

新城控股集团股份有限公司
2020 年度第五期超短期融资券募集说明书

发行人：	新城控股集团股份有限公司
注册金额：	人民币 51.2 亿元
发行金额：	人民币 10 亿元
发行期限：	270 天
担保情况：	无担保
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体长期信用等级：	AAA

发行人：新城控股集团股份有限公司



主承销商及簿记管理人：招商银行股份有限公司



二〇二〇年六月

重要声明

本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的本期债务融资工具的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本期债务融资工具含交叉保护、财务指标承诺条款及控制权变更条款，请投资人仔细阅读相关内容。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

第一章释义	1
一、常用词语释义	1
二、专用词语释义	2
第二章风险提示及说明	3
一、超短期融资券的投资风险	3
二、与本期超短期融资券发行人相关的投资风险	3
三、不可抗力风险	24
第三章发行条款	25
一、本期超短期融资券主要发行条款	25
二、发行安排	26
第四章募集资金运用	28
一、本期超短期融资券注册募集资金用途匡算	28
二、本期超短期融资券募集资金用途	28
三、本次超短期融资券的募集资金管理	29
四、本期超短期融资券偿债计划安排	30
五、公司偿债措施	30
六、公司承诺	31
第五章公司基本情况	32
一、公司基本情况	32
二、公司历史沿革及重大资产重组情况	32
三、公司控股股东和实际控制人情况	48
四、公司与控股股东之间的独立情况	52
五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况	54
六、公司内部机构设置情况	105
七、发行人高级管理人员基本情况	127
八、公司员工情况	132
九、发行人业务状况	133
十、发行人土地储备、主要在建项目及未来三年投资计划	185
十一、发行人未来发展战略	252
十二、发行人所在行业状况	253
十三、发行人行业地位和竞争优势	280
十四、其他经营重要事项	282
第六章发行人主要财务状况	285
一、公司近三年财务报告编制及审计情况	285
二、公司最近三年及最近一期主要会计数据	314
三、资产结构分析	324
四、负债结构分析	363
五、所有者权益分析	375
六、现金流量分析	386
七、盈利能力分析	388
八、偿债能力分析	394

九、资产运营效率分析	395
十、短期流动性分析	395
十一、重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响	396
十二、发行人有息债务情况	396
十三、关联交易情况	401
十四、或有事项	436
十五、受限资产情况	444
十六、衍生产品、重大投资理财产品以及海外投资	445
十七、直接债务融资计划	445
十八、重大事项排查	445
第七章公司的资信状况	447
一、发行人信用评级情况	447
二、发行人资信情况	449
第八章债务融资工具担保	452
第九章税项	453
一、增值税	453
二、所得税	453
三、印花税	453
第十章公司信息披露安排	454
一、超短期融资券发行前的信息披露	454
二、超短期融资券存续期内重大事项的信息披露	454
三、超短期融资券存续期内定期信息披露	455
四、本息兑付事项	456
第十一章投资者保护机制	457
一、违约事件	457
二、违约责任	457
三、投资者保护机制	458
四、不可抗力	463
五、弃权	464
六、交叉保护条款	464
七、事先承诺条款	467
八、事先约束条款	470
九、控制权变更条款	473
第十二章本次超短期融资券发行的有关机构	476
一、发行人	476
二、主承销商及其他机构	476
第十四章备查文件	478
一、备查文件	478
二、查询地址	478
第十五章附录	479

第一章释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义

发行人/公司/本公司/新城控股	指	新城控股集团股份有限公司
本期超短期融资券	指	指发行人本次发行的 10 亿元的“新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券”
本次发行/本期发行	指	本期超短期融资券的发行
募集说明书	指	发行人为发行本期超短期融资券并向投资者披露发行相关信息而制作的《新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书）
主承销商兼簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期超短期融资券发行期间由招商银行股份有限公司担任
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购订单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和其他承销商组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《新城控股集团股份有限公司 2020-2022 年度超短期融资券承销协议》
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期超短期融资券全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
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省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）

元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
最近三年	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度
最近三年及一期	指	2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月
报告期	指	2017 年-2020 年 3 月
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省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）

二、专用词语释义

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，英文名全称为“Seazen Holdings Co.,Ltd”
新城物业	指	江苏新城物业服务服务有限公司
吸收合并	指	发行人向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

第二章风险提示及说明

本期超短期融资券无担保，超短期融资券的本金和利息按期足额支付取决于发行人的信用及偿债能力。投资者在评价和购买本期超短期融资券时，除本募集说明书提供的其他各项资料外，应认真考虑下述各项相关的风险因素：

一、超短期融资券的投资风险

（一）利率风险

在本期超短期融资券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期超短期融资券的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期超短期融资券由承销团成员在分销期内向银行间债券市场机构投资者人分销，发行成功后的超短期融资券在此市场中具备流通性。但是，本期超短期融资券在银行间债券市场上进行流通转让时存在一定的交易流动性风险，超短期融资券持有人可能由于无法找到交易对手而难于将超短期融资券变现。

（三）偿付风险

本期超短期融资券不设担保，能否按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期超短期融资券的存续期内，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，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，将可能影响本期超短期融资券按期、足额支付本息。

二、与本期超短期融资券发行人相关的投资风险

（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85.84%、84.57%、86.60%和86.96%，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1.09、1.17、1.04和1.05；速动比率分别为0.50、0.53、0.39和0.37。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。针对发行人偿债压力较大的特征,本期债务融资工具设投资者保护机制,详见本募集说明书“第十一章投资者保护机制”相关内容。

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-104.85亿元、38.17亿元、435.80亿元和-54.95亿元,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。2017年,公司进行了大量的项目储备及经营扩张,导致2017年企业经营性现金流为负。公司房地产项目开发建设较多且考虑到房地产项目开发周期较长,购置土地和前期工程占用资金量大,受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响,未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险。

3、投资性现金流持续净流出较大的风险

最近三年及一期,公司合并口径投资活动产生的现金流净额分别为2.44亿元、-200.13亿元、-90.27亿元和-69.27亿元,投资性现金流经常为大额净流出且波动较大。投资活动现金流出中,发生金额占比较高的为“支付其他与投资活动有关的现金”,主要为支付关联方资金往来。发行人投资活动较为频繁,关联公司数量较多,增速较快,未来此类支出可能继续增加,发行人面临投资性现金流持续净流出继续扩大的风险。

4、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2019年末,公司在建项目面积为8,497.78万平方米,2020-2022年公司预计投资总额分别为1,936亿元、2,130亿元和2,343亿元。2017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。公司在建及储备项目较多,存在一定的建设资金支出压力。

5、存货跌价风险

公司主营业务以房地产开发销售为主，存货主要由已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地等构成。最近三年及一期末，公司合并口径存货余额分别为763.79亿元、1,455.73亿元、2,312.59亿元和2,439.81亿元，占总资产的比例分别为41.62%、44.07%、50.04%和51.48%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。截至2019年末，公司合并口径计提的存货跌价准备余额为12.29亿元。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。

6、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品住房时，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住房，购房人支付了首期房款、且将所购商品住房作为向银行借款的抵押物后，在商品住房办妥权证前（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2019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674.26亿元。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。

7、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844.92亿元，占总资产比例为18.28%，占净资产比例为136.42%，其中货币资金为48.60亿元、存货为565.87亿元、固定资产为9.21亿元、投资性房地产为208.20亿元、长期股权投资为10.28亿元、交易性金融资产为2.75亿元。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次债券的还本付息。

8、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234.96亿元、407.58亿元、682.21亿元和694.73亿元，占公司总资产的比例分别为12.80%、12.34%、14.76%和14.66%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为9.09亿元、28.09亿元和25.51亿元，占当期净利润比重分别为14.52%、23.01%和19.13%。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。

9、其它应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为285.20亿元、453.26亿元、465.05亿元和522.74亿元，占总资产的比例分别为15.54%、13.72%、10.06%和11.03%，占流动资产的比例分别为20.13%、17.15%、12.65%和13.85%，发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金。如果其他应收款大面积产生坏账，则会对发行人的财务状况和经营状况产生一定影响。

10、有息负债增加的风险

2018-2019年末，公司有息负债分别为704.83亿元和740.76亿元。随着公司未来业务的发展，公司的负债规模可能继续扩大，并可能对公司的经营和财务状况造成如下不利影响：（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。

11、再融资风险

第一，房地产泡沫日益膨胀，政策收紧导致房企融资成本升高；第二，外部经济环境的景气程度影响房企发展导致其融资难度增大；第三，融资风险预警机制的缺失导致再融资风险上升；第四，资金回流风险导致房企再融资压力增大。如宏观环境、行业政策或者金融市场出现重大不利变化，导致发行人再融资压力持续增大，将会对公司的正常经营产生不利影响。

12、对外担保风险

截至2019年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对关联方企业

的连带责任担保余额为193亿元，被担保方均为关联方企业。此外，截至2019年末，发行人按房地产行业惯例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674.26亿元，详见本募集说明书“第六章发行人主要财务状况”中“十四、或有事项”相关内容。发行人对外提供担保可能造成下列风险：第一，担保项目违反国家法律法规，可能遭受政府部门处罚，蒙受经济和名誉损失；第二，对被担保人资信、能力调查不全面、评价审核不严，为未达到企业担保标准的企业提供担保，增大了发生风险的可能性；第三，担保业务未经充分评估，评估未按程序，可能因诉讼、代偿等遭受损失；第四，担保未经审批或超越审批权限，可能因重大差错、舞弊、欺诈而导致损失；第五，担保执行监控不当，可能导致企业经营效率低下或资产损失；第六，发生担保代偿后，没有积极追偿，未能最大限度的减少担保损失。

13、应交税费余额较大的风险

最近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为41.17亿元、71.96亿元、95.51亿元和80.12亿元，占负债总额的比例分别为2.61%、2.58%、2.39%和1.94%，发行人应交税费主要为应交企业所得税、土地增值税等。虽然发行人均按期缴纳相关税费，但因发行人业务规模持续扩张，仍存在应交税费金额较大的风险，对公司资金管理水平提出较高的要求。

14、短期偿债压力较大的风险

发行人近年来由于业务经营的不断扩张，资产规模和负债规模也随之上升。最近三年及一期，公司合并口径资产负债率分别为85.84%、84.57%、86.60%和86.96%；合并口径流动比率分别为1.09、1.17、1.04和1.05；速动比率分别为0.50、0.53、0.39和0.37。其中，发行人短期借款和一年内到期的非流动负债合计分别为129.96亿元、130.19亿元、244.10亿元和250.28亿元，存在短期偿债压力较大的风险。

15、资产负债率较高的风险

随着公司资产规模的持续增长，公司负债总额也呈持续增长态势。最近三年及一期末，发行人负债总额分别为1,575.45亿元、2,793.62亿元、4,001.75亿元和4,121.43亿元；资产负债率分别为85.84%、84.57%、86.60%和86.96%；剔除预收账款（合同负债）后的资产负债率分别为80.42%、75.97%、86.48%和86.91%。虽

然公司剔除并不构成实质偿债压力的预收账款后，资产负债率有所下降，负债水平尚属合理，但整体资产负债率水平较高，可能面临一定的偿债压力。针对发行人资产负债率较高的特征，本期债务融资工具增设财务指标承诺条款，详见本募集说明书“第十一章投资者保护机制”相关内容。

16、未分配利润较大的风险

最近三年及一期末，未分配利润分别为155.04亿元、239.50亿元、326.28亿元和329.01亿元，较上年同期末分别增加52.84亿元、84.46亿元、86.78亿元和87.44亿元，增幅分别为51.70%、54.48%、36.23%和36.20%。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，必须保证项目的正常周转。但公司未分配利润过高也可能包含过多的应收项目、现金流量低、流动性较差以及实际偿债能力不足的风险。

17、因上市公司分红导致所有者权益不稳定的风险

最近三年及一期末，未分配利润占所有者权益比分别为59.67%、47.00%、52.68%和53.22%。总体来看，未分配利润是发行人所有者权益重要的构成部分之一，同时其余额变动与公司利润分配方案密切相关。若未来发行人实施重大现金分红，将导致所有者权益规模出现大幅减少，因此发行人面临一定的所有者权益不稳定的风险。

18、合联营企业往来款金额较大的风险

最近三年及一期，公司合并口径支付其他与投资活动有关的现金分别为442.62亿元、1125.78亿元、865.37亿元和60.99亿元。最近三年，发行人其他应收款中应收关联方款项分别为160.20亿元、242.45亿元和224.05亿元。公司与合联营企业往来款是影响各年公司现金流量的主要因素，加重公司现金周转压力，也将影响公司正常的经营活动，造成公司短期偿债压力，因此发行人面临因与关联方往来款金额较大导致现金流紧张的风险。

19、长期股权投资增长较快及子公司未并表的合理性风险

截至2019年末，公司合并口径长期股权投资为188.89亿元，同比增长0.43%，占总资产的4.09%，增长较快。另外，部分合营公司中，新城控股或其子公司的持股比例超过50%，但根据协议约定未并表，存在会计处理的合理性风险，未来其内部治理结构、董事会决策直接影响发行人对外投资，可能对公司的盈利性产

生影响。

20、部分资产的产权证书未办理完毕的风险

截至2019年末，发行人投资性房地产账面价值为682.21亿元，其中，已完工投资性房地产账面价值为492.57亿元。发行人所持有的账面价值为150亿元的已完工投资性房地产的相关产权证书尚在办理过程中，占已完工投资性房地产的30.45%。未完成证书办理的存量地产的处置、估值均存在一定风险。

21、投资收益不稳定的风险

最近三年及一期，公司实现投资收益分别为53,851.06万元、226,726.21万元、269,014.60万元和4,799.59万元，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，未来对合营公司的投资收益及处置子公司取得的投资收益若波动较大，发行人的投资收益将存在不稳定的风险。

22、发行人对主要子公司控制权稳定性的风险

截至2019年末，发行人少数股东权益为235.08亿元，占所有者权益的比例达37.96%，发行人少数股东权益为并表项目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。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2019年度中国房地产企业销售TOP200》显示，新城控股房地产操盘面积与操盘金额分别在全国房地产企业中排名第7位与第8位，销售金额与销售面积排名均为第8位，体现在项目管理、地块获取及销售能力具备很大优势，但少数股东权益占净资产比例过高，发行人对主要子公司控制权存在不稳定的风险。

23、投资性房地产公允价值波动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身投资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234.96亿元、407.58亿元、682.21亿元和694.73亿元，占公司总资产的比例分别为12.80%、12.34%、14.76%和14.66%。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。

公司投资性房地产公允价值变动受国家宏观经济发展、中央和地方政府宏观调控政策、城镇化进程、居民可支配收入水平等因素的综合影响，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，进而影响公司可供分配利润。

24、部分子公司亏损风险

报告期内，发行人合并报表范围内的部分子公司尚未有房产销售或尚未结转收入，或者房产销售、结转收入较小，故而产生亏损，符合行业惯例。未来部分子公司若经营持续无法好转，可能会对发行人经营业绩产生不利影响，发行人存在部分子公司亏损风险。

(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。根据国家统计局发布数据显示，2018 年，土地成交价款 16,102 亿元，增长 18.0%。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，公司合并口径商品房销售业务的毛利率分别为 34.85%、35.48% 和 30.98%。公司近几年房地产销售业务毛利率稳步上升，但受土地成本上涨、

结算项目的区域和类型差异等因素的影响，未来随着房地产行业周期性的显现，公司仍面临房地产开发项目毛利率下降的风险。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。发行人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。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，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，2015-2016 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

从人口流动趋势和人口结构趋势来看，一、二线城市的房地产市场有一定支撑，相对而言，三四线城市去库存压力较大。2019 年度，发行人三四线城市的合同销售金额占比为 70.51%。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。

10、项目用地超期开发被回收的风险

第一，房企融资风险或者资金回收风险导致项目逾期未开发，面临项目用地被回收的风险；第二，面对泡沫日益膨胀的房市引发宏观政策的收紧，项目开发进度缩短导致项目用地超期开发被回收的风险。

11、突发事件引起的经营风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

12、销售周期偏长的风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的价格和质量，还直接受项目的市场定位、区域的经济 development 情况及周边同类楼盘供应情况的影响。由于房地产业的销售周期往往较长，而市场情况变化较快，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可

能出现所开发的产品不符合市场需要，导致销售不畅的风险。

13、土地储备规模较大的风险

发行人为保证持续稳健经营，始终需要进行充足的土地储备。2019年度，发行人新增土地储备共72幅，总建筑面积2,508.47万平方米，平均楼面地价为2,421.48元/平方米，其中商业综合体项目新增1,443.75万平方米。根据国家对建设用地的相关管理规定，如果发行人由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使发行人储备用地所处的环境发生不利变化，给发行人的经营带来风险。

14、关联方担保较多的风险

截至2019年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对关联方企业的连带责任担保余额为193亿元，担保标的主要系关联方债务。发行人为关联方担保债务过多加剧了公司的财务风险和经营风险。若关联方到期债务无法偿还，发行人需要承担连带偿还责任。公司由于关联方担保而承担连带赔偿责任所引起货币资金的流出，将加重公司现金周转压力，也将影响公司正常的经营活动，造成公司短期偿债压力，也在一定程度上影响公司的短期举债能力。

15、监管机构备查风险

发行人于2018年1月19日收到江苏证监局的警示函，涉及公司及合并报表范围内子公司连续12个月累计诉讼金额超过1000万元，若公司未及时依法进行相关信息披露将会面临监管机构备查风险。

16、新型冠状病毒肺炎疫情引起的经营风险

2020年初发生的新型冠状病毒肺炎疫情对房地产行业包括商场酒店短期内影响较大，根据各地政府的要求，截至2020年1月31日，公司全部销售案场的70%左右处于关闭状态；公司于2020年1月30日宣布，旗下全国各地的新城吾悦广场，对全体商户自1月25日至2月13日期间的租金，实施减半政策，故疫情对发行人全年的经营情况可能造成一定不利影响。截至募集说明书签署日，多数吾悦广场已正常开业，2020年一季度公司实现租金收入9.13亿元，但因疫情尚未完全控制，未来新型冠状病毒肺炎疫情可能持续给公司的经营状况带来负面影响。

17、未决诉讼风险

截至2019年末,发行人下属子公司涉及未决诉讼2起,其中发行人下属子公司苏州新城创佳置业有限公司与支金高关于股权转让纠纷的诉讼涉及的股权及债权转让合同金额为10.16亿元。虽然发行人已对未决诉讼进行了评估,认为新城控股败诉可能性小、无需就该等诉讼事项计提预计负债;但若最终判决结果对发行人不利,可能对公司造成损失。

(三) 管理风险

1、实际控制人涉嫌违法行为的风险

2019年7月10日,根据最高人民检察院及公安机关的通报,新城控股集团股份有限公司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。案件正在进一步办理中。截至目前,公司实际控制人已未在公司任职,公司目前生产经营活动正常。未来随着案件审理的推进,不排除该事项仍将对公司品牌形象及声誉产生一定负面影响,从而影响公司的正常运营及融资状况。此外,如公司实际控制人承担刑事责任,发行人可能存在实际控制人变更的风险。敬请投资者理性投资,注意风险。

2、公司业务快速拓展所引致的风险

2017-2019年度,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54.40%、58.68%、45.55%和45.92%。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、公司品牌产生一定负面影响。

3、实际控制人及大股东控制风险

截至2020年3月31日,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。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。针对发行人上述特征,本期债务融资

工具增设控制权变更条款, 详见本募集说明书“第十一章投资者保护机制”相关内容。

4、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。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。

5、子公司管理风险

截至 2019 年末, 公司拥有 708 家分公司、控股子公司, 且公司将通过股权收购方式积极获取更多的项目资源。公司子公司数量较多, 覆盖区域较广, 管理体系较为复杂。若公司现有管理体系不能有效运作, 且未及时加以改善, 则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

6、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, 包括但不限于南京、常州、台州、嘉兴、杭州、苏州、扬州等。虽然公司业务版图已逐步扩展至珠三角、环渤海和中西部区域, 但由于公司业务在长三角区域的集中度仍较高, 一旦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, 进而对本次债券本息偿付能力造成较大影响。

7、关联交易风险

发行人与其关联公司之间存在一些关联交易, 其关联交易的类型主要体现为对合营和联营企业的投入。如果交易双方之间的关联交易不严格遵循公平、公正和公开的市场原则, 发行人关联方占款较多则可能会存在利用关联交易影响发行人现金流状况及经营业绩的风险。发行人其他应收款主要为按照合作协议对联营、合营企业投入的除实收资本金外的项目发展金, 该等开发资金在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回。最近三年, 发行人其他应收款余额分别为 2,852,022.62 万元、4,532,596.53 万元和 4,650,455.39 万元, 占总资产的比例分别为 15.54%、13.72%和 10.06%, 占流动资产的比例分别为 20.13%、17.15%和 12.65%, 呈现逐年下降态势。但是发行人关联方应收款的回收受关联方经营情况影响, 可能会存在影响发行人现金流状况, 存在一定关联方占款的风险。

8、合并范围变化频繁风险

最近三年，发行人合并财务报表范围发生了一定变化。截至 2019 年末，纳入发行人合并报表范围的子公司共 708 家。发行人合并报表范围增加子公司的主要原因是投资设立及收购的子公司，减少的子公司主要是注销及出售的子公司，这与发行人所在的房地产行业经营模式有关。鉴于下属子公司较多，公司未来在管理上可能存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，如果内部管理机制不能适应子公司数量增多的要求，则可能带来管理失控的风险。

9、安全生产风险

根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》(国发[2004]2 号)要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也曾专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。安全生产对于房地产投资开发行业来说至关重要，不排除发行人将来在施工过程中生产事故的可能性，届时生产事故将可能影响公司的正常生产经营，造成一定的负面社会影响。

10、突发事件引起的管理风险

发行人已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发行人的经营管理可能造成不利影响。

11、声誉风险

企业声誉是社会公众(尤其是企业的利益相关者)对企业行为与结果的认知、评价，是企业的知名度与美誉度的集合。根据江苏省房地产协会数据，2005-2017 年公司连续 13 年位居“江苏省房地产业综合实力五十强”第 1 位。从全国范围来看，根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2019 年度中国房地产企业销售 TOP200》显示，新城控股房地产操盘面积与操盘金额分别在全国房地产企业中排名第 7 位与第 8 位。发行人在国内具有一定的品牌知名度及行业地位，但若由于发行人经营管理以及其他行为或外部事件导致企业声誉受损，可能影响公司的正常运营，造成一定的负面社会影响。

12、重大资产重组可能引起的相关风险

2015 年发行人换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司，并于 2015 年 12 月 4 日在上海证券交易所上市交易。上述重大资产重组虽未对治理结构和组织结

构产生较大影响，但对发行人整体业务运营及内部控制提出更高的要求。同时在这种交易过程中，存在着一定的政策风险、运作风险，如果不能有效地预见并避免重组风险，将难以通过资产重组实现资本运营效益，可能造成资产的闲置、浪费和流失。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

房地产行业是整个国民经济发展的重要支柱，行业整体受宏观调控及产业政策的影响较大。自 2001 年“房地产”首次出现在政府工作报告中至今，行业监管政策的导向与行业发展周期联系紧密，从最初的“培育”、“鼓励”、“改革”，到“高度警惕”、“从严调控”，再到 2014 年的“分类调控”、2015 年的“支持”、“促进”，房地产行业在土地、信贷、税收等调控政策的引导下总体保持了健康稳定的发展。

近年来，由于房地产投资过热，房价上涨较快，国家为了引导和促进房地产行业持续稳定增长，对房地产市场的宏观调控力度明显加大。2005 年 5 月起，国务院办公厅先后发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、严格的住房用地管理政策、差异化信贷和税收政策、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控；而自 2014 年以来，房地产行业增速放缓，调控政策亦随之出现放松的趋势，房地产市场分类调控、因地制宜的调控思路得到确立，随后部分地方取消限购，首套房贷款认定条件也作出调整。2015 年 3 月和 8 月，央行会同银监会、财政部、住建部，一方面对于个人转让两年以上住房免征营业税，另一方面进一步下调商业贷款和住房公积金贷款的限制；2016 年 2 月，中国人民银行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，对于不实施“限购”的城市再一次放松了居民购房的首付比例；2016 年 2 月，财政部、国税总局及住建部三部委发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，进一步降低房地产交易成本。2016 年以来，国内房地产行业调控政策趋于收紧态势，南京、苏州、武汉等多个二线城市陆续出台新的调控政策，内容包括重启限购和收紧房贷，以控制房价过快上涨；而一线城市随着房价持续上涨，后续亦将面对调控趋严的情况。2017 年 3 月，北京、上海、广州等一线城市，房价上涨较快的二线城市限购限贷政策升级，提

高非首套自住房首付比例，限制贷款期限与种类，增加购房户籍、社保缴纳条件等，进一步抑制房价持续上涨。2017 年 5 月，住建部起草《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，对租赁市场的各个参与主体进行了行为约束，广州、北京等主流城市随即提出租售同权政策，承租人权益将得到更多保障，购房相对于租房的优势将进一步被压缩。随着房价持续升温，后续动态调控将为常态。

党的十八届三中全会强调“使市场在资源配置中起决定性作用”，当前政府注重保持房地产市场平稳健康发展，在稳定住房消费的总基调下，坚持分类指导政策、支持居民自主及改善性需求。在政策的推动下，房地产行业 2015 年以来总体呈现稳健发展的趋势，但由于房地产行业具有一定的周期性，未来的政策走向仍具有不确定性。如果公司未来不能积极适应调控政策的变化，不断提升自身的风险控制和经营管理水平，并制定合理的经营策略，则有可能对公司的经营和业绩造成不利影响。

具体来看，行业面临的政策风险主要包括以下方面：

（1）土地管理政策变化的风险

土地储备是房地产经营的核心要素。土地供应、出让政策的变化，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策包括多个方面：每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率等均属于土地储备管理政策的范畴；土地闲置率、农村集体建设用地交易政策等均属于存量土地管理政策的范畴；土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策、拍地首付款比例及缴纳期限等均属于土地出让管理政策的范畴。以上政策因素的变化均会对房地产行业造成一定的影响。如果未来上述土地政策发生重大变化，例如出现用地限制范围的变更，或者对供地速度或供地指标的调控措施等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

（2）金融信贷政策变化的风险

房地产行业的发展与信贷政策密切相关。房地产信贷包括面向开发商的房地产开发贷款及面向终端购房者的购房按揭贷款。房地产开发贷款政策直接影响房地产公司通过金融机构间接融资的难度与融资成本，将对房地产企业的开发能力产生制约。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产行业的消费需求有重大影响。

贷款基准利率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。如贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响，另一方面将增加公司的资金成本，进而对公司正常运营开发以及业务拓展产生不利影响。

除利率因素外，消费者进行购房按揭贷款的意愿和难度受首付款比例、银行放贷规模控制等因素制约。首付款比例的提高和银行放贷规模的缩紧，将使房地产消费者的购房需求下降，从而对公司的产品销售产生不利影响。

(3) 税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策变化的影响较为明显，若土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税收政策发生变化，将直接影响公司的销售、盈利和现金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

此外，2011年，经国务院批准，财政部、国家税务总局联合下发营业税改征增值税试点方案，自2012年1月1日起在特定城市针对部分行业逐步实施。2016年3月18日，国务院常务会议部署全面推开营改增试点，明确自2016年5月1日起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业将纳入试点范围，其中房地产业和建筑业税率确认为11%。营改增方案允许将新增不动产纳入抵扣范围，增加进项抵扣，加大企业减负力度，促进扩大有效投资。2016年5月，房地产行业正式实施营改增政策，虽然推动各行业总体税负成本下降是实施营业税改增值税政策的重要目的之一，但由于目前政策实施时间较短，公司不能排除未来毛利率水平及经营业绩因征税方式的变化而受到负面影响的可能。

(4) 房屋拆迁及补偿政策变化的风险

公司今后若参与旧城改造项目建设，很可能会承担部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作。相关房屋拆迁的操作方式及回迁补偿方案需由公司、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁

及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响公司下属房地产项目的开发进度及收益水平。

(5) 环保因素限制的风险

房地产开发项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。公司目前根据我国相关法律法规的要求，所有房地产开发项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复。但随着我国环境保护力度日益加大，公司可能因环保政策的变化和环保因素的限制而增加环保成本或延迟部分房地产开发项目的开发和销售进度，进而对公司的生产经营造成不利影响。

2、金融信贷政策变化的风险

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

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 8 月 28 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住

房贷款政策有关问题的通知》，禁止商业银行对新开发项目和有违法违规记录开发商的重建提供贷款。违法违规内容包括土地闲置、改变土地用途、施工拖延和拒绝出售物业。

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

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

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

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

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

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

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

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

3、土地政策变化的风险

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

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期动工建设，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 F 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》的中指出：2016 年，中央财政将选择 13 个省份开展试点。在原有浙江、宁夏两个试点省份的基础上，新增河北、辽宁、江苏、安徽、江西、山东、河南、广东、广西、贵州、云南 11 个省份，在一定时期内开展试点。中央财政通过以奖代补方式支持地方试点工作。省级财政部门要加大支持力度，市县也应给予必要支持。试点资金主要用于对鼓励土地流转、零散土地整治、发展为农服务、物业经营等进行补助，不得用于项目配套、偿还乡村债务、建设楼堂馆所、购置交通通讯工具和发放个人补贴等方面。

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

4、税收政策变化的风险

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

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

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。

三、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。

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

第三章 发行条款

一、本期超短期融资券主要发行条款

超短期融资券名称	新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券
发行人全称	新城控股集团股份有限公司
注册金额	人民币伍拾壹亿贰仟万元整 (RMB5,120,000,000.00)
本期发行金额	人民币拾亿元整 (RMB1,000,000,000.00)
接受注册通知书文号	中市协注【】SCP 号
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署之日,发行人及其下属子公司待偿还境内直接债务融资余额共计 283.52 亿元,其中中期票据 79.21 亿元,超短期融资券 30 亿元,定向工具 26.3 亿元,公司债券 82.56 亿元,资产支持票据 22.32 亿元,证监会 ABS 43.13 亿元;境外直接债务融资 22 亿美元美元债。
超短期融资券期限	270 天
票面金额	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行方式	本期超短期融资券按照面值发行,发行利率通过集中簿记建档、集中配售的方式确定
发行利率	固定利率
计息天数	闰年 366 天;非闰年 365 天
主承销商	由招商银行股份有限公司担任
簿记管理人	由招商银行股份有限公司担任
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任,简称“上海清算所”
托管方式	采用实名记账方式,投资人认购的本期超短期融资券在上海清算所开立的持有人账户中托管记载
承销方式	主承销商余额包销
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)
发行日	2020 年【】月【】日
起息日	2020 年【】月【】日
缴款日	2020 年【】月【】日
债权债务登记日	2020 年【】月【】日
上市流通日	2020 年【】月【】日
交易市场	全国银行间债券市场
还本付息方式	到期一次性还本付息
兑付日	【】年【】月【】日,如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第一个工作日,顺延期间不另计息
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期超短期融资券的兑付按照中国人民银行的规定,由上海清算所代理完成兑付工作

税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
信用评级	经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，企业主体长期信用评级为 AAA 级
担保情况	无担保
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行新城控股集团股份有限公司2020年度第五期超短期融资券。

本期超短期融资券的发行对象为境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为招商银行股份有限公司，本期超短期融资券承销团成员须在2020年【】月【】日至2020年【】月【】日，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《新城控股集团股份有限公司2020年度第五期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是500万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2020年【】月【】日。

2、簿记管理人将在2020年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《新城控股集团股份有限公司2020年度第五期超短期融资券配售确认及缴款通知书》

(以下简称“《缴款通知书》”), 通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日, 将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户:

户名: 招商银行

开户行: 招商银行

账号: 910051040159917010

支付系统行号: 308584000013

如合格的承销商不能按期足额缴款, 则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后, 超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行, 在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人, 在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理, 权益监护和代理兑付, 并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日(2020年【】月【】日), 即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

(六) 其他

无。

第四章募集资金运用

发行人发行本期超短期融资券，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、本期超短期融资券注册募集资金用途匡算

根据公司的财务状况和资金需求情况，发行人注册超短期融资券金额 51.2 亿元，募集资金将用于偿还行权兑付的债务融资工具及利息。

具体明细如下：

图表 4-1 本期超短期融资券用途匡算明细

单位：万元

债券简称	期限	起息日	到期日	行权日	发行金额 金额	拟使用募 集资金
20 新城控股 SCP001	180 天	2020/3/31	2020/9/27	-	7.50	7.50
20 新城控股 SCP002	180 天	2020/4/28	2020/10/25	-	5.00	5.00
20 新城控股 SCP003	260 天	2020/5/22	2021/2/6	-	10.00	10.00
20 新城控股 SCP004	270 天	2020/6/5	2021/3/5	-	7.50	7.50
18 新城控股 MTN001	3+N 年	2018/12/28	2021/12/28	2021/12/28	10.00	10.00
18 新城控股 PPN002	3+2 年	2018/4/27	2023/4/27	2021/4/27	10.00	10.00
17 新城控股 PPN001 (注)	3+2 年	2017/5/17	2022/5/17	2020/5/17	20.00	1.20
合计						51.20

注：

1、上表列示 17 新城控股 PPN001，发行人已通过使用自筹资金完成回购支付，待本期超短期融资券发行完成募集资金到账后，将全部置换发行人已使用的部分自筹资金。

2、根据《新城控股股份有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具回售结果公告》，17 新城控股 PPN001 回售登记于 2020 年 4 月 23 日开始，至 2020 年 4 月 29 日截止。最终回售总金额为人民币 187,000 万元。2020 年 5 月 22 日和 2020 年 6 月 8 日，发行人成功发行 20 新城控股 SCP003 和 20 新城控股 SCP004，分别募集资金 10 亿元和 7.5 亿元已全部用于置换 17 新城控股 PPN001 回售的自筹资金，剩余 1.2 亿元自筹资金未置换。本次注册发行的募集资金中拟使用 1.2 亿元用于置换 17 新城控股 PPN001 回售的剩余自筹资金。

二、本期超短期融资券募集资金用途

本期拟发行 10 亿元超短期融资券，将全部用于偿还本部到期的债务融资工具本金及利息。

图表 4-2 本期超短期融资券募集资金用途明细

单位：亿元

债券简称	期限	起息日	到期日	行权日	发行金额 金额	拟使用募 集资金
17 新城控股 PPN001 (注)	3+2 年	2017/5/17	2022/5/17	2020/5/17	20.00	1.20
20 新城控股 SCP001	180 天	2020/3/31	2020/9/27	-	7.50	7.50
20 新城控股 SCP002	180 天	2020/4/28	2020/10/25	-	5.00	1.30
合计						10.00

注：1、上表列示 17 新城控股 PPN001，发行人已通过使用自筹资金完成回购支付，待本期超短期融资券发行完成募集资金到账后，将全部置换发行人已使用的部分自筹资金。

2、根据《新城控股股份有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具回售结果公告》，17 新城控股 PPN001 回售登记于 2020 年 4 月 23 日开始，至 2020 年 4 月 29 日截止。最终回售总金额为人民币 187,000 万元。2020 年 5 月 22 日和 2020 年 6 月 8 日，发行人成功发行 20 新城控股 SCP003 和 20 新城控股 SCP004，分别募集资金 10 亿元和 7.5 亿元已全部用于置换 17 新城控股 PPN001 回售的自筹资金，剩余 1.2 亿元自筹资金未置换。本次注册发行的募集资金中拟使用 1.2 亿元用于置换 17 新城控股 PPN001 回售的剩余自筹资金。

三、本次超短期融资券的募集资金管理

对于本次超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定及公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。本次超短期融资券募集资金拟全部用于偿还本部到期的债务融资工具，发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金。

发行人承诺募集资金须采取专户资金监管模式，支付模式为受托支付。发行人已与招商银行股份有限公司上海分行签署了《新城控股集团股份有限公司债券募集资金专户监管协议》（以下简称“资金监管协议”），本期超短期融资券募集资金将全部归集至发行人在招商银行上海分行开立的专项账户，该账户作为募集资金的监管账户，支付方式为受托支付。

募集资金监管账户信息如下：

户名：新城控股集团股份有限公司

开户行：招商银行股份有限公司上海徐家汇支行

账号：519902003910309

中国人民银行支付系统号：308290003100

四、本期超短期融资券偿债计划安排

发行人本期计划发行 10 亿元人民币的超短期融资券，期限为 270 天。按照本期超短期融资券条款规定，发行人需要在超短期融资券到期日一次性偿还到期本金 10 亿元及相应利息。本期超短期融资券偿债资金来源包括发行人经营活动产生的现金流、货币资金、银行融资等方式，具体如下：

（一）偿债资金来源及其可持续性

本期超短期融资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 405.26 亿元、541.33 亿元、858.47 亿元和 70.91 亿元，近三年实现合约销售金额 1,264.72 亿元、2,210.98 亿元和 2,708.01 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 554.87 亿元、1057.38 亿元、1,666.18 亿元和 248.93 亿元。公司过去三年营业收入逐年上升，且销售回款情况均较为理想，为公司提供了稳定的现金流。

截至 2019 年末，新城已在全国 105 个城市布局，拥有 1.24 亿平方米的总土储建筑面积，相比期初增长 13.2%，剩余可租售土储总建面积约 7500 万平方米，整体来看，目前的土储总量足够满足企业 2-3 年的开发运营所需。同时公司将根据自身战略及土地市场情况，选择优质的地源补充土地储备，确保公司房地产销售收入和现金流入的可持续性。

（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，可灵活采取权益融资、债券融资等多种融资方式开展融资，如通过包括定向增发、公开增发、配股、公司债、可转债、优先股、ABS 等在内的上市公司再融资方式获取资金。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 939 亿元，其中已使用授信额度 204 亿元，未使用授信余额 735 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。

五、公司偿债措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本期超短期融资券的按时、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) 设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期超短期融资券本息的兑付资金，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。

(二) 制定并严格执行资金管理计划

本期超短期融资券发行后，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。

(三) 严格履行信息披露义务

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股东的监督，防范偿债风险。

六、公司承诺

发行人承诺，本次募集资金应用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不得用于长期投资。在本次发行的超短期融资券存续期间内，若变更募集资金用途，将及时披露变更公告。

发行人承诺，本次募集资金均用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，不用于长期投资，不用于土地储备相关业务，并不用于偿还信托贷款，不用于购买理财等金融投资产品，不得进入证券、期货市场、土地、房地产及股本权益性投资等领域。

第五章公司基本情况

一、公司基本情况

注册名称:	新城控股集团股份有限公司
英文名称:	Seazen Holdings Co.,Ltd.
法定代表人:	王晓松
注册资本:	人民币2,256,724,186元
成立日期:	1996年6月30日
统一社会信用代码:	913204002508323014
注册地址:	常州市武进高新区西湖路1号
办公地址:	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼
邮政编码:	200062
A股上市地点:	上海证券交易所
A股股票简称:	新城控股
A股股票代码:	601155.SH
联系人:	陈鹏
电话:	021-32522907
传真号码:	021-32522909
网址:	http:// www.seazen.com.cn

经营范围：房地产开发。实业投资；室内外装潢，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 2019 年末，发行人总资产 46,211,008.06 万元，总负债 40,017,477.04 万元，所有者权益 6,193,531.02 万元；2019 年度实现营业收入 8,584,704.14 万元，实现利润总额 1,781,299.47 万元，净利润 1,332,990.26 万元。

二、公司历史沿革及重大资产重组情况

A.公司历史沿革

（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 200.00 万元，其中，由王振华认缴 120.00 万元，由王杏娣认缴 56.00 万元，由汤宇平认缴 4.00 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20.00 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 200.00 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。

图表5-1 1996年6月新城控股有限设立时股权结构

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。

图表5-2 1996年12月股权转让完成后新城控股有限股权结构

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 580.00 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 580.00 万元，新增注册资本 380.00 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266.00 万元，王杏娣认缴 106.40 万元，汤宇平认缴 7.60 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580.00 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 380.00 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。

图表5-31997年6月股权转让完成后新城控股有限股权结构

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 3,000.00 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 2,420.00 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 580.00 万元增为 3,000.00 万元，其中王振华出资 2,400.00 万元，王杏娣出资 600.00 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。

新城控股实际控制人王振华承诺：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 11.60 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。

图表5-4 1998年4月增资完成后新城控股有限股权结构

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 5,000.00 万元，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。

图表5-5 1999年3月增资完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
------	----------	------

王振华	4,000.00 万元	80.00%
王杏娣	1,000.00 万元	20.00%
合计	5,000.00 万元	100.00%

6、增加注册资本至 11,000.00 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 11,000.00 万元，新增注册资本 6,000.00 万元，由王振华认缴 5,900.00 万元，王杏娣认缴 100.00 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 6,000.00 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。

图表5-6 2001年6月增资完成后新城控股有限股权结构

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

7、增加注册资本至 16,000.00 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 16,000.00 万元，新增注册资本 5,000.00 万元，其中王振华认缴 4,500.00 万元，王杏娣认缴 500.00 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 5,000.00 万元整转增注册资本，其中王振华出资 4,500.00 万元，以未分配利润转增注册资本，王杏娣出资 500.00 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。

图表5-7 2006年12月增资完成后新城控股有限股权结构

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 16,000.00 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 4,500.00 万元，现变更为以现金增资 4,500.00 万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500.00 万元，现变更为以现金增资 500.00 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 5,000.00 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。

图表5-8 2008年7月股权转让完成后新城控股有限股权结构

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

10、增加注册资本至 52,000.00 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 36,000.00 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。

图表5-9 2009年8月增资完成后新城控股有限股权结构

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

11、增加注册资本至 90,000.00 万元，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 90,000.00 万元，新增注册资本 38,000.00 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 38,000.00 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。

图表5-102009年9月增资完成后新城控股有限股权比例及出资比例情况

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

12、增加注册资本至 116,000.00 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 116,000.00 万元，新增注册资本 26,000.00 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 26,000.00 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。

图表5-112009年9月增资完成后新城控股有限股权结构

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

合计	116,000.00 万元	100.00%
----	---------------	---------

13、第一次存续分立，2009 年 10 月

2009 年 8 月 1 日，新城控股有限两位股东王振华、王晓松召开股东会议，一致同意新城控股有限分立，分立形式为存续分立，新城控股有限存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司(最后名称以工商核准为准)”，分立基准日为 2009 年 9 月 30 日。新城控股有限分立之前的公司名称为“江苏新城实业集团有限公司”。江苏新城实业集团有限公司作出前述决议之时，公司注册资本为 16,000.00 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 16,000.00 万元增加至 116,000.00 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。

图表5-122009年10月分立完成后新城控股有限股权结构

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

14、第二存续分立，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。

图表5-132009年12月分立完成后新城控股有限股权结构

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

15、股东变更，2010 年 4 月

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

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

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

图表5-142010年4月股东变更完成后新城控股有限股权结构

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00 万元	12.41%

王晓松	138.00 万元	1.38%
常州富域	8,621.00 万元	86.21%
合计	10,000.00 万元	100.00%

16、增加注册资本至 35,000.00 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 35,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 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 25,000.00 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。

图表 5-15 2010 年 5 月增资完成后新城控股有限股权结构

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

17、增加注册资本至 60,000.00 万元，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 60,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 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 25,000.00 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。

图表 5-16 2010 年 6 月增资完成后新城控股有限股权比例及出资比例情况

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

18、减资，2014 年 10 月

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

2014 年 8 月 25 日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014 年 8 月 27 日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

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

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限 100.00% 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 110,000.00 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 110,000.00 万元，新增注册资本 51,379.00 万元，其中由常州富域认缴 41,379.00 万元，由常州德润认缴 10,000.00 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 51,379.00 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。

图表 5-17 2014 年 12 月增资完成后新城控股有限股权结构

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。

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

2015 年 3 月 27 日，常州富域发展有限公司和常州德润咨询管理有限公司签署《发起人协议》，同意新城控股集团有限公司以截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产值折股，整体变更为股份有限公司。

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制性股票激励计划（草案）〉及其摘要的议案》，决定对公司的董事、高级管理人员、中层管理等人员授予公司限制性股票，涉及标的股票 4,200 万股，其中首次授予 3,850 万股。

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

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

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

5、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 5 月

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

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

6、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2017 年 10 月

2017 年 10 月 19 日，发行人召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《激励计划》回购注销已离职的激励对象曹蓬、单磊磊合计持有的 110 万股限制性股票。发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

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。

7、回购注销部分限制性股票导致股本减少，2018 年 7 月

2018 年 7 月 11 日，新城控股召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《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》回购注销已离职的激励对象罗艳兵、吴亚春合计持有的 66 万股限制性股票。新城控股就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

截至 2019 年末，上述 66 万股限制性股票回购注销已完成，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股。

B.重大资产重组情况

（一）资产重组方案

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

（二）所处阶段及已履行的法律程序

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

地产股份有限公司方案的议案》等与本次重大资产重组相关议案，同意发行人发行 542,064,758 股股票用于换股吸收合并江苏新城。

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

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

2015 年 12 月 4 日，发行人在上海证券交易所上市交易。

2016 年 4 月 13 日，江苏新城完成注销的工商登记手续。

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

（三）重组过程的合规性

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

（四）重组对发行债务融资工具的主体资格及其决议有效性的影响

本次交易存续法人实体具备完善法人治理结构，重组完成前后法人主体未发生变更，具备发行债务融资工具的主体资格。

三、公司控股股东和实际控制人情况

（一）控股股东情况

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

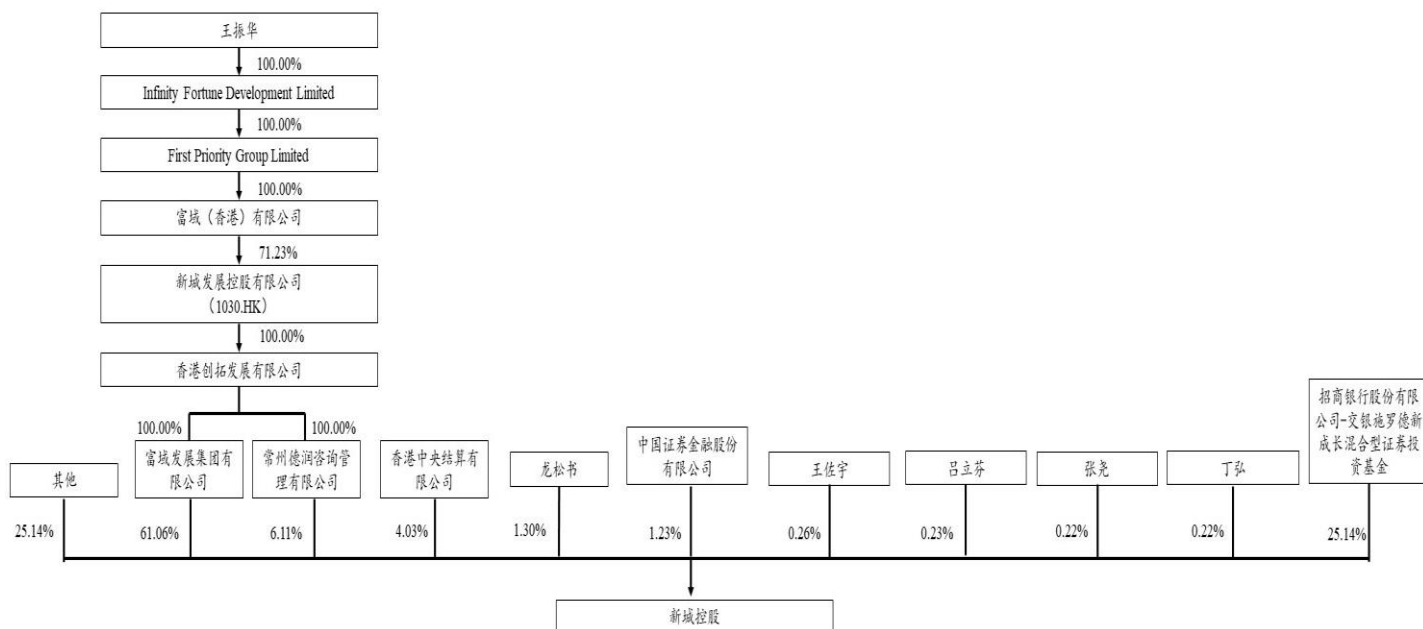
法定代表人：吕小平

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。富域发展持有发行人 61.06% 股份，为发行人控股股东。

图表 5-18 截至 2019 年末新城控股股权结构图



(二) 实际控制人情况

新城控股的实际控制人为王振华先生。

王振华，男，58 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 年末王振华先生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%

根据发行人 2019 年 7 月 11 日发布的公告，2019 年 7 月 10 日，根据最高人民检察院及公安机关的通报，新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）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。案件正在进一步办理中。

1、实控人事件及应对

2019 年 7 月 3 日，新城控股集团股份有限公司接到上海市公安局普陀分局通知，发行人实际控制人、原董事长王振华先生因个人原因被刑事拘留。对此，发行人从稳资金、稳市场、稳团队、稳经营等方面采取了一系列积极措施，快速、有序地应对此次事件。

2、事件后经营情况

(1) 销售情况

2019 年 7 月，发行人实现合同销售金额约 245.33 亿元，销售面积约 220.88 万平方米；2019 年 8 月，发行人实现合同销售金额约 236.80 亿元，销售面积约 183.29 万平方米；2019 年 9 月，发行人实现合同销售金额约 262.25 亿元，销售面积约 223.26 万平方米；2019 年 10 月，发行人实现合同销售金额约 246.82 亿元，销售面积约 236.57 万平方米；2019 年 11 月，发行人实现合同销售金额约 241.89 亿元，销售面积约 228.37 万平方米；2019 年 12 月，发行人实现合同销售金额约 242.39 亿元，销售面积约 244.01 万平方米。

2019 年 1-12 月发行人累计合同销售金额约 2,708.01 亿元，比上年同期增长 22.48%，累计销售面积约 2,432.00 万平方米，比上年同期增长 34.21%。在第三

方机构克而瑞、中国指数研究院等发布的房企销售额榜单上，发行人在 2019 年度及事件后 7-12 月的排名均稳居第八位。

(2) 有息负债

为适应国家对房地产市场长效机制建设的要求，响应国家关于房地产行业的宏观调控，综合本次事件影响，发行人主动地降低杠杆，降低负债总量。通过调整利率结构、到期结构、市场结构等多方面，优化负债结构。

截至 2019 年末，发行人资产总额 4,621.10 亿元、货币资金 639.41 亿元，净资产 619.35 亿元，有息负债 740.76 亿元，发行人净资产负债率为 16.36%，相比 2018 年末的 49.21% 明显下降。

(3) 经营团队

发行人注重全面提升员工与组织的利益共享关系，建立中长期的员工激励机制，采取多种积极措施保障员工利益，实现员工与公司的共同成长。发行人在引进曲德君先生等高管人才的同时，积极通过股权激励的方式维稳核心经营团队。2019 年 11 月，通过董事会及股东大会决议，公司共向 105 人股票期权授予及限制性股票授予、授予权益总数 2,723.24 万份。

发行人高管团队平均司龄长达 9 年以上，其中 17 人已为公司服务 15 年以上。截至 2019 年末，员工人数达近 28,058 人，发行人员工队伍整体稳定。

(4) 运营策略

事件后 7 月 24 日，发行人召开了公司第二届董事会第十八次会议，审议通过了《关于明确公司经营策略及优化资产结构的议案》，响应国家关于房地产行业的政策指导，坚持“房住不炒”，主动降杠杆，以实现发行人稳健发展。

发行人持续提升精细化管理水平，高度重视产品质量，以客户为中心，不断提升产品服务，坚持“房住不炒”，以满足中等收入家庭的刚性居住需求为主要导向。

3、事件后偿债能力

(1) 已兑付债券情况

2019 年 6 月-2020 年 3 月，发行人正常兑付银行间市场债务融资工具 29.10 亿元，包括超短期融资券 15 亿元、ABN13.40 亿元、中期票据 0.70 亿元；正常

兑付交易所市场 57 亿元公司债（其中 12 亿元完成转售）；正常兑付境外美元债 3 亿美元。

（2）主营业务及销售回款

最近三年，公司合并口径营业收入分别为 405.26 亿元、541.33 亿元和 858.47 亿元，分别实现合约销售金额 1,264.72 亿元、2,210.98 亿元和 2,708.01 亿元，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 554.87 亿元、1,057.38 亿元和 1,666.18 亿元。发行人过去三年营业收入逐年上升，且销售回款情况均较为理想，为公司提供了稳定的现金流。

事件发生后，2019 年 7-12 月，公司实现合同销售金额达 1,466.85 亿元，资金回笼率达 90% 以上。

（3）转让项目

事件发生后，发行人迅速、坚决明确“保流动性安全”的战略方针。7 月 25 日，发行人即发布公告，拟转让项目公司股权及相关债权总额不超过 150 亿元、对应货值 450 亿元。截至募集说明书签署日，发行人已完成转让 21 个项目股权或债权，交易对价总额 101.53 亿元，标的对价均以溢价或平价交易，现金已全部回笼到账。截至 2020 年 3 月末，公司货币资金达 528.64 亿元。

公司实际控制人已未在公司任职；公司目前生产经营活动正常。

（三）控股股东及实际控制人股权质押情况

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东富域发展集团有限公司持有发行人股份为 1,378,000,000 股，其中被质押的股份累计 473,410,000 股，占其持有公司股份的 34.35%。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。除上述质押情况外，发行人实际控制人通过常州德润质押了 65,200,000 股。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。

四、公司与控股股东之间的独立情况

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。

（一）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。

（二）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。

（三）财务独立

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

（四）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。

(五) 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。

五、发行人主要子公司情况及其主要经营情况

截至 2019 年末,发行人子公司、合营及联营企业的设置情况和主要经营情况如下:

(一) 发行人子公司情况

截至 2019 年末发行人主要子公司情况

序号	子公司名称	主要经营地及注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	常州新城房产开发有限公司	常州	房地产开发	95.75%	-	同一控制下的企业合并
2	南京新城创置房地产有限公司	南京	房地产开发	96.18%	-	设立
3	上海新城创置房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
4	上海新城万嘉房地产有限公司	上海	房地产开发	99.34%	-	设立
5	常州新龙创置房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.15%	-	非同一控制下的企业合并
6	苏州新城万嘉房地产有限公司	苏州	房地产开发	96.18%	-	设立
7	常州鼎佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.29%	非同一控制下的企业合并

8	常州新城东郡房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
9	昆山新城创置发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
10	常州新城资产经营管理有限公司	常州	资产管理	96.18%	-	设立
11	常州新城置地房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
12	常州嘉驰汽车配件有限公司	常州	汽车零部件设计、制造与销售	-	95.75%	设立
13	常州万方新城房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并
14	常州福隆房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
15	常州新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
16	上海东郡房地产开发有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
17	无锡新城万嘉置业有限公司	无锡	房地产开发	99.88%	-	设立
18	苏州新城创佳置业有限公司	苏州	房地产开发	99.90%	-	设立
19	常州万嘉置业咨询有限公司	常州	置业咨询服务	100.00%	-	设立
20	新城万博置业有限公司	常州	房地产开发	99.01%	-	设立
21	上海新城创佳置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
22	常州新城东昇房地产开发有限公司	常州	房地产开发	99.66%	-	设立
23	常州新城金郡房地产有限公司	常州	房地产开发	96.18%	-	设立
24	常州市恒福置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	非同一控制下的企业合并
25	南京新城万嘉房地产有限公司	南京	房地产开发	95.87%	-	设立
26	上海新城创宏房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
27	常州新城科达投资咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
28	常州新城经典建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	设立
29	上海新城金郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立

30	无锡新城创置房地产有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	设立
31	常州新城万盛房地产有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
32	常州新城吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
33	南京新城允升房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
34	无锡新城万博置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.01%	同一控制下的企业合并
35	长沙新城万博置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
36	上海新城创域房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
37	昆山新城创宏房地产有限公司	昆山	房地产开发	-	99.90%	设立
38	昆山新城创域房地产有限公司	昆山	房地产开发	50.00%	49.95%	设立
39	常州新城瑞壹国际酒店有限公司	常州	酒店管理	-	95.75%	设立
40	常州嘉枫市场调查有限公司	常州	建筑设计	-	95.75%	设立
41	常州吾悦国际广场商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立
42	武汉新城宏盛置业有限公司	武汉	房地产开发	-	89.18%	设立
43	上海富铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
44	苏州新城创恒房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
45	上海青浦吾悦商业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
46	上海新城宝郡置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
47	南京新城创隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
48	常州汇盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
49	常州悦盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
50	常州卓盛房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	98.51%	设立
51	豪泰环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并

52	镇江凯盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
53	苏州凯拓房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
54	苏州博盛房地产发展有限公司	苏州	房地产开发	-	74.26%	同一控制下的企业合并
55	昇创有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
56	苏州新城创盛置业有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	设立
57	香港鼎盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
58	香港恒宇发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
59	苏州新城吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
60	茂源控股有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
61	杭州新城创宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
62	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	99.86%	-	设立
63	张家港鼎盛房地产有限公司	张家港	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
64	优力有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
65	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	丹阳	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
66	杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	100.00%	-	设立
67	昆山新城万龙房地产发展有限公司	昆山	房地产开发	-	95.84%	设立
68	上海嘉定华锐置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	资产购买
69	香港卓盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
70	香港益盛发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
71	南通新城创置房地产有限公司	南通	房地产开发	-	79.47%	设立
72	上海新城松郡房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
73	青岛新城创置房地产有限公司	青岛	房地产开发	99.92%	-	设立

74	香港汇盛发展有限公司	香港	投资公司	100.00%	-	设立
75	上海吾悦投资管理有限公司	上海	投资公司	-	99.01%	设立
76	南昌新城悦盛房地产发展有限公司	南昌	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
77	武汉新城创置置业有限公司	武汉	房地产开发	95.24%	-	设立
78	香港吾悦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
79	香港恒轩发展有限公司	香港	投资公司	-	74.26%	同一控制下的企业合并
80	长春新城悦盛房地产发展有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	同一控制下的企业合并
81	香港创隆发展有限公司	香港	投资公司	-	98.02%	同一控制下的企业合并
82	丹阳新城吾悦商业管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
83	张家港新城吾悦商业管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	100.00%	设立
84	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	安庆	房地产开发	-	99.01%	设立
85	新城商业管理集团有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
86	常州新城宏昊商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	50.48%	分立
87	海口新城万博房地产发展有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
88	南京新城万顺房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
89	上海松睿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
90	南昌新城吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
91	上海新城创贤房地产有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
92	常州金坛新城万博房地产发展有限公司	金坛	房地产开发	-	99.01%	设立
93	常州新城嘉睿置业有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
94	安庆新城吾悦商业管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
95	长春新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立

96	永胜创投有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
97	尊锋投资有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
98	杭州松铭房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
99	杭州创隆房地产咨询有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
100	永康企业有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
101	常州金坛新城吾悦商业管理有限公司	金坛	商业经营管理	-	100.00%	设立
102	香港禧盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
103	香港瑞盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
104	香港泽盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
105	上海嘉牧投资管理有限公司	上海	投资公司	-	100.00%	设立
106	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	59.92%	设立
107	衢州万博房地产发展有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
108	宁波新城万博房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	99.01%	设立
109	台州市黄岩新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
110	成都新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
111	海口新城吾悦商业管理有限公司	海口	商业经营管理	-	100.00%	设立
112	桐乡新城吾悦商业管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	100.00%	设立
113	宁波新城吾悦商业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	100.00%	设立
114	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	嵊州	房地产开发	-	99.01%	设立
115	镇江悦盛房地产发展有限公司	镇江	房地产开发	-	99.01%	设立
116	宁波凯拓房地产发展有限公司	宁波	房地产开发	-	98.02%	设立
117	桐乡卓盛房地产发展有限公司	桐乡	房地产开发	-	98.02%	设立
118	南京新城创汇房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立

119	武汉鑫瑞隆祥置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买
120	上海创泽房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
121	上海复域商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	设立
122	上海龙卿房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
123	上海晗枚房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
124	上海拓裕房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
125	常熟新城创宏房地产有限公司	常熟	房地产开发	-	99.90%	设立
126	无锡新恒置业有限公司	无锡	房地产开发	-	99.88%	资产购买
127	杭州新城创佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
128	济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	资产购买
129	常州金东方护理院有限公司	常州	养老托老、 康复护理	-	74.14%	非同一控制下的 企业合并
130	江苏金东方颐养园置业有限公司	常州	房地产开发	-	74.14%	非同一控制下的 企业合并
131	常州金东方医院有限公司	常州	养老托老、 康复护理	-	74.14%	非同一控制下的 企业合并
132	常州金东方颐养药店有限公司(i)	常州	预包装食品 的批发与零售	-	49.43%	非同一控制下的 企业合并
133	苏州贝嘉房地产咨询有限公司	苏州	房地产信息 咨询	-	99.90%	设立
134	杭州创域房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息 咨询	-	99.86%	设立
135	济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南	房地产开发	100.00%	-	资产购买
136	衢州新城吾悦商业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	100.00%	设立
137	常州华诚造价咨询有限公司	常州	咨询服务	100.00%	-	设立
138	深圳市新域创佳房地产开发有限公司	深圳	房地产开发	100.00%	-	设立
139	上海翼动创业孵化器有限公司	上海	咨询服务	100.00%	-	设立
140	义乌新城吾悦商业管理有限公司	义乌	商业经营管理	-	100.00%	设立

141	镇江新城吾悦商业管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	100.00%	设立
142	南京新城吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
143	张家港万博经营管理有限公司	张家港	商业经营管理	-	98.02%	设立
144	苏州隆盛吾悦房产经营管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	98.02%	设立
145	晋江新城吾悦发展有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
146	如皋吾悦房地产发展有限公司	如皋	房地产开发	-	99.01%	设立
147	瑞安市吾悦房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立
148	昆明新城吾悦房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
149	临沂新城吾悦置业有限公司	临沂	房地产开发	-	99.01%	设立
150	怡堡有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
151	卓曜有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
152	怡高有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
153	香港创嵘发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
154	香港鼎泓发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
155	香港恒苒发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
156	上海意霖房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
157	南京汇凯房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
158	杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	99.86%	设立
159	济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.92%	设立
160	济南新城创置房地产开发有限公司	济南	房地产开发	99.01%	-	设立
161	南京新城万隆房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
162	江苏兰华投资开发有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	资产购买
163	青岛市丽洲置业有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	资产购买
164	武汉江南印象置业有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	资产购买

165	北京新城创置房地产开发有限公司	北京	房地产开发	97.56%	-	设立
166	广州鼎佳房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
167	合肥新城创宏房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.87%	设立
168	杭州南郡房地产咨询有限公司	杭州	房地产信息咨询	-	99.86%	设立
169	嘉兴新城创盛房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	100.00%	设立
170	河北金郡房地产开发有限公司	廊坊	房地产开发	-	97.56%	设立
171	天津新城万嘉房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
172	杭州滨汇企业管理有限公司	杭州	商业经营管理	-	99.86%	设立
173	如皋新城吾悦商业管理有限公司	如皋	商业经营管理	-	100.00%	设立
174	嵊州新城吾悦商业管理有限公司	嵊州	商业经营管理	-	100.00%	设立
175	瑞安市吾悦商业管理有限公司	瑞安	商业经营管理	-	100.00%	设立
176	诸暨新城吾悦商业管理有限公司	诸暨	商业经营管理	-	100.00%	设立
177	晋江吾悦商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	100.00%	设立
178	青岛新城吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
179	合肥新城万弘房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.88%	设立
180	武汉龙域房地产咨询有限公司	武汉	房地产信息咨询	-	95.24%	设立
181	龙旺发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
182	香港景盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
183	中爱集团有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	资产购买
184	常州景旭咨询管理有限公司	常州	投资公司	-	99.01%	资产购买
185	上海泉恒企业管理有限公司	上海	投资公司	100.00%	-	设立
186	泰兴市新城吾悦商业管理有限公司	泰兴	商业经营管理	-	100.00%	设立
187	平湖新城吾悦商业管理有限公司	平湖	商业经营管理	-	100.00%	设立

188	成都武侯吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
189	成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	成都	商业经营管理	-	100.00%	设立
190	上海瀚拓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
191	南昌吾悦房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
192	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
193	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立
194	泰兴新城万博房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
195	南宁吾悦房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
196	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
197	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立
198	长沙吾悦房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
199	长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	80.20%	设立
200	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	50.50%	设立
201	西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
202	新城环球有限公司	英属维尔京群岛	投资公司	-	99.01%	设立
203	香港誉盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
204	香港恒启发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
205	香港创锦发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
206	香港创贤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
207	香港创坤发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
208	启东市新城万博房地产开发有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
209	启东市鼎泓供应链管理有限公司	启东	供应链管理	-	99.01%	设立
210	吴江恒力地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
211	江苏美露投资有限公司	南京	房地产开发	-	99.90%	资产购买
212	济南荣建置业有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	资产购买

213	余姚新城蓝达置业有限公司	余姚	房地产开发	-	97.56%	设立
214	北京新城万隆房地产开发有限公司	北京	房地产开发	-	100.00%	设立
215	合肥新城创置房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	99.95%	设立
216	西安新城万嘉房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
217	成都市常鑫房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
218	天津新城创佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
219	天津新城创置房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
220	天津新城创宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
221	天津新城创恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
222	天津新城创盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
223	天津新城金郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
224	长沙悦安广厦置业有限公司(i)	长沙	房地产开发	-	49.45%	设立
225	上海松璞房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
226	宿迁力达置业有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	资产购买
227	宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	95.87%	设立
228	南京汇京房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
229	镇江领尚房地产有限公司	镇江	房地产开发	-	95.87%	资产购买
230	苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
231	泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州	房地产开发	-	99.90%	资产购买
232	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感	房地产开发	-	95.24%	设立
233	湖北省粤华房地产开发有限公司(i)	湖北	房地产开发	-	48.57%	资产购买
234	平湖创锦房地产有限公司	平湖	房地产开发	-	99.34%	设立
235	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.86%	设立

236	鄂州新城创盛置业有限公司	鄂州	房地产开发	-	95.24%	设立
237	齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
238	佛山鼎图房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	47.62%	设立
239	重庆新城万嘉企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
240	重庆龙卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
241	西安创樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
242	郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
243	句容万博房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
244	仙居悦盛房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
245	钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州	房地产开发	-	99.01%	设立
246	西安新城万博房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.01%	设立
247	连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.01%	设立
248	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡	房地产开发	-	99.01%	设立
249	衢州万博房产经营管理有限公司	衢州	房地产开发	-	99.01%	设立
250	海口新城万博房产经营管理有限公司	海口	房地产开发	-	99.01%	设立
251	青岛万博吾悦商业管理有限公司	青岛	商业经营管理	-	100.00%	设立
252	启东市新城吾悦商业管理有限公司	启东	商业经营管理	-	100.00%	设立
253	扬州新城吾悦商业管理有限公司	扬州	商业经营管理	-	100.00%	设立
254	句容吾悦商业管理有限公司	句容	商业经营管理	-	100.00%	设立
255	昆山新城吾悦商业管理有限公司	昆山	商业经营管理	-	100.00%	设立
256	临沂新城吾悦商业管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	100.00%	设立
257	天津津南吾悦商业管理有限公司	天津	商业经营管理	-	100.00%	设立

258	渭南新城吾悦商业管理有限公司	渭南	商业经营管理	-	100.00%	设立
259	常州新城创贤房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
260	常州新城创宏房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立
261	淮安融侨置业有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	资产购买
262	齐河坤新置业有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	资产购买
263	济南创佳房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
264	武汉金冠置业有限公司(i)	武汉	房地产开发	-	48.57%	资产购买
265	广州鼎悦房地产有限公司	广州	房地产开发	-	95.24%	设立
266	重庆锦卿企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
267	重庆尔锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
268	重庆隆爵企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	95.24%	设立
269	重庆幻锴企业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	66.67%	设立
270	成都新始于城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
271	成都新火燎原房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
272	苏州聿智房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
273	苏州升博房地产咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
274	杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	100.00%	设立
275	湘潭和宇置业有限公司	湘潭	房地产开发	-	98.89%	资产购买
276	南宁新城吾悦商业管理有限公司	南宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
277	西安沣东新城吾悦商业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	100.00%	设立
278	昆明吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
279	南京河西吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立
280	台州玉环新城吾悦商业管理有限公司	台州	商业经营管理	-	100.00%	设立
281	淮南新城吾悦商业管理有限公司	淮南	商业经营管理	-	100.00%	设立

282	南昌吾悦商业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	100.00%	设立
283	上饶市新城吾悦商业管理有限公司	上饶	商业经营管理	-	100.00%	设立
284	仙居新城吾悦商业管理有限公司	仙居	商业经营管理	-	100.00%	设立
285	慈溪新城吾悦商业管理有限公司	慈溪	商业经营管理	-	100.00%	设立
286	淮安新城红悦房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	95.87%	设立
287	苏州城弘房地产开发有限公司(i)	苏州	房地产开发	-	49.95%	非同一控制下的企业合并
288	苏州创瑞房地产咨询有限公司(i)	苏州	咨询服务	-	33.97%	设立
289	苏州升益房地产信息咨询有限公司	苏州	咨询服务	-	99.90%	设立
290	湖南中坤置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	资产购买
291	东莞市星城际投资有限公司	东莞	房地产开发	-	71.43%	资产购买
292	绿地集团成都申新置业有限公司	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
293	上海青卓房地产开发有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
294	启东碧和房地产开发有限公司(i)	启东	房地产开发	-	33.68%	设立
295	金华新城创域房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	79.89%	设立
296	济南和怡昌置业有限公司(i)	济南	房地产开发	-	49.51%	资产购买
297	博罗信德实业有限公司	博罗	房地产开发	-	76.19%	资产购买
298	成都市津地房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
299	成都市津城房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	76.19%	设立
300	西安新拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
301	西安新锦樾房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	50.88%	设立
302	成都万新置业有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
303	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
304	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	99.34%	设立

305	常州金坛万博房产经营管理有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	设立
306	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	溧阳	房地产开发	-	99.01%	设立
307	汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中	房地产开发	-	99.01%	设立
308	太原新城盛华房地产开发有限公司	太原	房地产开发	-	94.06%	设立
309	香港创泽发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
310	宝鸡禄和贸易有限公司	宝鸡	建材销售	-	99.01%	设立
311	长春新城万博房地产开发有限公司	长春	房地产开发	-	98.02%	设立
312	杭州万照置业有限公司(i)	杭州	房地产开发	-	33.95%	非同一控制下的企业合并
313	杭州嘉浩房地产开发有限公司	杭州	房地产开发	-	64.91%	非同一控制下的企业合并
314	南京汇隆房地产有限公司(i)	南京	房地产开发	-	32.59%	资产购买
315	成都新城万博房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	99.01%	资产购买
316	上海橙崧公寓管理有限公司	上海	酒店管理	100.00%	-	设立
317	南京新城创锦房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	非同一控制下的企业合并
318	徐州新城创域房地产有限公司	徐州	房地产开发	-	94.30%	设立
319	南京万拓房地产有限公司	南京	房地产开发	-	95.87%	设立
320	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	78.60%	设立
321	淮安新城亿禄房地产有限公司	淮安	房地产开发	-	97.40%	设立
322	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	镇江	房地产开发	-	76.69%	设立
323	张家港市创鸿房地产开发有限公司	张家港	房地产开发	-	99.90%	设立
324	张家港志成房地产开发有限公司(i)	张家港	房地产开发	-	31.32%	设立
325	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.90%	设立
326	江苏通佳置业有限公司	盐城	房地产开发	-	50.95%	设立
327	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	77.56%	设立

328	苏州翼客孵化器管理有限公司	苏州	咨询服务	-	100.00%	设立
329	如皋市亿晟房地产有限公司(i)	如皋	房地产开发	-	49.73%	设立
330	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	69.93%	设立
331	常熟金宸房地产开发有限公司	常熟	房地产开发	-	50.95%	设立
332	常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	77.90%	设立
333	常州兴都房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	84.26%	资产购买
334	常州君德投资有限公司	常州	投资公司	-	71.81%	资产购买
335	常州新城亿昊企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
336	常州新城亿凯企业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	95.75%	设立
337	常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	82.19%	设立
338	沭阳碧新房地产开发有限公司(i)	沭阳	房地产开发	-	47.93%	设立
339	宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	56.58%	设立
340	宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿州	房地产开发	-	76.38%	设立
341	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	56.58%	设立
342	上海钦波置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
343	上海麦鹏置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.34%	设立
344	平湖亿润房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	80.46%	设立
345	台州新城亿仁房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	90.91%	设立
346	台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州	房地产开发	-	63.64%	设立
347	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00%	设立
348	湖州碧旭房地产开发有限公司(i)	湖州	房地产开发	-	49.93%	设立
349	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	100.00%	设立
350	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	50.00%	设立

351	金华新城亿宏房地产开发有限公司	金华	房地产开发	-	50.93%	设立
352	绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	绍兴	房地产信息咨询	-	100.00%	设立
353	温州新城亿瑞房地产开发有限公司	温州	房地产开发	-	90.91%	设立
354	浙江鳌盛房地产开发有限公司(i)	温州	房地产开发	-	46.36%	设立
355	温州亿辉房地产咨询有限公司	温州	房地产信息咨询	-	90.91%	设立
356	宁波新城亿盛房地产开发有限公司	宁波	房地产开发	-	97.56%	设立
357	衢州亿佳企业管理有限公司	衢州	商业经营管理	-	99.86%	设立
358	武汉磊越置业发展有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	资产购买
359	武汉亿盛房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	95.24%	设立
360	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司(i)	黄石	房地产开发	-	46.67%	设立
361	南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳	房地产开发	-	77.14%	设立
362	青岛新城东郡房地产开发有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
363	青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
364	青岛新城亿宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
365	青岛万基阳光置业有限公司	青岛	房地产开发	-	79.94%	资产购买
366	青岛卓越新城置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
367	青岛卓越东郡置业有限公司(i)	青岛	房地产开发	-	49.96%	非同一控制下的企业合并
368	山东宝泰置业有限公司	莱芜	房地产开发	-	50.50%	资产购买
369	济南新城亿辉企业管理有限公司	济南	商业经营管理	-	99.01%	设立
370	济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南	房地产开发	-	99.01%	设立
371	威海亿卓房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	99.92%	设立
372	威海天置房地产开发有限公司	威海	房地产开发	-	69.94%	设立

373	潍坊亿昌房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	80.94%	设立
374	潍坊亿晟房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
375	潍坊亿拓房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
376	潍坊亿欣房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
377	烟台亿鼎房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
378	烟台亿荣房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
379	烟台亿腾房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	69.94%	设立
380	淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博	房地产开发	-	69.31%	设立
381	齐河县坤城置业有限公司	齐河	房地产开发	-	99.01%	设立
382	高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐	房地产开发	-	80.94%	设立
383	阳谷裕昌置业有限公司	阳谷	房地产开发	-	99.01%	设立
384	长沙君正房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	50.43%	非同一控制下的企业合并
385	长沙樾隆置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
386	株洲欣盛万博置业有限公司(i)	株洲	房地产开发	-	49.45%	设立
387	天津国能滨海置业有限公司(i)	天津	房地产开发	-	49.51%	资产购买
388	天津国能滨海投资有限公司(i)	天津	投资公司	-	49.51%	资产购买
389	天津东郡房地产经纪有限公司	天津	房产经纪	-	99.01%	设立
390	天津市万隆装饰装修有限公司	天津	室内外装饰装修	-	89.11%	设立
391	天津新城亿佳房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
392	天津新城亿宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
393	佛山鼎昌房地产有限公司	佛山	房地产开发	-	95.24%	设立
394	中山市亿拓房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买
395	中山市亿柏房地产开发有限公司	中山	房地产开发	-	95.24%	资产购买

396	中山市岚彩房地产开发有限公司(i)	中山	房地产开发	-	43.72%	资产购买
397	中山市庆隆房地产开发有限公司(i)	中山	房地产开发	-	43.72%	资产购买
398	东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞	房地产开发	-	100.00%	设立
399	肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	95.24%	设立
400	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆	房地产开发	-	77.14%	设立
401	珠海市鼎郡房地产开发有限公司	珠海	房地产开发	-	95.24%	设立
402	海丰县振业房地产开发有限公司	海丰	房地产开发	-	100.00%	资产购买
403	湛江亿熙房地产开发有限公司	湛江	房地产开发	-	95.24%	设立
404	恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平	房地产开发	-	77.14%	设立
405	江门亿瀚房地产有限公司	江门	房地产开发	-	95.24%	设立
406	合肥新城亿拓房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
407	合肥新城亿瑞房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	77.65%	设立
408	合肥新城亿荣房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
409	合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	95.75%	设立
410	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠	房地产开发	-	95.75%	设立
411	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山	房地产开发	-	95.87%	设立
412	仁寿亿辉房地产开发有限公司	仁寿	房地产开发	-	77.14%	设立
413	邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃	房地产开发	-	77.14%	设立
414	成都市亿熠房地产开发有限公司(i)	成都	房地产开发	-	47.62%	设立
415	简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	77.14%	设立
416	成都新璟房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
417	成都隆恩房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立

418	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	峨眉山	房地产开发	-	95.24%	设立
419	雅安市亿弘房地产开发有限公司	雅安	房地产开发	-	61.91%	设立
420	重庆北麓置业有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
421	重庆东睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	66.67%	资产购买
422	西安新城骊晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
423	西安悦晟房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	64.84%	设立
424	西安威铭置业有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
425	咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	59.86%	设立
426	咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	咸阳	房地产开发	-	50.88%	设立
427	香港柏翰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
428	西安亿翰房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	69.34%	设立
429	西安亿昶房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
430	郑州创贤房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
431	郑州德佳房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
432	郑州亿瀚房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
433	郑州亿辉房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
434	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛	房地产开发	-	77.14%	设立
435	许昌市昱恒房地产开发有限公司(i)	许昌	房地产开发	-	32.38%	非同一控制下的企业合并
436	沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	99.01%	设立
437	石家庄亿润房地产开发有限公司	石家庄	房地产开发	-	98.80%	设立
438	邯郸亿隆房地产开发有限公司	邯郸	房地产开发	-	100.00%	设立
439	昆明新城亿晟房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
440	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立

441	昆明新城亿璞房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	100.00%	设立
442	大理新城亿祺房地产开发有限公司	大理	房地产开发	-	100.00%	设立
443	南宁亿拓房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
444	南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	81.00%	设立
445	南宁亿文房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	60.00%	设立
446	桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	60.00%	设立
447	贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	100.00%	设立
448	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳	房地产开发	-	76.53%	设立
449	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
450	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	100.00%	设立
451	南昌亿拓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
452	南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	59.41%	设立
453	香港鼎佳发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
454	香港鼎睿发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
455	香港万茂发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
456	香港万彰发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
457	上海铭世置业有限公司	上海	房地产开发	-	99.01%	设立
458	黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石	房地产开发	-	99.01%	设立
459	镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	镇江	商业经营管理	-	99.01%	设立
460	南京亿博贸易有限公司	南京	建材销售	-	99.01%	设立
461	淮安亿悦钢材贸易有限公司	淮安	建材销售	-	99.01%	设立
462	昆明亿盛供应链管理有限公司	昆明	供应链管理	-	99.01%	设立
463	西咸新区亿璟贸易有限公司	西咸	建材销售	-	99.01%	设立
464	如皋创隽房地产经营有限公司	如皋	商业经营管理	-	99.01%	设立

465	南昌创宏房地产经营有限公司	南昌	商业经营管理	-	98.02%	设立
466	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	安庆	商业经营管理	-	99.01%	设立
467	宁波吾悦房产经营管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	98.02%	设立
468	桐乡万博房产经营管理有限公司	桐乡	商业经营管理	-	98.02%	设立
469	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安	房地产开发	-	99.01%	设立
470	桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林	房地产开发	-	99.01%	设立
471	宝应亿盛房地产开发有限公司	宝应	房地产开发	-	80.20%	设立
472	淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安	房地产开发	-	99.01%	设立
473	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北	房地产开发	-	99.01%	设立
474	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	高邮	房地产开发	-	80.22%	设立
475	包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
476	肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆	房地产开发	-	80.20%	设立
477	盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
478	昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
479	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州	房地产开发	-	80.20%	设立
480	唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	80.20%	设立
481	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳	房地产开发	-	80.20%	设立
482	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
483	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠	房地产开发	-	99.01%	设立
484	南京新城亿博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	80.20%	设立
485	宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州	房地产开发	-	99.01%	设立
486	荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州	房地产开发	-	99.01%	设立

