（上接A15版）

（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）审议股权激励计划；

（15）审议新城控股与关联人发生交易金额在3,000万元人民币（新城控股提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）以上，且占新城控股最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易及新城控股拟购买关联人资产的价格超过账面值100%的重大关联交易；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

（二）董事会

1、董事会的构成

新城控股董事会由5名董事组成，全部由股东大会选举产生。董事会设董事长1人，不设副董事长，董事长以全体董事的过半数选举产生。

董事由股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，可以连选连任。董事在任期届满前，股东大会不能无故解除其职务。

董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事总计不得超过新城控股董事总数的二分之一。新城控股董事暂不由职工代表担任。

董事会下设提名委员会、战略委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会，各专门委员会对董事会负责，在董事会的统一领导下，为董事会决策提供建议、咨询意见。

2、董事会的职权

根据《公司章程》的规定，董事会行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告其工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）制定新城控股的经营计划和投资方案；

（4）制定新城控股的年度财务预算方案和决算方案；

（5）制定新城控股的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制定新城控股增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订新城控股重大收购或者合并、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的设置；

（11）聘任或者解聘新城控股总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘新城控股副总经理、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）拟定董事会各专门委员会的设立方案并报股东大会批准，决定董事会专门委员会人员的选聘；

（13）制定新城控股的基本管理制度；

（14）制定《公司章程》的修改方案；

（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）听取新城控股总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（17）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定授予的其它职权。

此外，董事会负责审议如下交易：

（1）交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占新城控股最近一期经审计总资产的10%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10%以上，且绝对金额超过1,000万元；

（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10%以上，且绝对金额超过100万元；

（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10%以上，且绝对金额超过1,000万元；

（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10%以上，且绝对金额超过100万元；

（6）新城控股与关联法人发生的交易金额在300万元人民币以上且占新城控股最近一期经审计净资产值的0.5%的关联交易，新城控股与关联自然人发生的30万元以上的关联交易（新城控股提供担保除外）。

（三）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）应当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）股东大会决议或《公司章程》规定的其他职权。

（四）公司管理层

根据《公司章程》，公司设总经理一人，副总经理若干人，由董事会聘任和解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司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）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、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。

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至2015年6月30日，本公司现任董事、监事、高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	持有股票数	持有债券情况
王振华	董事、董事长	男	53	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
王晓松	董事	男	27	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
吕小平	董事、总经理	男	54	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
曹建新	独立董事	男	62	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
陈文化	独立董事	男	49	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
欧阳捷	监事会主席、职工监事	男	54	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
戚小明	监事	男	46	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
陈鹏	监事	男	41	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
梁志诚	副总经理、财务负责人	男	46	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
倪连忠	副总经理	男	49	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
张振	副总经理	男	42	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0
杨超	董事会秘书	男	25	2015年3月30日	2018年3月29日	0	0

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至2015年6月30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

王振华，男，53岁，中国国籍，香港居留权，高级工程师；现任新城控股董事长，同时担任新城发展董事长、行政总裁兼执行董事、江苏新城董事长。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。王先生毕业于长江商学院EMBA。

王晓松，男，27岁，加拿大籍；现任新城控股董事，同时担任江苏新城董事兼总裁、新城发展非执行董事。王先生2009年8月加入江苏新城，曾担任江苏新城工程部土建工程师、工程部助理经理、江苏新城助理总裁兼市场营销部总经理等职务。王先生本科毕业于南京大学。

吕小平，男，54岁，中国国籍，无境外居留权，工程师、高级经济师；现任新城控股董事兼总经理，同时担任江苏新城副董事长、新城发展非执行董事。吕先生2001年9月加入新城控股有限，曾担任新城控股有限副总经理、副董事长；2004年8月起曾担任江苏新城总经理、总裁。加入新城控股有限前，吕先生历任中国人民解放军海军某部队副机电长、常柴股份有限公司董事会秘书兼投资部部长。吕先生毕业于中欧国际商学院EMBA。

曹建新，男，62岁，中国国籍，无境外居留权，高级工程师；现任新城控股独立董事，同时担任江苏江南农村商业银行股份有限公司独立董事。曹先生历任常州红卫色织厂（现黑牡丹（集团）股份有限公司）技术员、生产技术科副科长、副厂长，黑牡丹（集团）股份有限公司总经理兼法人代表，常州纺织工业局副局长，中共常州国家高新技术产业开发区党工委委员、副书记、管委会副主任，中共常州市新北区委副书记，常州高新技术开发区发展（集团）总公司总经理，常州光阳机车有限公司董事长，常州市风险投资公司董事长，常州出口加工管委会副主任等职务。曹先生毕业于中共中央党校函授学院。

陈文化，男，49岁，中国国籍，无境外居留权，高级会计师、中国非执业注册会计师、中国非执业注册资产评估师；现任新城控股独立董事，同时担任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、江苏理工学院兼职教授、无锡双象超纤材料股份有限公司（002395）独立董事、常州腾龙汽车零部件股份有限公司（非上市公司）独立董事和常州神力电机股份有限公司（非上市公司）独立董事。陈先生历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（现江苏公证天业会计事务所常州分所）审计员，江苏常宝钢管股份有限公司（002478）独立董事，常林股份有限公司（600710）独立董事，江苏环亚建设工程有限公司（非上市公司）董事及江苏胜大石油设备制造股份有限公司（非上市公司）独立董事等职务。陈先生本科毕业于安徽财贸学院（现安徽财经大学）。

2、监事简历

欧阳捷，男，54岁，中国国籍，无境外居留权，工程师；现任新城控股监事会主席、职工监事，同时担任江苏新城监事。欧阳先生于2007年5月加入江苏新城，曾担任江苏新城副总裁、董事，新城控股有限副总裁等职务。加入江苏新城前，欧阳先生历任国营404厂工人，甘肃工业大学教师，校长办公室副主任，江苏省武进市建设委员会（现常州市武进区建设局）秘书、副主任，武进区政府办公室副主任，武进区行政审批服务中心主任、党委书记等职务。欧阳先生研究生毕业于河海大学。

戚小明，男，46岁，中国国籍，无境外居留权，工程师；现任新城控股监事，同时担任新城发展助理总裁、新城物业董事长。戚先生于2002年9月加入江苏新城，曾担任江苏新城行政管理部经理助理、助理总裁，常州新城房产开发有限公司城中分公司副经理、总经理等职务。加入江苏新城前，戚先生历任常州客车制造厂技术员、副主任、办公室常务副主任，中国平安保险公司武进公司办公室主任。戚先生本科毕业于合肥工业大学。

陈鹏，男，41岁，中国国籍，无境外居留权；现任新城控股监事，同时担任新城发展董事会办公室主任。陈先生于2006年1月加入新城控股有限，曾担任新城控股有限董事会办公室主任。加入新城控股前，陈先生历任天同证券研究所行业及公司研究员，中原证券研究所财务顾问部副总监等职务。陈先生研究生毕业于复旦大学。

