

概況

本集團由王董事長於1996年創立，主要在江蘇省常州市開發住宅物業。自此，本公司聲譽鶴起，名聲遠揚，並逐漸發展為長江三角洲領先的物業開發商。依託出色的品牌和管理能力，我們自2002年起開始向長江三角洲的其他城市擴張。我們於2008年作出進軍多用途綜合樓項目的戰略決策，以豐富物業組合及滿足不斷增長的商業需求。截至2012年8月31日，我們已完成28個物業項目和17個項目階段，總建築面積約為1,000萬平方米。截至2012年8月31日，我們正在開發46個物業項目，其中總建築面積約510萬平方米正在開發中，約770萬平方米持作未來開發。

本公司於2010年4月23日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。為了上市，本公司於2010年6月25日成為本集團營運的控股公司。

我們的歷史和發展歷程

成立新城控股

王董事長於1993年開始從事物業開發業務。於1996年6月，王董事長攜手其他少數股東⁽¹⁾創建本集團的首個物業公司新城控股⁽²⁾。新城控股承建的首個物業開發項目是中涼城第二期。中涼城第二期位於常州市郊。於新城控股註冊成立時，王董事長持有其60%的股權。

新城控股通過收購和成立從事各種物業開發項目的項目公司及子公司逐步擴大業務。下文載列新城控股承建的主要開發項目和業務活動：

- 於1997年5月，新城控股向武進市新城投資建設開發有限公司（「新城投資」）收購江蘇新城物業服務有限公司（「江蘇物業」）60%的股權，對價為人民幣30萬元（根據江蘇物業當時註冊資本的面值釐定）。於收購前，江蘇物業主要從事物業管理業務，由新城投資和王董事長分別持有60%和40%。於此次收購完成後，江蘇物業由新城控股和王董事長分別持有60%和40%。

(1) 於註冊成立時，新城控股由王董事長、王杏娣（「王女士」）、湯宇平（「湯先生」）和武進市國洲經濟開發總公司（「武進市國洲」）分別持有60%、28%、2%和10%。王女士和湯先生均為獨立第三方。

(2) 新城控股於成立時以武進市新龍房產開發有限公司的名稱成立。公司名稱於2009年9月更改為新城控股。

- 於1998年4月，新城控股攜手陳靜女士（王董事長的配偶）成立常州新城⁽³⁾在常州市內開發住宅物業，包括四季新城和金色新城。

新城控股始終且依然是本集團中國業務及營運的國內控股公司。自新城控股註冊成立以來，王董事長一直持有其多數股權。

在常州擴張及江蘇新城上市

為促進我們的業務擴張，我們於2001年進行重組，並通過注資令常州新城上市。新城控股初步以對價人民幣1.084億元收購佔江蘇五菱柴油機股份有限公司（「江蘇五菱」）全部已發行股本29.36%的法人股。對價根據江蘇五菱的資產淨值釐定。江蘇五菱是一家B股自1997年10月起一直在上海證券交易所上市的公司。為完成重組，新城控股將其當時所持常州新城95.8%的股權注入江蘇五菱（「B股股本重組」）。在B股股本重組於2001年8月按公平原則完成後，江蘇五菱於2001年11月更名為江蘇新城。緊隨B股股本重組完成後，其保持於上海證券交易所上市及由新城控股持有29.36%。其業務範圍經修訂後包括物業開發及物業管理營運。

為進一步鞏固我們在江蘇新城的控制權，新城控股按每股人民幣1.57元向江蘇新城其他主要股東收購佔江蘇新城全部已發行股本29.5%的額外法人股，並於2005年8月將其於江蘇新城的股權擴大至58.86%。有關收購的總對價約人民幣1.537億元乃根據江蘇新城當時的資產淨值釐定⁽⁴⁾。

向上海、南京、昆山、無錫、蘇州、金壇、長沙和武漢等地域擴張

繼於2001完成B股股本重組後，我們開始向長江三角洲滬寧經濟走廊的其他地區拓展業務。

(3) 於成立時，常州新城由新城控股和陳靜女士分別持有66.8%和33.2%。陳靜女士為王董事長的配偶。

(4) 於2005年8月，新城控股分別收購了常州環球房地產有限公司（「常州環球」）和常州泛華科技有限公司（「常州泛華」）持有的分別佔江蘇新城全部已發行股本22%和7.5%的法人股（指常州環球和常州泛華當時於江蘇新城持有的全部法人股）。常州環球和常州泛華為獨立第三方，在B股股本重組時，分別收購了佔江蘇五菱全部已發行股本22%和7.5%的股權。