487	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头	房地产开发	-	99.34%	设立
488	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	80.20%	设立
489	昭通亿博房地产开发有限公司	昭通	房地产开发	-	80.20%	设立
490	贵港亿博房地产开发有限公司	贵港	房地产开发	-	99.01%	设立
491	北海亿博房地产开发有限公司	北海	房地产开发	-	99.01%	设立
492	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵州	房地产开发	-	89.11%	设立
493	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	99.01%	设立
494	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	兴化	房地产开发	-	99.01%	设立
495	台州新城万博房地产发展有限公司	台州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
496	义乌吾悦房地产发展有限公司	义乌	房地产开发	-	50.50%	非同一控制下的企业合并
497	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
498	海盐亿博房地产开发有限公司	海盐	房地产开发	-	99.01%	设立
499	遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义	房地产开发	-	99.01%	设立
500	西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁	房地产开发	-	99.01%	设立
501	郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	99.01%	设立
502	晋江万博商业管理有限公司	晋江	商业经营管理	-	99.01%	设立
503	香港隆盛发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
504	香港柏轩发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
505	香港柏瑞发展有限公司	香港	投资公司	-	99.01%	设立
506	长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	长春	商业经营管理	-	100.00%	设立
507	苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	苏州	商业经营管理	-	100.00%	设立
508	无锡吾悦商业管理有限公司	无锡	商业经营管理	-	100.00%	设立
509	常州天宁吾悦商业管理有限公司	常州	商业经营管理	-	100.00%	设立

510	溧阳新城吾悦商业管理有限公司	溧阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
511	宝应吾悦商业管理有限公司	宝应	商业经营管理	-	100.00%	设立
512	高邮市新城吾悦商业管理有限公司	高邮	商业经营管理	-	100.00%	设立
513	连云港吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
514	连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	连云港	商业经营管理	-	100.00%	设立
515	淮安新城吾悦商业管理有限公司	淮安	商业经营管理	-	100.00%	设立
516	盐城新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
517	长沙吾悦商业管理有限公司	长沙	商业经营管理	-	100.00%	设立
518	荆州新城吾悦商业管理有限公司	荆州	商业经营管理	-	100.00%	设立
519	合肥吾悦商业管理有限公司	合肥	商业经营管理	-	100.00%	设立
520	淮北新城吾悦商业管理有限公司	淮北	商业经营管理	-	100.00%	设立
521	宿州新城吾悦商业管理有限公司	宿州	商业经营管理	-	100.00%	设立
522	蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	蚌埠	商业经营管理	-	100.00%	设立
523	福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	福州	商业经营管理	-	100.00%	设立
524	钦州新城吾悦商业管理有限公司	钦州	商业经营管理	-	100.00%	设立
525	桂林新城吾悦商业管理有限公司	桂林	商业经营管理	-	100.00%	设立
526	延安吾隆商业管理有限公司	延安	商业经营管理	-	100.00%	设立
527	汉中新城吾悦商业管理有限公司	汉中	商业经营管理	-	100.00%	设立
528	宝鸡吾悦商业管理有限公司	宝鸡	商业经营管理	-	100.00%	设立
529	重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	重庆	商业经营管理	-	100.00%	设立
530	上海旻顺企业管理有限公司	上海	商业经营管理	-	100.00%	设立
531	上海煜璞贸易有限公司	上海	建材销售	-	100.00%	设立

532	江苏筑森建筑设计有限公司	常州	设计服务	100.00%	-	非同一控制下的企业合并
533	重庆铭睿房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	资产购买
534	常州新城万嘉建筑设计事务所有限公司	常州	设计服务	97.45%	-	设立
535	常州市金坛新城万郡置业有限公司	金坛	房地产开发	97.88%	-	设立
536	平湖新城万博商业开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
537	新城控股集团企业管理有限公司	上海	房地产开发	99.01%	-	设立
538	新城控股集团实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
539	丹阳万博房产经营管理有限公司	丹阳	商业经营管理	-	98.02%	设立
540	连云港亿博房地产开发有限公司	连云港	房地产开发	-	99.34%	设立
541	阜阳新城吾悦商业管理有限公司	阜阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
542	包头市吾悦商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
543	包头万博商业管理有限公司	包头	商业经营管理	-	100.00%	设立
544	唐山吾悦商业管理有限公司	唐山	商业经营管理	-	100.00%	设立
545	兴化新城吾悦商业管理有限公司	兴化	商业经营管理	-	100.00%	设立
546	昆明万博吾悦商业管理有限公司	昆明	商业经营管理	-	100.00%	设立
547	襄阳新城吾悦商业管理有限公司	襄阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
548	西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	西咸	商业经营管理	-	100.00%	设立
549	湖州新城吾悦商业管理有限公司	湖州	商业经营管理	-	100.00%	设立
550	射阳吾悦商业管理有限公司	射阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
551	昭通吾悦商业管理有限公司	昭通	商业经营管理	-	100.00%	设立
552	贵港吾悦商业管理有限公司	贵港	商业经营管理	-	100.00%	设立
553	北海吾悦商业管理有限公司	北海	商业经营管理	-	100.00%	设立

554	徐州新城吾悦商业管理有限公司	徐州	商业经营管理	-	100.00%	设立
555	哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	哈尔滨	商业经营管理	-	100.00%	设立
556	滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州	房地产开发	-	99.01%	设立
557	六安亿博房地产开发有限公司	六安	房地产开发	-	99.01%	设立
558	沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳	房地产开发	-	99.01%	设立
559	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安	房地产开发	-	80.20%	设立
560	德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳	房地产开发	-	99.01%	设立
561	随州新城悦博房地产开发有限公司	随州	房地产开发	-	80.20%	设立
562	盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城	房地产开发	-	80.20%	设立
563	贵阳新城吾悦商业管理有限公司	贵阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
564	温州新城吾悦商业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	100.00%	设立
565	潍坊悦盛商业管理有限公司	潍坊	商业经营管理	-	100.00%	设立
566	海盐新城吾悦商业管理有限公司	海盐	商业经营管理	-	100.00%	设立
567	苏州亿崧科技产业发展有限公司	苏州	科技企业孵化服务	100.00%	-	设立
568	天津新城亿隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
569	湖北长投创置房地产开发有限公司(i)	湖北	房地产开发	-	48.57%	设立
570	广州亿昌企业管理有限公司	广州	商业经营管理	-	95.24%	设立
571	深圳市亿鸿企业管理有限公司	深圳	商业经营管理	-	100.00%	设立
572	南宁亿旭房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	100.00%	设立
573	宁波亿锦企业管理有限公司	宁波	商业经营管理	-	97.56%	设立
574	青岛特成房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
575	常州新城万佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	95.75%	设立

576	上海亿樾企业管理有限公司	上海	商业经营管理	100.00%	-	设立
577	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津	房地产开发	81.00%	-	设立
578	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	宁乡	房地产开发	-	99.01%	设立
579	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州	房地产开发	-	80.20%	设立
580	东台市新城悦盛房地产开发有限公司	东台	房地产开发	-	80.20%	设立
581	济宁新城悦盛置业有限公司	济宁	房地产开发	-	99.01%	设立
582	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	涟水	房地产开发	-	80.20%	设立
583	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	扬中	房地产开发	-	99.01%	设立
584	杭州悦璟房地产咨询有限公司	杭州	房地产咨询服务	-	99.86%	设立
585	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴	房地产开发	-	80.89%	设立
586	临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂	房地产开发	-	99.92%	设立
587	青岛悦宸房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
588	烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台	房地产开发	-	99.92%	设立
589	西安亿超企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
590	西安亿淳企业管理有限公司	西安	商业经营管理	-	99.76%	设立
591	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	西咸	房地产开发	-	99.76%	设立
592	常州悦诚企业管理咨询有限公司	常州	商业经营管理	100.00%	-	设立
593	昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
594	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	天长	房地产开发	100.00%	-	设立
595	长沙悦博房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	57.85%	设立
596	青岛亿臻房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	99.92%	设立
597	常州新城悦佳房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	48.83%	设立

598	天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	54.46%	设立
599	天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	80.20%	设立
600	武汉冠信房地产开发有限公司	武汉	房地产开发	-	76.19%	设立
601	长沙嘉和创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	64.28%	设立
602	长沙远锦创元置业有限公司	长沙	房地产开发	-	98.89%	设立
603	长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	59.33%	设立
604	湖南悦泽房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	59.33%	设立
605	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
606	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳	房地产开发	-	95.75%	设立
607	芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖	房地产开发	-	95.75%	设立
608	江西悦鸿房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	66.34%	设立
609	南昌亿拓企业管理有限公司	南昌	商业经营管理	-	99.01%	设立
610	潍坊亿悦房地产开发有限公司	潍坊	房地产开发	-	69.94%	设立
611	平湖悦郡实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	99.34%	-	设立
612	平湖悦顺实业有限公司	平湖	建筑安装工程施工	99.34%	-	设立
613	东台市江中置业有限公司	东台	房地产开发	-	99.90%	设立
614	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	50.50%	设立
615	天津新城悦达房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
616	天津新城悦宏房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
617	天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	80.70%	设立
618	天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	77.23%	设立
619	天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立

620	天津新城悦隆房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	95.86%	设立
621	天津新城悦荣房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	65.18%	设立
622	天津新城悦尚房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
623	天津新城悦盛房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	50.50%	设立
624	天津新城悦兴房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
625	温州亿昊企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	90.91%	设立
626	温州悦锦企业管理有限公司	温州	商业经营管理	-	90.91%	设立
627	亳州悦通房地产开发有限公司(i)	亳州	房地产开发	-	48.09%	设立
628	巩义市悦宸置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
629	巩义市悦晟置业有限公司	巩义	房地产开发	-	77.14%	设立
630	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	90.38%	设立
631	郑州悦旭房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
632	郑州悦韵房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
633	郑州悦璞房地产开发有限公司	郑州	房地产开发	-	95.24%	设立
634	重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆	房地产开发	-	95.24%	设立
635	随州新城吾悦商业管理有限公司	随州	商业经营管理	-	100.00%	设立
636	六安吾悦商业管理有限公司	六安	商业经营管理	-	100.00%	设立
637	德阳新城吾悦商业管理有限公司	德阳	商业经营管理	-	100.00%	设立
638	西宁新城吾悦商业管理有限公司	西宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
639	遵义吾悦商业管理有限公司	遵义	商业经营管理	-	100.00%	设立
640	内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江	房地产开发	-	99.01%	设立
641	泰安悦盛贸易有限公司	泰安	建筑工程设计	-	99.01%	设立

642	昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
643	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵	房地产开发	-	99.01%	设立
644	上海迪裕商业经营管理有限公司	上海	商业经营管理	-	99.34%	非同一控制下的企业合并
645	天津新城悦鼎房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	设立
646	惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州	实业投资	-	51.00%	设立
647	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
648	常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州	房地产开发	-	96.35%	设立
649	合肥新城创晟房地产有限公司	合肥	房地产开发	-	100.00%	非同一控制下的企业合并
650	上海悦韵营销管理咨询有限公司	上海	房地产咨询	-	99.01%	设立
651	泰兴悦盛房地产开发有限公司	泰兴	房地产开发	-	99.01%	设立
652	扬州新城悦博房地产发展有限公司	扬州	房地产开发	-	99.01%	设立
653	平湖悦盛房地产开发有限公司	平湖	房地产开发	-	99.01%	设立
654	滁州新城吾悦商业管理有限公司	滁州	商业经营管理	-	100.00%	设立
655	淮南新城悦欣房地产开发有限公司	淮南	房地产开发	-	99.01%	设立
656	泰安吾悦商业管理有限公司	泰安	商业经营管理	-	100.00%	设立
657	孝感新城吾悦商业管理有限公司	孝感	商业经营管理	-	100.00%	设立
658	盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	盐城	商业经营管理	-	100.00%	设立
659	大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同	房地产开发	100.00%	-	设立
660	银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川	房地产开发	100.00%	-	设立
661	涟水新城吾悦商业管理有限公司	涟水	商业经营管理	-	100.00%	设立
662	扬中市新城吾悦商业管理有限公司	扬中	商业经营管理	-	100.00%	设立
663	南京悦盛吾悦商业管理有限公司	南京	商业经营管理	-	100.00%	设立

664	安宁吾悦商业管理有限公司	安宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
665	东台新城吾悦商业管理有限公司	东台	商业经营管理	-	100.00%	设立
666	句容新城悦盛房地产开发有限公司	句容	房地产开发	100.00%	-	设立
667	长沙悦顺房地产开发有限公司	长沙	房地产开发	-	99.01%	设立
668	南昌悦隆房地产开发有限公司	南昌	房地产开发	-	99.01%	设立
669	南宁悦泽房地产开发有限公司	南宁	房地产开发	-	99.01%	设立
670	玉环悦盛房地产开发有限公司	玉环	房地产开发	-	99.01%	设立
671	昆明新城悦安房地产发展有限公司	昆明	房地产开发	-	99.01%	设立
672	沧州新城吾悦商业管理有限公司	沧州	商业经营管理	-	100.00%	设立
673	大连悦晟房地产开发有限公司	大连	房地产开发	-	99.01%	设立
674	成都悦锴房地产开发有限公司	成都	房地产开发	-	95.24%	设立
675	杭州聚佑企业管理有限责任公司(i)	杭州	商业经营管理	-	33.17%	设立
676	东营悦峻房地产开发有限公司	东营	房地产开发	-	64.95%	设立
677	青岛悦润房地产开发有限公司	青岛	房地产开发	-	69.94%	设立
678	西安悦拓房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
679	西安悦睿房地产开发有限公司	西安	房地产开发	-	99.76%	设立
680	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州	房地产开发	-	95.86%	非同一控制下的企业合并
681	舟山聚佑房地产开发有限公司(i)	舟山	房地产开发	-	33.17%	设立
682	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	临沂	商业经营管理	-	99.01%	设立
683	济宁悦鸿贸易有限公司	济宁	建筑工程设计	-	99.01%	设立
684	慈溪悦盛房地产开发有限公司	慈溪	房地产开发	-	99.01%	设立
685	瑞安市悦博房地产开发有限公司	瑞安	房地产开发	-	50.48%	设立

686	仙居悦弘房地产开发有限公司	仙居	房地产开发	-	99.01%	设立
687	天长市吾悦商业管理有限公司	天长	商业经营管理	-	100.00%	设立
688	上海悦崧实业发展有限公司	上海	房地产开发	100.00%	-	设立
689	郑州新城吾悦商业管理有限公司	郑州	商业经营管理	-	100.00%	设立
690	上饶市亿轩房产经营管理有限公司	上饶	房地产开发	-	99.01%	设立
691	济宁吾悦商业管理有限公司	济宁	商业经营管理	-	100.00%	设立
692	启东市悦博房产经营管理有限公司	启东	房地产开发	-	99.01%	设立
693	宿迁新城悦鸿房地产有限公司	宿迁	房地产开发	-	94.30%	设立
694	唐山新城悦晟房地产开发有限公司	唐山	房地产开发	-	99.01%	设立
695	简阳市京新房地产开发有限公司	简阳	房地产开发	-	95.24%	非同一控制下的企业合并
696	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司(i)	简阳	房地产开发	-	48.57%	非同一控制下的企业合并
697	南京新城万博房地产开发有限公司	南京	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
698	常州新城紫东房地产发展有限公司	常州	房地产开发	-	99.01%	非同一控制下的企业合并
699	湖州新城悦安房地产开发有限公司	湖州	房地产开发	-	99.34%	设立
700	天津市协连房地产开发有限公司	天津	房地产开发	-	67.11%	设立
701	西安银洋置业发展有限公司	西安	房地产开发	-	69.83%	设立
702	上海悦嵩能源设备有限公司	上海	能源设备的安装、维修和租赁	-	100.00%	设立
703	上海亿崧能源设备有限公司	上海	能源设备的安装、维修和租赁	-	100.00%	设立

注：常州金东方颐养药店有限公司的母公司为江苏金东方颐养园置业有限公司，母公司投资比例为 66.67%，对其拥有控制权，且常州金东方颐养药店有限公司纳入母公司江苏金东方颐养园置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对常州金东方颐养园置业有限公司投资比例为 77.43%，江苏金东方颐养园

置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制常州金东方颐养药店有限公司，间接持股比例为 49.43%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：长沙悦安广厦置业有限公司的母公司为长沙新城万博置业有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且长沙悦安广厦置业有限公司纳入母公司长沙新城万博置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对长沙新城万博置业有限公司投资比例为 98.89%，长沙新城万博置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控股长沙悦安广厦置业有限公司间接持股比例为 49.45%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：湖北省粤华房地产开发有限公司的母公司为武汉新城创置置业有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且湖北省粤华房地产开发有限公司纳入母公司武汉新城创置置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对武汉新城创置置业有限公司投资比例为 95.24%，武汉新城创置置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制湖北省粤华房地产开发有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：苏州城弘房地产开发有限公司的母公司为苏州新城创佳置业有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且苏州城弘房地产开发有限公司纳入母公司苏州新城创佳置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对苏州新城创佳置业有限公司投资比例为 99.90%，苏州新城创佳置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制苏州城弘房地产开发有限公司，间接持股比例为 49.95%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：苏州创瑞房地产咨询有限公司的母公司为苏州新城创佳置业有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 29.92%和 28.05%，根据相关的章程发行人的子公司苏州新城创佳置业有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制苏州创瑞房地产咨询有限公司，间接持股比例为 33.97%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：启东碧和房地产开发有限公司的母公司为上海意霖房地产开发有限公司和香港创坤发展有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比

例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司上海意霖房地产开发有限公司和香港创坤发展有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制启东碧和房地产开发有限公司，间接持股比例为 33.68%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：济南和怡昌置业有限公司的母公司为济南新城创置房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且济南和怡昌置业有限公司纳入母公司济南新城创置房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对济南新城创置房地产开发有限公司投资比例为 99.01%，济南新城创置房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制济南和怡昌置业有限公司，间接持股比例为 49.51%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：成都万新置业有限公司的母公司为成都市常鑫房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且成都万新置业有限公司纳入母公司成都市常鑫房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对成都市常鑫房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，成都市常鑫房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制成都万新置业有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：杭州万照置业有限公司的母公司为杭州创隆房地产咨询有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司杭州创隆房地产咨询有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制杭州万照置业有限公司，间接持股比例为 33.95%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：南京汇隆房地产有限公司的母公司为南京新城万嘉房地产有限公司，母公司投资比例为 34%，另外两个股东的股权比例分别为 33%和 33%，根据相关的章程发行人的子公司南京新城万嘉房地产有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制南京汇隆房地产有限公司，间接持股比例为 32.60%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：张家港志成房地产开发有限公司的母公司为苏州新城创佳置业有限公司，母公司投资比例为 31.35%，另外两个股东的股权比例分别为 31.35%和 27.56%，根据相关的章程发行人的子公司苏州新城创佳置业有限公司对其拥有

控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制张家港志成房地产开发有限公司，间接持股比例为 31.32%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：如皋市亿晟房地产有限公司的母公司为珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）和常州新城房产开发有限公司，母公司投资比例为 70.00% 和 30.00%；同时，发行人对珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）和常州新城房产开发有限公司投资比例分别为 29.97% 和 95.76%，常州新城房产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制如皋市亿晟房地产有限公司，间接持股比例为 49.73%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：佛山鼎图房地产有限公司的母公司为广州鼎佳房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且佛山鼎图房地产有限公司纳入母公司广州鼎佳房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对广州鼎佳房地产有限公司投资比例为 95.24%，广州鼎佳房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制佛山鼎图房地产有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：武汉金冠置业有限公司的母公司武汉创置，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且苏州城弘房地产开发有限公司纳入母公司武汉新城创置置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对武汉新城创置置业有限公司投资比例为 95.24%，武汉新城创置置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制武汉金冠置业有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：成都万新置业有限公司的母公司为成都市常鑫房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且成都万新置业有限公司纳入母公司成都市常鑫房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对成都市常鑫房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，成都市常鑫房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制成都万新置业有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：沭阳碧新房地产开发有限公司的母公司为南京新城万嘉房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且沭阳碧新房地产开发有限公司

司纳入母公司南京新城万嘉房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对南京新城万嘉房地产有限公司投资比例为 95.87%，南京新城万嘉房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制沭阳碧新房地产开发有限公司，间接持股比例为 47.93%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：湖州碧旭房地产开发有限公司的母公司为杭州新城鼎宏房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且湖州碧旭房地产开发有限公司纳入母公司杭州新城鼎宏房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对杭州新城鼎宏房地产开发有限公司投资比例为 99.86%，杭州新城鼎宏房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制湖州碧旭房地产开发有限公司，间接持股比例为 49.93%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：浙江鳌盛房地产开发有限公司的母公司为温州新城亿瑞房地产开发有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且浙江鳌盛房地产开发有限公司纳入母公司温州新城亿瑞房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对温州新城亿瑞房地产开发有限公司投资比例为 90.91%，温州新城亿瑞房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制浙江鳌盛房地产开发有限公司，间接持股比例为 46.36%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司的母公司为武汉亿盛房地产开发有限公司，母公司投资比例为 49%，根据相关的章程发行人的子公司武汉亿盛房地产开发有限公司，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司，间接持股比例为 46.67%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：青岛新城东郡房地产开发有限公司的母公司为青岛新城创置房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且青岛新城东郡房地产开发有限公司纳入母公司青岛新城创置房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对青岛新城创置房地产有限公司投资比例为 99.92%，青岛新城创置房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制青岛新城东郡房

地产开发有限公司，间接持股比例为 49.96%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：青岛卓越新城置业有限公司的母公司为青岛新城创置房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且青岛卓越新城置业有限公司纳入母公司青岛新城创置房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对青岛新城创置房地产有限公司投资比例为 99.92%，青岛新城创置房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制青岛卓越新城置业有限公司，间接持股比例为 49.96%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：青岛卓越东郡置业有限公司的母公司为青岛新城创置房地产有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且青岛卓越东郡置业有限公司纳入母公司青岛新城创置房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对青岛新城创置房地产有限公司投资比例为 99.92%，青岛新城创置房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制青岛卓越东郡置业有限公司，间接持股比例为 49.96%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：株洲欣盛万博置业有限公司的母公司为长沙新城万博置业有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且株洲欣盛万博置业有限公司纳入母公司长沙新城万博置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对长沙新城万博置业有限公司投资比例为 98.89%，长沙新城万博置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制株洲欣盛万博置业有限公司，间接持股比例为 49.45%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：天津国能滨海置业有限公司的母公司为天津新城创盛房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且天津国能滨海置业有限公司纳入母公司天津新城创盛房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对天津新城创盛房地产开发有限公司投资比例为 99.01%，天津新城创盛房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制天津国能滨海置业有限公司，间接持股比例为 49.51%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：天津国能滨海投资有限公司的母公司为天津新城创盛房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且天津国能滨海投资有限公司纳入母公司天津新城创盛房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人

对天津新城创盛房地产开发有限公司投资比例为 99.01%，天津新城创盛房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制天津国能滨海投资有限公司，间接持股比例为 49.51%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：中山市岚彩房地产开发有限公司的母公司为中山市十二岭投资置业有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且中山市岚彩房地产开发有限公司纳入母公司中山市十二岭投资置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对中山市十二岭投资置业有限公司投资比例为 85.72%，中山市十二岭投资置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制中山市岚彩房地产开发有限公司，间接持股比例为 43.72%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：中山市庆隆房地产开发有限公司的母公司为中山市十二岭投资置业有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且中山市岚彩房地产开发有限公司纳入母公司中山市十二岭投资置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对中山市十二岭投资置业有限公司投资比例为 85.72%，中山市十二岭投资置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制中山市岚彩房地产开发有限公司，间接持股比例为 43.72%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：成都市亿熠房地产开发有限公司的母公司为成都市常鑫房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且成都市亿熠房地产开发有限公司纳入母公司成都市常鑫房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对成都市常鑫房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，成都市常鑫房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制成都市亿熠房地产开发有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：许昌市昱恒房地产开发有限公司的母公司为郑州创贤房地产开发有限公司，母公司投资比例为 34.00%，另外两个股东的股权比例分别为 33.00%和 33.00%，根据相关的章程发行人的子公司郑州创贤房地产开发有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制许昌市昱恒房

地产开发有限公司，间接持股比例为 32.38%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：湖北长投创置房地产开发有限公司的母公司为武汉新城创置置业有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且湖北长投创置房地产开发有限公司纳入母公司武汉新城创置置业有限公司合并报表范围；同时，发行人对武汉新城创置置业有限公司投资比例为 95.24%，武汉新城创置置业有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制湖北长投创置房地产开发有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：常州新城悦佳房地产开发有限公司的母公司为常州新城房地产开发有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且常州新城悦佳房地产开发有限公司纳入母公司常州新城房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对常州新城房地产开发有限公司投资比例为 95.76%，常州新城房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制常州新城悦佳房地产开发有限公司，间接持股比例为 48.83%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：亳州悦通房地产开发有限公司的母公司为徐州新城创域房地产有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且亳州悦通房地产开发有限公司纳入母公司徐州新城创域房地产有限公司合并报表范围；同时，发行人对徐州新城创域房地产有限公司投资比例为 94.30%，徐州新城创域房地产有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制亳州悦通房地产开发有限公司，间接持股比例为 48.09%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：杭州聚佑企业管理有限责任公司的母公司为余姚新城蓝达置业有限公司，母公司投资比例为 34.00%，另外两个股东的股权比例分别为 33.00% 和 29.94%，根据相关的章程发行人的子公司余姚新城蓝达置业有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制杭州聚佑企业管理有限责任公司，间接持股比例为 33.17%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：舟山聚佑房地产开发有限公司的母公司为余姚新城蓝达置业有限公司，母公司投资比例为 34.00%，另外两个股东的股权比例分别为 33.00% 和 29.94%，根据相关的章程发行人的子公司余姚新城蓝达置业有限公司对其拥有控制权，故纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制舟山聚佑房地产开发有限公司，间接持股比例为 33.17%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司的母公司为成都市常鑫房地产开发有限公司，母公司投资比例为 51%，对其拥有控制权，且简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司纳入母公司成都市常鑫房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对成都市常鑫房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，成都市常鑫房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司，间接持股比例为 48.57%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

注：绿地集团成都中新置业有限公司的母公司为成都市常鑫房地产开发有限公司，母公司投资比例为 50%，对其拥有控制权，且绿地集团成都中新置业有限公司纳入母公司成都市常鑫房地产开发有限公司合并报表范围；同时，发行人对成都市常鑫房地产开发有限公司投资比例为 95.24%，成都市常鑫房地产开发有限公司纳入发行人合并报表范围。因此，发行人间接控制绿地集团成都中新置业有限公司，间接持股比例为 47.62%，控股比例虽不足 50%，仍纳入发行人合并报表范围。

2014 年 9 月 18 日，中华人民共和国商务部核发商境外投资证第 320020140590 号《企业境外投资证书》核准新城控股有限在中国香港投资设立香港汇盛发展有限公司并持有其 100.00% 股权。

2014 年 10 月 13 日，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发境外投资证第 N3109201400005 号《企业境外投资证书》核准新城控股的子公司上海吾悦在中国香港投资设立香港吾悦发展有限公司并持有其 100.00% 股权。

除香港吾悦发展有限公司和香港汇盛发展有限公司外，发行人的其他境外子公司均为通过香港吾悦发展有限公司设立。综上，发行人已依法办理了在境外设立子公司所相关的境内审批手续并获得相关部门批准。

图表5-18发行人主要子公司基本情况

1、新城控股集团企业管理有限公司

公司名称	新城控股集团企业管理有限公司		
成立日期	2016年9月19日		
营业期限	2016年8月19日至长期		
注册资本	20,200万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	上海市普陀区中江路388弄6号11楼11-01室		
统一社会信用代码	91310107MA1G08F435		
经营范围	企业管理咨询，房地产开发经营，餐饮企业管理，市场营销策划，从事计算机科技、生物科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，网页设计，仓储服务（除危险品），装卸服务。【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99.01%股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019年12月31日 /2019年度	2018年12月31日 /2018年度
	总资产	5,182,749.18	3,138,197.63
	负债	5,186,206.45	3,138,702.27
	净资产	-3,457.27	-504.63
	营业收入	-	-
	净利润	64,047.37	-545.06

新城控股集团企业管理有限公司为集团下属投资公司，2019年资产大幅增长主要是新增对项目公司的投资款较多，导致长期股权投资增加；因属于集团内投资公司，无收入来源，故此此前净资产为负；2019年因项目公司进行利润分配，导致公司净利润大幅增加。

2、上海煜璞贸易有限公司

公司名称	上海煜璞贸易有限公司
成立日期	2018年5月10日
营业期限	2018年5月10日至2048年5月9日
注册资本	10,000万元人民币

法定代表人	虞波		
注册地址	上海市普陀区中江路 388 弄 6 号 13 楼 13-06 室		
统一社会信用代码	91310107MA1G0NDW0E		
经营范围	销售：建材、花卉苗木。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
持股比例	间接持有 100% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	7,672,568.43	34,203.61
	负债	7,608,689.23	15,176.97
	净资产	63,879.20	19,026.63
	营业收入	390,798.95	35,506.89
	净利润	44,852.57	9,026.63

上海煜璞贸易有限公司作为公司集采平台，2019 年存在大量贸易业务和集团内部往来业务，因此资产规模、净资产规模大幅上升，营业收入和净利润有所增加。

3、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 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 99.34% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	11,699,075.14	12,030,497.59
	负债	11,677,215.92	12,009,748.64
	净资产	21,859.22	20,748.95

	营业收入	6,076.01	10,398.42
	净利润	-3,175.85	-2,702.83

4、新城万博置业有限公司

公司名称	新城万博置业有限公司		
成立日期	2008 年 1 月 24 日		
营业期限	2008 年 7 月 22 日至 2028 年 1 月 23 日		
注册资本	80,800 万元人民币		
法定代表人	杨可		
注册地址	武进高新区西湖路 1 号		
统一社会信用代码	913204126720087859		
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，依法需取得许可和备案的除外）；市场调查服务；商务信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	直接持有 99.01% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	2,191,347.05	1,632,733.62
	负债	2,053,853.47	1,497,209.27
	净资产	137,493.59	135,524.34
	营业收入	278.63	-
	净利润	356,969.24	3,089.23

新城万博置业有限公司为集团下属投资公司，2019 年资产大幅增长主要是新增对项目公司的投资款较多和往来款增加；2019 年因项目公司进行利润分配，导致公司净利润大幅增加。

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	直接持有 95.75% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	2,202,509.28	1,908,989.94
	负债	1,990,797.42	1,715,395.56
	净资产	211,711.86	193,594.37
	营业收入	1,592.53	137,968.07
	净利润	96,762.15	190,722.87

因常州新城房产开发有限公司 2018 年有多个项目交付及进行分红，而 2019 年无交付项目、仅少数项目清算分红，故导致公司 2019 年营业收入和净利润较 2018 年有所减少。

6、杭州新城德佳房地产开发有限公司

公司名称	杭州新城德佳房地产开发有限公司		
成立日期	2016 年 2 月 2 日		
营业期限	2016 年 2 月 2 日至 2036 年 2 月 1 日		
注册资本	1,020 万元人民币		
法定代表人	贺亮		
注册地址	萧山区北干街道建设一路 1 号中栋国际银座 1 幢 1001-3 室		
统一社会信用代码	91330109MA27WW2J7K		
经营范围	房地产开发、经营；房屋租赁；室内外装饰工程的施工		
持股比例	间接持有 99.86% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	584,620.02	735,757.80
	负债	508,358.66	744,967.95
	净资产	76,261.36	-9,210.15

	营业收入	316,570.57	-
	净利润	77,623.04	-4,437.73

杭州新城德佳房地产开发有限公司为集团下属项目公司，因 2019 年项目交付故营业收入、净利润大幅增加。

7、济南天鸿永天房地产开发有限公司

公司名称	济南天鸿永天房地产开发有限公司		
成立日期	2015 年 1 月 6 日		
营业期限	2015 年 1 月 6 日至 2035 年 1 月 5 日		
注册资本	10,000 万元人民币		
法定代表人	唐云龙		
注册地址	济南市历城区工业北路 69-1 号		
统一社会信用代码	913701003070074340		
经营范围	房地产开发、经营，建筑装饰装修工程（凭资质证经营）；企业管理咨询；经济贸易咨询；销售：建筑材料、装潢材料；进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 99.92% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	367,399.32	471,867.47
	负债	277,464.27	468,635.14
	净资产	89,935.05	3,232.33
	营业收入	279,450.00	30,834.49
	净利润	75,097.69	-1,546.72

济南天鸿永天房地产开发有限公司为集团下属项目公司，因 2019 年项目交付故营业收入、净利润大幅增加。

8、武汉新城创置置业有限公司

公司名称	武汉新城创置置业有限公司		
成立日期	2014 年 9 月 11 日		
营业期限	2014 年 9 月 11 日至 2034 年 9 月 10 日		
注册资本	1,050 万元人民币		

法定代表人	唐云龙		
注册地址	武汉市汉阳区四新北路 100 号太子水榭会所楼 3 楼 312 室		
统一社会信用代码	91420105303557201D		
经营范围	房地产开发；商品房销售；对房地产业投资；房屋租赁；装饰工程设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	直接持有 95.24% 股权		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	985,689.24	1,102,606.61
	负债	899,233.44	1,115,718.76
	净资产	86,455.81	-13,112.15
	营业收入	340,325.71	12,447.47
	净利润	89,339.52	-13,955.56

武汉新城创置置业有限公司为集团下属项目公司，因 2019 年项目交付故营业收入、净利润大幅增加。

9、南京新城创锦房地产有限公司

公司名称	南京新城创锦房地产有限公司		
成立日期	2015 年 11 月 25 日		
营业期限	2015 年 11 月 25 日至 2035 年 11 月 24 日		
注册资本	67,000 万元人民币		
法定代表人	郑福权		
注册地址	南京市栖霞区仙林大道 18 号		
统一社会信用代码	91320113MA1MBNCE2C		
经营范围	房地产开发与经营（须取得许可或批准后方可经营）；自有房屋租赁、场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
持股比例	间接持有 95.87% 的股份		
主要财务数据（单位：万元）	项目	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
	总资产	156,851.84	491,982.79
	负债	49,693.96	439,533.91

	净资产	107,157.87	52,448.87
	营业收入	432,621.01	0.00
	净利润	29,545.86	-7,458.12

南京新城创锦房地产有限公司为集团下属项目公司，因 2019 年项目交付故营业收入、净利润大幅增加。

(二) 发行人合营、联营公司情况

截至 2019 年末，发行人共拥有 82 家合营公司、68 家联营公司。

截至 2019 年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	上海佳朋房地产开发有限公司	50.66%
	长沙乾璟置业有限公司	49.45%
	青岛达铭房地产开发有限公司	33.31%
	常州新城创恒房地产开发有限公司	76.60%
	常熟中置房地产有限公司	64.94%
	重庆盛牧房地产开发有限公司	49.67%
	昆山德睿房地产开发有限公司	39.96%
	成都融辉桥宇置业有限公司	47.62%
	日照亿昶房地产开发有限公司	67.03%
	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	47.62%
	太原新城凯拓房地产开发有限公司	74.26%
	四川万合鑫城置业有限公司	31.43%
	莒县悦隽置业有限公司	69.94%
	廊坊市海润达房地产开发有限公司	74.95%
	常熟市新碧房地产开发有限公司	32.97%
	上海嘉禹置业有限公司	50.66%
	天津市淀兴房地产开发有限公司	79.21%
	杭州新城松郡房地产开发有限公司	34.95%
	重庆柯爵企业管理有限公司	52.38%
	上海新城旭地房地产有限公司	49.67%
上海斐捷企业管理有限公司	49.93%	
常州新城宏业房地产有限公司	66.23%	

上海玺越房地产开发有限公司	27.81%
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	49.51%
上海睿涛房地产开发有限公司	29.80%
苏州晟天房地产咨询有限公司	59.94%
上海恒固房地产开发有限公司	27.81%
杭州滨通房地产开发有限公司	24.97%
金华锦海置业有限公司	35.00%
常熟万中城房地产有限公司	9.99%
苏州盛玺房地产有限公司	19.98%
南京新城广闵房地产有限公司	29.72%
上海松铭房地产开发有限公司	16.00%
嘉善尚湾房地产开发有限公司	48.67%
邳州珍宝岛房地产有限公司	23.97%
苏州嘉众房地产开发有限公司	32.97%
广州鼎鸿房地产有限公司	47.62%
镇江亿腾房地产开发有限公司	19.17%
苏州百翔置业有限公司	29.97%
苏州睿致房地产开发有限公司	16.55%
邳州锦道房地产开发有限公司	23.97%
南京明弘新房地产开发有限公司	28.76%
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	33.00%
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	25.00%
瑞安市鸿熹置业有限公司	19.97%
镇江颐发房地产开发有限公司	31.64%
南通暄玺房地产有限公司	24.98%
中证新城投资管理有限公司	49.51%
成都兴青房地产开发有限公司	57.14%
河南舜杰置业有限公司	46.67%
黄冈市碧达房地产开发有限公司	31.43%
嘉善盛泰置业有限公司	21.85%
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	31.43%
南京新保弘房地产有限公司	32.59%
上海碧泮投资管理有限公司	22.85%

	绍兴豪湖房地产开发有限公司	48.93%
	天津俊安房地产开发有限公司	89.11%
	武汉清能欣荣置业有限公司	-
	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	47.62%
	永清县新城房地产开发有限公司	-
	永清银泰新城建设开发有限公司	-
	成都市美曜房地产开发有限公司	28.57%
	淮安新碧房地产开发有限公司	32.59%
	重庆首铭房地产开发有限公司	32.38%
	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	46.97%
	温州新城亿博房地产开发有限公司	49.51%
	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	76.19%
	北京悦创房地产开发有限公司	51.00%
	南京新城亿欣房地产开发有限公司	47.93%
	天津新城悦茂房地产开发有限公司	49.51%
	南昌尧远企业管理有限公司	34.77%
	阜阳中之环置业有限公司	49.98%
	天津新城宝郡房地产开发有限公司	49.51%
	九江市悦祥房地产开发有限公司	59.41%
	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	32.27%
	唐山郡成房地产开发有限公司	68.29%
	杭州昌益商务信息咨询有限公司	18.18%
	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	70.00%
	成都嘉牧置业有限公司	55.71%
	中山汇力聚源投资咨询中心（有限合伙）	33.37%
	简阳荣盛均益投资开发有限公司	-
	北京新城金郡房地产开发有限公司	51.00%
联营企业	天津昌胜房地产信息咨询有限公司	49.51%
	长沙梦茂置业有限公司	39.56%
	长沙茂想置业有限公司	39.56%
	苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	48.95%
	苏州聿达德房地产咨询有限公司	48.95%
	太仓新博房地产经纪有限公司	48.95%

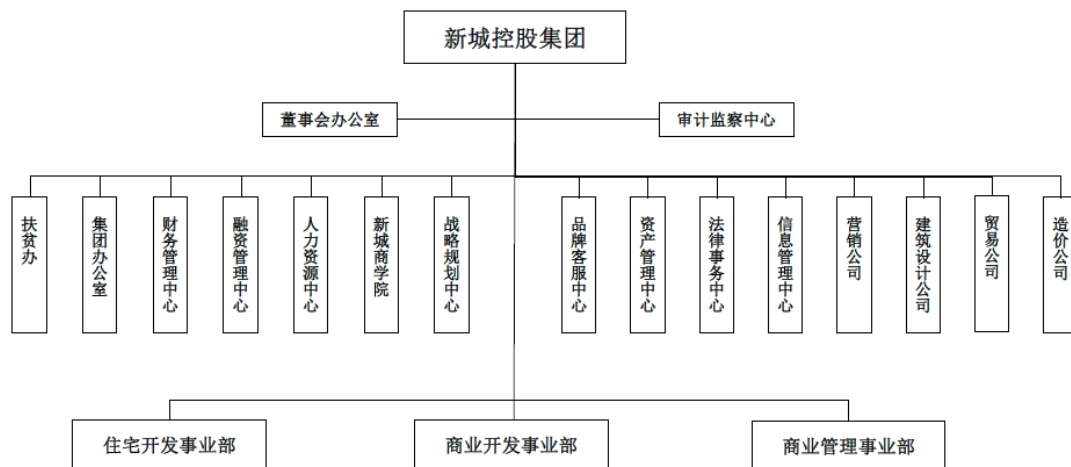
苏州晟铭房地产开发有限公司	49.51%
常州绿都房地产有限公司	35.19%
常州凯拓房地产开发有限公司	46.92%
青岛双城房地产有限公司	49.96%
合肥新城创域房地产有限公司	31.63%
常熟金俊房地产开发有限公司	48.95%
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	48.36%
重庆亿臻房地产开发有限公司	31.43%
平阳世盈房地产开发有限公司	30.91%
合肥盛卓房地产开发有限公司	19.99%
重庆业博实业有限公司	25.00%
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	20.00%
海门市鼎熹置业有限公司	24.98%
上海万之城房地产开发有限公司	49.67%
台州德新园置业有限公司	26.96%
乐清市梁荣置业有限公司	22.73%
金华新城亿佳房地产开发有限公司	33.00%
嘉兴佳钇企业管理有限公司	48.67%
青岛汇海通置业有限公司	39.97%
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	63.00%
常州亿泰房地产开发有限公司	47.13%
苏州灏溢房地产开发有限公司	19.98%
苏州正丰置业发展有限公司	16.55%
常州晟铭房地产开发有限公司	32.06%
苏州正信置业发展有限公司	16.37%
北京谊诚置业有限公司	21.00%
济南世茂新纪元置业有限公司	24.75%
南京锐昱房地产开发有限公司	23.97%
合肥碧城联合房地产开发有限公司	44.98%
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	12.99%
上海任素数码科技有限公司	20.00%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	32.52%
嘉善骏盛房地产开发有限公司	49.67%

新昌县富高置业有限公司	39.02%
东台市新碧房地产开发有限公司	24.98%
江阴市合诚房地产开发有限公司	19.98%
苏州金世纪房地产开发有限公司	49.95%
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	29.97%
常州亿隆房地产开发有限公司	31.63%
常熟亿璟房地产有限公司	49.95%
重庆美城金房地产开发有限公司	33.33%
张家港市祥盛房地产开发有限公司	31.32%
南通卓苏房地产开发有限公司	12.49%
镇江广丰房地产有限公司	23.97%
常州东南经济开发有限公司	经营权
南通招鑫置业有限公司	48.95%
淄博华云创佳置业有限公司	48.51%
无锡市晨业房地产有限公司	24.47%
上海曼翊企业管理有限公司	24.34%
扬州启辉置业有限公司	11.51%
平湖悦佳房地产开发有限公司	49.57%
江西新城润达置业有限公司	50.50%
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	38.35%
宁波亿兴企业管理有限责任公司	43.90%
常州新城悦兴房地产开发有限公司	47.88%
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	39.30%
云南骏苑房地产开发有限公司	33.00%
镇江悦璟房地产开发有限公司	31.64%
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	1.86%
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	14.98%
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	27.83%

（二）主要参股公司及对企业有重要影响的关联方

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人不存在总资产、净资产、营业收入、净利润超过合并口径 10% 的重要合联营公司。

六、公司内部机构设置情况



图表 5-25 截至 2019 年末公司组织结构

（一）治理结构

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。

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) 审议公司与关联人发生的交易（获赠现金资产、提供担保以及单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易；

(15) 审议批准变更募集资金用途事项；

(16) 审议股权激励计划；

(17) 根据法律法规及《上海证券交易所股票上市规则》的规定，按以下原则对董事会进行授权：

1) 以公司的经营发展为主旨，遵循灵活、务实的原则，在不违反法律规定及公司章程的前提下，科学决策，避免过多的繁琐程序，顺利、高效地执行公司经营决策；

2) 保证股东能够依法行使权利。不损害公司及全体股东、尤其是中小股东的合法权益；

(18) 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，并可在任期届满前由股东大会解除其职务。董事任期 3 年，任期届满可连选连任。

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。

董事会设立审计委员会，并根据需要设立战略、提名、薪酬与考核等专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。

(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) 决定公司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（经理）、董事会秘书；根据总裁（经理）的提名，聘任或者解聘公司联席总裁、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(经理)的工作汇报并检查总裁的工作;
- 17) 根据法律法规及《上海证券交易所股票上市规则》的规定,按以下原则对董事长进行授权:

a) 以公司的经营发展为主旨,遵循灵活、务实的原则,在不违反法律规定及公司章程的前提下,科学决策,避免过多的繁琐程序,顺利、高效地执行公司经营决策;

b) 不得损害公司及全体股东的利益;

18) 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。

上述指标计算中涉及的数据如为负值,取其绝对值计算。

除应当由股东大会或董事会审议的交易事项外,其他交易事项董事会授权由董事长审核、批准。

公司与关联人发生的交易金额在 1800 万元人民币以上且占公司最近一期经审计净资产值的 3% 以上的关联交易(公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外)由董事会审议。

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（经理）一人，根据需要可设联席总裁若干名，由董事会聘任和解聘。公司总裁（经理）、联席总裁、财务负责人、董事会秘书以及其他由董事会聘请并确认的，对公司经营及投资有重大影响的管理人员为公司高级管理人员。

总裁（经理）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联席总裁、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。

(二) 发行人主要职能部门职责

发行人目前下设董事会办公室、审计监察中心、扶贫办、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、营销公司、建筑设计公司、贸易公司、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、审计监察中心职责

(1) 部门建设

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

- 2)组织审计资源，制定年度审计计划，报董事会审计委员会审批后执行。
- 3)建立健全各项审计业务制度。

(2) 内部综合

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

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

(3) 专项审计

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

(4) 内部控制与风险管理

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

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

3)强化风控管理,规避控制风险。

(5) 其他

完成公司管理层及审计委员会安排的其他工作任务。

3、扶贫办职责

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、集团办公室职责

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、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。

6、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。

7、融资管理中心职责

承担公司融资管理相关职能。

8、人力资源中心职责

(1) 组织管理

1)负责集团组织架构设置及优化。

2)负责集团总部人员编制管理。

(2) 人力资源规划

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

2)负责集团总部年度人力资源盘点，提出相应的建议。

(3) 绩效管理

1)组织制订集团总部员工绩效管理方案。

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

3)根据组织绩效和员工绩效，提出集团总部员工考核建议。

4)执行集团总部奖惩、晋升制度，保证各项激励措施能及时、合理实施。

(4) 人员招聘

1)制定集团总部招聘计划、招聘及录用工作，满足集团总部对人力资源的需求。

2)负责集团总部人员的招聘。

3)负责招聘渠道的建设和维护。

(5) 基础人事管理

1)编制员工手册。

2)负责集团总部员工劳动合同管理。

3)负责集团总部员工入职、转正、调薪、离职等日常人事异动手续的办理。

4)负责集团总部员工养老、医疗、失业、生育、财产、人身安全、住房公积金等各类保险的办理和费用扣缴，及其与工资、保险等凭证相关的汇总保管工作。

5)负责集团总部员工及跨事业部调岗手续的办理。

6)负责集团总部员工信息维护。

7)负责集团总部离职面谈。

8)负责调解和处理集团总部员工提出的申诉意见与劳资纠纷。

(6) 薪酬福利管理

1)负责建立、维护集团薪酬管理体系，保证薪酬体系的合理性。

2)负责集团薪酬总额的预算、员工工资的结算。

3)负责权限范围内激励体系的制订。

(7) 培训管理（人才发展）

1)建立集团总部培训体系，建立集团内外部培训资源库和培训课程体系。

2)负责编制集团总部培训预算。

3)组织培训需求调查，汇总、编制集团年度、月度培训计划并组织、检查实施。

4)负责集团总部培训的日常管理工作。

5)评价培训效果和督促各部门的内部培训工作。

6)负责集团人才梯队的建立和培养。

7)负责集团总部员工职业生涯规划指导、实施。

(8) 雇主品牌与校园招聘

1)负责集团雇主品牌研究管理，并负责品牌资源管理。

2)根据雇主品牌建设策略，负责牵头和策划全集团校园招聘活动。

3)组织校园招聘需求调研，并组织校园招聘。

4)组织开展校企合作计划，如校园俱乐部活动。

5)组织开展校园实习生计划。

(9) 企业文化与员工关系

- 1)组织集团企业文化载体建设。
- 2)完善员工沟通制度，拓展沟通管道，建立内部良好的沟通氛围。
- 3)负责集团员工访谈。
- 4)建设与维护集团企业文化理念和核心价值观。
- 5)集团企业文化活动策划与组织。

(10) 法务管理

- 1)收集房地产相关法律、法规，建立健全集团法规汇编、案例等知识库，开展法律知识培训。
- 2)协助集团领导正确执行国家法律、法规和政策，对集团重大经营决策提供法律意见。
- 3)参与集团总部重要决议、规章制度及重大经济活动相关的法律文书的起草和修订。
- 4)负责处理集团总部仲裁法律事务、诉讼法律事务和非诉讼法律事务。
- 5)为集团总部提供商务活动所需的法律咨询服务与法律支持服务。
- 6)参与集团规章制度的制定和合法性审查工作。
- 7)负责制订集团有关合同的管理办法。
- 8)负责集团总部发起合同的审核(事业部合同由事业部法务进行审核)。
- 9)参与集团总部重大对外合同有关条款的谈判、处理合同中有关法律事务。
- 10)负责对集团总部有关合同的执行进行监督、检查。
- 11)负责集团总部外聘法律顾问的选择考查、合同签订、日常工作安排、费用审核等管理工作。

(11) 执照管理

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

(12) 档案管理

- 1)负责集团档案管理体系和制度的建设和完善。

2)负责集团总部档案(包括文件、合同、协议等)的收集、归档、整理、保管、统计、借阅服务等工作,并负责集团档案库房的管理工作。

3)组织对集团各部门档案管理工作进行监督、检查、指导,开展档案管理业务培训和交流。

(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]。

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,并及时回访客户投诉处理情况。

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、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。

11、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。

12、营销公司职责

(1) 根据公司战略要求，完成线上投资平台开发搭建，并进行业务专题事项支持；

(2) 转化营销业务场景需求，通过大数据分析及人房客标签研究迭代实现人房客生态系统建设，强化资源管理，提升获客养客管客通盘能力，实现私域流量整合，坚持线上线下打法创新和实践；

(3) 辅助建立中台服务标准，优化并提升管理效能标准；协助前台客户端的开发与运维，推进系统的友好性和业务适配度；

(4) 通过数理视角感知市场/业绩动态变化，分析挖掘营销微观机会点；持续挖掘和分析小新云运维商机数据分析，反哺业务决策；

(5) 协助事业部推进一项一策项目支持及标杆案例方法论沉淀输出。

13、建筑设计公司职责

作为新城控股集团下属子公司，经过近 35 年的发展，已成为具有规划、建筑、结构、机电、室内、景观、绿建及人防各专业的综合性设计公司。公司关注综合体开发的相关课题研究与实践，完成了许多复杂而又很有特色的城市地标项目，同时纵向集成了从策划、设计、招商到运营的各个环节，形成了一整套技术标准和管控体系；在地产开发的研究与创新方面，公司为客户严控住宅设计的品质和成本，与客户共同开展大量的产品和技术课

题研究，支持客户实现转型与发展；面对未来建筑技术的创新与发展，公司重点推进绿色生态技术、BIM 数字化建造技术和建筑产业化技术的研究与运用，并在复杂结构技术、机电技术及建筑新材料应用等方面开展深入研究与实践

14、贸易公司职责

确保管理范围内材料质优价廉、供货及时，确保项目顺利交付或开业，确保质保期内外材料质量均无重大纰漏，同时配合其他部门优化集团税务结构。

(1) 主要职能涵盖制定材料采购方式及签约方式；

(2) 制定工程专业分包材料拆分方式；实行材料集团层面战略集采，监督指导区域战略集采；发布甲限品牌清单，审批一线公司新增属地化甲限品牌；

(3) 统计各项目材料采购计划；沟通协调项目，统筹个项目中材料品牌（含甲指乙供、甲限品牌）及供应商分配；对甲方供材供应商集中采购、集中支付；

(4) 协调甲方供材进度，满足项目工程进度要求；项目材料飞检及抽样检测。

15、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。

16、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。

17、商业开发事业部

商业开发事业部旗下设立了投资拓展中心负责投资机会研究以及土地信息获取等,市场营销中心负责市场研究以及客户研究等、设计研发中心负责产品研

究以及新业态研究与落地支持等,项目管理中心负责项目计划管理以及项目可研参与等,成本管理中心负责成本标准化以及成本策划等,计划管理中心负责项目计划管理以及经营指标及经营计划管控等、财务管理部负责财务制度建设与政策研究以及统计与经济活动分析等,行政人事部负责组织管理以及人力资源规划等,项目公司负责商业项目开发过程的设计管理、营销管理、成本管理、工程管理、权限内的采购管理、行政人事、企业管理、法务管理等职责。

18、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,根据国家对于房地产政策的调整、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、发行人高级管理人员基本情况

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

图表 5-26 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/联席总裁	男	56	2019 年 11 月 11 日	2021 年 04 月 03 日

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
梁志诚	董事/联席总裁	男	51	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
陈松蹊	独立董事	男	59	2019年11月11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
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

（一）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书出具之日，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，本科毕业于南京大学，现任公司董事长兼总裁，新城发展董事长兼非执行董事。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、项目总经理，江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理、董事兼总裁。

吕小平，男，59岁，中国国籍，无境外居留权，工程师、高级经济师，毕业于中欧国际商学院EMBA，现任公司董事，新城发展执行董事兼行政总裁，新城悦非执行董事。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。

曲德君，男，56岁，中国国籍，无境外居留权，高级会计师。现任新城发展非执行董事兼副董事长，新城控股董事兼联席总裁。曾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-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，毕业于西南大学；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，曾任江苏新亚化工集团公司团委书记、副科长、副主任，江苏新城行政管理部主管、副经理，常州新龙创置房地产开发有限公司总经理助理、副总经理，苏州新城万嘉房地产有限公司副总经理、总经理兼昆山新城创置房地产有限公司总经理，江苏新城总裁助理兼江苏新城物业服务有限公司董事长兼总经理，无锡新城万嘉置业有限公司总经理，上海新城万嘉房地产有限公司总经理，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。

曹建新，男，67岁，中国国籍，无境外居留权，高级工程师，毕业于中共中央党校函授学院；现任新城控股独立董事，同时担任江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。曹先生曾任黑牡丹(集团)股份有限公司总经理(法人代表)、常州纺织工业局副局长、常州国家高新技术产业开发区管委会副主任、中共常州市新北区委副书记、常州出口加工管委会副主任、常州高新技术开发区发展(集团)总公司总经理、常州市风险投资公司董事长、常州光阳机车有限公司董事长等职务。

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；Iowa State University 终身教授；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(2/3时)。2017年3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，联席系主任，讲席教授(全职)。目前还担任中国统计学会常务理事，国家统计局咨询委员，《美国统计学会会刊》(Journal of the American Statistical Association)编委，《环境计量》(Environmentrics)编委，伯努利学会(Bernoulli Society)科学书记。

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，本科毕业于安徽财贸学院(现安徽财经大学)；现任新城控股独立董事，同时担任常州市注册会计师协会监管部主任，中国注册会计师协会执业质量检查员，兼任江苏理工学院兼职教授，亿晶光电

科技股份有限公司、蓝豹股份有限公司、无锡双象超纤材料股份有限公司独立董事等职务。陈先生曾任常州金狮集团进出口部会计、财务副科长，常州会计师事务所审计员等职务，江苏南方轴承股份有限公司、常州欣盛半导体技术股份有限公司、江苏协和电子股份有限公司独立董事。

监事简历

陆忠明，男，48岁，中国国籍，无境外居留权，毕业于同济大学 EMBA；现任新城控股监事会主席，同时担任新城发展新城发展执行董事兼副总裁兼财务负责人，新城悦非执行董事。陆先生于 2002 年 6 月加入江苏新城，曾担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，江苏新城财务管理部总经理（财务负责人）、董事兼助理总裁，新城控股助理总裁、副总裁。

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，现任新城控股监事、新城发展综合管理部总经理。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，江苏新城人力资源部经理、总经理、行政人力中心人力资源总监、江苏新城上海公司副总经理、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），现任新城控股监事、党委副书记。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，公司扶贫办公室副主任。

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，本科毕业于同济大学；现任新城控股高级副总裁兼财务负责人。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。

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股份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。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

图表 5-27 截至目前现任董事、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	董事长兼非执行董事	2017 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 1 月	2022 年 1 月
	富域发展集团有限公司	董事长、总经理	2019 年 9 月	2022 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	总经理	2017 年 11 月	2023 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	2022 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 1 月	2022 年 1 月
	富域发展集团有限公司	董事	2017 年 9 月	2022 年 9 月
	常州德润咨询管理有限公司	监事	2016 年 8 月	2022 年 8 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	-

注：现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职到期均自动连任。

图表 5-28 截至目前现任董事、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 4 月	
	常州贺斯特科技股份有限公司	董事	2017 年 8 月	
陈松蹊	北京大学光华管理学院商务统计与经济计量系	系主任,联席系主任,讲席教授	2008 年 6 月	
	中国统计学会	常务理事	2010 年	
	国家统计局	咨询委员	2018 年	

Aimin Yan	长江商学院	副院长、管理学教授	2014 年	
	美康生物科技股份有限公司	独立董事	2017 年 12 月	
陈文化	常州市注册会计师协会	监管部主任	1999 年 1 月	
	江苏理工学院	兼职教授	2011 年 5 月	
	中国注册会计师协会	执业质量检查员	2012 年 5 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
	亿晶光电科技股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	2019 年 5 月
	蓝豹股份有限公司	独立董事	2018 年 1 月	2019 年 7 月
	江苏协和电子有限公司	独立董事	2019 年 3 月	
	常州欣盛半导体技术股份有限公司	独立董事	2019 年 5 月	
江苏南方轴承股份有限公司	独立董事	2019 年 12 月		

八、公司员工情况

图表 5-29 截至 2019 年末发行人员工学历构成情况

单位：人

教育程度类别	数量(人)	占比(%)
研究生及以上	2,125	7.57
本科	13,867	49.42
大专	8,120	28.94
高中及中专	3,149	11.22
初中及以下	797	2.84
合计	28,058	100

图表 5-30 截至 2019 年末发行人员工职称构成情况

单位：人

专业构成类别	人数	占比
生产人员	0	0.00
销售人员	7,385	26.32
技术人员	16,299	58.09
财务人员	1,526	5.44
行政人员	1,613	5.75

其他	1,235	4.40
合计	28,058	100

公司员工各学历层次占比分别为硕士研究生及以上学历 7.57%、本科学历 49.42%、专科及以下学历 43.00%，公司员工中以本科及以上学历占比较高。

九、发行人业务状况

（一）公司主营业务情况

1、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）。

2、发行人主营业务概况

发行人以房地产开发与销售为主要业务板块，其中主营业务收入主要来源于物业销售板块。根据克而瑞信息集团联合中国房地产测评中心共同发布的《2019 年度中国房地产企业销售 TOP200》显示，新城控股房地产销售金额及销售面积在全国房地产企业中排名均为第 8 名。

图表5-1最近三年公司营业收入、营业成本、毛利及毛利率构成情况

单位：万元、%

类别	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	676,228.77	95.36	8,437,719.13	98.29	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24
物业销售	585,655.12	82.59	8,032,232.90	93.56	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73
其中：住宅	63,114.15	8.90	4,226,650.05	50.09	2,928,404.17	55.20	2,183,800.00	54.85
商业地产	522,540.97	73.69	3,805,582.85	45.10	2,155,419.31	40.63	1,695,600.00	42.59
物业出租及管理	90,573.65	12.77	405,486.22	4.81	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51
其他业务收入	32,868.20	4.64	146,985.02	1.71	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76
合计	709,096.97	100.00	8,584,704.14	100	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100
主营业务成本	404,515.39	93.60	5,675,352.21	98.15	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97
物业销售	377,885.49	87.44	5,543,816.53	95.88	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78
其中：住宅	47,531.85	11.00	3,144,705.24	55.41	1,924,342.50	56.15	1,415,675.17	54.21
商业地产	330,353.64	76.44	2,399,111.29	42.27	1,355,577.57	39.55	1,111,870.02	42.58
物业出租及管理	26,629.90	6.16	131,535.68	2.32	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19
其他业务成本	27,665.33	6.40	106,884.79	1.85	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03
合计	432,180.72	100.00	5,782,237.00	100	3,427,324.71	100	2,611,515.39	100
主营业务毛利润	271,713.38	98.12	2,762,366.916	98.57	1,953,876.01	98.38	1,422,605.15	98.72
其中：物业销售	207,769.63	75.03	2,488,416.37	88.79	1,803,903.41	90.83	1,351,796.63	93.81
其中：住宅	15,582.30	5.63	1,081,944.814	38.61	1,004,061.67	50.56	768,124.83	53.30
商业地产	192,187.33	69.40	1,406,471.556	50.19	799,841.74	40.27	583,729.98	40.51
物业出租及管理	63,943.75	23.09	273,950.5465	9.78	149,972.59	7.55	70,808.52	4.91
其他业务	5,202.87	1.88	40,100.2315	1.43	32,130.38	1.62	18,447.94	1.28
毛利润合计/综合毛利润	276,916.25	100.00	2,802,467.15	100	1,986,006.39	100	1,441,053.09	100
主营业务净毛利率		40.18		32.74		36.83		35.73
其中：物业销售		35.48		30.98		35.48		34.85
住宅		24.69		25.60		34.29		35.17
商业地产		36.78		36.96		37.11		34.43
物业出租及管理		70.60		67.56		67.76		69.5
其他业务		15.83		27.28		29.70		25.86
合计		39.05		32.65		36.69		35.56

图表5-2最近三年公司营业收入构成明细

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	676,228.77	95.36	8,437,719.13	98.29	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24
其中：房地产物业销售	585,655.12	82.59	8,032,232.90	93.56	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73
物业出租及管理	90,573.65	12.77	405,486.22	4.72	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51
其他业务收入	32,868.20	4.64	146,985.02	1.71	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76
合计	709,096.97	100.00	8,584,704.14	100.00	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100.00

图表5-3最近三年公司营业成本构成明细

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	404,515.39	93.60	5,675,352.21	98.15	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97
其中：房地产物业销售	377,885.49	87.44	5,543,816.53	95.88	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78
物业出租及管理	26,629.90	6.16	131,535.68	2.27	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19
其他业务成本	27,665.33	6.40	106,884.79	1.85	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03
合计	432,180.72	100.00	5,782,237.00	100.00	3,427,324.71	100.00	2,611,515.39	100.00

图表5-4最近三年公司营业毛利构成明细

单位：万元、%

项目	2020年1-3月		2019年度		2018年度		2017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	271,713.38	40.18	2,762,366.92	32.74	1,953,876.01	36.83	1,422,605.15	35.73
其中：房地产物业销售	207,769.63	35.48	2,488,416.37	30.98	1,803,903.41	35.48	1,351,796.63	34.85
物业出租及管理	26,629.90	70.60	273,950.54	67.56	149,972.60	67.76	70,808.52	69.50
其他业务	27,665.33	15.83	40,100.23	27.28	32,130.38	29.70	18,447.94	25.86
毛利润合计/综合毛利率	432,180.72	39.05	2,802,467.14	32.64	1,986,006.39	36.69	1,441,053.09	35.56

(1) 营业收入分析

公司营业收入主要由物业销售业务、物业出租及管理业务、酒店运营业务和其他业务构成。公司主营业务为房地产开发，公司主营业务突出，近三年主营业务收入占收入总额的比例均保持在 98% 左右，主要以物业销售、物业出租及管理

为主。2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人主营业务收入分别为 3,981,230.19 万元、5,305,165.12 万元、8,437,719 万元和 676,228.77 万元。其中，物业销售占营业收入的比重分别为 97.44%、95.83%、95.19 和 86.61%。物业销售板块分为普通住宅地产和商业地产，2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，发行人普通住宅销售收入占物业销售收入比例为 56.29%、57.60%、52.62%和 10.78%。公司其他业务收入主要是合作项目管理费收入。

2018 年度公司主营业务收入较 2017 年度增加 1,323,934.93 万元，增幅 33.25%。2019 年度公司主营业务收入较 2018 年度增加 3,132,554 万元，增幅 59.05%。近三年，新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。

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

图表5-5近三年公司销售项目结转情况

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
结转收入（万元）	8,032,232.90	5,083,823.48	3,879,341.82
结转成本（万元）	5,543,816.53	3,279,920.07	2,527,545.19
结转面积（平方米）	6,798,838.00	4,453,962.00	3,796,602.00
结算均价（元/平方米）	11,814.13	11,414.62	10,217.93
购地均价（元/平方米）	2,421.48	2,330.00	3,175.00

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%；2019 年房地产物业销售实现结转收入较 2018 年增加 2,948,409.42 万元，增幅 58.00%。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

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2017-2019 年度及 2020 年 1-3 月，公司营业成本分别为 2,611,515.39 万元、3,427,324.71 万元、5,782,237.00 万元和 432,180.72 万元，其中物业销售成本分别为 2,527,545.19 万元、3,279,920.07 万元、5,543,816.53 万元和 377,885.49 万元，占营业成本比例分别为 96.78%、95.70%、95.88%和 87.44%。

（3）利润情况分析

最近三年及一期，公司整体业务毛利率分别为 35.56%、36.69%、32.64%和 39.05%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 34.85%、35.48%、30.98%和 35.48%。公司近几年销售毛利率稍有波动。

2017-2019 年，公司合并口径营业利润分别为 835,969.03 万元、1,564,345.81 万元和 1,764,759.57 万元；公司合并口径利润总额分别为 837,056.76 万元、1,576,714.64 万元和 1,781,299.47 万元；实现净利润分别为 626,036.27 万元、1,220,881.06 万元和 1,332,990.26 万元，近三年均呈平稳上升趋势。2020 年 1-3 月，公司合并口径营业利润为 36,577.50 万元；公司合并口径利润总额为 39,855.74 万元，实现净利润为 29,547.77 万元。

(二) 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 年末，新城控股获得的房地产开发资质如下表所示：

图表5-6截至2019年末发行人获得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	2020/10/31
5	潍坊亿拓房地产开发有限公司	暂定资质证书	2020/12/30
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（四级）	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	2022/12/16
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	2020/12/4
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	2020/12/6
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）	2020/12/31
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）	2020/10/28
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	2021/8/11
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	2020/1/30
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）	2020/12/31
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）	2020/12/31
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	2020/12/31
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）	2021/2/17
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）	2020/11/13
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）	2020/12/11
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	2020/11/1
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）	2020/9/9

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	2021/12/18
142	常熟万中城房地产有限公司	暂定资质证书（贰级）	2020/10/8
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	2020/11/1
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）	2020/10/30
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）	2020/12/16

170	来安金弘新房地产有限公司	资质证书（暂三）	2020/10/30
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	常州新城悦兴房地产开发有限公司	资质证书暂贰级	2020/7/4
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	2020/12/20
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）	2020/10/31
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）	2020/11/13
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）	2020/11/14
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	莒县悦隽置业有限公司	暂定资质证书	2020/10/31
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）	2020/1/6
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	2020/12/16
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	昆明新城亿焯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）	2022/4/30
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	2020/11/8
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

房地产开发

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。公司秉持“住宅+商业”地产双轮驱动的运作模式，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。2017 年，公司战略性进驻成都、重庆、西安、郑州等二线城市，实现新城市公司裂变。公司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，合作对象包括碧桂园控股有限公司、保利地产（集团）股份有限公司、万科企业股份有限公司、旭辉集团股份有限公司、上海世茂股份有限公司等。公司与行业内知名企业合作开发房地产项目，是基于合作各方优势互补的前提。基于法律法规的规定以及平等、自愿原则，合作各方签署相关的合作开发协议，通过协议明确合作项目的法人治理、经营管理、资金投入以及收益分配等重大事项。整体而言，合作各方按照约定的股权比例行使表决权、委派项目公司董事会成员、承担资金投入并分配项目收益；项目开发过程中，由主操盘方委派项目公司总经理，其他合作方根据其专业优势分管其他业务，涉及融资方案、销售方案、目标成本方案等项目公司经营成果产生重大影响的事项的，由项目公司全体董事一致同意方可实施。

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。

房地产经营

公司商业地产经营业务主要为商业综合体的运营管理，均为自主经营，以自持运营及对外租赁为主。在“有情怀、不复制、具规模”的指引下，2019 年 21 座吾悦广场实现精彩满铺开业，开业数量创历史新高。行业美誉度方面，“吾悦”商业品牌的影响力进一步提升。吾悦广场打造的诸如吾悦菜场、吾悦儿童城、吾悦珠宝城、吾悦运动城等多项行业首创的创新业态纷纷取得成功，吸引了业内同行的学习与借鉴。

2019 年，吾悦广场实现租金及管理费收入 40.69 亿元，同比增长 92.28%，平均出租率达 99.16%。截至 2019 年末，公司已累计开业 63 个吾悦广场，已开业面积共计 590.62 万方，实现 27 个省份及直辖市、122 个综合体项目的布局。

3、房地产业务经营状况

(1) 发行人近三年及一期房地产开发经营情况

近三年及一期，新城控股房地产业务的主要经营数据如下表所示：

图表5-7 发行人最近三年及一期房地产业务主要经营情况

报告期	2020 年 1-3 月 ²	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产物业销售收入（亿元）	58.57	803.22	508.38	387.93
占当期营业收入的比例（%）	82.59	93.56	93.91	95.73
房地产物业销售毛利率（%）	35.48	30.98	35.48	34.85
物业出租及管理收入（亿元）	9.06	40.55	22.13	10.19
占当期营业收入的比例（%）	12.77	4.72	4.09	2.51
物业出租及管理毛利率（%）	70.60	67.56	67.76	69.50
销售面积（万平方米）	285.82	2,432.00	1,812.06	928.28
销售金额（亿元）	309.81	2,708.01	2,210.98	1,264.72 ³

²2020 年 1-3 月部分业务经营数据暂未统计。

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

竣工交付的子项目数量 (个)	-	116	58	39
竣工面积 (万平方米)	-	1,853.65	979.82	724.07
在建项目个数 (个)	-	350	295	127
在建面积 (万平方米)	-	8,497.78	7,158.91	2,665.62
新开工面积	-	3,197.77	4,957.34	2,066.26
购地均价 (元/平方米)	-	2,421.48	2,330.00	3,175.00
销售均价 (元/平方米)	-	11,134.91	12,201.48	13,624.34

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。

2017-2019 年度企业销售面积以及销售金额逐步增长，2017-2019 年度企业销售面积分别为 928.28 万平方米、1,812.06 万平方米和 2,432.00 万平方米，销售金额分别为 1,264.72 亿元、2,210.98 亿元和 2,708.01 亿元，近三年来始终保持增长趋势，主要系公司部分预售房源集中在 2018 年和 2019 年竣工交付，同时公司为保障流动性在 2019 年末加快物业销售节奏。

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，2019 年末公司在建项目 350 个，在建总面积和新开工面积均较 2018 年末有一定幅度的上涨。

(2) 分区域经营情况

最近三年，发行人主要业务所在地区房地产项目平均售价情况如下：

图表5-8最近三年发行人主要业务所在地区项目平均售价情况

单位：元/平方米

城市	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海	54,259	49,531	37,567
南京	24,048	17,434	24,165
苏州	14,964	14,770	16,943
常州	15,523	13,275	12,186
无锡	12,249	15,468	13,067

城市	2019 年度	2018 年度	2017 年度
武汉	10,660	13,201	12,401
长沙	10,315	9,322	16,586
杭州	22,950	20,813	21,920
南通	13,536	10,980	8,383
成都	8,573	5,408	9,186
济南	11,866	12,917	13,434
青岛	12,553	15,625	17,071
台州	13,883	9,867	12,941
扬州	9,125	10,437	11,841
宁波	13,550	10,278	13,744
天津	13,052	13,564	14,993
合肥	14,210	14,577	13,863

最近三年，发行人在南京、上海、苏州、常州、无锡、武汉等多地房地产项目平均售价呈波动上升趋势。

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。

2019 年，发行人在上海、南京、苏州、长沙、杭州、成都等一、二线城市的房地产项目平均售价较 2018 年均有所上升，武汉、无锡、合肥等城市的房地产项目平均售价较上年略微下降。

最近三年，公司物业销售结算收入分地区构成情况如下：

图表5-9 2017-2018年度房地产物业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例
南京	502,059.81	9.88	496,438.11	12.80
上海	1,234.85	0.02	120,848.94	3.12

地区	2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例
常州	495,826.64	9.75	265,659.75	6.85
苏州	282,197.94	5.55	431,894.89	11.13
无锡	1,031.65	0.02	78,229.68	2.02
长沙	126,141.90	2.48	18,986.75	0.49
镇江	62,980.55	1.24	361,876.37	9.33
浙江	1,971,200.03	38.77	1,067,849.43	27.53
其他	1,641,150.11	32.28	1,037,557.90	26.75
合计	5,083,823.48	100.00	3,879,341.82	100.00

图表5-10 2019年度房地产业销售结算收入地区构成情况

单位：万元、%

地区	金额	比例
南京	822,768.31	10.24
武汉	560,033.63	6.97
台州	437,776.67	5.45
嘉兴	379,809.63	4.73
青岛	373,825.67	4.65
南通	364,878.87	4.54
济南	361,272.63	4.50
常州	357,944.53	4.46
杭州	341,783.05	4.26
宁波	308,938.98	3.85
天津	307,635.12	3.83
上饶	251,775.66	3.13
泰州	235,992.13	2.94
昆明	232,187.89	2.89

苏州	209,756.21	2.61
镇江	187,563.24	2.34
连云港	175,560.57	2.19
宿迁	133,700.50	1.66
金华	127,452.99	1.59
扬州	123,232.24	1.53
佛山	119,911.54	1.49
临沂	119,895.76	1.49
淮安	119,729.93	1.49
郑州	110,825.83	1.38
长春	109,815.45	1.37
上海	103,153.77	1.28
长沙	102,083.21	1.27
合肥	93,809.57	1.17
瑞安	85,102.79	1.06
西安	81,378.69	1.01
南宁	77,244.54	0.96
成都	65,811.94	0.82
钦州	65,647.60	0.82
深圳	60,486.94	0.75
南昌	57,403.17	0.71
淮南	55,076.15	0.69
重庆	53,494.30	0.67
延安	52,517.78	0.65
绍兴	39,589.65	0.49
宝鸡	24,983.11	0.31
桂林	21,413.98	0.27
盐城	13,913.20	0.17

晋江	9,002.82	0.11
其他	96,052.66	1.20
合计	8,032,232.90	100.00

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。

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%。

2019 年，公司房地产物业销售主要分布于浙江、南京及武汉，分别占销售结转收入总额的 20.37%、10.24%、6.97%，合计约占总销售结转收入的 37.58%。

2019 年，公司一、二线城市销售结转收入占比为 53.81%。

图表5-112019年发行人一、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	4,510,100.29	786,307.41	911,237.15	2,812,555.73	62%
苏州	7,661,087.00	3,120,440.75	1,798,671.63	2,477,284.17	32%
成都	3,028,064.42	597,074.06	921,096.91	1,368,036.21	45%
长沙	3,724,096.82	1,246,798.31	1,113,099.97	1,052,852.95	28%
天津	4,279,650.56	211,135.18	1,388,158.36	2,310,867.15	54%
重庆	3,525,149.38	308,974.86	817,852.78	2,232,799.28	63%
济南	1,728,594.36	625,871.45	701,229.97	401,492.94	23%
合肥	2,116,501.50	592,514.97	715,761.45	629,760.94	30%
上海	1,750,000.92	675,053.85	192,389.05	734,649.47	42%
南京	2,597,675.01	1,173,315.60	284,138.90	705,254.41	27%
昆明	4,204,885.76	282,311.56	1,040,762.24	2,287,612.16	54%
武汉	2,276,239.24	360,296.43	498,375.52	1,505,880.25	66%
佛山	759,895.24	173,774.91	213,013.92	373,106.41	49%
西安	1,431,433.52	63,803.36	485,293.25	530,124.22	37%

宁波	1,375,456.33	696,760.83	241,136.58	293,547.96	21%
无锡	327,408.77	-	292,560.87	34,847.90	11%
长春	1,130,900.72	435,656.15	261,677.42	70,308.07	6%
太原	886,664.44	-	336,328.16	348,059.28	39%
南昌	741,633.64	421,996.50	54,493.62	23,515.46	3%
杭州	2,095,849.58	1,330,238.13	427,604.97	338,006.48	16%
南宁	530,945.16	49,291.51	219,868.52	162,442.75	31%
合计	50,682,232.66	13,151,615.83	12,914,751.25	20,693,004.19	41%

