



**新城控股集团股份有限公司**

**2016 年度非公开发行 A 股股票申请文件**

**反馈意见回复**

二〇一六年五月

中国证券监督管理委员会：

贵会于2016年4月18日出具的160654号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》收悉。摩根士丹利华鑫证券有限责任公司（简称“保荐机构”或“摩根士丹利华鑫证券”）作为新城控股集团股份有限公司（简称“公司”、“发行人”或“新城控股”）本次非公开发行股票保荐机构，会同发行人以及广东信达律师事务所（简称“发行人律师”）等中介机构，对反馈意见中提出的问题进行了认真研究，并对有关问题进行了说明、论证分析和补充披露。

根据贵会的要求，现就反馈意见中提出的问题详细回复如下。为方便阅读，如无特别说明，本回复报告中的术语、简称或名词释义与尽职调查报告中的含义相同。

## 一、重点问题

**问题 1、请保荐机构和申请人律师核查申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（五）项的情形并发表明确意见。**

**答复：**

截至本回复出具日，发行人现任董事、高级管理人员如下：

序号	姓名	担任职务
1	王振华	董事长
2	吕小平	董事
3	王晓松	董事、总裁
4	梁志诚	董事、副总裁
5	曹建新	独立董事
6	Aimin Yan	独立董事
7	陈文化	独立董事
8	严政	副总裁
9	周科杰	副总裁
10	倪连忠	副总裁
11	张振	副总裁

序号	姓名	担任职务
12	郭楠楠	副总裁
13	唐云龙	副总裁
14	欧阳捷	副总裁
15	管有冬	财务负责人
16	陈鹏	董事会秘书

根据发行人现任中国籍董事及高级管理人员于 2016 年 3 月于主管公安部门开具的违法犯罪记录证明,主管公安部门未发现发行人现任中国籍董事及高级管理人员存在违法犯罪记录。

根据发行人现任外籍董事、中国籍董事及高级管理人员的书面声明并经保荐机构、发行人律师查询上海市高级人民法院网、最高人民法院网站公布的全国法院被执行人信息查询系统、中国裁判文书网、全国企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、中国证监会网站公开披露信息、网络舆情检索以及保荐机构、发行人律师对发行人现任董事、高级管理人员进行的现场或电话访谈,截至本回复出具日,发行人现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

对于发行人是否存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况,保荐机构、发行人律师查询了上海市高级人民法院网、最高人民法院网站公布的全国法院被执行人信息查询系统、中国裁判文书网、全国企业信用信息公示系统、“信用中国”网站、中国证监会网站公开披露信息、网络舆情检索并经发行人书面确认,发行人亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

综上,经核查,保荐机构及发行人律师认为,发行人或其现任董事、高级管理人员不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条(五)项规定的“上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查”的情形,发行人符合非公开发行股票的条件。

问题 2、根据申请材料，申请人本次拟用募集资金 12 亿元补充流动资金。申请人属于房地产行业，请申请人说明拟用募集资金补流的合理性。请保荐机构进行核查。

答复：

根据资本市场整体情况，经慎重考虑，公司决定取消使用募集资金 12 亿元用于补充流动资金，本次非公开发行的募集资金总额由不超过 50 亿元相应调减为不超过 38 亿元，并将全部用于投资建设房地产开发项目，即济南香溢紫郡项目、嵊州吾悦广场项目、衢州吾悦广场项目、海口吾悦广场项目及宁波吾悦广场项目。后续公司拟通过自筹资金补充流动资金，本次调整对公司日常经营不会产生明显影响。

上述调整已经公司于 2016 年 5 月 13 日召开的第一届董事会第十四次会议审议通过。根据公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》，公司股东大会同意授权董事会在法律、法规规定和股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整，因此上述调整募集资金数额及用途之相关事宜无需提交公司股东大会审议。

经核查，保荐机构认为，发行人取消使用募集资金 12 亿元用于补充流动资金并相应调减募集资金总额，该等调整已履行了必要的决策程序。

## 二、一般问题

问题 1、根据法律意见书所述，申请人报告期受到土地、税务、国土等相关政府部门的行政处罚。罚款金额在 5 万元至 20 万元之间的行政处罚有 6 宗，罚款金额在 20 万元以上的行政处罚有 13 宗。

请申请人说明并披露受到上述行政处罚的原因及后续整改措施和效果，上述处罚是否构成重大行政处罚，申请人是否存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（七）项的情形。请保荐机构和申请人律师对此进行核查并发表明确意见。

**答复：**

发行人及其控股子公司在报告期内受到土地、税务、国土等相关政府部门的行政处罚，其中罚款金额在 5 万元至 20 万元之间的行政处罚有 6 宗，罚款金额在 20 万元以上的行政处罚有 13 宗。该等行政处罚事项的处罚金额、处罚原因及整改情况主要如下：