於2002年4月，我們成立常州富域在常州南邊開發湖畔春秋（大型住宅別墅開發項目）和府翰苑（大型多用途綜合樓開發項目）。截至最後實際可行日期，常州富域由本公司擁有93.78%⁽⁵⁾。

於2002年9月，我們成立南京新城創置開發我們在南京的第一個住宅物業開發項目南京逸景。截至最後實際可行日期，南京新城創置由常州新城和江蘇新城分別持有90%和10%的股權。

於2003年1月，我們將物業開發業務拓展至上海，並成立上海新城創置房地產有限公司開發我們在上海的第一個住宅物業開發項目新城盛景園。截至最後實際可行日期，上海新城創置房地產有限公司由上海新城萬嘉全資擁有。

於2004年9月，我們將物業開發業務拓展至昆山，並成立蘇州新城萬嘉房地產有限公司，開發我們在昆山的第一個住宅物業開發項目昆山新城翡翠灣。截至最後實際可行日期，蘇州新城萬嘉房地產有限公司由常州新城和江蘇新城分別持有90%和10%的股權。

於2007年8月，我們通過成立無錫新城萬嘉將物業開發業務拓展至無錫，開發我們在無錫的第一個住宅物業開發項目無錫盛世新城。截至最後實際可行日期，無錫新城萬嘉由江蘇新城全資擁有。

於2007年10月，我們通過成立蘇州新城創佳將物業開發業務拓展至蘇州，開發我們在蘇州市的第一個住宅物業開發項目蘇州新城金郡。截至最後實際可行日期，蘇州新城創佳由江蘇新城全資擁有。

於2011年3月，我們通過成立長沙新城萬博將物業開發業務拓展至長沙，開發我們在長沙的第一個多用途綜合樓開發項目新城國際花都。截至最後實際可行日期，長沙萬博由新城萬博全資擁有。

於2011年3月，我們通過成立金壇市新城將物業開發業務拓展至金壇，開發我們在金壇的第一個物業開發項目金壇萬建塘項目。金壇新城由常州新城和新城萬博分別持有50%。

(5) 常州富域以項目公司的形式成立，開發湖畔春秋及府翰苑。其於2002年4月27日成立時由王新華先生及沈菊妹女士分別持有10%及90%。王新華先生是王董事長的兄弟，而沈女士是獨立第三方。為收購湖畔春秋的所有權權益，Wealth Zone Hong Kong於2003年8月向沈女士收購常州富域90%的權益，對價為人民幣720萬元（乃根據常州富域當時註冊資本的面值釐定）。於2009年9月25日，Wealth Zone Hong Kong將其對常州富域註冊資本的出資額增加人民幣2.018億元，這導致其於常州富域的權益擴大至98.01%，而將王新華先生的權益攤薄至1.99%。

於2010年1月26日，作為境內重組（定義見下文）的一部分，王新華先生將其於常州富域餘下1.99%的權益轉讓至Wealth Zone Hong Kong，對價為人民幣691萬元（乃根據常州富域的評估價值釐定）。有關詳情，請參閱本節「重組－將江蘇投資併入常州富域」一段。

於2012年5月，我們通過成立武漢新城宏盛將物業開發業務拓展至湖北省武漢市，開發我們在武漢的第一個物業項目。武漢新城宏盛由新城萬博、常州新城宏業和常州經典設計分別持有68.78%、30%和1.23%。

在戰略上擴張至多用途綜合樓分部

我們於2008年1月成立新城萬博（新城控股的全資子公司），以在戰略上擴張至開發多用途綜合樓項目。從2008年中期開始，為加強江蘇新城與新城控股之間的非競爭安排，以及更有效地分配資源和簡化業務管理流程，我們逐步將住宅物業開發業務從本集團多用途綜合樓開發業務中分離。期間，我們通過以下收購和項目設立將多用途綜合開發項目業務從江蘇新城分配至新城萬博：