2019 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) 最近三年竣工项目

2017-2019 年，新城控股竣工项目情况如下表所示：

图表5-12 发行人2017-2019年竣工项目情况

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
2019 年度新竣工						
视高万科城市之光	住宅	房产销售	16.81	91.15%	18.33	是
兴盛悦隽天骄	住宅	房产销售	1.60	35.23%	3.51	是
重庆桃李郡 (联合操盘)	住宅	房产销售	15.65	88.74%	17.64	是
重庆悦隽风华	住宅	房产销售	4.83	78.42%	5.99	是
重庆西著七里 (联合操盘)	住宅	房产销售	7.12	39.68%	15.69	是
重庆琅樾江山 (联合操盘)	住宅	房产销售	2.70	13.17%	18.54	是
金坛新城金郡花园一期	住宅	房产销售	14.98	91.25%	16.42	是
常州泰和之春苑续建	住宅	房产销售	21.49	43.33%	49.61	是
常州环太湖艺术城项目	住宅	房产销售	16.19	91.66%	17.66	是
常州明显玖园	住宅	房产销售	7.55	91.50%	8.26	是
常州翰都花园 (联合操盘)	住宅	房产销售	11.46	90.73%	12.63	是
常州和昱云景苑、林荫苑、 文萃苑	住宅	房产销售	7.93	81.56%	9.54	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
杭州香悦公馆	住宅	房产销售	31.64	60.66%	52.16	是
杭州东方名府	住宅	房产销售	10.85	90.60%	11.90	是
湖州碧桂园翡翠湾	住宅	房产销售	13.46	87.86%	14.94	是
湖州碧桂园嘉誉	住宅	房产销售	7.86	87.57%	8.92	是
金华云昱	住宅	房产销售	10.23	81.25%	11.77	是
佛山壹鸣花园	住宅	房产销售	23.55	58.03%	36.96	是
三水璟荟豪园 (联合操盘)	住宅	房产销售	1.16	7.95%	12.80	是
合肥桃李郡	住宅	房产销售	6.62	88.64%	7.43	是
滨湖时光印象	住宅	房产销售	18.29	40.98%	44.45	是
济南新城和昌湖畔樾山 (联 合操盘)	住宅	房产销售	5.65	72.29%	7.59	是
淮安悦隽	住宅	房产销售	6.19	22.32%	27.01	是
扬州水漾花苑 (联合操盘)	住宅	房产销售	10.52	91.54%	11.50	是
句容源山	住宅	房产销售	14.73	88.85%	16.55	是
滁州艺境花园 (联合操盘)	住宅	房产销售	7.82	75.23%	9.22	是
南京璞樾钟山	住宅	房产销售	40.76	89.42%	45.58	是
南京璞樾和山	住宅	房产销售	18.15	79.95%	22.17	是
南京星悦天地广场 (联合操 盘)	商业	房产销售	11.81	84.17%	12.88	是
六合时光山湖	住宅	房产销售	1.96	88.52%	2.19	是
青岛樾府 (联合操盘)	住宅	房产销售	0.41	3.74%	10.90	是
青岛海信花伴里	住宅	房产销售	3.13	89.50%	3.40	是
南通新都会	住宅	房产销售	5.97	28.05%	20.80	是
上海新城璞樾门第	住宅	房产销售	9.63	91.54%	10.53	是
上海盛誉世家 (联合操盘)	住宅	房产销售	14.09	90.17%	15.56	是
上海云麓之城	住宅	房产销售	8.19	38.37%	20.86	是
平湖新城金樾	住宅	房产销售	12.57	87.51%	14.04	是
太仓天琴雅苑	住宅	房产销售	3.67	83.10%	4.18	是
上海雍和府	住宅	房产销售	5.04	56.53%	7.50	是
嘉善玺樾西塘 (联合操盘)	住宅	房产销售	6.45	91.69%	7.04	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
武汉新城阅璟台	住宅	房产销售	14.18	33.80%	41.10	是
武汉璟棠	住宅	房产销售	33.79	84.21%	40.13	是
孝感新城·璟悦府	住宅	房产销售	3.07	35.67%	8.13	是
孝感碧桂园新城华府 (联合 操盘)	住宅	房产销售	2.97	44.22%	6.47	是
苏州 MOC 芯城汇项目二部	住宅	房产销售	5.94	91.74%	6.47	是
苏州三千邑 (联合操盘)	住宅	房产销售	20.20	37.29%	54.38	是
苏州拾鲤花园 (联合操盘)	住宅	房产销售	14.51	48.73%	28.77	是
苏州十里锦绣	住宅	房产销售	7.03	37.83%	11.79	是
苏州太湖天玺 (联合操盘)	住宅	房产销售	5.01	85.04%	5.89	是
常熟紫云名邸 (联合操盘)	住宅	房产销售	19.89	91.74%	21.67	是
张家港荣樾	住宅	房产销售	1.53	80.93%	1.89	是
天津宝坻大境 (联合操盘)	住宅	房产销售	6.59	13.99%	45.31	是
郑州荣阳郡望府	住宅	房产销售	10.93	39.38%	26.83	是
台州黄岩江山壹品苑 (联合 操盘)	住宅	房产销售	6.20	27.93%	19.38	是
宿迁水木清华	住宅	房产销售	5.25	23.33%	21.83	是
宿迁太湖花园	住宅	房产销售	7.14	26.13%	26.76	是
惠州悦隽	住宅	房产销售	5.65	52.33%	10.29	是
天津津南项目	综合体	房产销售	28.70	73.19%	39.21	是
扬州宝应项目	综合体	房产销售	2.96	18.11%	15.79	是
长沙雨花项目	综合体	房产销售	1.06	6.79%	15.18	是
扬州高邮项目	综合体	房产销售	3.01	21.79%	13.50	是
盐城盐都项目	综合体	房产销售	1.34	7.09%	18.61	是
宝鸡高新项目	综合体	房产销售	2.40	11.60%	20.07	是
长沙松雅湖项目	综合体	房产销售	8.39	91.72%	9.15	是
宁波慈溪项目	综合体	房产销售	19.50	51.54%	35.85	是
常州天宁项目	综合体	房产销售	4.39	14.99%	29.28	是
淮安生态新城项目	综合体	房产销售	4.89	11.16%	43.38	是
连云港赣榆项目	综合体	房产销售	16.09	39.34%	38.82	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
钦州钦南项目	综合体	房产销售	6.20	32.44%	17.16	是
上饶广信项目	综合体	房产销售	23.81	83.87%	26.77	是
台州玉环项目	综合体	房产销售	15.02	44.47%	32.49	是
西安沣东项目	综合体	房产销售	7.46	80.38%	9.24	是
合肥肥东项目	综合体	房产销售	9.09	43.97%	19.40	是
长春新区项目	综合体	房产销售	10.30	31.23%	32.83	是
桂林临桂项目	综合体	房产销售	2.07	13.27%	14.18	是
南宁兴宁项目	综合体	房产销售	7.45	91.23%	8.15	是
南通启东项目	综合体	房产销售	22.49	91.65%	24.54	是
延安宝塔项目	综合体	房产销售	4.95	19.48%	25.41	是
合计			810.16	-	1,530.75	-
2018 年度竣工						
湘潭新城璟隽项目	住宅	房产销售	0.55	9.53%	4.99	是
长沙金茂湾项目 (合作)	住宅	房产销售	23.40	46.49%	48.31	是
常州新城樾府	住宅	房产销售	12.03	91.00%	13.20	是
常州新城郡未来	住宅	房产销售	20.12	99.86%	22.13	是
绿都万和城	住宅	房产销售	54.01	76.99%	72.91	是
合肥北宸紫郡	住宅	房产销售	13.96	97.67%	15.30	是
济南新城香溢澜庭	住宅	房产销售	30.04	76.95%	42.51	是
杭州新城香悦半岛	住宅	房产销售	20.63	95.00%	21.62	是
杭州新城湾上风华	住宅	房产销售	14.72	91.00%	16.19	是
杭州万科溪望_万科	住宅	房产销售	34.01	95.00%	34.56	是
嘉善海上风华	住宅	房产销售	21.48	91.00%	23.62	是
南京新城保利天地 (联合操 盘)	住宅	房产销售	26.58	90.00%	29.56	是
上海新城上坤樾山	住宅	房产销售	50.35	100.00%	52.95	是
上海新城盛世	住宅	房产销售	15.57	100.00%	17.12	是
武汉新城璟汇	住宅	房产销售	12.82	91.00%	14.13	是
苏州新城碧桂园湖畔樾山 (联合操盘)	住宅	房产销售	37.82	89.20%	45.96	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
昆明五华项目	综合体	房产销售	25.65	99.84%	28.00	是
临沂河东项目	综合体	房产销售	13.69	95.63%	15.60	是
温州瑞安项目	综合体	房产销售	10.05	100.00%	11.05	是
扬州邗江项目	综合体	房产销售	27.35	98.60%	30.13	是
商开南昌新建项目	综合体	房产销售	5.57	83.00%	6.70	是
嘉兴平湖项目	综合体	房产销售	23.06	78.87%	31.87	是
泰州泰兴项目	综合体	房产销售	28.07	99.69%	30.69	是
台州仙居项目	综合体	房产销售	4.35	11.48%	36.36	是
泉州晋江项目	综合体	房产销售	13.68	88.00%	15.84	是
金华义乌项目	综合体	房产销售	38.69	99.74%	40.69	是
淮南田家庵项目	综合体	房产销售	7.59	47.10%	17.36	是
镇江句容项目	综合体	房产销售	20.82	99.57%	22.79	是
合计			606.66	-	762.14	-
2017 年度竣工						
南京香悦澜山	住宅	房产销售	77.84	97.00%	80.02	是
南京花漾紫郡	住宅	房产销售	40.33	100.00%	41.70	是
常州新城公馆四期	住宅	房产销售	18.18	97.00%	33.53	是
常州新城金郡	住宅	房产销售	27.28	100.00%	27.45	是
常州帝景	住宅	房产销售	43.70	100.00%	43.70	是
无锡新城金峻苑	住宅	房产销售	5.50	100.00%	5.62	是
苏州新城郡未来	住宅	房产销售	40.66	97.00%	42.13	是
昆山新城郡尚海	住宅	房产销售	31.87	96.00%	33.09	是
常熟香溢璟庭	住宅	房产销售	11.27	100.00%	11.60	是
常熟虞悦豪庭	住宅	房产销售	25.95	100.00%	27.51	是
苏州湾上风华	住宅	房产销售	25.50	100.00%	28.04	是
苏州香溪源	住宅	房产销售	43.90	91.00%	48.50	是
吴江吾悦花园	住宅	房产销售	18.26	100.00%	21.43	是
常熟万科公望_万科	住宅	房产销售	26.99	82.00%	32.99	是
上海花屿湾	住宅	房产销售	9.20	100.00%	9.37	是

项目名称	项目类别	经营模式	截至 2019 年 12 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
杭州观璟庭	住宅	房产销售	11.21	96.00%	11.66	是
杭州红郡御庄	住宅	房产销售	24.21	95.00%	25.40	是
杭州澜颂奥府	住宅	房产销售	32.85	95.00%	34.50	是
武汉新城璟悦城	住宅	房产销售	26.70	100.00%	26.76	是
青岛香溢紫郡二期	住宅	房产销售	26.59	100.00%	26.60	是
青岛香溢紫郡一期	住宅	房产销售	5.91	100.00%	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	95.00%	13.22	是
济南香溢紫郡	住宅	房产销售	19.93	100.00%	20.68	是
长沙新城国际花都	住宅	房产销售	17.03	71.00%	57.79	是
海口吾悦广场	综合体	房产销售	10.67	100.00%	10.67	是
如皋吾悦广场	综合体	房产销售	5.79	100.00%	5.79	是
桐乡吾悦广场	综合体	房产销售	28.41	95.00%	29.77	是
台州永悦华府	综合体	房产销售	26.28	60.00%	41.41	是
镇江吾悦广场	综合体	房产销售	22.95	100.00%	22.95	是
安庆吾悦广场	综合体	房产销售	16.66	100.00%	16.66	是
成都吾悦广场	综合体	房产销售	32.70	98.00%	34.21	是
长春吾悦广场	综合体	房产销售	8.26	100.00%	8.26	是
丹阳吾悦广场	综合体	房产销售	32.21	100.00%	32.21	是
宁波吾悦广场	综合体	房产销售	50.56	93.25%	54.22	是
衢州吾悦广场	综合体	房产销售	20.91	96.00%	21.85	是
嵊州吾悦广场	综合体	房产销售	43.86	76.64%	54.30	是
合计			922.83	-	1,041.51	-

注 1: 苏州吴江吾悦广场项目的权益比例为新城控股享有苏州凯拓 (秋枫路以东地块)、苏州博盛 (秋枫路以西地块) 的分红比例, 新城控股实际享有苏州凯拓 (秋枫路以东地块)、苏州博盛 (秋枫路以西地块) 的股权比例分别约为 14.74%、48.68%。

注 2: 结转进度为“无”代表已竣工未交付, “不适用”代表没有可售部分。

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 2019 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

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物业，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”。

结算上，发行人主要收取固定租金，少数以“保底租金+销售抽成”模式签订协议。租金结算周期主要以季结算。

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。发行人租赁项目情况如下表所示：

图表5-13 发行人2019年1-12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)
武进吾悦广场	20,726.46	5.76
吾悦国际广场	15,336.26	6.79
青浦吾悦广场	13,920.52	6.89
吴江吾悦广场	7,724.27	3.45
张家港吾悦广场	7,978.92	3.63
丹阳吾悦广场	10,161.23	4.13
海口吾悦广场	11,666.27	4.85
南昌吾悦广场	7,744.15	3.51
金坛吾悦广场	9,378.42	4.19
安庆吾悦广场	7,898.93	3.30
成都吾悦广场	9,196.87	4.89
桐乡吾悦广场	10,560.62	5.29
衢州吾悦广场	7,951.66	3.88
长春吾悦广场	9,488.71	3.78
诸暨吾悦广场	4,393.46	1.59
镇江吾悦广场	9,366.92	5.04
青岛吾悦广场	11,443.28	4.12
嵊州吾悦广场	8,500.72	4.12
如皋吾悦广场	8,266.79	4.16
宁波吾悦广场	6,781.26	2.99

南京吾悦广场	6,407.46	6.68
成都武侯吾悦广场	5,221.88	2.64
晋江吾悦广场	6,057.39	3.22
渭南吾悦广场	3,994.45	2.50
瑞安吾悦广场	12,151.86	6.12
义乌吾悦广场	9,227.88	4.40
淮南吾悦广场	6,950.34	3.37
台州黄岩吾悦广场	8,290.19	5.11
平湖吾悦广场	7,454.14	4.12
昆山吾悦广场	6,652.35	3.97
扬州吾悦广场	7,546.66	4.15
新建吾悦广场	5,728.58	3.49
昆明吾悦广场	7,673.01	4.04
泰兴吾悦广场	8,163.57	4.05
长沙吾悦广场	10,286.16	5.38
南宁吾悦广场	6,470.19	3.53
句容吾悦广场	6,701.39	3.55
临沂吾悦广场	7,755.33	3.73
玉环吾悦广场	8,020.66	3.96
启东吾悦广场	6,865.86	4.33
台州仙居广场	6,189.94	3.29
慈溪吾悦广场	8,929.24	4.04
上饶吾悦广场	4,674.96	2.34
合肥吾悦广场	6,138.37	2.79
淮安吾悦广场	4,428.26	2.29
钦州吾悦广场	3,533.44	1.82

西安西咸吾悦广场	4,019.28	1.55
延安吾悦广场	2,139.22	1.17
连云港赣榆吾悦广场	2,677.92	1.31
常州天宁吾悦广场	3,506.55	1.35
宝鸡吾悦广场	1,861.63	0.99
扬州宝应吾悦广场	1,843.25	0.95
天津津南吾悦广场	2,021.42	1.01
淮北吾悦广场	1,221.85	0.67
汉中吾悦广场	1,593.25	0.79
桂林吾悦广场	646.93	0.30
连云港海州吾悦广场	1,160.00	0.55
溧阳吾悦广场	921.28	0.49
盐城吾悦广场	765.17	0.42
高邮吾悦广场	720.51	0.37
蚌埠吾悦广场	697.01	0.42
宿州吾悦广场	417.41	0.20
长沙高铁吾悦广场	656.65	0.32
新城控股大厦 B 座	3,952.44	5.62
合计	410,821.02	-
2018年度		
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
合计	2,163,749,118	.-
2017 年度		
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
合计	106,591.30	/

(3) 发行人已完工投资性房地产经营情况

截至 2019 年末，发行人已完工投资性房地产经营情况如下：

图表5-14截至2019年12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 12 月末出租率
1	武进吾悦广场	常州	商铺及购物中心	99.18
2	吾悦国际广场	常州	商铺及购物中心	99.09
3	青浦吾悦广场	上海	商铺及购物中心	94.39
4	吴江吾悦广场	苏州	商铺及购物中心	98.86
5	张家港吾悦广场	张家港	商铺及购物中心	99.03
6	丹阳吾悦广场	丹阳	商铺及购物中心	99.55
7	海口吾悦广场	海口	商铺及购物中心	100
8	南昌吾悦广场	南昌	商铺及购物中心	99.02
9	金坛吾悦广场	金坛	商铺及购物中心	99.24
10	安庆吾悦广场	安庆	商铺及购物中心	99.57
11	成都吾悦广场	成都	商铺及购物中心	100
12	桐乡吾悦广场	桐乡	商铺及购物中心	100
13	衢州吾悦广场	衢州	商铺及购物中心	100

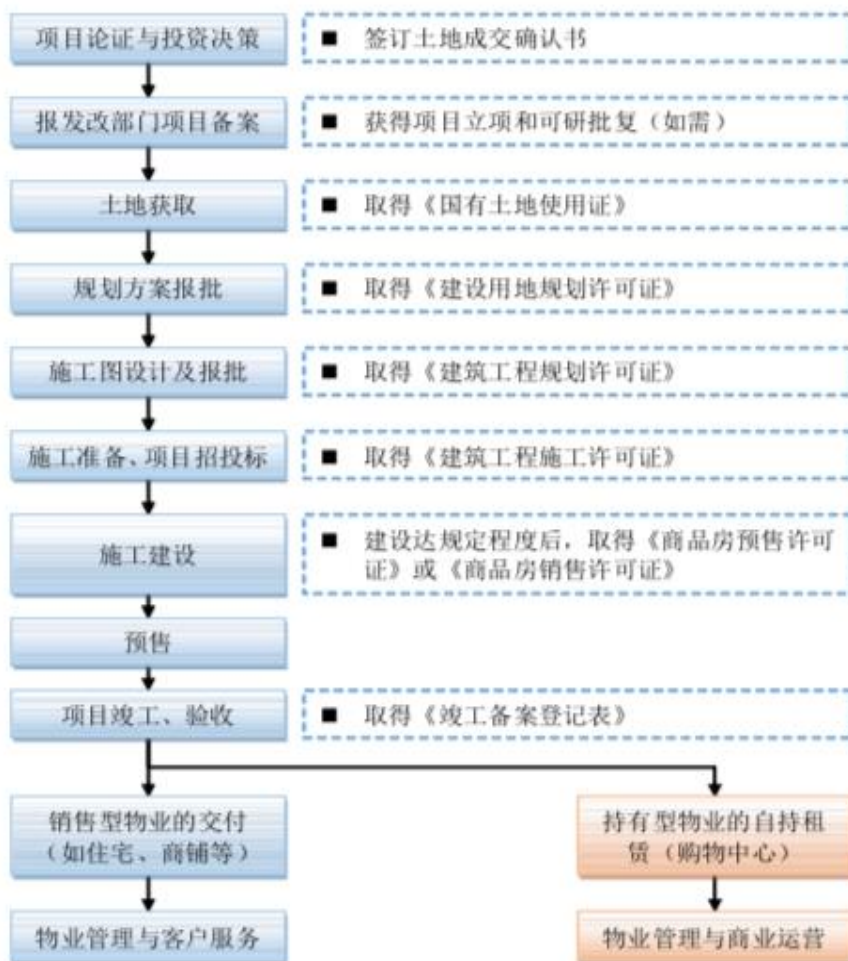
序号	项目	地区	经营业态	截至 2019 年 12 月末出租率
14	长春吾悦广场	长春	商铺及购物中心	99.45
15	诸暨吾悦广场	诸暨	商铺及购物中心	97.82
16	镇江吾悦广场	镇江	商铺及购物中心	99.19
17	青岛吾悦广场	青岛	商铺及购物中心	99.01
18	嵊州吾悦广场	嵊州	商铺及购物中心	100
19	如皋吾悦广场	如皋	商铺及购物中心	100
20	宁波吾悦广场	宁波	商铺及购物中心	100
21	南京吾悦广场	南京	商铺及购物中心	99.86
22	成都武侯吾悦广场	成都	商铺及购物中心	95.31
23	晋江吾悦广场	晋江	商铺及购物中心	98.24
24	渭南吾悦广场	渭南	商铺及购物中心	99.29
25	瑞安吾悦广场	瑞安	商铺及购物中心	100
26	义乌吾悦广场	义乌	商铺及购物中心	100
27	淮南吾悦广场	淮南	商铺及购物中心	100
28	台州黄岩吾悦广场	台州	商铺及购物中心	100
29	平湖吾悦广场	平湖	商铺及购物中心	100
30	昆山吾悦广场	昆山	商铺及购物中心	100
31	扬州吾悦广场	扬州	商铺及购物中心	99.64
32	新建吾悦广场	南昌	商铺及购物中心	91.15
33	昆明吾悦广场	昆明	商铺及购物中心	95.33
34	泰兴吾悦广场	泰兴	商铺及购物中心	98.45
35	长沙吾悦广场	长沙	商铺及购物中心	99.68
36	南宁吾悦广场	南宁	商铺及购物中心	98.72
37	句容吾悦广场	句容	商铺及购物中心	96.6
38	临沂吾悦广场	临沂	商铺及购物中心	99.15
39	玉环吾悦广场	玉环	商铺及购物中心	100
40	启东吾悦广场	启东	商铺及购物中心	100
41	台州仙居广场	台州	商铺及购物中心	98.7
42	慈溪吾悦广场	慈溪	商铺及购物中心	99.05
43	上饶吾悦广场	上饶	商铺及购物中心	100
44	合肥吾悦广场	合肥	商铺及购物中心	99.52

序号	项目	地区	经营业态	截至 2019 年 12 月末出租率
45	淮安吾悦广场	淮安	商铺及购物中心	99.38
46	钦州吾悦广场	钦州	商铺及购物中心	98.07
47	西安西咸吾悦广场	西安	商铺及购物中心	100
48	延安吾悦广场	延安	商铺及购物中心	97.68
49	连云港赣榆吾悦广场	连云港	商铺及购物中心	100
50	常州天宁吾悦广场	常州	商铺及购物中心	100
51	宝鸡吾悦广场	宝鸡	商铺及购物中心	100
52	扬州宝应吾悦广场	扬州	商铺及购物中心	100
53	天津津南吾悦广场	天津	商铺及购物中心	100
54	淮北吾悦广场	淮北	商铺及购物中心	100
55	汉中吾悦广场	汉中	商铺及购物中心	100
56	桂林吾悦广场	桂林	商铺及购物中心	100
57	连云港海州吾悦广场	连云港	商铺及购物中心	100
58	溧阳吾悦广场	溧阳	商铺及购物中心	100
59	盐城吾悦广场	盐城	商铺及购物中心	100
60	高邮吾悦广场	高邮	商铺及购物中心	100
61	蚌埠吾悦广场	蚌埠	商铺及购物中心	100
62	宿州吾悦广场	宿州	商铺及购物中心	100
63	长沙高铁吾悦广场	长沙	商铺及购物中心	100
64	新城控股大厦 B 座	上海	办公楼	94.91

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：

图表5-15公司房地产开发业务流程图



6、发行人收入确认原则

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

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

（1）销售商品

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

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

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

利息收入按照他方使用或占有新城控股货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

7、发行人经营模式

(1) 组织管控模式

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

(2) 生产模式、采购模式及销售模式

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

图表5-16公司房地产生产、采购及销售模式流程图



1) 土地获取

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。

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。

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）》。

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。

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。

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。

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：

图表5-17发行人主要营销方案

营销阶段	执行时间	工作内容	预期效果
品牌落地阶段	项目启动后	■通过户外LED屏、户外灯箱、公交站点、工地围挡等媒介进行宣传	■针对新城品牌进行广告宣传
	项目起势阶段	■通过奠基仪式的形式，从项目将对城市带来的改变、城市氛围的营造等角度出发，在当地主流媒体进行集中公司品牌宣传	■针对新城品牌进行广告宣传
客户蓄水阶段	售楼处正式开放日	■集中邀约所有来电登记客户参与售楼处开放活动	■以现场人气和氛围塑造产品形象
	首批开盘前 35 天	■举办区域发展论坛	■增强政府领导和活动话题效应、吸引关注
	首批开盘前 30 天	■举办住宅样板房开放活动	■吸引住宅客户到访参观，为项目开盘积累客户

	首批开盘前 20 天	■举办商业投资论坛	■密集宣传项目区域、投资、产品优势并由此制造市场影响、聚集人气和传递口碑
	首批开盘前 7 天	■举办产品说明会	■提前释放开盘信息、令所有客户做好购买准备
	商业开盘前 30 天	■举办主力店签约仪式	■增强商铺客户信心，加强口碑传播
开盘销售阶段	开盘前	■做好商铺铺位划分、销售协议及合同等开盘物料的准备	■为开盘销售做好准备
	开盘前	■制定好包括开盘目标、开盘活动策划、开盘流程等在内的开盘方案	■为开盘销售做好准备
	开盘前	■根据认筹转认购比例、意向转认筹比例等反向推算意向客户数量，据此制定线上及线下的渠道拓展方案	■为开盘销售做好准备
	正式开盘	■组织好现场各项工作，尤其是做好选房、认购手续办理	■保证开盘销售工作的顺利进行
续销清盘阶段	开业前 180 天	■举办商家签约大会	■多渠道释放签约商家品牌及满铺招商的信息、以增强商铺投资者的信心
	开业前 75 天	■举办亮灯仪式、摄影比赛等活动	■保证项目的曝光率、使得传播效应最大化
	开业前 50 天	■举办吾悦会员募集大会	■实现老客户的重复购买及“老带新”
	交付前 60 天	■举办住宅工地开放日	■通过邀约业主及意向客户实地查看工地，达到老带新及重复购买之目的
	开业日	■举办开业仪式	■联合主力店统一宣传开业信息，引发全城关注

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

b) 销售理念及定价模式

新城控股将“吾悦”品牌定位于“创造愉悦体验”，旨在通过高性价比的产品为

人们带来更加愉悦的休闲体验和生活方式，提升所在区域和城市的长远价值。

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

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

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

(3) 盈利模式

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

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

(4) 结算模式

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

就持有型物业而言，新城控股在租赁期内按照直线法确认物业租赁收入。

(5) 融资模式

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。

另外，关于权益比例为 30% 以下的项目合作情况，合作模式以联合操盘模式为主，在前期报批、财务管理、项目设计、品牌营销等环节共同管理、经营，重大事项需经董事会决策。以南京保利天地项目为例，南京保利天地项目由新城控股、保利和中铁建共同开发，新城控股主要负责前期报批、项目营销和设计，保利主要负责财务管理、成本和招采，工程方面三方共管。

（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物业，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

2017-2019 年，新城控股前五名客户的销售情况如下表所示：

图表5-18发行人2017-2019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
2019 年度		
客户 1	6,046.21	0.07%
客户 2	6,027.02	0.07%
客户 3	4,224.44	0.05%
客户 4	2,386.05	0.03%
客户 5	2,182.53	0.03%
合计	20,866.25	0.25%
2018 年度		
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%
合计	19,604.71	0.36%
2017 年度		

客户 1	12,710.64	0.31%
客户 2	2,182.75	0.05%
客户 3	1,864.72	0.05%
客户 4	1,541.11	0.04%
客户 5	1,493.32	0.04%
合计	19,792.54	0.49%

(2) 主要供应商

2017-2019 年，新城控股向前五名供应商采购的情况如下表所示：

图表5-19 发行人2017-2019年向前五名供应商采购情况

2019 年度		
供应商	采购额 (万元)	占当期采购总额的比例
供应商一	434,938.39	4.71%
供应商二	228,451.16	2.47%
供应商三	221,277.08	2.40%
供应商四	188,867.40	2.04%
供应商五	180,273.24	1.95%
合计	1,253,807.27	13.57%
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%
合计	587,208.22	16.81%
2017 年度		
供应商	采购额 (万元)	占当期采购总额的比例
宜兴市建工建筑安装有限责任公司	169,222.38	10.12%

江苏兴厦建设工程集团有限公司	75,887.51	4.54%
常州市中大建设工程有限公司	45,775.45	2.74%
常州市通润建设工程有限公司	36,153.80	2.16%
江苏龙地建设工程有限公司	33,830.08	2.02%
合计	360,869.21	21.57%

(三) 发行人房地产业务合规情况

1、业务资质情况

截至 2019 年末，发行人及其合并报表范围内的子公司获取的房地产开发资质情况请详见本募集说明书第五章公司基本情况-第九节发行人业务状况-（一）公司主营业务情况。

2、信息披露合规性情况

中国证券监督管理委员会江苏监管局于 2018 年 1 月 19 日对发行人出具了警示函。在发行人下属子公司苏州新城创佳置业有限公司与自然人支金高的诉讼案件之原告提起诉讼时，发行人及合并报表范围内子公司连续 12 个月累计诉讼金额达到 12.34 亿元，超过 1,000 万元，且占发行人 2015 年经审计净资产绝对值 10% 以上，但发行人未依据《上海证券交易所股票上市规则》及时予以披露。发行人自查后，于 2018 年 1 月 11 日披露了前述涉诉事项。

最近三年及一期，发行人不存在其他因未披露或者失实披露等行为受到重大行政处罚或刑事处罚的情况。

截至 2019 年末，发行人及其合并报表范围内子公司未列入住建部披露的违规失信房地产开发企业名单，不存在因捂盘惜售、恶意编造散布谣言、制造房源紧张气氛等行为而受到住建主管部门重大行政处罚的情形。

3、诚信合法经营情况

经核查发行人在指定媒体公开披露信息、中华人民共和国自然资源部官方网站公开披露信息、发行人及其重要子公司截至 2018 年 6 月 30 日已取得的房地产项目资料并经发行人确认，发行人及其重要房地产子公司报告期内经营情况如下：

（1）不存在因违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）而受到重大行政处罚的情况；

(2) 不存在因违法违规取得土地使用权, 包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割而受到重大行政处罚的情况;

(3) 不存在因拖欠土地款, 包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证而受到重大行政处罚的情况;

(4) 不存在因土地权属存在问题而受到重大行政处罚的情况;

(5) 不存在因未经自然资源部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划而受到重大行政处罚的情况;

(6) 不存在因闲置土地问题被自然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况, 或因闲置土地问题被自然资源管理部门处罚或正在被(立案)调查的情况;

(7) 发行人及其重要子公司报告期内开发的房地产项目均取得截至目前项目开发所必需的批准与授权, 不存在因所开发的项目的重大违法违规行为造成危害后果而受到对本次发行存在实质影响的重大行政处罚的情况;

(8) 不存在因“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”的问题而受到对本次发行存在实质影响的重大行政处罚的情况, 不存在造成严重社会负面影响的事件。

4、涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造项目

经查阅发行人在指定媒体公开披露信息, 发行人及其重要子公司在报告期内开发的房地产项目项下宗地涉及征地拆迁、旧城改造事项情况如下:

(1) 武汉阅璟台(建和村)项目

武汉阅璟台(建和村)项目建设公司为武汉江南印象置业有限公司。根据发行人、发行人合并报表范围内子公司武汉新城创置置业有限公司与美好置业集团股份有限公司、武汉南部新城投资有限公司及武汉江南印象置业有限公司于 2016 年 9 月共同签订的《武汉市洪山区建和村城中村综合改造 A 包项目合作协议》, 约定武汉南部新城投资有限公司将其持有的武汉江南印象置业有限公司 100%股权转让给武汉新城创置置业有限公司。截至《募集说明书》出具日, 发行人通过武汉新城创置置业有限公司间接持有武汉江南印象置业有限公司 100%的股权。

截至本募集说明书出具日 2019 年 9 月末，武汉江南印象置业有限公司已与武汉市国土资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》（WH-2017-B067 号、WH-2017-B068 号），并取得《湖北省投资项目备案证》（2017-420111-70-03-101077）、《关于武汉江南印象置业有限公司洪山区建和村 K4 地块（新城阅璟台）建设项目环境影响报告表的批复意见》（洪行审环[2017]26 号）、《不动产权证书》（鄂（2017）武汉市市不动产权第 0001273 号、鄂（2017）武汉市市不动产权第 0001274 号）、《武汉市建设用地批准书》（武土批准[2017]第 64 号、武土批准[2017]第 71 号）、《建设用地规划许可证》（武规地[2017]088 号）、《建设工程规划许可证》（武规建[2017]152 号）及《建筑工程施工许可证》（4201112017082200114BJ4002 号、4201112017082200114BJ4001 号、4201112017082200114BJ4003 号）。

经查阅发行人在上海证券交易所官方网站及中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）公开披露信息并经发行人确认，武汉江南印象置业有限公司不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁。

（2）东莞石碣旧改项目

东莞石碣旧改项目建设公司为东莞市星城际投资有限公司。根据发行人、发行人合并报表范围内子公司广州鼎佳房地产有限公司与林伟忠、肖榆轩于 2017 年 6 月共同签订的《东莞石碣旧改项目合作协议》，约定林伟忠、肖榆轩将其持有的东莞市星城际投资有限公司 100%股权转让给广州鼎佳房地产有限公司。截至本《募集说明书》出具日，发行人通过广州鼎佳房地产有限公司间接持有东莞市星城际投资有限公司 71%的股权。

根据经广东省东莞市东莞公证处公证的《土地使用权及房产转让合同》及《土地、厂房及宿舍买卖合同》，东莞市星城际投资有限公司向台达电子（东莞）有限公司收购了东莞石碣旧改项目项下地块及对应的厂房、宿舍。东莞石碣旧改项目已取得《关于〈石碣镇 ZX-08 单元（台达）自行改装地块“三旧改造方案”〉的批复》（东三旧办[2011]79 号）。根据《东莞石碣旧改项目合作协议》及发行人说明，该地块原国土证（东府国用（1994）第特 545 号）已被政府收回，正在办理国有土地使用权转让手续，待该地块过户至东莞市星城际投资有限公司后，尚需重新申请三旧改造批复文件。

经查阅发行人在上海证券交易所官方网站及中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn>) 公开披露信息并经发行人确认, 东莞市星城际投资有限公司不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁。

经查阅发行人在指定媒体公开披露信息并经发行人确认, 除上述项目外, 发行人及其重要子公司在报告期内开发的房地产项目不涉及土地一级开发、征地拆迁、旧城改造。发行人同时承诺: 上述旧改项目的建设将按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁工作规程》等相关法律法规的规定, 严格遵循拆迁项目的工作程序进行。

十、发行人土地储备、主要在建项目及未来三年投资计划

(一) 主要在建项目

公司在建项目均选择具有相应资质的施工方进行项目建设, 同时, 公司建立了完整的质量管理体系和控制标准, 因此公司在建项目质量均可以得到有效保障。截至 2019 年末, 发行人未发生过拖欠工程款的情况。

1、物业销售收入确认模式

发行人的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。

2、工程款支付及结算模式

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印章);

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。

截至 2019 年末, 新城控股主要在建项目情况(含合并报表及非合并报表范围内子公司)如下表所示:

图表5-21截至2019年12月末发行人主要在建项目具体情况

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	简阳市京新房地产开发有限公司	简阳悦隽风华	成都市	住宅	95.24%	79,712	58,175	21,537	154,756	9,805	72.98%
2	简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	简阳悦隽江山	成都市	住宅	48.57%	91,132	67,072	24,060	168,320	14,787	73.60%
3	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%	146,450	78,657	67,793	317,958	159,255	53.71%
4	绿地集团成都申新置业有限公司	龙泉新里桃溪川	成都市	住宅	47.62%	114,447	68,517	45,930	149,807	12,740	59.87%
5	成都万新置业有限公司	青白江万科新城时代之光一期	成都市	住宅	47.62%	55,263	49,750	5,513	91,154	17,166	90.02%
6	成都万新置业有限公司	青白江万科新城时代之光二期	成都市	住宅	47.62%	98,246	61,831	36,415	160,906	91,036	62.93%
7	邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃金樾华府	成都市	住宅	77.14%	136,415	95,673	40,742	239,509	127,458	70.13%
8	邛崃亿睿房地产开发有限公司	邛崃金樾世家	成都市	住宅	77.14%	95,101	51,213	43,888	160,819	143,711	53.85%

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
9	简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳悦隽锦城	成都市	住宅	77.14%	30,170	18,962	11,208	51,028	4,903	62.85%
10	简阳市亿晟房地产开发有限公司	简阳悦隽香江	成都市	住宅	77.14%	41,652	24,808	16,844	56,894	32,131	59.56%
11	成都市亿熠房地产开发有限公司	崇州新城瑞升悦隽西江（联合操盘）	成都市	住宅	47.62%	27,153	19,488	7,665	42,671	35,489	71.77%
12	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	峨眉山金樾天玺	乐山市	住宅	95.24%	54,879	35,503	19,376	121,113	48,047	64.69%
13	雅安市亿弘房地产开发有限公司	雅安新城瑞升金樾澜岸（联合操盘）	雅安市	住宅	61.91%	131,984	97,572	34,413	279,501	227,426	73.93%
14	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%	103,057	89,413	13,644	177,346	85,587	86.76%
15	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆朗隽大都会	重庆市	住宅	99.34%	280,341	212,594	67,747	331,532	186,872	75.83%
16	重庆北麓置业有限公司	重庆悦隽风华	重庆市	住宅	95.24%	42,928	36,942	5,986	139,151	61,590	86.06%
17	重庆东睿房地产开发有限公司	重庆和昱麟云	重庆市	住宅	66.67%	177,100	73,906	103,194	491,657	346,816	41.73%
18	重庆悦璟房地产开发有限公司	重庆琅翠	重庆市	住宅	95.24%	155,112	98,170	56,942	168,924	165,598	63.29%

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
19	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%	155,927	126,087	29,840	311,247	54,139	80.86%
20	常州卓盛房地产发展有限公司	常州桃李花园	常州市	住宅	98.51%	217,122	174,764	42,358	462,216	66,452	80.49%
21	常州兴都房地产开发有限公司	常州和昱云景苑、林荫苑、文萃苑	常州市	住宅	84.26%	66,763	53,072	13,691	137,868	22,724	79.49%
22	常州新城亿捷房地产开发有限公司	常州樾隽花园	常州市	住宅	82.19%	165,974	106,828	59,146	156,614	30,654	64.36%
23	常州新城悦佳房地产开发有限公司	常州湖悦朗隽花园（联合操盘）	常州市	住宅	48.83%	53,536	31,320	22,216	109,103	7,656	58.50%
24	常州新城悦尚房地产开发有限公司	常州誉隽花园	常州市	住宅	96.35%	118,062	82,281	35,781	70,579	51,407	69.69%
25	常州新城万佳房地产开发有限公司	常州新城域	常州市	住宅	95.75%	220,213	171,430	48,783	660,124	76,089	77.85%
26	湘潭和宇置业有限公司	湘潭璟隽	湘潭市	住宅	98.89%	220,474	27,133	193,341	736,371	611,192	12.31%
27	湖南中坤置业有限公司	长沙和樾	长沙市	住宅	98.89%	83,300	41,685	41,615	182,375	29,460	50.04%
28	长沙君正房地产开发有限公司	长沙县玺樾（联合操盘）	长沙市	住宅	50.43%	88,125	68,523	19,602	165,930	24,394	77.76%
29	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	49.45%	182,040	132,860	49,180	285,688	227,814	72.98%

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
30	长沙悦博房地产开发有限公司	长沙县悦隽	长沙市	住宅	57.85%	125,346	65,241	60,105	237,545	145,520	52.05%
31	长沙悦拓房地产开发有限公司	长沙县悦隽公园	长沙市	住宅	59.33%	115,977	41,681	74,296	274,021	258,678	35.94%
32	长沙新城万博置业有限公司	长沙国际花都	长沙市	住宅	98.89%	437,440	373,723	63,717	1,364,206	60,367	85.43%
33	杭州新城德佳房地产开发有限公司	杭州香悦公馆	杭州市	住宅	99.86%	229,243	200,534	28,709	279,320	10,727	87.48%
34	杭州新城美佳房地产开发有限公司	杭州璟隽名邸	杭州市	住宅	100.00%	257,359	218,407	38,952	164,018	54,323	84.86%
35	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	海盐璟郡澜庭	嘉兴市	住宅	80.89%	60,498	43,320	17,178	77,551	26,461	71.61%
36	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州南浔海上风华一二期	湖州市	住宅	99.86%	136,016	101,780	34,236	228,688	37,795	74.83%
37	湖州新城鼎佳房地产开发有限公司	湖州南浔海上风华三期	湖州市	住宅	99.86%	54,028	43,075	10,953	115,095	23,072	79.73%
38	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	德清大都会	湖州市	住宅	100.00%	186,094	130,410	55,684	187,726	121,679	70.08%
39	湖州碧旭房地产开发有限公司	湖州中央公园 (联合操盘)	湖州市	住宅	49.93%	142,834	106,706	36,128	147,193	54,870	74.71%

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
40	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	德清新都会	湖州市	住宅	100.00%	150,069	93,786	56,283	139,480	92,045	62.50%
41	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	德清都会澜庭 (联合操盘)	湖州市	住宅	50.00%	56,069	36,279	19,790	50,809	17,769	64.70%
42	金华新城亿宏房地产开发有限公司	东阳盛昱之光 (联合操盘)	金华市	住宅	50.93%	89,634	64,329	25,305	131,774	50,287	71.77%
43	佛山鼎域房地产有限公司	佛山壹鸣花园	佛山市	住宅	95.24%	648,972	539,783	109,189	593,426	278,997	83.18%
44	佛山鼎图房地产有限公司	三水璟荟豪园 (联合操盘)	佛山市	住宅	47.62%	183,276	144,427	38,849	225,207	94,109	78.80%
45	肇庆市鼎泰房地产有限公司	肇庆新城和昱建设项目	肇庆市	住宅	95.24%	144,360	100,180	44,180	274,438	126,610	69.40%
46	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆樾山公馆	肇庆市	住宅	77.14%	76,271	51,801	24,470	121,591	65,267	67.92%
47	中山市岚彩房地产开发有限公司	中山岚彩名苑	中山市	住宅	43.72%	109,407	54,517	54,890	254,042	173,273	49.83%
48	恩平市亿恒房地产开发有限公司	恩平香悦公馆	江门市	住宅	77.14%	63,481	42,096	21,385	137,776	36,804	66.31%
49	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	蚌埠悦隽天著	蚌埠市	住宅	95.75%	62,980	41,676	21,304	159,423	55,017	66.17%

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
50	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	阜阳大都会	阜阳市	住宅	95.75%	100,290	62,014	38,276	158,851	133,406	61.84%
51	芜湖悦顺房地产有限公司	芜湖大都会	芜湖市	住宅	95.75%	126,086	84,477	41,609	166,368	160,551	67.00%
52	合肥新城创晟房地产有限公司	滨湖大都会	合肥市	住宅	100.00%	213,960	173,453	40,507	143,927	37,479	81.07%
53	合肥新城亿瑞房地产有限公司	长丰悦隽九里	合肥市	住宅	77.65%	149,283	111,888	37,395	198,696	108,963	74.95%
54	合肥新城亿拓房地产有限公司	肥东云樾观棠	合肥市	住宅	77.65%	118,247	91,804	26,443	143,915	46,783	77.64%
55	合肥新城亿盛房地产有限公司	合肥滨湖云境	合肥市	住宅	95.75%	178,186	116,338	61,848	178,306	91,755	65.29%
56	淄博新城华云房地产开发有限公司	淄博新城悦隽江山	淄博市	住宅	69.31%	213,863	86,233	127,630	411,936	285,528	40.32%
57	齐河县新城创置房地产开发有限公司	齐河新城悦隽	德州市	住宅	99.01%	85,084	58,942	26,142	168,375	81,992	69.28%
58	高唐县新城创置房地产开发有限公司	高唐金樾府	聊城市	住宅	80.94%	79,545	44,985	34,560	145,977	58,643	56.55%
59	阳谷裕昌置业有限公司	阳谷金樾府	聊城市	住宅	99.01%	117,316	52,260	65,056	243,872	126,482	44.55%
60	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%	51,517	29,239	22,278	108,695	22,730	56.76%

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
61	济南天鸿永天房地产开发有限公司	济南香溢澜庭	济南市	住宅	99.92%	179,192	146,138	33,054	362,562	24,260	81.55%
62	济南天鸿永益房地产开发有限公司	济南香溢华庭	济南市	住宅	99.92%	211,731	109,016	102,715	404,491	53,002	51.49%
63	济南荣建置业有限公司	济南新城领寓	济南市	商业	99.01%	81,228	43,295	37,933	134,635	33,116	53.30%
64	齐河坤新置业有限公司	齐河新城玺樾 (资产包一)	德州市	住宅	99.01%	296,979	116,974	180,005	548,949	491,495	39.39%
65	济南新城亿盛房地产开发有限公司	济南新城悦隽风华	济南市	住宅	99.01%	127,748	77,167	50,581	159,160	131,074	60.41%
66	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	贵阳玺樾台	贵阳市	住宅	73.92%	188,453	128,871	59,582	226,336	133,574	68.38%
67	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	遵义悦隽风华	遵义市	住宅	100.00%	80,631	45,490	35,141	160,368	127,745	56.42%
68	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	遵义金樾和山	遵义市	住宅	100.00%	122,534	63,611	58,923	260,122	186,274	51.91%
69	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	昆明新城雅樾	昆明市	住宅	100.00%	138,932	91,087	47,845	297,444	104,682	65.56%
70	舟山聚佑房地产开发有限公司	舟山东海府(联合操盘)	舟山市	住宅	33.17%	52,716	25,817	26,899	56,442	47,603	48.97%
71	淮安融侨置业有限公司	淮安悦隽	淮安市	住宅	95.87%	268,464	119,357	149,107	662,768	129,356	44.46%

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
72	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%	104,795	70,187	34,608	196,770	76,516	66.98%
73	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	78.60%	101,715	47,796	53,919	243,895	134,780	46.99%
74	淮安新城亿禄房地产有限公司	涟水悦隽学府	淮安市	住宅	97.40%	89,948	35,564	54,384	212,412	98,139	39.54%
75	江苏兰华投资开发有限公司	句容源山	江苏省	住宅	95.87%	93,644	71,714	21,930	185,780	28,049	76.58%
76	句容万博房地产开发有限公司	句容樾府	句容市	住宅	100.00%	190,856	141,137	49,719	237,304	30,420	73.95%
77	镇江领尚房地产有限公司	镇江悦隽吾悦坊	镇江市	住宅	95.87%	34,250	19,870	14,380	86,879	25,974	58.02%
78	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	76.69%	220,696	125,646	95,050	320,246	226,515	56.93%
79	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	马鞍山璟玥	马鞍山市	住宅	95.87%	107,886	62,561	45,325	206,536	118,085	57.99%
80	南京新城创汇房地产有限公司	南京璞樾和山	南京市	住宅	95.87%	174,410	163,950	10,460	121,094	26,625	94.00%
81	南京汇隆房地产有限公司	南京悦峯(联合操盘)	南京市	住宅	32.59%	456,928	391,002	65,926	232,599	115,577	85.57%

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
82	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%	100,675	38,522	62,153	149,290	133,777	38.26%
83	烟台悦璟房地产开发有限公司	烟台新城明显锦园	烟台市	住宅	99.92%	70,146	47,438	22,708	81,857	78,684	67.63%
84	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	80.94%	124,753	47,318	77,435	250,288	200,665	37.93%
85	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	69.94%	534,794	172,017	362,777	943,606	882,614	32.17%
86	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%	156,534	52,799	103,735	292,804	255,670	33.73%
87	东营悦峻房地产开发有限公司	东营悦隽时代 (联合操盘)	东营市	住宅	64.95%	54,489	25,644	28,845	96,798	95,825	47.06%
88	临沂悦盛房地产开发有限公司	临沂金樾门第	临沂市	住宅	99.92%	43,112	13,233	29,879	91,370	53,896	30.69%
89	威海天置房地产开发有限公司	荣成新城悦隽公馆	威海市	住宅	69.94%	132,103	61,224	70,879	234,999	202,634	46.35%
90	青岛卓越东郡置业有限公司	青岛卓越皇后道	青岛市	住宅	49.96%	325,545	289,462	36,083	469,920	53,603	88.92%
91	青岛市丽洲置业有限公司	青岛新城玺樾	青岛市	住宅	99.92%	680,034	155,854	524,180	884,863	640,677	22.92%

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
92	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%	258,101	145,945	112,156	394,073	291,311	56.55%
93	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%	61,967	25,559	36,408	125,845	93,123	41.25%
94	青岛悦润房地产开发有限公司	莱西新城悦隽公园里	青岛市	住宅	69.94%	61,905	13,991	47,914	156,233	146,302	22.60%
95	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	49.73%	208,489	145,203	63,286	312,222	164,241	69.65%
96	南通新城创置房地产有限公司	南通香溢紫郡	南通市	住宅	79.47%	260,946	197,401	63,545	746,400	140,158	75.65%
97	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	33.68%	265,113	200,575	64,538	388,361	51,221	75.66%
98	平湖亿润房地产开发有限公司	平湖新城悦隽	嘉兴市	住宅	80.46%	33,165	26,925	6,240	43,865	11,134	81.18%
99	南昌亿卓房地产开发有限公司	南昌新城公馆	南昌市	住宅	59.41%	76,344	54,599	21,745	70,643	14,933	71.52%
100	南宁亿瀚房地产开发有限公司	南宁悦隽江山	南宁市	住宅	81.00%	101,355	65,593	35,762	131,625	36,412	64.72%
101	桂林亿瀚房地产开发有限公司	桂林灵川大都会(联合操盘)	桂林市	住宅	60.00%	76,725	18,267	58,458	212,491	183,012	23.81%

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
102	南宁亿文房地产开发有限公司	南宁悦隽风华	南宁市	住宅	60.00%	190,406	108,166	82,240	269,201	117,985	56.81%
103	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%	445,950	334,870	111,080	505,410	125,330	75.09%
104	武汉新城创置置业有限公司	武汉璟棠	武汉市	住宅	95.24%	183,832	152,218	31,614	326,408	45,461	82.80%
105	孝感璟悦房地产开发有限公司	孝感新城·璟悦府	孝感市	住宅	95.24%	130,832	93,026	37,806	281,222	129,762	71.10%
106	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%	69,699	57,076	12,623	112,692	32,526	81.89%
107	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%	153,813	48,550	105,263	387,689	307,814	31.56%
108	武汉金冠置业有限公司	武汉新城·金郡	武汉市	住宅	48.57%	35,913	14,390	21,523	74,271	67,119	40.07%
109	黄石市新城万博房地产开发有限公司	黄石新城朗隽	黄石市	住宅	99.01%	125,812	80,306	45,506	249,629	165,546	63.83%
110	南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	南漳新城悦隽	襄阳市	住宅	77.14%	57,646	34,855	22,791	142,713	81,914	60.46%
111	武汉磊越置业发展有限公司	武汉庭瑞君悦观澜	武汉市	住宅	76.19%	156,047	91,491	64,556	422,750	217,048	58.63%
112	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	黄石悦隽大都会	黄石市	住宅	46.67%	124,666	56,687	67,979	314,987	135,118	45.47%

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
113	武汉冠信房地产开发有限公司	武汉新城桃李郡	武汉市	住宅	76.19%	471,667	268,437	203,230	677,604	603,590	56.91%
114	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目一部	苏州市	住宅	95.86%	299,460	255,847	43,613	206,317	32,515	85.44%
115	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目三部	苏州市	住宅	95.86%	210,930	96,789	114,141	269,197	235,719	45.89%
116	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目四部	苏州市	住宅	95.86%	437,404	323,650	113,754	286,249	162,087	73.99%
117	苏州聿盛房地产开发有限公司	苏州 MOC 芯城汇项目五部	苏州市	住宅	95.86%	112,194	60,792	51,402	158,932	122,872	54.18%
118	吴江恒力地产有限公司	苏州十里锦绣	苏州市	住宅	99.90%	312,824	111,070	201,754	791,784	499,162	35.51%
119	吴江恒力地产有限公司	九里湖公馆项目	苏州市	住宅	99.90%	16,103	13,974	2,129	24,900	23,854	86.78%
120	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	苏州悦隽平澜府(联合操盘)	苏州市	住宅	69.93%	136,321	94,367	41,954	201,866	84,641	69.22%
121	昆山新城创域房地产有限公司	柏丽湾	昆山市	住宅	99.95%	120,000	77,082	42,918	197,115	51,767	64.24%
122	苏州新城创盛置业有限公司	红树湾	苏州市	住宅	99.90%	220,193	211,114	9,079	415,333	11,620	95.88%
123	张家港志成房地产开发有限公司	张家港公馆1790(联合操盘)	苏州市	住宅	31.32%	117,917	86,876	31,041	171,914	49,999	73.68%

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
124	常熟金宸房地产开发有限公司	常熟悦隽华庭 (联合操盘)	苏州市	住宅	50.95%	139,968	99,121	40,847	178,244	79,680	70.82%
125	泰州开泰汽车城发展有限公司	泰州荣樾	泰州市	住宅	99.90%	103,210	61,613	41,597	195,460	9,116	59.70%
126	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	盐城大丰悦隽	盐城市	住宅	99.90%	208,295	115,050	93,245	364,560	269,448	55.23%
127	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	50.95%	112,177	73,175	39,002	242,316	91,230	65.23%
128	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	77.56%	100,122	61,677	38,445	204,405	145,269	61.60%
129	东台市江中置业有限公司	盐城东台御景华庭	盐城市	住宅	99.90%	16,035	7,006	9,029	43,410	41,603	43.69%
130	天津新城创置房地产开发有限公司	天津生态城樾府	天津市	住宅	99.01%	244,705	169,678	75,027	156,000	90,031	69.34%
131	天津国能滨海置业有限公司	天津大港港东府 (联合操盘)	天津市	住宅	49.51%	95,188	44,557	50,631	120,313	37,160	46.81%
132	沧州浩铭创置房地产开发有限公司	沧州悦隽风华	沧州市	住宅	99.01%	192,075	96,506	95,569	313,503	169,137	50.24%
133	沧州万合金郡房地产开发有限公司	沧州悦隽时代	沧州市	住宅	99.01%	83,303	38,546	44,757	137,576	83,783	46.27%

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
134	天津市协连房地产开发有限公司	天津津南和兴府	天津市	住宅	67.11%	117,701	46,576	71,125	189,186	155,346	39.57%
135	天津新城亿恒房地产开发有限公司	天津宝坻悦隽首府（联合操盘）	天津市	住宅	54.46%	163,349	107,562	55,788	207,809	52,603	65.85%
136	天津新城悦恒房地产开发有限公司	天津宁河悦隽公馆	天津市	住宅	80.20%	240,000	102,818	137,182	391,166	369,289	42.84%
137	天津新城悦弘房地产开发有限公司	天津北辰悦隽风华	天津市	住宅	80.70%	97,810	52,542	45,268	145,600	83,913	53.72%
138	天津新城悦郡房地产开发有限公司	天津东丽悦隽公元	天津市	住宅	50.50%	87,786	44,731	43,055	127,690	86,108	50.95%
139	天津新城悦锦房地产开发有限公司	天津武清悦隽央著（联合操盘）	天津市	住宅	77.23%	300,177	168,064	132,113	259,766	172,724	55.99%
140	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	唐山新城瑞府	唐山市	住宅	50.50%	85,689	34,495	51,194	149,014	119,399	40.26%
141	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司	郑州荥阳郡望府	郑州市	住宅	50.50%	507,068	174,118	332,950	1,331,867	916,503	34.34%
142	许昌市昱恒房地产开发有限公司	许昌金玉堂（联合操盘）	许昌市	住宅	32.38%	245,305	146,732	98,573	478,309	373,372	59.82%
143	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	长葛金樾府	许昌市	住宅	77.14%	96,436	52,966	43,470	235,796	116,536	54.92%

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
144	巩义市悦晟置业有限公司	巩义玺樾门第	郑州市	住宅	77.14%	100,362	45,371	54,991	192,326	153,445	45.21%
145	巩义市悦宸置业有限公司	巩义西岸公园	郑州市	住宅	77.14%	69,912	29,830	40,082	135,516	122,279	42.67%
146	台州新城亿旭房地产开发有限公司	台州仙居尚隽公馆（联合操盘）	台州市	住宅	63.64%	77,050	53,199	23,851	98,996	24,386	69.05%
147	浙江鳌盛房地产开发有限公司	温州平阳悦府02（联合操盘）	温州市	住宅	46.36%	132,629	96,525	36,104	151,923	106,653	72.78%
148	宿迁新城亿盛房地产有限公司	宿迁玺樾府	宿迁市	住宅	56.58%	209,142	101,749	107,393	420,975	205,185	48.65%
149	宿迁新城亿辉房地产有限公司	泗阳时光印象	宿迁市	住宅	76.38%	64,109	32,797	31,312	160,482	80,110	51.16%
150	宿迁新城恒力房地产有限公司	宿迁水木清华	宿迁市	住宅	95.87%	174,813	119,073	55,740	342,869	54,087	68.11%
151	宿迁力达置业有限公司	宿迁太湖花园	宿迁市	住宅	95.87%	208,098	107,451	100,647	644,008	119,889	51.63%
152	沭阳碧新房地产开发有限公司	沭阳碧桂园新城（联合操盘）	宿迁市	住宅	47.93%	123,886	74,288	49,598	299,486	41,724	59.96%
153	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	徐州玫瑰湖	徐州市	住宅	56.58%	207,176	123,030	84,146	219,610	152,924	59.38%
154	亳州悦通房地产开发有限公司	亳州玺樾府（联合操盘）	亳州市	住宅	48.09%	101,979	44,789	57,190	226,069	161,838	43.92%

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
155	博罗信德实业有限公司	惠州悦隽	惠州市	住宅	76.19%	69,070	40,660	28,410	213,354	64,999	58.87%
156	海丰县振业房地产开发有限公司	海丰和樾	汕尾市	住宅	100.00%	346,371	61,364	285,007	1,039,812	894,629	17.72%
157	东莞亿泰房地产开发有限公司	东莞玺樾门第	东莞市	住宅	100.00%	134,502	95,503	38,999	109,494	80,756	71.00%
158	惠州嘉鸿名城实业有限公司	惠州嘉鸿博雅府	惠州市	住宅	51.00%	96,655	8,144	88,511	230,962	214,730	8.43%
159	西安创樾房地产开发有限公司	西安玺樾骊府	西安市	住宅	99.76%	136,028	93,125	42,903	215,688	33,182	68.46%
160	西安威铭置业有限公司	西安悦隽公园里	西安市	住宅	99.76%	90,762	45,672	45,090	198,773	33,522	50.32%
161	天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	天津津南项目	天津市	综合体	99.01%	294,339	250,403	43,936	500,019	28,645	85.07%
162	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	襄阳高新项目	襄阳市	综合体	80.20%	395,759	181,849	213,910	690,024	334,839	45.95%
163	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	蚌埠蚌山项目	蚌埠市	综合体	99.01%	140,000	87,390	52,610	257,274	18,513	62.42%
164	包头市新城亿博房地产开发有限公司	包头昆区项目	包头市	综合体	99.34%	247,813	198,239	49,574	581,033	133,776	80.00%
165	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	包头东河项目	包头市	综合体	99.34%	234,013	160,163	73,850	534,861	223,272	68.44%

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
166	宝应亿盛房地产开发有限公司	扬州宝应项目	扬州市	综合体	80.20%	308,000	171,408	136,592	555,309	219,029	55.65%
167	长沙凯拓房地产开发有限公司	长沙雨花项目	长沙市	综合体	80.20%	211,957	151,985	59,972	347,243	24,479	71.71%
168	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	阜阳颍州项目	阜阳市	综合体	95.75%	344,230	141,586	202,644	585,430	291,130	41.13%
169	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	扬州高邮项目	高邮市	综合体	80.22%	345,463	187,543	157,920	841,924	460,933	54.29%
170	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	湖州吴兴项目	湖州市	综合体	80.20%	326,447	142,077	184,370	527,354	226,081	43.52%
171	荆州亿轩房地产开发有限公司	荆州沙市项目	荆州市	综合体	99.01%	249,049	139,279	109,770	569,594	198,319	55.92%
172	南京新城亿博房地产开发有限公司	南京雨花项目	南京市	综合体	80.20%	161,134	57,839	103,295	260,796	29,472	35.90%
173	肇庆亿博房地产开发有限公司	肇庆四会项目	肇庆市	综合体	80.20%	255,634	102,074	153,560	598,254	267,583	39.93%
174	宿州新城亿博房地产开发有限公司	宿州埇桥项目	宿州市	综合体	99.01%	166,107	122,752	43,355	366,121	78,959	73.90%
175	唐山亿茂房地产开发有限公司	唐山路北项目	唐山市	综合体	80.20%	319,466	178,150	141,316	446,649	63,974	55.76%

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
176	西宁新城亿博房地产开发有限公司	西宁城东项目	西宁市	综合体	99.01%	146,989	95,307	51,682	351,092	35,380	64.84%
177	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	徐州贾汪项目	徐州市	综合体	80.20%	480,947	117,179	363,768	559,586	170,046	24.36%
178	盐城新城亿博房地产开发有限公司	盐城盐都项目	盐城市	综合体	80.20%	202,419	97,919	104,500	396,242	11,242	48.37%
179	昭通亿博房地产开发有限公司	昭通昭阳项目	昭通市	综合体	80.20%	410,000	119,275	290,725	816,202	362,565	29.09%
180	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	天津滨海新区项目	天津市	综合体	81.00%	220,794	165,052	55,742	490,606	214,395	74.75%
181	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	宝鸡高新项目	宝鸡市	综合体	99.01%	223,194	122,343	100,851	614,305	140,462	54.81%
182	重庆吾悦房地产开发有限公司	重庆渝北项目	重庆市	综合体	99.34%	403,592	103,088	300,504	442,646	235,357	25.54%
183	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	长沙宁乡项目	宁乡市	综合体	99.01%	247,844	33,749	214,095	606,655	392,933	13.62%
184	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波慈溪项目	宁波市	综合体	99.01%	248,817	212,734	36,083	566,188	29,404	85.50%
185	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	宁波慈溪项目 (住宅地块)	宁波市	住宅	99.01%	127,000	93,818	33,182	158,761	141,155	73.87%

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
186	常州新城紫东房地产发展有限公司	常州天宁项目	常州市	综合体	99.01%	289,060	215,751	73,309	410,132	5,440	74.64%
187	滁州新城悦博房地产开发有限公司	滁州南谯项目	滁州市	综合体	99.01%	300,000	103,120	196,880	617,665	323,310	34.37%
188	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	滁州天长项目	天长市	综合体	100.00%	253,509	59,152	194,357	613,252	395,953	23.33%
189	大同新城悦盛房地产开发有限公司	大同云冈项目	大同市	综合体	100.00%	390,000	39,634	350,366	847,778	705,505	10.16%
190	德阳新城亿博房地产开发有限公司	德阳旌阳项目	德阳市	综合体	99.01%	228,148	85,847	142,301	525,366	280,641	37.63%
191	西安新城万博房地产开发有限公司	西安沣西项目	西安市	综合体	99.01%	309,960	91,545	218,415	545,068	207,440	29.53%
192	淮安新城亿博房地产开发有限公司	淮安生态新城项目	淮安市	综合体	99.01%	450,514	186,848	263,666	600,213	34,850	41.47%
193	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	淮安涟水项目	涟水市	综合体	80.20%	270,000	40,539	229,461	676,239	430,764	15.01%
194	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	沧州运河项目	沧州市	综合体	80.20%	360,000	130,372	229,628	489,383	271,767	36.21%
195	汉中新城万博房地产开发有限公司	汉中汉台项目	汉中市	综合体	99.01%	215,408	109,437	105,971	559,313	41,554	50.80%

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
196	海盐亿博房地产开发有限公司	嘉兴海盐项目	海盐市	综合体	99.01%	231,435	106,005	125,430	445,058	219,493	45.80%
197	昆明新城亿博房地产开发有限公司	昆明安宁项目	昆明市	综合体	99.01%	464,692	96,485	368,207	947,238	674,917	20.76%
198	昆明悦宸房地产开发有限公司	昆明晋宁项目	昆明市	综合体	99.01%	500,000	52,319	447,681	750,292	556,863	10.46%
199	六安亿博房地产开发有限公司	六安裕安项目	六安市	综合体	99.01%	280,799	109,904	170,895	668,519	300,091	39.14%
200	连云港新城万博房地产开发有限公司	连云港赣榆项目	连云港市	综合体	99.01%	298,102	229,763	68,339	820,467	102,484	77.08%
201	天津新城悦达房地产开发有限公司	天津宁河项目	天津市	综合体	99.01%	300,000	47,557	252,443	168,546	24,257	15.85%
202	内江新城悦盛房地产开发有限公司	内江市中项目	内江市	综合体	99.01%	225,962	53,009	172,953	551,307	354,337	23.46%
203	南京新城万博房地产开发有限公司	南京建邺项目	南京市	综合体	99.01%	462,260	324,459	137,801	363,249	44,660	70.19%
204	钦州新城万博房地产开发有限公司	钦州钦南项目	钦州市	综合体	99.01%	186,630	112,617	74,013	583,162	100,074	60.34%
205	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	上饶广信项目	上饶市	综合体	99.01%	268,415	227,659	40,756	595,195	89,748	84.82%

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
206	沈阳亿博房地产开发有限公司	沈阳沈北项目	沈阳市	综合体	99.01%	535,011	133,553	401,458	1,085,876	513,818	24.96%
207	随州新城悦博房地产开发有限公司	随州曾都项目	随州市	综合体	80.20%	252,250	55,501	196,749	691,437	434,424	22.00%
208	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	泰安泰山项目	泰安市	综合体	80.20%	181,864	51,219	130,645	325,356	13,988	28.16%
209	济宁新城悦盛置业有限公司	济宁太白湖项目	济宁市	综合体	99.01%	374,754	169,246	205,508	596,532	346,550	45.16%
210	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	铜陵铜官项目	铜陵市	综合体	99.01%	271,042	4,629	266,413	556,956	389,755	1.71%
211	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	泰州兴化项目	泰州市	综合体	99.01%	383,412	141,567	241,845	699,513	303,422	36.92%
212	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	台州玉环项目	玉环市	综合体	99.01%	359,989	253,704	106,285	501,662	64,226	70.48%
213	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	贵阳清镇项目	贵阳市	综合体	89.11%	221,179	45,880	175,299	541,709	328,098	20.74%
214	西安新城吾悦房地产开发有限公司	西安沣东项目	西安市	综合体	99.01%	170,300	86,116	84,184	270,664	358	50.57%
215	仙居悦盛房地产开发有限公司	台州仙居项目	仙居市	综合体	99.01%	258,883	233,121	25,762	507,340	46,086	90.05%

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
216	盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	盐城大丰项目	盐城市	综合体	80.20%	321,780	66,468	255,312	833,684	403,380	20.66%
217	东台市新城悦盛房地产开发有限公司	盐城东台项目	东台市	综合体	80.20%	327,335	135,536	191,799	693,996	371,837	41.41%
218	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	盐城射阳项目	盐城市	综合体	99.01%	218,049	70,977	147,072	645,273	341,271	32.55%
219	银川新城吾悦房地产开发有限公司	银川兴庆项目	银川市	综合体	100.00%	330,880	73,433	257,447	612,828	416,070	22.19%
220	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	镇江扬中项目	镇江市	综合体	99.01%	400,059	103,134	296,925	665,918	501,978	25.78%
221	遵义新城亿博房地产开发有限公司	遵义红花岗项目	遵义市	综合体	99.01%	309,903	96,973	212,930	609,764	329,551	31.29%
222	郑州新城亿博房地产开发有限公司	郑州荥阳项目	郑州市	综合体	99.01%	150,000	31,094	118,906	277,219	116,099	20.73%
223	北海亿博房地产开发有限公司	北海银海项目	北海市	综合体	99.01%	385,038	127,863	257,175	531,897	284,435	33.21%
224	贵港亿博房地产开发有限公司	贵港港北项目	贵港市	综合体	99.01%	350,000	93,350	256,650	642,966	351,048	26.67%
225	嵊州新城禧盛房地产发展有限公司	绍兴嵊州项目	嵊州市	综合体	99.01%	400,091	272,874	127,217	893,712	1,366	68.20%

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
226	长春新城万博房地产开发有限公司	长春新区项目	长春市	综合体	98.02%	366,464	163,070	203,394	651,512	69,852	44.50%
227	桂林新城万博房地产开发有限公司	桂林临桂项目	桂林市	综合体	99.01%	284,462	164,232	120,230	786,333	373,815	57.73%
228	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	淮南田家庵项目	淮南市	综合体	99.01%	200,619	155,583	45,036	493,619	72,311	77.55%
229	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	常州溧阳项目	常州市	综合体	99.01%	472,741	316,142	156,599	677,048	145,809	66.87%
230	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	延安宝塔项目	延安市	综合体	99.01%	261,819	89,229	172,590	520,547	594	34.08%
231	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	淮北杜集项目	淮北市	综合体	99.01%	287,163	174,529	112,634	691,900	229,888	60.78%
232	昆明新城万博房地产发展有限公司	昆明呈贡项目	昆明市	综合体	99.01%	444,529	245,241	199,288	862,668	83,717	55.17%
233	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%	400,000	160,664	239,336	690,279	112,715	40.17%
234	昆山新城创宏房地产有限公司	苏州昆山项目	昆山市	商业	99.90%	68,000	17,273	50,727	128,875	0	25.40%
小计						46,837,529	24,682,593	22,154,936	84,196,966	37,435,725	-

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	廊坊新城昕樾	廊坊市	住宅	74.95%	116,316	69,868	46,448	220,956	60,909	60.07%
2	唐山郡成房地产开发有限公司	唐山新城澜樾府	唐山市	住宅	68.29%	316,011	158,225	157,786	547,913	232,715	50.07%
3	北京景西房地产开发有限公司	北京五里春秋 / 西府海棠	北京市	住宅	21.00%	1,094,694	908,696	185,998	698,051	450,716	83.01%
4	北京新城金郡房地产开发有限公司	北京新城国誉府 (联合操盘)	北京市	住宅	51.00%	361,363	245,226	116,137	204,206	174,451	67.86%
5	北京悦创房地产开发有限公司	北京新城首创禧悦学府 (联合操盘)	北京市	住宅	51.00%	640,807	504,653	136,154	199,739	165,701	78.75%
6	成都市美曜房地产开发有限公司	青白江美的新城公园天下	成都市	住宅	28.57%	116,249	74,817	41,432	218,017	105,942	64.36%
7	成都兴青房地产开发有限公司	青白江悦隽盛世	成都市	住宅	57.14%	280,557	175,880	104,677	447,229	341,986	62.69%
8	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%	166,663	103,630	63,033	264,032	88,880	62.18%
9	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%	321,301	179,026	142,275	576,212	435,039	55.72%
10	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%	301,038	199,071	101,967	469,715	266,341	66.13%

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
11	重庆美城金房地产开发有限公司	重庆黛山道 8 号 (联合操盘)	重庆市	住宅	33.33%	182,486	90,869	91,617	388,921	310,481	49.80%
12	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%	375,939	239,933	136,006	475,603	167,393	63.82%
13	无锡市晨业房地产开发有限公司	无锡柏翠春居	无锡市	住宅	24.47%	273,970	218,229	55,741	362,711	34,848	79.65%
14	常州东南经济开发有限公司	常州泰和之春苑续建	常州市	住宅	经营权	263,017	166,179	96,838	528,069	120,044	63.18%
15	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	46.92%	214,986	170,351	44,635	247,776	67,461	79.24%
16	江阴市合诚房地产开发有限公司	江阴上品璟苑	江阴市	住宅	19.98%	200,727	86,062	114,665	450,202	195,699	42.88%
17	常州晟铭房地产开发有限公司	溧阳明显湾 (联合操盘)	常州市	住宅	32.06%	36,145	27,241	8,904	73,076	0	75.37%
18	常州亿泰房地产开发有限公司	常州门第境院 (联合操盘)	常州市	住宅	47.13%	216,335	142,767	73,568	227,070	110,584	65.99%
19	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	常州樾华名苑	常州市	住宅	53.64%	170,853	131,175	39,678	195,121	35,364	76.78%
20	常州新城宏业房地产开发有限公司	常州九熙台苑	常州市	综合体	66.23%	381,543	229,327	152,216	305,874	193,387	60.11%

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	常州绿都房地产有限公司	常州绿都万和城	常州市	住宅	35.19%	652,763	309,068	343,695	1,375,350	625,123	47.35%
22	常州新城悦兴房地产开发有限公司	常州悦翠九隽花园（联合操盘）	常州市	住宅	47.88%	351,986	220,384	131,602	323,448	261,488	62.61%
23	常州新城宏业房地产有限公司	武进吾悦广场	常州市	住宅	66.23%	425,829	382,872	42,957	893,829	38,046	89.91%
24	长沙乾璟置业有限公司	长沙梅溪湖金茂湾	长沙市	住宅	49.45%	428,654	197,574	231,080	638,518	172,811	46.09%
25	长沙梦茂置业有限公司	长沙梅溪湖玺悦（联合操盘）	长沙市	住宅	39.56%	169,419	110,054	59,365	194,317	144,617	64.96%
26	长沙茂想置业有限公司	长沙梅溪华府（联合操盘）	长沙市	住宅	39.56%	245,279	152,320	92,959	288,641	192,527	62.10%
27	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	杭州世宸名府（联合操盘）	杭州市	住宅	25.00%	252,069	172,786	79,283	135,453	99,141	68.55%
28	杭州滨宏房地产开发有限公司	杭州海名雅园（联合操盘）	杭州市	住宅	20.00%	322,967	298,196	24,771	285,100	66,341	92.33%
29	金华锦海置业有限公司	东阳樾府（联合操盘）	金华市	住宅	35.00%	155,773	129,788	25,985	228,304	64,663	83.32%
30	金华新城亿佳房地产开发有限公司	浦江盛昱（联合操盘）	金华市	住宅	33.00%	138,388	110,430	27,958	183,014	142,917	79.80%

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
31	惠州俊安实业有限公司	惠州金樾江南	惠州市	住宅	38.10%	302,636	54,145	248,491	938,095	825,690	17.89%
32	惠州中奕房地产开发有限公司	惠州云昱花园	惠州市	住宅	38.10%	211,056	57,115	153,941	619,473	493,342	27.06%
33	惠州市辰邦实业有限公司	惠州明显花园	惠州市	住宅	26.67%	87,816	52,846	34,970	244,830	74,755	60.18%
34	阜阳中之环置业有限公司	阜阳京师国府	阜阳市	住宅	49.98%	373,940	199,076	174,864	675,407	385,100	53.24%
35	合肥新城创域房地产有限公司	滨湖时光印象	合肥市	住宅	31.63%	350,300	270,794	79,506	344,933	31,190	77.30%
36	合肥盛卓房地产开发有限公司	高新西子曼城	合肥市	住宅	19.99%	236,396	217,902	18,494	298,852	34,530	92.18%
37	合肥碧城联合房地产开发有限公司	肥东十里春风	合肥市	住宅	44.98%	128,884	15,334	113,550	176,554	47,153	11.90%
38	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	泰安五岳风华	泰安市	住宅	39.30%	341,686	156,957	184,729	605,402	553,517	45.94%
39	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%	297,761	221,496	76,265	282,892	108,813	74.39%
40	云南通泽置业有限公司	昆明新城琅樾	昆明市	住宅	56.00%	231,211	143,135	88,076	558,601	282,540	61.91%

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
41	晋宁滇池置业有限公司	昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城（联合操盘）	昆明市	住宅	21.78%	270,439	51,632	218,807	624,112	551,115	19.09%
42	绍兴保骏置地有限公司	绍兴迪荡湖壹号	绍兴市	住宅	24.87%	389,417	296,855	92,562	292,983	63,080	76.23%
43	绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴悦隽公馆	绍兴市	住宅	48.93%	214,657	140,841	73,816	301,876	25,027	65.61%
44	新昌县富高置业有限公司	绍兴西江月	绍兴市	住宅	39.02%	77,218	54,553	22,665	102,269	8,178	70.65%
45	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	绍兴棠樾	绍兴市	住宅	63.00%	230,694	153,344	77,350	252,207	132,370	66.47%
46	绍兴豪湖房地产开发有限公司	绍兴宝龙世家	绍兴市	住宅	48.93%	190,244	137,757	52,487	271,178	4,498	72.41%
47	宁波荣慈置业有限公司	宁波湖畔樾山	宁波市	住宅	32.52%	106,223	71,541	34,682	105,292	26,155	67.35%
48	宁波悦隆房地产开发有限公司	宁海悦隽明湖府	宁波市	住宅	43.90%	132,433	76,666	55,767	148,570	96,835	57.89%
49	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	32.59%	99,759	50,889	48,870	203,603	69,614	51.01%
50	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%	156,642	101,966	54,676	215,953	68,848	65.09%

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
51	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%	154,698	108,636	46,062	206,989	122,908	70.22%
52	镇江亿腾房地产开发有限公司	句容合悦府	镇江市	住宅	19.17%	103,473	61,836	41,637	145,462	92,765	59.76%
53	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	扬州运河上宸	扬州市	住宅	38.35%	130,814	63,998	66,816	173,930	128,099	48.92%
54	镇江悦璟房地产开发有限公司	镇江雍和府	镇江市	住宅	31.64%	67,618	31,521	36,097	88,901	65,470	46.62%
55	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	32.59%	518,430	475,994	42,436	248,593	229,265	91.81%
56	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%	92,400	78,648	13,752	108,832	17,341	85.12%
57	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%	23,922	19,957	3,965	31,363	5,173	83.43%
58	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%	27,926	13,416	14,510	31,879	21,180	48.04%
59	南京新城亿欣房地产开发有限公司	南京金樾府	南京市	住宅	47.93%	256,588	177,691	78,897	159,099	81,934	69.25%
60	莒县悦隽置业有限公司	莒县悦隽一品	日照市	住宅	69.94%	98,125	51,274	46,851	159,803	111,374	52.25%

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
61	日照亿昶房地产开发有限公司	莒县金樾府	日照市	住宅	67.03%	127,012	64,958	62,054	214,297	174,358	51.14%
62	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	住宅	29.98%	163,797	96,608	67,189	257,896	65,049	58.98%
63	青岛慧鼎置业有限公司	青岛新城红岛湾·朗隽	青岛市	住宅	29.98%	161,130	59,196	101,934	237,449	218,801	36.74%
64	青岛双城房地产有限公司	青岛樾府（联合操盘）	青岛市	住宅	49.96%	288,575	90,829	197,746	546,170	460,651	31.48%
65	青岛慧典置业有限公司	青岛融创红岛湾	青岛市	商业	29.98%	159,748	118,555	41,193	246,123	85,126	74.21%
66	青岛慧联置业有限公司	青岛保利红岛湾	青岛市	商业	29.98%	157,415	74,740	82,675	290,938	234,375	47.48%
67	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%	27,192	19,048	8,144	45,862	28,746	70.05%
68	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	29.98%	149,080	93,790	55,290	246,668	53,125	62.91%
69	南通暄玺房地产有限公司	南通上悦城	南通市	住宅	24.98%	137,074	85,384	51,690	265,504	32,435	62.29%

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
70	南通卓苏房地产开发有限公司	南通新都会	南通市	住宅	12.49%	148,351	85,364	62,987	262,893	34,198	57.54%
71	海门市鼎熹置业有限公司	南通海门江海都会	南通市	住宅	24.98%	252,457	167,113	85,344	252,608	40,704	66.19%
72	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	48.95%	274,444	179,589	94,855	372,917	175,705	65.44%
73	上海佘山乡村俱乐部有限公司	上海新城樾山	上海市	住宅	49.67%	253,210	158,291	94,919	335,144	195,937	62.51%
74	上海佘山乡村俱乐部有限公司	上海上坤樾山	上海市	住宅	49.67%	298,165	249,798	48,367	315,254	138,797	83.78%
75	上海佳朋房地产开发有限公司	上海新城西岸公园 (联合操盘)	上海市	住宅	50.66%	374,626	214,145	160,481	199,669	65,527	57.16%
76	上海嘉禹置业有限公司	上海新城虹口金茂府	上海市	住宅	50.66%	467,255	424,603	42,652	89,458	30,953	90.87%
77	上海碧罗房地产有限公司	上海云麓之城	上海市	住宅	22.85%	328,595	265,012	63,583	229,423	73,282	80.65%
78	嘉善盛泰置业有限公司	嘉善魏武宸章	嘉兴市	住宅	21.85%	106,327	93,973	12,354	132,240	18,980	88.38%
79	苏州睿致房地产开发有限公司	太仓珑悦天境	苏州市	住宅	16.55%	37,361	27,936	9,425	49,160	7,695	74.77%

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
80	嘉善骏盛房地产开发有限公司	嘉善悦隽半岛	嘉兴市	住宅	49.67%	157,184	129,084	28,100	186,869	18,468	82.12%
81	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	48.67%	102,177	78,807	23,370	102,164	8,437	77.13%
82	上海融政新置业有限公司	上海静安映(联合操盘)	上海市	住宅	34.77%	388,518	289,517	99,001	103,952	84,169	74.52%
83	平湖悦佳房地产开发有限公司	平湖海樾风华 (联合操盘)	嘉兴市	住宅	49.57%	56,503	30,758	25,745	101,190	65,129	54.44%
84	九江市悦祥房地产开发有限公司	九江悦隽中央公园	九江市	住宅	59.41%	136,449	66,371	70,078	255,180	221,337	48.64%
85	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%	154,445	117,785	36,660	266,886	153,276	76.26%
86	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%	110,451	75,204	35,247	223,739	64,813	68.09%
87	黄冈市碧达房地产开发有限公司	黄冈碧桂园新城阳光城·城品(联合操盘)	黄冈市	住宅	31.43%	90,101	60,020	30,081	219,190	39,364	66.61%
88	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	武汉新城·璞樾门第	武汉市	住宅	76.19%	376,180	266,606	109,574	553,104	447,332	70.87%

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
89	苏州百翔置业有限公司	苏州东方星座大厦	苏州市	住宅	29.97%	166,915	104,818	62,097	95,371	68,378	62.80%
90	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	32.97%	430,547	375,686	54,861	425,263	56,762	87.26%
91	苏州金世纪房地产开发有限公司	苏州金双湖花园（联合操盘）	苏州市	住宅	49.95%	203,059	153,867	49,192	485,860	34,005	75.77%
92	苏州灏溢房地产开发有限公司	苏州拾鲤花园（联合操盘）	苏州市	住宅	19.98%	248,116	191,445	56,671	319,006	61,854	77.16%
93	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	苏州玖誉湾（联合操盘）	苏州市	住宅	29.97%	70,058	55,501	14,557	69,938	32,224	79.22%
94	张家港市祥盛房地产开发有限公司	张家港翡翠公馆（联合操盘）	苏州市	住宅	31.32%	295,516	198,001	97,515	690,782	58,698	67.00%
95	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	12.99%	77,698	54,423	23,275	122,187	8,406	70.04%
96	苏州盛玺房地产有限公司	常熟雍澜苑（联合操盘）	苏州市	住宅	19.98%	103,457	79,423	24,034	98,255	36,113	76.77%
97	常熟亿璟房地产有限公司	常熟尚隽华庭（联合操盘）	苏州市	住宅	49.95%	55,732	35,435	20,297	96,286	10,761	63.58%
98	常熟金俊房地产开发有限公司	常熟源江筑	苏州市	住宅	48.95%	153,999	93,604	60,395	197,832	76,010	60.78%