3、高级管理人员简历

吕小平先生简历参见上述董事基本情况。

梁志诚，男，46岁，中国国籍，无境外居留权，经济师；现任新城控股副总经理兼财务负责人，同时担任新城发展执行董事。梁先生于2003年2月加入江苏新城，曾担任江苏新城行政管理部主管、副经理、助理总裁、副总裁，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开发有限公司副总经理、总经理，昆山新城创置房地产有限公司总经理，新城物业董事长兼总经理，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、副总裁，新城发展联席总裁，新城控股有限副总裁等职务。加入江苏新城前，梁先生历任江苏新亚化工集团公司科员、团委书记、副科长、副主任；梁先生本科毕业于西南大学。

倪连忠，男，49岁，中国国籍，无境外居留权，高级工程师；现任新城控股副总经理。倪先生于1995年5月加入江苏新城，曾担任江苏新城工程部工程师、经理，常州富域总经理，新城控股有限项目总经理、项目管理中心总经理、副总裁等职务。加入江苏新城前，倪先生历任武进生物化工厂技术员，武进第三建筑公司技术科长、项目经理。倪先生毕业于常州工学院。

张振，男，42岁，中国国籍，无境外居留权；现任新城控股副总经理。张先生于2014年2月加入新城控股有限，曾担任新城控股有限副总裁。加入新城控股有限前，张先生历任深圳赛博实业发展有限公司总经理，永乐（中国）家用电器有限公司战略企划中心经理，上海万达南汇商业管理有限公司总经理，上海世茂股份有限公司助理总裁。张先生毕业于上海交通大学EMBA。

杨超，男，25岁，中国国籍，无境外居留权；现任新城控股董事会秘书。杨先生于2014年3月加入江苏新城，曾担任江苏新城证券事务助理。加入江苏新城前，杨先生历任上海申城通商务有限公司担任合规专员。杨先生本科毕业于华东政法大学。

（三）现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

姓名	在新城控股任职	兼职企业	兼职职务	与新城控股关联关系
王振华	董事长	新城发展	董事长、行政总裁、执行董事	间接控股母公司
		江苏新城	董事长	控股子公司
		常州新城万博投资有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		江苏新城兰科投资有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		江苏新城亿科投资有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		江苏新城实业集团有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州新城领先企业形象策划有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		江苏新启投资有限公司	董事长	同一实际控制人
		江苏新城创业投资有限公司	董事长	同一实际控制人
		上海新启矿产资源投资有限公司	执行董事	同一实际控制人
		上海赛福股权投资基金管理有限公司	执行董事	同一实际控制人
		上海金郡股权投资管理有限公司	执行董事	同一实际控制人
		上海方汇股权投资基金管理有限公司	执行董事	同一实际控制人
		常州方汇股权投资基金管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州景旭咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州凯拓咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州创域咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州创悦咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		常州恒轩咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		上海新城多奇妙企业管理咨询有限公司	执行董事	同一实际控制人
		上海橙贝信息技术有限公司	执行董事	同一实际控制人
		常州金郡德咨询管理有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		上海星轶影院管理有限公司	执行董事	同一实际控制人
		常州新橙信息技术有限公司	执行董事兼总经理	同一实际控制人
		江苏云柜网络技术有限公司	董事	同一实际控制人
		香港创拓	董事	同一实际控制人
		香港宏盛	董事	同一实际控制人
		碧海控股有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		龙旺发展有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		龙邦投资有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		旭堡有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		旭涛控股有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		盛洲有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		捷帆有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		锦名有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		通远有限公司（BVI）	董事	同一实际控制人
		香港悦盛发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港景盛发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港凯盛发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港创域发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港创汇发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港恒康发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港创智发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港恒昌发展有限公司	董事	同一实际控制人
		香港恒逸发展有限公司	董事	同一实际控制人
		中爱集团有限公司	董事	同一实际控制人
		江苏江南农村商业银行股份有限公司	董事	无关联
王晓松	董事	江苏新城	董事、总裁	控股子公司
		新城发展	非执行董事	间接控股母公司
		常州新城万博投资有限公司	监事	同一实际控制人
		江苏新城兰科投资有限公司	监事	同一实际控制人
		江苏新城亿科投资有限公司	监事	同一实际控制人
		江苏新城实业集团有限公司	监事	同一实际控制人
		江苏新启投资有限公司	董事	同一实际控制人
		常州方汇股权投资基金管理有限公司	监事	同一实际控制人
吕小平	董事、总经理	江苏新城	副董事长	控股子公司
		新城发展	非执行董事	间接控股母公司
曹建新	独立董事	江苏江南农村商业银行股份有限公司	独立董事	无关联
陈文化	独立董事	常州市注册会计师协会	监管部主任	无关联
		中国注册会计师协会	执业质量检查员	无关联
		江苏理工学院	兼职教授	无关联
		常州腾龙汽车零部件股份有限公司	独立董事	无关联
		无锡双象超纤材料股份有限公司	独立董事	无关联
		常州神力电机股份有限公司	独立董事	无关联
欧阳捷	监事会主席、职工监事	江苏新城	监事	控股子公司
戚小明	监事	新城发展	助理总裁	间接控股母公司
		新城物业	董事长	同一实际控制人
陈鹏	监事	新城发展	董事会办公室主任	间接控股母公司
梁志诚	副总经理、财务负责人	新城发展	执行董事	间接控股母公司
倪连忠	副总经理	无	/	/
张振	副总经理	无	/	/
杨超	董事会秘书	无	/	/

八、发行人主要业务情况

本公司以房地产开发为主营业务，属于房地产行业。

（一）房地产行业情况

1、行业概述

（1）房地产行业已成为国民经济的支柱产业

2014年，我国房地产开发投资完成额为95,035.61亿元，固定资产投资完成额为502,004.90亿元，房地产开发投资完成额占比18.93%。自2000年以来，我国房地产开发投资完成额占固定资产投资完成额的比重始终保持在20%左右，反映出房地产行业在国民经济中的重要地位。

图1 2000-2014年我国房地产开发投资和固定资产投资

数据来源：国家统计局，Wind资讯

（2）以住宅为主的房地产开发投资稳步增长

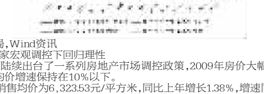
从房地产开发投资的构成来看，自2000年以来住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重始终保持在65%以上，说明在现阶段我国房地产行业以住宅开发为主。

图2 2000-2014年我国住宅开发投资占房地产开发投资比重

数据来源：国家统计局，Wind资讯

2010年，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别达33.16%、32.84%，均创近年来的新高。2012年，在经济增速放缓、下行压力加大的背景下，国家对房地产市场坚持调控政策不放松，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回落至16.19%、11.41%。2013年，尽管国务院办公厅颁布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》宣告房地产调控的进一步趋紧，但随着国家对房地产调控长效机制的建立和完善、保障房政策的日趋明确，我国房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回升至19.79%、19.40%。2014年，由于我国房地产行业尚处于去库存化阶段，房地产开发投资完成额增速、住宅开发投资完成额增速分别回落至10.49%、9.16%，未来随着调控政策在需求端的逐步放开、货币政策的整体宽松，预计房地产库存消化将提前结束，推动房地产开发投资增速的反弹。

图3 2000-2014年我国房地产开发投资和住宅开发投资



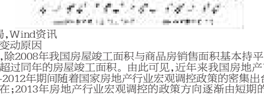
数据来源：国家统计局，Wind资讯

（3）房地产价格在国家宏观调控下回归理性

自2010年以来，我国陆续出台了一系列房地产市场调控政策，2009年房价大幅上涨的势头得到明显遏制，此后我国商品房销售均价增速保持在10%以下。

2014年，我国商品房销售均价为6,323.53元/平方米，同比上年增长1.38%，增速同比上年下降6.33个百分点。行业调控效应逐渐显现，外加宏观经济增速下降，房价上涨进一步放缓。