序号	公司名称	处罚文件编号	处罚金额 (万元)	处罚原因	整改情况
1	武汉新城宏盛置业有限公司	鄂地税稽罚告[2014]7号	6.84	少报税款；少代扣代缴个人所得税	已补缴税款、缴清罚款并依法整改
2	上海新城宝郡置业有限公司	第2420130030号	8.07	桩基应招标未招标；未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款并就所处罚的工程领取了编号为1302BS0065D01-310113201303212319的《建筑工程施工许可证》；截至本回复出具日，上海昱翠湾项目已竣工备案
3	无锡新城万博置业有限公司	(崇)安监管罚[2013]001-1号	10.00	安全生产工作管理不到位	已缴清罚款并依法整改；截至本回复出具日，华东家艺中心项目已竣工备案
4	杭州新城创盛房地产开发有限公司	余建罚字[2014]26号	17.93	未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款并就处罚工程重新领取了编号为330125201406120201的《建筑工程施工许可证》
5	常州市恒福置业有限公司	苏地税稽罚告[2013]7号	18.77	少报税款	已补缴税款、缴清罚款并依法整改
6	常州新城宏业房地产有限公司	苏地税稽罚告[2014]23号	18.82	少报税款；少代扣代缴个人所得税	已补缴税款、缴清罚款并依法整改
7	常州悦盛房地产发展有限公司	武住建罚字(2013)第7号	20.00	未取得《建筑工程施工许可证》即施工；未办理质量监督手续	已缴清罚款，并就所处罚的工程取得了编号为0096895-320483201311080201的《建筑工程施工许可证》；截至本回复出具日，常州春天里项目已竣工备案
8	上海新城宝郡置业有限公司	第2520130035号	20.00	未办理工程质量监督手续即施工	已缴清罚款，并被处罚工程领取了《上海市建设工程质量安全监督告知书》；截至本回复

序号	公司名称	处罚文件编号	处罚金额 (万元)	处罚原因	整改情况
					出具日, 上海昱翠湾项目已竣工备案
9	长春新城悦盛房地产发展有限公司	长规罚决绿字[2014]第11号	22.34	未取得《建设工程规划许可证》即进行项目施工前准备	已缴清罚款, 并就处罚工程领取了建字第220000201500133号《建设工程规划许可证》及220106201506180101号、220106201506180201号《建筑工程施工许可证》
10	常州新城金郡房地产有限公司	常建罚字(2015)第50号	23.19	未办理质量监督手续; 未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款, 并就处罚工程领取了320400201508240201号《建筑工程施工许可证》
11	苏州新城创盛置业有限公司	吴地罚税[2015]33号《税务行政处罚决定书》	25.06	少报税款	已补缴税款、缴清罚款并依法整改
12	上海富铭房地产开发有限公司	第2120130022号	26.56	需进行招标的项目而未招标; 未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款, 并就处罚工程领取了1302JD0085D01-310114201304084919号《建筑工程施工许可证》; 截至本回复出具日, 上海馥华里项目已竣工备案
13	上海新城创域房地产有限公司	第2120140012号	29.90	需进行招标的项目而未招标; 未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款并就所处罚的工程领取的编号分别为1302JD0245D01-310114201311201819、1302JD0245D02-310114201311201819及1302JD0245D03-310114201311201819的《建筑工程施工许可证》; 截至本回复出具日, 上海香溢璟庭项目(A06-1地块)已竣工备案
14	苏州新城创佳置业有限公司	[2014]吴价检案第8号	38.10	未标明已售房源实际成交价	已缴清罚款并依法整改; 截至本回复出具日, 苏州香溢澜桥项目已竣工备案
15	上海新城松郡房地产有限公司	第28201401 68号《行政处罚听证告知书》	62.00	施工图设计文件未经审查即施工; 未按国	已缴清罚款, 并就处罚工程领取了1402SJ0152D01-310117

序号	公司名称	处罚文件编号	处罚金额 (万元)	处罚原因	整改情况
	司			家规定办理工程质量监督手续；未取得《建筑工程施工许可证》即施工	201406261419号及1402SJ0152D02-310117 201406261419号《建筑工程施工许可证》
16	上海新城创贤房地产有限公司	第2020150086号	62.00	必须进行招标的项目未招标；施工图设计文件未经审查即开工建设	已缴清罚款并依法整改
17	上海新城创贤房地产有限公司	第2020150085号	63.00	未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款，并就处罚工程领取了1502FX0163D01-310120 201506043319号及1502FX0163D02-310120 201506043319号《建筑工程施工许可证》
18	上海新城创佳房地产有限公司	第2120140042号	80.06	必须进行招标的项目未招标；未取得《建筑工程施工许可证》即施工	已缴清罚款，并就处罚工程领取了编号为1302JD0023D01-310114 201301241319的《建筑工程施工许可证》
19	上海新城创贤房地产有限公司	第2120159103号	91.11	未经规划部门批准，进行项目建设	已缴清罚款，并就处罚工程领取了沪奉建（2015）FA31012020155398号及沪奉建（2015）FA31012020155415《建设工程规划许可证》

根据发行人确认并经保荐机构、发行人律师核查，上述共计 19 宗被处罚行为均已处理完毕。发行人已经按照要求补缴税款，缴清罚款，对相关的房地产开发过程进行规范，办理了相关的规划、施工许可。上述共计 19 宗行政处罚中，其中有 17 宗取得了相关主管部门的证明文件，确认该等被处罚行为不属于重大违法违规行为或相关被处罚公司在报告期内不存在重大违法违规行为。就未取得证明文件的 2 宗行政处罚事项，保荐机构、发行人律师分别对出具该等行政处罚文件的相关部门进行了走访，确认该等被处罚行为不属于重大违法违规行为。

为加强公司内部控制，促进公司、子公司及分公司规范运作和健康发展，发行人制定了《新城控股集团股份有限公司内部控制制度》、《项目管理手册》等制度文件。根据《项目管理手册》，发行人对房地产开发项目在项目策划、项目

