

公司代码：601155

公司简称：新城控股

**新城控股集团股份有限公司**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2017 年度归属于上市公司股东的净利润 6,028,907,738 元，母公司本年度可供股东分配利润为 3,057,838,509 元。根据《公司章程》及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，本着积极回报股东，培育长期投资者，利于公司长远发展的原则，公司第一届董事会第三十五次会议审议通过了 2017 年度利润分配方案：以总股本 2,257,384,186 股为基数，按每 10 股派送现金红利 8.1 元（含税）。该议案尚需提交公司 2017 年度股东大会审议。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	新城控股	601155	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈鹏	杭磊
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	上海市普陀区中江路388弄6号新城控股大厦A座17楼
电话	021-32522907	021-32522907
电子信箱	xckg@futureland.com.cn	xckg@futureland.com.cn

### 2 报告期公司主要业务简介

#### 2.1 公司所从事的主要业务和经营模式

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司继续秉持“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。报告期内，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。

公司住宅地产开发业务的主要产品为各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。目前，住宅地产开发的业务范围主要集中于长三角地区，并已在环渤海、珠三角地区和中西部省会城市发展，未来将继续在全国范围内逐步完成对供需关系较为均衡、人口吸附能力较强的高能级城市的布局。

公司商业地产开发业务主要为商业综合体的开发及运营管理，产品以出售为主，辅以自持运营及对外租赁。公司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，销售型物业对外出售，主要包括住宅、酒店式公寓及沿街商铺等；持有型物业自持运营或对外租赁，主要为购物中心。

## 2.2 行业情况

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。

报告期内，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24.2%，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。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	183,526,661,367	103,170,607,492	77.89	67,802,115,596
营业收入	40,525,684,827	27,969,282,458	44.89	23,568,793,145
归属于上市公司股东的净利润	6,028,907,738	3,019,228,519	99.68	1,836,274,417
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,001,952,803	2,545,341,242	96.51	1,241,199,536
归属于上市公司股东的净资产	20,623,563,047	14,853,744,113	38.84	12,131,218,713
经营活动产生的现金流量净额	-10,485,163,649	8,097,204,594	-229.49	-957,155,648
基本每股收益(元/股)	2.71	1.36	99.26	1.16
稀释每股收益(元/股)	2.70	1.36	98.53	1.16
加权平均净资产收益率(%)	34.18	22.44	增加11.74个百分点	22.53

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,037,184,429	9,290,752,757	5,527,738,881	23,670,008,760
归属于上市公司股东的净利润	42,271,476	1,096,957,883	852,613,871	4,037,064,508
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,341,682	948,077,139	834,471,939	3,188,062,043
经营活动产生的现金流量净额	-5,245,490,397	-2,215,817,239	3,552,311,416	-6,576,167,429

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

### 4 股本及股东情况

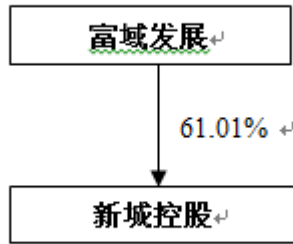
#### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						39,969	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						51,795	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
富域发展集团有限 公司	0	1,378,000,000	61.01	1,378,000,000	质押	736,860,746	境内非 国有法 人
常州德润咨询管理 有限公司	0	137,800,000	6.10	137,800,000	无		境内非 国有法 人
中国证券金融股份 有限公司	34,456,278	44,637,054	1.98		未知		国有法 人
中国银行—华夏回 报证券投资基金	15,036,868	15,036,868	0.67		未知		其他
全国社保基金一一 四组合	8,463,679	11,519,545	0.51		未知		其他
王佐宇	10,300,000	10,300,000	0.46		未知		境内自 然人
兴业国际信托有限 公司—兴享进取汇 利 1 号证券投资集 合资金信托计划	9,647,628	9,647,628	0.43		未知		其他
金濠(合肥)建设发 展有限公司	0	9,610,900	0.43		未知		境外法 人
全国社保基金二零 三组合	630,300	9,371,390	0.41		未知		其他
招商银行股份有限 公司—光大保德信 优势配置混合型证 券投资基金	8,993,832	8,993,832	0.40		未知		其他
上述股东关联关系或一致行动的 说明	富域发展集团有限公司与常州德润咨询管理有限公司为本公司实际控制人王振华先生所实际控制的企业。中国银行—华夏回报证券投资基金与中国银行—华夏回报二号证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理。除前述情况外，公司未知上述股东之间是否存在其他关联关系或一致行动的情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股 数量的说明	不适用						