图4 2000-2014年我国商品房销售均价及其增速



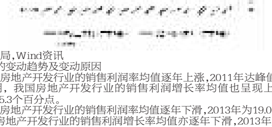
数据来源：国家统计局，Wind资讯

（4）市场供求状况及变动原因

国家统计局数据显示，除2008年我国房屋竣工面积与商品房销售面积基本持平以外，2005-2014年我国每年的商品房销售面积均超过同年的房屋竣工面积。由此可见，近年来我国房地产市场需求强劲，供给仍存在一定不足。其中，2010-2012年期间随着国家房地产行业宏观调控政策的密集出台，供需差距有所缩减，但是供不应求的情况始终存在；2013年房地产行业宏观调控的政策方向逐渐由短期的行政干预转换为建立市场化的长效机制，在需求端的限制性政策逐步放开，供需差距出现扩大趋势；2014年，我国房屋竣工面积为107,459.05万平方米，商品房销售面积为120,648.54万平方米，为同年房屋竣工面积的1.12倍，供需差距同比上年有所缩减，主要受商品房销售面积下降的影响。

未来随着国家在房地产供给端调控效应的逐步显现，如加快住房保障安居工程的建设和增加普通商品住房的有效供给等措施的有力实施，将使房地产市场的供需关系逐步趋于合理，将有利于房地产行业的长期稳定健康发展。

图5 2000-2014年我国房屋竣工面积与商品房销售面积



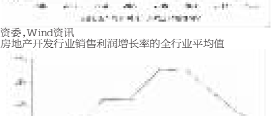
数据来源：国家统计局，Wind资讯

（5）行业利润水平的变动趋势及变动原因

2006-2011年，我国房地产开发行业的销售利润率均值逐年上涨，2011年达峰值22.50%，较2006年上涨7.5个百分点；同一时期，我国房地产开发行业的销售利润增长率均值也呈现上涨趋势，2010年达峰值17.90%，较2006年上涨15.3个百分点。

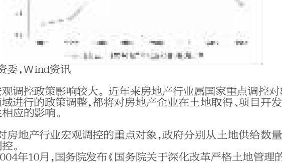
2011-2013年，我国房地产开发行业的销售利润率均值逐年下滑，2013年为19.00%，较2011年下降3.5个百分点；同一时期，我国房地产开发行业的销售利润增长率均值亦逐年下滑，2013年为7.00%，较2011年下降10.9个百分点。房地产开发行业平均利润率及利润增长率的逐步回落主要因为：（1）2010年以来国家对房地产行业进行了一系列的宏观调控，使房价得到有效控制；（2）同时，水泥、玻璃、建筑用钢等建材价格的上涨，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，以及人工成本的增加，导致房地产企业的开发成本增加、房地产行业的利润空间被逐步压缩。

图6 2006-2013年我国房地产开发行业销售利润率的全行业平均值



数据来源：国务院国资委，Wind资讯

图7 2006-2013年我国房地产开发行业销售利润增长率的全行业平均值



数据来源：国务院国资委，Wind资讯

2、行业政策情况

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年平均实际供应量的1.5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79.4%。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。

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，以有代价和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价款的，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出让制度，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，政府应组织、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月国务院发布的《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处置措施，要求土地使用者对项目开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。对土地使用人欠缴土地出让价款、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，对存在前述违法违规用地行为的，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用地政策。

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款比例不得低于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。

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。

（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。

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八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、捂盘惜售等违法违纪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。

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%。

3、行业运行情况

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33.2%；全国商品房销售面积10.43亿平方米，同比增长10.1%，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18.3%，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1.8%；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、二线城市的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0.5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17.4%，较2011年微降0.1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17.3%，增速同比提高15.5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，全国商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%，降幅较1-11月收窄0.6个百分点，销售额7.63万亿元，同比下降6.3%。其中，住宅销售面积10.5亿平方米，同比下降9.1%，销售额6.24万亿元，同比下降7.8%。12月，随着各种利好政策的落实，市场信心不断提振，楼市整体有所回暖，单月销售面积和销售额均创2014年各月新高。东部地区销售面积与销售额同比下行，但降幅有所收窄。2014年，全国商品房和住宅销售均价分别为6,323元/平方米和5,932元/平方米与2013年相比均上涨1.40%。

4、行业发展趋势

（1）行业增速将放缓

展望未来，我国房地产业将告别二十多年的繁荣期，进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资继续高速增长的动力不足和价稳量增。2012年全国房地产开发投资增速为16.19%，2013年虽略微回升至19.79%，但仍显著低于2000年到2011年繁荣期的水平（平均25.69%左右）。从2012年开始，由于供给已经超越了潜在的需求，过往繁荣期房地产开发投资的高速增长预计将难以重现。此外，在2012年下半年，除了一线城市是价量齐增的之外，绝大多数二线城市走上了价稳量增的道路，部分三线城市甚至出现了价跌量增。在目前的供求格局下，预计房地产市场价稳量增的特征仍将延续。

（2）行业周期运行特征将被调控政策的长效机制削弱

2013年7月中央政治局会议提出，"积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展"。从中央政治局的表态来说，促进房地产市场平稳健康发展已经明确了长效机制努力的方向。房地产调控的长效机制，就是既要实现房价稳定，又要实现房地产开发投资持续平稳增长。整体来看，长效调控机制主要包括以融资渠道正常化和加大土地供给为标志的促供应政策，以打击囤地、鼓励周转为标志的供给有效化政策，和以缓慢抬升按揭贷款加权平均利率、分区域缓慢退出购房需求行政管制为标志的稳需求政策。

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业在过去很多年里一直处于低集中度的状态，自1997年以来房地产开发企业呈增长趋势，截至2011年末，房地产开发企业达到88,419家，市场仍处于分散竞争的格局。但是，近两年来房地产行业走向成熟和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。据中国房产信息集团（CRIC）统计，2012年前十大房企市场占有率为12.5%，较2011年提升约2个百分点，提升速度快于2011年。2013年前十大房企市场占有率为13.27%，比2012年提升约0.5个百分点，继续稳步提升。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在2009年最高达到了29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加亲睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

（二）公司在行业中的竞争状况

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发（以江苏新城为经营实体）和商业地产开发（以下属全资子公司新城万博为主要经营实体）。

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》，2014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25位，房地产销售面积在全国房地产企业中排名第20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2008-2014年连续七年获"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2005-2013年连续九年获"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营运现金流量。根据克而瑞信息集团（CRIC）的数据统计，2013年新城控股的总资产周转率及存货周转率在国内五十强房地产企业中均排名第一。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。

1、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。

2、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的判断，确保各房地产项目的顺利实施。

3、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资源组合，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。

4、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；2011-2014年还连续四年荣膺"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。

5、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。根据盖洛普咨询公司的客户满意度调研结果，2013年新城控股旗下江苏新城的客户满意度总体得分连续第二年达到盖洛普行业标杆，体现公司持续良好的满意度表现和市场口碑。