计划管理、工程质量管理、工程安全施工管理、售楼处、样板区施工管理、工程项目检查考核、综合体项目交接管理等方面均建立了相应的规范制度，以指导各子公司合法合规运营。

综上，经核查，保荐机构及发行人律师认为，发行人及其子公司已就上述被处罚行为足额缴清了相应的罚款，办理了相关许可，并在房地产开发过程中进行规范，该等事项未对上述公司的经营产生重大不利影响，上述行政处罚不构成重大行政处罚。发行人不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条（七）项规定的严重损害投资者权益和社会公共利益的其他情形。

问题 2、请保荐机构对申请人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况是否符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的规定发表核查意见。

答复：

一、发行人最近三年现金分红政策实际执行情况：

最近三年公司累计现金分红金额（含税）为 58,447.10 万元，最近三年公司实现的年均可分配利润为 139,260.32 万元，最近三年公司累计现金分红金额占最近三年年均可分配利润的比例达到 41.97%。具体分红情况如下表所示：

单位：万元

分红年度	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于上市公司股东的净利润	现金分红占合并报表中归属于上市公司股东的净利润比例
2015 年度	18,447.10	183,627.44	10.05%
2014 年度	40,000.00	116,720.67	34.27%
2013 年度	0.00	117,432.86	/
最近三年累计现金分红合计			58,447.10
最近三年年均合并报表归属于上市公司股东的净利润			139,260.32
最近三年累计现金分红金额占最近三年合并报表中归属于上市公司股东的年均净利润的比例			41.97%



二、保荐机构对发行人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（以下简称《通知》）内容的逐条核实情况：

**《通知》要求一**、“上市公司应当进一步强化回报股东的意识，严格依照《公司法》和公司章程的规定，自主决策公司利润分配事项，制定明确的回报规划，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，不断完善董事会、股东大会对公司利润分配事项的决策程序和机制。”

**经核查：**

1、发行人关于利润分配事项的相关决策程序和机制等已在《公司章程》（2015年12月）第一百五十七条、第一百六十二条、第一百六十三条等相关条款进行了规定。

2、发行人利润分配方案均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，由发行人董事会审议通过后，再提交股东大会审议批准，系自主决策。

3、经由发行人第一届董事会第十二次会议及2016年第一次临时股东大会审议通过，发行人制定了《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2016年-2018年）》，明确了未来三年的分红计划。

**《通知》要求二**、“上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，应当履行必要的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当通过多种渠道充分听取独立董事以及中小股东的意见，做好现金分红事项的信息披露，并在公司章程中载明以下内容：

（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。

首次公开发行股票公司应当合理制定和完善利润分配政策，并按照本通知的要求在公司章程（草案）中载明相关内容。保荐机构在从事首次公开发行股票保

荐业务中，应当督促首次公开发行股票公司落实本通知的要求。”

**经核查：**

1、根据发行人《公司章程》第一百六十二条规定，公司在进行现金分红方案审议时，应遵循以下程序：

（1）董事会根据公司的盈利情况、资金需求提出分红建议和制订利润分配方案；制订现金分红具体方案时应当认真研究和论证现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等，独立董事应当发表明确意见；报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，独立董事应当发表明确意见。

（2）董事会提出的分红建议和制订的利润分配方案，应提交股东大会审议。股东大会除采取现场会议方式外，还应积极采用网络投票方式，便于广大股东充分行使表决权。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应当通过多种渠道主动与股东、特别是中小股东进行沟通和交流，畅通信息沟通渠道，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。

2、根据发行人《公司章程》同条规定，公司在对既定利润分配政策进行调整时，应遵循以下程序：

（1）公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展等需要调整或变更公司章程规定的利润分配政策的，应从保护股东权益出发，由董事会进行详细论证，由独立董事发表明确意见，并提交股东大会审议。

（2）董事会审议调整或变更公司章程规定的利润分配政策的议案，须经全体董事过半数通过，以及三分之二以上独立董事同意。股东大会审议上述议案时，须超过出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一通过，审议批准调整或变更现金分红政策的，须经出席股东大会的股东所持表决权三分之二以上通过。

（3）监事会对董事会执行公司分红政策的情况、董事会调整或变更利润分配政策以及董事会、股东大会关于利润分配的决策程序进行监督。公司对有关利润分配事项应当及时进行信息披露。独立董事按公司章程规定对利润分配预案、

利润分配政策发表的独立意见应当在董事会决议公告中一并披露。公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定和执行情况，说明是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应当详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。报告期盈利但董事会未作出现金分配预案的，还应当在定期报告中披露原因，以及未用于分红的资金留存公司的用途。

(4) 公司调整或变更公司章程规定的利润分配政策应当满足以下条件：

① 现有利润分配政策已不符合公司外部经营环境或自身经营状况的要求；

② 调整后的利润分配政策不违反中国证监会和上交所的规定；

③ 法律、法规、中国证监会或上交所发布的规范性文件中规定确有必要对公司章程规定的利润分配政策进行调整或者变更的其他情形。

3、根据发行人《公司章程》第一百六十三条规定，公司的利润分配政策如下：

(1) 公司利润分配的原则：公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

① 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

② 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

③ 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司在实际分红时具体所处阶段由公司董事会根据具体情况确定。

(2) 分配条件：公司上一会计年度盈利，累计可分配利润为正数，且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。