## 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

## 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
江苏新城地产股份有限公司2013年公司债券	13 苏新城	122310	2014年7月23日	2017年7月24日	0	8.9	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司公开发行2015年公司债券(第一期)	15 新城01	136021	2015年11月3日	2020年11月3日	30	4.5	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2015年公司债券(第一期)	15 新城02	125741	2015年11月10日	2018年11月10日	17.27	6.0	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一)	16 新城01	135093	2016年3月30日	2019年3月30日	18.5	5.44	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券	16 新城02	135350	2016年3月30日	2019年3月30日	10.85	5.76	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的	上海证券交易所

(第一期)(品种二)							兑付一起支付	
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期)	16新城03	135736	2016年8月16日	2021年8月16日	20	4.48	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第三期)	16新城04	135838	2016年9月16日	2023年9月16日	5	4.80	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
新城控股集团股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第四期)	16新城05	145043	2016年10月18日	2021年10月18日	25	4.41	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司于2017年3月29日支付了“16新城01”及“16新城02”自2016年3月29日至2017年3月28日期间的债券利息。公司作为江苏新城发行的“13苏新城”的债券承继人,于2017年7月24日(债券付息日为每年的7月23日,因2017年7月23日为非交易日,则顺延至下一交易日即2016年7月24日付息,顺延期间不另计利息)行使了发行人赎回权,向投资人支付了全部20亿本金及自2016年7月23日至2017年7月22日期间对应的债券利息。公司于2017年8月15日支付了“16新城03”自2016年8月15日至2017年8月14日期间的债券利息。公司于2017年9月12日支付了“16新城04”自2016年9月12日至2017年9月11日期间的债券利息。公司于2017年10月17日支付了“16新城05”自2016年10月17日至2017年10月16日期间的债券利息。公司于2017年11月3日支付了“15新城01”自2016年11月3日至2017年11月2



日期间的债券利息。公司于 2017 年 11 月 10 日支付了“15 新城 02”自 2016 年 11 月 10 日至 2017 年 11 月 9 日期间的债券利息。

### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)评级制度相关规定,自首次评级报告出具之日(以评级报告上注明日期为准)起,中诚信证评在债券信用级别有效期内或者债券存续期内,持续关注公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及债券偿债保障情况等因素,以对债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内,中诚信证评于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外,自评级报告出具之日起,中诚信证评密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,公司将及时通知中诚信证评并提供相关资料,中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。如公司未能及时或拒绝提供相关信息,中诚信证评则将根据有关情况进行分析,据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在其公司网站([www.ccxr.com.cn](http://www.ccxr.com.cn))和交易所网站予以公告。

报告期内,中诚信证评据此于 2017 年 3 月 30 日出具了《江苏新城地产股份有限公司 2013 年公司债券跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 017 号)、《新城控股集团股份有限公司公开发行 2015 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 019 号)、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2015 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 016 号)、《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 015 号)及《新城控股集团股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第二期、第三期、第四期)跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 018 号)的定期跟踪评级报告。根据上述跟踪评级报告,中诚信证评认为:2016 年,公司契合政策导向,调整销售力度和开发节奏,销售业绩大幅增长,行业排名处于领先地位,且待结算资源丰富,项目储备资源充裕,为其未来业务发展提供有力保障。同时,公司具有良好的财务管控能力,其偿债指标持续向好。故上调公司主体信用评级为 AAA,评级展望为稳定;上调“15 新城 01”等公司发行在外的 8 只债券的信用级别至 AAA。

#### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	85.84	84.14	1.71
EBITDA 全部债务比	0.0612	0.0582	0.31
利息保障倍数	4.38	3.57	81.23

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

2017 年, 各地政府出台各类调控政策, 公司迎难而上, 通过不懈努力, 业绩斐然。公司全年合同销售金额达 1,264.72 亿元, 同比增长 94.39%, 销售面积达 928.28 万平方米, 同比增长 61.44%。根据克而瑞信息集团(CRIC)统计, 公司销售金额、销售面积分列行业第 13 位和第 11 位, 销售目标完成率稳居行业第一。

全年公司共计新增土地储备共 122 幅, 总建筑面积 3,392.80 万平方米, 平均楼面地价为 3,175 元/平方米。其中, 住宅地产新增 2,446.02 万平方米, 商业地产新增 946.77 万平方米。公司坚守“拥抱变化、主动调整”的策略, 在招拍挂拿地的同时, 大力拓展收并购及合作开发以获取更多优质项目, 实现土地获取模式创新, 发展更多优质合作伙伴, 为后续规模化发展奠定了坚实基础。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, 实现新城市公司裂变。