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。

6、经验丰富的管理团队

新城控股创始人王振华先生在中国房地产行业已拥有20年以上的经验；管理层团队的其他成员亦于房地产开发行业拥有丰富经验，平均达10年以上。经验丰富的管理团队为新城控股整体的可持续发展奠定了基础。

（三）公司经营方针及战略

1、品牌策略

坚持"新城"核心品牌战略，秉承"让幸福变得简单"的企业使命，以品质至上、以发展为纲、以责任为先、以和谐为本，进一步巩固和提升品牌价值，强化新城控股的核心竞争优势。

2、市场和业务开拓策略

启动全国化布局进程，一方面在巩固现有长三角核心区域布局的基础上进行深耕，另一方面按照既定的投资战略布局进行区域扩张。在投资方式上，以招拍挂为主，获取高周转项目；同时辅以合作开发、兼并收购等其他投资方式。

3、人力资源策略

优化人力资源配置，创新人才培养模式，加大人力资源投入，完善绩效考评，优化激励考核，做好人才的招聘、培养和留用工作，通过内部培养和外部引进相结合的方式，构建高素质人才队伍，为新城控股的发展提供人力资源保障。

4、合作伙伴策略

房地产行业是资源整合型行业，战略合作伙伴建设是公司壮大规模的基础。新城控股实现A股上市后，将坚决贯彻分类和分级建设的战略合作伙伴管理策略，构建融资、规划、设计、工程、景观、商户等各类战略合作伙伴集群，并从机制上去予以保障，真正构建一批与新城控股共同成长、互利共赢的战略合作伙伴群。

5、风险管控策略

稳健经营、科学管理是公司发展的保障。新城控股将建立健全风险控制体系，全面梳理业务流程，及时修订、完善相应规章制度；寻找风险控制盲区，客观评估风险发生的概率及影响程度，明确风险应对措施；并辅以合理的监督评价机制，使公司整体运作和制度的执行得到及时的反馈，形成长效风险管控机制。

（四）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

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、公司近三年合并口径主营业务收入构成

（1）营业收入分析

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
主营业务收入合计	853,602.39	97.82	2,030,107.22	98.20	2,049,183.10	98.82	1,733,512.60	99.36
其中：物业销售	845,976.20	96.95	2,017,324.18	97.58	2,038,947.55	98.33	1,726,556.13	98.96
物业出租	7,626.20	0.87	12,783.04	0.62	10,235.55	0.49	6,956.47	0.40
其他业务收入	19,002.95	2.18	37,312.59	1.80	24,463.03	1.18	11,106.93	0.64
合计	872,605.34	100.00	2,067,419.80	100.00	2,073,646.13	100.00	1,744,619.53	100.00

报告期内，新城控股营业收入结构保持稳定，主要来源于物业销售。

新城控股在报告期内的业绩波动主要受物业销售情况的影响。

报告期内，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：

	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
结转收入（万元）	845,976.20	2,017,324.18	2,038,947.55	1,726,556.13
结转成本（万元）	650,670.76	1,502,732.91	1,463,527.53	1,241,778.31
结转面积（平方米）	996,781.23	2,369,402.00	2,471,699.01	1,914,887.04
结算均价（元/平方米）	8,487.08	8,514.06	8,249.17	9,016.49

2013年物业销售实现收入较2012年增加312,391.42万元，增幅18.09%，主要因当年交付项目增加、物业销售结转面积大幅增长所致。

2014年物业销售实现收入较2013年减少21,623.37万元，降幅1.06%，主要因为受我国经济增速放缓、房地产市场下行的影响，新城控股对于房地产开发及销售进度的把控趋于谨慎，减少了2013年的拿地规模，从而导致2014年物业销售结转面积较2013年略有减少所致。

最近三年及一期，公司物业销售收入分地区构成情况如下：

单位：万元

地区	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
南京	196,363.71	23.21%	202,178.25	10.02%	48,665.71	2.39%	105,894.33	6.13%
上海	176,715.02	20.89%	544,719.57	27.00%	601,608.56	29.51%	589,998.88	34.17%
常州	176,217.02	20.83%	590,004.44	29.25%	889,256.56	43.61%	794,700.83	46.03%
苏州	202,349.77	23.92%	347,961.06	17.25%	137,826.52	6.76%	115,680.98	6.70%
昆山	37,393.25	4.42%	71,167.11	3.53%	49,735.68	2.44%	978.88	0.06%
无锡	14,465.73	1.71%	148,140.62	7.34%	118,199.53	5.80%	109,923.07	6.37%
长沙	15,778.51	1.87%	53,073.98	2.63%	119,088.61	5.84%	-	-
镇江	23,325.92	2.76%	-	-	-	-	-	-
武汉	403.73	0.05%	53,485.77	2.65%	67,799.75	3.33%	-	-
其他	2,963.54	0.35%	6,593.40	0.33%	6,766.64	0.33%	9,379.16	0.54%
合计	845,976.20	100.00%	2,017,324.18	100.00%	2,038,947.55	100.00%	1,726,556.13	100.00%

（2）营业成本分析

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
主营业务成本合计	651,794.65	98.21	1,504,546.48	98.51	1,465,071.23	98.76	1,242,799.91	98.73
其中：物业销售	650,670.76	98.04	1,502,732.91	98.39	1,463,527.53	98.66	1,241,778.31	98.65
物业出租	1,123.90	0.17	1,813.57	0.12	1,543.70	0.10	1,021.61	0.08
其他业务成本	11,886.14	1.79	22,755.83	1.49	18,373.92	1.24	15,927.36	1.27
合计	663,680.79	100.00	1,527,302.31	100.00	1,483,445.15	100.00	1,258,727.27	100.00

随着公司营业收入的持续增长，营业成本呈逐年上升趋势。2012年-2015年1-6月，公司营业成本分别为1,258,727.27万元、1,483,445.15万元、1,527,302.31万元和663,680.79万元，其中物业销售成本分别为1,241,778.31万元、1,463,527.53万元、1,502,732.91万元和650,670.76万元。

（3）利润情况分析

单位：万元

项目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012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	201,807.74	23.64	525,560.74	25.89	584,111.87	28.50	490,712.69	28.31
其中：物业销售	195,305.44	23.09	514,591.27	25.51	575,420.02	28.22	484,777.82	28.08
物业出租	6,502.30	85.26	10,969.47	85.81	8,691.85	84.92	5,934.86	85.31
其他业务	7,116.81	37.45	14,556.76	39.01	6,089.11	24.89	-4,820.43	-43.40
毛利润合计/综合毛利率	208,924.55	23.94	540,117.49	26.13	590,200.98	28.46	485,892.26	27.85

2012年度-2015年1-6月，公司合并口径整体业务毛利率分别为27.85%、28.46%、26.13%和23.94%，其中商品房销售业务的毛利率分别为28.08%、28.22%、25.51%和23.09%。报告期内，新城控股主营业务毛利率基本维持稳定。2013年毛利率较2012年上升0.61个百分点，主要因上海碧翠园、上海新城金郡等毛利率较高的项目集中交付所致。2014年毛利率较2013年下降2.33个百分点，主要受房地产行业整体下滑的影响，符合行业的整体趋势。一方面因为2014年新城控股实现收入结转的房地产项目主要为"香溢澜桥"、"香溢紫郡"等中低端项目，毛利率水平仅有20%左右，最低不足15%；另一方面，土地价格的不断攀升导致项目开发成本提升，也降低了新城控股的整体毛利率水平。