(3) 分配周期：公司原则上按年进行利润分配，并可以进行中期利润分配和特别利润分配。

(4) 分配方式：公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配，公司优先采用现金分红的利润分配方式。

(5) 现金分红条件：除非不符合利润分配条件，否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。

(6) 公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，可以采取股票方式分配利润。

(7) 可分配利润：公司按公司章程的规定确定可供分配利润，利润分配不得超过公司累计可供分配利润的范围。

(8) 现金分红最低限：不得损害公司持续经营能力；在此前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。

(9) 保护公司和股东的利益：公司应当严格执行公司章程规定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红方案；利润分配应当符合公司章程关于全体股东参与分配的比例、违规分配的退还、禁止参与分配的股份的规定；股东存在违规占用公司资金的，公司在利润分配时应当扣减其所获分配的现金红利，以偿还被占用的资金。

4、发行人不属于首次公开发行股票公司，保荐机构本次未从事首次公开发行股票保荐业务。

因此，保荐机构认为，报告期内发行人制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，履行了必要的决策程序，董事会就股东回报事宜进行了专项研究论证，详细说明规划安排的理由等情况。发行人公司章程中已经按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等法律法规载明了利润分配的决策程序和机制，调整的具体条件、决策程序和机制，充分听取独立董事和中小股东意

见所采取的措施，以及利润分配政策的具体内容。发行人制定利润分配政策尤其是现金分红政策时，履行了必要的决策程序。

**《通知》要求三**、“上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。”

**经核查：**

发行人 2015 年现金分红方案经公司第一届董事会第十次会议审议通过并由独立董事发表明确意见；公司通过互动平台、邮件、电话等方式听取中小股东的关于利润分配的意见。公司在提交股东大会审议利润分配方案时，同时提供了网络投票方式，从而有利于充分听取中小股东的意见和诉求。

保荐机构认为，发行人制定现金分红具体方案时，董事会进行了认真研究和论证，独立董事也出具了明确意见。同时，发行人也通过电话、互联网等多种渠道与股东特别是中小股东进行了沟通和交流，充分听取了中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

**《通知》要求四**、“上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

**经核查：**

1、发行人于 2016 年 4 月 21 日完成对 2015 年度利润分配方案中现金红利发放的实施。发行人严格执行了《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案，不存在违反《公司章程》和股东大会决议的情况。

2、发行人于 2015 年 12 月 14 日召开第一届董事会第九次会议审议通过了《公司章程》修改议案，对包括现金分红在内的利润分配政策做了实际可行的修订。该议案经 2015 年度第七次临时股东大会审议，由出席股东大会的股东所持表决

权的 2/3 以上通过。

因此，保荐机构认为，发行人严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。报告期内，《公司章程》中关于现金分红政策的调整或变更，履行了相应决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

《通知》要求五、“上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。”

#### 经核查：

自 2015 年 12 月 4 日上市以来，发行人已在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况。在 2015 年年度报告之“第五节 重要事项”中披露如下：

#### “一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

##### （一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

《公司章程》规定公司利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司在实际分红时具体所处阶段由公司董事会根据具体情况确定。除非不符合利润分配条件，否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。公司可以

采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配，公司优先采用现金分红的利润分配方式。公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，也可以采取股票方式分配利润。为与公司实际经营情况相适应及进一步规范公司治理需要，经公司 2015 年第七次临时股东大会决议，公司原现金分红最低限由“不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可供分配利润的 10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”修改为“不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。”

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润 1,167,206,742.22 元，并于 2014 年 12 月 10 日进行了现金分红，2014 年度现金股利共计人民币 400,000,000.00 元。

经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2015 年度归属于上市公司股东的净利润 1,836,274,417 元，母公司报表净利润 466,435,572 元，按照《公司章程》规定，提取 10% 盈余公积 46,643,557 元，加年初未分配利润为 28,877,598 元，减去 2015 年度改制时净资产折股 28,877,598 元，本年度可供股东分配利润为 419,792,015 元。董事会决定的利润分配及资本公积金转增预案如下：以 2015 年末总股本 1,708,064,758 股为基数，按每 10 股派发现金红利 1.08 元（含税），共计派发现金红利 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，本次转增股本后，公司的总股本为 2,220,484,186 股，资本公积金余额为人民币 2,413,498,572 元。该利润分配及资本公积金转增股本的预案尚需公司 2015 年年度股东大会批准。”

上述 2015 年度利润分配及资本公积金转增股本方案已经发行人 2016 年 3 月 24 日召开的 2015 年年度股东大会审议通过，现金红利发放及除权除息事宜已于 2016 年 4 月 21 日实施，新增无限售条件流通股份已于 2016 年 4 月 22 日上市。

因此，保荐机构认为，报告期内发行人在定期报告中披露了公司现金分红

政策的制定及执行情况，符合《公司章程》的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事发表了意见，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分维护。

《通知》要求六、“首次公开发行股票公司应当在招股说明书中做好利润分配相关信息披露工作。”

发行人不属于首次公开发行股票公司，不适用《通知》该条要求。

《通知》要求七、“拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东要合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。上市公司应当在募集说明书或发行预案中增加披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作“重大事项提示”，提醒投资者关注上述情况。

保荐机构应当在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规，是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺是否履行，本通知的要求是否已经落实发表明确意见。