- 於2008年6月，新城萬博向常州新城收購常州福隆100%的股權，對價為人民幣1,000萬元（乃根據常州福隆的評估價值釐定）。常州福隆負責常州興業路北地塊項目下多用途綜合樓的開發；
- 於2008年6月，新城萬博向常州新城收購常州新城廣場100%的股權，對價為人民幣1,040萬元（乃根據常州新城廣場的評估價值釐定）。常州新城廣場負責常州北岸城項目項下多用途樓的開發；
- 於2009年11月，新城萬博收購常州新城萬博，代價為人民幣2,000萬元（乃根據常州新城萬博的評估價值釐定）。常州新城萬博負責吾悅國際廣場多用途綜合樓的開發；
- 於2009年12月，新城萬博成立常州新城宏業。常州新城宏業負責開發常州的吾悅廣場項下多用途綜合樓的開發；
- 於2011年1月，新城萬博向常州新城收購常州新城萬盛100%的股權，對價為人民幣3,580萬元（乃根據常州新城萬盛的評估價值釐定）。常州新城萬盛負責開發常州吾悅生活廣場下多用途綜合樓的開發；
- 於2010年11月，新城萬博成立常州新城吾悅商業管理有限公司（「常州新城萬博管理」）以管理本集團的多用途綜合開發項目；
- 於2010年11月，新城萬博成立常州新城宏業百貨有限公司以於未來從事百貨商店業務；

- 於2011年3月，新城萬博成立長沙萬博，在長沙開發新城國際花都項目下的多用途綜合開發項目；及
- 於2012年5月，新城萬博成立武漢新城宏盛，在武漢開發春天裏項目下的多用途綜合樓。

截至2012年8月31日，我們有14個處於不同開發階段的多用途綜合樓項目，其中八個由新城萬博及其子公司持有。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務－有關我們項目的信息概要」一節。

截至2012年8月31日，根據新城控股與江蘇新城於2010年4月26日訂立的非競爭確認協議，我們的住宅開發業務繼續主要由我們的中國上市子公司江蘇新城和其子公司經營。有關詳情，請參閱本招股說明書「與我們的控股股東和江蘇新城的關係」一節。

成立、註銷、收購及出售

成立新子公司和項目公司

我們主要是通過成立新子公司和項目公司擴張本集團的業務。下表列出了本集團於往績記錄期間成立的子公司和項目公司的詳細信息：

成立日期	子公司或項目 公司名稱	截至最後實際 可行日期 的註冊資本	主營業務	承建項目的性質 (倘適用)
2009年6月4日	常州新城東昇房地產 開發有限公司	人民幣3.6億元	房地產開發和銷售	住宅
2009年7月2日	南京新城創嘉房地產 有限公司	人民幣1,800萬元	房地產開發、 物業管理	住宅
2009年8月25日	江蘇新城投資發展 有限公司	註銷 ⁶	施工項目投資、 投資諮詢和 管理服務	不適用

(6) 由2009年12月30日起，及根據第二次分拆（定義見下文），江蘇新城投資發展有限公司分拆出一家新公司，即江蘇新城蘭科地產有限公司（註冊資本為人民幣2.8億元）。於2010年1月，江蘇新城投資發展有

歷史及重組

成立日期	子公司或項目 公司名稱	截至最後實際 可行日期 的註冊資本	主營業務	承建項目的性質 (倘適用)
2009年9月11日	常州新城金郡房地產 有限公司	人民幣4.7億元	房地產開發和投資	住宅
2009年12月10日	常州新城萬佳房地產 開發有限公司	人民幣7億元	房地產開發、 投資和銷售	住宅
2009年12月28日	常州新城宏業房地產 有限公司	人民幣8億元	房地產開發、 投資和銷售	多用途綜合樓
2010年1月13日	南京新城萬嘉房地產 有限公司	人民幣3.1億元	房地產開發、物業 管理、物業租賃	住宅
2010年1月22日	常州新城創佳房地產 開發有限公司	人民幣5.2億元	房地產開發和銷售	住宅
2010年1月26日	上海新城創宏房地產 有限公司	人民幣4.2億元	房地產開發	住宅
2010年2月4日	常州新城科達投資 諮詢有限公司	人民幣50萬元	房地產諮詢	不適用