2012年度-2015年1-6月，公司合并口径营业利润分别为213,689.35万元、234,186.24万元、237,493.54万元和108,644.06万元；公司合并口径利润总额分别为213,595.75万元、248,554.95万元、240,939.66万元和109,275.26万元，实现净利润分别为155,765.83万元、184,991.52万元、179,234.56万元和82,739.44万元，呈平稳上升趋势。

（五）发行人房地产开发经营业绩

1、发行人房地产开发资质

目前，新城控股获得的房地产开发资质如下表所示：

序号	公司名称	资质等级
不含江苏新城及其控股子公司		
1	镇江凯盛房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
2	丹阳新城宏盛房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
3	常州悦盛房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
4	常州福隆房地产开发有限公司	项目已竣工，故资质证书暂未办理续期
5	常州新城万盛房地产有限公司	项目已竣工，故资质证书暂未办理续期
6	常州新城宏业房地产有限公司	二级资质证书
7	武汉新城宏盛置业有限公司	三级资质证书
8	南昌新城悦盛房地产有限公司	暂定资质证书
9	苏州凯拓房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
10	苏州博盛房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
11	张家港鼎盛房地产有限公司	暂定资质证书（二级）（申请续期中）
12	长春新城悦盛房地产发展有限公司	暂定资质证书
13	无锡新城万博置业有限公司	项目已竣工，故资质证书暂未办理续期
14	长沙新城万博置业有限公司	三级资质证书
15	常州新城万博置业有限公司	已注销
16	常州卓盛房地产发展有限公司	申请办理中
17	常州汇盛房地产发展有限公司	申请办理中
18	安庆新城悦盛房地产发展有限公司	暂定资质证书
19	海口新城万博房地产发展有限公司	暂定资质证书
20	金坛新城万博房地产发展有限公司	暂定资质证书（二级）
21	成都新城万博房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）
22	台州新城万博房地产发展有限公司	暂定资质证书
江苏新城及其控股子公司		
1	江苏新城地产股份有限公司	一级资质证书
2	常州新城万佳房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）
3	常州新城金郡房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
4	常州新城房产开发有限公司	一级资质证书
5	常州新龙创置房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）
6	常州万方新城房地产开发有限公司	暂定资质证书（二级）
7	常州市恒福置业有限公司	暂定资质证书（二级）
8	无锡新城创置房地产有限公司	二级资质证书
9	杭州新城创宏房地产开发有限公司	暂定资质证书
10	杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	暂定资质证书
11	杭州新城创盛房地产开发有限公司	暂定资质证书
12	苏州新城创佳置业有限公司	二级资质证书
13	苏州新城创恒房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
14	苏州新城创盛置业有限公司	暂定资质证书（二级）
15	昆山新城创宏房地产有限公司	二级资质证书
16	昆山新城创域房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
17	南京新城允升房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
18	南京新城创隆房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
19	南京新城万隆房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
20	南京新城创置房地产有限公司	暂定资质证书（三级）
21	南通新城创置房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
22	上海新城万嘉房地产有限公司	二级资质证书
23	上海东郡房地产开发有限公司	暂定资质证书
24	上海新城创佳置业有限公司	暂定资质证书
25	上海新城创宏房地产有限公司	暂定资质证书
26	上海新城金郡房地产有限公司	暂定资质证书
27	上海新城创域房地产有限公司	暂定资质证书
28	上海富铭房地产开发有限公司	暂定资质证书
29	上海新城宝郡置业有限公司	已注销
30	上海嘉定华锐置业有限公司	暂定资质证书
31	苏州新城万瑞房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
32	常州新城创佳房地产开发有限公司	已注销
33	金坛市新城万郡置业有限公司	申请办理中
34	南京新城万嘉房地产有限公司	申请办理中
35	上海新城松郡房地产有限公司	暂定资质证书
36	武汉新城创置置业有限公司	暂定资质证书
37	济南天鸿永业房地产开发有限公司	暂定资质证书
38	常州新城东郡房地产开发有限公司	已注销
39	常州新城置地房地产开发有限公司	已注销
40	常州新城东昇房地产开发有限公司	已注销
41	常州鼎佳房地产开发有限公司	已注销
42	无锡新城万嘉置业有限公司	已注销
43	苏州新城万嘉房地产有限公司	已注销
44	昆山新城创置发展有限公司	已注销
45	昆山新城万龙房地产发展有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
46	南京新城创嘉房地产有限公司	已注销
47	上海新城创置房地产有限公司	已注销
48	青岛新城创置房地产有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
49	上海松睿房地产开发有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
50	南京新城万顺房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
51	昆山德睿房地产开发有限公司	申请办理中
52	上海新城旭地房地产有限公司	暂定资质证书
53	苏州新城万瑞房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
54	南京新城万隆房地产有限公司	暂定资质证书（二级）
55	青岛卓越新城置业有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
56	上海万之城房地产开发有限公司	项目已竣工，故资质证书暂未办理续期
57	上海蓝天创业房地产开发有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
58	上海新城创贤房地产有限公司	暂定资质证书
59	上海新城旗睿置业有限公司	暂无项目，故尚未申请办理资质证书
60	杭州新城鼎佳房地产开发有限公司	申请办理中
61	上海恒固房地产开发有限公司	暂定资质证书
62	上海松铭房地产开发有限公司	暂定资质证书
63	昆山德睿房地产开发有限公司	申请办理中
64	常熟中置房地产有限公司	申请办理中
65	常熟万中城房地产有限公司	申请办理中

2、房地产开发业务情况

新城控股的主营业务为房地产开发与销售，其经营模式以自主开发销售为主，2013年底开始尝试进行合作开发。新城控股的业务板块分为住宅地产开发（以江苏新城为经营实体）和商业地产开发（以下属全资子公司新城万博为主要经营实体）。

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业务产生的销售收入占其商业地产业务总收入的比例保持在90%以上。除苏州吴江吾悦广场项目为新城控股与北京千石创富资本管理有限公司联合投资以外，其余商业地产开发项目的经营模式均为自主经营。

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以江苏新城为经营实体，其房地产产品以出售为主，经营模式以自主开发为主，2013年底开始尝试进行合作开发，合作对象包括旭辉集团股份有限公司、上海歌斐资产管理有限公司、上海市北高新集团（南通）有限公司、上海万科房地产有限公司等。江苏新城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。为满足不同客户需求与偏好，江苏新城共推出四大产品系列，分别为：定位于年轻首次置业需求的"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，江苏新城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。

报告期内，新城控股的主营业务及主要产品未发生重大变化，其主要经营数据如下表所示：

2012-2014年及2015年1-6月新城控股合并口径的主要经营数据如下表所示：

报告期	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
物业销售收入（亿元）	84.60	201.73	203.89	172.66
占当期营业收入的比例	96.95%	97.58%	98.33%	98.96%
物业销售毛利率	23.09%	25.51%	28.22%	28.08%
物业出租收入（亿元）	0.76	1.28	1.02	0.70
占当期营业收入的比例	0.87%	0.62%	0.49%	0.40%
物业出租毛利率	85.26%	85.81%	84.92%	85.31%
销售面积（万平方米）	125.63	272.84	218.41	186.29
销售金额（亿元）	114.44	243.9	205.32	159.86
竣工交付的子项目数量（个）	12	24	31	28
竣工面积（万平方米）	128.61	286.86	325.16	305.72
在建项目个数（个）	43	40	34	35
在建总建筑面积（万平方米）	567.16	519.35	403.4	393.97