对于最近3年现金分红水平较低的上市公司，发行人及保荐机构应结合不同行业 and 不同类型公司的特点和经营模式、公司所处发展阶段、盈利水平、资金需求等因素说明公司现金分红水平较低的原因，并对公司是否充分考虑了股东要求和意愿、是否给予了投资者合理回报以及公司的现金分红政策是否符合上市公司股东利益最大化原则发表明确意见。”

#### **经核查：**

1、发行人第一届董事会第十二次会议和2016年第一次临时股东大会审议通过了《新城控股集团股份有限公司未来三年（2016-2018年度）股东分红回报规划》，明确了未来三年的分红计划。发行人将每三年重新审阅一次股东分红回报规划，根据公司现状、股东特别是社会股东、独立董事和监事的意见，对公司正在实施的利润分配政策作出适当且必要的调整，以明确相应年度的股东回报规划，并由公司董事会结合具体经营情况和财务状况，充分考虑公司当前盈利规模、



现金流量状况、发展所处阶段及当期资金需求，制定年度或中期分红方案。该规划在指定信息披露媒体及上海证券交易所网站进行了全文披露。此外，发行人已在本次发行预案中披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并在发行预案中作“重大事项提示”。

2、保荐机构已在本次非公开发行保荐工作报告中对相关问题出具明确意见：“经核查，保荐机构认为：公司制定的《公司章程》、《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划（2016年-2018年）》及最近三年分红符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）的要求。”

3、发行人最近三年公司累计现金分红金额占最近三年年均可分配利润的比例达到41.97%（具体情况详见“一、发行人最近三年现金分红政策实际执行情况”部分），不属于最近三年现金分红水平较低的上市公司，不适用《通知》的该要求。

因此，保荐机构认为，发行人已经制定了对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东做到了合理平衡，发行人已在发行预案中披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作“重大事项提示”。发行人利润分配政策的决策机制合规，并已建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制。

《通知》要求八、“当事人进行借壳上市、重大资产重组、合并分立或者因收购导致上市公司控制权发生变更的，应当按照本通知的要求，在重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露重组或者控制权发生变更后上市公司的现金分红政策及相应的规划安排、董事会的情况说明等信息。”

发行人自上市以来不存在上述控制权发生变更情况，不适用《通知》该要求。

三、保荐机构关于发行人是否落实《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》（以下简称“《指引3号》”）规定的核查情况（《指引3号》中第一、九、十及十二至十六条于发行人不适用）

**《指引3号》第二条**“上市公司应当牢固树立回报股东的意识，严格依照《公司法》、《证券法》和公司章程的规定，健全现金分红制度，保持现金分红政策的一致性、合理性和稳定性，保证现金分红信息披露的真实性。”

**经核查：**

发行人已建立并不断完善现金分红制度，保持了现金分红政策在分红条件、分红比例、决策程序等方面的一致性、合理性和稳定性，在定期报告中关于现金分红的信息披露与实际执行情况一致。

**《指引3号》第三条**“上市公司制定利润分配政策时，应当履行公司章程规定的决策程序。董事会应当就股东回报事宜进行专项研究论证，制定明确、清晰的股东回报规划，并详细说明规划安排的理由等情况。上市公司应当在公司章程中载明以下内容：

（一）公司董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，对既定利润分配政策尤其是现金分红政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，以及为充分听取独立董事和中小股东意见所采取的措施。

（二）公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容，利润分配的形式，利润分配尤其是现金分红的期间间隔，现金分红的具体条件，发放股票股利的条件，各期现金分红最低金额或比例（如有）等。”

**经核查：**

发行人已在《公司章程》第一百六十二条、第一百六十三条中载明董事会、股东大会对利润分配尤其是现金分红事项的决策程序和机制，公司的利润分配政策尤其是现金分红政策的具体内容、利润分配的形式等内容，具体内容详见上述“《通知》要求二”部分。

发行人已制定《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划(2016年-2018年)》，进一步细化公司章程中关于利润分配原则的条款，增加利润分配决策透明度和可操作性。

**《指引3号》第四条**“上市公司应当在章程中明确现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先顺序。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利

利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。”

**经核查：**

发行人在《公司章程》第一百六十三条规定：“公司可以采取现金、股票或者现金股票相结合的方式进行利润分配，公司优先采用现金分红的利润分配方式。除非不符合利润分配条件，否则公司每年度应当至少以现金方式分配利润一次。公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，可以采取股票方式分配利润。公司按公司章程第一百五十七条的规定确定可供分配利润，利润分配不得超过公司累计可供分配利润的范围。现金分红最低限为不得损害公司持续经营能力；在此前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。”

**《指引 3 号》第五条**“上市公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（一）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（二）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（三）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。”

**经核查：**

发行人在《公司章程》第一百六十三条对差异化现金分红政策进行了规定：

“（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司在实际分红时具体所处阶段由公司董事会根据具体情况确定。”

**《指引 3 号》第六条**“上市公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。股东大会对现金分红具体方案进行审议前，上市公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。”

**经核查：**

自上市以来，发行人现金分红方案经董事会审议通过并由独立董事发表明确意见；发行人通过互动平台、邮件、电话等方式听取中小股东的关于利润分配的意见，并在提交股东大会审议利润分配方案时，同时提供了网络投票方式，从而有利于充分听取中小股东的意见和诉求，详见上述“《通知》要求三”部分。