限公司（於上述分拆後註冊資本為人民幣2,000萬元）併入常州富域，並於2010年3月22日註銷。有關詳情，請參閱本節「境內重組」一段。

歷史及重組

成立日期	子公司或項目 公司名稱	截至最後實際 可行日期 的註冊資本	主營業務	承建項目的性質 (倘適用)
2010年2月4日	常州新城經典建築 設計有限公司	人民幣50萬元	房地產諮詢	不適用
2010年2月9日	上海新城南郡房地產 有限公司	人民幣5.5億元	房地產開發、物業 管理、室內裝飾 工藝	住宅
2010年3月26日	上海新城金郡房地產 有限公司	人民幣8.2億元	房地產開發、物業 管理、室內裝飾 工藝	住宅
2010年5月6日	無錫新城創置房地產 有限公司	人民幣2億元	房地產開發	住宅
2010年6月12日	常州新城萬盛房地產 有限公司	人民幣1.2億元	房地產開發、 投資和銷售	多用途綜合樓
2010年11月8日	常州新城吾悅商業 管理有限公司	人民幣 1,000萬元	商業營運管理、物業 管理、租賃、 房地產代理、業務 諮詢、會展服務、 酒店、餐飲和 娛樂管理	不適用
2010年11月10日	上海新城萬聖置業 有限公司	人民幣 1,000萬元	房地產開發、物業管理	住宅
2010年11月19日	南京新城允升房地產 有限公司	人民幣8.6億元	物業管理；租賃； 諮詢	住宅

歷史及重組

成立日期	子公司或項目 公司名稱	截至最後實際 可行日期 的註冊資本	主營業務	承建項目的性質 (倘適用)
2010年11月30日	常州新城宏業百貨 有限公司	人民幣 1,000萬元	商業營運管理、物業 管理、租賃、 房地產代理、酒店	不適用
2011年1月6日	無錫新城萬博置業 有限公司	人民幣5億元	房地產開發、物業 租賃、物業管理	多用途綜合樓
2011年3月22日	金壇市新城萬郡置業 有限公司	人民幣 1,000萬元	房地產開發和營運； 物業管理	多用途綜合樓
2011年3月28日	長沙新城萬博置業 有限公司	人民幣4.2億元	房地產開發、投資、 銷售和租賃	多用途綜合樓
2011年4月22日	常州吾悅百貨有限公司	人民幣50萬元	商業營運管理、物業 管理、租賃、 房地產代理、酒店	不適用
2011年5月10日	上海新城創域房地產 有限公司	人民幣0.3億元	房地產開發和營運； 物業管理	住宅
2011年6月20日	昆山新城創宏房地產 有限公司	人民幣3.7億元	房地產開發、 物業管理、租賃	多用途綜合樓
2011年6月23日	昆山新城創域房地產 有限公司	人民幣1億元	房地產開發、 物業管理、租賃	住宅和多用途 綜合樓
2011年9月7日	常州新城瑞壹國際 酒店有限公司	人民幣100萬元	物業、酒店和 會議管理； 公寓租賃服務	不適用
2011年9月15日	常州嘉楓市場調查 有限公司	人民幣500萬元	市場調查和規劃； 建築設計和諮詢	不適用

歷史及重組

成立日期	子公司或項目 公司名稱	截至最後實際 可行日期 的註冊資本	主營業務	承建項目的性質 (倘適用)
2011年9月21日	長沙萬博物業管理 有限公司	人民幣50萬元	物業管理； 房地產代理； 物業租賃	不適用
2011年11月25日	常州德潤房地產發展 有限公司	不適用 ⁽⁷⁾	房地產開發和運營	不適用
2012年4月5日	常州吾悅國際廣場 商業管理 有限公司	人民幣500萬元	物業管理、商業物業 管理、物業租賃、 房地產代理、 酒店管理	不適用
2012年4月22日	常州泰恒商業管理 有限公司	不適用 ⁽⁸⁾	商業和物業管理	不適用
2012年5月9日	武漢新城宏盛置業 有限公司	人民幣4億元	房地產開發和運營； 物業管理； 物業租賃	住宅
2012年6月19日	常州凱盛房地產發展 有限公司	人民幣0.2億元	房地產開發和運營； 物業租賃； 物業管理；	不適用
2012年8月13日	蘇州新城創恒房地產 有限公司	人民幣0.2億元	物業管理	不適用