住宅地产方面, 在“典雅”文化基础上, 全面梳理产品标准化, 有力支撑公司规模化发展, 通过打造标杆样板展示区, 为公司品牌区域推广做出贡献。浙江城市公司首次实现区域 200 亿销售; 苏州、南京及苏南城市公司销售规模均突破 100 亿, 斩获傲人业绩。在股权激励、“新城合伙人”跟投制度、“共创、共担、共享”和“竞创百亿”四大激励影响下, 公司的利润水平、运营管理水平不断提高。

商业地产方面, 在“有情怀、不复制、具规模”的指引下, 南京、成都、青岛、宁波、长春等 12 座吾悦广场实现精彩满铺开业, 并推出结合当地文化元素的主题街区, 例如长春吾悦广场结合当地一汽、长影文化元素, 打造最大室内主题街区“时光引擎”, 获得第十二届年度最佳商业空间金盘奖。截至报告期末, 公司已累计开业 23 个吾悦广场, 全年实现租金及管理费收入 10.20 亿元, 平均出租率 97.91%。2017 年, 全国有超过 2 亿人次光顾吾悦广场, 单广场日均客流量可达 4.32 万人。同时, 新城 2017 商业年会取得圆满成功, 创公司成立以来的规模之最、参与度广泛

之最，“新城吾悦广场”商业品牌的知名度大幅提高。

报告期内，公司积极拓宽融资渠道，为公司的持续、快速发展提供了稳定的资金支持。报告期内，公司完成三期中期票据发行，合计募集资金 45 亿元，综合票面利率 5.55%；完成一期 PPN 发行，募集资金 20 亿元，票面利率 6.3%；完成一期 5 年期高级美元债券发行，募集资金 2 亿美元，票面利率 5%；完成一期 ABN 发行，发行金额 21 亿元，优先 A 票面利率 5.38%，优先 B 票面利率 6.2%。报告期末，公司整体平均融资成本为 5.32%。

公司股票为 MSCI 明晟中国指数成分股、沪深 300 指数成分股、上证 180 指数成分股、上海证券交易所融资融券标的及沪股通标的。

报告期内，公司实现竣工面积 725.13 万平方米（含合营项目），其中 39 个子项目或分期实现竣工；实现营业收入 405.26 亿元，实现归属于上市公司股东净利润 60.29 亿元，分别比 2016 年增长 44.89%和 99.68%。截止 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 1,835.27 亿元，归属于上市公司股东的净资产 206.24 亿元，分别比上年同期增长 77.89%和 38.84%。报告期末，公司共有 127 个项目在建，在建面积为 2,665.62 万平方米（含合营项目）。

2017 年项目销售和结算情况

项目名称	权益比例	签约面积（平方米）	签约金额（万元）	结算面积（平方米）	结算金额（万元）
南京花漾紫郡	95.87%	22,405	39,129	143,361	178,451
南京珑湾花园	95.87%	1,818	5,738	2,758	5,872
南京保利天地	29.72%	79,144	136,489	-	-
南京香悦澜山	95.87%	71,598	197,501	136,501	300,923
南京璞樾钟山	67.25%	77,330	307,926	-	-
南京璞樾和山	95.87%	54,991	156,573	-	-
南京新城源山	95.87%	53,826	81,703	-	-
南京星悦天地广场	28.76%	38,325	57,557	-	-
句容新城樾府	100.00%	32,682	40,552	-	-
来安 2017-15 号地	31.64%	30,253	32,027	-	-
合肥北宸紫郡	95.87%	77,559	90,035	-	-
合肥西子花园	19.51%	145,409	191,360	-	-
合肥时光印象	31.63%	84,787	142,708	-	-
无锡新城金峻苑	99.88%	339	416	61,366	53,978
无锡新城尚东雅园	99.88%	5,233	5,840	4,509	4,900
常州首府	95.75%	7,393	7,558	7,393	7,180
常州新城公馆	95.75%	154,099	233,723	32,527	41,094
常州新城香溢澜桥	95.75%	-	-	-	-30
常州湾里新村	95.75%	-	-	-	6
常州新城香悦半岛	96.18%	3,228	4,134	2,732	2,884