**《指引 3 号》第七条**“上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。”

**经核查：**

自上市以来，发行人严格执行了公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案，不存在违反公司章程和股东大会决议的情况。相关《公司章程》现金分红政策的一次调整符合公司章程规定的条件，已经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过，详见上述“《通知》要求四”部分。

**《指引 3 号》第八条**“上市公司应当在年度报告中详细披露现金分红政策的

制定及执行情况，并对下列事项进行专项说明：

（一）是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求；

（二）分红标准和比例是否明确和清晰；

（三）相关的决策程序和机制是否完备；

（四）独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用；

（五）中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到了充分保护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。”

**经核查：**

自上市以来，发行人已在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，详见上述“《通知》要求五”部分。

**《指引 3 号》第十一条**“上市公司应当采取有效措施鼓励广大中小投资者以及机构投资者主动参与上市公司利润分配事项的决策。充分发挥中介机构的专业引导作用。”

**经核查：**

发行人《公司章程》第一百六十二条中明确规定了采取有效措施鼓励广大中小投资者以及机构投资者主动参与上市公司利润分配事项的决策。

发行人在利润分配事项的制定、修改等事项上，充分利用了中介机构的专业引导作用。

综上，经核查，保荐机构认为，发行人《公司章程》与现金分红相关的条款、最近三年现金分红政策实际执行情况符合证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》的规定。

问题 3、请申请人按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的规定履行审议程序和信息披露义务。即期回报被摊薄的，填补回报措施与承诺的内容应明确且具有可操作性。请保荐机构对申请人落实上述规定的情况发表核查意见。

答复：

一、新城控股董事会、股东大会已按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的规定对于填补摊薄即期回报相关事项进行了审议，履行了相关审议程序和信息披露义务。

2016 年 3 月 8 日，公司第一届董事会第十二次会议审议通过《关于公司 2016 年非公开发行股票后填补被摊薄即期回报措施的议案》和《关于公司控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员关于公司 2016 年非公开发行股票后填补被摊薄即期回报措施的承诺的议案》，上述议案已经公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过。相关公告于 2016 年 3 月 9 日、2016 年 3 月 26 日在公司指定信息披露媒体及上海证券交易所网站刊登。

二、本次发行摊薄即期回报的填补措施及相关承诺的具体内容如下：

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31 号）要求，为保障中小投资者利益，公司就本次发行对公司主要财务指标的影响进行了认真分析，制定了摊薄即期回报的填补措施及相关承诺。

根据公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过的《关于提请公司股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》，2016 年 5 月 13 日，公司召开第一届董事会第十四会议审议通过了《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》，并相应调整了摊薄即期回报的填补措施，审议通过了《关于〈关于公司 2016 年非公开发行股票后填补被摊薄即期回报措施的说明（修订稿）〉的议案》，相关公告已于 2016 年 5 月 14 日在公司指定信息披露媒体及上海证券交易所网站刊登。具体内容如下：

## （一）本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

本次发行募集资金扣除发行费用后将全部用于投资建设济南香溢紫郡项目、嵊州吾悦广场项目、衢州吾悦广场项目、海口吾悦广场项目及宁波吾悦广场项目。由于募集资金项目建设周期较长，募集资金产生效益需要一定的过程和时间，本次非公开发行有可能摊薄公司即期回报。公司本次非公开发行对即期回报的影响测算如下：

### 1、主要假设

（1）除发行人 2015 年度利润分配方案外，假设本次发行在定价基准日至发行日的期间，不考虑其他派息、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息因素。本次发行底价即为本次非公开发行股票定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%除权除息后的价格，为 9.37 元/股。