(7) 常州德潤房地產發展有限公司已於2012年10月8日註銷。有關詳情，請參閱本節「註銷項目公司」一段。

(8) 常州泰恒商業管理有限公司已於2012年6月18日註銷。有關詳情，請參閱本節「註銷項目公司」一段。

註銷項目公司

我們已將若干在完成及交付其各自所持物業項目後不再營運及／或成為不活躍的項目公司註銷。下表載列往績記錄期間我們已註銷項目公司的詳情：

項目公司	成立日期	註銷日期	緊接註銷前的 註冊資本	竣工項目
上海新城寶緣 房地產 有限公司	2004年2月18日	2009年7月31日	人民幣3,000萬元	新城尚景苑
上海清水頤園 房地產 有限公司	2005年1月10日	2010年10月27日	人民幣1.5億元	清水頤園
南京新城尚郡 房地產 有限公司	2008年6月6日	2009年10月23日	人民幣1,000萬元	南京新城逸境
常州德潤 房地產發展 有限公司	2011年11月25日	2012年10月8日	房地產開發和運營	不適用
常州泰恒商業 管理有限公司 .	2012年4月22日	2012年6月18日	商業和物業管理	不適用

董事確認，截至有關註銷日期，並無針對上述項目公司的未決審索或責任，亦無針對本集團的有關這些項目公司的未決審索或責任。

收購

於2010年6月6日，我們向常州市天甯恒祥投資發展有限公司和常州市天甯恒陽投資發展有限公司收購常州市恒福100%的股權，總對價為人民幣2,000萬元。常州市天甯恒祥投資發展有限公司和常州市天甯恒陽投資發展有限公司均為獨立第三方。收購對價根據常州市恒福的評估價值釐定。收購後，我們持有常州市恒福100%的股權。

於2011年3月3日，上海新城萬嘉與獨立第三方上海萬科房地產有限公司（「上海萬科」）訂立合作協議，據此，上海新城萬嘉同意收購上海萬之城50%的股權，以與上海萬科共同開發位於上海嘉定區的金色領域項目。上海萬科的全資子公司上海萬之城持有金色領域項目項下地塊的土地使用權。根據合作協議，上海新城萬嘉須向上海萬之城注資合共人民幣

5.60億元，相當於金色領域項目土地出讓金的50%。注資已於2011年8月17日完成，其後，上海萬之城成為我們的聯營公司。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務－我們的業務－我們在上海的物業開發項目－金色領域」。截至2012年6月30日，上海萬之城的註冊資本為人民幣4.5億元。

於2012年6月21日，上海新城萬嘉以對價人民幣3.112億元向獨立第三方上海嘉定新城發展有限公司收購上海富銘100%的股權。收購對價根據上海富銘的評估價值釐定。收購後，我們持有上海富銘100%的股權。

我們的董事確認，任何上述收購的適用百分比率概無超過25%。因此，根據上市規則第4.05A條，我們毋須披露常州市恒福、上海萬之城或上海富銘於收購前的財務信息。除上述收購外，我們於往績記錄期間並無收購任何其他公司。

出售

於2009年7月16日，我們將我們於常州泰隆房地產開發有限公司（「泰隆房地產」）90%和10%的股權分別出售予常州市河海房地產開發有限公司和常州市欣盛房地產開發有限公司（均為獨立第三方），對價分別為人民幣9,000,000元和人民幣1,000,000元。收購對價根據泰隆房地產的評估價值釐定。泰隆房地產於2007年2月在預期有機會在常州收購和開發若干地塊而成立。我們於2009年在決定不進行此項收購時按評估價值將泰隆房地產出售。

於2011年6月21日，我們將我們於常州市四季新城消費品市場有限公司（「常州四季」）100%的股權轉讓至江蘇新城實業集團有限公司（「江蘇實業」）。江蘇實業是一家由王董事長和王曉松先生（王董事長兒子）分別間接持有90%和10%的投資控股公司。除持有除外業務（定義見下文），江蘇實業並無進行任何業務營運。轉讓對價為人民幣500,000元，乃根據常州四季的評估價值釐定。常州四季於2004年8月17日成立，於2007年5月成為不活躍公司，除人民幣500,000元的註冊資本外概無持有任何資產。我們的董事認為出售不活躍的常州四季符合我們的最佳利益。