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
99	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	常熟河滨花园	常熟市	住宅	14.98%	210,404	150,068	60,336	137,067	120,170	71.32%
100	泰兴市乾元房地产开发有限公司	泰兴丹霞花园	泰州市	住宅	59.94%	204,452	70,139	134,313	464,587	313,010	34.31%
101	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	泰兴皇家水岸 8 号地块	泰州市	住宅	59.94%	116,011	19,961	96,050	307,214	272,040	17.21%
102	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	24.98%	71,353	40,565	30,788	136,099	22,615	56.85%
103	天津新城宝郡房地产开发有限公司	天津宝坻大境 (联合操盘)	天津市	住宅	49.51%	662,358	494,662	167,696	666,665	286,660	74.68%
104	天津市淀兴房地产开发有限公司	天津北辰樾风华	天津市	住宅	79.21%	365,904	240,076	125,828	587,209	295,630	65.61%
105	天津俊安房地产开发有限公司	天津武清梧桐公馆	天津市	住宅	89.11%	102,349	59,805	42,544	160,619	49,185	58.43%
106	天津新城悦茂房地产开发有限公司	天津滨海悦隽都会 (联合操盘)	天津市	住宅	49.51%	78,220	41,209	37,011	111,301	99,922	52.68%
107	天津和益房地产开发有限公司	天津宁河光明路 8 号 (联合操盘)	天津市	住宅	49.51%	64,037	31,470	32,567	80,310	57,218	49.14%

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
108	台州德新园置业有限公司	台州黄岩江山壹品苑（联合操盘）	台州市	住宅	26.96%	169,565	123,064	46,501	377,792	12,034	72.58%
109	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	台州温岭云樾观岭（联合操盘）	台州市	住宅	32.27%	363,204	265,750	97,454	382,153	295,939	73.17%
110	瑞安市鸿熹置业有限公司	温州瑞安翡翠悦府（联合操盘）	温州市	住宅	19.97%	275,222	251,077	24,145	204,990	4,313	91.23%
111	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	温州瑞安国瑞府	温州市	住宅	20.00%	203,328	149,037	54,291	168,673	29,572	73.30%
112	乐清昌悦置业有限公司	温州乐清观澜苑（联合操盘）	温州市	住宅	18.18%	126,194	94,893	31,301	169,695	82,203	75.20%
113	平阳世盈房地产开发有限公司	温州平阳悦府 01	温州市	住宅	30.91%	132,166	88,670	43,496	156,822	98,692	67.09%
114	乐清市梁荣置业有限公司	温州乐清东潮云筑（联合操盘）	温州市	住宅	22.73%	130,045	81,621	48,424	113,618	66,425	62.76%
115	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	邳州碧桂园	徐州市	住宅	46.97%	318,155	184,598	133,557	715,484	377,895	58.02%
116	邳州锦道房地产开发有限公司	邳州熙悦府	徐州市	住宅	23.97%	93,279	44,086	49,193	208,974	165,648	47.26%
117	邳州珍宝岛房地产有限公司	邳州熙悦府（联合操盘）	徐州市	住宅	23.97%	99,997	62,554	37,443	212,632	102,441	62.56%

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
118	太原新城凯拓房地产开发有限公司	太原万柏林项目	太原市	综合体	74.26%	652,055	341,078	310,977	951,314	348,059	52.31%
119	温州新城亿博房地产开发有限公司	温州龙湾项目 (非合作项目)	温州市	综合体	49.51%	699,702	386,171	313,531	239,560	0	55.19%
120	温州新城亿博房地产开发有限公司	温州龙湾项目(合作)	温州市	住宅	49.51%	188,595	131,292	57,303	640,433	300,716	69.62%
121	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合肥肥东项目	合肥市	综合体	49.51%	609,419	419,193	190,226	557,985	200,775	68.79%
小计						28,302,466	18,608,835	9,693,631	37,218,326	17,404,616	-

注：发行人资金除自有资金及银行贷款以外，其他主要来源于股东借款以及销售转投入。部分项目在竣工后仍有部分项目支出。

(二) 拟建项目

截至 2019 年 12 月末，发行人拟建项目情况如下表：

图表5-23截至2019年12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	唐山熙堂尚院(联合操盘)	唐山市	住宅	25.00%	49,699	31,289	44,595	42,986	62.96%
2	峨眉山金樾云玺	乐山市	住宅	95.24%	49,221	20,768	109,595	107,823	42.19%
3	常州金色新城西三期	常州市	住宅	95.75%	10,186	4,772	45,270	23,953	46.85%
4	金坛万建城	常州市	住宅	97.88%	12,100	1,657	31,841	31,841	13.69%
5	常州新城长岛东区	常州市	住宅	95.75%	70,983	6,888	315,481	236,610	9.70%
6	建德 2019—14 新安江地块 (联合操盘)	杭州市	住宅	14.98%	83,239	24,602	95,097	93,635	29.56%
7	阜阳云昱东方	阜阳市	住宅	95.75%	85,619	38,506	183,055	174,874	44.97%
8	齐河新城玺樾(资产包二)	德州市	住宅	99.01%	171,956	56,688	280,428	273,345	32.97%
9	新城·凤凰臺	六盘水市	住宅	99.34%	340,465	35,915	788,138	720,101	10.55%
10	青岛红岛羊毛滩 1 号地块项目	青岛市	商业	29.98%	64,164	20,197	107,225	106,696	31.48%
11	青岛红岛羊毛滩 5 号地块项目	青岛市	商业	29.98%	86,620	39,154	142,148	141,395	45.20%
12	青岛红岛羊毛滩 2 号地块项目	青岛市	商业	29.98%	115,598	31,347	187,905	186,728	27.12%
13	萍乡国樾府(联合操盘)	萍乡市	住宅	50.50%	37,246	5,519	103,211	95,535	14.82%
14	苏州 MOC 芯城汇项目六部	苏州市	住宅	95.86%	91,259	34,853	116,428	92,586	38.19%
15	苏州 MOC 芯城汇项目七部	苏州市	住宅	95.86%	146,194	69,597	169,304	149,689	47.61%
16	苏州 MOC 芯城汇项目八部	苏州市	住宅	95.86%	333,329	224,414	223,831	197,845	67.32%
17	苏州 MOC 芯城汇项目九部	苏州市	住宅	95.86%	67,470	26,770	82,382	70,547	39.68%

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
18	苏州 MOC 芯城汇项目十部	苏州市	住宅	95.86%	43,577	14,031	31,302	27,110	32.20%
19	外果圩项目	苏州市	住宅	99.90%	63,166	15,695	128,769	116,369	24.85%
20	天津武清悦隽年华	天津市	住宅	95.86%	153,972	92,400	217,236	207,783	60.01%
21	新城·十里金樾 (联合操盘)	宿迁市	住宅	94.30%	140,819	12,000	302,210	284,294	8.52%
22	东莞石碣项目	东莞市	住宅	71.43%	53,729	10,349	91,256	73,351	19.26%
23	临潼 118 亩项目(联合操盘)	西安市	住宅	69.34%	110,662	45,768	125,581	94,532	41.36%
24	新城盛昱澜湾	西安市	住宅	99.76%	156,019	81,078	217,287	161,090	51.97%
25	湖州南浔项目	湖州市	综合体	99.34%	324,454	53,146	670,739	487,151	16.38%
26	徐州新沂项目	徐州市	综合体	100.00%	362,138	15,010	855,726	609,026	4.14%
27	苏州相城项目	苏州市	商业	95.86%	183,379	58,023	238,678	0	31.64%
合计				-	3,407,263	1,070,435	5,904,715	4,806,893	

注：发行人资金除自有资金及银行贷款以外，其他主要来源于股东借款以及销售转投入。

发行人拟建项目将确保在开工前获得相关合法性证照。

(三) 土地储备情况

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：

图表5-24截至 2019 年末土地储备情况

单位：平方米，万元

编号	城市	项目/地块名称	取得方式	取得时间	权益比例	占地面积	总建筑面积	出让全总价	已交出让金 (全口径)	后续出 让金资 金来源	拟建项目 类型
1	常州市	常州金色新城西三期	招拍挂	2001 年 7 月	95.75%	45,270.00	45,270.00	2,592.00	2,592.00	/	住宅
2	常州市	常州新城长岛东区	招拍挂	2002 年 11 月	95.75%	315,481.00	315,481.00	13,122.96	13,122.96	/	住宅
3	常州市	常州新城域	招拍挂	2006 年 10 月	95.75%	162,193.89	660,124.00	43,758.86	43,758.86	/	住宅
4	常州市	武进吾悦广场	招拍挂	2010 年 3 月	66.23%	320,384.25	893,829.00	66,800.05	66,800.05	/	住宅
5	昆山市	柏丽湾	招拍挂	2011 年 1 月	99.95%	66,973.33	197,115.00	38,562.00	38,562.00	/	住宅
6	长沙市	长沙国际花都	招拍挂	2011 年 1 月	98.89%	399,255.80	1,364,206.00	32,394.60	32,394.60	/	住宅
7	常州市	金坛万建城	招拍挂	2011 年 4 月	97.88%	31,841.00	31,841.00	1,530.00	1,530.00	/	住宅
8	常州市	常州新城郡未来	招拍挂	2011 年 6 月	98.51%	37,163.97	263,389.00	45,122.79	45,122.79	/	住宅
9	常州市	常州桃李花园	招拍挂	2011 年 7 月	98.51%	314,260.84	462,216.00	75,439.53	75,439.53	/	住宅
10	常州市	常州新城公馆	招拍挂	2012 年 6 月	95.75%	149,144.78	311,247.00	19,619.75	19,619.75	/	住宅
11	杭州市	杭州新城红郡	收并购	2012 年 9 月	64.91%	16,642.17	252,925.00	85,961.00	85,961.00	/	住宅
12	苏州市	红树湾	招拍挂	2013 年 6 月	99.90%	61,096.52	415,333.00	101,804.42	101,804.42	/	住宅
13	南通市	南通香溢紫郡	招拍挂	2013 年 12 月	79.47%	216,071.25	746,400.00	70,147.67	70,147.67	/	住宅
14	武汉市	武汉璟棠	招拍挂	2014 年 9 月	95.24%	84,598.16	326,408.00	73,260.00	73,260.00	/	住宅
15	南京市	南京新城香悦澜山	招拍挂	2014 年 10 月	95.87%	38,445.19	432,066.00	300,000.00	300,000.00	/	住宅
16	青岛市	青岛卓越皇后道	招拍挂	2014 年 12 月	49.96%	150,589.56	469,920.00	106,027.87	106,027.87	/	住宅
17	苏州市	昆山新城郡尚海	招拍挂	2015 年 1 月	39.96%	33,345.51	252,203.00	60,050.00	60,050.00	/	住宅

18	台州市	台州黄岩项目	招拍挂	2015 年 2 月	99.01%	242,253.46	544,277.00	107,800.00	107,800.00	/	综合体
19	成都市	成都龙泉驿项目	招拍挂	2015 年 3 月	99.01%	203,716.86	689,584.00	57,937.09	57,937.09	/	综合体
20	常熟市	常熟万科公望	招拍挂	2015 年 5 月	9.99%	10,000.00	229,382.00	75,450.00	75,450.00	/	住宅
21	南京市	南京新城花漾紫郡	招拍挂	2015 年 6 月	95.87%	102,168.09	409,392.00	86,000.00	86,000.00	/	住宅
22	济南市	济南香溢澜庭	收并购	2015 年 7 月	99.92%	90,061.80	362,562.00	47,741.00	47,741.00	/	住宅
23	上海市	上海新城樾山	收并购	2015 年 7 月	49.67%	204,483.45	335,144.00	150,193.52	150,193.52	/	住宅
24	上海市	上海上坤樾山	收并购	2015 年 7 月	49.67%	167,651.10	315,254.00	209,358.35	209,358.35	/	住宅
25	宁波市	宁波镇海项目	招拍挂	2015 年 8 月	99.01%	198,853.44	721,138.00	82,084.36	82,084.36	/	综合体
26	嵊州市	绍兴嵊州项目	招拍挂	2015 年 8 月	99.01%	404,162.91	893,712.00	142,650.00	142,650.00	/	综合体
27	金华市	金华义乌项目	招拍挂	2015 年 9 月	50.50%	174,850.05	429,330.00	103,927.00	103,927.00	/	综合体
28	上海市	上海新城璞樾门第	招拍挂	2015 年 10 月	99.34%	41,450.30	64,878.00	52,046.00	52,046.00	/	住宅
29	南京市	南京璞樾钟山	招拍挂	2015 年 10 月	95.87%	56,861.68	171,054.00	206,000.00	206,000.00	/	住宅
30	苏州市	苏州湾上风华	招拍挂	2015 年 10 月	49.95%	22,135.92	219,555.00	56,982.10	56,982.10	/	住宅
31	上海市	上海盛誉世家	招拍挂	2015 年 11 月	29.80%	18,219.81	62,430.00	68,386.00	68,386.00	/	住宅
32	南京市	南京保利天地	招拍挂	2015 年 11 月	29.72%	48,110.58	236,285.00	69,000.00	69,000.00	/	住宅
33	上海市	上海新城盛世	招拍挂	2015 年 11 月	27.81%	22,874.69	80,956.00	50,726.00	50,726.00	/	住宅
34	南京市	南京璞樾和山	招拍挂	2015 年 11 月	95.87%	52,612.35	121,094.00	117,000.00	117,000.00	/	住宅
35	苏州市	苏州香溪源	招拍挂	2015 年 12 月	49.51%	110,126.12	501,132.00	135,477.87	135,477.87	/	住宅
36	杭州市	杭州香悦公馆	招拍挂	2015 年 12 月	99.86%	119,353.82	279,320.00	88,900.00	88,900.00	/	住宅
37	苏州市	苏州东方星座大厦	收并购	2016 年 3 月	29.97%	95,370.63	95,371.00	51,993.00	51,993.00	/	住宅
38	济南市	济南香溢华庭	收并购	2016 年 3 月	99.92%	404,490.61	404,491.00	44,888.00	44,888.00	/	住宅
39	上海市	上海新城西岸公园	收并购	2016 年 3 月	50.66%	199,668.94	199,669.00	262,668.63	262,668.63	/	住宅

40	天津市	天津津南项目	招拍挂	2016 年 4 月	99.01%	340,267.06	500,019.00	83,157.00	83,157.00	/	综合体
41	杭州市	杭州东方名府	招拍挂	2016 年 5 月	24.97%	4,891.76	64,795.00	29,600.00	29,600.00	/	住宅
42	苏州市	苏州三千邑	招拍挂	2016 年 5 月	32.97%	291,799.50	425,263.00	291,452.37	291,452.37	/	住宅
43	天津市	天津北辰樾风华	收并购	2016 年 5 月	79.21%	587,209.29	587,209.00	163,463.00	163,463.00	/	住宅
44	杭州市	杭州龙湖天璞	招拍挂	2016 年 6 月	24.97%	11,375.43	188,787.00	252,500.00	252,500.00	/	住宅
45	苏州市	苏州金双湖花园	收并购	2016 年 7 月	49.95%	159,022.73	485,860.00	116,132.64	116,132.64	/	住宅
46	扬州市	扬州邗江项目	招拍挂	2016 年 7 月	99.01%	185,367.78	460,812.00	82,335.30	82,335.30	/	综合体
47	上海市	上海新城虹口金茂府	招拍挂	2016 年 7 月	50.66%	89,457.96	89,458.00	370,000.00	370,000.00	/	住宅
48	瑞安市	温州瑞安项目	招拍挂	2016 年 7 月	50.48%	144,541.31	201,852.00	25,007.00	25,007.00	/	综合体
49	江苏省	句容源山	收并购	2016 年 8 月	95.87%	78,439.99	185,780.00	9,490.00	9,490.00	/	住宅
50	武汉市	武汉新城阅璟台	收并购	2016 年 8 月	95.24%	386,923.24	505,410.00	249,408.00	249,408.00	/	住宅
51	昆明市	昆明五华项目	招拍挂	2016 年 9 月	99.01%	203,700.57	486,012.00	58,096.16	58,096.16	/	综合体
52	天津市	天津宝坻大境	招拍挂	2016 年 9 月	49.51%	615,281.57	666,665.00	374,000.00	374,000.00	/	住宅
53	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目一部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	206,316.93	206,317.00	229,729.92	229,729.92	/	住宅
54	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目二部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	27,950.33	72,888.00	22,258.19	22,258.19	/	住宅
55	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目三部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	269,197.09	269,197.00	81,707.80	81,707.80	/	住宅
56	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目四部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	286,249.26	286,249.00	281,055.33	281,055.33	/	住宅
57	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目五部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	158,931.80	158,932.00	45,154.71	45,154.71	/	住宅

58	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目六部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	116,428.49	116,428.00	32,796.87	32,796.87	/	住宅
59	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目七部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	169,303.53	169,304.00	53,171.11	53,171.11	/	住宅
60	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目八部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	223,830.73	223,831.00	227,604.76	227,604.76	/	住宅
61	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目九部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	82,381.87	82,382.00	25,438.62	25,438.62	/	住宅
62	苏州市	苏州 MOC 芯城汇项目十部	招拍挂	2016 年 9 月	95.86%	31,302.23	31,302.00	9,677.75	9,677.75	/	住宅
63	南京市	南京新保弘天宸	招拍挂	2016 年 10 月	32.59%	248,593.38	248,593.00	400,000.00	400,000.00	/	住宅
64	南京市	南京悦峯	招拍挂	2016 年 10 月	32.59%	232,598.66	232,599.00	339,000.00	339,000.00	/	住宅
65	南京市	南京星悦天地广场	招拍挂	2016 年 10 月	28.76%	27,911.74	108,832.00	55,000.00	55,000.00	/	商业
66	苏州市	常熟紫云名邸	招拍挂	2016 年 10 月	32.97%	24,909.15	153,981.00	56,000.00	56,000.00	/	住宅
67	合肥市	合肥北宸紫郡	招拍挂	2016 年 10 月	95.87%	35,842.29	169,758.00	69,776.00	69,776.00	/	住宅
68	临沂市	临沂河东项目	招拍挂	2016 年 11 月	99.01%	189,256.83	370,958.00	17,378.00	17,378.00	/	综合体
69	青岛市	青岛新城玺樾	收并购	2016 年 12 月	99.92%	720,312.13	884,863.00	109,482.23	109,482.23	/	住宅
70	苏州市	张家港翡翠公馆	招拍挂	2016 年 12 月	31.32%	423,451.19	690,782.00	99,084.97	99,084.97	/	住宅
71	佛山市	佛山壹鸣花园	招拍挂	2016 年 12 月	95.24%	430,573.27	593,426.00	427,349.89	427,349.89	/	住宅
72	嘉兴市	嘉兴平湖项目	招拍挂	2016 年 12 月	99.01%	192,962.83	419,764.00	43,723.00	43,723.00	/	综合体
73	苏州市	苏州拾鲤花园	招拍挂	2016 年 12 月	19.98%	209,034.80	319,006.00	152,126.00	152,126.00	/	住宅
74	合肥市	合肥桃李郡	招拍挂	2016 年 12 月	99.88%	22,159.47	75,667.00	48,080.00	48,080.00	/	住宅
75	台州市	台州黄岩江山壹品苑	招拍挂	2016 年 12 月	26.96%	315,072.56	377,792.00	48,350.00	48,350.00	/	住宅

76	泰兴市	泰州泰兴项目	招拍挂	2016 年 12 月	99.01%	204,297.76	522,205.00	60,300.00	60,300.00	/	综合体
77	上海市	上海云麓之城	招拍挂	2017 年 1 月	22.85%	205,196.31	229,423.00	224,500.00	224,500.00	/	住宅
78	上海市	上海雍和府	招拍挂	2017 年 1 月	24.34%	172,842.59	188,388.00	238,162.00	238,162.00	/	住宅
79	青岛市	青岛新城红岛湾盛昱	收并购	2017 年 1 月	29.98%	257,895.89	257,896.00	79,472.25	79,472.25	/	住宅
80	青岛市	青岛红岛羊毛滩 1 号地块项目	收并购	2017 年 1 月	29.98%	107,224.50	107,225.00	24,003.96	24,003.96	/	商业
81	青岛市	青岛新城红岛湾·朗隽	收并购	2017 年 1 月	29.98%	237,448.75	237,449.00	74,964.91	74,964.91	/	住宅
82	青岛市	青岛红岛羊毛滩 5 号地块项目	收并购	2017 年 1 月	29.98%	142,147.60	142,148.00	32,751.67	32,751.67	/	商业
83	青岛市	青岛融创红岛湾	收并购	2017 年 1 月	29.98%	246,123.29	246,123.00	55,196.69	55,196.69	/	商业
84	青岛市	青岛保利红岛湾	收并购	2017 年 1 月	29.98%	290,938.27	290,938.00	83,069.30	83,069.30	/	商业
85	青岛市	青岛红岛羊毛滩 2 号地块项目	收并购	2017 年 1 月	29.98%	187,905.00	187,905.00	46,391.99	46,391.99	/	商业
86	青岛市	青岛融创红岛湾盛昱（融创操盘）	收并购	2017 年 1 月	29.98%	246,667.57	246,668.00	78,242.08	78,242.08	/	住宅
87	南京市	南京建邺项目	招拍挂	2017 年 1 月	99.01%	363,249.00	363,249.00	233,000.00	233,000.00	/	综合体
88	天津市	天津生态城樾府	招拍挂	2017 年 1 月	99.01%	156,000.00	156,000.00	138,262.75	138,262.75	/	住宅
89	郑州市	郑州荥阳郡望府	招拍挂	2017 年 1 月	50.50%	1,184,223.10	1,331,867.00	102,624.00	102,624.00	/	住宅
90	合肥市	滨湖时光印象	招拍挂	2017 年 1 月	31.63%	226,630.59	344,933.00	178,000.00	178,000.00	/	住宅
91	合肥市	滨湖大都会	招拍挂	2017 年 1 月	100.00%	143,926.84	143,927.00	145,830.00	145,830.00	/	住宅

92	青岛市	青岛海信花伴里	招拍挂	2017 年 1 月	39.97%	6,931.43	28,213.00	7,852.20	7,852.20	/	住宅
93	玉环市	台州玉环项目	招拍挂	2017 年 1 月	99.01%	384,508.35	501,662.00	85,300.00	85,300.00	/	综合体
94	南昌市	南昌新建项目	招拍挂	2017 年 1 月	99.01%	149,488.51	192,421.00	32,865.36	32,865.36	/	综合体
95	淮南市	淮南田家庵项目	招拍挂	2017 年 1 月	99.01%	393,625.94	493,619.00	27,092.57	27,092.57	/	综合体
96	句容市	句容樾府	招拍挂	2017 年 2 月	100.00%	237,303.56	237,304.00	96,427.00	96,427.00	/	住宅
97	济南市	济南小鸭项目	招拍挂	2017 年 2 月	24.75%	282,892.00	282,892.00	182,057.00	182,057.00	/	住宅
98	合肥市	高新西子曼城	招拍挂	2017 年 2 月	19.99%	77,298.12	298,852.00	138,000.00	138,000.00	/	住宅
99	长沙市	长沙松雅湖项目	招拍挂	2017 年 2 月	99.01%	150,450.73	183,707.00	25,924.00	25,924.00	/	综合体
100	无锡市	无锡柏翠春居	招拍挂	2017 年 3 月	24.47%	362,711.13	362,711.00	153,978.40	153,978.40	/	住宅
101	济南市	济南新城和昌湖畔樾山	招拍挂	2017 年 3 月	49.51%	69,758.35	128,060.00	39,447.00	39,447.00	/	住宅
102	启东市	南通启东项目	招拍挂	2017 年 3 月	99.01%	137,890.21	347,767.00	47,580.00	47,580.00	/	综合体
103	常州市	金坛新城金郡花园一期	招拍挂	2017 年 3 月	76.60%	33,248.55	175,965.00	60,150.00	60,150.00	/	住宅
104	常州市	金坛新城金郡花园二期、三期	招拍挂	2017 年 3 月	76.60%	475,602.82	475,603.00	167,700.00	167,700.00	/	住宅
105	廊坊市	廊坊新城昕樾	收并购	2017 年 4 月	74.95%	220,956.48	220,956.00	112,350.00	112,350.00	/	住宅
106	重庆市	重庆桃李郡	招拍挂	2017 年 4 月	49.67%	64,680.90	210,945.00	84,400.00	84,400.00	/	住宅
107	成都市	新都半岛云著	招拍挂	2017 年 4 月	47.62%	212,828.73	284,164.00	83,711.48	83,711.48	/	住宅
108	长沙市	长沙梅溪湖金茂湾	招拍挂	2017 年 4 月	49.45%	402,364.15	638,518.00	140,620.35	140,620.35	/	住宅
109	济南市	济南新城领寓	收并购	2017 年 4 月	99.01%	134,634.78	134,635.00	24,000.00	24,000.00	/	商业
110	宁波市	宁波慈溪项目	招拍挂	2017 年 4 月	99.01%	391,711.63	566,188.00	60,845.00	60,845.00	/	综合体
111	佛山市	三水璟荟豪园	招拍挂	2017 年 5 月	47.62%	214,284.71	225,207.00	103,790.00	103,790.00	/	住宅
112	苏州市	苏州十里锦绣	收并购	2017 年 5 月	99.90%	696,073.45	791,784.00	159,149.00	159,149.00	/	住宅
113	苏州市	外果圩项目	收并购	2017 年 5 月	99.90%	128,769.00	128,769.00	63,143.00	63,143.00	/	住宅

114	苏州市	九里湖公馆项目	收并购	2017年5月	99.90%	24,899.92	24,900.00	33,606.00	33,606.00	/	住宅
115	宿迁市	宿迁水木清华	收并购	2017年5月	95.87%	289,173.40	342,869.00	55,914.97	55,914.97	/	住宅
116	宿迁市	宿迁太湖花园	收并购	2017年5月	95.87%	518,935.98	644,008.00	7,551.22	7,551.22	/	住宅
117	常州市	常州泰和之春苑续建	招拍挂	2017年5月	经营权	362,553.23	528,069.00	79,703.80	79,703.80	/	住宅
118	来安市	滁州艺境花园	招拍挂	2017年5月	31.64%	92,967.87	170,885.00	72,330.00	72,330.00	/	住宅
119	太原市	太原万柏林项目	招拍挂	2017年5月	74.26%	951,313.51	951,314.00	239,423.00	239,423.00	/	综合体
120	常州市	常州环太湖艺术城项目	收并购	2017年5月	48.36%	24,505.83	257,521.00	45,937.29	45,937.29	/	住宅
121	青岛市	青岛樾府	收并购	2017年6月	49.96%	543,139.96	546,170.00	140,914.65	140,914.65	/	住宅
122	徐州市	邳州碧桂园	招拍挂	2017年6月	46.97%	715,484.05	715,484.00	118,289.20	118,289.20	/	住宅
123	镇江市	镇江句容项目	招拍挂	2017年6月	100.00%	169,541.94	409,076.00	20,397.00	20,397.00	/	综合体
124	江阴市	江阴上品璟苑	招拍挂	2017年6月	19.98%	450,201.89	450,202.00	46,744.00	46,744.00	/	住宅
125	苏州市	张家港十里锦绣	招拍挂	2017年6月	16.37%	172,015.27	172,015.00	45,955.00	45,955.00	/	住宅
126	南宁市	南宁兴宁项目	招拍挂	2017年6月	99.01%	151,659.51	200,951.00	23,390.00	23,390.00	/	综合体
127	常州市	常州璞樾和山花苑	招拍挂	2017年6月	46.92%	164,544.70	247,776.00	136,000.00	136,000.00	/	住宅
128	苏州市	张家港公馆 1790	招拍挂	2017年6月	31.32%	171,913.77	171,914.00	64,897.00	64,897.00	/	住宅
129	湖州市	湖州南浔海上风华一二期	招拍挂	2017年6月	99.86%	228,688.22	228,688.00	59,000.00	59,000.00	/	住宅
130	湖州市	湖州碧桂园翡翠湾	招拍挂	2017年6月	25.00%	41,833.27	191,250.00	44,800.00	44,800.00	/	住宅
131	仙居市	台州仙居项目	招拍挂	2017年6月	99.01%	487,283.31	507,340.00	82,355.00	82,355.00	/	综合体
132	惠州市	惠州金樾江南	收并购	2017年6月	38.10%	938,095.26	938,095.00	120,000.00	120,000.00	/	住宅
133	孝感市	孝感新城·璟悦府	招拍挂	2017年6月	95.24%	232,291.89	281,222.00	62,733.50	62,733.50	/	住宅
134	苏州市	太仓天琴雅苑	招拍挂	2017年6月	16.55%	14,096.13	48,627.00	11,879.00	11,879.00	/	住宅
135	孝感市	孝感新城玺樾	收并购	2017年6月	48.57%	387,688.65	387,689.00	13,963.80	13,963.80	/	住宅
136	湘潭市	湘潭璟隽	收并购	2017年7月	98.89%	720,521.83	736,371.00	8,997.39	8,997.39	/	住宅

137	镇江市	镇江悦隽吾悦坊	收并购	2017 年 7 月	95.87%	86,879.45	86,879.00	7,950.00	7,950.00	/	住宅
138	西安市	西安沣西项目	招拍挂	2017 年 7 月	99.01%	545,068.09	545,068.00	34,198.00	34,198.00	/	综合体
139	泰州市	泰兴丹霞花园	收并购	2017 年 7 月	59.94%	464,587.25	464,587.00	111,789.00	111,789.00	/	住宅
140	泰州市	泰兴皇家水岸 8 号地块	收并购	2017 年 7 月	59.94%	307,214.00	307,214.00	53,582.00	53,582.00	/	住宅
141	合肥市	合肥肥东项目	招拍挂	2017 年 7 月	49.51%	492,749.29	557,985.00	350,000.00	350,000.00	/	综合体
142	嘉兴市	嘉善魏武宸章	招拍挂	2017 年 7 月	21.85%	132,240.17	132,240.00	73,492.05	73,492.05	/	住宅
143	德州市	齐河新城悦隽	招拍挂	2017 年 7 月	99.01%	168,374.96	168,375.00	32,873.00	32,873.00	/	住宅
144	西安市	西安玺樾骊府	招拍挂	2017 年 7 月	99.76%	215,688.11	215,688.00	34,225.00	34,225.00	/	住宅
145	苏州市	张家港江城原著	招拍挂	2017 年 7 月	12.99%	122,187.30	122,187.00	39,941.00	39,941.00	/	住宅
146	惠州市	惠州明显花园	收并购	2017 年 8 月	26.67%	244,829.60	244,830.00	35,010.00	35,010.00	/	住宅
147	鄂州市	葛店新城·新璟汇	招拍挂	2017 年 8 月	95.24%	112,691.55	112,692.00	33,887.00	33,887.00	/	住宅
148	嘉兴市	平湖新城金樾	招拍挂	2017 年 8 月	99.34%	70,946.82	191,722.00	58,220.00	58,220.00	/	住宅
149	连云港市	连云港赣榆项目	招拍挂	2017 年 8 月	99.01%	612,501.17	820,467.00	37,993.28	37,993.28	/	综合体
150	湖州市	湖州南浔海上风华三期	招拍挂	2017 年 8 月	99.86%	115,095.28	115,095.00	20,400.00	20,400.00	/	住宅
151	扬州市	扬州水漾花苑	招拍挂	2017 年 8 月	11.51%	31,740.25	154,462.00	21,320.05	21,320.05	/	住宅
152	南通市	南通上悦城	招拍挂	2017 年 8 月	24.98%	265,503.70	265,504.00	49,479.12	49,479.12	/	住宅
153	上饶市	上饶广信项目	招拍挂	2017 年 8 月	99.01%	310,572.00	595,195.00	84,376.40	84,376.40	/	综合体
154	湖州市	湖州碧桂园嘉誉	招拍挂	2017 年 8 月	33.00%	23,112.61	123,923.00	22,000.00	22,000.00	/	住宅
155	孝感市	孝感碧桂园新城华府	招拍挂	2017 年 8 月	47.62%	229,677.56	266,886.00	68,000.00	68,000.00	/	住宅
156	泰州市	泰州荣樾	收并购	2017 年 8 月	99.90%	195,459.81	195,460.00	45,600.00	45,600.00	/	住宅
157	青岛市	青岛新城云樾晓院	收并购	2017 年 8 月	69.94%	394,072.77	394,073.00	91,136.32	91,136.32	/	住宅
158	嘉兴市	嘉善玺樾西塘	招拍挂	2017 年 8 月	48.67%	8,546.43	66,001.00	29,549.71	29,549.71	/	住宅
159	武汉市	武汉新城·金郡	收并购	2017 年 8 月	48.57%	74,270.81	74,271.00	11,750.40	11,750.40	/	住宅

160	荆州市	荆州碧桂园新城楚天府	招拍挂	2017年9月	31.43%	223,739.43	223,739.00	38,700.00	38,700.00	/	住宅
161	杭州市	杭州璟隽名邸	招拍挂	2017年9月	100.00%	164,017.87	164,018.00	178,200.00	178,200.00	/	住宅
162	重庆市	重庆金樾府	收并购	2017年9月	95.24%	177,345.50	177,346.00	43,400.00	43,400.00	/	住宅
163	成都市	简阳悦隽江山	收并购	2017年9月	48.57%	168,320.03	168,320.00	39,800.00	39,800.00	/	住宅
164	惠州市	惠州云昱花园	收并购	2017年9月	38.10%	619,473.22	619,473.00	135,578.00	135,578.00	/	住宅
165	南京市	六合时光山湖	招拍挂	2017年9月	23.97%	10,661.53	31,363.00	10,800.00	10,800.00	/	住宅
166	绍兴市	绍兴迪荡湖壹号	招拍挂	2017年9月	24.87%	292,983.41	292,983.00	236,000.00	236,000.00	/	住宅
167	钦州市	钦州钦南项目	招拍挂	2017年9月	99.01%	488,927.15	583,162.00	22,310.00	22,310.00	/	综合体
168	成都市	新城金樾府	收并购	2017年9月	76.19%	317,957.64	317,958.00	53,072.00	53,072.00	/	住宅
169	重庆市	重庆朗隽大都会	招拍挂	2017年9月	99.34%	331,532.26	331,532.00	156,955.00	156,955.00	/	住宅
170	重庆市	重庆渝北项目	招拍挂	2017年9月	99.34%	442,645.56	442,646.00	72,043.77	72,043.77	/	综合体
171	眉山市	视高悦隽天府	招拍挂	2017年9月	47.62%	108,024.05	186,775.00	63,500.00	63,500.00	/	住宅
172	徐州市	邳州熙悦府	招拍挂	2017年9月	23.97%	208,973.79	208,974.00	37,914.00	37,914.00	/	住宅
173	徐州市	邳州熙悦府	招拍挂	2017年9月	23.97%	212,632.29	212,632.00	37,737.20	37,737.20	/	住宅
174	成都市	简阳悦隽风华	收并购	2017年9月	95.24%	154,755.68	154,756.00	16,573.00	16,573.00	/	住宅
175	眉山市	视高万科城市之光	招拍挂	2017年9月	31.43%	48,851.18	185,066.00	51,000.00	51,000.00	/	住宅
176	长沙市	长沙县玺樾	招拍挂	2017年9月	50.43%	165,930.00	165,930.00	39,400.00	39,400.00	/	住宅
177	淮安市	淮安悦隽	收并购	2017年10月	95.87%	549,398.72	662,768.00	37,260.00	37,260.00	/	住宅
178	淮安市	淮安尚隽花园	招拍挂	2017年10月	95.87%	196,770.05	196,770.00	41,080.00	41,080.00	/	住宅
179	德州市	齐河新城玺樾(资产包一)	收并购	2017年10月	99.01%	548,949.44	548,949.00	116,819.00	116,819.00	/	住宅
180	绍兴市	绍兴悦隽公馆	招拍挂	2017年10月	48.93%	301,876.08	301,876.00	91,752.00	91,752.00	/	住宅
181	绍兴市	绍兴宝龙世家	招拍挂	2017年10月	48.93%	271,177.73	271,178.00	80,248.00	80,248.00	/	住宅

182	宝鸡市	宝鸡高新项目	招拍挂	2017 年 10 月	99.01%	599,059.35	614,305.00	38,331.92	38,331.92	/	综合体
183	南通市	南通新都会	招拍挂	2017 年 10 月	12.49%	203,171.97	262,893.00	63,956.00	63,956.00	/	住宅
184	长沙市	长沙和樾	收并购	2017 年 10 月	98.89%	174,077.95	182,375.00	29,491.00	29,491.00	/	住宅
185	苏州市	太仓珑悦天境	招拍挂	2017 年 10 月	16.55%	49,159.87	49,160.00	18,561.00	18,561.00	/	住宅
186	常州市	常州天宁项目	招拍挂	2017 年 10 月	99.01%	390,241.41	410,132.00	104,000.00	104,000.00	/	综合体
187	南通市	启东蝶湖世界湾	招拍挂	2017 年 10 月	33.68%	388,361.24	388,361.00	150,000.00	150,000.00	/	住宅
188	东莞市	东莞石碣项目	收并购	2017 年 10 月	71.43%	91,255.80	91,256.00	46,015.95	46,015.95	/	住宅
189	汉中市	汉中汉台项目	招拍挂	2017 年 11 月	99.01%	559,313.11	559,313.00	33,100.38	33,100.38	/	综合体
190	温州市	温州瑞安翡翠悦府	招拍挂	2017 年 11 月	19.97%	204,989.55	204,990.00	206,000.00	206,000.00	/	住宅
191	成都市	青白江万科新城时代之光一期	招拍挂	2017 年 11 月	47.62%	51,282.51	91,154.00	20,717.00	20,717.00	/	住宅
192	成都市	青白江万科新城时代之光二期	招拍挂	2017 年 11 月	47.62%	160,906.29	160,906.00	36,813.00	36,813.00	/	住宅
193	合肥市	肥东十里春风	招拍挂	2017 年 11 月	44.98%	176,553.57	176,554.00	65,700.00	65,700.00	/	住宅
194	成都市	龙泉新里桃溪川	招拍挂	2017 年 11 月	47.62%	149,806.92	149,807.00	48,353.00	48,353.00	/	住宅
195	金华市	金华云昱	招拍挂	2017 年 11 月	79.89%	109,787.12	245,523.00	59,415.54	59,415.54	/	住宅
196	苏州市	苏州太湖天玺	招拍挂	2017 年 11 月	33.97%	13,143.09	53,147.00	18,706.82	18,706.82	/	住宅
197	黄石市	黄石新城朗隽	招拍挂	2017 年 12 月	99.01%	249,629.30	249,629.00	54,406.00	54,406.00	/	住宅
198	淮北市	淮北杜集项目	招拍挂	2017 年 12 月	99.01%	691,899.56	691,900.00	71,544.00	71,544.00	/	综合体
199	苏州市	张家港荣樾	收并购	2017 年 12 月	99.90%	3,426.09	28,485.00	4,335.00	4,335.00	/	住宅
200	常州市	溧阳明显湾	招拍挂	2017 年 12 月	32.06%	73,075.63	73,076.00	15,539.00	15,539.00	/	住宅
201	成都市	青白江悦隽盛世	招拍挂	2017 年 12 月	57.14%	447,229.31	447,229.00	123,648.00	123,648.00	/	住宅
202	宿迁市	沭阳碧桂园新城	招拍挂	2017 年 12 月	47.93%	299,485.60	299,486.00	41,401.49	41,401.49	/	住宅

203	镇江市	镇江江山樾	招拍挂	2017 年 12 月	23.97%	206,988.84	206,989.00	90,429.20	90,429.20	/	住宅
204	天津市	天津武清梧桐公馆	收并购	2017 年 12 月	89.11%	160,619.20	160,619.00	45,300.00	45,300.00	/	住宅
205	惠州市	惠州悦隽	收并购	2017 年 12 月	76.19%	137,883.14	213,354.00	34,145.01	34,145.01	/	住宅
206	肇庆市	肇庆新城和昱建设项目	招拍挂	2017 年 12 月	95.24%	274,438.28	274,438.00	53,300.00	53,300.00	/	住宅
207	长春市	长春新区项目	招拍挂	2017 年 12 月	98.02%	548,246.80	651,512.00	85,773.68	85,773.68	/	综合体
208	重庆市	重庆玺樾九里	收并购	2017 年 12 月	52.38%	576,212.45	576,212.00	170,748.00	170,748.00	/	住宅
209	桂林市	桂林临桂项目	招拍挂	2017 年 12 月	99.01%	771,780.91	786,333.00	48,672.53	48,672.53	/	综合体
210	北京市	北京五里春秋 / 西府海棠	招拍挂	2017 年 12 月	21.00%	698,050.53	698,051.00	859,999.80	859,999.80	/	住宅
211	昆明市	昆明呈贡项目	招拍挂	2017 年 12 月	99.01%	862,668.02	862,668.00	85,852.80	85,852.80	/	综合体
212	成都市	青白江美的新城公园天下	招拍挂	2017 年 12 月	28.57%	218,016.99	218,017.00	46,381.00	46,381.00	/	住宅
213	唐山市	唐山新城澜樾府	招拍挂	2017 年 12 月	68.29%	547,913.49	547,913.00	117,538.39	117,538.39	/	住宅
214	常州市	常州溧阳项目	招拍挂	2017 年 12 月	99.01%	677,047.73	677,048.00	157,650.00	157,650.00	/	综合体
215	镇江市	镇江珑悦府	招拍挂	2017 年 12 月	31.64%	215,952.72	215,953.00	71,380.00	71,380.00	/	住宅
216	青岛市	胶州樾郡	招拍挂	2017 年 12 月	49.96%	45,861.89	45,862.00	6,334.42	6,334.42	/	住宅
217	重庆市	重庆悦隽风华	收并购	2018 年 1 月	95.24%	75,269.64	139,151.00	28,031.00	28,031.00	/	住宅
218	盐城市	盐城大丰悦隽	招拍挂	2018 年 1 月	99.90%	364,560.45	364,560.00	84,180.00	84,180.00	/	住宅
219	盐城市	盐城悦隽时代	招拍挂	2018 年 1 月	50.95%	242,316.07	242,316.00	40,356.00	40,356.00	/	住宅
220	重庆市	重庆西著七里	收并购	2018 年 1 月	32.38%	197,915.82	264,032.00	70,183.00	70,183.00	/	住宅
221	延安市	延安宝塔项目	招拍挂	2018 年 1 月	99.01%	491,235.06	520,547.00	53,927.00	53,927.00	/	综合体
222	金华市	东阳樾府	招拍挂	2018 年 1 月	35.00%	228,303.60	228,304.00	91,200.00	91,200.00	/	住宅
223	淮安市	淮安生态新城项目	招拍挂	2018 年 1 月	99.01%	583,047.80	600,213.00	120,000.00	120,000.00	/	综合体
224	淮安市	淮安九龙源著	招拍挂	2018 年 1 月	32.59%	203,603.25	203,603.00	32,060.00	32,060.00	/	住宅
225	长沙市	长沙雨花项目	招拍挂	2018 年 1 月	80.20%	343,102.90	347,243.00	76,600.00	76,600.00	/	综合体

226	杭州市	杭州世宸名府	招拍挂	2018 年 1 月	25.00%	135,453.40	135,453.00	164,420.00	164,420.00	/	住宅
227	杭州市	杭州海名雅园	招拍挂	2018 年 1 月	20.00%	285,099.74	285,100.00	198,186.00	198,186.00	/	住宅
228	眉山市	兴盛悦隽天骄	招拍挂	2018 年 1 月	77.14%	77,702.59	99,354.00	13,500.00	13,500.00	/	住宅
229	西安市	西安悦隽公园里	收并购	2018 年 2 月	99.76%	198,772.89	198,773.00	16,178.18	16,178.18	/	住宅
230	黄冈市	黄冈碧桂园新城阳光城·城品	招拍挂	2018 年 2 月	31.43%	219,189.93	219,190.00	35,700.00	35,700.00	/	住宅
231	常州市	常州明显玖园	招拍挂	2018 年 2 月	77.90%	8,694.72	97,659.00	24,162.63	24,162.63	/	住宅
232	南京市	南京星悦天地广场 G01	招拍挂	2018 年 2 月	28.76%	31,878.60	31,879.00	11,300.00	11,300.00	/	住宅
233	扬州市	扬州宝应项目	招拍挂	2018 年 2 月	80.20%	545,302.29	555,309.00	70,810.00	70,810.00	/	综合体
234	包头市	包头昆区项目	招拍挂	2018 年 3 月	99.34%	581,033.00	581,033.00	65,868.00	65,868.00	/	综合体
235	温州市	温州瑞安国瑞府	招拍挂	2018 年 3 月	20.00%	168,673.06	168,673.00	131,780.00	131,780.00	/	住宅
236	温州市	温州乐清观澜苑	招拍挂	2018 年 3 月	18.18%	169,694.63	169,695.00	70,200.00	70,200.00	/	住宅
237	南通市	南通海门江海都会	招拍挂	2018 年 3 月	24.98%	252,608.30	252,608.00	150,463.50	150,463.50	/	住宅
238	镇江市	句容合悦府	招拍挂	2018 年 3 月	19.17%	145,462.31	145,462.00	52,118.00	52,118.00	/	住宅
239	盐城市	盐城建湖悦隽首府	招拍挂	2018 年 3 月	77.56%	204,405.27	204,405.00	38,830.00	38,830.00	/	住宅
240	天津市	天津大港港东府	收并购	2018 年 3 月	49.51%	120,313.00	120,313.00	31,300.00	31,300.00	/	住宅
241	潍坊市	安丘新城悦隽青云府	招拍挂	2018 年 3 月	80.94%	250,288.37	250,288.00	31,266.84	31,266.84	/	住宅
242	盐城市	盐城盐都项目	招拍挂	2018 年 3 月	80.20%	388,603.01	396,242.00	65,961.74	65,961.74	/	综合体
243	金华市	浦江盛昱	招拍挂	2018 年 3 月	33.00%	183,013.70	183,014.00	92,216.33	92,216.33	/	住宅
244	莱芜市	莱芜新城悦隽	收并购	2018 年 3 月	50.50%	108,694.63	108,695.00	12,600.00	12,600.00	/	住宅
245	盐城市	盐城东台天樾府	招拍挂	2018 年 3 月	24.98%	136,099.22	136,099.00	27,494.04	27,494.04	/	住宅
246	常州市	常州翰都花园	招拍挂	2018 年 3 月	31.63%	45,102.82	165,059.00	39,362.03	39,362.03	/	住宅
247	贵州省	贵阳清镇项目	招拍挂	2018 年 4 月	89.11%	541,708.96	541,709.00	38,980.00	38,980.00	/	综合体

248	高邮市	扬州高邮项目	招拍挂	2018 年 4 月	80.22%	828,325.76	841,924.00	80,737.00	80,737.00	/	综合体
249	常州市	常州门第境院	招拍挂	2018 年 4 月	47.13%	227,070.41	227,070.00	117,000.00	117,000.00	/	住宅
250	湖州市	德清大都会	招拍挂	2018 年 4 月	100.00%	187,726.40	187,726.00	105,273.00	105,273.00	/	住宅
251	成都市	邛崃金樾华府	招拍挂	2018 年 4 月	77.14%	239,509.25	239,509.00	53,335.00	53,335.00	/	住宅
252	成都市	邛崃金樾世家	招拍挂	2018 年 4 月	77.14%	160,818.76	160,819.00	37,479.43	37,479.43	/	住宅
253	绍兴市	绍兴西江月	招拍挂	2018 年 4 月	39.02%	102,269.19	102,269.00	39,365.00	39,365.00	/	住宅
254	淮安市	金湖悦隽风华	招拍挂	2018 年 4 月	78.60%	243,895.49	243,895.00	24,560.00	24,560.00	/	住宅
255	许昌市	许昌金玉堂	招拍挂	2018 年 4 月	32.38%	478,309.35	478,309.00	179,171.13	179,171.13	/	住宅
256	阜阳市	阜阳京师国府	收并购	2018 年 4 月	49.98%	675,407.41	675,407.00	141,335.00	141,335.00	/	住宅
257	中山市	中山岚彩名苑	收并购	2018 年 4 月	43.72%	254,042.49	254,042.00	36,794.00	36,794.00	/	住宅
258	昆明市	昆明新城雅樾	招拍挂	2018 年 4 月	100.00%	297,443.99	297,444.00	58,100.00	58,100.00	/	住宅
259	苏州市	常熟雍澜苑	招拍挂	2018 年 4 月	19.98%	98,254.84	98,255.00	65,300.00	65,300.00	/	住宅
260	肇庆市	肇庆樾山公馆	招拍挂	2018 年 4 月	77.14%	121,591.09	121,591.00	35,200.00	35,200.00	/	住宅
261	合肥市	长丰悦隽九里	招拍挂	2018 年 4 月	77.65%	198,696.06	198,696.00	90,010.00	90,010.00	/	住宅
262	合肥市	肥东云樾观棠	招拍挂	2018 年 4 月	77.65%	143,915.10	143,915.00	73,200.00	73,200.00	/	住宅
263	南通市	南通如皋悦隽时代	招拍挂	2018 年 4 月	49.73%	312,221.92	312,222.00	119,765.68	119,765.68	/	住宅
264	连云港市	连云港海州项目	招拍挂	2018 年 4 月	99.34%	690,278.65	690,279.00	89,150.00	89,150.00	/	综合体
265	宁波市	宁波湖畔樾山	招拍挂	2018 年 5 月	32.52%	105,292.00	105,292.00	56,968.35	56,968.35	/	住宅
266	常州市	常州和昱云景苑、林荫苑、文萃苑	收并购	2018 年 5 月	84.26%	46,899.81	137,868.00	39,354.97	39,354.97	/	住宅
267	青岛市	平度新城悦隽大都会	收并购	2018 年 5 月	79.94%	125,845.36	125,845.00	21,842.54	21,842.54	/	住宅
268	常州市	常州樾华名苑	招拍挂	2018 年 5 月	53.64%	195,120.57	195,121.00	95,500.00	95,500.00	/	住宅
269	绍兴市	绍兴棠樾	招拍挂	2018 年 5 月	63.00%	252,206.93	252,207.00	124,705.00	124,705.00	/	住宅

270	嘉兴市	嘉善悦隽半岛	招拍挂	2018年5月	49.67%	186,869.18	186,869.00	102,060.50	102,060.50	/	住宅
271	嘉兴市	平湖新城悦隽	招拍挂	2018年5月	80.46%	43,864.63	43,865.00	16,801.00	16,801.00	/	住宅
272	宁波市	宁波慈溪项目(住宅地块)	招拍挂	2018年5月	99.01%	158,760.90	158,761.00	76,342.00	76,342.00	/	住宅
273	成都市	简阳悦隽锦城	招拍挂	2018年5月	77.14%	51,028.01	51,028.00	10,978.07	10,978.07	/	住宅
274	成都市	简阳悦隽香江	招拍挂	2018年5月	77.14%	56,894.12	56,894.00	20,129.42	20,129.42	/	住宅
275	常州市	常州九熙台苑	招拍挂	2018年5月	66.23%	305,873.89	305,874.00	217,000.00	217,000.00	/	综合体
276	株洲市	株洲樾府	招拍挂	2018年5月	49.45%	285,688.10	285,688.00	104,213.00	104,213.00	/	住宅
277	肇庆市	肇庆四会项目	招拍挂	2018年5月	80.20%	598,254.14	598,254.00	51,600.00	51,600.00	/	综合体
278	金华市	东阳盛昱之光	招拍挂	2018年5月	50.93%	131,773.83	131,774.00	51,600.00	51,600.00	/	住宅
279	温州市	温州平阳悦府01	招拍挂	2018年5月	30.91%	156,821.83	156,822.00	80,445.00	80,445.00	/	住宅
280	成都市	崇州新城瑞升悦隽西江	招拍挂	2018年5月	47.62%	42,670.85	42,671.00	11,668.54	11,668.54	/	住宅
281	温州市	温州平阳悦府02	招拍挂	2018年5月	46.36%	151,922.97	151,923.00	79,291.00	79,291.00	/	住宅
282	唐山市	唐山路北项目	招拍挂	2018年5月	80.20%	446,649.17	446,649.00	120,703.43	120,703.43	/	综合体
283	潍坊市	诸城新城荣樾大都会	招拍挂	2018年5月	69.94%	943,606.29	943,606.00	155,354.26	155,354.26	/	住宅
284	潍坊市	安丘湖畔樾山	招拍挂	2018年5月	69.94%	292,804.27	292,804.00	43,821.05	43,821.05	/	住宅
285	南通市	南通通州雍景湾	招拍挂	2018年5月	48.95%	372,917.16	372,917.00	168,975.18	168,975.18	/	住宅
286	苏州市	苏州悦隽平澜府	招拍挂	2018年5月	69.93%	201,866.11	201,866.00	66,211.02	66,211.02	/	住宅
287	徐州市	徐州贾汪项目	招拍挂	2018年5月	80.20%	559,585.93	559,586.00	53,020.00	53,020.00	/	综合体
288	聊城市	高唐金樾府	招拍挂	2018年5月	80.94%	145,977.27	145,977.00	25,600.00	25,600.00	/	住宅
289	嘉兴市	嘉善翡丽风华	招拍挂	2018年6月	48.67%	102,163.90	102,164.00	70,331.00	70,331.00	/	住宅
290	苏州市	苏州玖誉湾	招拍挂	2018年6月	29.97%	69,937.63	69,938.00	44,956.30	44,956.30	/	住宅
291	湖州市	湖州中央公园	招拍挂	2018年6月	49.93%	147,193.29	147,193.00	86,000.00	86,000.00	/	住宅

292	乐山市	峨眉山金樾云玺	招拍挂	2018年6月	95.24%	109,595.28	109,595.00	21,800.00	21,800.00	/	住宅
293	乐山市	峨眉山金樾天玺	招拍挂	2018年6月	95.24%	121,113.37	121,113.00	24,200.00	24,200.00	/	住宅
294	德州市	齐河新城玺樾(资产包二)	招拍挂	2018年6月	99.01%	280,427.57	280,428.00	59,208.00	59,208.00	/	住宅
295	汕尾市	海丰和樾	收并购	2018年6月	100.00%	1,039,811.86	1,039,812.00	147,114.51	147,114.51	/	住宅
296	重庆市	重庆琅樾江山	招拍挂	2018年6月	31.43%	437,002.11	469,715.00	148,663.00	148,663.00	/	住宅
297	日照市	莒县悦隽一品	招拍挂	2018年6月	69.94%	159,802.59	159,803.00	34,960.00	34,960.00	/	住宅
298	日照市	莒县金樾府	招拍挂	2018年6月	67.03%	214,297.32	214,297.00	51,910.00	51,910.00	/	住宅
299	淄博市	淄博新城悦隽江山	招拍挂	2018年6月	69.31%	411,936.04	411,936.00	67,269.00	67,269.00	/	住宅
300	湖州市	德清新都会	招拍挂	2018年6月	100.00%	139,479.79	139,480.00	87,016.00	87,016.00	/	住宅
301	聊城市	阳谷金樾府	收并购	2018年6月	99.01%	243,872.23	243,872.00	33,691.00	33,691.00	/	住宅
302	荆州市	荆州沙市项目	招拍挂	2018年6月	99.01%	569,593.87	569,594.00	81,000.00	81,000.00	/	综合体
303	湖州市	德清都会澜庭	招拍挂	2018年6月	50.00%	50,808.58	50,809.00	31,462.00	31,462.00	/	住宅
304	阜阳市	阜阳颍州项目	招拍挂	2018年6月	95.75%	585,430.00	585,430.00	99,422.07	99,422.07	/	综合体
305	苏州市	常熟尚隽华庭	招拍挂	2018年7月	49.95%	96,285.63	96,286.00	27,250.00	27,250.00	/	住宅
306	苏州市	常熟悦隽华庭	招拍挂	2018年7月	50.95%	178,244.09	178,244.00	80,330.00	80,330.00	/	住宅
307	苏州市	常熟源江筑	招拍挂	2018年7月	48.95%	197,832.45	197,832.00	85,410.00	85,410.00	/	住宅
308	南宁市	南宁悦隽江山	招拍挂	2018年7月	81.00%	131,625.23	131,625.00	54,708.85	54,708.85	/	住宅
309	襄阳市	南漳新城悦隽	招拍挂	2018年7月	77.14%	142,712.88	142,713.00	17,600.00	17,600.00	/	住宅
310	温州市	温州乐清东潮云筑	招拍挂	2018年7月	22.73%	113,618.35	113,618.00	70,720.00	70,720.00	/	住宅
311	重庆市	重庆黛山道8号	招拍挂	2018年7月	33.33%	388,920.79	388,921.00	68,200.00	68,200.00	/	住宅
312	常州市	常州绿都万和城	收并购	2018年7月	35.19%	903,878.52	1,375,350.00	295,918.38	295,918.38	/	住宅
313	许昌市	长葛金樾府	招拍挂	2018年7月	77.14%	235,795.70	235,796.00	39,329.66	39,329.66	/	住宅

314	宿迁市	宿迁玺樾府	招拍挂	2018 年 7 月	56.58%	420,974.77	420,975.00	73,072.78	73,072.78	/	住宅
315	宿州市	宿州埇桥项目	招拍挂	2018 年 7 月	99.01%	366,121.15	366,121.00	58,449.49	58,449.49	/	综合体
316	雅安市	雅安新城瑞升金樾澜岸	招拍挂	2018 年 7 月	61.91%	279,501.46	279,501.00	63,600.00	63,600.00	/	住宅
317	淮安市	涟水悦隽学府	招拍挂	2018 年 7 月	97.40%	212,412.45	212,412.00	16,390.00	16,390.00	/	住宅
318	重庆市	重庆和昱麟云	收并购	2018 年 7 月	66.67%	491,657.23	491,657.00	24,505.00	24,505.00	/	住宅
319	威海市	荣成新城悦隽公馆	招拍挂	2018 年 7 月	69.94%	234,998.75	234,999.00	45,564.73	45,564.73	/	住宅
320	包头市	包头东河项目	招拍挂	2018 年 7 月	99.34%	534,860.78	534,861.00	47,581.32	47,581.32	/	综合体
321	江门市	恩平香悦公馆	招拍挂	2018 年 7 月	77.14%	137,775.98	137,776.00	23,191.00	23,191.00	/	住宅
322	宿迁市	泗阳时光印象	招拍挂	2018 年 7 月	76.38%	160,482.37	160,482.00	19,742.80	19,742.80	/	住宅
323	蚌埠市	蚌埠蚌山项目	招拍挂	2018 年 7 月	99.01%	257,273.74	257,274.00	40,650.00	40,650.00	/	综合体
324	蚌埠市	蚌埠悦隽天著	招拍挂	2018 年 7 月	95.75%	159,422.66	159,423.00	25,600.00	25,600.00	/	住宅
325	镇江市	扬中九里香畔	招拍挂	2018 年 7 月	76.69%	320,246.02	320,246.00	108,052.00	108,052.00	/	住宅
326	湖州市	湖州吴兴项目	招拍挂	2018 年 8 月	80.20%	527,354.44	527,354.00	90,200.00	90,200.00	/	综合体
327	南京市	南京雨花项目	招拍挂	2018 年 8 月	80.20%	260,796.41	260,796.00	34,000.00	34,000.00	/	综合体
328	台州市	台州仙居尚隽公馆	招拍挂	2018 年 8 月	63.64%	98,996.01	98,996.00	41,480.00	41,480.00	/	住宅
329	襄阳市	襄阳高新项目	招拍挂	2018 年 8 月	80.20%	690,024.25	690,024.00	119,369.12	119,369.12	/	综合体
330	武汉市	武汉庭瑞君悦观澜	收并购	2018 年 8 月	76.19%	422,749.67	422,750.00	52,824.00	52,824.00	/	住宅
331	黄石市	黄石悦隽大都会	招拍挂	2018 年 9 月	46.67%	314,986.85	314,987.00	40,194.00	40,194.00	/	住宅
332	昆明市	昆明新城琅樾	收并购	2018 年 9 月	56.00%	558,601.02	558,601.00	74,758.71	74,758.71	/	住宅
333	遵义市	遵义悦隽风华	招拍挂	2018 年 9 月	100.00%	160,368.27	160,368.00	28,221.00	28,221.00	/	住宅
334	盐城市	盐城东台御景华庭	收并购	2018 年 9 月	99.90%	43,410.11	43,410.00	1,011.71	1,011.71	/	住宅
335	常州市	常州樾隽花园	招拍挂	2018 年 9 月	82.19%	156,614.21	156,614.00	95,000.00	95,000.00	/	住宅
336	盐城市	盐城射阳项目	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	645,273.18	645,273.00	33,940.00	33,940.00	/	综合体

337	遵义市	遵义金樾和山	招拍挂	2018 年 10 月	100.00%	260,122.08	260,122.00	38,867.00	38,867.00	/	住宅
338	北海市	北海银海项目	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	531,897.20	531,897.00	213,452.00	213,452.00	/	综合体
339	马鞍山市	马鞍山璟玥	招拍挂	2018 年 10 月	95.87%	206,536.03	206,536.00	49,100.00	49,100.00	/	住宅
340	南昌市	南昌新城公馆	招拍挂	2018 年 10 月	59.41%	70,643.23	70,643.00	49,784.70	49,784.70	/	住宅
341	贵港市	贵港港北项目	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	642,965.65	642,966.00	63,187.00	63,187.00	/	综合体
342	沧州市	沧州悦隽风华	招拍挂	2018 年 10 月	99.01%	313,503.30	313,503.00	75,940.00	75,940.00	/	住宅
343	南宁市	南宁悦隽风华	招拍挂	2018 年 10 月	60.00%	269,200.76	269,201.00	98,274.57	98,274.57	/	住宅
344	徐州市	徐州玫瑰湖	招拍挂	2018 年 11 月	56.58%	219,609.71	219,610.00	120,300.00	120,300.00	/	住宅
345	泰州市	泰州兴化项目	招拍挂	2018 年 11 月	99.01%	699,513.33	699,513.00	72,852.00	72,852.00	/	综合体
346	烟台市	烟台璞樾园著	招拍挂	2018 年 11 月	69.94%	149,289.72	149,290.00	29,396.59	29,396.59	/	住宅
347	桂林市	桂林灵川大都会	招拍挂	2018 年 11 月	60.00%	212,490.98	212,491.00	10,470.00	10,470.00	/	住宅
348	西宁市	西宁城东项目	招拍挂	2018 年 11 月	99.01%	351,091.99	351,092.00	40,463.50	40,463.50	/	综合体
349	郑州市	郑州荥阳项目	招拍挂	2018 年 11 月	99.01%	277,218.81	277,219.00	26,040.00	26,040.00	/	综合体
350	北京市	北京新城国誉府	招拍挂	2018 年 12 月	51.00%	204,205.52	204,206.00	233,000.00	233,000.00	/	住宅
351	东莞市	东莞玺樾门第	招拍挂	2018 年 12 月	100.00%	109,493.97	109,494.00	90,741.00	90,741.00	/	住宅
352	合肥市	合肥滨湖云境	招拍挂	2018 年 12 月	95.75%	178,305.71	178,306.00	110,213.64	110,213.64	/	住宅
353	济南市	济南新城悦隽风华	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	159,160.32	159,160.00	72,251.00	72,251.00	/	住宅
354	上海市	上海静安映	招拍挂	2018 年 12 月	34.77%	103,952.27	103,952.00	305,174.00	305,174.00	/	住宅
355	扬州市	扬州运河上宸	招拍挂	2018 年 12 月	38.35%	173,930.10	173,930.00	63,095.00	63,095.00	/	住宅
356	海盐市	嘉兴海盐项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	445,058.19	445,058.00	65,167.00	65,167.00	/	综合体
357	遵义市	遵义红花岗项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	609,764.23	609,764.00	159,358.00	159,358.00	/	综合体
358	西安市	临潼 118 亩项目	招拍挂	2018 年 12 月	69.34%	125,581.00	125,581.00	48,500.00	48,500.00	/	住宅
359	贵阳市	贵阳玺樾台	招拍挂	2018 年 12 月	73.92%	226,335.88	226,336.00	101,697.90	101,697.90	/	住宅

360	南京市	南京金樾府	招拍挂	2018 年 12 月	47.93%	159,099.16	159,099.00	175,000.00	175,000.00	/	住宅
361	沈阳市	沈阳沈北项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	1,085,875.53	1,085,876.00	115,324.10	115,324.10	/	综合体
362	天津市	天津宝坻悦隽首府	招拍挂	2018 年 12 月	54.46%	207,809.02	207,809.00	91,000.00	91,000.00	/	住宅
363	温州市	温州龙湾项目（非合作项目）	招拍挂	2018 年 12 月	49.51%	239,560.04	239,560.00	326,500.00	326,500.00	/	综合体
364	六安市	六安裕安项目	招拍挂	2018 年 12 月	99.01%	668,518.68	668,519.00	61,700.00	61,700.00	/	综合体
365	常州市	常州湖悦朗隽花园	招拍挂	2018 年 12 月	48.83%	109,103.23	109,103.00	20,300.00	20,300.00	/	住宅
366	昆明市	昆明安宁项目	招拍挂	2019 年 1 月	99.01%	947,238.13	947,238.00	83,880.00	75,105.00	自有资金	综合体
367	德阳市	德阳旌阳项目	招拍挂	2019 年 1 月	99.01%	525,366.41	525,366.00	60,606.00	60,606.00	/	综合体
368	天津市	天津宁河悦隽公馆	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	391,165.55	391,166.00	90,433.00	90,433.00	/	住宅
369	武汉市	武汉新城·璞樾门第	收并购	2019 年 1 月	76.19%	553,104.44	553,104.00	174,182.00	95,072.00	自有资金	住宅
370	长沙市	长沙县悦隽	招拍挂	2019 年 1 月	57.85%	237,545.00	237,545.00	54,547.00	54,547.00	/	住宅
371	随州市	随州曾都项目	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	691,437.10	691,437.00	47,710.00	47,710.00	/	综合体
372	盐城市	盐城大丰项目	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	833,684.40	833,684.00	119,800.00	119,800.00	/	综合体
373	武汉市	武汉新城桃李郡	招拍挂	2019 年 1 月	76.19%	677,604.08	677,604.00	250,820.00	250,820.00	/	住宅
374	泰安市	泰安泰山项目	招拍挂	2019 年 1 月	80.20%	325,356.13	325,356.00	22,722.00	22,722.00	/	综合体
375	沧州市	沧州悦隽时代	招拍挂	2019 年 1 月	99.01%	137,575.76	137,576.00	31,320.00	31,320.00	/	住宅
376	滁州市	滁州南谯项目	招拍挂	2019 年 1 月	99.01%	617,664.61	617,665.00	80,014.00	80,014.00	/	综合体
377	北京市	北京新城首创禧悦学府	招拍挂	2019 年 1 月	51.00%	199,738.92	199,739.00	495,300.00	495,300.00	/	住宅
378	天津市	天津北辰悦隽风华	招拍挂	2019 年 2 月	80.70%	145,599.72	145,600.00	46,185.00	46,185.00	/	住宅
379	天津市	天津滨海悦隽都会	招拍挂	2019 年 2 月	49.51%	111,300.77	111,301.00	36,110.00	36,110.00	/	住宅
380	天津市	天津滨海新区项目	招拍挂	2019 年 2 月	81.00%	490,606.00	490,606.00	146,550.00	146,550.00	/	综合体
381	台州市	台州温岭云樾观岭	招拍挂	2019 年 3 月	32.27%	382,153.29	382,153.00	264,900.00	264,900.00	/	住宅

382	沧州市	沧州运河项目	招拍挂	2019年3月	80.20%	489,382.96	489,383.00	114,800.00	114,800.00	/	综合体
383	长沙市	长沙梅溪湖玺悦	收并购	2019年3月	39.56%	194,317.11	194,317.00	95,361.00	95,361.00	/	住宅
384	长沙市	长沙梅溪华府	收并购	2019年3月	39.56%	288,640.71	288,641.00	138,539.00	138,539.00	/	住宅
385	天津市	天津东丽悦隽公元	招拍挂	2019年3月	50.50%	127,690.37	127,690.00	41,900.00	41,900.00	/	住宅
386	嘉兴市	平湖海樾风华	招拍挂	2019年3月	49.57%	101,189.84	101,190.00	24,854.00	24,854.00	/	住宅
387	西安市	西安沣东项目	招拍挂	2019年3月	99.01%	206,860.81	270,664.00	25,390.00	25,390.00	/	综合体
388	镇江市	镇江雍和府	招拍挂	2019年4月	31.64%	88,900.55	88,901.00	30,015.00	30,015.00	/	住宅
389	常熟市	常熟河滨花园	招拍挂	2019年4月	14.98%	137,066.75	137,067.00	144,600.00	144,600.00	/	住宅
390	惠州市	惠州嘉鸿博雅府	收并购	2019年4月	51.00%	230,962.00	230,962.00	35,000.00	35,000.00	/	住宅
391	泰安市	泰安五岳风华	招拍挂	2019年4月	39.30%	605,402.25	605,402.00	163,968.72	163,968.72	/	住宅
392	天津市	天津宁河光明路8号	招拍挂	2019年4月	49.51%	80,310.11	80,310.00	26,900.00	26,900.00	/	住宅
393	常州市	常州誉隽花园	招拍挂	2019年4月	96.35%	70,579.31	70,579.00	84,200.00	84,200.00	/	住宅
394	阜阳市	阜阳大都会	招拍挂	2019年4月	95.75%	158,851.41	158,851.00	56,209.08	56,209.08	/	住宅
395	宁波市	宁海悦隽明湖府	招拍挂	2019年4月	43.90%	148,569.94	148,570.00	77,561.37	38,780.37	自有资金	住宅
396	西安市	新城盛昱澜湾	招拍挂	2019年4月	99.76%	217,286.82	217,287.00	78,460.00	78,460.00	/	住宅
397	常州市	常州悦翠九隽花园	招拍挂	2019年4月	47.88%	323,448.33	323,448.00	221,100.00	221,100.00	/	住宅
398	长沙市	长沙县悦隽公园	招拍挂	2019年4月	59.33%	274,021.00	274,021.00	33,061.00	16,531.00	自有资金	住宅
399	嘉兴市	海盐璟郡澜庭	招拍挂	2019年4月	80.89%	77,550.51	77,551.00	38,219.26	38,219.26	/	住宅
400	天津市	天津武清悦隽央著	招拍挂	2019年4月	77.23%	259,766.18	259,766.00	156,560.00	156,560.00	/	住宅
401	涟水市	淮安涟水项目	招拍挂	2019年4月	80.20%	676,239.40	676,239.00	29,710.00	29,710.00	/	综合体
402	天津市	天津武清悦隽年华	招拍挂	2019年4月	95.86%	217,236.48	217,236.00	88,600.00	88,600.00	/	住宅
403	烟台市	烟台新城明昱锦园	招拍挂	2019年4月	99.92%	81,856.66	81,857.00	47,000.00	47,000.00	/	住宅
404	昭通市	昭通昭阳项目	招拍挂	2019年4月	80.20%	816,202.08	816,202.00	87,364.13	87,364.13	/	综合体

405	温州市	温州龙湾项目(合作)	招拍挂	2019年4月	49.51%	640,432.71	640,433.00	575,100.00	575,100.00	/	住宅
406	郑州市	巩义玺樾门第	招拍挂	2019年4月	77.14%	192,326.07	192,326.00	42,350.00	42,350.00	/	住宅
407	郑州市	巩义西岸公园	招拍挂	2019年4月	77.14%	135,515.99	135,516.00	28,590.00	28,590.00	/	住宅
408	东台市	盐城东台项目	招拍挂	2019年5月	80.20%	693,996.17	693,996.00	92,769.00	92,769.00	/	综合体
409	亳州市	亳州玺樾府	招拍挂	2019年5月	48.09%	226,069.17	226,069.00	41,500.00	41,500.00	/	住宅
410	重庆市	重庆琅翠	招拍挂	2019年5月	95.24%	168,924.07	168,924.00	91,000.00	91,000.00	/	住宅
411	舟山市	舟山东海府	招拍挂	2019年5月	33.17%	56,442.22	56,442.00	23,262.90	23,262.90	/	住宅
412	临沂市	临沂金樾门第	招拍挂	2019年5月	99.92%	91,370.14	91,370.00	11,100.00	11,100.00	/	住宅
413	芜湖市	芜湖大都会	招拍挂	2019年5月	95.75%	166,367.70	166,368.00	87,425.56	87,425.56	/	住宅
414	九江市	九江悦隽中央公园	招拍挂	2019年5月	59.41%	255,179.74	255,180.00	67,590.16	67,590.16	/	住宅
415	济宁市	济宁太白湖项目	招拍挂	2019年5月	99.01%	596,532.42	596,532.00	149,687.00	149,687.00	/	综合体
416	阜阳市	阜阳云显东方	招拍挂	2019年5月	95.75%	183,054.71	183,055.00	36,799.07	36,799.07	/	住宅
417	镇江市	镇江扬中项目	招拍挂	2019年5月	99.01%	665,918.08	665,918.00	93,388.00	93,388.00	/	综合体
418	天津市	天津宁河项目	招拍挂	2019年5月	99.01%	168,546.41	168,546.00	40,790.00	40,790.00	/	综合体
419	铜陵市	铜陵铜官项目	招拍挂	2019年6月	99.01%	556,956.47	556,956.00	103,163.00	77,493.00	自有资金	综合体
420	昆明市	昆明蓝光新城碧桂园古滇水云城	收并购	2019年6月	21.78%	624,112.24	624,112.00	70,218.42	70,218.42	/	住宅
421	天长市	滁州天长项目	招拍挂	2019年6月	100.00%	613,252.48	613,252.00	48,244.17	48,244.17	/	综合体
422	内江市	内江市中项目	招拍挂	2019年6月	99.01%	551,307.33	551,307.00	45,001.31	45,001.31	/	综合体
423	宁乡市	长沙宁乡项目	招拍挂	2019年6月	99.01%	606,654.78	606,655.00	54,668.00	54,668.00	/	综合体
424	银川市	银川兴庆项目	招拍挂	2019年6月	100.00%	612,827.59	612,828.00	73,433.00	73,433.00	/	综合体
425	昆明市	昆明晋宁项目	招拍挂	2019年7月	99.01%	750,291.64	750,292.00	58,079.41	35,029.41	自有资金	综合体
426	青岛市	莱西新城悦隽公园里	招拍挂	2019年7月	69.94%	156,232.68	156,233.00	11,760.00	11,760.00	/	住宅

427	东营市	东营悦隽时代	招拍挂	2019 年 7 月	64.95%	96,797.94	96,798.00	21,050.00	21,050.00	/	住宅
428	大同市	大同云冈项目	招拍挂	2019 年 7 月	100.00%	847,778.15	847,778.00	36,204.00	36,204.00	/	综合体
429	唐山市	唐山新城瑞府	招拍挂	2019 年 7 月	50.50%	149,014.06	149,014.00	33,325.00	33,325.00	/	住宅
430	萍乡市	萍乡国樾府	招拍挂	2019 年 9 月	50.50%	103,210.69	103,211.00	11,509.00	5,754.00	自有资金	住宅
431	杭州市	建德 2019—14 新安江地块	招拍挂	2019 年 10 月	14.98%	95,096.69	95,097.00	49,203.00	24,601.00	自有资金	住宅
432	唐山市	唐山熙堂尚院	招拍挂	2019 年 11 月	25.00%	44,595.12	44,595.00	31,289.34	9,377.34	自有资金	住宅
433	天津市	天津津南和兴府	收并购	2019 年 11 月	67.11%	189,185.84	189,186.00	42,000.00	37,800.00	自有资金	住宅
434	宿迁市	新城·十里金樾	招拍挂	2019 年 11 月	94.30%	302,209.71	302,210.00	46,111.86	11,999.86	自有资金	住宅
435	湖州市	湖州南浔项目	招拍挂	2019 年 12 月	99.34%	670,738.56	670,739.00	100,800.00	20,160.00	自有资金	综合体
436	徐州市	徐州新沂项目	招拍挂	2019 年 12 月	100.00%	855,725.99	855,726.00	75,045.00	15,009.00	自有资金	综合体
437	六盘水市	新城·凤凰臺	招拍挂	2019 年 12 月	99.34%	788,137.50	788,138.00	65,900.00	34,000.00	自有资金	住宅

2020 年一季度，公司新增土地情况如下：

1、公司通过挂牌方式取得江西省南昌市编号为 DAGJ2020003 号地块。该地块位于南昌市经济技术开发区京九铁路防护绿地以东、皇姑路以西，出让面积为 41.161 亩，规划用途为居住用地，容积率为 >1.0 且 ≤ 1.8 。公司目前拥有上述项目 100% 权益，需支付土地价款 28,277.61 万元。

2、公司通过合作方式取得江苏省徐州市编号为 2019-106 号地块。该地块位于徐州市九里山东路北、海洋馆东，出让面积为 54,171.20 平方米，规划用途为城镇住宅用地，容积率 ≥ 1.2 且 ≤ 1.5 。公司目前拥有该项目 50% 权益，需支付土地价款 33,300.00 万元。

3、公司通过挂牌方式取得江苏省徐州市编号为 2019-67 号地块。该地块位于徐州市九里山东路北、海洋馆东，出让面积为 14,865.50 平方米，规划用途为城镇住宅用地，容积率 ≥ 1.2 且 ≤ 1.5 。公司目前拥有该项目 100% 权益，需支付土地价款 16,870.00 万元。

4、公司通过挂牌方式取得江苏省连云港东海县编号为 DH2019-24 号地块。该地块位于东海县中华路西侧、滨河南路南侧，出让面积为 60,678.00 平方米，规划用途为城镇住宅用地，容积率 ≤ 2.2 。公司目前拥有该项目 100% 权益，需支付土地价款 44,398.00 万元。

5、公司通过挂牌方式取得河南省郑州新郑市编号为新郑出(2020)3 号(网)号地块。该地块位于新郑市新郑新区中兴路北侧、文化路西侧，出让面积为

39,477.47 平方米，规划用途为二类居住用地，容积率 >2.0 且 <2.5 。公司目前拥有该项目 100% 权益，需支付土地价款 17,160.00 万元。

6、公司通过挂牌方式取得云南省昆明市编号为 KCJ2019-15 号地块。该地块位于昆明市经济技术开发区黄土坡片区 JK-HTP-A1-03-04，出让面积为 71,145.75 平方米，规划用途为城镇住宅用地，容积率为 >1.0 且 ≤ 1.6 。公司目前拥有该项目 100% 权益，需支付土地价款 56,889.60 万元。

报告期内，公司及其纳入合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司于房地产政策调控期间内、在三十二个重点调控的热点城市通过招拍挂方式获取商品房项目土地的成交价格在同时期（竞拍前十二个月）、所属城市属于合理范围内，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地的违法违规行为。

注：发行人于 2018 年 3 月参加山东省潍坊安丘市编号为 2018-AG15 号地块公开竞拍，以总价 31,267 万元的价格竞得山东省潍坊安丘市编号为 2018-AG15 号地块的国有建设用地使用权。该地块位于安丘市学府街南侧、拥翠街北侧，出让面积为 78,363 平方米，起拍价为 1.41 亿元，土地均价为 1,596 元/平方米。该项目为发行人独立开发，土地出让金为自有资金出资。该地块溢价率为 121.8%，溢价率较高主要因土地的起拍价格较低，而当地土地市场较为火爆，参与招拍挂的房地产企业竞争也较为激烈，故土地成交的溢价较高。

发行人土地储备所需的出让金均来自于发行人自有资金。

上述土地储备项目中取得方式为收购的是指通过股权转让的形式取得土地。发行人为扩大土地储备量，加速公司项目开发及投资，因而通过收购方式取得土地，其定价依据为通过商务洽谈以及项目市场定位决定。收购土地项目后若合作开发则计入长期股权投资科目；发行人独立开发则纳入合并报表进行账务处理。

新城控股土地储备所在城市的房地产价格大多呈现上涨或平稳态势，为新城控股未来持续盈利的稳定性奠定了基础。对于部分预计房地产价格将出现下降的城市，新城控股在获取土地上已采取更为谨慎的措施，除开发原有土地外并未再购置新的土地，或是将新购置的土地定位于以自持租赁为主的商业综合体，而非以对外销售为主的纯住宅，降低因房价走势变化而导致收益下降的风险。