常州新城金郡	96.18%	3,565	5,195	35,281	47,689
常州新城香溢俊园	96.18%	962	643	962	613
常州新城香溢紫郡	95.75%	4,046	2,668	4,666	2,919
常州帝景	95.86%	14,062	24,272	76,675	110,186
常州清水湾	99.15%	106	37	106	35
常州新城南都	100.00%	1,911	849	1,911	809
常州上街	95.86%	9,285	6,557	9,285	6,245
常州新城樾府	99.15%	74,460	126,241	-	-
常州新城郡未来	99.50%	166,289	189,862	-	-
常州金坛新城金郡花园	76.60%	64,855	86,280	-	-
无锡西漳地块	24.47%	21,805	32,676	-	-
常州泰和之春项目	经营权	73,832	104,722	-	-
常州新城桃李郡	76.60%	46,555	49,506	-	-
常州环太湖艺术城项目	48.35%	130,095	111,028	-	-
常州新城春天里	100.00%	498	478	1,263	1,055
常州新城悠活城	99.15%	-76	-34	1	15
常州金坛吾悦广场	100.00%	1,758	1,801	11,541	24,735
常州武进吾悦广场	100.00%	1,933	960	4,117	2,013
常州吾悦国际广场	100.00%	251	427	452	462
常熟香溢璟庭	99.01%	-	-	94,181	109,851
常熟万科公望花园	9.90%	90,018	171,041	24,663	44,788
常熟紫云名邸	32.67%	114,453	211,510	-	-
常熟虞悦豪庭	64.36%	72,668	125,958	115,884	167,606
苏州郡尚海	39.60%	49,161	109,443	143,586	217,149
吴江吾悦花园	75.00%	-	-	29,683	36,160
苏州湾上风华	49.51%	96,418	154,328	81,956	124,087
苏州石湖公馆	99.01%	115	195	115	186
苏州香溢澜桥	99.01%	1,131	1,777	2,796	4,589
苏州红树湾	99.01%	313	785	255	461
苏州拾鲤花园	19.80%	28,737	41,101	-	-
苏州三千邑	32.67%	63,513	103,854	-	-
苏州湖畔樾山	49.51%	276,727	351,871	-	-
吴江吾悦广场	99.00%	31,253	35,501	12,626	8,786
苏州香溪源	50.00%	174,136	258,054	146,748	189,578
苏州郡未来	99.01%	69,562	126,638	70,578	124,036
苏州十里锦绣	99.01%	35,692	28,567	-	-
张家港吾悦广场	99.00%	2,918	3,020	8,971	7,935
张家港茗悦华庭	31.04%	143,499	143,828	-	-
MOC 芯城汇	62.31%	46,450	105,107	-	-
太仓璜泾项目	15.98%	3,005	3,543	-	-
上海新城旭辉府	47.97%	5,938	6,876	5,579	10,823
上海南通香溢紫郡	76.76%	203,431	170,594	402	518
上海新城樾山	47.97%	96,566	481,639	-	-

上海新城盛世	26.86%	21,318	88,678	-	-
上海盛誉世家	28.78%	8,846	37,923	-	-
上海香溢都荟	95.94%	2,005	3,110	3,622	4,535
上海香溢澜庭	95.94%	413	619	2,813	3,639
上海香溢璟庭	95.94%	185	525	718	1,637
上海金郡A	95.94%	3,499	4,970	3,625	5,114
上海尚上城	95.94%	457	628	1,559	1,480
上海忆华里	95.94%	93	177	184	397
上海水云间	95.94%	100	303	1,360	3,808
上海花屿湾	95.94%	-	-	61,538	89,054
杭州山语院	100.00%	45	52	1,385	1,570
杭州峯璟	100.00%	4,870	14,619	48,880	103,443
杭州金玺钰府	99.86%	322	830	511	1,363
杭州红郡	64.91%	86,674	134,855	153,795	211,398
萧山香悦半岛	59.92%	74,689	132,681	-	-
萧山奥府	99.86%	79,544	202,304	89,838	206,636
萧山香悦公馆	99.86%	114,330	299,541	-	-
杭州湾上风华	34.95%	82,884	141,114	-	-
嘉兴海上风华	100.00%	116,573	202,446	-	-
东方名府	24.97%	45,531	116,216	-	-
龙湖天璞	24.97%	88,535	334,991	-	-
台州江山一品	26.96%	36,139	28,407	-	-
溪望尚庭	33.95%	59,515	173,201	-	-
湖州海上风华	99.86%	25,511	20,763	-	-
湖州碧桂园·翡翠湾	25.00%	81,800	86,209	-	-
湖州碧桂园·嘉誉花苑	33.00%	42,740	43,651	-	-
武汉璟悦城	100.00%	63,193	82,135	260,159	242,572
武汉璟棠	100.00%	116,347	172,547	-	-
武汉璟汇	100.00%	55,020	50,897	2,505	3,500
青岛香溢紫郡一期	49.51%	1,167	2,345	49,947	54,620
青岛香溢紫郡二期	49.51%	69,655	123,791	154,327	211,387
青岛卓越皇后道	49.51%	116,501	207,551	108,519	111,651
青岛新城玺樾 341-2 地块	99.01%	13,655	17,997	-	-
青岛新城玺樾 749-3 地块	99.01%	17,825	18,710	-	-
青岛花伴里一期	39.60%	7,151	13,353	-	-
济南香溢紫郡	100.00%	32,062	37,375	241,739	185,707
济南香溢澜庭	99.01%	122,410	155,251	-	-
济南新城领寓	99.01%	1,498	1,569	-	-
济南翡丽公馆	24.75%	26,741	48,987	-	-
长沙新城国际花都	100.00%	178,102	105,519	27,433	14,893
金茂湾	50.00%	183,166	200,769	-	-
天津宝坻项目	50.00%	76,563	106,776	-	-
天津小淀项目	79.21%	7,844	12,105	-	-