本次非公开发行的募集资金总额调减为不超过 380,000 万元（暂不考虑发行费用）后，本次发行数量为 405,549,626 股（含本数）。

（2）假设公司 2016 年度归属于上市公司股东的净利润水平相较于 2015 年：持平、增长 10%、增长 20%。

（3）本次非公开发行于 2016 年 9 月完成。该完成时间仅为估计，最终以经中国证监会核准发行和实际发行完成时间为准。

（4）在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金和净利润之外的其他因素对净资产的影响。

（5）在预测 2016 年每股收益时，仅考虑本次发行对总股本的影响。

（6）未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响。

（7）假设宏观经济环境、资本市场情况、公司经营环境未发生重大不利变化。

### 2、本次发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响分析

基于上述假设和说明，本次非公开发行 A 股股票对公司的每股收益和净资

产收益率等主要财务指标的影响如下：

项目	2015 年度/2015 年末	2016 年度/2016 年末	
		发行前	发行后
总股本（股）	1,708,064,758	2,220,484,186	2,626,033,812
<b>假设情形一：2016 年扣非前及扣非后归属于母公司股东的净利润较上年持平</b>			
归属于母公司净利润（元）	1,836,274,417.00	1,836,274,417.00	1,836,274,417.00
归属于母公司净利润（元）（扣非后）	1,241,199,536.00	1,241,199,536.00	1,241,199,536.00
基本每股收益（元/股）	1.51	0.83	0.79
稀释每股收益（元/股）	1.51	0.83	0.79
加权平均净资产收益率（%）	22.53%	14.21%	13.23%
基本每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.56	0.53
稀释每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.56	0.53
加权平均净资产收益率（%）（扣非后）	15.23%	9.83%	9.14%
<b>假设情形二：2016 年扣非前及扣非后归属于母公司股东的净利润同比增长 10%</b>			
归属于母公司股东的净利润（元）	1,836,274,417.00	2,019,901,858.70	2,019,901,858.70
归属于母公司股东的净利润（扣非后）（元）	1,241,199,536.00	1,365,319,489.60	1,365,319,489.60
基本每股收益（元/股）	1.51	0.91	0.87
稀释每股收益（元/股）	1.51	0.91	0.87
加权平均净资产收益率（%）	22.53%	15.52%	14.46%
基本每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.61	0.59
稀释每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.61	0.59
加权平均净资产收益率（%）（扣非后）	15.23%	10.76%	10.01%
<b>假设情形三：2016 年扣非前及扣非后归属于母公司股东的净利润同比增长 20%</b>			
归属于母公司股东的净利润（元）	1,836,274,417.00	2,203,529,300.40	2,203,529,300.40
归属于母公司股东的净利润（扣非后）（元）	1,241,199,536.00	1,489,439,443.20	1,489,439,443.20
基本每股收益（元/股）	1.51	0.99	0.95
稀释每股收益（元/股）	1.51	0.99	0.95
加权平均净资产收益率（%）	22.53%	16.81%	15.67%
基本每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.67	0.64
稀释每股收益（元/股）（扣非后）	1.02	0.67	0.64
加权平均净资产收益率（%）（扣非后）	15.23%	11.68%	10.87%

注：1. 2016年期末归属于母公司股东的净资产=期初归属于母公司股东的净资产+本期归属于母公司股东的净利润+本次非公开发行融资额；

2. 2016年本次发行前基本每股收益（扣非前后）=当期归属于母公司股东的净利润（扣非前后）/发行前当期加权平均总股本；

3. 2016年本次发行后基本每股收益（扣非前后）=当期归属于母公司所有者的净利润（扣非前后）/（发行前当期加权平均总股本+本次新增发行股份数\*发行月份次月至年末的月份数/12）；

4. 2016年加权平均净资产收益率= $P/(E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0)$ 。其中：P为报告期



利润；NP为报告期净利润；E0为期初净资产；Ei为报告期发行新股或债转股等新增净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数。

### 3、董事会选择本次融资的必要性和合理性

#### （1）扩大区域影响，提升公司核心竞争力

公司本次非公开发行募集资金总额预计为 380,000 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将主要用于投资建设济南香溢紫郡项目、嵊州吾悦广场项目、衢州吾悦广场项目、海口吾悦广场项目及宁波吾悦广场项目，符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，贴合当地市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够有力促进公司房地产业务可持续发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，改善公司财务状况及资本结构，符合公司及全体股东的利益。

#### （2）优化财务状况，增强公司持续经营能力

本次非公开发行完成后，公司总资产和净资产规模将大幅提升，资产负债率也将有一定幅度的下降，有利于改善公司的财务状况，提高偿债能力，降低财务风险，利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

公司目前处于快速发展阶段，需要长期、稳定的资金支持，同时，拟建或在建项目较多，资金需求迫切。通过本次非公开发行融资将在一定程度上缓解公司的资金需求压力，为公司后续发展提供有力保障。

本次非公开发行股票募集资金既是公司正常经营的需要，也有助于增强公司的持续经营能力，募集资金的用途合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

#### （二）募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司目前的主营业务是房地产开发与经营，包括住宅开发与商业综合体的开发。

公司本次非公开发行募集资金总额预计为 380,000 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于济南香溢紫郡项目、嵊州吾悦广场项目、衢州吾悦广场项目、海口吾悦广场项目和宁波吾悦广场项目的投资建设。

本次募集资金将进一步做大做强公司房地产主营业务，加快房地产项目的开发节奏，整体提升公司核心竞争力，改善自身资产结构，保持可持续发展，为投资者提供更好的投资回报。

### （三）公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

公司经过多年发展和积累，在房地产开发和经营领域汇聚了大批优秀的管理人才、专业技术人才和开发管理及经营团队。公司通过建立良好的内部职业规划和培训机制，结合市场化人才引进模式，为未来业务的发展储备了多层次的人才资源，确保项目能够按期、高效、优质的完成建设目标并持续地创造价值。

公司自 2011 年起开始研究商业综合体项目开发的标准化模型，由战略投资中心、设计研发中心、商业管理中心等跨部门研发。2012 年，位于常州的吾悦广场及吾悦国际广场先后开业，标志着商业标准化模型的研发成果初具雏形；2013 年，位于苏州的吴江吾悦广场首次开盘，标志着商业标准化模型的研发成果落地。

因此，公司在现有业务领域深耕多年，在人员、技术和市场方面具有强大的基础。本次非公开发行募集资金的到位，将为公司现有业务持续发展提供有力保障，为公司促进主业做大做强、实施新一轮发展战略等提供支持，更好地满足公司持续发展的需要。

### （四）公司应对本次非公开发行股票摊薄即期回报采取的措施

#### 1、加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益

本次募集资金投资项目围绕公司主营业务，经过严格科学的论证，并获得公司董事会和股东大会批准，符合公司发展规划。对于本次非公开发行所募集的资金，在扣除相关发行费用后，公司将抓紧用于相应募投项目的实施，积极调配资源，统筹合理安排项目的投资建设进度，力争缩短项目建设期，实现本次募投项目的早日投产并实现预期效益，避免即期回报被摊薄，或使公司被摊薄的即期回报尽快得到填补。