（四）主要涉及股权转让项目

图表5-26 发行人近三年股权转让项目明细

序号	标的公司	转让方	受让方	标的	股权转让金额	债权转让金额

1	杭州聚厉企业管理有限公司	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	杭州中骏置业有限公司、浙江宝龙星汇企业管理有限公司、金华昌仁商务信息咨询有限公司	标的公司 24% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	19,216.80 万元
2	许昌金宏房地产有限公司	郑州新城创恒房地产开发有限公司	郑州金科百俊房地产开发有限公司	标的公司 51% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	17,214.40 万元
3	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	苏州新城创佳置业有限公司	仁恒置地投资管理(上海)有限公司	标的公司 85% 的股权	1 元	127,650.45 万元
4	上饶悦盛房地产开发有限公司	南昌亿拓房地产开发有限公司	无锡金科房地产开发有限公司	标的公司 100% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	68,795.50 万元
5	宿州新城金悦房地产开发有限公司	徐州新城创域房地产有限公司	江阴金科房地产开发有限公司、无锡金科房地产开发有限公司	标的公司 100% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	21,619.98 万元
6	平湖悦泽房地产开发有限公司	上海新城万嘉房地产有限公司	南京百俊房地产开发有限公司、无锡金科房地产开发有限公司	标的公司 100% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	4,082 万元+预计 17,147.41 万元
7	青岛悦茂房地产开发有限公司	青岛新城创置房地产有限公司	南京百俊房地产开发有限公司、山东百俊房地产开发有限公司	标的公司 100% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	5,000 万元	17,569.38 万元
8	日照亿鼎房地产开发有限公司	青岛市丽洲置业有限公司	南京百俊房地产开发有限公司、山东百俊房地产开发有限公司	标的公司 100% 的股权及转让方对标的公司持有的债权	5,000 万元	15,627.00 万元

9	太原新城悦拓房地产开发有限公司	新城控股集团企业管理有限公司、上海煜璞贸易有限公司	郑州瑞湖房地产开发有限公司	标的公司 100%的股权及转让方对标的公司持有的债权	1 元	90,470 万元
10	平湖创域房地产有限公司	上海新城万嘉房地产有限公司	上海骏润房地产开发有限公司	标的公司 100%的股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	6,000.00 万元
11	徐州新城弘阳房地产开发有限公司	徐州新城创域房地产有限公司	徐州弘耀房地产开发有限公司	标的公司 60%股权及转让方对标的公司持有的债权	54,780 万元	60,995 万元
12	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	徐州新城创域房地产有限公司	徐州弘硕房地产开发有限公司	标的公司 100%股权及转让方对标的公司持有的债权	2,000 万元	44,927 万元
13	商丘悦恒房地产开发有限公司	徐州新城创域房地产有限公司、上海新城万圣企业管理有限公司	山东百俊房地产开发有限公司	标的公司 81%股权及转让方对标的公司持有的债权	4,789.33 万元	10128.44 万元
14	宜兴悦宏房地产开发有限公司	无锡新城创置房地产有限公司	无锡金科房地产开发有限公司	标的公司 100%股权及转让方对标的公司持有的债权	56,560 万元	26,714.70 万元
15	四川悦桦房地产开发有限公司	成都市常鑫房地产开发有限公司	四川众明共创企业管理咨询有限公司	标的公司 100%股权及转让方对标的公司持有的债权	0 元	9,834.81 万元
16	合肥新城悦弘房地产开发有限公司	合肥新城亿荣房地产有限公司	安徽双创房地产开发有限公司	项目公司 81%股权及转让方对项目公司持有的债权	10530 万元	33,723.02 万元

17	张家港市广鑫汇房地产开发有限公司	苏州新城创佳置业有限公司	招商局地产（苏州）有限公司	项目公司 16% 股权及转让方对项目公司持有的债权	320.00 万元	39,215.62 万元
18	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	温州新城亿瑞房地产开发有限公司	招商局地产（杭州）有限公司	项目公司 100% 股权及转让方对项目公司持有的债权	10,595.52 万元	39261.14 万元
19	青岛亿越房地产开发有限公司	青岛市丽州置业有限公司、青岛新城创置房地产有限公司	烟台龙湖置业有限公司	项目公司 100% 股权及转让方对项目公司持有的债权	1,000 万元	4000.75 万元
20	杭州亿盛房地产咨询有限公司、杭州鼎睿房地产咨询有限公司	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	上海合生房地产开发有限公司	项目公司 100% 股权及转让方对项目公司持有的债权	58,000.00 万元	78403.89 万元
21	襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	武汉新城创置置业有限公司	江西山叶实业有限公司	项目公司 100% 股权及转让方对项目公司持有的债权	0 元	54175.18 万元

（五）主要涉及股权收购项目

武汉阅璟台（建和村）项目

公司控股子公司武汉新城创置置业有限公司（以下简称“武汉新城”）拟以人民币 2,000.00 万元收购美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业”）全资子公司武汉南部新城投资有限公司（以下简称“转让方”）所持有的武汉江南印象置业有限公司（以下简称“目标公司”）100% 股权。

（1）交易概述

目标公司已 2016 年 5 月 5 日在公开市场以挂牌方式竞得位于湖北省武汉市洪山区建和村 A 包，宗地编号为 P（2016）024 号地块（由开发用地 K4、K5 地块组成）的国有建设用地使用权，目标公司为转让方全资子公司。公司及子公司武汉新城将与转让方、转让方母公司美好置业及目标公司拟签订《武汉市

洪山区建和村城中村综合改造 A 包项目合作协议》（以下简称“合作协议”），由武汉新城以人民币 2,000.00 万元收购转让方持有的目标公司 100% 股权，并以包干总价款 249,408.00 万元委托转让方或其指定的公司完成目标公司所涉的土地款支付及全部拆迁安置补偿义务。收购完成后，武汉新城持有目标公司 100% 股权，转让方不再拥有目标公司任何权益。

(2) 交易标的情况

1) 目标公司的基本情况

企业名称：武汉江南印象置业有限公司

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：洪山区青菱乡建和村（白沙洲水厂旁）

经营范围：房地产开发、商品房的销售；对房地产的投资；房屋买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪代理活动；房屋（土地）征收及房屋（土地）征收代理。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

法定代表人：汤国强

注册资本：2,000.00 万元

成立日期：2016 年 5 月 9 日

2) 转让方案

受让方受让转让方持有的目标公司 100% 股权的转让价款为 2000.00 万元。转让方合法持有目标公司 100% 股权，且此等股权上不存在争议或质押等任何限制性权利，转让方确保按约定将目标公司 100% 股权过户至受让方。

协议签署后 3 日内，受让方向转让方支付人民币 1,800 万元股权转让款，并于当日代目标公司向双方共管账户支付委托拆迁安置补偿款的 80%（计 199,526.4 万元）。转让方收到上述款项后 7 个工作日内双方共同完成目标公司 90% 股权工商变更登记手续。

在 2017 年 3 月 1 日前，转让方收到受让方支付人民币 200 万元股权转让款后，7 个工作日内双方共同完成目标公司 10% 股权工商变更登记资料手续。

3) 交易完成情况

截至 2019 年末，发行人子公司武汉新城创置置业有限公司持有武汉江南印象置业有限公司 100% 股权。

十一、发行人未来发展战略

（一）发展战略

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

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

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

（二）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。新城吾悦广场将根据经营现状，实施项目分类管理与精细化管理，打造标杆形象店；在原有运营管理基础上深入研究各项经营问题，对商铺全面梳理并调整，辅导商户经营；做好供应商管理工作，不断引进优秀供应商；大力推进优资产、轻资产的收并购工作；关注商业地产、零售行业的发展趋势，保持新城吾悦广场在消费转型升级的浪潮中走在前面，创立“吾悦广场”独有专门的经营模式，推动“吾悦广场”独有的品牌形象。

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。

十二、发行人所在行业状况

（一）行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,790.92 亿元提高到 2015 年的 95,979.00 亿元，累计达 61.80 万亿元，年均增长 23.31%；2018 年，全国房屋竣工面积达 93,550.00 万平方米，商品房销售面积达 171,654.00 万平方米，其中住宅销售面积万平方米。

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

（二）行业现状

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

2011 年 1 月 26 日，国务院发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1 号）（简称“新国八条”），在从严落实原有调控政策的基础上新增了限购、限贷政策，同时开始在上海和重庆开展房产税试点，进一步抑制了投资投机性购房的需求，对房地产市场产生较大的影响。2011 年，市场成交以满足刚性居住需求的中小户型普通住宅为主，住宅的投资功能逐渐弱化，市场总体相对低迷，多数城市成交量在限购令出台后有明显的下滑，而地方限价令及“一房一价”细则进一步促使成交量在低位徘徊，调控效应日趋显现。此外，2011 年前三季度，央行先后 6 次上调人民币存款准备金率，流动性呈现紧缩态势；同时，银监会也加大了对房地产信托风险的关注力度，进一步严格相关管理制度。受这些因素的影响，房地产行业融资渠道大幅收缩。

2012 年，国家对房地产行业的调控政策体现了“严控和发展并举”、有的放矢的目标和思路。一方面，通过继续执行房地产行业调控，严格落实限购、限贷政策，打击房地产投机投资性需求；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房的土地供应量及相应资金支持力度，保护合理自住需求。2012 年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：全年商品房销售面积一直处于回升通道中，累计达 111,304 万平方米，同比增长 1.80%；销售金额增速自 8 月份由负转正后连续 5

个月回升，全年达到 64,456 亿元，同比增长 10%；房地产开发累计投资 71,804 亿元，同比增长 16.19%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市；少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。为促进货币信贷合理适度增长，央行在 2012 年上半年两次下调存款准备金率各 0.50 个百分点，并在 6、7 月两次下调存贷款基准利率。根据央行报告，2012 年全国新增房地产贷款 13,465 亿元，同比多增 897 亿元，但房地产贷款新增额占各项贷款新增额的比例为 17.40%，较 2011 年微降 0.10 个百分点。尽管行业的融资环境相比 2011 年有所改善，但并未出现根本性的好转。拓宽融资渠道、增强资金稳健性对于房地产企业仍然非常重要。

2013 年在刚性和改善性需求的支撑下，房地产市场出现回暖，当年全国实现商品房销售面积 130,551 万平方米，较上年增长 17.30%，增速同比提高 15.50 个百分点。从区域来看，一二线城市房地产市场延续了 2012 年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。政策方面，房地产行业仍然处于政策调控发展的阶段周期，全国市场整体调控的基调不变，“有保有压”方向明确。不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化：北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。在产品同质化严重的背景下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、品牌与人才建设、抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩，市场份额被进一步挤占。

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

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

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

2015 年，全国商品房销售面积 12.85 亿平方米，同比上升 6.50%。其中，住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比上升 6.90%，销售额 7.28 万亿元，同比上升 16.60%。2015 年，东部地区商品房销售面积 5.55 亿平方米，比上年增长 13.30%。中部地区商品房销售面积 3.24 亿平方米，增长 8.90%，增速回落 1.40 个百分点。西部地区商品房销售面积 3.32 万平方米，增长 3.40%。

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

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，对房地产市场因城施策、分类调控。在需求端，重点城市限购、限贷、限售、限签、限价等调控政策持续加码，抑制非理性购房需求；在供给端，加快建设多主体供应、多渠道保障、租售并举的长效机制，影响房地产行业经营模式。

2017 年，全国商品房销售面积为 16.9 亿平方米，同比增长 7.7%，增速较 2016 年回落 14.8 个百分点；全国商品房销售金额为 13.4 万亿元，同比增长 13.7%，增速较 2016 年回落 21.1 个百分点。分城市来看，一线城市商品房销售金额同比

下降 26.1%，二线城市销售金额同比增长 11.1%，三四线城市销售金额同比增长 27.7%。受调控政策影响，全国商品房销售逐步整体回归理性，不同城市分化明显，重点城市商品房销售下滑明显。

2017 年，全国 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨 5.6%，其中，一线城市、二线城市、三四线城市新建商品住宅价格同比分别上涨 0.6%、4.3%和 6.8%，其中，一线城市新建商品住宅价格已经连续 7 个月环比零增长或负增长。

2017 年，虽受政策影响，但从年度销售目标完成率及销售金额等数据来看，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度更高，更向大型品牌房企靠拢，百强房企销售均价提升明显。销售金额方面，TOP10 房企市占率达 24.1%，TOP30 房企市占率近 40%，TOP100 房企市占率达 55.4%。未来随着市场调控压力持续和品牌房企竞争优势的体现，龙头房企的整体业绩规模将继续增长，行业集中度也将进一步上升。2017 年度，公司合同销售额达 1,264.72 亿，同比增长 94.39%，完成年初 850 亿销售目标的 148.79%，公司操盘项目资金回笼率达 85%，销售目标完成率稳居行业第一。但整体来看，公司经营未受重大不利影响。

2018 年，全国实现商品房销售面积 17.2 亿 m^2 ，同比增长 1.78%；实现商品房销售金额 15.0 万亿元，同比增长 11.94%；销售面积和销售金额同创历史新高，但在政策高压的累积效应之下，销售面积和金额同比增速分别较 2017 年放缓 6.4 和 1.5 个百分点。

房价整体趋稳、涨幅持续收窄，截至 2018 年底，百城新建住宅价格环比涨幅连续 26 个月在 1%以内，其中 12 月单月环比涨幅为 0.25%、涨幅明显回落，36 个城市环比下跌，是年内下跌城市数量最大月份；2018 年百城住宅价格累计上涨 5.09%，较 2017 年收窄 2.06 个百分点。

2018 年末商品房待售面积 5.24 亿 m^2 ，较上年末下降 11.0%，相当于 2014 年 4 月水平。待售面积的迅速减少主要缘于商品住宅库存去化迅速，2018 年商品住宅待售面积 2.51 亿 m^2 、同比下降 16.8%。过去两年商品房库存共减少约 1.7 亿 m^2 ，去库存效果明显，但待售面积下跌速度已经放缓，随着调控的持续及棚改货币化规模的收缩，去库存进入尾声阶段，后续存在反弹可能。

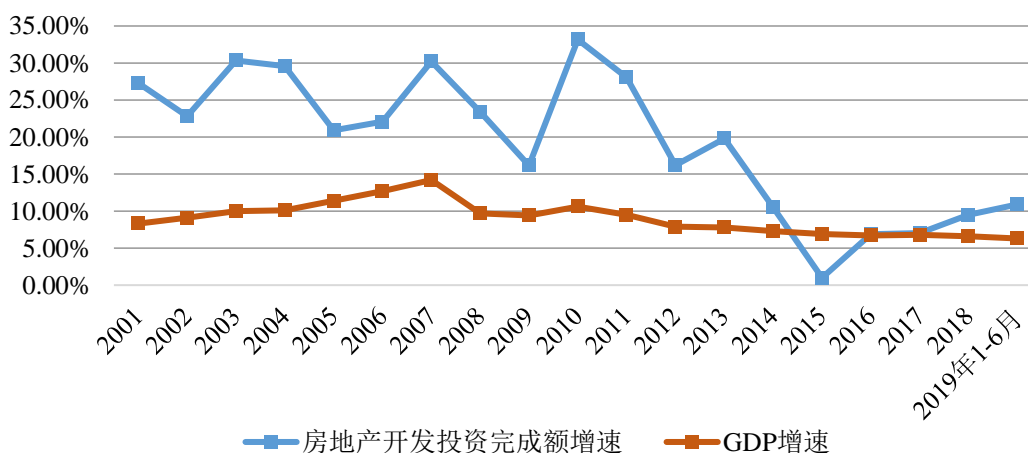
（三）行业前景

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激之下，全国房地产固定投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场全面扩张。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势，其发展状况呈现以下几方面的特征：

①房地产开发投资保持快速增长，2010 年以来增速出现回落

2001 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况得到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2017 年我国房地产开发投资完成额达到 109,798.53 亿元，较上年同期增长 7.04%。2018 年，我国房地产开发投资完成额达到 120,263.51 亿元，较上年同期增长 9.5%。2019 年 1-6 月，我国房地产开发投资完成额达到 61,609.30 亿元，较上年同期增长 10.90%，增速小幅回升。

房地产开发投资完成额增速与GDP增速对比



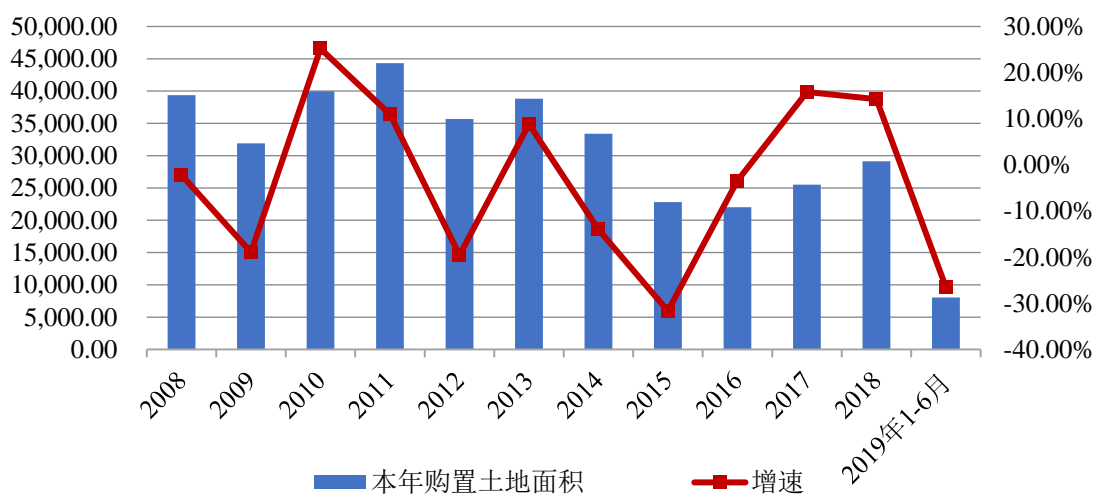
数据来源：国家统计局、Wind资讯

②土地成交面积近年来有所降低，单位土地成本呈上升趋势

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放，加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2008 年国家实行扩大投资规模、货币宽松政策后，2008 年-2010 年，我国大中城市成交土地面积和成交土地总价均出现大幅度上扬，而 2011 年-2015 年，国家为了抑制房地产市场过度投机，对市场进行了有效调控，这一期间成交土地面积有所下滑，成交土地总价产生一定的波动。从土地成交总价来看，2015 年受宏观经济增速放缓，行业景气度下降的影响，土地购置面积显著下滑，土地成交总价也随之下降，但单位土地成本仍呈现上升趋势。2016 年土地成交总价下降趋势有所反转，土地购置面积同比下降幅度减小至 3.44%，土地成交总价同比出现回升，同比增幅达 19.78%，单位土地成本也呈上升趋势。2017 年，土地购置面积止跌回升，土地成交总价同比出现大幅增长，单位土地成本也有所上升。2018 年土地购置面积和土地成交总价的增速均有所下滑，土地购置面积同比增长 14.24%，土地成交总价同比增长 18.02%。受国家对房地产行业持续调控的影响，2019 年 1-6 月土地购置面积和土地成交总价均降低，土地购置面积同比下降 26.51%，土地成交总价同比下降 27.62%。

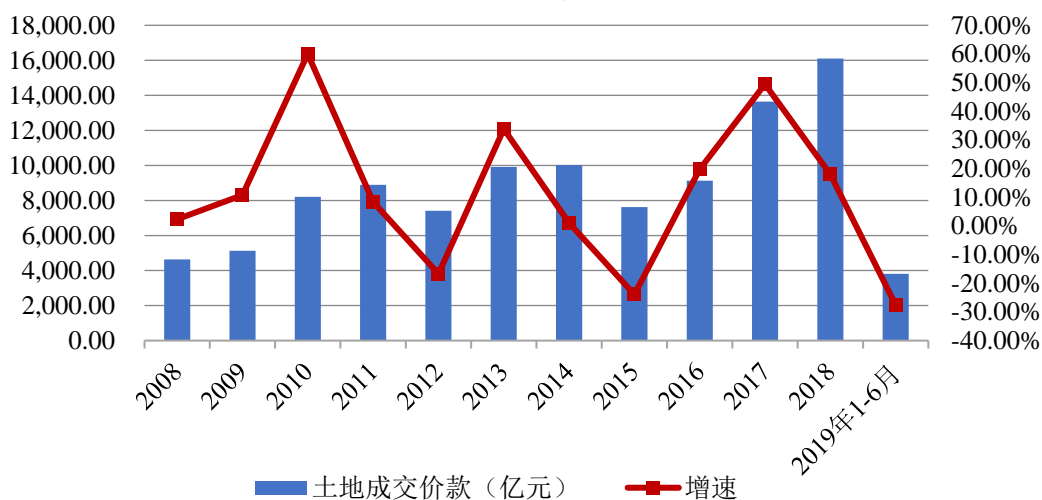
单位：万平方米

全国历年土地购置面积及增速



单位：亿元

全国土地成交价款及增速



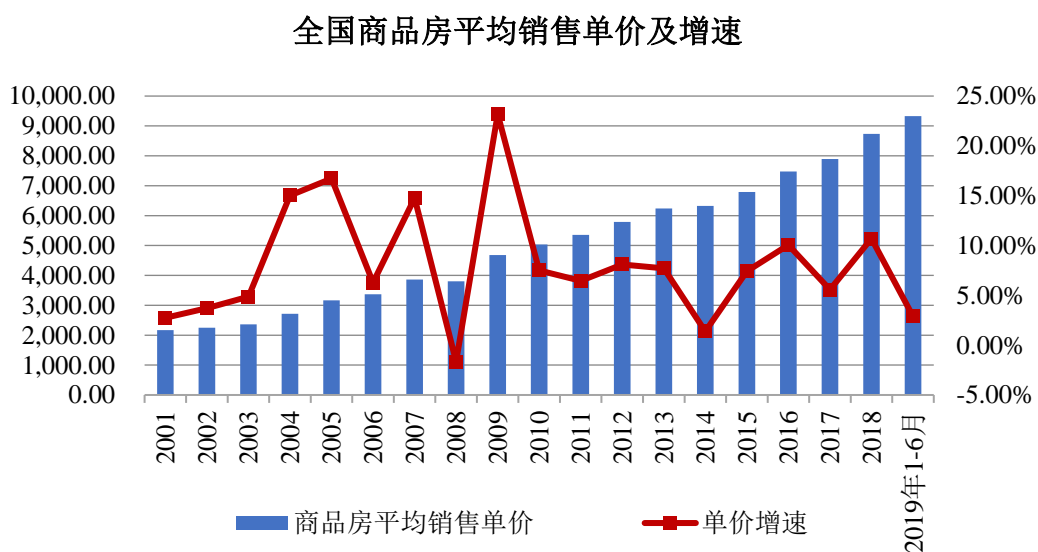
数据来源：国家统计局、Wind 资讯

③ 商品房价格整体保持上涨

2000 年以来，全国商品房平均售价整体呈现上升的趋势，仅在 2008 年受到金融危机的影响而出现小幅下降。自 2010 年以来，在宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素的影响下，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，但由于政策放宽存在时滞效应，各地银行房贷政策仍然谨慎，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。2017 年，全国商品房销售平均单价为 7,892.27 元/平方米，受到限

购、限贷等调控政策的影响，单价较 2016 年仅上升 5.57%。2018 年，全国商品房销售平均单价为 8,736.90 元/平方米，较 2017 年同比上升 10.70%，主要原因是一二线城市供需依旧紧张、三四线城市房地产市场有所升温。2019 年 1-6 月，全国商品房销售平均单价为 9,328.69 元/平方米，受到限购等调控政策的影响，单价较去年同期仅上升 2.89%。

单位：元/平方米

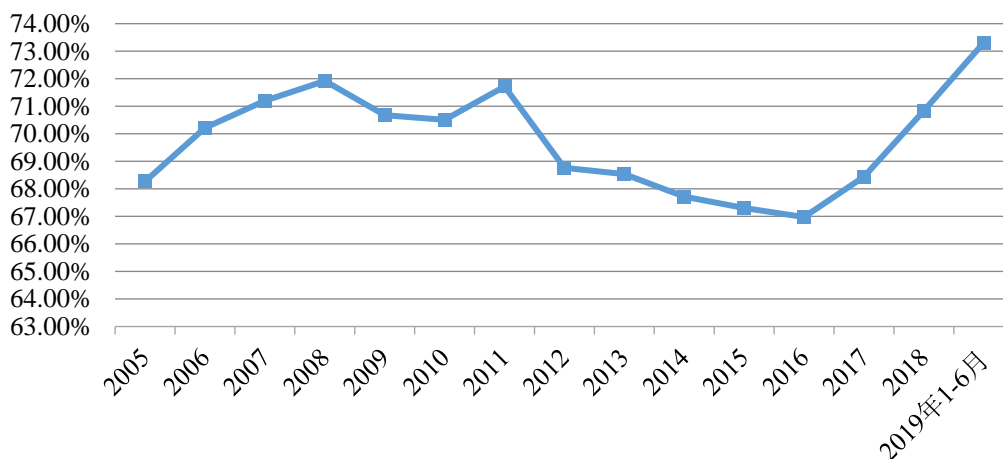


数据来源：国家统计局、Wind 资讯

④商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2017 年，全国商品住宅开发投资额为 75,147.88 亿元，同比增长 9.38%，占整体投资比例为 68.44%。2018 年，全国商品住宅开发投资额为 85,192.25 亿元，同比增长 13.37%，占整体投资比例为 70.84%。2019 年 1-6 月，全国商品住宅开发投资额为 45,166.82 亿元，同比增长 15.84%，占整体投资比例为 73.31%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资预计仍将以商品住宅为主。

商品住宅开发投资占房地产开发投资比重



资料来源：国家统计局、Wind 资讯

⑤2014 年至今宏观政策调控开始逐渐放松，行业发展回归市场化

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

随着前期调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2014 年 9 月和 10 月，央行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，央行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同

日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 9 月 24 日，人民银行、银监会联合下发通知，在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。2015 年 11 月 16 日，商务部、国家外汇管理局联合下发通知，取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成相关工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。2016 年 2 月 2 日，人民银行、银监会联合下发通知，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%。

在房地产行业趋于理性发展的市场环境之下，房地产调控政策的逐步放松有利于促进整个行业的健康发展，为行业内优质、规范的企业提供平稳、可持续发展的平台，推动整个行业长期向好发展。

⑥2016 年 10 月以来，调控政策出台，监管逐渐趋稳，动态调整将常态化

随着全国房地产市场需求热度不断提升，2016 年 10 月以来，北京、上海、广州等多个城市出台限购及限贷政策，对首套房与非首套房，有贷款与无贷款，户籍居民与非户籍居民等情形的首付比例、限购套数提出了细化要求，政策基调由松趋紧。2017 年以来，各地政府对于限购及限贷政策不断进行深化，非本地户籍居民购房的社保或个税缴纳年限有所延长，而且对于限购的房地产开发产品的范围有所增加，政策基调继续收紧。

2018 年，房地产政策调控继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。其中 2018 年上半年，又有大连、沈阳、长春、哈尔滨、海南等省市出台或升级调控政策，其中海南历经数次政策收紧。而 2018 年下半年，随经济下行压力加大、房地产市场低迷，珠海、菏泽等地先后放松房地产调控政策，政策基调由紧转松。

2019 年上半年，房地产调控政策进入了一个新的阶段，更加强调“稳房价、

稳地价、稳预期”的主基调下，全国房地产调控政策高达 251 次远超 2018 年上半年。当前的房地产市场调控在总体可控的情况下，各个城市各自因城施策稳定房价。整体来看，在政治局会议重提“房住不炒”以及住建部房价预警之后，政策在一定范围内出现了新一轮升级，政策基调由松趋紧。

房地产行业作为国家的支柱性行业，其稳定健康地发展，在国民经济步入“稳增长”的时代背景下具有重要地位。未来房地产行业将聚焦更多的政策热度，充分发挥上下游产业链条的传导机制，在动态调控下达到新稳态。

（四）行业政策

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

1、土地政策

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

土地供给数量方面，2004 年 10 月，国务院发布《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》，提出“严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度”。2006 年 5 月，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，提出严格限制低密度、大套型住房的土地供应，并坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的政策。2010 年 3 月，国土资源部发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（以下简称“国十九条”），明确提出确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，须确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，同时，要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，保障性住房用地亦不得从事商业性房地产开发。2012 年 2 月，国土资源部发布《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》，要求计划总量不低于前五年年均实际供给量，其中保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%，严格控制高档住宅用地，不得以任何形式安排别墅用地。2012 年 5 月，国土资源部、国家发改委联合印发《限

制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》，明确限定住宅项目容积率不得低于 1，别墅类房地产项目列入禁止用地项目目录。2013 年 2 月 20 日，国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施（以下简称“国五条”）明确规定：增加普通商品住房及用地供应；2013 年住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量；加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。2013 年 4 月 16 日，国土资源部公布《2013 年全国住房用地供应计划》，明确 2013 年全国住房用地计划供应 15.08 万公顷，是过去 5 年年均实际供应量的 1.50 倍，其中“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品房”用地计划占住房用地计划总量的 79.40%。2013 年 4 月 27 日，国土资源部印发《关于下达〈2013 年全国土地利用计划〉的通知》，要求统筹安排城乡建设用地，控制大城市建设用地规模，合理安排中小城市和小城镇建设用地，对农村地区实行新增建设用地计划指标单列。

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

土地供给方式方面，经营性土地使用权已经建立招标、拍卖、挂牌的出让方式。2006 年 5 月，国土资源部明确房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。2006 年 8 月，国土资源部通告实施《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》，进一步完善国有土地出让制度，严格规定了允许划拨用地和协议出让土地的范围。2006 年 8 月，国务院出台《关于加强土地调控有关问题的通知》，要求严把土地“闸门”，规范土地出让收支管理，调整建设用地有关税费政策，着重解决当前土地管理和调控中存在的突出问题，统一制定并公布工业用地出让最低标准，以租代征等非法占地行为被禁止。2007 年 9 月，国土资源部通过《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用

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

土地供给成本方面，2006 年 11 月 7 日，财政部、国土资源部、中国人民银行发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，要求从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2007 年 9 月，国土资源部颁布了《关于加大闲置土地处置力度的通知》以及 2008 年 1 月国务院颁布的《关于促进节约集约用地的通知》，规定闲置满一年按土地价款征收 20% 闲置费。2011 年 12 月，国土资源部关于土地使用草案中规定，国土资源主管部门与土地使用者未能就土地处置方式达成一致的，土地闲置满 1 年，经批准后可按土地出让或划拨的价款的 20% 上交土地闲置

费；未动工开发建设，土地闲置 2 年的经批准后可无偿收回土地使用权。2012 年 6 月，国土资源部公布了经过修订后的《闲置土地处置办法》，提出对囤地问题的部分预防和监管措施，要求土地使用者对项目竣工时间进行约定和公示。原规定闲置土地超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金 20% 以下的土地闲置费；满 2 年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权。修订后，土地闲置费征收标准统一改为“20%”，并首次明确土地闲置费不得列入生产成本。

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

2010 年 3 月，“国十九条”明确规定：（1）严格规范土地出让底价。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定；土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。（2）严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订土地出让合同，土地出让合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按土地出让合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开竣工时间及具体认定标准、违约责任处理；上述条款约定不完备的，不得签订土地出让合同，违规签订土地出让合同的，必须追究出让人责任；受让人逾期不签订土地出让合同的，终止供地、不得退还定金，已签土地出让合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。（3）严格土地竞买人资格审查。对土地使用者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地出让合同的行为，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参

加土地竞买，对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。2012 年 2 月 22 日，国土资源部下发《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》指出，要严格土地利用总体规划的实施，加强土地利用机会调控，严格建设项目用地预审，严格中心城区规划控制范围的管控，规范土地利用总体规划评估修改，保障土地利用总体规划有效实施。

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

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

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

2、住房供应结构政策

2006 年 5 月，中华人民共和国住房和城乡建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（以下简称“《意见》”），该《意见》规定自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上；个人购买套型建筑面积 90 平方米以上的住房按揭贷款首付比例不得低于 30%。2008 年 1 月 3 日，国务院发布《关于促进节约集约用地

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

用管理，严肃查处中介机构违法违规行为。推进城镇个人住房信息系统建设，加强市场监测和信息发布管理。

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

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

党的十九大报告指出房子是用来住的、不是用来炒的。2017 年内“限购、限贷、限价”升级并广泛“限售”，大量三四线城市也加入调控行列。不断通过提高社保年限、首付比例，限制单身和离异购房套数，对个人购房普遍“限售”等调控政策升级加码。2017 年，商品房销售面积近 17 亿平方米，金额破 13 万亿元，均创新高;土地购置面积同比增速也在一直保持着稳步增长，面积增速为 15.8%，维持在较高水平。随着土地供应量重新抬升，2017 年全国 300 城土地市场成交建筑面积为 184,800 万平方米，同比涨幅 11%，同样为连续走低 3 年后首次抬升。目前政策尚未扭转投资购房预期，仍然呈现出“政策向左，市场向右”的显著特征。

上述政策的贯彻实施将对房地产市场的供给结构产生深刻的影响，从而对公司的市场开发能力提出了更高的要求。但整体来看，公司经营未受重大不利影响。

3、税收政策

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

2006 年 3 月、2006 年 12 月和 2007 年 1 月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。2009 年 5 月 12 日，国家税务总局下发了《关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》，进一步强调并细化了土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等环节作出具体规定。公司已严格按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，对有关项目涉及的土地增值税进行了预提。如未来国家税务总局改变土地增值税征收政策及清算标准，则会对公司现金流情况造成影响。

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

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

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

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

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

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

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

4、房地产金融调控政策

近年来，国家针对房地产开发企业的信贷、消费者购房贷款等方面实施了一系列金融调控政策。

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

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

2008 年，国内外经济环境发生巨大变化，中国人民银行 5 次下调金融机构人民币贷款基准利率，一年期贷款基准利率由 7.47% 下调到 5.31%。2010 年 10 月 20 日至 2011 年 7 月 7 日，中国人民银行连续 5 次上调金融机构人民币贷款

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

2010 年 2 月 22 日，中国人民银行和银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》，要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。同时，各地也在出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预售款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

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

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

2014 年 10 月 9 日，住房城乡建设部、财政部、人民银行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（以下简称《通知》），通知要求各地

降低公积金门槛，包括取消数项收费，只要连缴 6 个月就能申请贷款，实行异地互认，支持二次使用公积金等。

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

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

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

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

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

5、外商投资房地产企业相关政策

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

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

2006 年 8 月，商务部办公厅发布了《关于贯彻落实〈关于规范房地产市场外资准入和管理的通知〉有关问题的通知》，该通知就外商投资房地产企业的类型、外商投资设立房地产企业的投资总额与注册资本比例的要求、批准及注册登记手续、外商投资房地产企业的项目转让，境外投资者对境内房地产企业并购等做了进一步的明确规定。

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

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

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

2015 年 11 月，商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》(商资函[2015]895 号)，进一步简化外商投资房地产企业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息;取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完

成前述工作流程后,可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

2018 年 5 月,发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》,引导规范房地产企业境外发债资金投向。房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务,避免产生债务违约,限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

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

(五) 行业竞争格局

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

根据《2015 中国房地产策划代理百强企业研究报告》,2014 年,策划代理百强企业一手物业代理实现销售面积均值为 228.16 万平方米,同比小幅下滑 3.68%,但相比全国商品房销售面积 7.58%的降幅,百强企业仍跑赢大市,市场份额提升至 18.91%,较 2013 年提升 0.77 个百分点。这主要是一方面部分百强企业已经形成规模化,其高度的专业水平和丰富的客户资源,在市场较为低迷的背景下更受开发企业青睐;另一方面,百强企业紧跟市场动向,创新营销模式,尤其是加强移动互联网应用,多渠道、全方位解决不同客户多种需求,有效提升了蓄客量和转化率水平。

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

针对客户端的金融服务。同策咨询较早涉足长三角地区商业物业运营业务，也积极开展房地产金融等新业务。

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

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

房地产综合服务业的发展经历了早期无序发展、价格竞争、服务竞争等阶段，现在“品牌竞争”逐渐成为各大公司比拼的重点。对于“轻资产”服务型企业，能为股东带来价值的往往是“无形”的资产，其中“品牌价值”是十分关键的因素。首先，品牌的好坏不仅反应了服务能力及质量，开发商通过与知名的综合服务商合作还能使项目对投资者更有吸引力；其次，品牌企业服务收费的议价能力较高，项目具有更高的利润率；第三，高知名度的品牌能在公司进行地域扩张、开拓新业务时降低进入成本，提高成功率；第四，品牌企业在吸引人才、留住人才方面占据优势。

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

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

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

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

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

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

良好的客户关系是房地产综合服务商重要的竞争优势，拓展新项目、挖掘客户需求、保持持续盈利能力、寻找利润增长点的保障。优秀的房地产综合服务商善于与客户建立长期的战略合作关系，新竞争者难以与其抢夺优质客户。

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

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

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

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

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

十三、发行人行业地位和竞争优势

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。根据克而瑞信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心联合发布的《房地产企业销售排行榜》，2018 年度新城控股房地产销售金额在全国房地产企业中排名第 8 位，房地产销售面积在全国房地产企业中排名第 7 位。此外，在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的中国房地产百强企业研究中，新城控股 2008-2016 年连续 9 年获“中国房地产百强企业 20 强”称号；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，新城控股 2005-2015 年连续 11 年获“江苏省房地产业综合实力五十强第 1 位”。

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运营现金流量。标准化开发程序要求公司根据客户的需求进行设计和运营，涉及选址、采购、物业设计、

建设和质量控制、美学和内部设计以及客户服务等多个环节，新城控股由此有能力采取快速资产周转模式、快速复制房地产开发项目，向包括长三角核心区域在内的各个细分市场推出优质房地产产品。

3、产品组合多样化

新城控股推出的住宅产品包括高层住宅、多层住宅及低密度住宅等，通过“启航”、“乐居”、“圆梦”和“尊享”四大产品系列满足各类目标客户的多样化置业需求。在此基础上，新城控股积极开展新产品研发，推出电梯洋房系列、叠墅系列、刚需 70 系列、通透 90 系列和高密度经济别墅系列等创新产品，部分户型已落地在项目上应用，取得了良好的市场反馈。

商业地产方面，新城控股开发并运营融购物中心、办公楼、酒店、酒店式公寓、高端住宅物业和其他配套设施为一体的综合体开发项目，通过“国际广场”、“城市广场”、“生活广场”三大产品系列，满足不同区域客户的需求和偏好。

4、完善的内部管理体系

新城控股具备完善的内部管理体系，覆盖了项目前期的可行性研究、土地获取、项目规划、项目施工、产品销售、客户服务等多个环节，包括人力资源模块、计划运营模块、财务模块、工程模块、成本模块、设计模块、采购模块、营销模块、客服物业模块等多个项目管理模块。新城控股注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值等方面的系统调研，形成了以市场为基础、以客户诉求为导向的市场研究体系，为项目开发提供决策支持。各个管理模块及管理体系相辅相成，发挥协同效应，把控市场动态及全过程关键性节点，正确预估未来风险并作出准确及时的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

5、丰富的商户资源及有效的整合能力

新城控股自 2008 年起进军商业地产领域，已积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立了稳定的合作关系，赢得了大量有价值的业主的信任。新城控股通过整合累积的商户资源实现商业地产项目有效的品类品种互动和商户品牌组合，形成聚集效应，提升日均人流量和交易额；通过整合城市居民的不同需求，以商业地产为引导，有效发挥商业物业与其他类型物业的协同效应，相互

提升各种类型物业的价值。通过有效整合实现业主、商户等各方共赢，培养客户忠诚度，实现各种资源的重复利用，提高商业运营模式的可复制性。

6、良好的品牌形象

“新城”品牌在国内的房地产市场，尤其长三角区域，拥有较高的品牌知名度和市场口碑。在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构联合发布的“中国华东房地产公司品牌价值 TOP10”榜单中，新城控股 2007-2014 年连续八年蝉联第一；2009-2016 年还连续八年荣膺“中国房地产开发企业品牌价值 20 强”（由中国房地产研究会、中国房地产业协会和中国房地产测评中心联合发布）。

通过充分利用各房地产项目的奠基仪式、样板区开放、主力店签约、开业典礼、周年庆等机会开展品牌拓展活动，近年来“新城”品牌的认知度得以不断提升。此外，“吾悦”品牌作为新城控股旗下的城市综合体项目品牌，也已在常州、苏州、张家港、丹阳、南昌、长春、安庆、海口等多个城市布局，10 余座吾悦系列广场已开业、正在或者计划建造。

7、优质的客户服务

在“传播幸福、成就梦想”的企业愿景下，新城控股始终将业主的满意度放在第一位，致力于提供优质、精品的客户服务。新城把“幸福”落地到产品和服务中，始终坚持“以人为本”，2016 年开始，新城与赛惟合作，以节点式调研、深访的方式了解客户需求，关注客户敏感点，以客户真实可靠的建议与意见指导有效提升产品和服务满意度。

新城控股自 2010 年起开通 4008-900-950 全国服务热线，将总部呼叫中心、城市公司客服、项目物业管理三方整合，打造投诉、报修、咨询统一管理平台，并在电话服务的基础上开通在线咨询、微博沟通、微信平台等多媒体渠道。2006 年起，新城控股还成立了客户俱乐部“幸福会”，通过《幸福会》期刊、幸福会微博及微信平台、组织各类客户活动等，搭建新城控股与业主、业主与业主、业主与社会的和谐交流平台。

十四、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。

由于本次回购注销部分限制性股票事项将导致公司股本(即注册资本)减少,根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、《银行间债券市场非金融企业债务工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》(2013 年版)等相关自律文件的规定,上述事项已触发持有人会议召开条件。

中国农业银行股份有限公司(以下简称“农业银行”)作为召集人,已于 2017 年 6 月 8 日在中国货币网、上海清算所网站发布了《关于召开新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期和 2017 年度第二期中期票据持有人会议的公告》,并已于 2017 年 6 月 22 日召开了新城控股集团股份有限公司 2017 年度第一期中期票据和 2017 年度第二期中期票据债券持有人会议。相关持有人会议决议公告及法律意见书已于 2017 年 6 月 28 日在中国货币网、上海清算所网站发布。持有人会议召开后,公司将就上述股本减少事项办理工商变更登记手续。

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。

2017 年 10 月 19 日,发行人召开 2017 年第二次临时股东大会,审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》,同意根据《激励计划》回购注销已离

职的激励对象曹蓬、单磊磊合计持有的 110 万股限制性股票。发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

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 7 月 11 日，新城控股召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《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》回购注销已离职的激励对象罗艳兵、吴亚春合计持有的 66 万股限制性股票。新城控股就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

截至 2019 年 9 月末，上述 66 万股限制性股票回购注销已完成，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 2,256,724,186 股。

2、重大资产重组

2015 年 9 月 18 日，中国证监会出具《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》（证监许可[2015]2144 号）。截至 2016 年 4 月末，本次资产重组事项已实施完成。本次重组事项已取得了其应取得的全部审批及授权事项。本次资产重组符合相关法律、法规及规范性文件的规定。本次资产重组，已于本章第二节“公司历史沿革及重大资产重组情况”中具体披露，提请投资人注意阅读相关内容。

3、实际控制人涉及诉讼的进展

发行人通过上海市普陀区人民法院快讯获悉，普陀法院于 2020 年 6 月 17 日作出一审判决，判处被告人王振华有期徒刑五年。王振华为公司的实际控制人，未在公司担任任何职务。目前发行人管理团队和人员结构稳定，各项经营工作正常有序开展。

除上述事项外，发行人无其他经营重要事项。

第六章 发行人主要财务状况

一、公司近三年财务报告编制及审计情况

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年一季度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 2017 年度、2018 年度、2019 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[2018]第 10055 号标准无保留意见的审计报告、普华永道中天审字[2019]第 10055 号标准无保留意见的审计报告以及普华永道中天审字[2020]第 10055 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2017-2019 年度审计报告执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及会计准则解释，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）具备中国证券、期货相关业务资格。

2020 年一季度财务报表未经审计。

（一）2019 年合并报表范围变化情况及原因

1、2019 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

2019 年，新城控股直接设立或投资等方式而增加的子公司情况如下：

图表6-1 2019 年 1-12 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	连云港亿博房地产开发有限公司	2/8/2018	尚未出资
2	阜阳新城吾悦商业管理有限公司	10/8/2018	1,000,000
3	包头市吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
4	包头万博商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
5	唐山吾悦商业管理有限公司	7/23/2018	1,000,000
6	兴化新城吾悦商业管理有限公司	3/7/2019	1,000,000
7	昆明万博吾悦商业管理有限公司	8/15/2018	1,000,000
8	襄阳新城吾悦商业管理有限公司	1/28/2019	1,000,000
9	西咸新区沣西新城吾悦商业管理有限公司	6/29/2018	1,000,000

10	湖州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
11	射阳吾悦商业管理有限公司	4/8/2019	1,000,000
12	昭通吾悦商业管理有限公司	3/11/2019	1,000,000
13	贵港吾悦商业管理有限公司	5/15/2019	1,000,000
14	北海吾悦商业管理有限公司	4/29/2019	1,000,000
15	徐州新城吾悦商业管理有限公司	3/21/2019	1,000,000
16	哈尔滨新城吾悦商业管理有限公司	5/13/2019	1,000,000
17	滁州新城悦博房地产开发有限公司	1/30/2019	105,000,000
18	六安亿博房地产开发有限公司	12/27/2018	300,000,000
19	沈阳亿博房地产开发有限公司	12/20/2018	尚未出资
20	泰安新城悦盛房地产开发有限公司	1/30/2019	120,637,500
21	德阳新城亿博房地产开发有限公司	1/10/2019	100,000,000
22	随州新城悦博房地产开发有限公司	1/29/2019	130,000,000
23	盐城市大丰区新城亿轩房地产开发有限公司	12/28/2018	424,076,600
24	贵阳新城吾悦商业管理有限公司	4/18/2019	1,000,000
25	温州新城吾悦商业管理有限公司	5/6/2019	1,000,000
26	潍坊悦盛商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
27	海盐新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
28	苏州亿崧科技产业发展有限公司	3/27/2018	尚未出资
29	天津新城亿隆房地产开发有限公司	11/8/2018	尚未出资
30	湖北长投创置房地产开发有限公司	5/22/2018	尚未出资
31	广州亿昌企业管理有限公司	8/24/2018	尚未出资
32	深圳市亿鸿企业管理有限公司	8/23/2018	尚未出资
33	南宁亿旭房地产开发有限公司	9/3/2018	尚未出资
34	宁波亿锦企业管理有限公司	10/23/2018	尚未出资
35	上海亿樾企业管理有限公司	9/18/2018	尚未出资
36	天津市滨海新区新城悦鑫房地产开发有限公司	2/27/2019	130,000,000
37	宁乡市悦宏房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
38	沧州市新城悦盛房地产开发有限公司	3/21/2019	130,000,000
39	东台市新城悦盛房地产开发有限公司	4/2/2019	417,466,600
40	济宁新城悦盛置业有限公司	5/22/2019	尚未出资
41	涟水新城悦盛房地产开发有限公司	4/16/2019	403,865,600
42	扬中市新城悦盛房地产开发有限公司	5/23/2019	105,000,000

43	杭州悦璟房地产咨询有限公司	5/10/2019	尚未出资
44	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	4/28/2019	123,456,800
45	临沂悦盛房地产开发有限公司	5/22/2019	10,200,000
46	青岛悦宸房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
47	烟台悦璟房地产开发有限公司	5/8/2019	50,000,000
48	西安亿超企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
49	西安亿淳企业管理有限公司	8/31/2018	尚未出资
50	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	4/26/2019	尚未出资
51	常州悦诚企业管理咨询有限公司	1/14/2019	1,000,000
52	昆明新城亿博房地产开发有限公司	1/7/2019	50,000,000
53	天长市新城悦兴房地产开发有限公司	6/6/2019	50,000,000
54	长沙悦博房地产开发有限公司	1/24/2019	100,000,000
55	青岛亿臻房地产开发有限公司	1/4/2019	10,000,000
56	常州新城悦佳房地产开发有限公司	1/23/2019	270,000,000
57	天津新城亿恒房地产开发有限公司	1/3/2019	600,000,000
58	天津新城悦恒房地产开发有限公司	1/10/2019	130,000,000
59	武汉冠信房地产开发有限公司	2/27/2018	100,000,000
60	长沙悦拓房地产开发有限公司	4/18/2019	尚未出资
61	湖南悦泽房地产开发有限公司	3/13/2019	尚未出资
62	阜阳新城悦祥房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资
63	阜阳新城悦晟房地产开发有限公司	4/24/2019	尚未出资
64	芜湖悦顺房地产有限公司	5/29/2019	尚未出资
65	江西悦鸿房地产开发有限公司	1/31/2019	尚未出资
66	南昌亿拓企业管理有限公司	10/8/2018	尚未出资
67	潍坊亿悦房地产开发有限公司	6/19/2018	800,000,000
68	平湖悦郡实业有限公司	4/16/2019	尚未出资
69	平湖悦顺实业有限公司	5/13/2019	尚未出资
70	唐山新城丰荣房地产开发有限公司	4/25/2019	70,000,000
71	天津新城悦达房地产开发有限公司	5/27/2019	尚未出资
72	天津新城悦宏房地产开发有限公司	2/26/2019	尚未出资
73	天津新城悦弘房地产开发有限公司	3/7/2019	130,000,000
74	天津新城悦锦房地产开发有限公司	4/26/2019	634,620,000
75	天津新城悦郡房地产开发有限公司	3/29/2019	431,780,000
76	天津新城悦隆房地产开发有限公司	4/28/2019	尚未出资

77	天津新城悦荣房地产开发有限公司	4/29/2019	74,820,000
78	天津新城悦尚房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
79	天津新城悦盛房地产开发有限公司	2/26/2019	465,647,059
80	天津新城悦兴房地产开发有限公司	4/9/2019	尚未出资
81	温州亿昊企业管理有限公司	10/17/2018	尚未出资
82	温州悦锦企业管理有限公司	2/21/2019	尚未出资
83	亳州悦通房地产开发有限公司	5/27/2019	415,000,000
84	巩义市悦宸置业有限公司	5/8/2019	90,240,000
85	巩义市悦晟置业有限公司	5/8/2019	130,000,000
86	郑州舜杰新城房地产开发有限公司	3/6/2019	尚未出资
87	郑州悦旭房地产开发有限公司	5/10/2019	尚未出资
88	郑州悦韵房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
89	郑州悦璞房地产开发有限公司	5/20/2019	尚未出资
90	重庆悦璟房地产开发有限公司	5/24/2019	尚未出资
91	随州新城吾悦商业管理有限公司	6/5/2019	1,000,000
92	六安吾悦商业管理有限公司	4/19/2019	1,000,000
93	德阳新城吾悦商业管理有限公司	4/30/2019	1,000,000
94	西宁新城吾悦商业管理有限公司	4/28/2019	1,000,000
95	遵义吾悦商业管理有限公司	5/27/2019	1,000,000
96	内江新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
97	泰安悦盛贸易有限公司	6/22/2019	34,350,500
98	昆明悦宸房地产开发有限公司	6/22/2019	尚未出资
99	铜陵新城悦盛房地产开发有限公司	6/22/2019	350,000,000
100	天津新城悦鼎房地产开发有限公司	5/8/2019	尚未出资
101	惠州嘉鸿名城实业有限公司	4/30/2019	尚未出资
102	常州新城悦尚房地产开发有限公司	5/7/2019	170,000,000
103	上海悦韵营销管理咨询有限公司	9/6/2019	尚未出资
104	泰兴悦盛房地产开发有限公司	8/20/2019	165,360,000
105	扬州新城悦博房地产发展有限公司	7/17/2019	69,586,000
106	平湖悦盛房地产开发有限公司	7/31/2019	55,400,000
107	滁州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
108	淮南新城悦欣房地产开发有限公司	7/25/2019	24,190,000
109	泰安吾悦商业管理有限公司	8/23/2019	1,000,000
110	孝感新城吾悦商业管理有限公司	7/30/2019	1,000,000

111	盐城市大丰区新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
112	大同新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
113	银川新城吾悦房地产开发有限公司	7/1/2019	50,000,000
114	涟水新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
115	扬中市新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
116	南京悦盛吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
117	安宁吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
118	东台新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
119	句容新城悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	123,550,000
120	长沙悦顺房地产开发有限公司	7/1/2019	20,340,000
121	南昌悦隆房地产开发有限公司	7/1/2019	411,087,367
122	南宁悦泽房地产开发有限公司	7/1/2019	7,510,000
123	玉环悦盛房地产开发有限公司	7/1/2019	13,150,000
124	昆明新城悦安房地产发展有限公司	7/1/2019	5,500,000
125	沧州新城吾悦商业管理有限公司	7/1/2019	1,000,000
126	大连悦晟房地产开发有限公司	7/1/2019	990,000,000
127	成都悦锴房地产开发有限公司	7/2/2019	尚未出资
128	杭州聚佑企业管理有限责任公司	3/1/2019	140,000,000
129	东营悦峻房地产开发有限公司	7/4/2019	210,000,000
130	青岛悦润房地产开发有限公司	7/15/2019	35,000,000
131	西安悦拓房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
132	西安悦睿房地产开发有限公司	5/30/2019	尚未出资
133	舟山聚佑房地产开发有限公司	6/21/2019	10,000,000
134	临沂悦鸿商业经营管理有限公司	7/1/2019	5,000,000
135	济宁悦鸿贸易有限公司	10/1/2019	30,150,740
136	慈溪悦盛房地产开发有限公司	10/9/2019	74,290,000
137	瑞安市悦博房地产开发有限公司	10/28/2019	343,520,000
138	仙居悦弘房地产开发有限公司	10/11/2019	13,400,000
139	天长市吾悦商业管理有限公司	9/3/2019	1,000,000
140	上海悦崧实业发展有限公司	9/20/2019	尚未出资
141	郑州新城吾悦商业管理有限公司	10/18/2019	1,000,000
142	上饶市亿轩房产经营管理有限公司	11/14/2019	22,000,000
143	济宁吾悦商业管理有限公司	10/28/2019	1,000,000
144	启东市悦博房产经营管理有限公司	11/15/2019	378,000,000

145	宿迁新城悦鸿房地产有限公司	12/9/2019	尚未出资
146	唐山新城悦晟房地产开发有限公司	12/13/2019	尚未出资
147	湖州新城悦安房地产开发有限公司	12/1/2019	尚未出资
148	天津市协连房地产开发有限公司	11/11/2019	206,140,000
149	西安银沣置业发展有限公司	11/1/2019	尚未出资
150	上海悦嵩能源设备有限公司	11/27/2019	10,000,000
151	上海亿崧能源设备有限公司	12/1/2019	10,000,000

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

截至 2019 年末，发行人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

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
合肥新城创晟房地产有限公司	2019 年 4 月 29 日	59,000,000	50	股权收购	2019 年 4 月 29 日	实际取得被购买方控制权
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019 年 1 月 2 日	204,591,426	30	股权收购	2019 年 1 月 2 日	实际取得被购买方控制权
上海迪裕商业经营管理公司	2019 年 6 月 25 日	633,588,906	100	股权收购	2019 年 6 月 25 日	实际取得被购买方控制权
苏州聿盛房地产开发有限公司	2019 年 9 月 18 日	210,000,000	35	股权收购	2019 年 9 月 18 日	实际取得被购买方控制权
简阳市京新房地产开发有限公司	2019 年 11 月 21 日	197,106,411	51	股权收购	2019 年 11 月 21 日	实际取得被购买方控制权

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
南京新城万博房地产开发有限公司	2019年12月27日	124,985,800	30	股权收购	2019年12月27日	实际取得被购买方控制权
常州新城紫东房地产发展有限公司	2019年12月16日	109,850,977	22	股权收购	2019年12月16日	实际取得被购买方控制权
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2019年12月17日	82,500,000	15	股权收购	2019年12月17日	实际取得被购买方控制权

2019年度，公司没有发生重大的非同一控制下企业合并。

2、2019年末不再纳入合并报表范围的子公司

公司2019年末不再纳入合并报表范围的子公司情况如下，

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年7月12日	股权转让	14,046
2	许昌金宏房地产有限公司	2019年7月19日	股权转让	180,965
3	宿州新城金悦房地产开发有限公司	2019年7月24日	股权转让	535,257
4	商丘悦恒房地产开发有限公司	2019年8月5日	股权转让	653,606
5	平湖悦泽房地产开发有限公司	2019年7月25日	股权转让	-
6	青岛悦茂房地产开发有限公司	2019年7月24日	股权转让	135,695
7	日照亿鼎房地产开发有限公司	2019年7月24日	股权转让	212,489
8	上饶市悦盛房地产开发有限公司	2019年7月25日	股权转让	15,496,570
9	宜兴悦宏房地产开发有限公司	2019年7月25日	股权转让	512,328
10	徐州新城弘阳房地产开发有限公司	2019年7月31日	股权转让	912,742
11	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	2019年8月1日	股权转让	5,187,929
12	太原新城悦拓房地产开发有限公司	2019年7月31日	股权转让	412,337
13	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	2019年7月23日	股权转让	485,493

14	四川悦烨房地产开发有限公司	2019 年 7 月 26 日	股权转让	-
15	温岭新城悦盛房地产开发有限公司	2019 年 8 月 29 日	股权转让	6,054,447
16	青岛亿越房地产开发有限公司	2019 年 8 月 5 日	股权转让	5,188
17	合肥新城悦弘房地产开发有限公司	2019 年 8 月 22 日	股权转让	807,087
18	杭州新城悦宏房地产开发有限公司	2019 年 8 月 30 日	股权转让	6,363,445
19	襄阳新城悦隆房地产开发有限公司	2019 年 10 月 28 日	股权转让	707,778
20	北京新城金郡房地产开发有限公司	2019 年 11 月 12 日	股权转让	6,672,944
21	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	2019 年 9 月 19 日	股权转让	-

3、2019 年末纳入发行人合并报表范围内子公司

详见本募集说明书第五章“公司基本情况”第五节“发行人主要子公司情况及其主要经营情况”。

(二) 2018 年度合并报表范围变化情况及原因

1、2018 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

2018 年，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

图 6-2 2018 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况

序号	公司	设立日期	出资金额
1	上海橙崧公寓管理有限公司	20/06/2018	10,000,000
2	徐州新城创域房地产有限公司	19/12/2017	尚未出资
3	镇江新城亿烨房地产开发有限公司	06/02/2018	尚未出资
4	南京万拓房地产有限公司	24/01/2017	尚未出资
5	淮安新城亿祥房地产开发有限公司	09/05/2018	263,552,078
6	淮安新城亿禄房地产有限公司	13/08/2018	140,040,850
7	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	24/08/2018	1,000,000,000
8	张家港市创鸿房地产开发有限公司	07/12/2017	37,200,000
9	张家港志成房地产开发有限公司	18/07/2017	648,970,000
10	盐城新城亿盛房地产开发有限公司	05/02/2018	250,000,000
11	江苏通佳置业有限公司	02/02/2018	400,000,000

12	盐城新城亿佳房地产开发有限公司	18/04/2018	388,000,000
13	苏州翼客孵化器管理有限公司	22/09/2017	3,000,000
14	如皋市亿晟房地产有限公司	14/05/2018	408,170,000
15	苏州亿崧伟圣房地产开发有限公司	11/06/2018	670,000,000
16	常熟金宸房地产开发有限公司	12/07/2018	803,300,000
17	常州新城亿欣房地产开发有限公司	12/03/2018	370,370,000
18	丽水新城亿宸房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
19	常州新城亿昊企业管理有限公司	26/07/2018	尚未出资
20	常州新城亿凯企业管理有限公司	27/07/2018	尚未出资
21	常州新城亿捷房地产开发有限公司	28/11/2018	1,092,629,470
22	沭阳碧新房地产开发有限公司	02/01/2018	240,000,000
23	宿迁新城亿盛房地产有限公司	30/07/2018	600,000,000
24	宿迁新城亿辉房地产有限公司	06/08/2018	143,660,000
25	徐州新城亿辉房地产开发有限公司	06/11/2018	20,000,000
26	徐州新城亿恒房地产开发有限公司	29/11/2018	1,205,000,000
27	平湖创域房地产有限公司	06/12/2017	尚未出资
28	上海钦波置业有限公司	20/12/2017	尚未出资
29	上海麦鹏置业有限公司	19/12/2017	尚未出资
30	杭州亿盛房地产咨询有限公司	20/07/2018	尚未出资
31	平湖亿润房地产开发有限公司	23/05/2018	97,710,000
32	台州新城亿仁房地产开发有限公司	24/07/2018	尚未出资
33	台州新城亿旭房地产开发有限公司	15/08/2018	400,000,000
34	湖州新城亿瑞房地产开发有限公司	26/04/2018	100,000,000
35	湖州碧旭房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资
36	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	16/07/2018	1,300,000,000
37	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	26/04/2018	186,906,377
38	金华新城亿宏房地产开发有限公司	04/06/2018	尚未出资

39	绍兴亿昱房地产信息咨询有限公司	10/08/2018	尚未出资
40	温州新城亿瑞房地产开发有限公司	29/01/2018	尚未出资
41	浙江鳌盛房地产开发有限公司	05/06/2018	尚未出资
42	温州亿辉房地产咨询有限公司	02/07/2018	尚未出资
43	宁波新城亿盛房地产开发有限公司	16/03/2018	500,000
44	宁波亿兴企业管理有限责任公司	22/08/2018	尚未出资
45	衢州亿佳企业管理有限公司	13/08/2018	尚未出资
46	武汉亿盛房地产开发有限公司	30/07/2018	尚未出资
47	黄石市瑞景居然亿盛地产开发有限公司	10/08/2018	10,000,000
48	南漳县新城亿盛房地产开发有限公司	19/07/2018	125,677,900
49	青岛新城亿鑫房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
50	青岛新城亿泽房地产开发有限公司	01/02/2018	10,000,000
51	青岛新城亿宸房地产开发有限公司	04/05/2018	50,000,000
52	青岛亿越房地产开发有限公司	21/11/2018	尚未出资
53	济南新城亿辉企业管理有限公司	06/08/2018	尚未出资
54	济南新城亿盛房地产开发有限公司	06/08/2018	尚未出资
55	威海亿卓房地产开发有限公司	01/03/2018	10,000,000
56	威海天置房地产开发有限公司	26/07/2018	100,000,000
57	潍坊亿昌房地产开发有限公司	04/04/2018	312,000,000
58	潍坊亿晟房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
59	潍坊亿拓房地产开发有限公司	07/06/2018	尚未出资
60	潍坊亿欣房地产开发有限公司	20/06/2018	500,000,000
61	烟台亿鼎房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
62	烟台亿荣房地产开发有限公司	29/06/2018	尚未出资
63	烟台亿腾房地产开发有限公司	12/09/2018	尚未出资
64	淄博新城华云房地产开发有限公司	28/04/2018	10,000,000
65	日照亿鼎房地产开发有限公司	15/05/2018	尚未出资

66	齐河县坤城置业有限公司	18/01/2018	10,000,000
67	高唐县新城创置房地产开发有限公司	08/06/2018	183,295,000
68	阳谷裕昌置业有限公司	14/03/2018	10,000,000
69	长沙樾隆置业有限公司	05/12/2018	尚未出资
70	株洲欣盛万博置业有限公司	30/05/2018	500,000,000
71	北京新城金郡房地产开发有限公司	16/01/2018	尚未出资
72	天津东郡房地产经纪有限公司	13/06/2018	尚未出资
73	天津市万隆装饰装修有限公司	13/06/2018	10,000,000
74	天津新城亿佳房地产开发有限公司	08/11/2018	尚未出资
75	天津新城亿宏房地产开发有限公司	13/11/2018	尚未出资
76	佛山鼎昌房地产有限公司	29/01/2018	尚未出资
77	东莞亿泰房地产开发有限公司	14/12/2018	尚未出资
78	肇庆市鼎泰房地产有限公司	14/12/2017	10,000,000
79	肇庆亿超房地产有限公司	09/05/2018	203,360,000
80	珠海市鼎郡房地产开发有限公司	19/01/2018	尚未出资
81	湛江亿熙房地产开发有限公司	10/08/2018	尚未出资
82	恩平市亿恒房地产开发有限公司	09/08/2018	151,040,000
83	江门亿瀚房地产有限公司	17/08/2018	尚未出资
84	合肥新城亿拓房地产有限公司	04/05/2018	408,270,000
85	合肥新城亿瑞房地产有限公司	08/05/2018	508,850,000
86	合肥新城亿荣房地产有限公司	23/05/2018	尚未出资
87	合肥新城亿盛房地产有限公司	07/12/2018	50,000,000
88	蚌埠新城亿腾房地产有限公司	01/08/2018	50,000,000
89	马鞍山亿佳房地产开发有限公司	19/10/2018	50,000,000
90	仁寿亿辉房地产开发有限公司	02/02/2018	135,000,000
91	邛崃亿睿房地产开发有限公司	20/04/2018	612,500,000
92	成都市亿熠房地产开发有限公司	30/05/2018	50,000,000

93	简阳市亿晟房地产开发有限公司	23/05/2018	197,230,000
94	成都新璟房地产开发有限公司	09/10/2017	尚未出资
95	成都隆恩房地产开发有限公司	11/10/2017	尚未出资
96	峨眉山市亿盛房地产开发有限公司	25/06/2018	尚未出资
97	雅安市亿弘房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
98	西安新城骊晟房地产开发有限公司	27/11/2017	10,000,000
99	西安悦晟房地产开发有限公司	01/12/2017	尚未出资
100	咸阳亿锦尚城房地产开发有限公司	02/03/2018	尚未出资
101	咸阳新城旭樾房地产开发有限公司	05/12/2017	尚未出资
102	香港柏翰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
103	西安亿翰房地产开发有限公司	06/12/2018	540,000,000
104	西安亿昶房地产开发有限公司	20/12/2018	尚未出资
105	郑州创贤房地产开发有限公司	06/11/2017	尚未出资
106	郑州德佳房地产开发有限公司	06/11/2017	10,000,000
107	郑州亿瀚房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资
108	郑州亿辉房地产开发有限公司	23/05/2018	尚未出资
109	长葛市新城亿晟房地产开发有限公司	30/07/2018	200,245,364
110	衡水亿郡房地产开发有限公司	25/01/2018	尚未出资
111	承德新城亿隆房地产开发有限公司	07/02/2018	尚未出资
112	沧州新城亿隆房地产开发有限公司	08/02/2018	尚未出资
113	沧州万合金郡房地产开发有限公司	08/06/2018	尚未出资
114	石家庄亿润房地产开发有限公司	08/05/2018	尚未出资
115	邯郸亿隆房地产开发有限公司	09/03/2018	尚未出资
116	昆明新城亿晟房地产开发有限公司	02/02/2018	500,000
117	昆明新城亿煊房地产开发有限公司	22/03/2018	尚未出资
118	昆明新城亿璞房地产开发有限公司	31/07/2018	尚未出资
119	大理新城亿祺房地产开发有限公司	09/08/2018	尚未出资

120	南宁亿拓房地产开发有限公司	12/03/2018	500,000
121	南宁亿瀚房地产开发有限公司	12/07/2018	325,478,747
122	南宁亿文房地产开发有限公司	19/11/2018	尚未出资
123	桂林亿瀚房地产开发有限公司	29/09/2018	尚未出资
124	贵阳新城亿晟房地产开发有限公司	17/05/2018	500,000
125	贵阳新城亿睿房地产开发有限公司	26/12/2018	6,480,000
126	遵义市新城亿腾房地产开发有限公司	13/09/2018	100,000,000
127	遵义市新城亿欣房地产开发有限公司	16/10/2018	尚未出资
128	南昌亿拓房地产开发有限公司	05/07/2018	尚未出资
129	南昌亿卓房地产开发有限公司	30/10/2018	尚未出资
130	香港鼎佳发展有限公司	08/12/2017	HKD1
131	香港鼎睿发展有限公司	08/12/2017	HKD1
132	香港万茂发展有限公司	08/12/2017	HKD1
133	香港万彰发展有限公司	08/12/2017	HKD1
134	上海铭世置业有限公司	23/03/2017	尚未出资
135	黄石市新城万博房地产开发有限公司	22/12/2017	尚未出资
136	青岛玺樾万邦商贸有限公司	08/01/2018	64,456,000
137	镇江万博吾悦房产经营管理有限公司	08/10/2018	10,043,632
138	南京亿博贸易有限公司	29/09/2018	41,565,000
139	淮安亿悦钢材贸易有限公司	19/10/2018	68,739,000
140	仙居泽盛供应链管理有限公司	18/12/2018	103,404,000
141	昆明亿盛供应链管理有限公司	11/06/2018	98,940,000
142	西咸新区亿璟贸易有限公司	06/06/2018	78,484,800
143	如皋创隽房地产经营有限公司	01/11/2018	10,000,000
144	南昌创宏房地产经营有限公司	21/09/2018	9,284,401
145	安庆新城悦盛房产经营管理有限公司	25/09/2018	10,000,000
146	宁波吾悦房产经营管理有限公司	15/10/2018	10,000,000

147	桐乡万博房产经营管理有限公司	09/10/2018	10,000,000
148	延安市宝塔区亿博房地产开发有限公司	23/01/2018	100,000,000
149	桂林新城万博房地产开发有限公司	25/12/2017	50,000,000
150	宝应亿盛房地产开发有限公司	05/03/2018	503,080,000
151	淮安新城亿博房地产开发有限公司	22/01/2018	20,000,000
152	淮北新城亿轩房地产开发有限公司	05/01/2018	100,000,000
153	高邮市新城亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	387,080,000
154	包头市新城亿博房地产开发有限公司	16/03/2018	尚未出资
155	肇庆亿博房地产开发有限公司	09/04/2018	206,400,000
156	盐城新城亿博房地产开发有限公司	21/03/2018	617,280,000
157	昆明新城万博房地产发展有限公司	02/01/2018	20,000,000
158	徐州市贾汪区亿睿房地产开发有限公司	30/05/2018	122,860,000
159	唐山亿茂房地产开发有限公司	29/05/2018	798,473,000
160	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	03/09/2018	1,395,216,600
161	阜阳新城亿博房地产开发有限公司	29/06/2018	50,000,000
162	蚌埠新城亿鑫房地产开发有限公司	25/07/2018	50,000,000
163	南京新城亿博房地产开发有限公司	01/08/2018	466,290,000
164	宿州新城亿博房地产开发有限公司	17/07/2018	尚未出资
165	荆州亿轩房地产开发有限公司	09/07/2018	尚未出资
166	包头市新城亿卓房地产开发有限公司	25/07/2018	尚未出资
167	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	13/08/2018	665,907,475
168	昭通亿博房地产开发有限公司	04/09/2018	685,032,132
169	贵港亿博房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
170	北海亿博房地产开发有限公司	11/10/2018	尚未出资
171	贵州清镇新城亿博房地产开发有限公司	28/11/2018	尚未出资
172	盐城新城亿鸿房地产开发有限公司	22/10/2018	尚未出资
173	兴化新城亿恒房地产开发有限公司	23/10/2018	415,521,220

174	海盐亿博房地产开发有限公司	18/12/2018	尚未出资
175	遵义新城亿博房地产开发有限公司	17/12/2018	尚未出资
176	西宁新城亿博房地产开发有限公司	27/11/2018	尚未出资
177	郑州新城亿博房地产开发有限公司	05/12/2018	尚未出资
178	晋江万博商业管理有限公司	16/10/2018	10,000,000
179	香港隆盛发展有限公司	08/12/2017	HKD1
180	香港柏轩发展有限公司	08/12/2017	HKD1
181	香港柏瑞发展有限公司	08/12/2017	HKD1
182	长春北湖新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
183	苏州市相城区吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	尚未出资
184	无锡吾悦商业管理有限公司	15/05/2018	1,000,000
185	常州天宁吾悦商业管理有限公司	04/01/2018	1,000,000
186	溧阳新城吾悦商业管理有限公司	10/05/2018	尚未出资
187	宝应吾悦商业管理有限公司	15/06/2018	1,000,000
188	高邮市新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000
189	连云港吾悦商业管理有限公司	17/01/2018	1,000,000
190	连云港海州新城吾悦商业管理有限公司	04/06/2018	1,000,000
191	淮安新城吾悦商业管理有限公司	02/05/2018	尚未出资
192	盐城新城吾悦商业管理有限公司	15/08/2018	1,000,000
193	长沙吾悦商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
194	荆州新城吾悦商业管理有限公司	27/09/2018	1,000,000
195	合肥吾悦商业管理有限公司	29/12/2017	1,000,000
196	淮北新城吾悦商业管理有限公司	26/06/2018	1,000,000
197	宿州新城吾悦商业管理有限公司	26/10/2018	尚未出资
198	蚌埠新城吾悦商业管理有限公司	01/11/2018	1,000,000
199	福州市长乐区吾悦商业管理有限公司	28/02/2018	1,000,000
200	钦州新城吾悦商业管理有限公司	13/12/2017	尚未出资

201	桂林新城吾悦商业管理有限公司	27/04/2018	1,000,000
202	延安吾隆商业管理有限公司	22/05/2018	1,000,000
203	汉中新城吾悦商业管理有限公司	11/06/2018	1,000,000
204	宝鸡吾悦商业管理有限公司	08/05/2018	1,000,000
205	重庆市渝北区吾悦商业管理有限公司	24/07/2018	尚未出资
206	上海旻顺企业管理有限公司	09/10/2017	10,000,000
207	上海煜璞贸易有限公司	10/05/2018	100,000,000

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

2018 年 12 月，新城控股以资产购买方式取得的子公司及股权转让情况如下：

图表6-32018 年新城控股以资产购买方式取得的子公司及股权转让情况

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
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

序号	公司	设立日期	出资金额 (元)
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

2018 年，公司发生的非同一控制下企业合并的情况如下：

图表6-42018 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	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	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	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	20	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	60	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有限公司	2018 年 7 月 5 日	1,600,000	16	股权收购	2018 年 6 月 25 日	实际取得被购买方控制权
许昌市昱恒房地产开发有限公司	2018 年 7 月 6 日	5,000,000	1	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	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	100	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

图表6-52018 年不再纳入合并报表范围的子公司情况

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	广州鼎鸿房地产有限公司	2018 年 6 月 30 日	增资扩股	-
2	苏州晟天房地产咨询有限公司	2018 年 7 月 18 日	增资扩股	-
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	-
4	成都兴青房地产开发有限 公司	2018 年 6 月 15 日	增资扩股	-
5	重庆柯爵企业管理有限公 司	2018 年 6 月 15 日	增资扩股	-
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	-
8	常州凯拓房地产开发有限 公司	2018 年 7 月 17 日	增资扩股	-
9	常州新城宏业房地产有限 公司	2018 年 12 月 11 日	增资扩股	-
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	-

(三) 2017 年度合并报表范围变化情况及原因**1、2017 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**

2017 年，新城控股以现金出资新设立子公司情况如下：

图表6-62017 年新城控股以现金出资新设立的子公司情况

序号	公司	设立日期	注册金额（万 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	100
4	平湖新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 4 月 6 日	100

5	成都武侯吾悦商业管理有限公司	2017 年 3 月 9 日	100
6	成都龙泉新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 4 月 18 日	100
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	13,824
9	慈溪新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 5 月 16 日	28,000
10	淮南新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 2 月 27 日	10,000
11	泰兴新城万博房地产开发有限公司	2017 年 1 月 4 日	50,000
12	南宁吾悦房地产开发有限公司	2017 年 3 月 6 日	1,000
13	玉环新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 2 月 17 日	20,000
14	上饶市新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 6 月 26 日	5,000
15	长沙吾悦房地产开发有限公司	2017 年 3 月 13 日	5,000
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	15,000
18	西安新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 4 月 25 日	10,000
19	新城环球有限公司	2017 年 3 月 10 日	尚未出资
20	香港誉盛发展有限公司	2017 年 2 月 8 日	尚未出资
21	立盈环球有限公司	2017 年 2 月 1 日	尚未出资
22	汇商国际有限公司	2017 年 2 月 1 日	尚未出资
23	香港恒启发展有限公司	2017 年 2 月 8 日	尚未出资
24	旭昇发展有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
25	希添国际有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
26	香港创锦发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
27	鑫溢创投有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
28	香港创贤发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
29	伯华投资有限公司	2017 年 2 月 10 日	尚未出资
30	香港创坤发展有限公司	2017 年 2 月 20 日	尚未出资
31	启东市新城万博房地产开发有限公司	2017 年 1 月 6 日	55,025

32	启东市鼎泓供应链管理有限公司	2017 年 5 月 10 日	2,730
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	100
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	2,050
37	西安新城万嘉房地产开发有限公司	2017 年 6 月 8 日	1,050
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	5,000
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	1,000
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	1,000
49	平湖创锦房地产有限公司	2017 年 8 月 16 日	2,000
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	1,000
52	齐河县新城创置房地产开发有限公司	2017 年 7 月 28 日	2,000
53	佛山鼎图房地产有限公司	2017 年 4 月 25 日	2,000
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	15,000
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	100
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	5,000
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	30,000
77	苏州城弘房地产开发有限公司	2015 年 11 月 26 日	4,000
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	100
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	1,000
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	50,000

86	仙居悦盛房地产开发有限公司	2017 年 7 月 11 日	5,000
87	平湖新城万博商业开发有限公司	2016 年 12 月 26 日	10,000
88	钦州新城万博房地产开发有限公司	2017 年 8 月 17 日	5,000
89	西安新城万博房地产开发有限公司	2017 年 6 月 19 日	10,000
90	连云港新城万博房地产开发有限公司	2017 年 8 月 16 日	5,000
91	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	2017 年 7 月 25 日	5,000
92	宝鸡新城万博房地产开发有限公司	2017 年 8 月 18 日	10,000
93	衢州万博房产经营管理有限公司	2017 年 9 月 20 日	1,000
94	海口新城万博房产经营管理有限公司	2017 年 9 月 20 日	1,000
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	100
97	扬州新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 2 月 9 日	100
98	句容吾悦商业管理有限公司	2017 年 9 月 25 日	100
99	昆山新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 10 月 10 日	100
100	临沂新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 6 月 19 日	100
101	天津津南吾悦商业管理有限公司	2017 年 5 月 2 日	100
102	渭南新城吾悦商业管理有限公司	2017 年 6 月 23 日	100
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	5,000
106	广州鼎悦房地产有限公司	2017 年 8 月 30 日	尚未出资
107	绿地集团成都中新置业有限公司	2017 年 11 月 28 日	28,000
108	上海青卓房地产开发有限公司	2016 年 12 月 20 日	尚未出资
109	启东碧和房地产开发有限公司	2017 年 10 月 27 日	150,000
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	16,783
114	成都市津城房地产开发有限公司	2017 年 10 月 19 日	15,313
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	1,000
118	成都万新置业有限公司	2017 年 11 月 22 日	50,000
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	1,000
123	常州新城紫东房地产发展有限公司	2017 年 11 月 2 日	54,211
124	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	2017 年 12 月 4 日	32,706
125	仙居景盛供应链管理有限公司	2017 年 11 月 29 日	6,620
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	6,541
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	9,917

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

2017 年 12 月，新城控股以资产购买方式取得的子公司及股权转让情况如下：

图表6-72017 年新城控股以资产购买方式取得的子公司及股权转让情况

序号	公司	设立日期	注册金额 (万元)	收购原因	交易金 额(万 元)	定价依据	股权收购形 式
1	廊坊市海润达房地产开发有限公司	2010年9月20日	65,280	城市布局需要,项目获利较好	113,200	2017年4月收购,根据市场热度及土地市场成交价格而定	现金方式,股加债收购
2	济南荣建置业有限公司	2014年12月5日	2,000	城市布局需要,项目获利较好	24,000	市场价值	100%股权收购
3	吴江恒力地产有限公司	2012年5月16日	2,000	城市布局需要,项目获利较好	203,759	市场价值	收购股权 100%
4	江苏美露投资有限公司	2006年6月1日	14,106	城市布局需要,项目获利较好	63,143	市场价值	收购股权 100%
5	宿迁力达置业有限公司	2009年5月27日	5,000	城市布局需要,项目获利较好	30,552	市场价值	100%股权收购
6	镇江领尚房地产有限公司	2010年9月27日	1,000	二手项目公司股权并购,地块位于镇江市高资镇,南京市房地产市场溢出效应,测算收益高,获利能力强。	5,600	市场价值	收购股权 100%
7	泰兴市乾元房地产开发有限公司	2014年8月1日	2,000	城市布局需要,项目获利较好	111,789	市场价值	收购股权 100%
8	泰州开泰汽车城发展有限公司	2004年3月11日	12,200	城市布局需要,项目获利较好	45,600	市场价值	收购股权 100%
9	湖北省粤华房地产开发有限公司	2014年4月17日	1,000	城市布局需要,项目获利较好	15,778	土地市场价值	现金直接收购
10	淮安融侨置业有限公司	2010年7月2日	2,000	二手项目公司股权并购,地块位于淮安老城区,人口密集,需求量大,大测算收益高,获利能力强。	49,586	市场价值	收购股权 100%
11	齐河坤新置业有限公司	2017年9月4日	45,000	城市布局需要,项目获利较好	89,225	市场价值	95%股权收购
12	武汉金冠置业有限公司	2011年6月7日	300	城市布局需要,项目获利较好	9,079	土地市场价值	现金直接收购