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。

（六）发行人房地产开发项目情况

1、最近三年及一期竣工项目

报告期内，新城控股竣工项目情况如下表所示：

子项目名称	地理位置	竣工面积（平方米）	开工时间	竣工交付时间
2015年1-6月				
苏州吴江吾悦广场一期商业（2#地下室）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	81,893.36	2014年2月	2015年6月
苏州吴江吾悦广场一期商业（1#商业裙楼）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	96,000.00	2014年4月	2015年6月
常州春天里二期（7-9、12-17、19-22号楼、商业S1、S2、地下车库）	常州武进区人民路	122,102.00	2014年2月	2015年6月
镇江新城尚上城一期（住宅1#8#12#20#、商业1#-4#）	镇江丹徒区华山路	74,241.70	商业1#-4#：2013年11月；@住宅1#8#12#20#：2014年2月	2015年6月
常州新城帝景办公、二期（20#22#）	常州武进区	75,140	2013年1月	2015年6月
南京香溢紫郡五期、六期A区、六期B区	南京浦口区	269,753	2013年5月	2015年6月
上海馥华里（10-13#洋房、，7、8、14#高层）	上海嘉定区	64,215	2013年8月	2015年6月
上海香溢璟庭一期（小高层+6#多层）	上海嘉定区	52,438	2014年4月	2015年6月
苏州香溢紫郡二期B区	苏州昆山市	55,545	2013年5月	2015年5月
苏州新城公馆一期（高层）	苏州吴中区	78,684	2013年7月	2015年6月
苏州红树湾一期（高层）	苏州吴江区	205,241	2013年9月	2015年6月
上海万之城	上海嘉定区	110,900	2013年1月	2015年6月
合计	/	1,286,153.06	/	/
2014年度				
常州吾悦广场三期（公寓23#）	常州湖塘武宜路	66,375.34	2013年5月	2014年12月
常州御景湾（住宅16#楼）	常州新北区兴业路	17,339.31	2012年10月	2013年12月
常州春天里一期（住宅1-6#）	常州武进区人民路	70,379.00	2013年11月	2014年12月
长沙新城国际花都三期	长沙望城雷锋大道	155,224.87	2013年8月	2014年11月
苏州吴江吾悦广场一期（住宅1-8#）	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	183,303.46	2013年10月	2014年12月
南京香溢紫郡二期、四期	南京浦口星火北路	292,110	2012年5月	2014年12月
常州香溢澜桥二期	常州前黄中学东侧	250,114	2013年5月	2014年11月
常州香溢俊园一期	常州丽华北路与关河东路交叉口	145,950	2013年5月	2014年12月
常州香悦半岛三期	常州龙江路勤业路	121,168	2012年5月	2014年6月
常州香溢紫郡三期	常州青洋路龙城大道	132,366	2013年3月	2014年9月
常州新城帝景二期、帝景酒店	常州武进湖塘南田公园	210,402	2012年9月	2014年12月
无锡香溢紫郡	无锡新区锡兴路与金城东路交叉口	250,705	2013年4月	2014年12月
苏州香溢澜桥二期	苏州吴中开发区枫津路西侧，东吴南路北侧	199,448	2012年10月	2014年11月
苏州新城公馆一期（洋房）	苏州吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	83,104	2013年7月	2014年11月
苏州红树湾一期（小高层）	苏州吴江区兴昂路北侧、兴吴路南侧	56,755	2013年9月	2014年12月
昆山香溢紫郡二期A区	昆山长江路东，青淞路南侧（S4）	119,185	2013年3月	2014年10月
上海忆华里三期	上海青浦区漕盈路	162,120	2013年7月	2014年12月
上海碧翠园二期（2#3#7#）	上海浦东高行	17,295	2012年7月	2014年6月
上海馥华里（1-6#洋房）	上海马陆镇茹水南路以西叶城路以南	49,422	2013年8月	2014年12月
上海香溢澜庭	上海洪德路	94,798	2013年3月	2014年11月
上海香溢璟庭一期（多层不含6#楼）	上海东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	34,924	2014年4月	2014年12月
上海昱翠湾	上海宝山月浦沈巷蕴川路	95,228	2013年9月	2014年12月
上海万之城	上海嘉定区	25,043	2013年1月	2014年2月
其他	/	35,884	/	/
合计	/	2,868,642.98	/	/
2013年度				
常州御景湾（1-3#、5-12#、15#、17-18#）	常州新北区兴业路	124,939.12	2012年10月	2013年12月
常州吾悦广场二期（15#）	常州湖塘武宜路	23,874.00	2012年7月	2013年10月
长沙新城国际花都一期（E1-E11）	长沙望城雷锋大道	249,357.67	2011年8月	2013年4月
长沙新城国际花都二期（D1-D9）	长沙望城雷锋大道	261,576.23	2012年8月	2013年12月
武汉春天里花园（1-16#）	武汉汉阳江堤中路与江欣苑路交汇处	177,420.05	2012年9月	2013年12月
常州新城首府三期	常州万福路	69,199	2011年6月	2013年12月
常州香溢澜桥一期A区	常州前黄中学东侧	68,679	2012年4月	2013年9月
常州香溢澜桥一期B区	常州前黄中学东侧	39,259	2012年4月	2013年12月
常州香溢澜桥一期C区	常州前黄中学东侧	179,441	2012年6月	2013年12月
常州公园壹号四期D区	常州潞横路	87,289	2011年10月	2013年10月
常州新城金郡二期	常州劳动东路	112,104	2011年6月	2013年11月
常州香悦半岛一期	常州龙江路勤业路	189,775	2011年6月	2013年10月
常州香悦半岛二期	常州龙江路勤业路	59,167	2011年5月	2013年2月
常州香溢紫郡一期	常州青洋路龙城大道	123,632	2011年6月	2013年12月
常州香溢紫郡二期	常州青洋路龙城大道	169,167	2012年2月	2013年12月
常州新城域二期续建	常州湖塘夏城路	182,669	2011年11月	2013年8月
常州新城帝景一期	常州武进湖塘南田公园	29,490	2012年10月	2013年12月
南京香溢紫郡一期	南京浦口星火北路	54,702	2011年10月	2013年10月
南京香溢紫郡三期	南京浦口星火北路	49,479	2012年9月	2013年12月
上海悠活城三期	上海嘉定区静宁路	73,231	2011年8月	2013年11月
上海新城金郡B二期	上海嘉定白银路	112,457	2011年5月	2013年6月
上海新城金郡A二期	上海嘉定白银路	93,775	2011年6月	2013年8月
上海新城金郡A三期	上海嘉定白银路	71,037	2012年7月	2013年12月
上海尚上城二期	上海安亭曹安路	85,261	2011年5月	2013年6月
上海碧翠园二期	上海浦东高行	73,831	2012年7月	2013年12月
苏州新城金郡二期E区	苏州吴中邵昂路	138,789	2011年12月	2013年10月
苏州新城金郡转角商业	苏州吴中邵昂路	26,221	2012年6月	2013年12月
苏州香溢紫郡一期	苏州长江路东侧312国道南侧	101,441	2012年3月	2013年11月
苏州香溢澜桥一期	苏州吴中开发区枫津路西侧，东吴南路北侧	64,186	2012年10月	2013年12月
无锡尚东雅园二期	无锡新区旺庄	153,220	2012年4月	2013年12月
其他	/	6,852	/	/
合计	/	3,251,520	/	/
2012年度				
常州吾悦广场一期（4#楼）	常州湖塘武宜路	219,208.53	2010年9月	2012年4月
常州吾悦广场一期（1-3#楼）	常州湖塘武宜路	124,973.34	2010年9月	2012年12月
常州吾悦广场二期（16-22#楼）	常州湖塘武宜路	201,875.19	2011年8月	2012年12月
常州吾悦生活广场	常州湖塘工商所北	83,422.09	2011年9月	2012年12月
常州吾悦国际广场	常州西瀛里	295,688.23	2010年8月	2012年12月
无锡华东家艺中心	无锡锡沪路	150,493.59	2011年8月	2012年12月
常州新城金郡一期	常州劳动东路	101,732	2010年4月	2012年6月
常州玉龙湾五期	常州飞龙路	6,039	2011年3月	2012年5月
常州清水湾三期	新北区新桥镇	253,715	2010年5月	2012年5月
常州公园壹号四期A区	常州劳动东路	101,249	2010年10月	2012年8月
常州公园壹号四期B区	常州劳动东路	21,899	2011年1月	2012年7月
常州公园壹号四期C区	常州潞横路	138,573	2011年3月	2012年10月
常州新城域一期B区	常州湖塘夏城路	74,911	2010年8月	2012年4月
常州新城域二期	常州湖塘夏城路	203,394	2011年1月	2012年11月
常州新城公馆综合楼	常州武进长虹路	17,553	2011年1月	2012年9月
南京新城金郡	南京尧化门	132,824	2010年7月	2012年10月
上海悠活城一期B区	上海嘉定区静宁路	59,904	2010年3月	2012年9月
上海悠活城二期	上海嘉定区静宁路	29,505	2010年8月	2012年9月
上海尚上城一期	上海安亭曹安路	78,619	2010年12月	2012年8月
上海尚上城三期	上海安亭曹安路	7,467	2011年8月	2012年12月
上海新城公馆	上海南翔宝翔路	106,531	2010年11月	2012年11月
上海忆华里一期	上海青浦区漕盈路	91,143	2010年11月	2012年7月
上海忆华里二期	上海青浦区漕盈路	71,536	2011年8月	2012年12月
上海碧翠园一期	上海浦东高行	109,775	2011年3月	2012年12月
苏州新城金郡二期B区	苏州吴中邵昂路	75,119	2010年9月	2012年5月
苏州新城金郡二期C区	苏州吴中邵昂路	26,930	2011年3月	2012年11月
苏州新城金郡二期D区	苏州吴中邵昂路	97,416	2011年5月	2012年11月
无锡尚东雅园一期	无锡新区旺庄	175,655	2010年12月	2012年10月
合计	/	3,057,149.97	/	/