佛山壹鸣花园	66.67%	13,551	21,053	-	-
佛山誉府	47.62%	94	120	-	-
廊坊凯旋城	94.14%	5,657	10,012	3,085	5,858
荥阳项目-E地块	51.00%	28,086	23,528	-	-
海口吾悦广场	100.00%	58,316	90,299	87,114	107,204
昆明吾悦广场	100.00%	144,002	134,171	-	-
临沂吾悦广场	100.00%	139,351	101,218	-	-
瑞安吾悦广场	100.00%	43,282	80,267	-	-
如皋吾悦广场	100.00%	20,323	40,278	7,928	14,977
天津吾悦广场	70.00%	132,901	203,818	-	-
桐乡吾悦广场	99.00%	31,832	65,888	214,558	199,856
台州吾悦广场	40.00%	85,108	140,628	91,003	113,460
扬州吾悦广场	80.00%	193,704	229,395	-	-
镇江丁卯吾悦广场	100.00%	111,982	102,634	278,148	201,883
长沙吾悦广场	100.00%	32,706	88,946	-	-
慈溪吾悦广场	100.00%	3,562	10,097	-	-
连云港吾悦广场	100.00%	47,037	33,193	-	-
南昌新建吾悦广场	100.00%	10,899	19,457	-	-
平湖吾悦广场	100.00%	159,925	232,372	-	-
上饶吾悦广场	100.00%	62,560	53,016	-	-
泰兴吾悦广场	100.00%	127,929	151,140	-	-
太原吾悦广场	75.00%	50,832	71,701	-	-
台州玉环吾悦广场	100.00%	41,738	59,704	-	-
西安沣东吾悦广场	100.00%	19,784	31,989	-	-
仙居吾悦广场	100.00%	81,452	113,547	-	-
安庆吾悦广场	100.00%	209,936	157,394	240,353	152,019
成都吾悦广场	100.00%	141,829	130,291	273,576	208,559
长春吾悦广场	99.00%	87,975	76,381	144,388	121,783
丹阳吾悦广场	99.00%	151,220	110,023	202,254	140,928
晋江吾悦广场	100.00%	104,879	114,533	-	-
宁波吾悦广场	100.00%	128,019	182,493	209,435	208,286
衢州吾悦广场	100.00%	36,927	48,119	163,405	200,803
嵊州吾悦广场	100.00%	164,614	155,345	111,501	101,008
义乌吾悦广场	51.00%	111,614	200,484	-	-
南昌吾悦广场	99.00%	102,832	81,926	85,121	76,465
镇江丹徒新城尚上城	99.00%	14,852	7,093	24,266	11,258
淮南吾悦广场	100.00%	67,894	47,217	-	-
句容吾悦广场	100.00%	99,093	116,078	-	-
南宁吾悦广场	100.00%	5,195	11,401	-	-
启东吾悦广场	100.00%	170,415	219,975	-	-
无锡锡沪家艺中心	100.00%	13,925	17,443	13,925	16,613
车位		797,166	325,692	437,896	195,730
合计		9,282,836	12,647,216	5,077,838	5,373,682