13	惠州俊安实业有限公司	2011年5月17日	40,000	俊安资产包之大地江南项目公司	120,000	根据市场热度及土地市场成交价格而定	承债式收购, 100%股权收购
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	1,000	俊安资产包之黄樟山项目公司	65,000	根据市场热度及土地市场成交价格而定	承债式收购, 股权收购+合作开发
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	10,000	俊安资产包之水口项目公司股东公司	—	—	属于中奕公司子公司, 捆绑间接收购
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	1,000	俊安资产包之水口项目公司	35,010	根据市场热度及土地市场成交价格而定	承债式收购, 股权收购+合作开发
17	湘潭和宇置业有限公司	2009年12月2日	5,000	城市布局需要, 项目获利较好	34,820	土地评估价值	100%收购
18	泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2014年8月1日	2,000	城市布局需要, 项目获利较好	53,582	市场价值	收购股权 100%
19	湖南中坤置业有限公司	2003年6月3日	3,000	城市布局需要, 项目获利较好	31,038	土地评估价值	90%收购
20	东莞市星城际投资有限公司	2014年7月23日	1,000	取得东莞东府国用(1994)第特545号土地使用权; 地块位于石碣镇核心商贸中心区, 区位优势明显; 中心区配套成熟, 教育、金融、商贸配套最集中的区域; 地块规划为二类居住用地, 容积率2.2, 可打造高端住宅社区; 高速、地铁、铁路等, 路网四通八达。	38,315	石碣镇近三年供应及成交逐年上涨, 随着地铁开通、品牌开发商进驻、深圳客户外溢, 成交量价齐升, 成交均价达到16000元/平。目前项目周边的合信地王广场、嘉宏锦园皆为尾盘项目, 君墅湾、达鑫江滨新城持续销售, 均价为16000-18000元/m ² ; 项目总投资5.23亿元,	承债式收购, 100%股权收购

						用地面积 31100 m ² *地块 容积率*人民 币 5600 元/m ²	
21	博罗信德实业有 限公司	2011 年 2 月 23 日	150	取得惠州市博罗 县夏寮村“博府 国用（2012） 210086 号土地 使用权，地块位 于龙溪镇龙桥大 道边，规划为龙 溪中心镇区，具 有较强的发展潜 力，地块位于龙 溪镇龙桥大道 边，规划为龙溪 中心镇区，具有 较强的发展潜 力，龙溪镇属临 莞片区，配套基 本齐全，交通便 利，可共享东莞 配套资源。	34,145	2017 年 10 月 30 日，正黄集 团有限公司获 取博罗园洲镇 园洲大道北 2017（储备） 8 号地块，商 住地，楼面地 价 4135 元 /m ² ；项目周围 金昌凤凰苑 8000 元/平 米；项目总投 资 8.72 亿元； 实际面积 43190 m ² *容 积率 3.8*单价 2050 元/m ² +500 万	承债式收 购，100% 股权收购
22	龙旺发展有限公 司	2014 年 7 月 29 日	0.0006	龙旺发展的主要 资产为持有威信 广厦模块住宅工 业有限公司（以 下简称“威信广 厦”）28.11%股 权，本次交易完 成后，公司将通 过龙旺发展而间 接持有威信广厦 28.11%股份，成 为对威信广厦具 有重要影响的股 东。威信广厦注 册于江苏省镇江 市，注册资本为 2,324.19 万美 元，是一家从事 模块建筑研发、	以 1 美 元受让 新城发 展持有 的龙旺 发展 100%股 权，同 时新城 发展向 香港吾 悦支付 2,745.56 万元以 补足龙 旺发展 评估基 准日净 资产	按照评估价格	现金收购

				生产和装配建造的国家级高新技术企业，通过不断研发和改进，取得了《用于建筑物的结构模块》等多项发明专利，并形成了独特的建造工艺及特有的集成搭建技术体系。本次交易将有助于公司对装配式建筑的直接探索和涉入，有利于加强未来与其潜在合作，从而带动和加强公司未来房地产产品的整体升级和质量控制。			
23	香港景盛发展有限公司(龙旺之子公司)	2014年9月12日	0.0001	同上	同上	按照评估价格	现金收购
24	中爱集团有限公司(龙旺之子公司)	2006年3月21日	10	同上	同上	按照评估价格	现金收购
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	200	同上	同上	按照评估价格	现金收购
26	济南和怡昌置业有限公司	2016年12月19日	4,000	合作开发	20,512	市场价值	50%股权收购
27	苏州新城万瑞房地产有限公司	2014年8月14日	29,688	城市布局需要，项目获利较好，配套吾悦广场，周期较长，合作方退出	28,668	价值评估	收购其32%股权
28	南京汇隆房地产有限公司	2016年8月29日	150,000	南京青龙 G60 一手地块，联合竞拍，由我方先取得后与保利、	115,260	市场价值	转让股权给保利、招商共 66%，我方占股 34%

				招商共三方合作。			
29	成都新城万博房地产开发有限公司	2015 年 4 月 8 日	10,000	城市布局需要,项目获利较好,配套吾悦广场,周期较长,合作方退出	80,000	按照项目市场价值	合作方减资

(3) 非同一控制下企业合并

2017 年,公司发生的非同一控制下企业合并的情况如下:

图表6-82017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 年不再纳入合并报表范围的子公司

图表6-92017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。

（五）发行人近三年合并、划出相关公司构成重大资产重组情况

2016 年 4 月 13 日，江苏新城完成注销的工商登记手续。

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

江苏新城为发行人控股子公司，近三年均纳入发行人合并报表范围内。除上述情形外，发行人近三年不存在其他因合并、划出相关公司而构成重大资产重组的情况。

(六) 近三年及一期重大会计政策变更情况

2017 年，财政部先后修订并发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“收入准则”），《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下统称“金融工具准则”）等五项会计准则。根据准则规定，境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行收入准则及金融工具准则；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行金融工具准则，自 2020 年 1 月 1 日起施行收入准则，同时允许及鼓励企业提前执行。

发行人根据上述规定并结合实际情况，于 2018 年 4 月 27 日召开第二届董事会第二次会议及第二届监事会第二次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意于 2018 年 1 月 1 日起提前执行收入准则及金融工具准则。

此次会计政策变更系后，发行人将调增 2018 年期初未分配利润 22,406.83 万元，调增少数股东权益 649.98 万元，调减其他综合收益 3,082.50 万元。

除上述重大会计政策变更事项外，发行人近三年及一期不存在重大会计政策变更情况。

二、公司最近三年及最近一期主要会计数据

以下财务数据来源为发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年一季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[2019]第 10055 号标准无保留意见的审计报告、普华永道中天审字[2019]第 10055 号标准无保留意见的审计报告以及普华永道中天审字[2020]第 10055 号标准无保留意见的审计报告。

新城控股的前身新城控股集团有限公司于 2015 年 3 月由原股东作为发起人，以净资产折股，整体变更设立为股份有限公司（以下简称“改制”）。新城控股改制后，于 2015 年 12 月向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城（以下简称“换股吸收合并”）。换股吸收合并前，新城控股持有江苏新城 58.86% 的股份，换股吸收合并后，新城控股全资持有江苏新城。

换股吸收合并之前，江苏新城为新城控股子公司，因此新城控股于 2013 年度、2014 年度和 2015 年度的历史合并报表均已将江苏新城纳入合并范围。换股吸收合并之后，江苏新城继续被纳入合并范围。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均没有因为换股吸收合并而发生变化。

根据企业会计准则第 33 号第 47 条，“母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益”。

换股吸收合并为股东之间的交易。按照上述会计准则的要求，此交易应当于权益科目中核算，不影响其他会计科目。故此，若将此交易推早至 2013 年 1 月 1 日以编制 2013 年度至 2015 年度的模拟合并财务报表，所作出的模拟调整为将持有江苏新城 B 股的非控股股东份额纳入为新城控股的份额，由于对价所产生的任何差额于权益科目中核算。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均不会发生变化。

以下是根据新城控股为向中国证券监督管理委员会申请换股吸收合并江苏新城而编制的 2014 年度模拟合并财务报表，将 2014 年度历史合并财务报表与模拟合并财务报表的差异列示如下：

**图表 6-1 发行人 2014 年度历史合并财务报表与模拟合并财务报表
财务数据比较**

单位：万元

资产负债表差异情况	历史合并财务报表	模拟合并财务报表
-----------	----------	----------

	2014年12月31日	2014年12月31日
资产合计	5,111,379.78	5,111,379.78
负债合计	3,886,369.77	3,886,369.77
所有者/股东权益合计	1,225,010.01	1,225,010.01
其中：股本/实收资本	110,000.00	170,806.48
资本公积	11,065.55	214,409.78
其他综合收益	5,350.68	9,090.52
盈余公积	4,765.31	4,765.31
未分配利润	564,568.06	612,406.11
少数股东权益	529,260.41	213,531.81
损益表差异情况	历史合并财务报表 2014 年度	模拟合并财务报表 2014 年度
净利润	179,234.56	179,234.56
其中：归属于本公司股东的净利润	116,720.67	164,719.12
少数股东损益	62,513.89	14,515.44

综上所述，除了新城控股股东权益和少数股东权益在总权益及净利润的占比和具体权益科目中会因换股吸收合并产生相应变化以外，历史和模拟合并财务报表的其他数据（包括其他的资产负债表和利润表科目以及其附注）均不会出现不一致之处。新城控股的三年历史合并财务报表所显示的为可比财务数据，具备可比性，充分反映其经营及财务状况和现金流量。

（一）合并资产负债表主要数据

图表6-2发行人最近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	5,286,376.11	6,394,122.89	4,540,922.13	2,194,732.13
交易性金融资产	22,707.00	27,486.00	-	-
衍生金融资产			13,917.48	-
应收票据及应收账款（合计）			30,652.46	7,287.59
应收票据	1,709.67	3,988.30	8,960.47	400.00
应收账款	27,125.78	46,673.04	21,691.99	6,887.59
合同资产			-	-
预付款项	211,829.68	127,595.21	1,463,430.23	1,026,335.76

其他应收款	5,227,444.36	4,650,455.39	4,532,596.53	2,852,022.62
存货	24,398,102.22	23,125,879.69	14,557,305.01	7,637,908.36
其他流动资产	2,558,919.35	2,399,006.15	1,283,887.51	447,040.15
流动资产合计	37,734,214.16	36,775,206.67	26,422,711.36	14,165,326.61
非流动资产：				
可供出售金融资产			-	32,473.93
其他非流动金融资产	30,513.93	30,513.93	40,573.93	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-	-
长期应收款			789.66	17,160.70
长期股权投资	1,909,156.22	1,888,863.80	1,880,855.45	1,338,702.02
投资性房地产	6,947,295.44	6,822,100.00	4,075,800.00	2,349,600.00
固定资产	195,582.14	198,924.87	211,226.93	218,346.37
使用权资产	81,545.04	18,864.18	-	-
无形资产	50,009.49	51,443.64	57,645.41	9,520.69
长期待摊费用	7,919.33	8,870.64	7,640.84	2,971.00
递延所得税资产	403,088.47	379,495.57	295,873.39	160,531.62
其他非流动资产	36,724.76	36,724.76	38,724.76	58,033.19
非流动资产合计	9,661,834.82	9,435,801.39	6,609,130.38	4,187,339.52
资产总计	47,396,048.98	46,211,008.06	33,031,841.74	18,352,666.14
短期借款	56,000.00	67,000.00	227,006.00	75,000.00
交易性金融负债			-	-
衍生金融负债			785.09	-
应付票据	586,558.47	426,782.51	168,005.62	202,026.17
应付账款	2,477,067.30	3,477,548.11	2,478,404.69	1,952,756.77
预收款项	22,353.50	56,142.64	33,101.79	5,081,360.87
合同负债	21,704,094.34	19,766,755.43	11,823,099.17	-
应付职工薪酬	19,089.45	179,264.03	132,722.77	115,966.26
应交税费	801,218.51	955,103.62	719,572.09	411,743.42
其他应付款(合计)	6,587,291.87	6,730,047.93	4,792,210.80	3,589,603.45
应付利息	123,968.51	119,825.07	120,925.92	56,446.31
应付股利			-	-
其他应付款			4,671,284.88	3,533,157.14
划分为持有待售的负债			-	-
一年内到期的非流动负债	2,446,824.28	2,373,958.56	1,074,866.21	1,219,620.49
预提费用			-	-
其他流动负债	1,096,678.92	1,190,253.34	1,099,777.54	399,556.86
其他金融类流动负债			-	-
流动负债合计	35,797,176.61	35,222,856.17	22,549,551.77	13,047,634.29
非流动负债：			-	-

长期借款	2,713,580.34	2,436,877.76	2,366,925.31	1,058,070.72
应付债券	2,184,233.28	1,910,454.90	2,668,536.83	1,485,743.83
租赁负债			-	-
长期应付款			-	-
递延所得税负债	456,165.29	441,460.04	351,140.41	163,039.86
非流动负债合计	5,417,075.56	4,794,620.87	5,386,602.56	2,706,854.42
负债合计	41,214,252.17	40,017,477.04	27,936,154.33	15,754,488.71
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	225,672.42	225,672.42	225,672.42	225,848.42
其他权益工具（合计）			100,000.00	-
其中：永续债			100,000.00	-
资本公积	225,672.42	225,672.42	263,885.82	261,975.31
减：库存股	271,761.34	267,834.67	21,182.14	15,268.68
其他综合收益	29,991.93	29,991.93	35,010.65	32,656.96
盈余公积	(8,440.71)	11,638.91	50,932.24	6,764.91
未分配利润	104,759.09	104,759.09	2,395,010.92	1,550,379.38
归属于母公司所有者权益合计	3,853,873.68	3,842,740.97	3,049,329.92	2,062,356.30
少数股东权益	2,327,923.13	2,350,790.05	2,046,357.49	535,821.13
所有者权益合计	6,181,796.81	6,193,531.02	5,095,687.41	2,598,177.43
负债和所有者权益总计	47,396,048.98	46,211,008.06	33,031,841.74	18,352,666.14

(二) 合并利润表主要数据

图表6-3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	2020 年一季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	709,096.97	8,584,704.14	5,413,331.10	4,052,568.48
营业收入	709,096.97	8,584,704.14	5,413,331.10	4,052,568.48
二、营业总成本	673,828.13	7,251,147.92	4,356,777.32	3,361,702.75
其中：营业成本	432,180.72	5,782,237.00	3,427,324.71	2,611,515.39
营业税金及附加	69,101.94	560,531.22	349,997.57	326,595.05
销售费用	69,756.06	437,193.67	226,747.97	177,640.48
管理费用	83,144.14	381,987.36	226,625.51	198,287.97
财务费用	19,645.28	89,198.67	84,169.42	44,675.09
其中：利息费用	25,890.69	108,007.28	50,631.35	-
减：利息收入	11,899.59	45,541.01	18,667.97	

资产减值损失		-93,965.68	26,368.42	2,988.76
公允价值变动损益	-4,779.00	264,705.18	278,455.38	91,056.69
投资收益/（损失）	4,799.59	269,014.60	226,726.21	53,851.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	2,792.42	187,716.60	151,172.26	22,675.30
信用减值损失	4,847.38		15,543.72	-
资产处置收益	8.01	55.08	30.45	-294.32
其他收益		5,545.44	2,580.00	489.87
三、营业利润	36,577.50	1,764,759.57	1,564,345.81	835,969.03
加：营业外收入	3,920.95	25,720.70	17,210.79	3,786.90
减：营业外支出	642.71	9,180.80	4,841.96	2,699.17
四、利润总额	39,855.74	1,781,299.47	1,576,714.64	837,056.76
减：所得税费用	10,307.98	448,309.21	355,833.58	211,020.49
五、净利润	29,547.77	1,332,990.26	1,220,881.06	626,036.27
持续经营净利润	29,547.77	1,332,990.26	1,220,881.06	626,036.27
减：少数股东损益	2,262.10	67,587.45	171,752.43	23,145.49
归属于母公司所有者的净利润	27,285.67	1,265,402.81	1,049,128.63	602,890.77
六、其他综合收益的税后净额	-20,079.62	-23,371.74	5,436.19	33,730.92
七、综合收益总额	9,468.15	1,309,618.52	1,226,317.24	659,767.19
减：归属于少数股东的综合收益总额	2,262.10	675,874.533	171,752.43	24,427.43
归属于母公司普通股股东综合收益总额	7,206.05	12,420,310,670	1,054,564.82	635,339.76
八、每股收益：				
基本每股收益	0.12	5.62	4.69	2.71
稀释每股收益	0.12	5.61	4.66	2.7

(三) 合并现金流量表主要数据

图表6-4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	2020 年一季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,489,259.67	16,661,822.62	10,573,792.81	5,548,713.09
收到的税费返还				-
收到其他与经营活动有关的现金	83,864.47	363,382.76	133,889.53	488,008.62

经营活动现金流入小计	2,573,124.13	17,025,205.37	10,707,682.34	6,036,721.72
购买商品、接受劳务支付的现金	2,197,536.02	9,671,494.44	8,464,190.60	5,943,721.15
支付给职工以及为职工支付的现金	298,531.88	695,066.08	515,805.81	198,533.74
支付的各项税费	270,839.84	1,599,206.72	943,309.52	454,173.87
支付其他与经营活动有关的现金	355,683.83	701,419.96	402,676.90	488,809.33
经营活动现金流出小计	3,122,591.58	12,667,187.20	10,325,982.83	7,085,238.08
经营活动产生的现金流量净额	- 549,467.44	4,358,018.17	381,699.51	-1,048,516.36
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		94,800.00	13,835.95	158
取得投资收益收到的现金	812.05	197,772.95	11,560.74	1,816.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109.04	1,176.09	5,900.17	2,403.16
取得子公司收到的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		185,301.21		
收到其他与投资活动有关的现金	347,913.76	9,273,427.97	10,827,799.79	5,625,881.26
投资活动现金流入小计	348,834.86	9,752,478.23	10,859,096.65	5,630,258.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	413,604.36	1,754,790.17	1,036,706.06	478,740.95
投资支付的现金	17,500.00	246,705.00	565,842.04	700,850.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	552.14			
支付其他与投资活动有关的现金	609,925.34	8,653,679.41	11,257,846.09	4,426,238.24
投资活动现金流出小计	1,041,581.83	10,655,174.58	12,860,394.19	5,605,829.92
投资活动产生的现金流量净额	-692,746.98	-902,696.35	-2,001,297.54	24,428.93
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	26,991.60	945,193.76	1,349,858.53	259,497.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,991.60	945,193.76	1,249,858.53	259,497.51
取得借款收到的现金	860,060.00	2,904,461.85	3,501,892.00	2,088,650.76
发行债券收到的现金	399,947.50	1,218,229.78	2,075,053.07	991,555.67
收到其他与筹资活动有关的现金	306,732.23	3,093,415.81	2,410,969.50	825,437.21
筹资活动现金流入小计	1,593,731.33	8,161,301.20	9,337,773.09	4,165,141.16
偿还债务支付的现金	804,117.29	4,572,140.65	2,294,037.02	1,301,315.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	142,738.42	918,875.50	516,430.73	296,119.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,234.29	22,523.38	4,931.15	21,929.25

支付其他与筹资活动有关的现金	454,547.35	4,221,937.88	2,938,255.00	670,694.80
筹资活动现金流出小计	1,401,403.06	9,712,954.03	5,748,722.75	2,268,130.59
筹资活动产生的现金流量净额	192,328.27	-1,551,652.83	3,589,050.35	1,897,010.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	34.88	3,556.48	3,331.33	134.1
五、现金及现金等价物净增加额	-1,049,851.27	1,907,225.48	1,972,783.64	873,057.23
期初现金及现金等价物余额	5,908,098.36	4,000,872.88	2,028,089.25	1,155,032.01
期末现金及现金等价物余额	4,858,247.09	5,908,098.36	4,000,872.88	2,028,089.25

(四) 母公司资产负债表主要数据

图表6-5发行人母公司最近三年及一期资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	471,643.85	556,564.10	629,456.81	428,881.17
衍生金融资产		0.00	13,917.48	-
预付款项	6,401.07	7,162.46	5,802.86	3,651.78
应收股利			-	-
其他应收款	8,037,416.36	7,960,784.37	7,165,307.62	4,804,288.37
存货	1,327.99	1,327.99	1,327.99	1,396.70
其他流动资产	5,740.46	6,846.92	6,294.09	6,252.91
流动资产合计	8,522,529.74	8,532,685.85	7,822,106.86	5,244,470.93
非流动资产：				
其他非流动金融资产	13,000.00	13,000.00	8,000.00	-
长期股权投资	622,370.86	616,963.13	658,805.75	588,346.92
固定资产	28,347.79	28,790.65	30,494.01	32,187.03
无形资产	1,421.88	1,654.93	2,975.62	2,184.01
长期待摊费用	42.80	46.42	62.38	5.52
递延所得税资产	62,656.53	58,618.03	49,183.56	17,705.36
其他非流动资产	-	0.00	-	15,597.48
非流动资产合计	727,839.86	719,073.16	749,521.33	656,026.31
资产总计	9,250,369.61	9,251,759.01	8,571,628.19	5,900,497.24
流动负债：				
短期借款				75,000.00
应付账款	1,127.78		1,820.90	673.56
预收款项	1.00	1.00	1.00	26.83
应付职工薪酬	30.70	30,929.65	30,094.27	41,758.19
应交税费	814.14	11,311.11	13,614.67	3,641.42

其他应付款（合计）	5,771,094.98	5,848,405.14	4,918,087.32	3,280,219.67
应付利息	90,554.81		81,738.13	47,133.19
应付股利			-	-
其他应付款			-	3,233,086.48
一年内到期的非流动负债	1,303,132.67	1,303,132.67	567,565.54	656,792.40
其他流动负债	499,217.77	424,217.77	483,300.00	108,500.00
流动负债合计	7,575,419.04	7,618,797.65	6,015,268.78	4,166,612.07
非流动负债：				
长期借款			-	-
应付债券	692,552.79	638,851.81	1,651,768.96	1,147,600.33
长期应付款			-	-
递延所得税负债	270.00	270.00	180.00	600.00
非流动负债合计	692,822.79	639,121.81	1,651,948.96	1,148,200.33
负债合计	8,268,241.83	8,257,919.47	7,667,217.74	5,314,812.39
所有者权益：				
实收资本（股本）	225,672.42	225,672.42	225,672.42	225,848.42
其他权益工具			100,000.00	-
其中：永续债			100,000.00	-
资本公积	72,118.99	68,196.32	64,466.85	62,556.35
减：库存股	29,991.93	29,991.93	21,182.14	15,268.68
盈余公积	104,759.09	104,759.09	50,932.24	6,764.91
未分配利润	609,569.20	625,203.64	484,521.07	305,783.85
所有者权益合计	982,127.78	993,839.55	904,410.45	585,684.85
负债及股东权益总计 和所有者权益（或股东权益）总计	9,250,369.61	9,251,759.01	8,571,628.19	5,900,497.24

(五) 母公司利润表主要数据

图表6-6 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	2020年一季度	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	28,225.68	155,056.38	146,774.55	84,865.40
二、营业总成本			347,403.59	143,816.58
营业成本	26,134.89	143,573.19	136,019.26	51,871.12
税金及附加	168.34	1,470.28	348.42	779.74
销售费用	236.67	258.96	1.21	21.25
管理费用	14,057.90	61,899.14	26,426.54	86,355.08
财务费用	43,632.04	182,789.81	160,274.20	4,789.39

其中：利息费用	42,973.96	1,867.60	159,229.16	-
减：利息收入	1,269.11		2,764.51	-
其他收益	5,619.20		-	-
公允价值变动收益		1,867.60	-2,465.09	136
投资收益	32,188.47	764,164.46	622,119.77	-2,346.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-361.41	-5.13	559.59	-2,346.19
资产处置收益	-0.03	-6.69	0.44	-38.93
三、营业利润	-18,970.58	524,939.34	419,026.08	-61,200.30
加：营业外收入	398.09	4,361.43	4,719.48	115.83
减：营业外支出	1,100.44	376.74	1,959.78	234.73
四、利润总额	-19,672.94	528,924.03	421,785.78	-61,319.20
减：所得税费用	-4,038.50	-9,344.47	-19,887.51	-13,613.51
五、净利润	-15,634.43	538,268.50	441,673.29	-47,705.69
六、综合收益总额	-15,634.43	538,268.50	441,673.29	47,705.69

(六) 母公司现金流量表主要数据

图表6-7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	2020 年一季度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	21,700.90	121,406.56	146,748.71	86,516.83
收到其他与经营活动有关的现金	9,841.40	131,474.19	1,629,596.25	883,810.07
经营活动现金流入小计	31,542.31	252,880.75	1,776,344.96	970,326.89
购买商品、接受劳务支付的现金	1,975.87	8,640.23	1,099.27	6,427.19
支付给职工以及为职工支付的现金	63,662.28	135,856.63	147,520.16	63,151.14
支付的各项税费	4,793.18	11,673.92	1,435.01	2,369.73
支付其他与经营活动有关的现金	31,587.71	586,309.86	2,634,272.76	37,106.40
经营活动现金流出小计	102,019.04	742,480.65	2,784,327.20	109,054.47
经营活动产生的现金流量净额	-70,476.73	-489,599.89	-1,007,982.24	861,272.42
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	270,000.00	3,390,371.80	62,500.20	91,709.73
换股吸收合并			-	-
取得投资收益所收到的现金	32,549.88	764,188.33	621,560.18	-

处置固定资产收回的现金净额		5.73	0.53	44.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司收到的现金净额			-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金	467,715.91	1,954,919.05	-	-
投资活动现金流入小计	770,265.79	6,109,484.91	684,060.91	91,753.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.76	200.24	969.99	15,930.55
投资支付的现金	270,000.00	3,024,501.80	138,820.00	103,109.73
支付其他与投资活动有关的现金	652,428.91	2,071,845.01	-	1,227,855.09
投资活动现金流出小计	927,429.66	5,096,547.05	139,789.99	1,346,895.36
投资活动产生的现金流量净额	-157,163.87	1,012,937.86	544,270.92	-1,255,141.63
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金			100,000.00	-
取得借款收到的现金			-	225,000.00
发行债券收到的现金	135,000.00	638,000.00	1,241,391.01	650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	73,775.00	1,297,086.97	-	-
筹资活动现金流入小计	208,775.00	1,935,086.97	1,341,391.01	875,000.00
偿还债务支付的现金	700,000.00	1,072,500.00	529,128.20	383,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	34,054.63	532,366.46	304,993.38	149,047.08
支付其他与筹资活动有关的现金		1,012,637.77	14,995.90	1,067.70
筹资活动现金流出小计	41,045.63	2,617,504.23	849,117.48	533,914.78
筹资活动产生的现金流量净额	167,720.37	-682,417.26	492,273.53	341,085.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-59,920.24	-159,079.29	28,562.21	-52,783.98
期初现金及现金等价物余额	298,364.10	457,443.39	428,881.17	481,665.16
期末现金及现金等价物余额	238,443.85	298,364.10	457,443.39	428,881.17

三、资产结构分析

图表6-8发行人最近三年及一期资产结构主要数据

单位：万元、%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	5,286,376.11	11.15	6,394,122.89	13.84	4,540,922.13	13.75	2,194,732.13	11.96

交易性金融资产	22,707.00	0.05	27,486.00	0.06	-	-	-	-
衍生金融资产		-		-	13,917.48	0.04	-	-
应收票据	1,709.67	0.00	3,988.30	0.01	8,960.47	0.03	400	0.00
应收账款	27,125.78	0.06	46,673.04	0.10	21,691.99	0.07	6,887.59	0.04
预付款项	211,829.68	0.45	127,595.21	0.28	1,463,430.23	4.43	1,026,335.76	5.59
其他应收款	5,227,444.36	11.03	4,650,455.39	10.06	4,532,596.53	13.72	2,852,022.62	15.54
存货	24,398,102.22	51.48	23,125,879.69	50.04	14,557,305.01	44.07	7,637,908.36	41.62
其他流动资产	2,558,919.35	5.40	2,399,006.15	5.19	1,283,887.51	3.89	447,040.15	2.44
流动资产合计	37,734,214.16	79.61	36,775,206.67	79.58	26,422,711.36	79.99	14,165,326.61	77.18
可供出售金融资产		-		-	-	-	32,473.93	0.18
其他非流动金融资产	30,513.93	0.06	30,513.93	0.07	40,573.93	0.12	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-		-	-	-	-	-
长期应收款		-		-	789.66	0.00	17,160.70	0.09
长期股权投资	1,909,156.22	4.03	1,888,863.80	4.09	1,880,855.45	5.69	1,338,702.02	7.29
投资性房地产	6,947,295.44	14.66	6,822,100.00	14.76	4,075,800.00	12.34	2,349,600.00	12.80
固定资产	195,582.14	0.41	198,924.87	0.43	211,226.93	0.64	218,346.37	1.19
使用权资产	81,545.04	0.17	18,864.18	0.04	-	-	-	-
无形资产	50,009.49	0.11	51,443.64	0.11	57,645.41	0.17	9,520.69	0.05
长期待摊费用	7,919.33	0.02	8,870.64	0.02	7,640.84	0.02	2,971.00	0.02
递延所得税资产	403,088.47	0.85	379,495.57	0.82	295,873.39	0.90	160,531.62	0.87
其他非流动资产	36,724.76	0.08	36,724.76	0.08	38,724.76	0.12	58,033.19	0.32
非流动资产合计	9,661,834.82	20.39	9,435,801.39	20.42	6,609,130.38	20.01	4,187,339.52	22.82
资产总计	47,396,048.98	100.00	46,211,008.06	100.00	33,031,841.74	100	18,352,666.14	100

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 18,352,666.14 万元、33,031,841.74 万元、46,211,008.06 万元和 47,396,048.98 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 77.18%、79.99%、79.58% 和 79.61%；非流动资产占当期资产总额的比例分别为 22.82%、20.01%、20.42% 和 20.39%。新城控股总资产保持稳定增长态势。

2018 年末资产规模较 2017 年末增加 14,679,175.60 万元，增幅 79.98%，主要系公司积极拓宽融资渠道，“双轮驱动”持续发力，无论是商业地产还是住宅地产都为公司规模发展和效益增长作出了积极贡献。2019 年末资产规模较 2018 年末增加 13,179,166.32 万元，增幅 39.90%，主要为拿地规模扩大导致存货增加。

截至 2020 年 3 月末，公司资产总额为 47,396,048.98 万元，较 2019 年末增加 1,185,040.92 万元，增幅 2.56%，增加幅度较小。

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

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，新城控股的货币资金分别为 2,194,732.13 万元、4,540,922.13 万元、6,394,122.89 万元和 5,286,376.11 万元，占总资产比例分别为 11.96%、13.75%、13.84% 和 11.15%。

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 年末货币资金较 2018 年末增加 1,853,200.76 万元，增幅为 40.81%，主要原因是银行存款增加。

2020 年 3 月末货币资金较 2019 年末略有下降，下降 1,107,746.78 万元，降幅为 17.32%。

图表6-9发行人最近三年货币资金主要数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	70.75	171.65	423.09
银行存款	5,908,027.61	4,000,701.24	2,027,666.16
其他货币资金	486,024.53	540,049.25	166,642.88

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合计	6,394,122.89	4,540,922.13	2,194,732.13

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。

图表6-10发行人最近三年其他货币资金主要数据

单位：万元

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	35,896.73	144,617.72	41,855.57
住房公积金及按揭贷款保证金	450,127.80	388,568.33	21,868.18
工程保函保证金	-		95,945.58
为取得借款质押银行的保证金存款		6,863.20	6,973.56
合计	486,024.53	540,049.25	166,642.88

注：2018 年后企业住房公积金及按揭贷款保证金及工程保函保证金为同一子科目。

最近三年末，发行人受限货币资金分别为 166,642.88 万元、540,049.25 万元和 486,024.53 万元，分别占发行人货币资金的 7.59%、11.89%和 7.60%。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

2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，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 1,026,335.76 万元、1,463,430.23 万元、127,595.21 万元和 211,829.68 万元，占总资产比例分别为 5.59%、4.43%、0.28%和 0.45%。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。

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 年末预付款项较 2018 年末下降 1,335,835.02 万元，降幅为 91.28%，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。2020 年 3 月末预付款

项较 2019 年末增加 84,234.47 万元，增幅为 66.02%，主要系尚未结清的预付土地出让金增加。

公司预付款项账龄结构如下表所示：

图表6-11发行人 2017-2019 年末预付款项账龄主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	796,015,153	62.39	1,423,935.18	97.30	988,074.76	96.27
1 到 2 年	178,728,844	14.01	16,409.44	1.12	15,897.38	1.55
2 到 3 年	152,057,871	11.92	13,949.56	0.95	13,847.30	1.35
3 年以上	149,150,236	11.69	9,136.05	0.62	8,516.32	0.83
合计	1,275,952,104	100.00	1,463,430.23	100.00	1,026,335.76	100.00

截至 2019 年末，公司预付款项前五大客户明细如下表所示：

图表6-12发行人 2019 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
诸城市土地综合利用中心	非关联公司	2.34	一年以内	预付土地款	18.36%
峨眉山市财政局	非关联公司	1.94	一年以内	预付土地款	15.17%
河南博盛建设工程有限公司	非关联公司	1.11	一年以内	预付工程款	8.74%
南通市达欣工程股份有限公司	非关联公司	1.01	一年以内	预付工程款	7.89%
江苏天目建设集团有限公司	非关联公司	0.87	一年以内	预付工程款	6.78%
合计		7.27			56.94%

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。2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，发行人其他应收款余额分别为 2,852,022.62 万元、4,532,596.53 万元、4,650,455.39 万元和 5,227,444.36 万元，占总资产的比例分别为 15.54%、13.72%、10.06%和 11.03%。

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%。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 %。2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加 117,858.86 万元，增幅 2.60 %。2020 年 3 月末，发行人其他应收款较 2019 年末增加 576,988.97 万元，增幅 12.41 %。近年来其他应收款增加的原因为合联营企业数量增加，导致往来余额也增长。

截至 2019 年末，发行人主要其他应收款情况如下：

图表6-132019 年发行人主要其他应收账款情况

单位：万元

单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质或内容
上海新碧房地产开发有限公司	关联方	140,729.76	两年以内	3.03%	应收少数股东款项
南京新保弘房地产有限公司	关联方	138,563.57	三年以内	2.98%	应收关联方款项
卓越置业集团有限公司	关联方	119,194.29	两年以内	2.56%	应收少数股东款项
惠州中奕房地产开发有限公司	关联方	116,712.36	三年以内	2.51%	应收关联方款项
常州新城悦兴房地产开发有限公司	关联方	111,233.45	一年以内	2.39%	应收关联方款项
合计	-	626,433.43	-	13.47%	-

(1) 其他应收款账龄分析

2017-2019 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、土地投标保证金以及按照所持权益比例为合营、联营企业支付的购地款、工程款及日常经营支持资金。依据信用风险特征，新城控股将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失计提坏账准备。

图表6-14发行人近三年其他应收账款账龄主要数据

单位：万元

2019 年		
账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例
1 年以内	3,589,135.88	77.18%
1-2 年	687,883.65	14.79%

2-3 年	369,587.31	7.95%
3-4 年	3,848.55	0.08%
4-5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	4,650,455.39	100.00%
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	-	-
合计	4,532,596.53	100.00%
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%
合计	2,852,022.62	100.00%

(2) 其他应收款明细

图表6-15发行人 2017-2019 年末其他应收账款明细数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收关联方款项	2,240,519.77	2,424,530.52	1,601,974.99
土地投标保证金	111,949.00	34,500.00	-
住房担保押金	28,303.66	14,092.32	13,694.02
代垫款项	33,608.90	22,823.13	15,290.81
股权收购保证金	-	-	105,509.65

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他保证金	189,483.76	112,422.22	56,104.96
应收政府房票款	19,922.56	29,447.76	-
商品房预售资金监管	220,337.92	61,375.05	-
应收少数股东款项	1,465,022.92	997,664.19	273,754.93
应收债权	-	-	135,578.08
城中村改造意向金	62,181.02	230,000.00	200,000.00
房产合作项目投资款	192,727.90	563,698.35	378,865.75
其他	143,188.95	84,935.02	72,911.46
应收账款坏账准备	-56,790.97	-42,892.03	-1,662.03
合计	4,650,455.39	4,532,596.53	2,852,022.62

(3) 其他应收款的前五位情况

图表6-16发行人 2017-2019 年末其他应收款前五位主要数据

单位：万元

2019 年 12 月 31 日					
单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例	款项性质或内容
上海新碧房地产开发有限公司	关联方	140,729.76	两年以内	3.03%	应收少数股东款项
南京新保弘房地产有限公司	关联方	138,563.57	三年以内	2.98%	应收关联方款项
卓越置业集团有限公司	关联方	119,194.29	两年以内	2.56%	应收少数股东款项
惠州中奕房地产开发有限公司	关联方	116,712.36	三年以内	2.51%	应收关联方款项
常州新城悦兴房地产开发有限公司	关联方	111,233.45	一年以内	2.39%	应收关联方款项
合计	-	626,433.43	-	13.47%	-
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
合计	-	1,120,939.62	-	24.73%	-
2017 年 12 月 31 日					

单位名称	与新城控股关系	账面余额	账龄	占其他应收款款余额的比例	款项性质或内容
佛山鼎域房地产有限公司	关联方	402,060.52	一年以内	14.10%	应收关联方款项
苏州聿盛房地产开发有限公司	关联方	303,197.44	一年以内	10.63%	应收关联方款项
太原市万柏林区人民政府	城中村改造意向金	200,000.00	一年以内	7.01%	城中村改造意向金
合肥新城创晟房地产有限公司	关联方	141,830.00	一年以内	4.97%	应收关联方款项
深圳市满孚实业有限公司	应收债权	135,578.08	一年以内	4.75%	应收债权
合计	-	1,182,666.04	-	41.47%	-

(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 2017 年度、2018 年度及 2019 年度财务报表,截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末,发行人其他应收款金额分别为 2,852,022.62 万元、4,532,596.53 万元和 4,650,455.39 万元,具体情况如下:

图表6-17发行人最近三年其他应收款具体数据

单位:万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
经营性款项	2,409,935.61	2,108,066.01	1,250,047.63
非经营性款项	2,240,519.77	2,424,530.52	1,601,974.99
合计	4,650,455.39	4,532,596.53	2,852,022.62

发行人其他应收款可按经营性和非经营性分类,其中,经营性的款项主要包括土地投标保证金、住房担保押金、合营方往来款、代垫款项、其他保证金、应收少数股东款项、股权转让保证金及其他。

最近三年末,公司其他应收款分类为经营性款项的金额分别为 1,250,047.63 万元、2,108,066.01 万元和 2,409,935.61 万元。发行人最近三年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。发行人 2019 年末经营性款项具体情况如下:

图表6-18发行人截至 2019 年末经营性款项具体情况

单位:万元

项目	2019 年 12 月 31 日
土地投标保证金	111,949.00
住房担保押金	28,303.66
代垫款项	33,608.90
股权收购保证金	-
其他保证金	189,483.76
应收政府房票款	19,922.56
商品房预售资金监管	220,337.92
应收少数股东款项	1,465,022.92
应收债权	-
城中村改造意向金	62,181.02
房产合作项目投资款	192,727.90
其他	143,188.95
应收账款坏账准备	-56,790.97
合计	2,409,935.62

根据《上市公司 2011 年年度报告信息披露工作备忘录第三号上市公司非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，非经营性资金占用是指：上市公司为大股东及其附属企业垫付的工资、福利、保险、广告等费用和其他支出；代大股东及其附属企业偿还债务而支付的资金；有偿或无偿、直接或间接拆借给大股东及其附属企业的资金；为大股东及其附属企业承担担保责任而形成的债权；其他在没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金。

发行人的非经营性其他应收款主要为发行人与合营、联营企业的往来款。该等合营、联营企业往来款虽然从形式上看被归类为非经营性，但实质上是为合营企业、联营企业支付购地款、工程款及日常经营资金，属于合营企业和联营企业的经营活动所使用的资金。发行人非经营性的款项全部为应收关联方款项，具体如下：

根据经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，并经发行人书面确认，截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，发行人非经营性款项均为应收关联方款项。截至 2017 年末、2018 年末和 2019 年末，公司其他应

收款分类为非经营性款项的金额分别为 1,601,974.99 万元、2,424,530.52 万元和 2,240,519.77 万元。具体情况如下：

图表6-19发行人近三年应收关联方款项主要数据

单位：万元

关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
合联营企业往来款			
苏州聿盛房地产开发有限公司	-	308,452.30	303,197.44
常州新城宏业房地产有限公司	693.96	306,626.76	-
惠州中奕房地产开发有限公司	63.20	148,035.93	-
南京新保弘房地产有限公司	138,563.57	124,841.68	51,763.76
苏州晟天房地产咨询有限公司	108,415.89	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	36.57	74,500.32	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	17.94	70,986.27	-
上海嘉禹置业有限公司	88,179.00	66,504.00	66,761.04
惠州俊安实业有限公司	773.56	66,278.18	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	64,050.30	61,385.30	-
上海曼翊企业管理有限公司	59,677.10	59,677.10	59,677.10
天津新城宝郡房地产开发有限公司	68,488.06	56,369.12	58,800.81
金华新城亿佳房地产开发有限公司	53,579.87	54,121.11	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	35,181.64	53,636.60	44,577.71
成都兴青房地产开发有限公司	55,305.32	50,355.35	-
重庆柯爵企业管理有限公司	7,219.30	48,752.49	-
上海碧沣投资管理有限公司	26,536.77	46,086.77	54,389.77
唐山郡成房地产开发有限公司	25.11	41,739.98	59,901.00
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	96,848.92	39,007.10	-
河南舜杰置业有限公司	40,181.65	37,042.12	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	33,232.77	-
常州亿泰房地产开发有限公司	7,105.78	30,183.92	-
平阳世盈房地产开发有限公司	7,480.86	27,540.86	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	119.68	27,316.50	33,316.50
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	22,994.92	25,932.34	59,808.50

来安金弘新房地产有限公司	70.51	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	829.73	19,747.37	20,555.64
重庆业博实业有限公司	-	18,905.67	-
苏州百翔置业有限公司	23,501.41	17,687.30	14,249.02
重庆美城金房地产开发有限公司	7,262.93	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	2,976.25	13,899.25	-
镇江广丰房地产有限公司	10,890.71	13,890.71	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	12.80	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
新昌县富高置业有限公司	2,026.25	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	367.48	11,649.60	-
嘉善盛泰置业有限公司	249.48	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	8,323.60	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	10,871.20	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	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	688.98	6,445.06	-
重庆天联置业有限责任公司	1.80	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	4,794.93	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	1,837.52	3,837.52	4,686.77
东台市新碧房地产开发有限公司	357.88	3,600.00	-
莒县悦隽置业有限公司	-	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	2,033.50
海门市鼎熹置业有限公司	444.89	1,655.22	-
南京锐昱房地产开发有限公司	260.60	1,510.60	2,683.10
武汉清能欣荣置业有限公司	-	1,393.00	-
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	763.00	383.00	-
苏州聿达德房地产咨询有限公司	743.50	380.50	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2,095.98	178.60	-
太仓新博房地产经纪有限公司	219.00	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	55.14	-	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	0.17	-	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	89.78	-	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	31.62	-	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
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	54.39	-	4,638.79
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	3,255.26
天津俊安房地产开发有限公司	19.94	-	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	26.71	-	657.91
杭州滨通房地产开发有限公司	200.00	-	625.00
苏州金世纪房地产开发有限公司	12.15	-	610.90
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	32.73	-	65.83
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,347.93	-	38.19
常州德润房地产发展有限公司	-	-	4.53
南京新城广闵房地产有限公司	-	-	2.93
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
上海玺越房地产开发有限公司	6.90	-	0.50
常州东南经济开发有限公司	3,978.62	-	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	966.23	-	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	898.67	-	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	894.13	-	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	734.29	-	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	627.74	-	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	586.18	-	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	524.81	-	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	249.05	-	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	81.14	-	-
北京悦创房地产开发有限公司	78.82	-	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	77.64	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	11.69	-	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	111,233.45	-	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	97,475.49	-	-

温州新城亿博房地产开发有限公司	81,827.55	-	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	73,405.66	-	-
北京景西房地产开发有限公司	69,380.85	-	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	58,486.53	-	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	52,123.44	-	-
长沙茂想置业有限公司	49,162.31	-	-
南昌尧远企业管理有限公司	43,074.27	-	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	42,455.63	-	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	38,139.81	-	-
长沙梦茂置业有限公司	35,874.35	-	-
阜阳中之环置业有限公司	31,111.15	-	-
云南骏苑房地产开发有限公司	25,362.14	-	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	23,857.03	-	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,121.43	-	-
淄博华云创佳置业有限公司	15,000.00	-	-
北京悦创房地产开发有限公司	13,617.00	-	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	10,004.45	-	-
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	9,660.00	-	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	9,439.74	-	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	8,880.74	-	-
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	8,002.43	-	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	7,544.51	-	-
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	2,833.41	-	-
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	726.00	-	-
南通招鑫置业有限公司	341.14	-	-
青岛慧鼎置业有限公司	332.94	-	-
常熟亿璟房地产有限公司	311.96	-	-
南通卓苏房地产开发有限公司	250.82	-	-
南通暄玺房地产有限公司	134.08	-	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	121.95	-	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	87.13	-	-
淮安新碧房地产开发有限公司	83.36	-	-
苏州欣福博纺织贸易有限公司	75.00	-	-

中证新城投资管理有限公司	70.00	-	-
苏州正信置业发展有限公司	38.93	-	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	29.15	-	-
苏州正丰置业发展有限公司	16.00	-	-
合计	1,919,573.21	2,424,530.52	1,601,974.97

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，发行人对天津新城宝郡房地产开发有限公司、南京汇隆房地产有限公司、苏州金世纪房地产开发有限公司、义乌吾悦房地产发展有限公司等合营、联营企业的往来款均随着项目进度推进陆续偿还，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 7,637,908.36 万元、14,557,305.01 万元、23,125,879.69 万元和 24,398,102.22 万元，占总资产的比例分别为 41.62%、44.07%、50.04% 和 51.48%。

最近三年末，发行人存货周转率分别为 0.45、0.31 和 0.31，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。

图表6-20 发行人最近三年末存货结构情况

单位：万元、%

项目	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拟开发土地	1,122,008.71	4.85	1,118,693.26	7.68	1,964,016.66	25.71
开发成本	21,288,257.42	92.05	13,015,563.78	89.41	5,132,743.49	67.20
开发产品	715,613.56	3.09	423,047.97	2.91	541,148.22	7.09
合计	23,125,879.69	100.00	14,557,305.01	100.00	7,637,908.36	100.00

2018 年末存货较 2017 年末增加 6,919,396.65 万元，增幅 90.59%，主要是本期土地储备和项目规模大幅上升，故存货也大幅上升。

2019 年末存货较 2018 年末增加 8,568,574.68 万元，增幅 58.86%，主要是开发成本和开发产品均大幅增加。

2020 年 3 月末存货较 2019 年末增加 1,272,222.53 万元，增幅 5.50%，存货规模变化较小。

2017-2019 年末，新城控股存货开发成本主要项目明细如下：

图表6-21 发行人 2017 年末开发成本主要数据⁴

单位：万元

项目名称	预计总投资	2017 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
合肥北宸紫郡	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

⁴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
上海新城金樾	111,601	60,693
启东吾悦广场	162,373	60,448
郑州荣阳项目*	60,580	59,917
成都吾悦广场	272,958	59,812
宿迁水木清华*	171,038	59,642
苏州湾上风华	118,354	58,963
慈溪吾悦广场	251,607	55,869
合肥桃李苑	73,966	54,524
常州新城樾府	86,742	54,446
临沂吾悦广场	133,728	54,069
连云港吾悦广场	292,979	47,419
苏州珺未来花苑*	198,189	39,794
淮南吾悦广场*	179,160	34,216
南昌新建区吾悦广场	112,152	28,011
济南新城领寓	76,580	27,882
句容宝华项目	72,654	26,695
青岛新城玺樾*	660,468	22,499
南宁吾悦广场	109,097	18,107
吴江九里湖公馆	21,912	14,886
西安沣东吾悦广场	153,877	14,096
钦州吾悦广场*	186,630	13,732
长沙吾悦广场	106,278	9,815
安庆吾悦广场	323,813	36,176
常州吾悦广场*	380,318	10,463
常州新城公馆*	347,575	56,224
常州新城域*	220,213	7,242
常州新城长岛	226,900	7,180
海口吾悦广场	264,865	25,518
济南香溢紫郡	124,291	8,806
昆山柏丽湾*	102,196	10,187
昆山香溢紫郡*	213,000	20,489
南京花漾紫郡	270,000	91,369

项目名称	预计总投资	2017 年 12 月 31 日
南通香溢紫郡	323,634	99,138
宁波吾悦广场	343,361	77,025
上海香溢璟庭*	227,428	47,041
嵊州吾悦广场	400,091	201,807
苏州红树湾*	220,193	18,828
萧山香悦半岛	135,564	114,582
新城国际花都*	442,644	67,972
镇江吾悦广场	187,949	4,441
南京香悦澜山*	525,528	94,802
南京璞樾和山	178,280	146,698
萧山奥府	178,654	60,260
济南香溢澜庭	161,110	101,100
如皋吾悦广场	61,676	10,305
萧山香悦公馆	208,615	125,585
晋江吾悦广场	146,738	100,480
瑞安吾悦广场	106,773	30,239
武汉新城璟汇	56,522	59,858
其他项目	-	10,211
合计	14,529,628	5,132,743

发行人 2018 年末开发成本主要数据⁵

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	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

⁵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。

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
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
如皋新城悦隽时代	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
邗峡 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
合肥悦隽九里*	2018 年 8 月	2020 年 7 月	159,277	103,392.70
衡山路东河海路北地块	2018 年 12 月	2021 年 3 月	162,511	100,717.31

项目				
盐城大丰新城悦隽*	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
常熟滨江悦隽华庭	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
孝感新城悦隽*	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
淮安悦隽府*	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
吴江震泽悦隽平澜府*	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
合计	-	-	-	13,029,660.53

发行人 2019 年末开发成本主要数据⁶

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	2019 年 12 月 31 日
苏州 MOC 芯城汇*	2017 年 9 月	2020 年 3 月	1,979,658	890,454.28
南京誉峰苑	2017 年 5 月	2020 年 5 月	456,928	455,772.50
佛山壹鸣花园*	2017 年 7 月	2020 年 6 月	648,972	348,259.52
溧阳吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 6 月	472,741	257,971.37
杭州璟隽名邸	2018 年 3 月	2020 年 2 月	257,359	252,939.67
启东蝶湖世界湾	2018 年 3 月	2020 年 5 月	265,113	240,239.29
淮安吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 3 月	450,514	231,347.80
重庆中央公园	2018 年 8 月	2021 年 6 月	280,341	229,830.06
昆明呈贡吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 6 月	444,529	218,623.42
吴江南麻邻水湾*	2017 年 8 月	2020 年 5 月	328,927	216,635.10
合肥大都会	2017 年 12 月	2020 年 6 月	213,960	207,193.95
青岛新城云樾晓院	2018 年 4 月	2020 年 4 月	258,101	201,618.62
武汉阅璟台*	2017 年 11 月	2021 年 6 月	445,950	198,412.61
南京建邺项目	2018 年 8 月	2020 年 12 月	462,260	196,594.61

⁶截至 2019 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	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
慈溪吾悦广场*	2017 年 11 月	2020 年 6 月	375,817	193,884.19
南京句容樾府花园	2017 年 8 月	2020 年 4 月	190,856	183,773.46
天津新城樾府	2017 年 8 月	2021 年 3 月	244,705	179,818.53
佛山璟荟*	2017 年 9 月	2020 年 4 月	183,276	177,063.92
汕尾海丰项目	2019 年 3 月	2021 年 1 月	346,371	176,175.86
天津武清悦隽央著	2019 年 6 月	2021 年 6 月	300,177	176,032.75
邳崂 104 亩项目	2018 年 10 月	2020 年 8 月	231,516	167,420.01
仙居吾悦广场*	2017 年 10 月	2020 年 1 月	258,883	166,722.90
南通如皋悦隽时代	2018 年 8 月	2020 年 11 月	208,489	165,401.62
湖州海上风华	2017 年 10 月	2020 年 8 月	190,044	165,374.52
德州齐河欧乐堡地块	2018 年 6 月	2021 年 11 月	296,979	162,010.59
高邮吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	345,463	153,715.47
常州古方路项目*	2017 年 11 月	2020 年 4 月	217,122	151,774.34
许昌学院北路 15-2 号地	2018 年 11 月	2021 年 6 月	245,305	151,688.20
连云港海州吾悦广场	2018 年 4 月	2020 年 3 月	400,000	151,400.15
湖州新城大都会	2018 年 7 月	2021 年 3 月	186,094	151,251.99
襄阳吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 5 月	395,759	150,892.11
济南香溢华庭	2018 年 5 月	2020 年 10 月	211,731	147,591.31
扬中九里香畔	2018 年 12 月	2021 年 4 月	220,696	141,722.54
株洲樾府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	182,040	141,056.08
常州新城公馆*	2017 年 1 月	2020 年 6 月	237,096	140,413.33
济宁吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 7 月	374,754	140,305.91
云南昭通项目	2018 年 8 月	2021 年 8 月	410,000	138,203.40
淮北吾悦广场	2018 年 4 月	2021 年 4 月	287,163	138,126.27
宝应吾悦广场*	2018 年 6 月	2020 年 5 月	308,000	133,939.39
合肥滨湖云境	2019 年 3 月	2021 年 5 月	178,186	132,139.08
郑州荥阳项目*	2017 年 7 月	2020 年 7 月	507,068	129,988.67
南宁悦隽风华	2018 年 11 月	2021 年 1 月	190,406	127,553.24
盐城大丰新城悦隽	2018 年 7 月	2020 年 4 月	208,295	127,507.45
长春北湖吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 4 月	366,464	127,260.07
常州天宁吾悦广场	2018 年 2 月	2020 年 6 月	289,060	126,512.47
合肥悦隽九里	2018 年 8 月	2020 年 6 月	149,283	126,033.22
长沙黎托项目*	2018 年 7 月	2020 年 1 月	211,957	125,473.41
天津滨海吾悦广场	2019 年 5 月	2021 年 9 月	220,794	125,295.20
贵阳玺樾台	2019 年 6 月	2020 年 11 月	188,453	125,105.52
常州樾隽花园	2018 年 12 月	2021 年 4 月	165,974	122,644.76
湖州新城博雅府	2018 年 9 月	2020 年 8 月	142,834	120,899.88

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
西安玺樾骊府	2018 年 5 月	2021 年 6 月	136,028	119,531.96
沈阳沈北吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 6 月	535,011	119,142.00
重庆和昱麟云	2018 年 7 月	2020 年 9 月	177,100	118,273.66
天津宝坻九中西地块	2019 年 3 月	2021 年 11 月	163,349	116,214.06
常熟悦隽华庭	2018 年 10 月	2020 年 11 月	139,968	116,105.59
宿迁玺樾府	2018 年 12 月	2021 年 1 月	209,142	115,794.86
宿迁水木清华*	2017 年 12 月	2020 年 1 月	174,813	114,785.72
唐山吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 9 月	319,466	114,002.78
阜阳吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	344,230	113,917.14
温州平阳悦府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	132,629	112,467.50
桂林吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 7 月	284,462	112,330.47
荆州吾悦广场	2018 年 9 月	2020 年 12 月	249,049	112,052.84
玉环吾悦广场*	2017 年 6 月	2020 年 1 月	359,989	111,926.59
东莞玺樾门第	2019 年 3 月	2021 年 6 月	134,502	111,677.00
肇庆大旺项目	2018 年 3 月	2020 年 6 月	144,360	111,242.32
雅安新城瑞升金樾澜岸	2018 年 11 月	2020 年 6 月	131,984	111,047.59
湖州新城新都会	2018 年 10 月	2021 年 5 月	150,069	108,789.25
宿迁太湖花园	2018 年 1 月	2020 年 2 月	208,098	107,194.56
苏州悦隽平澜府	2018 年 9 月	2020 年 7 月	136,321	105,956.68
延安吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 9 月	261,819	105,644.31
天津宁河悦隽公馆	2019 年 4 月	2021 年 10 月	240,000	105,528.70
重庆琅翠	2019 年 9 月	2021 年 10 月	155,112	104,814.75
肥东云樾观棠	2018 年 8 月	2020 年 6 月	118,247	104,324.61
盐城吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 3 月	202,419	104,268.43
宝鸡吾悦广场*	2018 年 3 月	2020 年 12 月	223,194	103,526.39
淄博新城悦隽江山	2018 年 9 月	2020 年 8 月	213,863	103,037.11
长沙国际花都*	2017 年 5 月	2020 年 12 月	437,440	102,376.35
泰州荣樾*	2018 年 1 月	2020 年 3 月	103,210	102,193.34
包头吾悦广场	2018 年 5 月	2020 年 9 月	247,813	101,841.15
诸城新城荣樾大都会	2018 年 11 月	2021 年 4 月	534,794	101,290.69
沧州悦隽风华	2019 年 3 月	2021 年 9 月	192,075	101,084.43
北海吾悦广场	2018 年 10 月	2020 年 4 月	385,038	101,001.45
汉中吾悦广场	2018 年 3 月	2020 年 11 月	215,408	100,658.47
兴化吾悦广场	2018 年 11 月	2020 年 9 月	383,412	100,417.91
湖州吾悦广场	2019 年 1 月	2021 年 9 月	326,447	99,736.67
扬中吾悦广场	2019 年 8 月	2021 年 8 月	400,059	99,277.63
连云港赣榆吾悦广场*	2017 年 12 月	2020 年 12 月	298,102	98,287.72

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
芜湖大都会	2019 年 10 月	2021 年 7 月	126,086	97,748.34
黄石吾悦广场	2018 年 6 月	2020 年 6 月	125,812	95,677.48
徐州吾悦广场	2018 年 7 月	2021 年 4 月	480,947	94,563.66
昆明新城雅樾	2018 年 10 月	2020 年 3 月	138,932	94,560.52
重庆金樾府	2018 年 7 月	2020 年 6 月	103,057	94,241.50
常州誉隽花园	2019 年 7 月	2021 年 7 月	118,062	94,156.48
张家港农联北项目	2018 年 6 月	2020 年 8 月	117,917	93,889.81
杭州香悦公馆*	2017 年 6 月	2020 年 6 月	229,243	93,621.04
淮安悦隽*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	268,464	91,860.45
肇庆吾悦广场	2018 年 9 月	2021 年 1 月	255,634	90,921.70
盐城悦隽时代	2018 年 6 月	2020 年 4 月	112,177	90,201.73
济南新城悦隽风华	2019 年 4 月	2021 年 5 月	127,748	88,534.66
简阳悦隽江山	2018 年 4 月	2020 年 4 月	91,132	87,961.57
长沙君合新城玺樾项目	2018 年 7 月	2021 年 1 月	88,125	85,141.42
沭阳碧桂园新城	2018 年 4 月	2020 年 8 月	123,886	84,613.77
盐城大丰吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 4 月	321,780	84,555.11
青白江万科新城时代之光*	2018 年 5 月	2020 年 8 月	153,509	84,311.82
南宁悦隽江山	2018 年 11 月	2021 年 9 月	101,355	82,194.90
淮安尚隽花园	2018 年 2 月	2020 年 5 月	104,795	81,907.26
武汉庭瑞君悦观澜	2018 年 4 月	2020 年 6 月	156,047	81,424.37
孝感新城·璟悦府*	2018 年 1 月	2020 年 6 月	130,832	81,336.65
遵义红花岗项目	2019 年 5 月	2021 年 6 月	309,903	79,511.24
嘉兴海盐项目	2019 年 3 月	2020 年 10 月	231,435	79,175.50
长沙县悦隽	2019 年 6 月	2021 年 2 月	125,346	78,840.06
孝感新城玺樾	2018 年 8 月	2020 年 5 月	153,813	78,662.74
宿州埇桥项目	2018 年 8 月	2020 年 7 月	166,107	78,366.04
六安吾悦广场	2019 年 1 月	2020 年 12 月	280,799	76,411.38
长沙和樾	2010 年 10 月	2020 年 5 月	83,300	76,318.42
威海荣成新城悦隽公馆	2018 年 11 月	2021 年 3 月	132,103	75,440.75
龙泉新里桃溪川	2018 年 4 月	2020 年 5 月	114,447	75,192.31
滁州吾悦广场	2019 年 1 月	2020 年 12 月	300,000	74,269.90
马鞍山新城璟玥	2019 年 1 月	2021 年 3 月	107,886	74,170.97
嵊州吾悦广场*	2015 年 12 月	2020 年 12 月	400,091	73,219.73
东阳盛昱之光	2018 年 10 月	2020 年 8 月	89,634	72,937.26
盐城建湖悦隽首府	2018 年 6 月	2020 年 7 月	100,122	70,871.20

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
湘潭新城璟隽项目	2018 年 9 月	2020 年 6 月	220,474	70,786.67
包头东河项目	2018 年 7 月	2021 年 5 月	234,013	69,096.07
简阳悦隽风华	2018 年 5 月	2020 年 5 月	79,712	68,366.12
天津津南吾悦广场*	2016 年 11 月	2020 年 6 月	294,339	67,931.07
德阳旌阳项目	2019 年 3 月	2021 年 3 月	228,148	67,859.72
齐河新城悦隽	2018 年 4 月	2020 年 1 月	85,084	67,283.73
安丘湖畔樾山	2018 年 10 月	2020 年 6 月	156,534	66,305.39
阜阳大都会	2019 年 9 月	2021 年 7 月	100,290	65,806.13
南昌新城公馆	2019 年 3 月	2021 年 1 月	76,344	65,340.84
阳谷金樾府	2018 年 9 月	2021 年 3 月	117,316	64,265.18
成都新城金樾府	2018 年 5 月	2020 年 5 月	146,450	64,118.70
葛店新城·新璟汇	2018 年 2 月	2020 年 6 月	69,699	64,088.49
贵阳清镇项目	2019 年 1 月	2020 年 10 月	221,179	63,551.33
钦州吾悦广场*	2017 年 12 月	2021 年 1 月	186,630	63,099.97
银川吾悦广场	2019 年 7 月	2021 年 9 月	330,880	61,793.79
重庆吾悦广场	2018 年 8 月	2021 年 6 月	683,933	61,536.05
中山岚彩名苑	2018 年 6 月	2020 年 6 月	109,407	60,894.84
长葛金樾府	2018 年 12 月	2020 年 12 月	96,436	60,358.55
青岛新城玺樾*	2017 年 9 月	2020 年 5 月	680,034	60,318.47
肇庆鼎湖樾山公馆	2018 年 8 月	2021 年 3 月	76,271	59,953.44
天津北辰悦隽风华	2019 年 4 月	2021 年 5 月	97,810	59,495.04
贵港港北吾悦广场	2018 年 12 月	2020 年 9 月	350,000	57,905.93
济南新城领寓	2017 年 12 月	2020 年 8 月	81,228	57,500.09
天津港东府	2018 年 4 月	2020 年 5 月	95,188	57,390.60
铜陵铜官项目	2019 年 7 月	2021 年 9 月	271,042	57,018.88
烟台新城明显锦园	2019 年 11 月	2021 年 4 月	70,146	56,370.86
淮南田家庵项目*	2017 年 5 月	2020 年 5 月	200,619	56,353.01
长沙宁乡项目	2019 年 10 月	2021 年 12 月	247,844	56,252.18
安丘新城悦隽青云府	2018 年 7 月	2020 年 9 月	124,753	55,437.72
简阳悦隽锦城	2018 年 10 月	2020 年 8 月	71,822	54,904.72
随州吾悦广场	2019 年 4 月	2021 年 1 月	252,250	54,775.71
西安悦隽公园里	2018 年 8 月	2020 年 9 月	90,762	54,755.09
盐城射阳项目	2019 年 3 月	2021 年 3 月	218,049	54,450.98
金湖悦隽风华	2018 年 7 月	2020 年 7 月	101,715	53,437.31
亳州玺樾府	2019 年 8 月	2021 年 9 月	101,979	52,054.32
昆明安宁项目	2019 年 3 月	2021 年 6 月	464,692	51,636.19
高唐金樾府	2018 年 9 月	2020 年 5 月	79,545	51,419.53
蚌埠吾悦广场	2018 年 8 月	2020 年 6 月	140,000	51,403.52

项目	开工时间	预计最新一期竣工时间	预计总投资	2019 年 12 月 31 日
临潼 118 亩项目	2019 年 12 月	2022 年 7 月	110,662	51,305.69
巩义玺樾门第	2019 年 8 月	2021 年 2 月	100,362	51,163.34
天津东丽悦隽公元	2019 年 5 月	2021 年 5 月	87,786	49,893.19
恩平香悦公馆	2018 年 11 月	2020 年 8 月	63,481	49,362.85
海盐璟郡澜庭	2019 年 7 月	2021 年 1 月	60,498	48,840.31
昆明晋宁项目	2019 年 8 月	2021 年 12 月	500,000	47,169.23
遵义悦隽风华	2018 年 12 月	2020 年 11 月	80,631	47,079.98
内江市中项目	2019 年 10 月	2021 年 7 月	225,962	46,096.53
长沙县悦隽公园	2019 年 9 月	2021 年 8 月	115,977	44,132.25
蚌埠悦隽天著	2018 年 11 月	2020 年 10 月	62,980	44,086.95
淮安涟水项目	2019 年 7 月	2021 年 3 月	270,000	43,802.17
商开大同项目	2019 年 11 月	2021 年 6 月	390,000	42,396.28
德清都会澜庭	2018 年 10 月	2020 年 7 月	56,069	40,758.35
南漳新城悦隽	2018 年 8 月	2020 年 9 月	57,646	40,478.83
涟水悦隽学府	2018 年 11 月	2020 年 8 月	89,948	39,956.73
天津津南和兴府	2019 年 11 月	2022 年 11 月	117,701	39,099.88
青岛卓越皇后道*	2015 年 8 月	2020 年 4 月	325,545	37,611.25
唐山新城瑞府	2019 年 10 月	2022 年 7 月	85,689	37,240.30
泗阳时光印象	2018 年 12 月	2021 年 5 月	64,109	35,918.80
常州湖悦朗隽花园	2019 年 3 月	2020 年 9 月	53,536	35,645.90
上海香溢珑庭*	2014 年 11 月	2021 年 3 月	99,465	34,496.60
莱芜新城悦隽	2018 年 5 月	2020 年 9 月	51,517	33,234.63
济南香溢澜庭*	2016 年 8 月	2020 年 7 月	179,192	33,193.76
武汉新城·金郡	2018 年 12 月	2021 年 6 月	35,913	31,818.25
平度新城悦隽大都会	2017 年 9 月	2021 年 2 月	61,967	30,613.93
其他				1,514,173.02
总计				21,371,524.27

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。

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。

近三年，新城控股存货跌价准备计提情况如下表所示：

发行人近三年末存货跌价准备计提情况

单位：万元

2019 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	1,122,008.71	-	1,122,008.71
开发成本	21,371,524.27	83,266.85	21,288,257.42
开发产品	755,197.80	39,584.24	715,613.56
合计	23,248,730.78	122,851.09	23,125,879.69
2018 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	1,118,693.26	-	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
合计	14,596,983.13	39,678.12	14,557,305.01
2017 年 12 月 31 日			
项目	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	1,964,016.66	-	1,964,016.66
开发成本	5,132,743.49	-	5,132,743.49
开发产品	563,477.99	22,329.78	541,148.22
合计	7,660,238.14	22,329.78	7,637,908.36

近三年及一期末，新城控股针对每一个房地产项目进行可变现净值测试。可变现净值根据目前的市场情况，并考虑资产负债表日期后事项的影响等因素，扣减至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后决定。

确定可变现净值的具体依据如下：

图表6-22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
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、其他流动资产

新城控股的其他流动资产主要是预交各类税款，包括预交土地增值税、预交企业所得税、预交增值税、预交营业税、待抵扣进项税额以及预交的其他税金。近三年及一期末，其他流动资产账面价值分别为 447,040.15 万元、1,283,887.51 万元、2,399,006.15 万元和 2,558,919.35 万元，占总资产比例分别为 2.43%、3.89%、5.19% 和 5.40%。

2018 年末，其他流动资产较 2017 年末增加 836,847.36 万元，增幅 187.20%，主要增长原因为各项预交税款与待抵扣进项税额增加。

2019 年末，其他流动资产较 2018 年末增加 1,115,118.64 万元，增幅 86.85%。近年来其他流动资产增加主要原因为签约收入增加导致预交税金增加。

2020 年 3 月末，其他流动资产较 2019 年末增加 159,913.20 万元，增幅 6.67%，增长较为平稳。

图表 6-23 发行人最近三年及一期末其他流动资产主要数据

单位：万元

项目/时间	2019 年末	2018 年末	2017 年末
预交土地增值税	411,511.56	228,773.82	106,744.09
预交企业所得税	480,051.73	285,804.84	115,215.60
预交增值税	566,772.97	313,619.90	138,635.79
预交营业税	-	819.86	1,801.40
待抵扣进项税额	678,769.32	298,251.31	67,839.19
预交的其他税金	65,625.86	33,664.44	16,804.09
合同取得成本	196,274.72	-	-
合计	2,399,006.15	1,283,887.51	447,040.15

6、应收票据

最近三年及一期末，发行人应收票据账面价值分别为 400.00 万元、8,960.47 万元、3,988.30 万元和 1,709.67 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.03%、0.01% 和 0.00%，占比较小，均为银行承兑汇票。2018 年末较 2017 年末增加较多，主要原因为该年收购设计公司，导致应收票据新增较多。

7、应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款账面价值分别为 6,887.59 万元、21,691.99 万元、46,673.04 万元和 27,125.78 万元，占总资产比例分别为 0.04%、0.07%、0.15%和 0.06%，占比较小，主要是应收第三方货款。

图表6-24 2019 年末发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元

账龄	账面余额	占全部其他应收款余额的比例
1 年以内	3,589,135.88	77.18%
1-2 年	687,883.65	14.79%
2-3 年	369,587.31	7.95%
3-4 年	3,848.55	0.08%
4-5 年	-	-
5 年以上	-	-
合计	4,650,455.39	100.00%

图表6-25 2019 年末发行人应收账款账龄结构情况

单位：万元

项目	金额	款项性质
常州市中大建设工程有限公司	4,631.34	经营性
常州新城紫东房地产发展有限公司	2,344.12	经营性
常州东南经济开发有限公司	2,016.83	经营性
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,200.48	经营性
常州新城宏业房地产有限公司	1,044.07	经营性
合计	11,236.84	-

8、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 1,338,702.02 万元、1,880,855.45 万元、1,888,863.80 万元和 1,909,156.22 万元，占总资产比例分别为 7.29%、5.69%、4.09%和 4.03%。

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 年末，长期股权投资较 2018 年末增加 8,008.35 万元，增幅 0.43%，变动幅度较小。

2020 年 3 月末，长期股权投资较 2019 年末增加 20,292.42 万元，增幅 1.07%，变动幅度较小。

图表6-26截至 2019 年 12 月末发行人长期股权投资情况

单位：万元

序号	被投资单位	账面价值
合营企业		
1	上海佳朋房地产开发有限公司	130,568.60
2	长沙乾璟置业有限公司	125,558.50
3	青岛达铭房地产开发有限公司	61,891.30
4	常州新城创恒房地产开发有限公司	58,176.40
5	常熟中置房地产有限公司	57,202.50
6	重庆盛牧房地产开发有限公司	51,922.90
7	昆山德睿房地产开发有限公司	46,890.20
8	成都融辉桥宇置业有限公司	40,146.50
9	日照亿昶房地产开发有限公司	34,892.40
10	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	34,617.20
11	太原新城凯拓房地产开发有限公司	28,958.90
12	中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	28,244.70
13	四川万合鑫城置业有限公司	27,276.20
14	莒县悦隽置业有限公司	23,457.50
15	廊坊市海润达房地产开发有限公司	23,272.50
16	常熟市新碧房地产开发有限公司	23,132.50
17	上海嘉禹置业有限公司	21,312.50
18	天津市淀兴房地产开发有限公司	21,281.50
19	杭州新城松郡房地产开发有限公司	20,754.40
20	重庆柯爵企业管理有限公司	20,164.80
21	其他	282,503.40
小计		1,162,225.40
联营企业		

1	苏州晟铭房地产开发有限公司	97,042.30
2	常州绿都房地产有限公司	76,708.60
3	常州凯拓房地产开发有限公司	70,479.70
4	青岛双城房地产有限公司	60,499.60
5	上海权坤投资有限公司	43,797.50
6	上海新钥投资有限公司	43,797.50
7	合肥新城创域房地产有限公司	43,457.90
8	常熟金俊房地产开发有限公司	40,139.20
9	江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	36,715.70
10	重庆亿臻房地产开发有限公司	34,669.90
11	珠海歌斐云展股权投资基金（(有限合伙)）	24,421.20
12	其他	154,909.30
小计		726,638.40
合计		1,888,863.80

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 2020 年 3 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。

9、投资性房地产

公司商业地产经营业务主要为商业综合体的运营管理，均为自主经营，产品以自持运营及对外租赁。公司持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。新城控股的投资性房地产包括以上述出租为目的的建筑物以及正在建造和开发过程中将来用于出租的建筑物。

新城控股的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，具备前提依据：
1) 该等投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；2) 新城控股能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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 2,349,600.00 万元、4,075,800.00 万元、6,822,100.00 万元和 6,947,295.44 万元，占总资产比例分别为 12.80%、12.34%、14.76%和 14.66%。

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 年末，投资性房地产账面价值较 2018 年末增加 2,746,300.00 万元，增幅 67.38%，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。

图表6-27截至 2019 年末投资性房地产明细：

单位：万元

序号	项目名称	账目价值	占比	公司性质
1	武进吾悦广场	170,000.00	2.49%	商业
2	常州吾悦广场/吾悦国际广场	182,700.00	2.68%	商业
3	上海青浦吾悦广场	131,200.00	1.92%	商业
4	吴江吾悦广场	78,700.00	1.15%	商业
5	张家港吾悦广场	102,800.00	1.51%	商业
6	丹阳吾悦广场	96,500.00	1.41%	商业
7	海口吾悦广场	114,900.00	1.68%	商业
8	南昌吾悦广场（南昌高新）	98,300.00	1.44%	商业
9	金坛吾悦广场	70,500.00	1.03%	商业

10	安庆吾悦广场	78,400.00	1.15%	商业
11	成都吾悦广场（龙泉）	55,800.00	0.82%	商业
12	桐乡吾悦广场	65,500.00	0.96%	商业
13	衢州吾悦广场	63,700.00	0.93%	商业
14	长春（绿园）吾悦广场	94,900.00	1.39%	商业
15	镇江吾悦广场	68,400.00	1.00%	商业
16	嵊州吾悦广场	62,800.00	0.92%	商业
17	如皋吾悦广场	63,500.00	0.93%	商业
18	宁波镇海吾悦广场	81,500.00	1.19%	商业
19	南京鼓楼吾悦广场	111,000.00	1.63%	商业
20	晋江吾悦广场	62,000.00	0.91%	商业
21	瑞安吾悦广场	92,900.00	1.36%	商业
22	义乌吾悦广场	91,900.00	1.35%	商业
23	淮南吾悦广场	74,000.00	1.08%	商业
24	台州黄岩吾悦广场	89,100.00	1.31%	商业
25	扬州吾悦广场	72,700.00	1.07%	商业
26	昆山吾悦广场	118,700.00	1.74%	商业
27	平湖吾悦广场	67,900.00	1.00%	商业
28	南昌新建吾悦广场	78,200.00	1.15%	商业
29	昆明五华吾悦广场	77,800.00	1.14%	商业
30	泰兴吾悦广场	68,200.00	1.00%	商业
31	长沙吾悦、松雅湖	107,300.00	1.57%	商业
32	南宁兴宁吾悦广场	81,900.00	1.20%	商业
33	句容吾悦广场	70,800.00	1.04%	商业
34	临沂河东吾悦广场	72,200.00	1.06%	商业
35	台州玉环吾悦广场	73,800.00	1.08%	商业
36	启东吾悦广场	66,300.00	0.97%	商业
37	台州仙居吾悦广场	78,300.00	1.15%	商业
38	慈溪吾悦广场	82,500.00	1.21%	商业
39	上饶吾悦广场	74,200.00	1.09%	商业
40	钦州吾悦广场	57,100.00	0.84%	商业
41	淮安吾悦广场	93,000.00	1.36%	商业
42	西安西咸吾悦广场	148,400.00	2.18%	商业
43	连云港赣榆吾悦广场	50,800.00	0.74%	商业

44	延安吾悦广场	79,700.00	1.17%	商业
45	常州天宁吾悦广场	130,700.00	1.92%	商业
46	宝鸡吾悦广场	64,100.00	0.94%	商业
47	扬州宝应吾悦广场	74,000.00	1.08%	商业
48	天津津南吾悦广场	87,600.00	1.28%	商业
49	淮北吾悦广场	63,100.00	0.92%	商业
50	汉中吾悦广场	67,100.00	0.98%	商业
51	桂林吾悦广场	70,500.00	1.03%	商业
52	连云港海州吾悦广场	82,400.00	1.21%	商业
53	宿州吾悦广场	65,300.00	0.96%	商业
54	溧阳吾悦广场	88,600.00	1.30%	商业
55	高邮吾悦广场	68,400.00	1.00%	商业
56	蚌埠吾悦广场	69,800.00	1.02%	商业
57	长沙高铁、长沙雨花	102,700.00	1.51%	商业
58	盐城盐都吾悦广场	78,600.00	1.15%	商业
59	襄阳吾悦广场	49,800.00	0.73%	商业
60	长春北湖/新区	62,000.00	0.91%	商业
61	昆明呈贡吾悦广场	47,900.00	0.70%	商业
62	包头昆区吾悦广场	32,700.00	0.48%	商业
63	阜阳颍州吾悦广场	54,500.00	0.80%	商业
64	苏州高铁吾悦广场	127,500.00	1.87%	商业
65	荆州吾悦广场	38,000.00	0.56%	商业
66	徐州贾汪吾悦广场	31,100.00	0.46%	商业
67	昭通吾悦广场	34,200.00	0.50%	商业
68	西安沣西吾悦广场	40,600.00	0.60%	商业
69	贵港吾悦广场	41,500.00	0.61%	商业
70	包头东河吾悦广场	43,400.00	0.64%	商业
71	湖州吾悦广场	50,600.00	0.74%	商业
72	北海吾悦广场	46,800.00	0.69%	商业
73	兴化吾悦广场	38,000.00	0.56%	商业
74	盐城射阳吾悦广场	20,500.00	0.30%	商业
75	嘉兴海盐吾悦广场	42,500.00	0.62%	商业
76	六安吾悦广场	33,700.00	0.49%	商业
77	唐山吾悦广场	49,800.00	0.73%	商业

78	盐城大丰吾悦广场	24,800.00	0.36%	商业
79	西宁城东吾悦广场	36,800.00	0.54%	商业
80	南京雨花吾悦广场	51,300.00	0.75%	商业
81	泰安吾悦广场	25,800.00	0.38%	商业
82	南京建邺吾悦广场	149,700.00	2.19%	商业
83	德阳吾悦广场	28,400.00	0.42%	商业
84	贵阳清镇吾悦广场	18,900.00	0.28%	商业
85	遵义红花岗吾悦广场	44,200.00	0.65%	商业
86	随州吾悦广场	27,200.00	0.40%	商业
87	昆明安宁吾悦广场	29,600.00	0.43%	商业
88	滁州南谯吾悦广场	39,000.00	0.57%	商业
89	重庆渝北吾悦广场	52,300.00	0.77%	商业
90	沈阳沈北吾悦广场	53,400.00	0.78%	商业
91	郑州荥阳吾悦广场	13,300.00	0.19%	商业
92	沧州运河吾悦广场	60,500.00	0.89%	商业
93	天津滨海吾悦广场	29,000.00	0.43%	商业
94	新城控股大厦 B 座	108,100.00	1.58%	办公
95	涟水吾悦广场	8,900.00	0.13%	商业
96	内江吾悦广场	14,400.00	0.21%	商业
97	滁州天长吾悦广场	27,300.00	0.40%	商业
98	天津宁河吾悦广场	21,900.00	0.32%	商业
99	长沙宁乡吾悦广场	14,400.00	0.21%	商业
100	镇江扬中吾悦广场	20,600.00	0.30%	商业
101	济宁吾悦广场	15,800.00	0.23%	商业
102	盐城东台吾悦广场	38,000.00	0.56%	商业
103	铜陵吾悦广场	29,900.00	0.44%	商业
104	银川吾悦广场	19,800.00	0.29%	商业
合计		6,822,100.00	100.00%	-