#### 2、实现有质量的持续增长，增强公司盈利能力

公司在未来五年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运营。在住宅地产方面,新城控股计划形成以“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,主营一二线城市,并关注人口及商业需求稳步增长、缺乏购物中心的一些三四线城市的商业发展机遇。

在“融合发展、坚持质量增长,战略引领、重塑企业内核”的经营方针指导下,公司将不断加强产品及管理标准化,实现项目复制能力的提升;提升投资拓展的精度,平衡公司战略、利润、规模等诉求前提下的战略布局优化;实现工程管理速度与质量的提升、基础管控能力的加强,大力推动战略性集中采购;着力提升商铺营销核心能力建设,去库存、调结构;加强财务融资,降低财务成本,提高资金使用效率;促进品牌提升,从战略层面提升客户满意度。

### 3、严格执行分红政策,保证公司股东的利益回报

公司现行有效的公司章程中,关于利润分配政策的条款已符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)和《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》(证监会公告[2013]43号)的要求。公司已据此制订了《新城控股集团股份有限公司股东分红回报规划(2016年-2018年)》并通过了2016年第一次临时股东大会的审议表决。公司已建立了健全有效的股东回报机制,以保证股东分红的及时性与合理性。公司将严格执行现行分红政策,在符合利润分配条件的情况下,积极推动对股东的利润分配,努力提升对股东的回报。

### 4、加强募集资金的管理,提高资金使用效率,提升经营效率和盈利能力

为规范公司募集资金的使用与管理,确保募集资金的使用规范、安全、高效,公司制定了《募集资金使用管理制度》。本次非公开发行股票结束后,募集资金将按照制度要求存放于董事会指定的专项账户中,专户专储、专款专用,以保证募集资金合理规范使用,防范募集资金使用风险。公司未来将努力提高资金的使用效率,完善并强化投资决策程序,设计更合理的资金使用方案,合理运用各种融资工具和渠道,控制资金成本,提升资金使用效率,节省公司的各项费用支出,全面有效地控制公司经营和管控风险,提升经营效率和盈利能力,主要措施如下:

(1) 为保证募集资金安全使用和有效监管，公司董事会应在依法具有资质的商业银行开立专用银行账户，用于募集资金的存放和收付；

(2) 公司应当在募集资金到账后一个月以内与保荐机构、存放募集资金的银行签订三方监管协议；

(3) 公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续；

(4) 公司财务部对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况；

(5) 本次非公开发行完成后保荐机构按照持续督导工作职责至少每半年对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场核查。

#### 5、加强内部控制和成本控制，全面提升公司管理水平

公司将改进完善业务流程，提高生产效率，继续强化全面预算管理、ERP管理、绩效管理体系，加强对子公司各环节的信息化管理，保持经营效率的稳定提升；加强垫资回款的催收力度，提高公司资产运营效率，提高营运资金周转效率。另外，公司将完善薪酬和激励机制，建立有市场竞争力的薪酬体系，引进市场优秀人才，并最大限度地激发员工积极性，挖掘公司员工的创造力和潜在动力。通过以上措施，公司将降低运营成本，全面提高运营效率和管理水平，并提升公司的经营业绩。

#### 6、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将进一步严格遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。凭借上市公司丰富的产业运作、公司治理和内部管控经验，进一步优化完善上市公司的治理结构和内控体系、提升管理水平。

因此，本次发行完成后，公司将提升管理水平，合理规范使用募集资金，提

高资金使用效率，采取多种措施持续改善经营业绩，加快募投项目投资进度，尽快实现项目预期效益。在符合利润分配条件的前提下，积极推动对股东的利润分配，以提高公司对投资者的回报能力，有效降低原股东即期回报被摊薄的风险。

(五) 公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

1、董事、高级管理人员关于保证公司填补即期回报措施切实履行的承诺

1) 不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2) 对本人的职务消费行为进行约束；

3) 不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

4) 由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5) 如公司实现股权激励计划，则拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

2、控股股东、实际控制人的承诺

控股股东富域发展、实际控制人王振华承诺：不会越权干预公司经营管理活动，不会侵占公司利益。

(六) 对于本次非公开发行摊薄即期回报的风险提示

本次发行完成后，随着募集资金的到位，公司总股本和净资产将有所增加。由于募集资金投资项目建设和实现收益需要一定时间，在募投项目建设期内，如果公司营业收入及净利润未能实现相应幅度的增长，则公司基本每股收益和加权平均净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降。

公司在分析本次发行对本公司即期回报的摊薄影响过程中，对 2016 年度扣除非经常性损益后归属于上市公司股东净利润的假设分析并非公司对其 2016 年度的盈利预测，为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对公司未来利润做出保证，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决

策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

因此，本次募集资金到位后公司即期回报存在被摊薄的风险。

综上所述，经核查，保荐机构认为，公司对于本次非公开发行摊薄即期回报的预计分析具有合理性，公司拟采取的填补即期回报的措施切实可行，且公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人对公司填补回报措施能够得到切实履行做出了相关承诺，并履行了审议程序和信息披露义务，符合中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的有关规定，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）中关于保护中小投资者合法权益的精神。

（此页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票  
申请文件反馈意见回复》之盖章页）



2016 年 5 月 13 日

(此页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票  
申请文件反馈意见回复》之签字盖章页)

保荐代表人：



李启迪



杨虎进

摩根士丹利华鑫证券有限责任公司



2016年 5 月 13 日