2017年新增土地储备

地块名称	位置	权益比例	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	可租售面积 (平方米)	总地价(万 元)	项目 进度
句容 G28 地块	华阳镇	100.00%	69,889	238,517	205,324	96,427	在建
宿迁太湖花园	经济开发区	95.87%	218,882	622,160	502,779	30,552	拟建
宿迁水木清华三期	宿城区	95.87%	109,173	344,374	276,099	55,915	在建
邳州碧桂园项目	邳州市	46.97%	224,939	703,864	586,645	118,289	在建
镇江高资香山大道地块	高资镇	95.87%	42,184	87,600	77,919	7,950	在建
来安 2017-15 号地	来安县	31.64%	60,189	170,354	131,685	72,330	在建
扬州市 GZ055 地块	邗江区	11.50%	69,326	155,363	108,688	21,320	拟建
南京 G49 地块	六合区	23.97%	14,338	31,781	26,873	10,800	在建
淮安市融侨火车站 D 地块	淮阴区	95.87%	172,476	558,254	407,833	46,403	拟建
淮安开 4 地块	经济开发区	95.87%	66,931	196,349	145,099	41,080	拟建
邳州 74 号地块	邳州市	23.97%	65,069	217,059	172,729	37,914	拟建
邳州 75 号地块	邳州市	23.97%	65,855	208,979	155,839	37,737	拟建
镇江 2017-4-5 金山湖西地块	镇江市	95.87%	105,088	193,370	146,190	90,429	拟建
合肥十里春风	肥东县	43.90%	60,000	176,554	148,588	65,700	拟建
合肥西子花园	高新区	19.51%	104,760	290,414	243,277	138,000	在建
合肥大都会	滨湖新区	50.00%	50,751	141,496	108,267	145,830	在建
合肥时光印象	滨湖新区	31.63%	115,492	342,972	284,349	178,000	在建
常州金坛大道北侧聚贤路东侧地块	金坛区	76.60%	48,592	175,791	142,954	60,150	在建
常州群贤路西侧金桂路南侧地块	金坛区	76.60%	134,344	457,857	364,974	167,700	拟建
常州泰和之春项目	天宁区	经营权	106,906	493,230	397,587	79,704	在建
常州九洲物资地块	天宁区	48.83%	83,179	253,552	197,007	136,000	拟建
常州环太湖艺术城	武进区	48.35%	75,841	259,547	213,172	45,937	在建
无锡惠山区西漳 4 号地块	惠山区	24.47%	103,846	356,055	294,611	148,500	在建
溧阳天目湖大道 7-1#	溧阳市	96.18%	29,574	74,208	51,279	15,539	拟建
苏州拾鲤花园	相城区	19.80%	128,313	334,847	244,983	152,126	在建
苏州十里锦绣	吴江区	99.01%	303,143	811,963	635,950	152,067	在建

苏州九里湖	吴江区	99.01%	26,380	28,171	23,854	44,718	在建
苏州外果圩	吴江区	99.01%	113,712	128,729	108,210	104,750	拟建
南通上悦城	南通市	24.75%	82,741	276,485	169,161	49,479	在建
泰兴皇家水岸 67号	泰兴市	99.01%	155,263	497,195	399,904	110,804	拟建
泰州皇家花园	泰州市	99.01%	60,612	205,362	148,092	45,351	拟建
南通延寿路地块	南通市	12.38%	109,890	275,227	212,018	63,956	拟建
吴江菀平项目	吴江区	99.01%	27,051	62,476	51,163	20,545	拟建
张家港南丰镇项目	张家港市	89.11%	12,400	28,693	24,248	4,371	拟建
泰兴皇家水岸 8号	泰州市	99.01%	74,420	282,285	232,518	53,582	拟建
上海罗店老镇区 C1-2、C5-5 地块	宝山区	22.07%	89,155	231,782	190,862	224,500	在建
平湖曹桥地块	平湖市	95.94%	66,916	191,725	183,754	58,220	在建
启东 1747 世纪大道南侧地块	启东市	33.84%	127,760	378,815	375,157	150,000	拟建
宝山区罗泾镇区 BSP0-1701 单元 18-02 地块	宝山区	23.51%	62,848	189,327	114,099	236,000	在建
湖州南浔江蒋漾 26 号 地块 CX-06-03-02A-2	南浔区	99.86%	83,130	228,688	191,625	59,000	在建
湖州南浔江蒋漾 34 号 地块 CX-06-03-02-01A	南浔区	99.86%	40,708	115,117	95,572	20,400	在建
湖州湘几漾 04 地块	吴兴区	25.00%	77,912	191,250	161,290	44,800	在建
湖州织里镇朱湾村姚家田单元 ZX-05-01-04-1 号 地块	吴兴区	33.00%	55,672	136,695	96,566	22,000	在建
杭州萧政储出 [2017]21 号地块	萧山区	100.00%	45,394	164,018	128,896	178,200	拟建
金华华金街 4 号 地块	金东区	99.86%	77,465	264,752	200,208	59,416	拟建
绍兴袍江洋泾湖 22 号 地块	袍江区	48.93%	198,255	566,245	479,634	172,000	拟建
武汉江夏永旺 地块	江夏区	51.00%	51,104	73,298	50,332	11,750	拟建
鄂州葛店 G35 地块	葛店开发 区	100.00%	27,882	112,912	88,065	33,887	拟建
孝感国土开 P (2017)01 号 地块	高新区	100.00%	76,041	283,233	212,339	62,733	拟建