10、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 218,346.37 万元、211,226.93 万元、198,924.87 万元和 195,582.14 万元，占总资产比例分别为 1.19%、0.64%、0.43%和 0.41%。

图表6-28发行人最近三年末固定资产主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	133,108.07	66.91	140,281.55	66.41	142,649.84	65.33
房屋装修	20,420.74	10.27	23,926.82	11.33	26,918.96	12.33
运输工具	34,358.51	17.27	35,307.30	16.72	35,705.38	16.35
电子设备	2,712.79	1.36	2,903.23	1.37	3,191.64	1.46
其他设备	8,324.77	4.18	8,808.03	4.17	9,880.56	4.53
合计	198,924.87	100.00	211,226.93	100.00	218,346.37	100.00

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%。
2019 年末固定资产账面价值较 2018 年末减少 12,302.06 万元，降幅为 5.82%。
2020 年 3 月末固定资产账面价值较 2019 年末减少 3,342.73 万元，降幅为 1.68%。
公司固定资产主要为自有房屋及建筑物，近年来变化幅度较小。

11、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 160,531.62 万元、295,873.39 万元、379,495.57 万元和 403,088.46 万元，占总资产比例分别为 0.87%、0.90%、0.82%和 0.85%。

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 年末递延所得税资产较 2018 年末增加 83,622.18 万元，增加 28.26%，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。

2020 年 3 月末递延所得税资产较 2019 年末增加 23,592.90 万元，增加 6.22%，较为平稳。

发行人近三年末递延所得税资产明细如下表所示：

图表 6-29 发行人近三年末递延所得税资产主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可抵扣亏损	198,830.01	52.39	153,799.09	51.98	61,133.45	38.08
预提土地增值税	139,211.15	36.68	97,198.86	32.85	72,764.21	45.33
资产减值准备	45,028.38	11.87	20,697.31	7.00	5,997.95	3.74
预提费用	48,727.62	12.84	56,103.37	18.96	29,781.16	18.55
抵销内部未实现利润	-	-	-	-	-	-
减：递延所得税负债抵消额	52,301.59	-13.78	31,925.23	10.79	9,145.16	5.70
合计	379,495.57	100.00	295,873.39	100.00	160,531.62	100.00

12、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 9,520.69 万元、57,645.41 万元、51,443.64 万元和 50,009.49 万元，占比分别为 0.15%、0.17%、0.11%和 0.11%，占总资产比例较小。报告期内发行人无形资产波动上升，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。

图表6-30发行人近三年无形资产明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
土地使用权	5,905.84	6,070.12	6,234.40
软件	3,920.15	5,061.44	3,286.29
客户资源	3,367.66	3,763.85	-
商标	22,950.00	25,650.00	-
专业技术	15,300.00	17,100.00	-
合计	51,443.64	57,645.41	9,520.69

13、其他非流动资产

新城控股的其他非流动资产主要为预付合作项目投资款、工业用地及房产、购买固定资产预付款以及股权优先购买权。

最近三年及一期末，其他非流动资产账面价值分别为 58,033.19 万元、38,724.76 万元、36,724.76 万元和 36,724.76 万元，占总资产比例分别为 0.32%、0.12%、0.08% 和 0.08%。2017 年末，其他非流动资产较 2016 年末减少 112,486.54 万元，降幅 65.97%，减少主要原因为本年预付合作项目投资款减少。

2018 年末，其他非流动资产较 2017 年末减少 19,308.43 万元，降幅 33.27%，减少主要因为由于会计准则调整，原计入其他非流动金融资产的金融衍生工具重分类至其他非流动金融资产所致。

2019 年末，其他非流动资产较 2018 年末减少 20,000,000 万元，降幅为 5.16%，总体平稳，略有减少。

2020 年 3 月末，其他非流动资产较 2019 年末无变化。

四、负债结构分析

图表6-31 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	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017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	56,000.00	0.14	67,000.00	0.17	227,006.00	0.81	75,000.00	0.48
衍生金融负债	-	-	-	-	785.09	0.00	-	-
应付票据及应付账款	3,063,625.77	7.43	3,904,330.62	9.76	2,646,410.30	9.47	2,154,782.94	13.68
合同负债	21,704,094.34	52.66	19,766,755.43	49.40	11,823,099.17	42.32	-	-
预收款项	-	-	56,142.64	0.14	33,101.79	0.12	5,081,360.87	32.25
应付职工薪酬	19,089.45	0.05	179,264.03	0.45	132,722.77	0.48	115,966.26	0.74
应交税费	801,218.51	1.94	955,103.62	2.39	719,572.09	2.58	411,743.42	2.61
其他应付款	6,587,291.87	15.98	6,730,047.93	16.82	4,792,210.80	17.15	3,589,603.45	22.78
一年内到期的非流动负债	2,446,824.28	5.94	2,373,958.56	5.93	1,074,866.21	3.85	1,219,620.49	7.74
其他流动负债	1,096,678.92	2.66	1,190,253.34	2.97	1,099,777.54	3.94	399,556.86	2.54
流动负债合计	35,797,176.61	86.86	35,222,856.17	88.02	22,549,551.77	80.72	13,047,634.29	82.82
长期借款	2,713,580.34	6.58	2,436,877.76	6.09	2,366,925.31	8.47	1,058,070.72	6.72
应付债券	2,184,233.28	5.30	1,910,454.90	4.77	2,668,536.83	9.55	1,485,743.83	9.43
租赁负债	63,096.65	0.15	5,828.17	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	456,165.29	1.11	441,460.04	1.10	351,140.41	1.26	163,039.86	1.03
非流动负债合计	5,417,075.56	13.14	4,794,620.87	11.98	5,386,602.56	19.28	2,706,854.42	17.18

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债总计	41,214,252.17	100.00	40,017,477.04	100.00	27,936,154.33	100.00	15,754,488.71	100.00

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大,公司负债规模持续增长。最近三年及一期末,公司负债总额分别为 15,754,488.71 万元、27,936,154.33 万元、40,017,477.04 万元和 41,214,252.17 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 13,047,634.29 万元、22,549,551.77 万元、35,222,856.17 万元,占负债总额的比例分别为 82.82%、80.72%、88.02%和 86.86%。最近三年及一期末,新城控股流动负债比重均超过 75%,占比较高,符合房地产行业特点。

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延所得税负债等构成。最近三年及一期末,公司非流动负债分别为 2,706,854.42 万元、5,386,602.56 万元、4,794,620.87 万元和 5,417,075.56 万元,占负债总额的比例分别为 17.18%、19.28%、11.98%和 13.14%。

1、短期借款

最近三年及一期末,公司短期借款余额分别为 75,000.00 万元、227,006.00 万元、67,000.00 万元和 56,000.00 万元,占负债总额的比例分别为 0.48%、0.81%、0.17%和 0.14%。

截至 2018 年末,短期借款较 2017 年末增加 152,006.00 万元,增幅为 202.67%,主要原因是公司日常经营所需增加短期借款。截至 2019 年末,短期借款较 2018 年末减少 160,006.00 万元,降幅 70.49%,主要原因是偿还 13.16 亿元抵押借款和 5.02 亿元抵押加保证借款。截至 2020 年 3 月末,短期借款较 2019 年末减少 11,000.00 万元,降幅 16.42%。

发行人短期借款的主要用途为土地保证金项目,不存在短贷长用的情况。近三年,公司短期借款结构如下表所示:

图表 6-32 发行人近三年短期借款基本结构情况

单位:万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	-	-	131,563.00	57.96	-	-
抵押加保证借款	-	-	50,203.00	22.12	-	-
质押借款	12,000.00	17.91	5,800.00	2.55	-	-
保证加质押借款	-	-	-	-	-	-
保证借款	-	-	-	-	-	-
抵押加质押加保证借款	55,000.00	82.09	39,440.00	17.37	-	-
信托融资	-	-	-	-	75,000.00	100.00
合计	67,000.00	100.00	227,006.00	100.00	75,000.00	100.00

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 2,154,782.94 万元、2,646,410.30 万元、3,904,330.62 万元和 3,063,625.77 万元,占负债总额的比例分别为 13.68%、9.47%、9.76%和 7.43%。

最近三年及一期末,公司应付票据余额分别为 202,026.17 万元、168,005.62 万元、426,782.51 万元和 586,558.47。2018 年末,公司应付票据金额较 2017 年末减少 34,020.55 万元,降幅 16.84%。2019 年末较 2018 年末增加了 258,776.90 万元,增幅 154.03%,主要系本年使用较多商票进行工程款结算。2020 年 3 月末较 2019 年末增加了 159,775.95 万元,增幅 37.44%,主要原因为一季度有新增土地需用应付票据结算。

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 1,952,756.77 万元、2,478,404.69 万元、3,477,548.11 万元和 2,477,067.30 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 年末应付账款余额较 2018 年末增加 999,143.42 万元,增幅 40.31%,主要系在建工程项目增多导致。2020 年 3 月末应付账款余额较 2019 年末减少 1,000,480.81 万元,降幅 28.77%,主要应付在建工程款减少所致。

截至 2019 年末,公司应付账款账龄结构如下表所示:

图表6-33 发行人 2019 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	3,283,047.00	94.41%
1 年以上	194,501.11	5.59%
合计	3,477,548.11	100.00%

截至 2019 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。

4、预收款项（合同负债）

公司 2017-2019 年所产生的预收款项主要为物业销售预收款。由于新收入会计准则变更，公司于 2018 年一季度将物业销售预收款计入合同负债科目。截至 2018-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司合同负债余额分别为 11,823,099.17 万元、19,766,755.43 万元和 21,704,094.34 万元，占负债总额的比例分别为 42.32%、49.40%和 52.66%。2019 年末合同负债余额较 2018 年末增加 7,943,656.26 万元，增幅为 67.19%，主要是下半年房地产物业销售加快，预收款增加较多导致。2020 年 3 月末合同负债余额较 2019 年末增加 1,937,338.91 万元，增幅为 9.80%，主要是一季度房地产物业销售速度仍较快，预收款增加较多导致。

图表6-34 发行人最近两年预收账款（合同负债）基本结构

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 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	19,701,768.66	99.67	11,795,882.43	99.77
预收商业物业管理费	63,755.66	0.32	18,653.27	0.16
其他预收款	1,231.12	0.01	8,563.47	0.07
合计	19,766,755.43	100.00	11,823,099.17	100.00

近三年及一期末，新城控股预收款项变动与业务经营情况相契合。

2017 年末预收款项较 2016 年末增加 2,098,515.14 万元，增幅 70.35%，主要因新建楼盘较多、销售回笼增加预收款所致。2017 年末，公司预收款项已达 2017 年物业销售收入的 130.35%，该比值在同行业内处于优秀水平，也反映了公司房

地产项目较快的周转率,同时公司预收款项规模对未来项目结转收入保障能力较强。2019 年末预收款项较 2018 年末增加 23,040.85 万元,增幅为 69.61%,主要原因为发行人预售项目以外的预收款增加所致。

近三年,发行人预收款项账龄结构如下表所示:

图表6-35发行人近三年预收账款账龄基本结构

单位:万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内	56,142.64	100.00	33,101.79	100.00	4,639,797.45	91.31
1 年以上	-	-	-	-	441,563.42	8.69
合计	56,142.64	100.00	33,101.79	100.00	5,081,360.87	100.00

截至 2019 年末,公司预收款项中无对持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预收款项。

5、应交税费

最近三年及一期末,公司应交税费余额分别为 411,743.42 万元、719,572.09 万元、955,103.62 万元和 801,218.51 万元,占负债总额的比例分别为 2.61%、2.58%、2.39%和 1.94%,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。

2018 年末应交税费较 2017 年末上升 307,828.67 万元,增幅为 74.76%。2019 年末应交税费为 955,103.62 万元,较 2018 年末增加 235,531.53 万元,增幅为 32.73%,主要系税前利润大幅增长,故企业所得税和土增税大幅增加。2019 年末应交税费为 955,103.62 万元,较 2018 年末减少 153,885.12 万元,降幅为 16.11%,主要系企业所得税减少。

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 3,589,603.45 万元、4,792,210.80 万元、6,730,047.93 万元和 6,587,291.87 万元,占负债总额的比例分别为 22.78%、17.15%、16.82%和 15.98%。

2018 年末其他应付款余额较 2017 年末增加 1,202,607.35 万元,增幅 33.50%,主要是由于合联营公司数量的增加,导致往来余额也增长较多。2019 年末其他应付款余额较 2018 年末增加了 1,937,837.13 万元,增幅 40.44%,主要系关联方往来、应付少数股东款增加。2020 年 3 月末其他应付款余额较 2019 年末减少了 142,756.06 万元,降幅 2.12%,波动较小。

截至 2019 年末,公司其他应付款账龄结构如下表所示:

图表6-36发行人 2019 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	5,523,822.36	82.08
1 年以上	1,206,225.57	17.92
合计	6,730,047.93	100.00

截至 2019 年末,公司其他应付款前五大客户明细如下表所示:

图表6-37发行人 2019 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
香港宏盛发展有限公司	受同一最终控制方控制	32.09	三年以内	应付关联方款项	4.85%
常州新城创恒房地产开发有限公司	合营企业	21.40	三年以内	应付关联方款项	3.24%
云南通泽置业有限公司	合营企业	18.32	一年以内	应付关联方款项	2.77%
天津市淀兴房地产开发有限公司	合营企业	17.77	三年以内	应付关联方款项	2.69%
上海佘山乡村俱乐部有限公司	联营企业之子公司	16.40	三年以内	应付关联方款项	2.48%
合计		105.98	-	-	16.03%

图表6-38发行人 2019 年末其他应付款关联方交易情况

单位: 万元

关联方名称	金额
香港宏盛发展有限公司	320,919.66

常州新城创恒房地产开发有限公司	214,015.50
云南通泽置业有限公司	183,188.44
天津市淀兴房地产开发有限公司	177,661.51
上海佘山乡村俱乐部有限公司	164,014.31
上海佳朋房地产开发有限公司	158,928.38
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	131,420.58
富域发展集团有限公司	128,155.41
长沙乾璟置业有限公司	103,087.13
青岛达铭房地产开发有限公司	98,380.49
太原新城凯拓房地产开发有限公司	96,772.98
常州东南经济开发有限公司	96,697.45
苏州晟铭房地产开发有限公司	93,164.71
常州凯拓房地产开发有限公司	66,392.49
常熟中置房地产有限公司	65,280.22
绍兴豪湖房地产开发有限公司	63,773.27
苏州金世纪房地产开发有限公司	63,277.36
广州鼎鸿房地产有限公司	61,088.18
南京新城亿欣房地产开发有限公司	58,115.47
昆山德睿房地产开发有限公司	57,151.92
重庆盛牧房地产开发有限公司	53,189.40
合肥新城创域房地产有限公司	52,635.00
张家港市祥盛房地产开发有限公司	52,156.07
常熟金俊房地产开发有限公司	49,257.10
常州市武进区金东方颐养中心	48,880.48
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	45,934.29
四川万合鑫城置业有限公司	37,660.20
南通招鑫置业有限公司	35,446.99
常州绿都房地产有限公司	34,573.50
常熟市新碧房地产开发有限公司	33,418.65
唐山郡成房地产开发有限公司	32,423.61
金华锦海置业有限公司	29,841.43
莒县悦隽置业有限公司	28,453.74
日照亿昶房地产开发有限公司	28,364.68
惠州市辰邦实业有限公司	27,527.45
成都融辉桥宇置业有限公司	27,039.75
常熟亿璟房地产有限公司	23,389.32
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	21,450.38

新城发展控股有限公司	20,473.41
杭州滨宏房地产开发有限公司	20,100.00
杭州新城松郡房地产开发有限公司	19,250.00
上海新城旭地房地产有限公司	18,743.49
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	18,246.79
青岛双城房地产有限公司	17,435.56
上海斐捷企业管理有限公司	16,344.25
常熟万中城房地产有限公司	16,336.30
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	16,207.43
天津俊安房地产开发有限公司	15,720.84
天津和益房地产开发有限公司	14,427.50
无锡市晨业房地产有限公司	13,556.98
上海睿涛房地产开发有限公司	13,200.00
扬州启辉置业有限公司	12,104.77
瑞安市鸿熹置业有限公司	11,800.00
上海恒固房地产开发有限公司	11,480.00
苏州灏溢房地产开发有限公司	11,344.27
上海玺越房地产开发有限公司	10,986.70
重庆亿臻房地产开发有限公司	10,646.00
江阴市合诚房地产开发有限公司	10,015.76
嘉善骏盛房地产开发有限公司	10,010.90
苏州嘉众房地产开发有限公司	9,816.38
南京新城广阅房地产有限公司	9,449.36
合肥盛卓房地产开发有限公司	9,000.00
平湖悦佳房地产开发有限公司	8,882.20
上海万之城房地产开发有限公司	8,600.00
淮安新碧房地产开发有限公司	7,325.68
镇江颐发房地产开发有限公司	7,118.17
苏州盛玺房地产有限公司	7,000.00
杭州滨通房地产开发有限公司	6,537.50
青岛汇海通置业有限公司	6,400.00
常州亿隆房地产开发有限公司	5,940.01
乐清市梁荣置业有限公司	5,494.44
上海松铭房地产开发有限公司	5,278.00
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	5,019.04
南京明弘新房地产开发有限公司	4,529.95
重庆首铭房地产开发有限公司	4,407.66

湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	4,000.00
嘉善尚湾房地产开发有限公司	3,969.00
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	3,467.41
台州德新园置业有限公司	3,213.57
南通卓苏房地产开发有限公司	3,100.00
嘉兴佳钇企业管理有限公司	3,038.00
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	3,030.41
苏州正信置业发展有限公司	3,011.20
东台市新碧房地产开发有限公司	2,822.52
南通暄玺房地产有限公司	2,500.00
上海融政新置业有限公司	2,486.51
合肥碧城联合房地产开发有限公司	2,329.00
苏州正丰置业发展有限公司	2,319.99
黄冈市碧达房地产开发有限公司	1,749.00
海门市鼎熹置业有限公司	1,625.00
苏州睿致房地产开发有限公司	1,368.29
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	845.00
常州晟铭房地产开发有限公司	811.49
中证新城投资管理有限公司	625.00
嘉善盛泰置业有限公司	342.17
重庆业博实业有限公司	294.33
常州金东方颐养药店有限公司	121.00
杭州昌益商务信息咨询有限公司	42.00
香港创拓发展有限公司	35.52
宁波森尼企业管理咨询有限公司	33.33
上海任素数码科技有限公司	20.00
温州新城亿博房地产开发有限公司	13.00
上海星轶影院管理有限公司	3.13
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	2.14
江苏星轶影院管理有限公司	1.20
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	0.77
青岛慧成置业有限公司	0.75
乐清昌悦置业有限公司	0.16
合计	3,529,577.72

截至 2019 年末，公司其他应付款中应付关联方的款项合计为 3,529,577.72 万元，占其他应付款总额的比例为 52.45%。

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 1,219,620.49 万元、1,074,866.21 万元、2,373,958.56 万元和 2,446,824.28 万元，占负债总额的比例分别为 7.74%、3.85%、5.93%和 5.94%。2019 年末，公司一年内到期的长期借款为 848,616.64 万元，一年内到期的应付债券为 1,511,207.67 万元。

2018 年末一年内到期的非流动负债较 2017 年减少 144,754.28 万元，降幅为 11.87%，主要原因是 2018 年偿还一年内到期的抵押加保证借款 159,355.41 万元。2019 年末一年内到期的非流动负债较 2018 年增加 1,299,092.35 万元，增幅为 120.86%，主要原因是新增一年内到期的抵押加保证借款和一年内到期的应付债券。2020 年 3 月末一年内到期的非流动负债较 2019 年增加 72,865.72 万元，增幅为 3.07%，波动较小。

最近三年，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

图表6-39 发行人最近三年一年以内到期的长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押加质押借款			-	-	-	-
抵押借款	10,799.00	1.27	35,479.00	6.99	2,500.00	0.44
抵押加保证借款	618,859.34	72.93	191,972.68	37.84	351,328.09	62.42
保证借款	6,000.00	0.71	15,509.00	3.06	39,000.00	6.93
保证加质押	38,700.00	4.56	150,990.00	29.76	79,000.00	14.04
抵押加质押加保证借款	174,258.30	20.53	113,350.00	22.34	91,000.00	16.17
合计	848,616.64	100.00	507,300.68	100.00	562,828.09	100.00

8、其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债分别为 399,556.86 万元、1,099,777.54 万元、1,190,253.34 万元和 1,096,678.92 万元，占负债总额的比例分别为 2.54%、3.94%、2.97% 和 2.66%。2019 年末公司其他流动负债明细如下所示：

图表6-40发行人2019年末其他流动负债明细

单位：万元

项目	2019 年末	
	金额	占比
土地增值税拨备	556,844.59	46.78%
2019 年美元债-吾悦七期	209,190.97	17.58%
购房尾款资产证券化	159,300.00	13.38%
2019 年资产支持票据	148,000.00	12.43%
2018 年公司债券(第二期)(品种一)	116,917.77	9.82%
合计	1,190,253.34	100.00%

9、长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款余额分别为 1,058,070.72 万元、2,366,925.31 万元、2,436,877.76 万元和 2,713,580.34 万元，占负债总额的比例分别为 6.72%、8.47%、6.09% 和 6.58%。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 年末长期借款较 2017 年增加 1,308,854.59 万元，增幅为 123.70%，主要原因是增加长期银行开发贷款。2019 年末较 2018 年末增长 69,952.45 万元，增幅为 2.96%。2020 年 3 月末较 2019 年末增长 276,702.58 万元，增幅为 11.35%，基本保持持平。近一年及一期，长期借款基本持平。

最近三年末，公司长期借款结构明细如下所示：

图表6-41发行人最近三年长期借款基本结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托借款	-	-	-	-	-	-
质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	99,626.00	4.09	63,875.00	2.70	55,525.00	5.25
保证借款	60,000.00	2.46	184,341.00	7.79	5,000.00	0.47

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押加保证借款	1,426,263.81	58.53	1,392,847.31	58.85	485,545.72	45.89
质押加保证借款	65,700.00	2.70	98,900.00	4.18	172,000.00	16.26
抵押加质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押加质押加保证借款	785,287.95	32.23	626,962.00	26.49	340,000.00	32.13
合计	2,436,877.76	100.00	2,366,925.31	100.00	1,058,070.72	100.00

10、应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 1,485,743.83 万元、2,668,536.83 万元、1,910,454.90 万元和 2,184,233.28 万元，占负债总额比例分别为 9.43%、9.55%、4.77%和 5.30%。

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。2019 年 5 月 20 日和 2019 年 12 月 16 日，公司分别发行了 3.00 亿美元和 3.50 亿美元的美元债券。

2020 年 3 月 5 日，公司发行 6 亿元公司债；2020 年 3 月 27 日和 2020 年 4 月 26 日，公司分别发行 7.50 亿元和 5 亿元超短期融资券。

11、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 163,039.86 万元、351,140.41 万元、441,460.04 万元和 456,165.29 万元，占负债总额的比例分别为 1.03%、1.26%、1.10%和 1.11%。报告期内，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。

五、所有者权益分析

图表6-42发行人近三年合并报表所有者权益结构情况

单位：万元、%

项目	2020 年 3 月末		2019 年末		2018 年末		2017 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	3.65	225,672.42	3.64	225,672.42	4.43	225,848.42	8.69
其他权益工具	-	-	-	-	100,000.00	1.96	-	-
资本公积	271,761.34	4.40	267,834.67	4.32	263,885.82	5.18	261,975.31	10.08
减：库存股	29,991.93	0.49	29,991.93	0.48	21,182.14	0.42	15,268.68	0.59
其他综合收益	-8,440.71	-0.14	11,638.91	0.19	35,010.65	0.69	32,656.96	1.26
盈余公积	104,759.09	1.69	104,759.09	1.69	50,932.24	1.00	6,764.91	0.26
未分配利润	3,290,113.46	53.22	3,262,827.80	52.68	2,395,010.92	47.00	1,550,379.38	59.67
少数股东权益	2,327,923.13	37.66	2,350,790.05	37.96	2,046,357.49	40.16	535,821.13	20.62
所有者权益合计	6,181,796.81	100.00	6,193,531.02	100.00	5,095,687.41	100.00	2,598,177.43	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 2,598,177.43 万元、5,095,687.41 万元、6,193,531.02 万元和 6,181,796.81 万元。

1、实收资本（股本）

（1）有限责任公司阶段

a. 设立，1996 年 6 月

新城控股有限设立时，新城控股有限注册资本为 200.00 万元，其中，由王振华认缴 120.00 万元，由王杏娣认缴 56.00 万元，由汤宇平认缴 4.00 万元，由武进市国洲经济开发总公司认缴 20.00 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 200.00 万元，出资方式均为货币资金。

b. 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 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。

c. 增加注册资本至 580.00 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 580.00 万元，新增注册资本 380.00 万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴 266.00 万元，王杏娣认缴 106.40 万元，汤宇平认缴 7.60 万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为 580.00 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。

d. 股权转让及增资至 3,000.00 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 2,420.00 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 580.00 万元增为 3,000.00 万元，其中王振华出资 2,400.00 万元，王杏娣出资 600.00 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。

e.增加注册资本至 5,000.00 万元，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%。

f.增加注册资本至 11,000.00 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 11,000.00 万元，新增注册资本 6,000.00 万元，由王振华认缴 5,900.00 万元，王杏娣认缴 100.00 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 6,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

g.增加注册资本至 16,000.00 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 16,000.00 万元，新增注册资本 5,000.00 万元，其中王振华认缴 4,500.00 万元，王杏娣认缴 500.00 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 5,000.00 万元整转增注册资本,其中王振华出资 4,500.00 万元,以未分配利润转增注册资本,王杏娣出资 500.00 万元,以未分配利润转增注册资本。

h.变更增资至 16,000.00 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 4,500.00 万元,现变更为以现金增资 4,500.00 万元;股东王杏娣原以未分配利润转增资本 500.00 万元,现变更为以现金增资 500.00 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 5,000.00 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。

i.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。

j.增加注册资本至 52,000.00 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 36,000.00 万元,出资方式均为货币资金。

k.增加注册资本至 90,000.00 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 90,000.00 万元，新增注册资本 38,000.00 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 38,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

l.增加注册资本至 116,000.00 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 116,000.00 万元，新增注册资本 26,000.00 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 26,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

m.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 16,000.00 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。

n.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，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。

o. 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。

p. 增加注册资本至 35,000.00 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 35,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 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 25,000.00 万元，出资方式均为货币资金。

q.增加注册资本至 60,000.00 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 60,000.00 万元，新增注册资本 25,000.00 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 25,000.00 万元，出资方式均为现金。

r.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 100.00% 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。

s.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 110,000.00 万元，新增注册资本 51,379.00 万元，其中由常州富域认缴 41,379.00 万元，由常州德润认缴 10,000.00 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 51,379.00 万元，出资方式均为货币资金。

（2）股份有限公司阶段

a. 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大会会议，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 1,176,530,664.00 元。普华永道于 2015 年 3 月 26 日对新城控股有限 2014 年度财务报表出具了普华永道中天特审字(2015 年)第 1059 号标准无保留意见的审计报告。

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

2015 年 3 月 30 日，瑞华会计师事务所（普通特殊合伙）出具《验资报告》（瑞华验字[2015]31150002 号）审验确认，截至 2015 年 3 月 30 日，新城控股集团股份有限公司(筹)之全体发起人已按发起人协议、章程之规定，以其拥有的有限公司经评估净资产作价 1,176,530,664.00 元，其中 1,166,000,000.00 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。

b.换股吸收合并江苏新城，A 股上市

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。

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）。

c.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。

d. 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。

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。

2017 年 10 月 19 日，发行人召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《激励计划》回购注销已离职的激励对象曹蓬、单磊磊合计持有的 110 万股限制性股票。发行人就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

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 7 月 11 日，新城控股召开 2018 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》，同意根据《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》回购注销已离职的激励对象罗艳兵、吴亚春合计持有的 66 万股限制性股票。新城控股就回购注销事项在法定信息披露网站公告了《关于回购注销部分限制性股票的减资公告》。

截至本募集说明书出具日，上述 66 万股限制性股票回购注销已完成，公司股份总数将由 2,257,384,186 股减少为 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 1,550,379.38 万元、2,395,010.92 万元、3,262,827.80 万元和 3,290,113.46 万元。2018 年末发行人未分配利润较 2017 年末增加 844,631.54 万元，增幅 54.48 %。2019 年末发行人未分配利润较上年末增加 867,816.88 万元，增幅 36.23 %。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 261,975.31 万元、263,885.82 万元、267,834.67 万元和 271,761.34 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 535,821.13 万元、2,046,357.49 万元、2,350,790.05 万元和 2,327,923.13 万元。2018 年末少数股东权益较 2017 年末增加 1,510,536.37 万元；2019 年末少数股东权益较 2018 年末增加 304,432.56 万元。

六、现金流量分析

图表6-43发行人最近三年现金流量结构情况

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流入	2,573,124.13	17,025,205.37	10,707,682.34	6,036,721.72
经营活动产生的现金流出	3,122,591.58	12,667,187.20	10,325,982.83	7,085,238.08
经营活动产生的现金流量净额	-549,467.44	4,358,018.17	381,699.51	-1,048,516.36
投资活动产生的现金流入	348,834.86	9,752,478.23	10,859,096.65	5,630,258.85
投资活动产生的现金流出	1,041,581.83	10,655,174.58	12,860,394.19	5,605,829.92
投资活动产生的现金流量净额	-692,746.98	-902,696.35	-2,001,297.54	24,428.93
筹资活动产生的现金流入	1,593,731.33	8,161,301.20	9,337,773.09	4,165,141.16
筹资活动产生的现金流出	1,401,403.06	9,712,954.03	5,748,722.75	2,268,130.59
筹资活动产生的现金流量净额	192,328.27	-1,551,652.83	3,589,050.35	1,897,010.57
现金及现金等价物净增加额	-1,049,851.27	1,907,225.48	1,972,783.64	873,057.23

近三年及一期，新城控股经营活动产生的现金流量净额分别为-1,048,516.36 万元、381,699.51 万元、4,358,018.17 万元和-549,467.44 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 24,428.93 万元、-2,001,297.54 万元、-902,696.35 万元和-692,746.98 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,897,010.57 万元、3,589,050.35 万元、-1,551,652.83 万元和 192,328.27 万元。近三年及一期，现金及现金等价物净增加额分别为 873,057.23 万元、1,972,783.64 万元、1,907,225.48 万元和-1,049,851.27 万元。

新城控股经营活动产生的现金流量净额方面，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。2019 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 3,976,318.66 万元，增幅 1041.74%，主要系本年签约回笼情况较好，拿地支出较去年有所下降，同时公司加快销售进度导致经营活动现金流入大幅增加。

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。新城控股经营活动产生的现金流量净额方面，2018 年经营性净现金流转正，较 2017 年-1,048,516.36 万元增加 1,430,215.87 万元，原因在于 2018 年销售情况良好，预收款新增较多，故经营性现金流回正。2018 年公司销售商品、提供劳务收到的现金为 1057 亿元，较 2017 年 554.9 亿元增长 90.56%。

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 年投资活动产生的现金流量净额为-2,001,297.54 万元，较 2017 年 24,428.93 万元减少 2,025,726.47 万元，因 2018 年支付的投资性房地产款项和长期股权投资合联营款项较多，故投资性现金流为负数。2019 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 1,098,601.19 万元，降幅 54.89%，主要系本年处置部分项目公司导致投资活动现金流入较多，故投资活动流出的现金较上年有所减少。

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 年筹资活动产生的现金流量净额为 3,589,050.35 万元，较 2017 年 1,897,010.57 万元增加 1,692,039.78 万元，增幅为 89.19%，原因在于新发行债券以及借款增加导致筹资性现金流入增加。2019 年，

发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年减少 5,140,703.18 万元，减幅为 143.23%，主要系本年中新增借款较去年有所下降。

新城控股近三年净利润与经营活动现金流量净额主要差异如下：

图表6-44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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
合并净利润	1,332,990.26	1,220,881.06	626,036.27
存货的（增加）/减少	-6,901,578.12	-6,542,477.63	-3,315,983.28
经营性应收项目的（增加）/减少	213,113.43	-2,995,834.47	-345,059.50
经营性应付项目的增加	10,017,742.72	9,073,672.07	2,116,229.25
其他	-304,250.12	-374,541.52	-129,739.10
经营活动产生/（使用）的现金流量净额	4,358,018.17	381,699.51	-1,048,516.36

由于房地产行业特殊性，经营活动现金流产生于项目预售和开发阶段，净利润在项目交付阶段产生，因此净利润与经营活动现金流量净额存在时间性差异。由上表可见，净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于营运资金的变动，如：存货余额、经营性应收项目余额、应付工程款和物业销售预收款产生的经营性应付项目余额等，以及不涉及现金的损益项目及与经营活动无关的营业外收支项目，如：资产减值准备、固定资产折旧、公允价值变动损益等的调节项所导致。近三年净利润与经营活动现金流量净额的差异主要由于存货的变动所致，具体为土地储备和项目规模大幅上升，导致存货规模也大幅上升。

七、盈利能力分析

图表6-45发行人最近三年主要盈利数据

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	709,096.97	8,584,704.14	5,413,331.10	4,052,568.48
营业收入	709,096.97	8,584,704.14	5,413,331.10	4,052,568.48
二、营业总成本	673,828.13	7,251,147.92	4,356,777.32	3,361,702.75
其中：营业成本	432,180.72	5,782,237.00	3,427,324.71	2,611,515.39
营业税金及附加	69,101.94	560,531.22	349,997.57	326,595.05
销售费用	69,756.06	437,193.67	226,747.97	177,640.48

管理费用	83,144.14	381,987.36	226,625.51	198,287.97
财务费用	19,645.28	89,198.67	84,169.42	44,675.09
资产减值损失	-	-93,965.68	26,368.42	2,988.76
信用减值损失	-4,847.38	-14,151.28	15,543.72	-
加：公允价值变动损益	-4,779.00	264,705.18	278,455.38	91,056.69
投资收益/（损失）	4,799.59	269,014.60	226,726.21	53,851.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/（损失）	2,792.42	187,716.60	151,172.26	22,675.30
资产处置收益	8.01	55.08	30.45	-294.32
其他收益	6,127.45	5,545.44	2,580.00	489.87
三、营业利润	36,577.50	1,764,759.57	1,564,345.81	835,969.03
加：营业外收入	3,920.95	25,720.70	17,210.79	3,786.90
减：营业外支出	642.71	9,180.80	4,841.96	2,699.17
四、利润总额	39,855.74	1,781,299.47	1,576,714.64	837,056.76
减：所得税费用	10,307.98	448,309.21	355,833.58	211,020.49
五、净利润	29,547.77	1,332,990.26	1,220,881.06	626,036.27

1、营业收入分析

图表6-46发行人最近三年营业收入主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	8,437,719.13	98.29	5,305,165.12	98.00	3,981,230.19	98.24
其中：房地产业销售	8,032,232.90	93.56	5,083,823.48	93.91	3,879,341.82	95.73
物业出租及管理	405,486.22	4.72	221,341.64	4.09	101,888.37	2.51
其他业务收入	146,985.02	1.71	108,165.98	2.00	71,338.29	1.76
合计	8,584,704.14	100.00	5,413,331.10	100.00	4,052,568.48	100.00

公司主营业务为房地产开发。公司主营业务突出，近三年及一期主营业务收入占收入总额的比例总体上均保持在 98% 左右，主要以物业销售、物业出租及管理为主。最近三年及一期，公司主营业务收入分别为 3,981,230.19 万元、

5,305,165.12 万元、8,437,719.13 万元和 709,096.97，2017-2019 年房地产业务销售占比分别为 95.73%、93.91%和 93.56%。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。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%。2019 年公司主营业务收入较 2018 年增加 3,132,554.01 万元，增幅 59.05%。近三年，新城控股业绩波动主要受物业销售情况的影响。

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

图表6-47发行人近三年及一期物业销售项目主要数据

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
结转收入（万元）	8,032,232.90	5,083,823.48	3,879,341.82
结转成本（万元）	5,543,816.53	3,279,920.07	2,527,545.19
结转面积（平方米）	6,798,838.00	4,453,962.00	5,077,838.00
结算均价（元/平方米）	11,814.13	11,414.62	10,582.62

2018 年房地产业务销售实现结转收入较 2017 年增加 1,204,481.66 万元，增幅 31.05%；2019 年房地产业务销售实现结转收入较 2018 年增加 2,948,409.42 万元，增幅 58.00%。公司近三年房地产业务销售实现结转收入逐年增长，主要因当年交付项目增加、房地产业务销售结转面积大幅增长所致。

2、营业成本分析

图表6-48发行人近三年及一期营业成本主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	5,675,352.21	98.15	3,351,289.11	97.78	2,558,625.04	97.97
其中：房地产业务销售	5,543,816.53	95.88	3,279,920.07	95.70	2,527,545.19	96.78
物业出租及管理	131,535.68	2.27	71,369.05	2.08	31,079.85	1.19
其他业务成本	106,884.79	1.85	76,035.60	2.22	52,890.35	2.03
合计	5,782,237.00	100.00	3,427,324.71	100.00	2,611,515.39	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 2,611,515.39 万元、3,427,324.71 万元、5,782,237.00 万元和 432,180.72 万元。2017-2019 年房地产物业销售成本分别为 2,527,545.19 万元、3,279,920.07 万元和 5,543,816.53 万元，占营业成本比例分别为 96.78%、95.70% 和 95.88%。

3、毛利率及利润水平分析

图表6-49 发行人近三年毛利率及利润水平主要数据

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	2,762,366.92	32.74	1,953,876.01	36.83	1,422,605.15	35.73
其中：房地产物业销售	2,488,416.37	30.98	1,803,903.41	35.48	1,351,796.63	34.85
物业出租及管理	273,950.54	67.56	149,972.60	67.76	70,808.52	69.50
其他业务	40,100.23	27.28	32,130.38	29.70	18,447.94	25.86
毛利润合计/综合毛利率	2,802,467.14	32.64	1,986,006.39	36.69	1,441,053.09	35.56

最近三年，公司整体业务毛利率分别为 35.56%、36.69% 和 32.64%，其中房地产物业销售业务的毛利率分别为 34.85%、35.48% 和 30.98%。

最近三年，新城控股主营业务毛利率维持增长态势，具体原因为公司较多的高毛利率项目开始交付，这些项目主要集中在苏州、常州、如皋、海口、衢州等房地产市场行情较好的区域。2018 年毛利率较 2017 年小幅上升 0.63 个百分点，主要原因系公司部分预售房源本期竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。2019 年毛利率较 2018 年下降 4.05 个百分点，主要原因系 2019 年结转的房地产项目毛利率较低所致。

最近三年及一期，公司营业利润分别为 835,969.03 万元、1,564,345.81 万元、1,764,759.57 万元和 36,577.50 万元；利润总额分别为 837,056.76 万元、1,576,714.64 万元、1,781,299.47 万元和 39,855.74 万元；实现净利润分别为 626,036.27 万元、1,220,881.06 万元、1,332,990.26 万元和 29,547.77 万元，报告期内呈稳步上升趋势。

4、期间费用分析

图表6-50发行人最近三年及一期期间费用主要数据

单位：万元、%

项目	2020年3月末		2019年度		2018年度		2017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	69,756.06	9.84	437,193.67	5.09	226,747.97	4.19	177,640.48	4.38
管理费用	83,144.14	11.73	381,987.36	4.45	226,625.51	4.19	198,287.97	4.89
财务费用	19,645.28	2.77	89,198.67	1.04	84,169.42	1.55	44,675.09	1.10
合计	172,545.47	24.33	908,379.70	10.58	537,542.90	9.93	420,603.54	10.38

2017-2019年及2020年1-3月，公司期间费用合计分别为420,603.54万元、537,542.90万元、908,379.70万元和172,545.47万元，占当期营业收入的比例分别为10.38%、9.93%、10.58%和24.33%。

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，2018年期间费用较2017年增加116,939.36万元，增幅为27.80%。2019年期间费用较2018年增加370,836.8万元，增幅达68.99%，主要原因是公司规模扩大，人工费用增加，项目广告宣传力度加大导致销售费用上升较快；同时公司借款余额增长，利息费用增加。2020年1-3月期间费用占当期营业收入比例大幅增加，主要系受到疫情影响公司一季度业务收入较往年同期减少较多而期间费用仍较大所致。

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。2017-2019年及2020年1-3月，公司销售费用分别为177,640.48万元、226,747.97万元、437,193.67万元和69,756.06万元，与当期营业收入的比例分别为4.38%、4.19%、5.09%和9.84%。2018年销售费用较2017年增加49,107.49万元，增幅为27.64%。2019年销售费用较2018年增加210,445.70万元，增幅达92.81%，主要系项目广告宣传力度加大导致销售费用上升较快。

公司管理费用主要包括职工薪酬、办公费用、中介咨询费等。2017-2019年及2020年1-3月，公司管理费用分别为198,287.97万元、226,625.51万元、381,987.36万元和83,144.14万元，与当期营业收入的比例分别为4.89%、4.19%、

4.45%和 11.73%。2018 年管理费用较 2017 年增加 28,337.54 万元,增幅达 14.29%。2019 年管理费用较 2018 年增加 155,361.85 万元,增幅达 68.55%。

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。2017-2019 年及 2020 年 1-3 月,发行人财务费用分别为 44,675.09 万元、84169.42 万元、89,198.67 万元和 19,645.28 万元,占当期营业收入的比例分别为 1.10%、1.55%、1.04%和 2.77%。2017-2019 年,公司利息支出分别为 215,984.52 万元、935,672.42 万元、1,466,697.51 万元,资本化的利息支出分别为 167,319.20 万元、885,041.07 万元和 1,359,515.32 万元,资本化利息与当期利息支出的比例分别为 77.47%、94.59%和 92.69%。

5、公允价值变动收益分析

最近三年及一期,公司公允价值变动收益分别为 91,056.69 万元、278,455.38 万元、264,705.18 万元和-4,779 万元。其中,2018 年公允价值变动收益较 2017 年增加 187,398.69 万元,增幅达到 205.80%,主要是由于公司加大持有型商业物业的投资及新增多个开业和开工项目,导致投资性房地产公允价值变动收益显著增加所致。

6、投资收益

最近三年及一期,公司实现投资收益分别为 53,851.06 万元、226,726.21 万元、269,014.60 万元和 4,799.59 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。

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 3,786.90 万元、17,210.79 万元、25,720.70 万元和 3,920.95 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 年公司营业外收入较 2017 年增加 13,423.89 万元,增幅达到 354.48%,主要因政府补助收入增加约 5000 万,违约金收入增加约 3000 万以及其它项下增加约 5000 万。2019 年公司营业外收入较 2018 年增加 8,509.91 万元,增幅 49.45%,主要系 2019 年收到企业扶持基金 6,212.07 万元和先进奖励 5,643.17 万元。

最近三年及一期，公司营业外支出分别为 2,699.17 万元、4,841.96 万元、9,180.80 万元和 642.71 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。

八、偿债能力分析

(一) 主要偿债指标

近三年及一期，公司主要偿债指标如下表所示：

图表6-51 发行人近三年及一期偿债指标主要数据

单位:万元、%

项目	2020年3月末 /2020年1-3月	2019年12月末 /2019年1-12月	2018年12月末 /2018年度	2017年12月末 /2017年度
流动比率(倍数)	1.05	1.04	1.17	1.09
速动比率(倍数)	0.37	0.39	0.53	0.50
资产负债率(合并)	86.96	86.60	84.57	85.84
资产负债率(母公司)	89.38	89.26	89.45	90.07
调整预收账款(含合同负债)后的资产负债率(合并)	75.92	76.53	75.94	80.42
息税折旧摊销前利润	-	1,920,856.15	1,653,753.88	903,791.57
利息保障倍数	-	4.18	4.14	3.43

从短期偿债能力指标来看，2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.09、1.17、1.04 和 1.05，速动比率分别为 0.50、0.53、0.39 和 0.37，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。2017-2019 年末及 2020 年 3 月末，公司资产负债率分别为 85.84%、84.57%、86.60% 和 86.96%，负债经营规模整体呈上升趋势。其中，由于公司 2016 年共发行公司债券 80 亿元、2017 年发行中期票据 45 亿元，定向工具 20 亿元，美元债券 2 亿美元，资产支持票据 21 亿元，导致 2017 年公司负债规模大幅上升。

2017-2019 年，公司 EBITDA 分别为 903,791.57 万元、1,653,753.88 万元和 1,920,856.15 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 4.18、4.14 和 3.43，发行人对利息支出的保障能力较强。

九、资产运营效率分析

最近三年及一期末，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

图表6-52 发行人最近三年及资产运营效率主要数据

项目	2020 年 3 月末	2019 年 12 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末
应收账款周转率	19.22	251.14	378.82	855.08
存货周转率	0.02	0.31	0.31	0.45

发行人最近三年及一期末应收账款周转率分别为 855.08 次、378.82 次、251.14 次、19.22 次；存货周转率分别为 0.45 次、0.31 次、0.31 次和 0.02 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，公司存货周转率虽小幅减缓，但仍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。

十、短期流动性分析

图表6-53 发行人最近三年及一期末流动性指标表

财务指标	2020 年 3 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.05	1.04	1.17	1.09
速动比率	0.37	0.39	0.53	0.50

公司最近三年及一期末流动比率分别为 1.09、1.17、1.04 和 1.05，速动比率分别为 0.50、0.53、0.39 和 0.37，流动比率有所上升，主要由于公司近年来扩张较快，销售大幅增加，货币资金、应收账款大幅增加。

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。

十一、重大资产重组对发行人生产经营和偿债能力的影响

发行人 2015 年换股吸收合并江苏新城前，江苏新城为发行人控股子公司，持股比例为 58.86%，近三年一期均纳入发行人合并报表范围内。因此发行人的资产、负债、偿债能力、资产周转能力、现金流等状况不会因本次换股吸收合并而发生重大变化，故本次换股吸收合并不会对发行人的生产经营及偿债能力产生重大影响。

十二、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务情况

截至 2019 年末，新城控股有息负债余额为人民币 7,407,565.71 万元，较公司 2018 年末有息负债余额增加 359,249.26 万元。

图表6-55 发行人 2019 年末传统融资、非传统融资和债券融资分布

单位：亿元，%

借款类型		金额	占比
银行借款		315	42.51
债券	交易所产品	92	12.42
	协会产品	167	22.54
	美元债	146	19.70
非传统融资		21	2.83
合计		741	100.00

图表6-56 发行人 2019 年末及 2018 年末有息负债情况

单位：万元，%

项目	2019 年末		2018 年末	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	67,000.00	0.90	227,006.00	3.22
一年内到期的非流动负债	2,359,824.31	31.86	1,074,866.21	15.25
长期借款	2,436,877.76	32.90	2,366,925.31	33.58
应付债券	1,910,454.90	25.79	2,668,536.83	37.86
其他流动负债	633,408.75	8.55	710,982.10	10.09
合计	7,407,565.71	100.00	7,048,316.45	100.00

有息负债中应付债券、一年内到期的非流动负债、长期借款占比较大，分别达到总有息负债的 25.79%、31.86%、32.90%。发行人属房地产行业，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、银行贷款随业务拓展呈

较明显上升，其中一年内到期的非流动负债的占比提升主要因为部分应付债券一年内行权，迁移至一年内到期的非流动负债。

图表6-57发行人 2019 年末一年内到期非流动负债情况

单位：万元

项目	金额
一年内到期的长期借款	848,616.64
一年内到期的应付债券	1,511,207.67
合计	2,359,824.31

发行人长期借款担保结构如下：

图表6-58最近三年发行人长期借款期限结构情况

单位：万元、%

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托借款	-	-	-	-	-	-
质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押借款	99,626.00	4.09	63,875.00	2.70	55,525.00	5.25
保证借款	60,000.00	2.46	184,341.00	7.79	5,000.00	0.47
抵押加保证借款	1,426,263.81	58.53	1,392,847.31	58.85	485,545.72	45.89
质押加保证借款	65,700.00	2.70	98,900.00	4.18	172,000.00	16.26
抵押加质押借款	-	-	-	-	-	-
抵押加质押加保证借款	785,287.95	32.23	626,962.00	26.49	340,000.00	32.13
合计	2,436,877.76	100.00	2,366,925.31	100.00	1,058,070.72	100.00

图表6-59截至 2019 年末发行人有息债务担保结构

项目	信用	保证	抵押	质押	保证加抵押	保证加质押	抵押加质押加保证	合计
短期借款	12,000.00						55,000.00	67,000.00
一年内到期的非流动负债	1,288,998.42	6,000.00	10,799.00	14,134.19	826,934.40	38,700.00	174,258.30	2,359,824.31
长期借款		60,000.00	99,626.00		1,426,263.81	65,700.00	785,287.95	2,436,877.76
应付债券	1,910,454.90							1,910,454.90
其他流动负债	326,108.74				307,300.00			633,408.74

项目	信用	保证	抵押	质押	保证加抵押	保证加质押	抵押加质押加保证	合计
合计	3,537,562.06	66,000.00	110,425.00	14,134.19	2,560,498.21	104,400.00	1,014,546.25	7,407,565.71

截至 2019 年末，发行人有息债务的前三大担保模式分别为信用、保证加抵押、抵押加质押加保证，占比分别为 47.76%、34.57% 以及 13.70%，符合其行业性质。

2019 年末，发行人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，不存在名股实债、夹层融资等情况。截至 2019 年末，公司主要银行借款情况如下：

图表6-60截至 2019 年末发行人主要银行借款情况

序号	借款人	借款机构	借款余额	借款日期	到期日期	担保方式
1	苏州聿盛房地产开发有限公司	银行	284,300	2018-03-13	2024-12-27	担保+质押+抵押
2	重庆吾悦（住开）房地产开发有限公司	银行	105,500	2018-08-29	2022-01-23	担保+质押+抵押
3	湖州新城亿轩房地产开发有限公司	银行	97,530	2019-03-07	2029-03-27	担保+抵押
4	常熟金宸房地产开发有限公司	银行	84,802	2018-10-30	2021-10-17	担保+质押+抵押
5	合肥新城亿盛房地产有限公司	银行	83,025	2019-04-24	2022-04-23	担保+抵押
6	襄阳新城亿博房地产开发有限公司	银行	80,000	2019-03-27	2022-03-15	担保+质押+抵押
7	张家港志成房地产开发有限公司	银行	62,700	2019-01-25	2022-01-16	担保+质押+抵押
8	镇江新城亿宏房地产开发有限公司	银行	60,000	2019-03-13	2022-09-12	担保+抵押
9	邗峡亿睿房地产开发有限公司	银行	60,000	2019-01-01	2022-11-20	担保+抵押
10	重庆东睿房地产开发有限公司	银行	59,990	2019-04-30	2022-04-29	担保+质押+抵押

截至 2019 年末，发行人非传统融资规模较小，为 20.71 亿元，明细如下：

图表6-56截至 2019 年末发行人非传统融资情况

序号	借款方	借款机构	借款余额	借款日期	到期日期	担保方式
1	溧阳吾悦创盛房地产开发有限公司	信托	41,360	2018-08-02	2020-02-15	担保+抵押
2	天津新城创置房地产开发有限公司	信托	37,500	2018-09-21	2020-10-30	担保+抵押
3	常州新城悦尚房地产开发有限公司	信托	27,520	2019-12-27	2021-12-26	担保+质押+抵押
4	青岛市丽洲置业有限公司	资产管理公司	26,730	2018-09-27	2020-09-27	担保+抵押
5	湖州新城亿捷房地产开发有限公司	信托	22,000	2019-02-27	2021-12-19	担保+质押+抵押
6	湖州新城亿拓房地产开发有限公司	信托	20,000	2019-04-02	2020-04-02	担保+质押+抵押
7	上海煜璞贸易有限公司	信托	20,000	2019-12-13	2021-12-13	担保+质押+抵押
8	昆山新城创置发展有限公司	证券	12,000	2019-08-29	2020-08-28	担保+质押

（二）发行人债务期限结构情况

图表6-57截至 2019 年末发行人有息负债结构情况

单位：万元、%

类型	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他流动负债	合计
1 年以内	67,000.00	2,359,824.31	-	-	633,408.74	3,060,233.05
1-2 年期	-	-	1,564,904.76	1,330,498.86	-	2,895,403.62
2-5 年期	-	-	830,233.00	579,956.04	-	1,410,189.04
5 年以上	-	-	41,740.00	-	-	41,740.00
合计	67,000.00	2,359,824.31	2,436,877.76	1,910,454.90	633,408.74	7,407,565.71

2019 年末，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 2,395,137.76 万元；应付债券期限主要集中在 5 年以内，以 1-2 年为主。

（三）发行人融资计划及经营性现金流入对有息债务的保障情况

截至 2020 年 3 月末，发行人暂无新增直接融资计划。

此外，最近一年及一期，发行人经营性现金流入分别为 1,702.52 亿元和 257.31 亿元，足以支付未来一年以内到期有息债务。整体来看，发行人未来融资及现金流入情况足以支付长短期有息债务。

（四）现金类资产、存货、投资性房地产等在扣除预收款项之后对全部债务（扣除预收）的保障情况

截至 2020 年 3 月 31 日，公司资产总额为 47,396,048.98 万元，流动比率 1.05，资产负债率 86.96%。截至最近一期末，公司货币资金、存货、可供出售金融资产及投资性房地产合计余额为 36,631,773.77 万元，资产整体变现能力较强。截至 2020 年 3 月 31 日，公司扣除预收款项之后负债总额为 41,191,898.67 万元。公司货币资金、存货、可供出售金融资产及投资性房地产等可变现资产足以支撑自身扣除预收款项之后整体债务。

图表6-56最近一期发行人现金类资产、存货、可供出售金融资产及投资性房地产情况

单位：万元

项目	2020 年 3 月末
货币资金	5,286,376.11
存货	24,398,102.22

可供出售金融资产	-
投资性房地产	6,947,295.44
合计	36,631,773.77

(五) 发行人存续期境内直接债务融资发行情况

图表6-57截至 2020 年 3 月末发行人直接债务融资情况

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	7.2	2017-03-16	2022-03-16	未到期
4	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	15	6	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
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	-	2019-01-23	2021-01-23	未到期

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
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
26	20 新控 01	3 (2+1)	6	5.1	2020-03-09	2023-03-09	未到期
27	20 新城控股 SCP001	0.4932	7.5	4.27	2020-03-31	2020-09-27	未到期
合计			291.61	-	-	-	-

十三、关联交易情况

(一) 发行人的控股股东

图表6-58截至 2020 年 3 月 31 日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 2020 年 3 月末，新城控股的控股股东为富域发展，其基本情况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。

(二) 发行人的实际控制人

截至 2020 年 3 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。

(三) 发行人的子公司

发行人共拥有控股子公司主要子公司基本情况参见本募集说明书第五章“公司基本情况”中第五节“发行人主要子公司情况及其主要经营情况”相关内容。

(四) 发行人的合营和联营企业

发行人主要合营、联营公司基本情况参见本募集说明书第五章“公司基本情况”中第五节“发行人主要子公司情况及其主要经营情况”相关内容。

(五) 其他关联方情况

图表6-59截至 2019 年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津和益房地产开发有限公司	联营企业之子公司
杭州滨宏房地产开发有限公司	联营企业之子公司

上海茂璟置业有限公司	联营企业之子公司
来安金弘新房地产有限公司	联营企业之子公司
宁波悦隆房地产开发有限公司	联营企业之子公司
乐清昌悦置业有限公司	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
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	联营企业之子公司
嘉善荣安置业有限公司	联营企业之子公司
宁波荣慈置业有限公司	联营企业之子公司
镇江威信模块建筑有限公司	联营企业之子公司
北京景西房地产开发有限公司	联营企业之子公司
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣福博纺织贸易有限公司	合营企业之子公司
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	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
惠州俊安实业有限公司	合营企业之子公司
云南通泽置业有限公司	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
青岛慧鼎置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧联置业有限公司	合营企业之子公司
青岛慧成置业有限公司	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
重庆天联置业有限责任公司	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
泰兴市乾元房地产开发有限公司	合营企业之子公司
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	合营企业之子公司
上海融政新置业有限公司	合营企业之子公司
杭州龙尚房地产开发有限公司	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
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
江苏星轶影院管理有限公司	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
富域发展集团有限公司	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
香港创拓发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海星轶影院管理有限公司	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
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	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
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
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
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
宝应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
盐城宝郡游乐服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	受同一最终控制方控制
帕客(常州)智能科技有限公司	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
海口星轶影视文化有限公司	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
常州德润房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
苏州聿盛房地产开发有限公司	2019年9月18日之前为本集团合营企业 2019年9月18日之后为本集团子公司
合肥新城创晟房地产有限公司	2019年4月29日之前为本集团合营企业 2019年4月29日之后为本集团子公司
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	2019年1月2日之前为本集团合营企业 2019年1月2日之后为本集团子公司
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	2019年12月17日之前为本集团合营企业 2019年12月17日之后为本集团子公司
常州新城紫东房地产发展有限公司	2019年12月16日之前为本集团合营企业 2019年12月16日之后为本集团子公司
简阳市京新房地产开发有限公司	2019年11月21日之前为本集团合营企业 2019年11月21日之后为本集团子公司

南京新城万博房地产开发有限公司	2019 年 12 月 27 日之前为本集团合营企业 2019 年 12 月 27 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

图表6-60截至 2019 年末发行人为关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	起始日	到期日
提供保证：			
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019/5/13	2021/5/13
常州新城创恒房地产开发有限公司	1,600,000,000	2017/8/24	2020/8/23
常州新城宏业房地产有限公司	1,277,599,000	2019/1/30	2021/1/30
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019/6/28	2022/6/23
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,031,250,000	2017/12/20	2020/11/30
云南通泽置业有限公司	960,000,000	2018/11/14	2021/11/15
北京谊诚置业有限公司	894,138,000	2018/2/28	2022/2/27
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019/3/29	2020/6/29
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018/8/17	2020/4/28
北京新城金郡房地产开发有限公司	839,970,000	2019/3/29	2020/9/29
上海融政新置业有限公司	770,000,000	2019/2/28	2020/3/28
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019/6/5	2022/6/5
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018/9/21	2021/9/21
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018/10/17	2021/10/17
阜阳中之环置业有限公司	408,000,000	2018/11/23	2021/11/30
青岛达铭房地产开发有限公司	370,074,000	2017/10/31	2020/9/21
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	296,250,000	2019/7/22	2022/7/21
南京新保弘房地产有限公司	289,000,000	2017/11/27	2020/11/26
上海佘山乡村俱乐部有限公司	275,500,000	2017/8/1	2021/5/27
成都融辉桥宇置业有限公司	272,935,000	2017/8/22	2021/11/19
日照亿昶房地产开发有限公司	228,690,000	2019/1/17	2020/1/17
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018/7/5	2022/7/5
济南世茂新纪元置业有限公司	200,000,000	2018/6/30	2020/6/30
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	180,000,000	2019/9/26	2022/9/26

被担保方	担保金额	起始日	到期日
唐山郡成房地产开发有限公司	175,000,000	2018/6/8	2020/8/31
莒县悦隽置业有限公司	170,478,000	2019/1/18	2020/1/18
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	170,000,000	2017/11/30	2021/3/28
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	162,000,000	2019/3/20	2021/9/19
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018/10/10	2020/9/28
宁波悦隆房地产开发有限公司	134,550,000	2019/11/29	2022/11/28
青岛慧联置业有限公司	126,000,000	2019/3/22	2022/3/4
乐清市梁荣置业有限公司	125,000,000	2019/4/2	2022/4/2
镇江广丰房地产有限公司	121,875,000	2018/9/17	2021/9/13
常熟亿璟房地产有限公司	120,000,000	2018/11/9	2023/11/9
镇江颐发房地产开发有限公司	107,500,000	2018/7/15	2021/7/15
青岛双城房地产有限公司	101,000,000	2018/5/11	2021/5/10
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019/11/8	2020/11/6
天津和益房地产开发有限公司	94,150,000	2019/9/30	2021/9/19
合肥碧城联合房地产开发有限公司	85,950,000	2018/3/16	2021/3/16
重庆天联置业有限责任公司	84,110,700	2018/7/9	2020/7/9
天津新城悦茂房地产开发有限公司	65,000,000	2019/12/30	2021/12/19
成都市美曜房地产开发有限公司	62,970,000	2018/7/20	2021/7/5
宁波荣慈置业有限公司	61,660,500	2018/12/6	2021/6/20
新昌县富高置业有限公司	55,937,600	2018/9/19	2020/9/18
苏州百翔置业有限公司	53,400,000	2016/12/30	2021/12/31
绍兴豪湖房地产开发有限公司	51,614,600	2018/6/13	2021/10/26
上海嘉禹置业有限公司	51,000,000	2019/12/13	2022/6/6
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019/12/27	2021/7/10
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018/12/21	2021/12/12
重庆美城金房地产开发有限公司	35,000,000	2019/1/18	2022/6/27
杭州滨宏房地产开发有限公司	30,000,000	2018/6/28	2021/8/27
嘉善荣安置业有限公司	24,500,000	2019/1/15	2022/4/4
淮安新碧房地产开发有限公司	20,400,000	2018/7/16	2021/7/16
提供股权质押：			
北京悦创房地产开发有限公司	1,938,000,000	2019/5/13	2021/5/13
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,239,500,000	2019/6/28	2022/6/23

被担保方	担保金额	起始日	到期日
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	880,000,000	2019/3/29	2020/6/29
成都兴青房地产开发有限公司	840,000,000	2018/8/17	2020/4/28
南京新城亿欣房地产开发有限公司	722,000,000	2019/6/5	2022/6/5
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	473,293,800	2018/9/21	2021/9/21
常熟金俊房地产开发有限公司	464,652,300	2018/10/17	2021/10/17
广州鼎鸿房地产有限公司	214,403,700	2018/7/5	2022/7/5
常州亿泰房地产开发有限公司	155,575,000	2018/10/10	2020/9/28
平湖悦佳房地产开发有限公司	99,800,000	2019/11/8	2020/11/6
泰兴市乾元房地产开发有限公司	48,300,000	2019/12/27	2021/7/10
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	41,601,000	2018/12/21	2021/12/12

注：截至 2019 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劳务收入

图表6-612016-2018 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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	-	56,496,734.00
常熟中置房地产有限公司	-	-	49,810,018.00
昆山德睿房地产开发有限公司	-	-	34,821,262.00
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	-	33,656,558.00
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	-	30,720,972.00
苏州晟铭房地产开发有限公司	-	36,379,201.00	30,608,630.00
成都新城万博房地产开发有限公司	-	-	24,770,831.00
上海玺越房地产开发有限公司	-	24,172,715.00	22,313,762.00
南京新城创锦房地产有限公司	-	-	19,472,858.00
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	5,382,578.00	13,672,116.00
台州新城万博房地产发展有限公司	-	-	13,358,047.00
南京新城广阅房地产有限公司	-	-	12,059,179.00
苏州金世纪房地产开发有限公司	17,563,060.00	9,253,515.00	10,968,254.00
苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	7,547,040.00
合肥新城创域房地产有限公司	8,477,519.00	14,260,119.00	7,476,415.00

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
青岛新城东郡房地产开发有限公司	-	-	7,466,167.00
合肥盛卓房地产开发有限公司	5,066,282.00	8,685,594.00	6,868,369.00
常熟市新碧房地产开发有限公司	251,949.00	-	6,206,725.00
张家港市祥盛房地产开发有限公司	20,080,353.00	-	5,235,262.00
南京明弘新房地产开发有限公司	-	5,179,717.00	3,168,491.00
苏州嘉众房地产开发有限公司	3,924,294.00	8,431,657.00	1,736,083.00
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	-
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	-
上海松铭房地产开发有限公司	-	-	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	53,645,866.00	37,927,203.00	-
青岛慧成置业有限公司	-	34,915,861.00	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	-	26,454,686.00	-
天津俊安房地产开发有限公司	-	20,141,805.00	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	-	19,562,396.00	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	-	19,393,373.00	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	19,238,491.00	-
上海佳朋房地产开发有限公司	20,282,816.00	17,967,993.00	-
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	-	13,962,264.00	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	4,610,531.00	9,120,453.00	-
镇江颐发房地产开发有限公司	-	5,518,868.00	-
惠州市辰邦实业有限公司	3,434,600.00	5,370,423.00	-
台州德新园置业有限公司	-	5,084,906.00	-
嘉善骏盛房地产开发有限公司	5,451,698.00	3,855,660.00	-
苏州正信置业发展有限公司	1,175,290.00	3,303,435.00	-
简阳市京新房地产开发有限公司	-	3,293,774.00	-
扬州启辉置业有限公司	-	3,199,811.00	-
淮安新碧房地产开发有限公司	2,161,642.00	2,829,396.00	-
惠州中奕房地产开发有限公司	4,504,144.00	2,666,397.00	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	821,937.00	1,992,453.00	-
青岛双城房地产有限公司	-	1,926,321.00	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	-	1,695,815.00	-
南通卓苏房地产开发有限公司	2,366,196.00	1,545,069.00	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	9,433,962.00	951,972.00	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	30,675,998.00	-	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	17,606,684.00	-	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	17,320,755.00	-	-
海门市鼎熹置业有限公司	12,164,296.00	-	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	12,127,101.00	-	-
上海睿涛房地产开发有限公司	11,202,867.00	-	-
阜阳中之环置业有限公司	11,112,220.00	-	-
上海嘉禹置业有限公司	10,829,133.00	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	9,433,962.00	-	-
常州亿隆房地产开发有限公司	9,312,270.00	-	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	8,530,456.00	-	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	7,332,372.00	-	-
南通暄玺房地产有限公司	6,719,152.00	-	-
金华锦海置业有限公司	6,681,509.00	-	-
嘉善盛泰置业有限公司	6,505,638.00	-	-
常州东南经济开发有限公司	5,784,385.00	-	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	5,755,787.00	-	-
东台市新碧房地产开发有限公司	5,632,200.00	-	-
成都兴青房地产开发有限公司	4,950,423.00	-	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	4,170,077.00	-	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	3,905,393.00	-	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	3,775,448.00	-	-
新昌县富高置业有限公司	3,679,688.00	-	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	3,340,564.00	-	-
南通招鑫置业有限公司	3,218,338.00	-	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	3,095,000.00	-	-
济南世茂新纪元置业有限公司	3,032,629.00	-	-
常熟亿璟房地产有限公司	2,943,043.00	-	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	2,688,652.00	-	-
中证新城投资管理有限公司	2,547,170.00	-	-
天津和益房地产开发有限公司	2,188,679.00	-	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
天津新城悦茂房地产开发有限公司	2,188,679.00	-	-
杭州滨通房地产开发有限公司	1,886,792.00	-	-
邳州珍宝岛房地产有限公司	1,820,755.00	-	-
苏州盛玺房地产有限公司	1,726,226.00	-	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	1,595,759.00	-	-
杭州龙尚房地产开发有限公司	1,509,434.00	-	-
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	1,209,225.00	-	-
宁波荣慈置业有限公司	861,781.00	-	-
南京锐昱房地产开发有限公司	484,811.00	-	-
苏州睿致房地产开发有限公司	389,057.00	-	-
苏州正丰置业发展有限公司	377,358.00	-	-
合计	415,563,905.00	373,663,921.00	398,433,773.00

注：上述劳务收入为新城控股向上海万之城项目派驻人员的管理服务费

3、发行人为关联方提供租赁服务并取得收入

图表6-622017-2019 年末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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
江苏星轶影院管理有限公司	60,462,083.00	27,872,617.00	11,243,636.00
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	42,244,358.00	26,246,634.00	9,172,909.00
海口星轶影视文化有限公司	-	3,352,535.00	2,818,306.00
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	1,637,056.00	1,995,441.00	2,570,850.00
嵊州市星轶影视文化有限公司	-	1,743,943.00	-
江苏云柜网络技术有限公司	1,822,439.00	1,540,062.00	-
新城发展控股有限公司	2,489,473.00	1,469,513.00	-
扬州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	879,690.00	242,721.00	-
南宁贝思达影视文化有限公司	-	172,586.00	-
南宁多奇妙企业管理咨询有限公司	1,101,670.00	56,739.00	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
江苏新城多奇妙儿童娱乐有限公司	6,975,181.00	33,536.00	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	1,892,721.00	1,548,768.00	1,636,374.00
宝应新城多奇妙企业管理咨询有限公司	233,656.00		
盐城宝郡游乐服务有限公司	76,909.00		
蚌埠新城多奇妙儿童娱乐有限公司	41,897.00		
合计	119,857,133.00	66,275,095.00	27,442,075.00

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：

图表6-632017-2019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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、新城控股为关联方代垫款项情况			
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	800.99	64,254.25	-
西藏新城悦物业服务股份有限公司	4,460.53	3,320.77	2,663.06
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	252.28	-	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
上海碧津投资管理有限公司	-	-	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

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	-	-	-
苏州聿盛房地产开发有限公司	3,680.59	-	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	-	-	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	-	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	-	-	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	-	-	-
南京新保弘房地产有限公司	-	-	-
南京汇隆房地产有限公司	-	-	-
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	-
苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	-
杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	-	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	-	-	-
南京明弘新房地产开发有限公司	-	-	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	34,830.00	-	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	24,700.00	-	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	16,812.27	-	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	5,980.00	-	-
成都兴青房地产开发有限公司	4,690.61	-	-
惠州市辰邦实业有限公司	2,866.98	-	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	2,442.03	-	-
天津市淀兴房地产开发有限公司	2,384.95	-	-
惠州中奕房地产开发有限公司	2,294.85	-	-
成都融辉桥宇置业有限公司	2,240.79	-	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	2,171.79	-	-
常州新城宏业房地产有限公司	1,802.13	-	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	1,711.90	-	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	1,571.08	-	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
惠州俊安实业有限公司	1,457.82	-	-
太原新城凯拓房地产开发有限公司	1,016.33	-	-
莒县悦隽置业有限公司	676.65	-	-
日照亿昶房地产开发有限公司	626.20	-	-
重庆亿尊投资有限公司	610.88	-	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	451.40	-	-
青岛慧鼎置业有限公司	334.27	-	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	321.66	-	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	-	66,382.30	-
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	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	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	-
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	-	3,823.01	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总计	121,188.95	692,709.53	607,973.60
2、新城控股向关联方资金转出情况			
苏州聿盛房地产开发有限公司	295,239.51	1,208,804.10	676,910.00
南京新城创锦房地产有限公司	-	1,165,829.33	386,488.51
常州富域发展有限公司	-	865,433.98	-
香港宏盛发展有限公司	387,401.34	580,802.04	509,856.63
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	32,342.69	487,952.97	-
天津市津南区新城吾悦房地产开发有限公司	178,037.61	467,455.33	224,484.80
太原新城凯拓房地产开发有限公司	514,924.84	435,400.75	-
常州新城宏业房地产有限公司	70,881.65	384,849.12	-
常州新城紫东房地产发展有限公司	267,976.30	384,006.26	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	355,058.58	144,593.04
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	174,871.26	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
合肥新城创晟房地产有限公司	26,074.67	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	10,360.01	193,789.60	-
成都兴青房地产开发有限公司	74,225.85	168,016.35	-
南京新城万博房地产开发有限公司	322,191.96	156,279.10	278,828.94
惠州中奕房地产开发有限公司	48,490.88	153,257.44	-
义乌吾悦房地产发展有限公司	-	142,267.72	82,516.35
常州新城创恒房地产开发有限公司	408,797.07	141,877.35	27,907.18
天津市淀兴房地产开发有限公司	46,586.97	136,920.00	137,523.72
苏州晟天房地产咨询有限公司	63,629.10	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	91,132.83	119,289.87	44,514.30
南京新保弘房地产有限公司	56,992.81	116,211.93	16,331.25
唐山郡成房地产开发有限公司	93,496.15	107,719.45	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	87,811.98	105,854.44	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	118,078.56	101,740.10	-
天津俊安房地产开发有限公司	106,392.71	99,546.26	15,273.18
上海佳朋房地产开发有限公司	242,406.09	90,295.84	10,668.20

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
常州亿泰房地产开发有限公司	-	80,700.06	-
常州凯拓房地产开发有限公司	-	74,913.71	-
泰兴市乾元房地产开发有限公司	131,485.89	72,365.28	-
惠州俊安实业有限公司	18,084.49	72,316.37	-
常州东南经济开发有限公司	97,602.55	62,996.78	-
惠州市辰邦实业有限公司	52,142.50	60,262.39	-
苏州金世纪房地产开发有限公司	8,796.86	51,853.81	78,673.14
新城发展控股有限公司	116,281.23	50,913.00	-
苏州晟铭房地产开发有限公司	41,100.01	46,516.07	4,066.73
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	61,017.83	40,051.54	146,383.12
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	4,800.00	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	115,887.04	38,157.46	-
河南舜杰置业有限公司	3,139.54	37,042.12	-
广州鼎鸿房地产有限公司	84,943.05	35,658.32	-
常熟亿璟房地产有限公司	1,692.71	35,053.98	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	2,197.75	30,844.61	-
台州德新园置业有限公司	2,080.60	30,766.73	5,102.09
成都融辉桥宇置业有限公司	14,115.33	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	38.93	28,341.32	-
平阳世盈房地产开发有限公司	150.80	27,540.86	-
镇江广丰房地产有限公司	-	25,890.71	-
嘉兴佳钺企业管理有限公司	3,430.00	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	8,858.46	21,486.42	9,468.00
上海佘山乡村俱乐部有限公司	5,522.78	19,646.74	222,857.85
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	38.81	19,583.06	-
乐清市梁荣置业有限公司	1,992.82	19,483.09	-
青岛达铭房地产开发有限公司	39,690.80	19,434.68	145,038.62

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
苏州嘉众房地产开发有限公司	14,125.98	19,387.73	24,013.32
杭州新城松郡房地产开发有限公司	41.08	18,978.78	1,167.46
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	68,084.66	17,077.18	-
新昌县富高置业有限公司	17,026.25	17,026.25	-
嘉善尚湾房地产开发有限公司	24.00	16,904.86	-
常州市武进区金东方颐养中心	56,870.00	14,485.78	24,112.04
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	2,456.89	13,230.00	29,999.13
南通暄玺房地产有限公司	134.08	13,159.37	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	7,509.53	13,002.05	-
淮安新碧房地产开发有限公司	12,440.27	12,910.41	-
来安金弘新房地产有限公司	1,155.00	12,900.00	2,946.69
青岛双城房地产有限公司	11,164.38	12,223.44	26,169.78
重庆亿尊投资有限公司	50,182.56	11,656.38	-
日照亿昶房地产开发有限公司	18,269.87	11,410.90	-
上海万之城房地产开发有限公司	-	11,000.00	1,000.00
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	29,256.58	10,405.22	-
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	7,000.00	10,000.00	35,816.50
张家港市祥盛房地产开发有限公司	441.52	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	1,300.00	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	97.01	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	724.93	7,585.98	-
重庆天联置业有限责任公司	42,321.01	7,184.94	-
昆山德睿房地产开发有限公司	2,032.75	7,164.54	2,230.88
成都嘉牧置业有限公司	3,626.11	6,968.38	15,653.20
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	87.13	6,940.83	-
扬州启辉置业有限公司	-	6,154.89	1,923.32

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	4,270.32	5,416.28	-
绍兴豪湖房地产开发有限公司	1,291.75	5,390.46	43,120.00
苏州百翔置业有限公司	5,814.11	5,131.38	337.43
重庆美城金房地产开发有限公司	5,127.25	4,875.27	-
金华锦海置业有限公司	6,844.21	4,774.79	-
嘉善盛泰置业有限公司	-	4,572.41	-
莒县悦隽置业有限公司	13,055.35	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	52,275.00	3,570.00	2.04
南京明弘新房地产开发有限公司	1,129.59	3,250.68	18,054.23
重庆首铭房地产开发有限公司	3,725.69	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	15,630.17	2,887.24	-
苏州正丰置业发展有限公司	265.90	2,828.70	-
镇江颐发房地产开发有限公司	1,216.17	2,616.40	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	29.15	2,562.23	25,600.00
常州绿都房地产有限公司	72,000.00	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	31.62	2,145.00	7,096.00
江苏星轶影院管理有限公司	0.15	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	600.00	1,299.20	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	42.08	1,103.62	-
简阳市京新房地产开发有限公司	33,162.47	1,027.83	-
上海睿涛房地产开发有限公司	-	900.00	2,400.00
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	-
四川万合鑫城置业有限公司	9,745.00	785.76	1,249.61

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
常熟市新碧房地产开发有限公司	5,966.71	660.00	657.91
仁寿佳鑫房地产开发有限公司	2,313.00	612.84	8,441.38
青岛慧成置业有限公司	583.07	456.72	-
重庆盛牧房地产开发有限公司	54,782.94	456.03	6,835.57
苏州聿达德房地产咨询有限公司	420.00	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	420.00	383.00	-
常州金东方颐养药店有限公司	30.00	367.00	-
南京锐昱房地产开发有限公司	-	277.50	483.10
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	2,307.38	197.60	-
昆明新城亿崧房地产开发有限公司	2,665.00	100.00	-
南京新城广阔房地产有限公司	24,589.53	59.26	450.62
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	188.00	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	2,172.80	9.00	0.53
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
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	176,013.38
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
南京汇隆房地产有限公司	-	-	41,613.91
杭州万照置业有限公司	-	-	20,797.80
杭州滨通房地产开发有限公司	-	-	7,500.00
苏州灏溢房地产开发有限公司	6,000.17	-	3,870.53
青岛汇海通置业有限公司	1,600.00	-	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
上海曼翊企业管理有限公司	-	-	1,857.10

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	-	-	1,100.00
中山汇力聚源投资咨询中心(有限合伙)	-	-	990.00
无锡市晨业房地产有限公司	-	-	851.98
上海恒固房地产开发有限公司	-	-	125.00
常州德润房地产发展有限公司	-	-	4.53
富域发展集团有限公司	987,431.66	-	-
温州新城亿博房地产开发有限公司	787,632.48	-	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	257,878.99	-	-
北京悦创房地产开发有限公司	252,603.00	-	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	211,880.15	-	-
云南通泽置业有限公司	206,751.61	-	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	181,892.60	-	-
阜阳中之环置业有限公司	159,655.53	-	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	155,515.58	-	-
常州新城悦兴房地产开发有限公司	121,733.45	-	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	87,637.90	-	-
上海融政新置业有限公司	68,428.00	-	-
长沙茂想置业有限公司	60,667.50	-	-
北京新城金郡房地产开发有限公司	52,123.44	-	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	46,346.33	-	-
南通招鑫置业有限公司	45,745.66	-	-
南昌尧远企业管理有限公司	44,824.27	-	-
长沙乾璟置业有限公司	43,000.00	-	-
长沙梦茂置业有限公司	42,410.45	-	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	33,544.43	-	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	33,165.56	-	-
云南骏苑房地产开发有限公司	25,362.14	-	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	21,354.53	-	-
淄博华云创佳置业有限公司	15,000.00	-	-
天津昌胜房地产信息咨询有限公司	9,660.00	-	-
重庆鼎华隆房地产开发有限公司	8,002.43	-	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	6,031.01	-	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
天津和益房地产开发有限公司	5,241.74	-	-
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	4,693.41	-	-
中山汇力聚源投资咨询中心（有限合伙）	1,800.00	-	-
青岛慧鼎置业有限公司	835.76	-	-
乐清昌悦置业有限公司	799.55	-	-
苏州欣煜达纺织贸易有限公司	726.00	-	-
上海松铭房地产开发有限公司	191.00	-	-
杭州龙尚房地产开发有限公司	80.00	-	-
江西新城润达置业有限公司	77.14	-	-
苏州欣福博纺织贸易有限公司	75.00	-	-
中证新城投资管理有限公司	70.00	-	-
上海任素数码科技有限公司	5.00	-	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	-
总计	9,190,973.08	11,132,387.11	4,894,858.43
3、新城控股从关联方资金转入情况			
苏州丰盛房地产开发有限公司	607,372.39	1,203,549.24	629,998.56
南京新城创锦房地产有限公司	-	975,717.49	544,200.11
太原新城凯拓房地产开发有限公司	375,335.47	571,281.47	101,376.00
常州新城紫东房地产发展有限公司	232,022.17	520,411.80	-
合肥新城吾悦房地产开发有限公司	58,789.09	413,452.64	-
江苏环太湖文化艺术城置业投资有限公司	106,222.66	379,653.00	64,243.89
佛山鼎域房地产有限公司	9,459.86	344,290.94	49,004.93
天津市淀兴房地产开发有限公司	143,924.33	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
南京新城万博房地产开发有限公司	258,467.27	295,492.27	203,340.46
常州东南经济开发有限公司	-	257,296.78	-
常州新城创恒房地产开发有限公司	398,724.19	247,306.93	148,737.76
合肥新城创晟房地产有限公司	102,245.67	191,955.21	99,000.89
上海佳朋房地产开发有限公司	251,876.38	148,120.83	26,986.61
重庆柯爵企业管理有限公司	51,893.20	145,037.11	-
天津俊安房地产开发有限公司	85,591.01	133,988.26	17,353.73
青岛达铭房地产开发有限公司	51,841.80	131,187.82	119,514.96