注：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%。

2、主要在建项目

截至2015年6月30日，新城控股在建项目情况如下表所示：

子项目名称	地理位置	在建面积（平方米）	开工时间	计划竣工时间
长沙新城国际花都四期（南区住宅B7、B9、B10、地下室）	长沙望城雷锋大道	54,729.99	2015年5月	2016年12月
长沙新城国际花都四期（南区住宅B6、B8、地下室）	长沙望城雷锋大道	56,190.00	2015年4月	2016年12月
长春吾悦广场一期（住宅一标段，1-4#、8#、10A#、10B#、11B#）	长春绿园区	154,855.64	2015年6月	2016年10月
长春吾悦广场一期（住宅二标段，5-7#、9#、10C#、11A#）	长春绿园区	114,145.62	2015年6月	2016年10月
丹阳吾悦广场一期（一标段（西侧）地下室1-1、1-2、1-3，商业1-1、1-2、1-3、2#办公）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	107,051.55	2015年4月	2015年12月
丹阳吾悦广场一期（二标段（东侧）地下室2-1、2-2、2-3，商业2-1、2-2、2-3、1#办公）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	116,513.29	2015年4月	2015年12月
丹阳吾悦广场三期（吾悦华府（二标段）12#、13#、17#、18#、21#、22#、26#、27#、车库）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	23,422.91	2015年5月	2015年12月
安庆吾悦广场一期（吾悦华府3#、5#、S1-1#、S1-2#、地下室）	安庆迎江区菱湖南路南侧	38,342.21	2015年4月	2016年6月
安庆吾悦广场一期（吾悦华府6#、8#、9#、10#、S2#、S3#、地下室2）	安庆迎江区菱湖南路南侧	116,408.82	2015年4月	2016年6月
张家港吾悦广场三期（住宅7#-10#、商业S3-S4、18-2#A-E轴、地下室及人防工程）	张家港南二环路与金港大道交汇处	84,183.00	2015年4月	2015年12月
南昌吾悦广场一期（住宅5#、6#、7#）	南昌高新区京东大道以西	97,585.63	2015年5月	2016年8月
常州吾悦广场四期（住宅11-13#，商业S1、S2，停车楼）	常州湖塘武宜路	70,992.73	2014年9月	2015年12月
常州春天里（一期住宅7#、二期、三期住宅8-21#）	常州武进区人民路	154,356.37	2014年2月	2015年12月
苏州吴江吾悦广场一期	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	86,974.62	2014年2月	2015年11月
苏州吴江吾悦广场二期	苏州吴江开平路与秋枫路交汇处	235,042.72	2014年6月	2015年11月
镇江新城尚上城一期	镇江丹徒区华山路	19,072.93	2014年2月	2015年9月
镇江新城尚上城二期	镇江丹徒区华山路	99,010.26	2014年4月	2015年12月
张家港吾悦广场一期	张家港南二环路与金港大道交汇处	189,059.00	2014年3月	2015年10月
张家港吾悦广场二期	张家港南二环路与金港大道交汇处	247,985.00	2014年6月	2015年12月
丹阳吾悦广场一期（住宅1-3、5-6#，1.1#地下室，1.2#-1#标段地下室，金街S5、S6-1、S7）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	338,675.71	2014年9月	2015年12月
丹阳吾悦广场一期（别墅15、16、19、20、23、25、29#）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	20,605.41	2014年11月	2016年12月
南昌吾悦广场（住宅1#）	南昌高新区京东大道以西	22,146.27	2014年10月	2016年8月
常州吾悦广场三期	常州湖塘武宜路	45,301.66	2014年3月	2015年12月
常州新城帝景三期	常州武进湖塘南田公园	217,319	2014年5月	2016年12月
子项目名称	丽华北路与关河东路交叉口	77,044	2013年8月	2015年7月
常州香溢紫郡四期	常州青洋路龙城大道	149,787	2013年12月	2015年7月
常州悠活城	龙江路西侧、龙城大道北侧	196,619	2014年4月	2015年12月
无锡尚东雅园三期	无锡新区旺庄	76,431	2014年12月	2016年6月
常州公馆四期A区	常州小庙（长虹路）	65,456	2015年4月	2017年6月
南京珑湾花园一期、二期	南京江宁双龙大道	387,987	一期：2013年11月@二期：2014年6月	一期：2015年12月@二期：2016年11月
南京吾悦澜山一期	南京栖霞区仙林湖西侧	190,206	2014年11月	2016年8月
上海香溢璟庭一期（商业）	东至依玛路、西至合作路、南至洪德路、北至城固路	34,821	2014年4月	2015年9月
上海香溢璟庭二期（上海香溢珑庭）	东至永盛路、西至依玛路、南至洪德路、北至城固路	88,181	2014年11月	2015年9月
上海金郡A四期/A11-3	上海嘉定白银路	88,435	2014年10月	2015年12月
上海香溢荟苑	嘉定回城南路	92,025	2014年12月	2016年6月
南通香溢紫郡一期A区、B区	南通通宁大道西、永兴大道北	203,517	A区：2014年9月@B区：2015年4月	A区：2015年12月@B区：2016年12月
上海水云间	松江中山西路	57,513	2015年1月	2016年6月
苏州新城公馆二期	吴中开发区越溪街东侧，苏街南侧	118,313	2014年1月	2015年12月
苏州红树湾二期A区	吴江区兴昂路北侧，兴吴路南侧	133,050	2014年12月	2016年9月
苏州柏丽湾	昆山柏庐路	197,399	2014年8月	2015年12月
苏州珺未来花苑一期	吴中开发区友新路东侧、友翔路南侧	151,609	2015年3月	2016年11月
杭州山语院	杭州余杭经济技术开发区顺达路东侧、映荷路南侧地块	165,192	2014年1月	2015年12月
杭州金玺钰府	杭州拱墅区	35,620	2014年12月	2016年6月
杭州西溪逸境	杭州未来科技城	70,705	2014年6月	2016年6月
武汉璟悦城一期	汉阳区芳草东路与四新南路交叉口	153,552	2015年6月	2016年12月
上海旭辉府	上海金山区	228,121	2014年1月	2016年3月
合计	/	5,671,553.34	/	/