孝感国土开 P (2014)02 号地块	高新区	100.00%	115,752	403,493	291,333	25,947	拟建
黄石广州路 B 地块	下陆区	100.00%	65,623	258,385	192,197	55,406	拟建
孝感孝南 G(2017) 028 号地块	孝南区	50.00%	76,299	266,714	213,438	68,000	拟建
荆州沙市区 P (2017)006 号地 块	沙市区	33.00%	56,413	208,845	159,323	38,700	拟建
青岛胶州海达地 块	经济开发 区	49.51%	209,522	414,727	414,727	151,000	拟建
青岛胶州株洲路 地块	胶州市	49.51%	23,977	32,360	31,810	6,334	拟建
青岛高新区山大 项目	高新区	69.31%	161,742	290,373	288,225	127,769	拟建
青岛海信花伴里	黄岛区	39.60%	6,583	19,757	19,563	7,852	在建
齐河齐贸大街齐 储 2016-40 地块	齐河县	99.01%	57,659	134,888	167,426	32,873	拟建
齐河古城大道以 东地块	齐河县	99.01%	275,359	424,670	522,647	116,819	拟建
济南章丘绣源河 西侧招拍挂南地 块	章丘区	49.51%	62,592	105,806	128,182	39,447	拟建
济南新世纪项目	槐荫区	99.01%	18,932	104,127	135,553	24,000	在建
长沙岳麓区金茂 湾项目	岳麓区	50.00%	120,729	640,419	631,125	110,500	在建
湘潭九华中央道 项目	九华区	100.00%	207,600	700,235	526,556	34,819	拟建
长沙芙蓉北项目	开福区	90.00%	34,666	178,091	134,853	30,351	拟建
长沙映霞路黄兴 大道	星沙区	35.00%	30,908	165,895	129,811	13,699	拟建
天津中新天津生 态城 57B 地块	滨海新区	99.01%	87,339	154,530	94,634	138,263	在建
天津武清区下朱 庄地块	武清区	89.11%	57,560	131,254	419,460	45,300	拟建
天津市北辰区小 淀镇地块	北辰区	79.21%	237,503	485,101	113,627	160,000	在建
佛山誉府	三水区	47.62%	47,253	165,385	164,317	103,790	在建
惠州大地江南	博罗县	76.19%	352,953	705,944	696,323	120,000	拟建
东莞石碣项目	石碣镇	71.43%	31,100	68,420	65,735	38,315	拟建
惠州水口	惠城区	53.33%	97,681	163,587	161,303	35,010	拟建
惠州黄嶂山	博罗县	76.19%	223,111	446,222	441,422	135,578	拟建
惠州龙溪项目	博罗县	76.19%	43,190	164,122	163,461	34,145	拟建
肇庆市大旺项目	大旺高新	95.24%	66,249	211,996	208,378	53,300	拟建

	区						
唐山谢家庄项目	路北区	68.29%	156,245	544,600	384,027	117,538	拟建
廊坊广阳道一号	广阳区	94.14%	71,464	185,315	133,820	131,755	在建
成都简阳市东城 新区 C-16-2 号地 块	简阳市	36.00%	32,157	168,019	141,813	39,800	拟建
成都简阳市雄州 大道地块	简阳市	49.00%	29,868	158,587	131,239	33,824	拟建
成都新津 88 亩	新津县	80.00%	58,380	157,529	123,811	24,929	拟建
成都新津 102 亩	新津县	80.00%	68,227	156,752	123,780	28,208	拟建
成都龙泉驿同安 81 亩	龙泉驿区	50.00%	53,725	150,632	107,020	48,353	拟建
成都眉山天府新 区视高 104 亩	天府新区	50.00%	69,859	192,277	138,939	63,500	拟建
成都眉山天府新 区视高 102 亩	天府新区	33.00%	68,501	191,165	149,561	51,000	拟建
青白江区凤祥大 道以北、凤凰西四 路以西 34 亩地块	青白江区	50.00%	22,829	95,052	67,672	20,717	拟建
青白江区凤凰大 道以南、凤凰西四 路以西 61 亩地块	青白江区	50.00%	40,565	168,936	120,395	36,813	拟建
成都青白江 186 亩	青白江区	100.00%	124,145	426,062	345,110	123,649	拟建
成都新都龙桥镇 地块	新都区	50.00%	110,510	284,178	195,865	87,311	在建
陕西省西安市编 号 QJ15-1-57 号地 块	临潼区	95.24%	93,025	215,850	208,483	34,225	拟建
郑州荥阳项目 -E 地块	荥阳市	51.00%	56,302	180,142	136,587	14,365	在建
郑州荥阳项目 -D 地块	荥阳市	51.00%	51,239	207,007	149,620	14,670	拟建
郑州荥阳项目 -B 地块	荥阳市	51.00%	42,481	183,371	124,961	12,935	拟建
郑州荥阳项目 -A 地块	荥阳市	51.00%	67,100	288,198	198,048	20,390	拟建
重庆渝北区两路 组团 A 分区 A062-1/03 号宗地	渝北区	47.97%	45,575	212,298	201,798	84,400	在建
重庆渝北区两路 组团F分区F58-2、 F63-1、F63-2、 F64-1 地块	渝北区	95.94%	104,548	265,314	254,540	156,956	拟建