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
唐山郡成房地产开发有限公司	167,912.03	125,880.47	-
成都兴青房地产开发有限公司	73,966.48	117,661.00	-
廊坊市海润达房地产开发有限公司	112,029.83	110,167.56	-
常州亿泰房地产开发有限公司	23,078.14	109,600.42	-
常州绿都房地产有限公司	5,173.50	103,774.23	-
常州新城亿瑞房地产开发有限公司	115,943.00	102,210.50	-
重庆亿臻房地产开发有限公司	115,663.01	99,558.05	-
绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	176,846.03	99,122.42	-
扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	95,281.97	451,369.65
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	103,392.83	90,453.89	-
常州凯拓房地产开发有限公司	55,125.00	86,181.20	-
台州新城万博房地产发展有限公司	-	81,571.16	255,970.50
重庆盛牧房地产开发有限公司	291.98	80,899.78	118,472.17
绍兴豪湖房地产开发有限公司	78,809.75	79,476.27	-
常州新城宏业房地产有限公司	337,556.00	78,222.36	-
常州市武进区金东方颐养中心	11,180.00	75,182.67	91,523.06
广州鼎鸿房地产有限公司	118,808.80	62,880.75	-
合肥新城悦盛房地产开发有限公司	60,236.74	62,733.00	-
张家港市祥盛房地产开发有限公司	6,270.00	60,281.39	53,089.68
合肥新城创域房地产有限公司	6,435.00	57,420.00	58,021.00
上海佘山乡村俱乐部有限公司	63.12	53,422.71	171,591.85
济南世茂新纪元置业有限公司	2,483.32	52,367.52	1,366.43
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	22,206.10	51,507.20	-
四川万合鑫城置业有限公司	670.00	48,770.56	-
惠州市辰邦实业有限公司	94,186.54	48,612.79	-
邳州市碧桂园房地产开发有限公司	5,394.31	47,106.16	28,152.33
青岛双城房地产有限公司	20,023.28	46,969.88	-
常州亿隆房地产开发有限公司	5,312.92	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	2,575.74	45,149.94	205,644.25
苏州晟天房地产咨询有限公司	45,563.41	44,000.00	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
无锡市晨业房地产有限公司	8,575.00	42,483.00	827.48
常熟金俊房地产开发有限公司	51,409.33	41,850.90	-
成都融辉桥宇置业有限公司	5,230.00	40,150.00	83,860.00
嘉善骏盛房地产开发有限公司	35,050.00	40,100.00	-
瑞安市鸿熹置业有限公司	23,456.60	39,143.40	-
珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙）	993.57	39,029.00	-
常熟亿璟房地产有限公司	21,866.56	37,957.49	-
合肥碧城联合房地产开发有限公司	6,183.38	35,370.00	-
天津新城宝郡房地产开发有限公司	48,898.89	35,111.44	284,444.44
苏州晟铭房地产开发有限公司	19.07	33,540.90	58,651.59
苏州灏溢房地产开发有限公司	2,400.00	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
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	3,502.00	29,113.00	31,952.58
淮安新碧房地产开发有限公司	15,377.46	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	3,626.83	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
金华锦海置业有限公司	19,210.42	22,250.00	-
重庆首铭房地产开发有限公司	13,022.00	22,039.00	-
荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	2,370.41	21,452.17	-
苏州嘉众房地产开发有限公司	42,860.00	20,196.00	34,650.00
杭州新城松郡房地产开发有限公司	41.08	18,976.14	28,470.10
嘉善尚湾房地产开发有限公司	1,984.00	18,913.86	-
简阳嘉欣瑞恒投资开发有限公司	49.41	18,468.00	-
镇江颐发房地产开发有限公司	17,039.01	17,467.13	-
南京明弘新房地产开发有限公司	218.17	16,285.68	18,712.43
孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	15,500.00	16,000.00	2,500.00
湖州碧桂园富高房地产开发有限公司	500.00	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

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
杭州昌益商务信息咨询有限公司	9,180.00	13,542.00	-
来安金弘新房地产有限公司	10,395.00	12,075.00	4,422.00
重庆业博实业有限公司	20,500.00	12,000.00	-
镇江广丰房地产有限公司	3,000.00	12,000.00	-
南通卓苏房地产开发有限公司	1,163.78	11,372.00	-
湖州碧海耀光房地产开发有限公司	685.41	11,154.63	1,000.00
合肥盛卓房地产开发有限公司	1,102.24	10,459.99	25,600.00
成都市美曜房地产开发有限公司	600.00	10,096.90	-
江阴市合诚房地产开发有限公司	18,300.00	10,053.33	-
宁波森尼企业管理咨询有限公司	20,013.71	10,024.97	-
嘉善盛泰置业有限公司	14,480.72	9,755.22	-
海门市鼎熹置业有限公司	32,091.91	8,750.00	-
上海碧津投资管理有限公司	19,550.00	8,303.00	-
苏州盛玺房地产有限公司	14,060.00	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	26,544.00	7,646.30	-
金华新城亿佳房地产开发有限公司	2,739.00	7,154.89	-
黄冈市碧达房地产开发有限公司	11,532.13	6,376.26	-
惠州俊安实业有限公司	616.57	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
青岛汇海通置业有限公司	2,440.00	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	21,706.50	5,263.85	-
惠州中奕房地产开发有限公司	82,109.29	5,221.51	-
重庆亿尊投资有限公司	56,549.52	5,211.32	-
上海睿涛房地产开发有限公司	1,500.00	5,100.00	10,260.00
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	53,919.39	4,752.25	-
苏州睿致房地产开发有限公司	749.70	4,514.86	-
东台市新碧房地产开发有限公司	6,161.65	4,500.00	-
新昌县富高置业有限公司	28,026.25	4,000.00	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
嘉兴佳钺企业管理有限公司	39,700.77	3,920.00	-
上海嘉禹置业有限公司	30,600.00	3,827.04	-
苏州正丰置业发展有限公司	1,832.60	3,565.99	-
上海玺越房地产开发有限公司	-	3,369.00	15,380.03
西藏新城悦物业服务股份有限公司	4,460.53	3,320.77	2,663.06
镇江亿腾房地产开发有限公司	1,000.00	3,001.00	-
杭州滨通房地产开发有限公司	-	2,968.76	15,063.74
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	4,666.40	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	2,000.00	1,700.00	-
苏州百翔置业有限公司	-	1,693.10	188.41
南京锐昱房地产开发有限公司	1,250.00	1,450.00	500.00
江苏星轶影院管理有限公司	1.20	1,384.84	534.21
重庆天联置业有限责任公司	48,439.98	967.01	-
莒县悦隽置业有限公司	45,738.85	954.35	-
常州新城多奇妙企业管理咨询有限公司	10.49	813.68	323.67
苏州市龙光骏誉房地产有限公司	10,923.00	604.11	-
昆山德睿房地产开发有限公司	879.76	560.65	15,775.76
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	583.82	456.72	-
中证新城投资管理有限公司	250.00	375.00	-
常熟中置房地产有限公司	-	362.99	57,566.43
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	349.00	160.00	320.00
南京新城广阅房地产有限公司	41.70	58.17	36,097.69
苏州聿达德房地产咨询有限公司	57.00	40.00	-
泰兴市乾冠房地产开发有限公司	390.00	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
南京汇隆房地产有限公司	-	-	156,936.20
上海新钢投资有限公司	-	-	93,372.00

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海权坤投资有限公司	-	-	92,392.00
苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	60,843.57
苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	51,800.02
南京新保弘房地产有限公司	43,270.92	-	49,254.00
杭州万照置业有限公司	-	-	21,125.82
成都嘉牧置业有限公司	1,050.39	-	14,326.10
杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	8,726.95
武汉清能欣荣置业有限公司	1,393.00	-	1,200.20
上海恒固房地产开发有限公司	560.00	-	280.00
上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	0.77	-	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
温州新城亿博房地产开发有限公司	707,529.82	-	-
云南通泽置业有限公司	389,940.05	-	-
南京新城亿欣房地产开发有限公司	270,317.28	-	-
北京悦创房地产开发有限公司	238,986.00	-	-
湖北悦龙苑房地产开发有限公司	184,473.33	-	-
宁波亿兴企业管理有限责任公司	181,892.60	-	-
常熟新城悦欣房地产开发有限公司	167,684.52	-	-
阜阳中之环置业有限公司	128,544.38	-	-
泰安新城悦泰房地产开发有限公司	97,029.05	-	-
南通招鑫置业有限公司	80,851.51	-	-
上海融政新置业有限公司	70,914.51	-	-
北京景西房地产开发有限公司	55,350.76	-	-
平阳世盈房地产开发有限公司	20,210.80	-	-
杭州滨宏房地产开发有限公司	20,100.00	-	-
天津和益房地产开发有限公司	19,669.25	-	-
温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	14,862.41	-	-
重庆美城金房地产开发有限公司	14,674.58	-	-
永清银泰新城建设开发有限公司	13,240.00	-	-
平湖悦佳房地产开发有限公司	12,209.56	-	-
长沙茂想置业有限公司	11,505.19	-	-

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
常州新城悦兴房地产开发有限公司	10,500.00	-	-
扬州新城亿晟房地产开发有限公司	9,308.53	-	-
宁波悦隆房地产开发有限公司	8,206.52	-	-
九江市悦祥房地产开发有限公司	7,901.07	-	-
长沙梦茂置业有限公司	6,536.10	-	-
天津新城悦茂房地产开发有限公司	5,233.10	-	-
镇江悦璟房地产开发有限公司	2,571.28	-	-
苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	1,860.00	-	-
南昌尧远企业管理有限公司	1,750.00	-	-
青岛慧鼎置业有限公司	837.09	-	-
乐清昌悦置业有限公司	799.71	-	-
杭州龙尚房地产开发有限公司	80.00	-	-
江西新城润达置业有限公司	77.14	-	-
苏州凯雅盛房地产咨询有限公司	40.00	-	-
香港创拓发展有限公司	35.52	-	-
永清县新城房地产开发有限公司	26.01	-	-
上海任素数码科技有限公司	25.00	-	-
太仓新博房地产经纪有限公司	17.00	-	-
简阳荣盛均益投资开发有限公司	5.15	-	-
上海星轶影院管理有限公司	3.13	-	-
威信广厦模块住宅工业有限公司	-	-	-
总计	8,295,310.44	10,149,215.11	5,943,140.05

5、关联方向发行人提供计息资金

图表6-64 2017 年至 2019 年关联方向发行人提供计息资金情况

单位：元

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
香港宏盛发展有限公司	4,602,085,460	3,370,724,422	6,639,176,838
常州富域发展有限公司	12,728,814,373	8,654,339,800	-
新城发展控股有限公司	53,246,418	1,823,430,000	-
合计	17,384,146,251	13,848,494,222	6,639,176,838

6、关联方向发行人提供资本金

图表6-65 2017 年至 2019 年关联方向发行人提供资本金情况

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
上海万圣商业管理有限公司	3,177,933,255	4,480,070,800	-
合计	3,177,933,255	4,480,070,800	-

7、发行人应付关联方利息

图表6-66 2017 年至 2019 年发行人应付关联方利息情况

单位：元

关联方	2019 年度	2018 年度	2017 年度
香港宏盛发展有限公司	244,899,583	122,138,776	150,662,993
富域发展集团有限公司	126,496,117	263,812,331	-
新城发展控股有限公司	51,529,122	95,188,842	-
合计	422,924,822	481,139,949	150,662,993

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

图表6-67 2017-2019 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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	33,625,000	37,150,000	45,568,302

12、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：

图表6-68 2017 年至-2019 年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 年末	2018 年末	2017 年末
1	温州新城亿博房地产开发有限公司	81,827.55		
2	常州新城宏业房地产有限公司	41,754.54	306,626.76	-
3	南京新保弘房地产有限公司	138,563.57	124,841.68	51,763.76
4	惠州中奕房地产开发有限公司	116,712.36	148,035.93	-
5	苏州晟天房地产咨询有限公司	108,415.89	90,350.20	-
6	上海嘉禹置业有限公司	88,179.00	66,504.00	66,761.04
7	南昌尧远企业管理有限公司	43,074.27		
8	温岭新城悦嘉房地产开发有限公司	97,475.49		
9	天津新城宝郡房地产开发有限公司	68,488.06	56,369.12	58,800.81
10	合肥新城悦盛房地产开发有限公司	96,848.92	39,007.10	-
11	惠州俊安实业有限公司	85,203.92	66,278.18	-
12	泰安新城悦泰房地产开发有限公司	58,486.53		
13	昆明新城亿崧房地产开发有限公司	64,050.30	61,385.30	-
14	扬州新城亿晟房地产开发有限公司	23,857.03		
15	北京悦创房地产开发有限公司	13,617.00		
16	长沙茂想置业有限公司	49,162.31		
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	53,579.87	54,121.11	-
19	合肥新城吾悦房地产开发有限公司	53,072.96	74,500.32	-
20	成都兴青房地产开发有限公司	55,305.32	50,355.35	-
21	廊坊市海润达房地产开发有限公司	35,181.64	53,636.60	44,577.71
22	宁波亿兴企业管理有限责任公司	-		
23	长沙梦茂置业有限公司	35,874.35		
24	南京新城万博房地产开发有限公司	-	-	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	42,455.63		
27	上海碧沅投资管理有限公司	26,536.77	46,086.77	54,389.77
28	阜阳中之环置业有限公司	31,111.15		
29	平阳世盈房地产开发有限公司	7,480.86	27,540.86	-
30	邳州市碧桂园房地产开发有限公司	22,994.92	25,932.34	59,808.50
31	唐山郡成房地产开发有限公司	-	41,739.98	59,901.00

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
32	云南骏苑房地产开发有限公司	25,362.14		
33	惠州嘉鸿名城实业有限公司	-		
34	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	7,544.51		
35	南京新城亿欣房地产开发有限公司	-		
36	苏州百翔置业有限公司	23,501.41	17,687.30	14,249.02
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	13,978.59	23,218.59	22,393.59
39	天津新城悦茂房地产开发有限公司	16,121.43		
40	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	73,405.66		
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	10,871.20	8,295.48	1,327.10
44	重庆美城金房地产开发有限公司	7,262.93	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	8,880.74		
49	成都市美曜房地产开发有限公司	4,794.93	5,394.93	-
50	邳州珍宝岛房地产有限公司	1,837.52	3,837.52	4,686.77
51	重庆业博实业有限公司	-	18,905.67	-
52	苏州欣宸雅纺织贸易有限公司	2,833.41		
53	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	2,976.25	13,899.25	-
54	乐清市梁荣置业有限公司	-	14,219.24	-
55	新昌县富高置业有限公司	2,026.25	13,026.25	-
56	嘉善盛泰置业有限公司	249.48	11,029.44	-
57	平湖悦佳房地产开发有限公司	-		
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	2,095.98	178.6	-
60	常州晟铭房地产开发有限公司	-	3,854.91	-
61	南京锐昱房地产开发有限公司	260.60	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	763.00	383	-
64	宁波森尼企业管理咨询有限公司	-	12,470.86	-

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
65	苏州聿达德房地产咨询有限公司	743.50	380.5	-
66	青岛慧鼎置业有限公司	332.94		
67	太仓新博房地产经纪有限公司	219.00	48	-
68	苏州欣福博纺织贸易有限公司	75.00		
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	1,000.00	70,986.27	-
71	重庆柯爵企业管理有限公司	7,219.30	48,752.49	-
72	嘉兴佳钺企业管理有限公司	-	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
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	688.98	6,445.06	-
84	重庆天联置业有限责任公司	98.96	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	444.89	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	-	-	-
96	南京汇隆房地产有限公司	-	-	-

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
97	上海新钥投资有限公司	-	-	-
98	上海权坤投资有限公司	-	-	-
99	扬州新城悦盛房地产发展有限公司	-	-	-
100	杭州嘉浩房地产开发有限公司	-	-	-
101	杭州新城松郡房地产开发有限公司	-	-	-
102	武汉清能欣荣置业有限公司	-	-	-
103	上海睿涛房地产开发有限公司	-	-	-
104	杭州万照置业有限公司	-	-	-
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	0.17	-	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	31.62	-	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
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
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	26.71	-	657.91
123	杭州滨通房地产开发有限公司	-	-	625
124	成都融辉桥宇置业有限公司	-	-	250
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
128	南京新城广阅房地产有限公司	-	-	2.93

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
129	上海佘山乡村俱乐部有限公司	-	-	2
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
133	上海玺越房地产开发有限公司	-	-	0.5
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	2,119.62	-	109,405.00
136	杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	9,138.00	-
137	苏州聿盛房地产开发有限公司	-	308,452.30	303,197.44
138	苏州嘉众房地产开发有限公司	829.73	19,747.37	20,555.64
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	357.88	3,600.00	-
142	张家港市祥盛房地产开发有限公司	437.59	-	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	1,462.05	-	610.9
145	常州新城悦兴房地产开发有限公司	111,233.45		
146	北京景西房地产开发有限公司	69,380.85		
147	北京新城金郡房地产开发有限公司	52,123.44		
148	宁波悦隆房地产开发有限公司	38,139.81		
149	泰兴市乾元房地产开发有限公司	10,004.45		
150	天津昌胜房地产信息咨询有限公司	9,660.00		
151	镇江悦璟房地产开发有限公司	9,439.74		
152	重庆鼎华隆房地产开发有限公司	8,002.43		
153	南通招鑫置业有限公司	341.14		
154	常熟亿璟房地产有限公司	311.96		
155	南通卓苏房地产开发有限公司	250.82		
156	南通暄玺房地产有限公司	134.08		
157	太原新城凯拓房地产开发有限公司	121.95		
158	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	87.13		
159	淮安新碧房地产开发有限公司	83.36		
160	中证新城投资管理有限公司	70.00		

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
161	苏州正信置业发展有限公司	38.93		
162	合肥盛卓房地产开发有限公司	29.15		
163	苏州正丰置业发展有限公司	16.00		
	合计	2,240,519.77	2,424,530.51	1,601,974.97

(2) 新城控股应付股利情况如下：

图表6-69 2017 至 2019 年发行人应付股利主要情况

单位：元

关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
王晓松	-	-	-

(3) 新城控股应付关联方款项明细如下：

图表6-70 2017 年至 2019 年发行人应付关联方款项主要情况

单位：万元

序号	关联方	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1	香港宏盛发展有限公司	320,919.66	90,818.09	334,547.69
2	云南通泽置业有限公司	183,188.44	-	-
3	常州新城创恒房地产开发有限公司	214,015.50	226,260.16	120,868.77
4	上海佘山乡村俱乐部有限公司	164,014.31	169,473.97	135,700.00
5	天津市淀兴房地产开发有限公司	177,661.51	80,589.48	9,600.00
6	常州东南经济开发有限公司	96,697.45	194,300.00	-
7	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	131,420.58	85,133.32	-
8	长沙乾璟置业有限公司	103,087.13	146,087.13	53,950.00
9	广州鼎鸿房地产有限公司	61,088.18	27,222.43	-
10	常州绿都房地产有限公司	34,573.50	101,400.00	-
11	太原新城凯拓房地产开发有限公司	96,772.98	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
13	重庆盛牧房地产开发有限公司	53,189.40	107,680.35	48,650.00
14	青岛达铭房地产开发有限公司	98,380.49	86,229.49	-
15	苏州金世纪房地产开发有限公司	63,277.36	68,036.44	75,351.21
16	常熟中置房地产有限公司	65,280.22	74,138.68	95,263.68
17	天津俊安房地产开发有限公司	15,720.84	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	45,934.29	114,582.89	18,116.12
19	绍兴豪湖房地产开发有限公司	63,773.27	-	-
20	昆山德睿房地产开发有限公司	57,151.92	58,304.91	64,909.46
21	常州市武进区金东方颐养中心	48,880.48	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	66,392.49	11,267.49	-
24	张家港市祥盛房地产开发有限公司	52,156.07	45,890.00	-
25	四川万合鑫城置业有限公司	37,660.20	46,735.20	-
26	常州新城紫东房地产发展有限公司	-	136,405.54	-
27	常熟市新碧房地产开发有限公司	33,418.65	39,358.65	35,398.65
28	绍兴保骏置地有限公司	-	-	-
29	海门市鼎熹置业有限公司	1,625.00	-	-
30	成都融辉桥宇置业有限公司	27,039.75	38,165.87	28,215.87
31	莒县悦隽置业有限公司	28,453.74		
32	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	21,450.38	20,261.38	-
33	金华锦海置业有限公司	29,841.43	17,475.21	-
34	泰兴市乾元房地产开发有限公司	-	18,088.61	-
35	日照亿昶房地产开发有限公司	28,364.68	-	-
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	20,473.41	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	27,527.45	-	-
40	上海新城旭地房地产有限公司	18,743.49	18,743.49	19,243.49
41	常熟亿璟房地产有限公司	23,389.32	2,903.51	-
42	常州富域发展有限公司	-	-	-
43	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	18,246.79	-	-
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
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	17,435.56	8,576.66	-
48	南通招鑫置业有限公司	35,446.99	-	-
49	苏州灏溢房地产开发有限公司	11,344.27	14,944.27	-
50	上海佳朋房地产开发有限公司	158,928.38	149,458.09	91,634.83

51	上海玺越房地产开发有限公司	10,986.70	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	-	-	-
54	上海睿涛房地产开发有限公司	13,200.00	11,700.00	7,500.00
55	无锡市晨业房地产有限公司	13,556.98	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
57	重庆亿臻房地产开发有限公司	10,646.00	10,870.03	-
58	瑞安市鸿熹置业有限公司	11,800.00	-	-
59	上海万之城房地产开发有限公司	8,600.00	8,600.00	19,600.00
60	合肥盛卓房地产开发有限公司	9,000.00	7,897.76	-
61	镇江颐发房地产开发有限公司	7,118.17	-	-
62	嘉善骏盛房地产开发有限公司	10,010.90	-	-
63	淮安新碧房地产开发有限公司	7,325.68	4,305.14	-
64	苏州盛玺房地产有限公司	7,000.00	-	-
65	江阴市合诚房地产开发有限公司	10,015.76	-	-
66	青岛汇海通置业有限公司	6,400.00	5,560.00	-
67	常州亿隆房地产开发有限公司	5,940.01	1,352.02	-
68	上海松铭房地产开发有限公司	5,278.00	5,120.00	4,960.00
69	南京明弘新房地产开发有限公司	4,529.95	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	5,019.04	-	-
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	3,213.57	1,667.34	6,583.35
75	南通卓苏房地产开发有限公司	3,100.00	5,955.72	-
76	苏州正信置业发展有限公司	3,011.20	3,011.20	-
77	南通暄玺房地产有限公司	2,500.00	2,500.00	-
78	重庆首铭房地产开发有限公司	4,407.66	-	-
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	6,537.50	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	-
82	合肥碧城联合房地产开发有限公司	2,329.00	-	-
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	2,822.52	-	-
85	宁波亿兴企业管理有限责任公司	-	-	-
86	张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	845.00	845	-
87	荆州市沙市区碧桂园房地产开发有限公司	3,030.41	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	1,749.00	-	-
90	苏州嘉众房地产开发有限公司	9,816.38	-	-
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	42.00	-	-
93	上海任素数码科技有限公司	20.00	-	-
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	-	-	-
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
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	2.14	33.73	378.6
99	江苏星轶影院管理有限公司	1.20	0.15	719.5
100	台州新城万博房地产发展有限公司	-	-	190,721.92
101	苏州新城万瑞房地产有限公司	-	-	-
102	成都新城万博房地产开发有限公司	-	-	-
103	苏州城弘房地产开发有限公司	-	-	-
104	新城发展	-	-	0.3
105	南京新城创锦房地产有限公司	-	-	190,111.85
106	青岛卓越新城置业有限公司	-	-	102,001.79
107	西藏新城悦物业服务股份有限公司	-	-	704.64
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	0.77	-	58.09
115	上海新城万圣企业管理有限公司	-	-	0.75

116	南京新城广润房地产有限公司	9,449.36	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	3.13	-	-
120	富域发展集团有限公司	128,155.41		
121	南京新城亿欣房地产开发有限公司	58,115.47		
122	常熟金俊房地产开发有限公司	49,257.10		
123	唐山郡成房地产开发有限公司	32,423.61		
124	天津和益房地产开发有限公司	14,427.50		
125	平湖悦佳房地产开发有限公司	8,882.20		
126	乐清市梁荣置业有限公司	5,494.44		
127	嘉兴佳钺企业管理有限公司	3,038.00		
128	上海融政新置业有限公司	2,486.51		
129	常州晟铭房地产开发有限公司	811.49		
130	嘉善盛泰置业有限公司	342.17		
131	重庆业博实业有限公司	294.33		
132	香港创拓发展有限公司	35.52		
133	宁波森尼企业管理咨询有限公司	33.33		
134	温州新城亿博房地产开发有限公司	13.00		
135	青岛慧成置业有限公司	0.75		
合计		3,529,577.72	3,363,842.05	2,833,263.48

十四、或有事项

(一) 公司对外担保情况

截至 2019 年末，发行人及合并报表范围内子公司尚在履行中的对关联方企业的连带责任担保余额为 193 亿元，被担保方均为关联方企业，主要情况如下：

图表6-71截至 2019 年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	连带责任担保	2019/5/13	2021/5/13
2	新城控股	常州新城创恒房地产开发有限公司	160,000	连带责任担保	2017/8/24	2020/8/23

3	新城控股	常州新城宏业房地产有限公司	127,760	连带责任担保	2019/1/30	2021/1/30
4	新城控股	太原新城凯拓房地产开发有限公司	103,125	连带责任担保	2017/12/20	2020/11/30
5	新城控股	云南通泽置业有限公司	96,000	连带责任担保	2018/11/14	2021/11/15
6	新城控股	成都兴青房地产开发有限公司	84,000	连带责任担保	2018/8/17	2020/4/28
7	新城控股	北京新城金郡房地产开发有限公司	83,997	连带责任担保	2019/3/29	2020/9/29
8	新城控股	上海融政新置业有限公司	77,000	连带责任担保	2019/2/28	2020/3/28
9	新城控股	南京新城亿欣房地产开发有限公司	72,200	连带责任担保	2019/6/5	2022/6/5
10	新城控股	阜阳中之环置业有限公司	40,800	连带责任担保	2018/11/23	2021/11/30
11	新城控股	绍兴新城亿佳房地产开发有限公司	47,329	连带责任担保	2018/9/21	2021/9/21
12	新城控股	常熟金俊房地产开发有限公司	46,465	连带责任担保	2018/10/17	2021/10/17
13	新城控股	广州鼎鸿房地产有限公司	21,440	连带责任担保	2018/7/5	2022/7/5
14	新城控股	南京新保弘房地产有限公司	28,900	连带责任担保	2017/11/27	2020/11/26
15	新城控股	上海佘山乡村俱乐部有限公司	27,550	连带责任担保	2017/8/1	2021/5/27
16	新城控股	成都融辉桥宇置业有限公司	27,294	连带责任担保	2017/8/22	2021/11/19
17	新城控股	日照亿昶房地产开发有限公司	22,869	连带责任担保	2019/1/17	2020/1/17
18	新城控股	济南世茂新纪元置业有限公司	20,000	连带责任担保	2018/6/30	2020/6/30
19	新城控股	常熟新城悦欣房地产开发有限公司	18,000	连带责任担保	2019/9/26	2022/9/26
20	新城控股	唐山郡成房地产开发有限公司	17,500	连带责任担保	2018/6/8	2020/8/31
21	新城控股	莒县悦隽置业有限公司	17,048	连带责任担保	2019/1/18	2020/1/18
22	新城控股	孝感碧桂园中诚房地产开发有限公司	17,000	连带责任担保	2017/11/30	2021/3/28
23	新城控股	常州新城亿瑞房地产开发有限公司	16,200	连带责任担保	2019/3/20	2021/9/19

24	新城控股	常州亿泰房地产开发有限公司	15,558	连带责任担保	2018/10/10	2020/9/28
25	新城控股	乐清市梁荣置业有限公司	12,500	连带责任担保	2019/4/2	2022/4/2
26	新城控股	重庆天联置业有限责任公司	8,411	连带责任担保	2018/7/9	2020/7/9
27	新城控股	镇江广丰房地产有限公司	12,188	连带责任担保	2018/9/17	2021/9/13
28	新城控股	青岛双城房地产有限公司	10,100	连带责任担保	2018/5/11	2021/5/10
29	新城控股	平湖悦佳房地产开发有限公司	9,980	连带责任担保	2019/11/8	2020/11/6
30	新城控股	合肥碧城联合房地产开发有限公司	8,595	连带责任担保	2018/3/16	2021/3/16
31	新城控股	成都市美曜房地产开发有限公司	6,297	连带责任担保	2018/7/20	2021/7/5
32	新城控股	宁波荣慈置业有限公司	6,166	连带责任担保	2018/12/6	2021/6/20
33	新城控股	镇江颐发房地产开发有限公司	10,750	连带责任担保	2018/7/15	2021/7/15
34	新城控股	新昌县富高置业有限公司	5,594	连带责任担保	2018/9/19	2020/9/18
35	新城控股	苏州百翔置业有限公司	5,340	连带责任担保	2016/12/30	2021/12/31
36	新城控股	绍兴豪湖房地产开发有限公司	5,161	连带责任担保	2018/6/13	2021/10/26
37	新城控股	上海嘉禹置业有限公司	5,100	连带责任担保	2019/12/13	2022/6/6
38	新城控股	泰兴市乾元房地产开发有限公司	4,830	连带责任担保	2019/12/27	2021/7/10
39	新城控股	苏州市龙光骏誉房地产有限公司	4,160	连带责任担保	2018/12/21	2021/12/12
40	新城控股	重庆美城金房地产开发有限公司	3,500	连带责任担保	2019/1/18	2022/6/27
41	新城控股	杭州滨宏房地产开发有限公司	3,000	连带责任担保	2018/6/28	2021/8/27
42	新城控股	嘉善荣安置业有限公司	2,450	连带责任担保	2019/1/15	2022/4/4
43	新城控股	淮安新碧房地产开发有限公司	2,040	连带责任担保	2018/7/16	2021/7/16
44	新城控股	温州新城亿博房地产开发有限公司	123,950	连带责任担保	2019/6/28	2022/6/23

45	新城控股	宁波悦隆房地产开发有限公司	13,455	连带责任担保	2019/11/29	2022/11/28
46	新城控股	北京谊诚置业有限公司	89,414	连带责任担保	2018/2/28	2022/2/27
47	新城控股	常熟亿璟房地产有限公司	12,000	连带责任担保	2018/11/9	2023/11/9
48	新城控股	杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	29,625	连带责任担保	2019/7/22	2022/7/21
49	新城控股	湖北悦龙苑房地产开发有限公司	88,000	连带责任担保	2019/3/29	2020/6/29
50	新城控股	青岛达铭房地产开发有限公司	37,007	连带责任担保	2017/10/31	2020/9/21
51	新城控股	青岛慧联置业有限公司	12,600	连带责任担保	2019/3/22	2022/3/4
52	新城控股	天津和益房地产开发有限公司	9,415	连带责任担保	2019/9/30	2021/9/19
53	新城控股	天津新城悦茂房地产开发有限公司	6,500	连带责任担保	2019/12/30	2021/12/19
合计			1,929,963	-	-	-

除上述对外担保情况外，截至 2019 年末，发行人按房地产行业惯例为购房客户提供按揭贷款担保 674.26 万元。

（二）重大行政处罚

截至 2020 年 3 月末，发行人及其合并报表范围内子公司运作规范，近三年不存在重大违法或重大违规行为，不存在因违反安全生产、环境保护、产品质量、纳税等方面的法律规定而受到处罚金额达上市公司披露标准的重大行政处罚事项。

（三）重大侵权事项

截至 2020 年 3 月末，发行人及其合并报表范围内子公司没有因环境保护、知识产权、产品质量等原因发生的涉案金额达上市公司披露标准的重大侵权之债。

（四）未决诉讼、仲裁事项

发行人子公司的未决诉讼、仲裁事项已在公司临时公告披露且无后续进展，具体情况如下：

1、某第三方人士向集团之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。该案件已一审判决。该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，该二审判决撤销一审判决，发回重审，尚未重新开庭。

2、原告支金高以请求关于“苏州金世纪房地产开发有限公司”股权转让合同无效为由，起诉公司子公司苏州新城创佳置业有限公司与苏州碧桂园房地产开发有限公司、沈银龙、陆志文、王雁平、第三人朱磊、平梅军。本案不涉及具体金额，涉及的股权及债权转让合同金额为 101,571.39 万元。苏州工业园区人民法院一审判决驳回原告支金高的诉讼请求，支金高向苏州市中级人民法院提起上诉。苏州市中级人民法院裁定撤销一审判决，案件发回苏州工业园区人民法院重审。

3、公司控股子公司青岛新城创置房地产有限公司（以下简称“青岛新城”）起诉济南银丰鸿福置业有限公司（以下简称“银丰置业”），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，青岛新城向最高人民法院提起上诉。最高人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。

截至 2019 年 3 月末，发行人及其合并报表范围内子公司无其他尚未了结的或可预见的涉案金额达上市公司披露标准的重大诉讼、仲裁；无其他可预见的将对本次发行构成重大实质影响的法律事项及其他法律风险。

（五）重大承诺

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
土地出让金	152,973.87	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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
设立合营企业认缴出资	26,392.00	18,141.90	6,479.90
设立联营企业认缴出资	60,201.00	7827.21	-
合计	86,593.00	25969.11	6,479.90

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	283.49	15,779.39	3,214.38
一到二年	1.09	2,174.70	2,196.57
二到三年		904.78	1,322.43
三年以上		405.02	2,688.19
合计	284.58	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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	495,149.89	306,157.80	138,529.60
一到五年	1,026,839.92	728,000.01	352,767.63
五年以上	451,776.59	334,661.84	147,470.20
合计	1,973,766.39	1,368,819.65	638,767.44

(六) 资产重组事项

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新城控
股以外的全体股东发行 A 股股票，并以换股方式吸收合并江苏新城（以下简
称“本次换股吸收合并”）。本次换股吸收合并完成后，新城控股作为存续公司承继
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 股股票在上海证券交易所上市流通。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》，上市公司及其控股或控制的公司购买、出售资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报告期末资产总额比例达百分之五十以上的构成重大资产重组。根据新城控股及江苏新城公开披露的财务资料，合并方新城控股 2014 年 12 月 31 日经审计的资产总额为 5,111,380 万元，被合并方江苏新城 2014 年 12 月 31 日经审计的资产总额为 3,389,813 万元，上述被合并方的资产总额占合并方资产总额比例为 66.32%，达到《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准。

根据上述吸收合并方案，新城控股通过换股及吸收合并江苏新城两个不可分割的行为进行了重组，最终实现整体上市。因上述重组事项相关财务数据达到重大资产重组标准，且新城控股通过本次重组实现整体上市，本次换股吸收合并构成重大资产重组。具体情况如下：

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

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

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

2015 年 12 月 4 日，发行人在上海证券交易所上市交易。

2016 年 4 月 13 日，江苏新城完成注销的工商登记手续。

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

本次换股吸收合并之前，江苏新城为新城控股子公司，因此新城控股于 2013 年度、2014 年度和 2015 年度的历史合并报表均已将江苏新城纳入合并范围。换股吸收合并之后，江苏新城继续被纳入合并范围。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均没有因为换股吸收合并而发生变化。

根据企业会计准则第 33 号第 47 条，“母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益”。

换股吸收合并为股东之间的交易。按照上述会计准则的要求，此交易应当于权益科目中核算，不影响其他会计科目。故此，若将此交易推早至 2013 年 1 月 1 日以编制 2013 年度至 2015 年度的模拟合并财务报表，所作出的模拟调整为将持有江苏新城 B 股的非控股股东份额纳入为新城控股的份额，由于对价所产生的任何差额于权益科目中核算。新城控股合并财务报表的总资产、总负债、总权益、净利润及现金流均不会发生变化。

以下根据新城控股为向中国证券监督管理委员会申请换股吸收合并江苏新城而编制的 2014 年度模拟合并财务报表，将 2014 年度历史合并财务报表与模拟合并财务报表的差异列示如下：

**图表6-72发行人 2014 年度历史合并财务报表与模拟合并财务报表
财务数据比较**

单位：万元

资产负债表差异情况	历史合并财务报表 2014年12月31日	模拟合并财务报表 2014年12月31日
资产合计	5,111,379.78	5,111,379.78
负债合计	3,886,369.77	3,886,369.77

所有者/股东权益合计	1,225,010.01	1,225,010.01
其中：股本/实收资本	110,000.00	170,806.48
资本公积	11,065.55	214,409.78
其他综合收益	5,350.68	9,090.52
盈余公积	4,765.31	4,765.31
未分配利润	564,568.06	612,406.11
少数股东权益	529,260.41	213,531.81
损益表差异情况	历史合并财务报表 2014 年度	模拟合并财务报表 2014 年度
净利润	179,234.56	179,234.56
其中：归属于本公司股东的净利润	116,720.67	164,719.12
少数股东损益	62,513.89	14,515.44

综上所述，除了新城控股股东权益和少数股东权益在总权益及净利润的占比和具体权益科目中会因换股吸收合并产生相应变化以外，历史和模拟合并财务报表的其他数据（包括其他的资产负债表和利润表科目以及其附注）均不会出现不一致之处。新城控股的三年历史合并财务报表所显示的为可比财务数据，具备可比性，充分反映其经营及财务状况和现金流量。

十五、受限资产情况

截至 2019 年末，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 844.92 亿元，占总资产比例为 18.28%，占净资产比例为 136.42%，其中货币资金为 48.60 亿元、存货为 565.87 亿元、固定资产为 9.21 亿元、投资性房地产为 208.2 亿元，具体情况如下：

图表6-73 2019 年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	450,127.80
	为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金	35,896.73
存货	银行借款抵押	5,658,700.20
固定资产	银行借款抵押	92,119.74
投资性房地产	借款抵押	2,082,000.00
长期股权投资	借款抵押	102,838.05

科目	用途	账目价值
交易性金融资产	借款抵押	27,486.00
合计		8,449,168.52

十六、衍生产品、重大投资理财产品以及海外投资

(一) 金融衍生品交易情况

截至 2020 年 3 月末，发行人不存在金融衍生品交易情况。

(二) 重大投资理财产品

截至 2020 年 3 月末，发行人存续的投资理财产品均按约定正常付息兑付中。

(三) 海外投资情况

截至 2020 年 3 月末，除香港吾悦发展有限公司和香港汇盛发展有限公司外，发行人的其他境外子公司均为通过香港吾悦发展有限公司设立。尚无境外直接投资项目。

2014 年 9 月 18 日，中华人民共和国商务部核发商境外投资证第 320020140590 号《企业境外投资证书》核准新城控股有限在中国香港投资设立香港汇盛发展有限公司并持有其 100.00% 股权。

2014 年 10 月 13 日，中国（上海）自由贸易试验区管理委员会核发境外投资证第 N3109201400005 号《企业境外投资证书》核准新城控股的子公司上海吾悦在中国香港投资设立香港吾悦发展有限公司并持有其 100.00% 股权。

综上，截至 2020 年 3 月末，发行人有多家境外控股子公司存续，但尚无境外直接投资项目。

十七、直接债务融资计划

截至 2020 年 3 月末，发行人除本次超短期融资券外，暂无其他债务融资工具融资计划。

十八、重大事项排查

经排查，截至 2019 年末和 2020 年 3 月末：

- 1、发行人注册资本未发生变动。
- 2、发行人控股股东、实际控制人不存在变更情况。发行人实际控制人个人事件的进展、应急处理措施、对企业经营决策的影响均已进行披露和风险提示。
- 3、发行人未出现重大在建工程违法违规或因其他原因暂停建设等情况。

4、发行人不存在因定向增发、二级市场收购等原因丧失对重要子公司或资产的实际控制权的情况。近三年股权转让项目明细已进行信息披露。

5、发行人不存在生产经营困难、流动性异常紧张、存续期债项兑付较为困难的情况。

6、企业相关会计科目（如存货、固定资产、无形资产、资本公积等）因非历史成本计量（如公允价值计量、可变现净值计量等）引起的价值变化幅度超过 30% 的原因均已进行披露。

7、截至 2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人未发生：1、企业年度报表或季度报表新出现亏损或亏损同比持续扩大；2、企业年度报表或季度报表总资产同比下降 30% 以上或净资产下降 10% 以上；3、企业年度报表或半年度报表营业收入、营业利润、净利润或经营性现金流量净额等财务指标同比大幅下降，或其他影响偿债能力的重大不利变化。

8、发行人不存在金融衍生品交易情况，存续的投资理财产品均按约定正常付息兑付中。

9、发行人债务融资工具注册发行相关业务的经办律师事务所、经办律师、会计师事务所及会计师未受到有关部门的处罚。

10、发行人主体评级未下调。2019 年 7 月，发行人实际控制人被批准逮捕后公司股价异常波动，中诚信国际、联合资信认为该事件对品牌声誉、融资环境均带来一定负面影响，因此于 2019 年 7 月将新城控股主体及相关债项列入信用评级观察名单；2020 年 1 月，中诚信国际、联合资信综合考虑后，均决定将新城控股主体及相关债项移出观察名单。经中诚信国际评定，企业主体长期信用评级为 AAA 级，评级展望为稳定；本期中期票据评级为 AAA 级。

除上述事项外，发行人无其他重要事项未披露。

第七章公司的资信状况

一、发行人信用评级情况

2015-2016年，经中诚信证券评估有限公司评定发行人主体长期信用等级为AA+级。

2016年7月8日，中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）出具了《2016年度新城控股集团股份有限公司信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为AA+级，评级展望为“稳定”。

2017年9月13日，中诚信国际出具了《新城控股集团股份有限公司2017年度第一期中期票据评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为AAA级，评定本期中期票据的信用等级为AAA级。

2018年4月24日，中诚信国际出具了《新城控股集团股份有限公司2018年度第一期中期票据评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为AAA级，评定本期中期票据的信用等级为AAA级。

2019年1月30日，中诚信国际出具了《新城控股集团股份有限公司2019年度第一期中期票据信用评级报告》，评定发行人主体长期信用为AAA级，评定本期中期票据的信用等级为AAA级。

2019年4月25日，中诚信国际出具了《新城控股集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》，维持发行人主体长期信用为AAA级，维持发行人存续期所有中期票据的信用等级为AAA级。

“AAA”标识涵义为：受评对象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。

信用评级分析报告主要意见如下：

（一）中诚信国际评级报告摘要

1、评级观点：

中诚信国际肯定了公司显著的区域市场地位、快速增长的房地产销售业绩、充足的土地储备、快速增长的租金收入、充足的可供结转货源以及畅通的融资渠道等因素对公司信用质量的支持。同时，中诚信国际关注到房地产市场分化持续以及楼市调控措施、公司在建及储备项目存在一定的建设资金支出压力、商业地产

运营风险、与关联企业频繁的资金往来及担保等因素对公司经营及整体信用状况产生的影响。

2、优势：

◆**显著的区域市场地位。**公司房地产开发以长三角为核心，深耕上海、苏州、南京、杭州、常州等长三角经济城市，积累了丰富的丰富开发经验。“新城品牌”住宅产品线在长三角市场具备较高的品牌知名度。根据克而瑞信息集团的统计数据，2018 年公司房地产权益销售金额在国内房地产企业中排名第 9 位。

◆**快速增长的房地产销售业绩。**2019 年凭借着精准的区域布局及产品定位、高周转的经营策略等优势，公司销售金额大幅增长至 2,708.01 亿元，同比增长 22.53%，完成年初 1,800 亿元销售目标的 122.83%；其中，公司全年权益合同销售金额为 1,396.65 亿元。

◆**公司土地储备充足，成本合理，为未来房地产开发业务发展奠定良好基础。**截至 2019 年末，公司在建未售及拟建建筑面积合计 3,125.82 万平方米，主要分布于长三角地区，为未来项目销售增长奠定良好基础。

◆**租金收入快速增长。**随着新物业陆续投运，公司投资性物业租金及管理费收入快速增长，2019 年实现收入 40.55 亿元，同比大幅增长 83.24%。2019 年，公司计划新开业吾悦广场 22 个，能为未来租金收入增长提供一定保障。

◆**畅通的融资渠道。**2019 年末，公司获得各大银行给予的授信总额为 939 亿元，未使用授信额度为 735 亿元。同时公司为 A 股上市公司，具备直接股权融资渠道。

3、关注：

◆**房地产调控政策。**2018 年房地产市场调控环境依然严厉，各城市从多维度实施精准化、差异化调控，参与调控的城市范围继续扩大，未来政策调控的大方向预计将继续保持，但地方政府或根据当地市场情况对调控政策进行调整，市场及企业分化格局不断加剧。

◆**公司土地购置规模较大，在建及储备项目较多，存在一定的建设资金支出压力。**近年来公司土地获取力度较大，2018 年支付土地款（含合联营项目）1,112.17 亿元，占当期销售金额的 50.30%，公司后续面临着一定的建设资金支出压力。

◆**债务规模快速增长。**随着在建项目及新增土地储备需求的上升，2018 年以来公司有息债务快速增长，2019 年末公司总债务增至 743.86 亿元，较年初大幅增长 66.47%。

◆**关联方资金往来频繁，对合营企业担保金额较大。**截至 2019 年末，公司其他应收关联方款项为 224.05 亿元，其他应付关联方款项为 336.38 亿元，占当期其他应收应付款比例较大。同时，公司对外担保余额 193.00 亿元，主要为对公司合联营企业提供的担保。

（二）跟踪评级有关安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将对公司及在本期票据的存续期内对本期票据每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

中诚信国际将在票据的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行主体公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行主体发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并在中诚信国际公司网站对外公布。

二、发行人资信情况

（一）主要贷款银行的授信情况

截至2019年末，新城控股合并口径获得银行给予的集团授信总额度合计为939亿元，其中已使用授信额度204亿元，未使用授信余额735亿元。

（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

发行人本部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。

截至募集说明书签署之日,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:

图表7-1截至募集说明书签署之日发行人及其子公司历年境内直接债务融资情况

序号	证券名称	发行期限(年)	票面利率%	起息日	到期日期	兑付情况
1	15 新城 01	5 (3+2)	7	2017-03-16	2022-03-16	未到期
2	16 新城 04	7 (5+2)	4.8	2017-04-14	2022-04-14	未到期
3	17 新城控股 MTN001	5 (3+2)	7.2	2017-05-17	2022-05-17	未到期
4	17 新城控股 MTN002	5 (3+2)	6	2017-07-13	2022-07-13	未到期
5	17 新城控股 PPN001	5 (3+2)	6.3	2017-10-23	2035-10-23	未到期
6	17 新城控股 MTN003	5 (3+2)	6	2017-10-23	2035-10-23	未到期
7	17 新城控股 ABN001 优先 A	18	6.38	2017-10-23	2035-10-23	未到期
8	17 新城控股 ABN001 优先 B	18	7.2	2018-03-26	2023-03-26	未到期
9	17 新城控股 ABN001 次	18	-	2018-04-27	2023-04-27	未到期
10	18 新城控股 PPN001	5 (3+2)	7	2018-06-04	2021-05-20	未到期
11	18 新城控股 PPN002	5 (3+2)	6.9	2018-06-04	2021-05-20	未到期
12	18 新城 1A	3	7.5	2018-08-20	2021-08-20	未到期
13	18 新城 1B	3	-	2018-09-17	2021-09-17	未到期
14	18 新控 01	3 (2+1)	7.97	2018-10-15	2021-10-15	未到期
15	18 新城控股 MTN002	3 (2+1)	7.39	2018-10-29	2022-10-29	未到期
16	18 新城控股 MTN003	2+1	7.43	2018-11-07	2021-11-07	未到期
17	18 新控 05	2+2	7.43	2018-12-17	2020-12-17	未到期
18	18 新控 02	3 (1+1+1)	8.5	2018-12-28	2021-12-28	未到期
19	18 新城控股 PPN003	2	7	2019-01-07	2022-01-07	未到期
20	18 新城控股 MTN001	3+N	7	2019-01-23	2021-01-23	未到期
21	19 新城控股 MTN001	3 (2+1)	6	2019-01-23	2021-01-23	未到期
22	19 新城控股 ABN001 优先	2	6.8	2019-03-20	2023-03-20	未到期
23	19 新城控股 ABN001 次	2	-	2019-03-20	2024-03-20	未到期
24	19 新城 01	4 (2+2)	5.05	2020-03-09	2023-03-09	未到期
25	19 新城 02	5 (3+2)	5.9	2020-03-31	2020-09-27	未到期
26	20 新控 01	3 (2+1)	5.1	2017-03-16	2022-03-16	未到期
27	20 新城控股 SCP001	0.4932	4.27	2017-04-14	2022-04-14	未到期
28	20 新城控股 SCP002	0.4932	4.28	2020/4/28	2020/10/25	未到期
29	20 新城控股 SCP003	0.7123	4.39	2020/5/22	2021/2/6	未到期

序号	证券名称	发行期限 (年)	票面 利率 率%	起息日	到期日期	兑付情况
30	20 新城控股 SCP004	0.7397	5.15	2020/6/8	2021/3/5	未到期
31	吾悦优 1A	18 (3+3+3+ 3+3+3)	4.80	2020/6/9	2038/6/9	未到期
32	吾悦次 1C	18 (3+3+3+ 3+3+3)	-	2020/6/9	2038/6/9	未到期

图表7-2截至募集说明书签署之日发行人及其子公司历年境外直接债务融资情况

发行人	发行规模	利率	期限	发行时间
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 5.0%，每半年支付一次	3+2 年	2017 年 8 月 8 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年利率 4.75%	364 天	2018 年 2 月 12 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年息为 6.5%，每半年支付一次	2+1 年	2018 年 4 月 23 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年息 7.125%，每半年支付一次	2+1 年	2018 年 5 月 23 日
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 6.5%，每半年支付一次（付息日为每年 4 月 23 日和 10 月 23 日）	2.9 年（2018 年 6 月 1 日至 2021 年 4 月 23 日）	2018 年 6 月 1 日
新城环球有限公司	2 亿美元	票面年息为 7.5%，每半年付息一次（每年的 3 月 20 日和 9 月 20 日付息，第一次付息日为 2019 年 3 月 20 日）	3.75 年（2018 年 6 月 20 日至 2022 年 3 月 20 日）	2018 年 6 月 20 日
新城环球有限公司	3 亿美元	票面年利率为 6.5%，采取单利按半年派息，不计复利	3 年	2019 年 5 月 20 日
新城环球有限公司	3.5 亿美元	票面年利率为 7.5%，采取单利按半年派息，不计复利	2 年	2019 年 12 月 16 日
新城环球有限公司	3.5 亿美元	票面年利率为 6.8%，每半年支付一次	3.5 年	2020 年 2 月 6 日

（四）发行人其他资信重要事项

除上述情况外，发行人本部不存在其他需要披露的资信状况重要事项。

第八章 债务融资工具担保

本期超短期融资券无担保。

第九章 税项

本期超短期融资券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期超短期融资券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期超短期融资券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据中国财政部与国家税务总局于 2016 年 3 月 24 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，以下简称“《增值税通知》”)，中国自 2016 年 5 月 1 日起对金融业改征增值税，一般纳税人适用 6% 税率，小规模纳税人适用 3% 征收率。根据该《增值税通知》，债券持有期间(含到期)取得的全部利息收入应当缴纳增值税；债券的转让，按照卖出价扣除买入价后的余额为销售额缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期超短期融资券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期超短期融资券利息收入和转让本期超短期融资券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对超短期融资券在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠与或继承超短期融资券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。

以上所列税项不构成对投资者所应缴纳的纳税建议和纳税依据。

第十章公司信息披露安排

在本期超短期融资券发行过程及存续期间，本公司将严格按照根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行超短期融资券存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响超短期融资券投资者实现其超短期融资券兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

本公司承诺每年编写用款情况报告，向投资人披露包括募集资金使用方案的执行情况、投资项目情况等。

一、超短期融资券发行前的信息披露

本公司发行的本期超短期融资券，在发行日前 1 个工作日公布发行文件，通过中国货币网和上海清算所网站发布如下文件：

- (一) 新城控股集团股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
- (二) 新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券法律意见书；
- (三) 新城控股集团股份有限公司 2017 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2018 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2019 年度经审计合并及母公司财务报告；
新城控股集团股份有限公司 2020 年一季度未经审计合并及母公司财务报告；
- (四) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、超短期融资券存续期内重大事项的信息披露

本公司在本期超短期融资券存续期间，向市场公开披露可能影响超短期融资券投资者实现其债权的重大事项，包括：

- (一) 企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- (二) 企业生产经营外部条件发生重大变化；
- (三) 企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废;

(五) 企业发生未能清偿到期债务的违约情况;

(六) 企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;

(七) 企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失;

(八) 企业一次免除他人债务超过一定金额, 可能影响其偿债能力的;

(九) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总裁发生变动; 董事长或者总裁无法履行职责;

(十) 企业做出减资、合并、解散及申请破产的决定, 或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(十二) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十三) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 或者受到刑事处罚、重大行政处罚; 企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制性措施;

(十四) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况; 企业主要或者全部业务陷入停顿, 可能影响其偿债能力的;

(十五) 企业对外提供重大担保;

(十六) 交易商协会规定的其他可能影响企业偿债能力的重大事项。

本公司如果发生上述(一)至(十六)项所规定的重大事项, 导致可能影响公司的债务偿还能力的情况, 将会根据《非金融企业债务融资工具信息披露事务管理办法》的相关规定, 及时进行披露。

三、超短期融资券存续期内定期信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定, 在超短期融资券存续期间, 通过中国货币网和上海清算所网站定期披露以下信息:

(一) 每年 4 月 30 日以前, 披露经注册会计师审计的上一年度年度报告和审计报告;

(二) 每年 8 月 31 日以前, 披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表;

(三) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前,披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

四、本息兑付事项

公司将在超短期融资券本息兑付日前 5 个工作日,通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十一章 投资者保护机制

为保证按期足额偿付本期超短期融资券，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，本期超短期融资券的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以超短期融资券债权人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

如下列任何一项事件发生及继续，则投资者均可向公司或主承销商（如有代理追偿责任）发出书面通知，表明应即刻启动投资者保护机制。在此情况下，发行人或主承销商（如有代理追偿责任）应依据本条款有关规定即刻启动投资者保护机制。有关事件在公司或主承销商接获有关通知前已予以纠正的，则另作别论：

（一）拖欠付款：拖欠超短期融资券本金或任何到期应付利息；

（二）解散：公司于所有未赎回超短期融资券获赎回前解散或因其它原因不再存在。因获准重组引致的解散除外；

（三）破产：公司破产、全面无力偿债、拖欠到期应付款项、停止/暂停支付所有或大部份债务或终止经营其业务，或公司根据《破产法》规定进入破产程序。

二、违约责任

（一）发行人应履行按时、足额偿付到期债务融资工具本息的义务，不得提前或推迟偿还本金和支付利息。发行人如未履行债务融资工具还本付息义务或未按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件规定的时间支付相关费用，则按逾期金额每日0.21%承担违约责任。如双方出现争议且不能协商解决，可依法向人民法院提起诉讼。

（二）发行人应按照相关法律法规的要求和本募集说明书的约定及时披露信息，并保证所披露信息的真实性、准确性和完整性。如果由于发行人未披露、未及时披露或信息披露存在瑕疵而造成投资者实际损失，视为发行人违约。

（三）发行人改变募集资金用途的，应当及时向投资者公告。

（四）在债务融资工具存续期间，发生影响公司偿债能力的重大事项，即前一章所涉及的影响公司偿债能力的重大事项所列情形之一的，应当及时予以公告或以有效的方式告知投资者，否则将承担违约责任。

（五）发行人如在其重要资产或重大受益权上设置可能对发行人偿还本债务融资工具的能力构成重大实质性不利影响的任何形式的担保或第三方权益，或者

发行人对其重要资产或重大受益权做出其他形式的处置,影响到本期债务融资工具偿还能力的,即构成违约,应限期改正,并提供充分有效的补救措施并立即启动投资者保护机制。

(六) 发行人违反上述条款即构成违约。如导致投资者蒙受经济损失,发行人有责任对投资者进行赔偿。

(七) 若投资人未能按时缴纳认购款项,应按照应缴款金额和延期缴款的天数以日利率万分之二点一(0.21%)计算向发行人支付违约金。发行人有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

三、投资者保护机制

(一) 应急事件

应急事件是指发行人突然出现的,可能导致超短期融资券不能按期、足额兑付,或可能影响到金融市场稳定的事件。

在本期超短期融资券存续期内单独或同时发生下列应急事件时,可以启动投资者保护应急预案:

1、发行人发生未能清偿到期债务的情况,且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付。债务种类包括但不限于超短期融资券、企业债券等公开发行债务,以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务;

2、发行人或发行人的高级管理层出现严重违法、违规案件,或已就重大经济事件接受有关部门调查,且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付;

3、发行人发生超过净资产10%以上重大损失(包括投资损失和经营性亏损),且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付;

4、发行人做出减资、合并、分立的决定,且足以影响到超短期融资券的按时、足额兑付;

5、发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件,且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大,且足以影响超短期融资券的按时、足额兑付;

6、其他可能导致超短期融资券不能按期、足额兑付的事件。

应急事件发生后,发行人和主承销商可以按照本章的约定启动投资者保护应

急预案，保障投资者权益，减小对债券市场的不利影响。

(二) 投资者保护应急预案的启动

投资者可以在发生上述应急事件时，向发行人和主承销商建议启动投资者保护应急预案；或由发行人和主承销商在发生应急事件后主动启动应急预案；也可在监管机构认为必要时要求启动应急预案。

发行人和主承销商启动应急预案后，可采取下列某项或多项措施保护债权：

- 1、公开披露有关事项；
- 2、召开债权人大会，商议债权保护有关事宜。

(三) 信息披露

在出现应急事件时，发行人将主动与主承销商、评级机构、监管机构、媒体等方面及时沟通，并通过指定媒体披露该事件。

应急事件发生时的信息披露工作包括：

- 1、跟踪事态发展进程，协助主承销商发布有关声明；
- 2、听取监管机构意见，按照监管机构要求做好有关信息披露工作；
- 3、主动与评级机构互通情况，督促评级机构做好跟踪评级，并及时披露评级信息；
- 4、适时与主承销商联系发布关于应急事件的处置方案，包括信用增级措施、提前偿还计划以及债权人会议决议等；
- 5、适时与主承销商联系发布关于应急事件的其他有关声明。

(四) 债权人会议

1、持有人会议的召开条件

发行人应当在募集说明书中约定持有人会议的召集人。召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重大事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召开持有人会议：

- (1) 债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付；
- (2) 发行人转移债务融资工具全部或部分清偿义务；
- (3) 发行人变更信用增进安排或信用增进机构，对债务融资工具持有人权

益产生重大不利影响；

(4) 发行人或者信用增进机构减资（因股权激励回购限制性股票导致减资除外）、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

(5) 发行人或者信用增进机构因资产无偿划转、资产转让、债务减免、股权交易、股权托管等原因导致发行人或者信用增进机构净资产减少单次超过最近经审计净资产的百分之十或者两年内累计超过净资产（以首次减资行为发生时对应的最近经审计净资产为准）的百分之十，或者虽未达到上述指标，但对发行人或者信用增进机构的生产、经营影响重大；

(6) 单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议召开；

(7) 募集说明书中约定的其他应当召开持有人会议的情形；

(8) 法律、法规规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

2、持有人会议的召集

召集人应当至少于持有人会议召开日前两个工作日在交易商协会认可的网站发布召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景

(2) 会议召集人、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、非现场或两者相结合的形式；

(5) 会议拟审议议题：议题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《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（NAFMII 规程 0002）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：应为持有人会议召开日前一工作日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在规定的时间内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。

召集人在持有人会议召开前将议案发送至参会人员，并将议案提交至持有人会议审议。

3、持有人会议参会机构

债务融资工具持有人应当于债权登记日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询本人当日的债券账务信息，并于会议召开日提供相应债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

发行人、债务融资工具清偿义务承继方、信用增进机构等重要关联方应当按照召集人的要求列席持有人会议。

持有人会议的出席律师由为债务融资工具发行出具法律意见的律师担任。非协会会员单位的律师事务所的律师见证持有人会议并出具法律意见的，该律师事务所应当向交易商协会书面声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规定。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。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议，密切跟踪持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

4、持有人会议权限范围

(1) 债务融资工具本金或利息未能按照约定足额兑付时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(2) 发行人或者信用增进机构减资（因股权激励回购限制性股票导致减资除外）、合并、分立、解散、申请破产、被接管、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照，决定是否参与发行人的整顿、和解、重组或者批次的法律程序；

(3) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时, 决定采取何种措施维护债券持有人权益。

5、持有人会议的表决和决议

债务融资工具持有人及其代理人行使表决权, 所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。发行人、发行人母公司、发行人下属子公司、债务融资工具清偿义务承继方等重要关联方没有表决权。

除募集说明书另有约定外, 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应达到本期债务融资工具总表决权的三分之二以上, 会议方可生效。持有人会议的议事程序和表决形式, 除《持有人会议规程》(2013版) 有规定外, 由召集人规定。

持有人会议对列入议程的各项议案分别审议, 逐项表决。持有人会议不得对公告通知中未列明的事项进行决议。单独或合计持有该债务融资工具余额百分之十以上的债务融资工具持有人可以提议修正议案。持有人应当至少于持有人会议召开日前五个工作日以书面形式向召集人提出修订议案, 召集人应当至少于持有人会议召开前三个工作日将修订议案发送至持有人, 并提交会议审议。

持有人会议的全部议案在会议召开首日后的三个工作日内表决结束。

召集人应当于表决截止日向中国人民银行认可的银行间债券市场债券登记托管结算机构申请查询和核对相关债项持有人当日债券账务信息, 表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票。持有人投弃权票的, 其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。持有人未做表决或者投票不规范的, 视为该持有人投弃权票。

除募集说明书另有约定外, 持有人会议决议应当由出席会议的本期债务融资工具持有人所持有的表决权的四分之三以上通过后生效。因单独或合计持有百分之三十以上同期债务融资工具余额的持有人提议而召开持有人会议的, 因会议有效性或者议案表决有效性未达到《持有人会议规程》所规定的持券比例的, 召集人可就本重大事项自行判断是否需要再次召集会议。

持有人会议应有书面会议记录。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和律师签名。

召集人应当在持有人会议表决截止日次一工作日将会议决议公告在交易商协会认可的网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容:

- (1) 出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

如需要发行人答复的，召集人在会议表决日次一工作日将会议决议提交至发行人，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关机构进行沟通。发行人应当自收到会议决议之日起三个工作日内答复是否接受持有人会议通过的决议。

召集人应当及时将发行人答复在交易商协会认可的网站披露。

持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、发行人的答复（若持有人会议决议需发行人答复）、法律意见书、召集人自登记托管机构获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料由召集人保管，并至少保管至对应债务融资工具兑付结束后五年。

如召集人为发行人或者信用增进机构的，上述会议文件、材料由见证持有人会议的律师所在的律师事务所存档。

持有人会议的召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息具有保密义务。

召集人可依据相关自律规则申请豁免披露持有人会议有关情况。

6、对持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

四、不可抗力

(一) 不可抗力是指本期超短期融资券计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使超短期融资券相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及超短期融资券相关各方，并尽最大努力保护超短期融资券投资者的合法权益；

2、发行人或主承销商应召集超短期融资券投资者会议磋商，决定是否终止超短期融资券或根据不可抗力事件对超短期融资券的影响免除或延迟相关义务的履行。

五、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

六、交叉保护条款

6.1【触发情形】

【发行人及其合并财务报表范围内子公司】未能清偿到期应付⁷的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或【发行人及其合并财务报表范围内子公司】未能清偿到期应付的任何【贷款本金或利息】，单独或累计的总金额达到或超过：【人民币 1 亿元】。

6.2【处置程序】

如果第 6.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

（一）确认与披露

6.2.1 第 6.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露⁸，并书面通知主承销商。

6.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果⁹。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为

⁷到期应付包括但不限于：约定债务到期、或债务到期且宽限期届满、或因交叉违约等事项导致提前到期支付本金或利息、或因触发投资人回售选择权导致的到期。

⁸披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等。

⁹如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

发行人已于当日发生第 6.1 条触发情形，则直接适用第 6.2.4—6.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

6.2.3 发行人确认并披露其未发生第 6.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 6.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果¹⁰及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 6.1 条触发情形，则直接适用第 6.2.4—6.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

（二）宽限期

6.2.4 发行人在第 6.1 条的触发情形发生之后有 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对第 6.1 条中的债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 6.2.6—6.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于足额偿还的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未对第 6.1 条中的债务进行足额偿还，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。（如第 6.1 条触发情形项下的约定债务已设置宽限期，则本宽限期天数为 0 个工作日）

6.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

（三）救济与豁免机制

6.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 6.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未对第 6.1 条中的债务进行足额偿还，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

6.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议

¹⁰如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 自持有人会议决议生效之日起直至本期债务融资工具本息偿付之日不得新增发行债务融资工具；

6.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 10 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

6.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排，或者未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

6.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、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。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

6.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在 10 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

6.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情

况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

七、事先承诺条款

7.1【触发情形】

7.1.1（财务指标承诺）

在本期债务融资工具存续期间，发行人应确保，在发行人的合并财务报表项下，每年度末的财务指标符合以下要求：

（1）经审计的年度财务报表调整预收账款（含合同负债）后的资产负债率【（负债-预收账款（含合同负债））/（资产-预收账款（含合同负债））】不超过83%；

发行人及主承销商应按年度进行监测。

如果未满足上述约定的任一财务指标要求，则触发第7.2条约定的保护机制。

如果发行人未在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》规定的应当披露财务报表截止日后的两个自然月内，披露财务报表，视为违反上述财务指标承诺，则触发第7.2条约定的保护机制。

7.2【处置程序】

如果第 7.1 条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

（一）确认与披露

7.2.1 第 7.1 条的触发情形发生时，发行人应在 2 个工作日内予以披露¹¹，并书面通知主承销商。

7.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的，应当在 2 个工作日内书面通知发行人，发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果¹²。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的，由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程，视为

¹¹披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等。

¹²如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

发行人已于当日发生第 7.1 条触发情形，则直接适用第 7.2.4—7.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

7.2.3 发行人确认并披露其未发生第 7.1 条触发情形，本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议，并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料，发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 7.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果¹³及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务，发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的，由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程，视为发行人已于当日发生第 7.1 条触发情形，则直接适用第 7.2.4—7.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

（二）宽限期

7.2.4 发行人在第 7.1 条的触发情形发生之后有 10 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内恢复至约定的承诺情形，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第 7.2.6—7.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至约定承诺情形的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至约定承诺情形，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。（如第 7.1 条触发情形项下的约定债务已设置宽限期，则本宽限期天数为 0 个工作日）

7.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

（三）救济与豁免机制

7.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 7.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至约定的承诺情形，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

¹³如确认触发，披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等；如确认不触发，披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

7.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

(1) 发行人对本期债务融资工具增加担保；

(2) 自持有人会议决议生效之日起直至本期债务融资工具本息偿付之日不得新增发行债务融资工具；

7.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 20 个工作日内完成相关法律手续（如有）。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

7.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过，视同未获得豁免，本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定，于持有人会议表决截止日次一工作日，披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排，或者未获得豁免，本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

7.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、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。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

7.2.11 持有人会议决议有条件豁免，但发行人未在20个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的，则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

7.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施，召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况，发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

八、事先约束条款

8.1【触发情形】

在本期债务融资工具存续期间，发行人拟做出如下行为的，应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》事先召开持有人会议，并经持有人会议表决同意：

8.1.1（出售/转移重大资产）

发行人拟出售或转移重大资产（同时存在账面价值和评估价值的，以高者为准（下同））或重要子公司或通过其他形式不再将重大资产、重要子公司纳入合并报表（该类资产价值单独或累计金额超过发行人最近一年或一期合并财务报表的净资产10%及以上；该类子公司单独或合计总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人最近一年或一期合并财务报表的总资产、净资产、营业收入或净利润35%及以上）。

8.1.2（股权委托管理协议变更）

发行人重要子公司（该类子公司单独或合计总资产、净资产、营业收入或净利润占发行人最近一年或一期合并财务报表总资产、净资产、营业收入或净利润

的35%及以上) 股权委托管理关系变更或解除, 且导致该子公司不再纳入发行人财务报表合并范围。

8.2 【处置程序】

如果第 8.1 条中的触发情形发生, 应立即启动如下保护机制:

(一) 确认与披露

8.2.1 第 8.1 条的触发情形发生时, 发行人应在 2 个工作日内予以披露¹⁴, 并书面通知主承销商。

8.2.2 主承销商通过发行人告知以外的途径获悉发行人发生触发情形的, 应当在 2 个工作日内书面通知发行人, 发行人应在收到主承销商书面通知后 2 个工作日内进行书面确认并披露确认结果¹⁵。发行人在 2 个工作日内未予书面确认并披露的, 由主承销商于次一工作日披露上述触发情形及发行人的确认过程, 视为发行人已于当日发生第 8.1 条触发情形, 则直接适用第 8.2.4—8.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

8.2.3 发行人确认并披露其未发生第 8.1 条触发情形, 本期债务融资工具任一持有人可以对上述确认结果持有异议, 并在发行人披露确认结果后 5 个工作日内向主承销商和发行人提出书面异议材料, 发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内聘请律师事务所并就相关异议及是否发生第 8.1 条触发情形发表明确法律意见。发行人应在收到书面异议材料后 5 个工作日内披露确认结果¹⁶及法律意见书。主承销商应督导发行人按约定履行上述相关义务, 发行人未在约定时间内披露确认结果及法律意见书的, 由主承销商于次一工作日披露上述持有人异议情况及发行人的确认过程, 视为发行人已于当日发生第 8.1 条触发情形, 则直接适用第 8.2.4—8.2.12 条中约定的救济与豁免机制。

(二) 宽限期

8.2.4 发行人在第 8.1 条的触发情形发生之后有 10 个工作日的宽限期, 若发行人在该期限内对恢复至原约定状态, 则不构成发行人在本期债务融资工具项下

¹⁴披露内容包括但不限于触发情形及发生时间等。

¹⁵如确认触发, 披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等; 如确认不触发, 披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

¹⁶如确认触发, 披露内容应包括但不限于触发情形及发生时间等; 如确认不触发, 披露内容应包括但不限于触发情形的确认过程、依据及结果等。

的违反约定，无需适用第 8.2.6—8.2.12 条中约定的救济与豁免机制，发行人应于恢复至原约定状态的次一工作日向市场披露。若发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，发行人应于宽限期届满的次一工作日向市场披露。（如第 8.1 条触发情形项下的约定债务已设置宽限期，则本宽限期天数为 0 个工作日）

8.2.5 宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

（三）救济与豁免机制

8.2.6 本期债务融资工具持有人会议召集人（简称“召集人”）在知道或应当知道发行人第 8.1 条触发情形发生之日起，应筹备召开持有人会议，如发行人在宽限期届满后未恢复至原约定状态，召集人应在宽限期届满后 2 个工作日内发布召开持有人会议的公告，并在发布公告后 15 个工作日内按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》召开债务融资工具持有人会议。

8.2.7 发行人可做出适当解释或提供救济方案，以获得持有人会议决议豁免本期债务融资工具违反约定。债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

无条件豁免本期债务融资工具违反约定；

有条件豁免本期债务融资工具违反约定，即持有人会议可就以下救济措施进行表决，持有人会议的每项议案对应以下一项救济措施，持有人会议应就每项议案逐项表决。发行人应按持有人会议全部有效决议采取对应救济措施，则豁免本期债务融资工具违反约定：

（1）发行人对本期债务融资工具增加担保；

（2）自持有人会议决议生效之日起直至本期债务融资工具本息偿付之日不得新增发行债务融资工具；

8.2.8 出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过的，上述豁免的决议生效，并对发行人、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。持有人会议有效决议给予一项或多项救济措施的，发行人应无条件全部接受，并于持有人会议决议生效之日起 20 个工作日内完成相关法律手续

(如有)。发行人应当在持有人会议表决截止日的次一工作日披露其按照持有人会议决议给予投资人的相关救济措施及后续履行安排。

8.2.9 如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的 2/3 以上, 视同无条件获得豁免。如果持有人会议的全部议案均未得到出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的 3/4 以上通过, 视同未获得豁免, 本期债务融资工具本息应在持有人会议表决截止日的次一日立即到期应付。发行人应根据持有人会议决议及本募集说明书约定, 于持有人会议表决截止日次一工作日, 披露持有人会议关于其无条件获得豁免的情况及后续安排, 或者未获得豁免, 本期债务融资工具本息在持有人会议表决截止日次一日立即到期应付的情况及后续安排。

8.2.10 持有人会议的见证律师应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》对持有人会议的召集、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。持有人会议的召集人应当根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》在持有人会议表决截止日次一工作日披露持有人会议决议。

8.2.11 持有人会议决议有条件豁免, 但发行人未在 20 个工作日内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施的, 则本期债务融资工具本息在办理法律手续期限届满后次一日或未执行有效救济措施次一日立即到期应付。

8.2.12 持有人会议召集人应持续监督监测发行人按照持有人会议决议履行给予投资人相关救济措施的情况。如果发行人未在约定时间内完成相关法律手续或未按照持有人会议全部有效决议执行对应有效救济措施, 召集人应当在上述情况发生后的次一工作日披露相关情况, 发行人应当在上述情况发生后的次一工作日披露本期债务融资工具本息立即到期应付的情况及后续安排。

九、控制权变更条款

9.1 【触发情形】

按照《公司法》等相关法律法规规定, 结合企业实际情况, 根据广东信达律师事务所在法律意见书中认定和发行人在募集说明书中确认, 发行人的控股股东

为富域发展集团有限公司,实际控制人为王振华。在本期债务融资工具存续期内,出现下列情形:

(1) 控制权变更

- ①控股股东发生变更;
- ②实际控制人发生变更。

9.2【处置程序】

如果第9.1条中的触发情形发生,应立即启动如下保护机制:

(1) 信息披露

9.2.1发行人应在下列控制权变更信息披露事项发生之日起两个工作日内,及时披露控制权变更的起因、目前的状态和可能产生的影响,并持续披露控制权变更的有关事项:

- ①董事会、监事会或者其他有权决策机构就控制权变更事项形成决议时;
- ②有关各方就控制权变更事项签署意向书或者协议时;
- ③董事、监事或者高级管理人员知悉控制权变更事项发生并有义务进行报告时;
- ④收到相关主管部门决定或通知时。

(2) 回售安排或违反控制权约定事项

9.2.2发行人应在下列事项发生之日起两个工作日内,及时披露投资者回售公告,包括回售登记的方式、期限、价格、行权日等事项,主承销商应协助发行人进行债券回售登记(回售登记期限不应超过10天)。投资者可选择继续持有或回售债券,若选择回售,应在回售登记期内进行登记,将持有的本期债务融资工具以票面价值101%的价格全部或部分回售给发行人:

- ①信用评级下调或展望调为负面时;
- ②有关股权转让完成交割时;
- ③第9.1条中约定的触发情形实际发生时。

9.2.3投资者选择将持有的该期债务融资工具全部或部分回售给发行人的,须于回售登记期内与主承销商联系并进行登记;若投资者未作登记,则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9.2.4如投资者行使回售选择权，发行人应及时筹措资金，保证在投资者回售登记期结束后一个月内兑付完毕，并按照票面利率支付该部分债务融资工具的应计及未付利息。

发行人触发上述条款，按照约定的保护机制履行完毕救济豁免程序，本期债务融资工具提前到期应付的，后续不再触发投资人保护条款。发行人发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及凡通过认购、交易、受让、继承、承继或者其他合法方式取得并持有本期债务融资工具的投资者，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。持有人会议的召开应不违反《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》的相关规定。

第十二章本次超短期融资券发行的有关机构

一、发行人

名称:	新城控股集团股份有限公司
注册地址:	常州市武进高新区西湖路 1 号
法定代表人:	王晓松
注册资本:	人民币 2,256,724,186 元
联系人:	吴思奇
电话:	021-32522907
传真:	021-32522909

二、主承销商及其他机构

(一) 主承销商兼簿记管理人

名称:	招商银行股份有限公司
地址:	广东省深圳市深南大道 7088 号
法定代表人:	李建红
联系人:	张琳雍、田鹏飞
电话:	0755-88026149、021-20771326
传真:	0755-83195057

(二) 托管人

名称:	银行间市场清算所股份有限公司
注册地址:	上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层
法定代表人:	许臻
联系人:	发行岗
电话:	021-23198888
传真:	021-63326661

(三) 审计机构

名称:	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
注册地址:	上海市黄浦区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
负责人:	李丹
联系人:	王礼欣
电话:	021-23232459
传真:	021-23238800

(四) 信用评级机构

名称:	中诚信国际信用评级有限责任公司
注册地址:	北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 12 层
法定代表人:	关敬如
联系人:	陈言一
电话:	010-66428877-310
传真:	010-66426100

(五) 发行人律师

名称:	广东信达律师事务所
注册地址:	深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 层
负责人:	张炯
联系人:	易文玉
电话:	0755-88263950
传真:	0775-88265288

(六) 集中簿记建档系统技术支持机构

名称:	北京金融资产交易所有限公司
注册地址:	北京市西城区金融大街乙 17 号
负责人:	郭欠
联系人:	发行部
电话:	010-57896722、010-57896516
传真:	010-57896726

特别说明:

发行人同与本次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及其他重大利害关系。

第十四章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》
- 2、新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券募集说明书；
- 3、新城控股集团股份有限公司主体信用评级报告及跟踪评级安排；
- 4、新城控股集团股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券法律意见书；
- 5、新城控股集团股份有限公司 2017 年度经审计的合并及母公司财务报告
新城控股集团股份有限公司 2018 年度经审计的合并及母公司财务报告
新城控股集团股份有限公司 2019 年度经审计的合并及母公司财务报告
新城控股集团股份有限公司 2020 年一季度合并及母公司财务报告

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）新城控股集团股份有限公司

地址：上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股大厦 16 楼

联系人：吴思奇

电话：021-22835888

传真：021-32522909

（二）招商银行股份有限公司

地址：广东省深圳市深南大道 7088 号

联系人：张琳雍、田鹏飞

电话：0755-88026149、021-20771326

传真：0755-83195057

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 下载本募集说明书及其他相关文件。

第十五章附录

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
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
现金流量比率	经营性净现金流量/流动负债平均余额
资产负债率	期末负债总额/期末资产总额*100%
剔除预收账款的资产负债率	(负债-预收账款)/(资产-预收账款)
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/(计入财务费用利息支出+资本化利息)
有息负债	短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券
净资产负债率	(有息负债-货币资金)/净资产
盈利能力指标	
毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%
营业利润率	营业利润/营业收入*100%
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*100%
净资产收益率	净利润(含少数股东损益)/期末股东权益平均余额(含少数股东权益)*100%
收入现金比	销售商品提供劳务收到的现金/主营业务收入
成本收入比	成本收入比=营业成本/营业收入*100%
平均资产回报率	净利润/[(年初资产总额+年末资产总额)/2]*100%
平均资本回报率	净利润/[(年初所有者权益+年末所有者权益)/2]*100%
经营效率指标	
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
流动资产周转率	营业收入/平均流动资产总额
应收账款周转率	营业总收入净额/应收账款平均净额
存货周转率	营业成本/存货平均净额
总资产周转率	营业总收入/总资产平均额

(本页无正文,为《新城控股集团股份有限公司2020年度第五期超短期融资券募集说明书》盖章页)