3、公司计划开工项目

新城控股2015年下半年计划开工项目情况如下表所示：

公司名称	子项目名称	地理位置	子项目对应的总建筑面积（平方米）	计划开工时间	计划竣工时间
成都新城万博	成都吾悦广场一期（购物中心、金街、外街、底商、塔楼、地下销售商业、机动车库、超市）	成都龙泉街龙工北路以北	233,892.00	2015年7月	2017年6月
成都新城万博	成都吾悦广场二期（住宅A1#、A2#、A6#、A7#、底商、地下车库）	成都龙泉街龙工北路以北	206,723.00	2015年7月	2017年6月
成都新城万博	成都吾悦广场三期（住宅A3#、A5#、A8#、A9#、A10#、底商、地下车库）	成都龙泉街龙工北路以北	249,068.00	2015年11月	2017年6月
长沙新城万博	长沙新城国际花都四期（北区）（住宅B1、B2、B3、B4、B5及地下室）	长沙望城雷锋大道	129,554.62	2015年11月	2016年12月
长春新城悦盛	长春吾悦广场二期（商业12A#、12B#、13A#、13B#、14#—18#）	长春绿园区皓月大路与正阳街交汇处	301,952.55	2015年7月	2016年12月
常州新城宏业	常州吾悦广场三期（24号楼）	常州湖塘武宜路	37,919.55	待定	待定
金坛新城万博	金坛吾悦广场一期（商业16#、住宅6#）	金坛南环二路南东环二路东侧	34,451.51	2015年8月	2016年12月
金坛新城万博	金坛吾悦广场一期（停车楼13#、商业15#、17#）	金坛南环二路南东环二路东侧	189,985.66	2015年9月	2016年12月
金坛新城万博	金坛吾悦广场一期（住宅7-12#、商业S1#、S2#、地库）	金坛南环二路南东环二路东侧	65,996.62	2015年10月	2016年12月
镇江凯盛	镇江新城尚上城（风尚花园）三期（住宅3#5#6#7#10#11#16#17#、36#地库）	镇江丹徒区华山路	66,862.00	2015年7月	2016年12月
丹阳新城宏盛	丹阳吾悦广场（吾悦华府）三期（28#、30#、32#、33#、35-38#、S8、幼儿园）	镇江丹阳开发区凤凰路东侧	44,479.94	待定	待定
台州新城万博	台州吾悦广场（吾悦华府2号）一期（住宅7#-11#）	台州城区江北片桔源街北侧	60,237.00	2015年8月	2016年12月
台州新城万博	台州吾悦广场（吾悦华府1号）二期（住宅1#-6#）	台州城区江北片桔源街北侧	64,358.00	2015年8月	2016年12月
海口新城万博	海口吾悦广场A区（住宅3、5、6、9、10、11#及商业S2、S3#）	海口椰海大道南侧	150,741.94	2015年8月	2016年12月
海口新城万博	海口吾悦广场B区（商业S1、S5、S6、16#）	海口椰海大道南侧	219,018.54	2015年10月	2016年12月
南昌新城悦盛	南昌吾悦广场一期、二期（住宅8#楼、商业S3、住宅区地下车库、商业区地下室、商业S5-S8、办公9-12#楼）	南昌高新区京东大道以西	398,672.85	2015年7月	2016年12月
常州新城金郡房地产有限公司	常州新城金郡三期	常州天宁区	49,017.00	2015年12月	2018年5月
南京新城创置房地产有限公司	南京湖北路项目	南京鼓楼区	46,749.00	2015年10月	2017年10月
南京新城万隆房地产有限公司	南京香悦澜山二期	南京鼓楼区	218,625.00	2015年7月	2017年6月
南京新城万顺房地产有限公司	南京花漾紫郡一期	南京浦口高新区	188,823.00	2015年9月	2017年9月
上海松铭房地产开发有限公司	上海永丰街道30-02地块	上海松江区	37,105.00	2015年7月	2017年5月
上海新城创贤房地产有限公司	上海奉城镇项目	上海奉贤区	105,861.00	2015年10月	2017年5月
苏州新城万瑞房地产有限公司	苏州珺未来花苑二期	苏州吴中开发区	93,669.00	2015年8月	2018年10月
昆山德睿房地产开发有限公司	昆山花桥地块一期	昆山花桥开发区	124,979.00	2015年8月	2017年6月
常熟中置房地产有限公司	常熟文化片区9号地块一期	常熟虞山镇	110,000.00	2015年9月	2017年6月
杭州新城创盛房地产开发有限公司	杭州科技城33#地块	杭州余杭区	77,997.00	2015年8月	2016年12月
杭州新城鼎宏房地产开发有限公司	萧山姚江岸6号地块	杭州萧山区	161,181.00	2015年10月	2018年6月
武汉新城创置置业有限公司	武汉璟悦城二期A	武汉汉阳区	97,605.00	2015年9月	2017年12月
济南天鸿永业房地产开发有限公司	济南万象新天C4地块	济南历城区	298,525.00	2015年8月	2017年7月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧C-2地块	青岛李沧区	228,650.00	2015年9月	2017年10月
青岛新城东郡房地产开发有限公司	青岛李沧H地块	青岛李沧区	67,365.00	2015年7月	2017年6月
合计			4,360,064.78	/	/

（下转A17版）