重庆巴南区李家沱S分区S41-2/03号宗地	巴南区	100.00%	55,336	174,593	169,357	47,400	拟建
宝鸡吾悦广场	宝鸡市	100.00%	145,687	454,257	434,839	38,060	拟建
重庆吾悦广场	重庆市	100.00%	47,992	291,808	271,912	72,862	拟建
长沙吾悦广场	长沙市	100.00%	73,855	127,878	127,369	25,924	在建
慈溪吾悦广场	慈溪市	100.00%	152,092	407,888	407,751	60,845	在建
常州天宁吾悦广场	天宁区	100.00%	91,317	292,452	285,932	104,000	拟建
西安沣西吾悦广场	沣西新城	100.00%	143,247	428,798	415,538	34,198	拟建
汉中吾悦广场	汉中市	100.00%	71,269	170,575	167,403	16,035	拟建
连云港吾悦广场	连云港	100.00%	250,967	656,712	640,819	37,680	在建
南昌新建吾悦广场	新建区	100.00%	66,395	134,083	131,963	32,865	在建
南京建邺吾悦广场	建邺区	70.00%	61,544	231,094	231,094	233,000	拟建
钦州吾悦广场	钦州市	100.00%	142,611	441,157	430,167	22,310	在建
上饶吾悦广场	上饶市	100.00%	137,377	444,101	435,666	83,100	在建
太原吾悦广场	太原市	75.00%	82,023	324,939	319,402	151,513	在建
台州玉环吾悦广场	玉环县	100.00%	153,234	380,036	366,288	85,300	在建
西安沣东吾悦广场	沣东新城	100.00%	54,606	178,785	177,868	25,390	在建
仙居吾悦广场	仙居县	100.00%	140,761	378,480	370,296	82,355	在建
合肥肥东吾悦广场	肥东县	100.00%	351,883	433,210	409,160	350,000	拟建
长春北湖吾悦广场	宽城区	99.00%	172,801	435,054	411,306	85,774	拟建
桂林吾悦广场	桂林市	100.00%	200,657	544,641	527,349	48,673	拟建
淮南吾悦广场	淮南市	100.00%	148,507	377,335	353,517	27,093	在建
句容吾悦广场	句容市	100.00%	106,538	292,035	284,941	20,397	在建
溧阳吾悦广场	溧阳市	100.00%	270,291	451,938	434,006	151,824	拟建
南宁吾悦广场	南宁市	100.00%	58,169	132,937	130,287	21,465	在建
启东吾悦广场	启东市	100.00%	110,986	258,051	255,680	47,580	在建
淮北吾悦广场	淮北市	100.00%	228,713	545,482	524,482	68,620	拟建
昆明呈贡吾悦广场	呈贡新区	100.00%	160,307	654,020	605,151	85,853	拟建
合计			12,185,990	33,927,956	29,480,322	8,935,533	

## 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，本集团已采用上述准则和通知编制 2017 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
2017 年度		
本集团将 2017 年度获得的政府补助计入其他收益项目。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
本集团将 2017 年度发生的与收益相关的政府补助直接冲减相关成本费用或损失。2016 年度的比较财务报表未重列。	不适用	不适用
2016 年度		
本集团将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益项目。2016 年度的比较财务报表已作相应调整。	资产处置收益	-1,583,773
	营业外收入	-230,465
	营业外支出	1,814,238

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

具体详见《新城控股集团股份有限公司 2017 年年度报告》第十一节财务报告八/合并范围的变更。