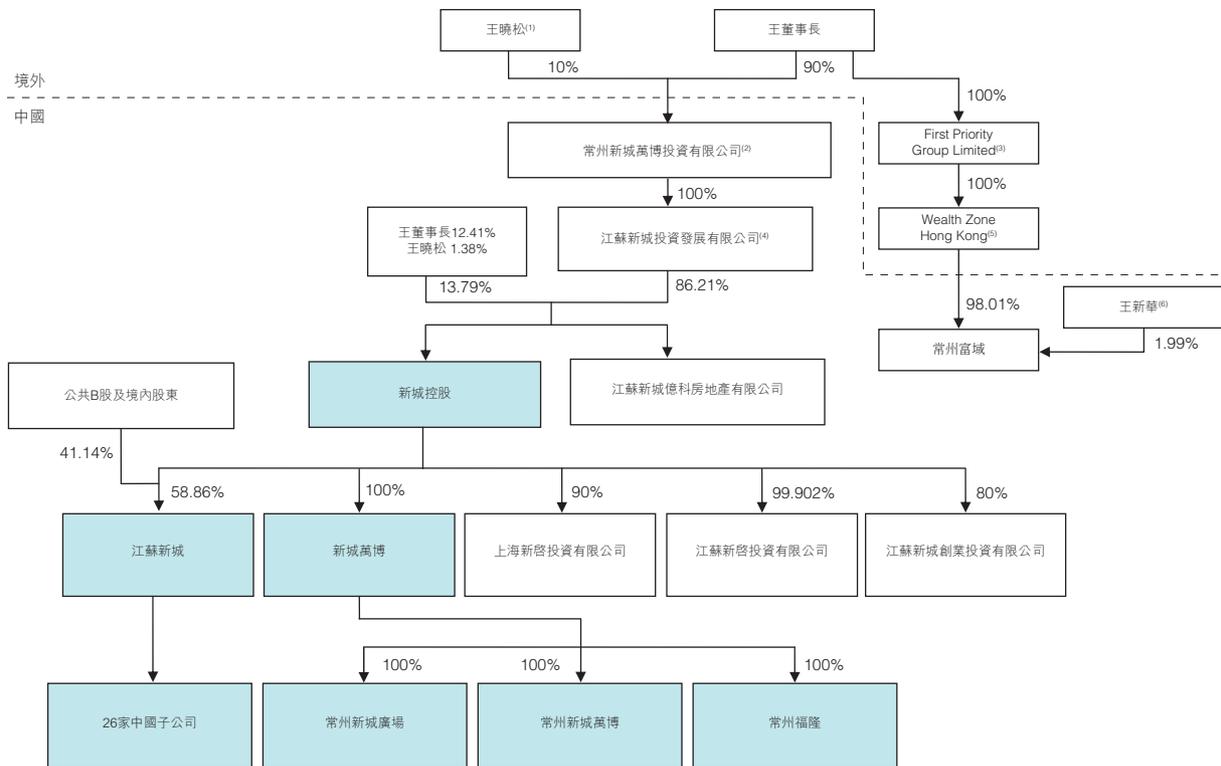
除上述出售外，我們於往績記錄期間並無出售任何子公司。

重組

為了上市，我們已採取多種措施改組本集團。我們根據重組採取的措施可大致分為兩部分，即國內重組（「國內重組」）（包括我們對中國子公司採取的措施）和國外重組（「國外重組」）（包括我們對本公司、其控股公司和其中國境外控股股東採取的措施）。

國內重組

下圖載列本集團於國內重組開始前的公司架構：



- (1) 王曉松先生是王董事長的兒子。
- (2) 常州新城萬博投資有限公司於2009年8月20日註冊成立。
- (3) First Priority Group Limited於2003年2月18日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。
- (4) 江蘇新城投資發展有限公司於2009年8月25日註冊成立。
- (5) Wealth Zone Hong Kong於2003年2月18日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。
- (6) 王新華先生是王董事長的兄弟。

剝離非房地產相關業務

於國內重組開始前，王董事長控制和管理本集團公司架構內若干從事非房地產相關業務的公司。這些公司包括江蘇新城億科房地產有限公司（「江蘇億科」）、江蘇新城創業投資有限公司（「江蘇創業」）、上海新啟投資有限公司（「上海新啟」）和江蘇新啟投資有限公司（「江蘇新啟」）（統稱「除外業務」）。有關除外業務的詳情，請參閱本招股說明書「與我們的控股股東和江蘇新城的關係」一節。

分拆新城控股和江蘇投資

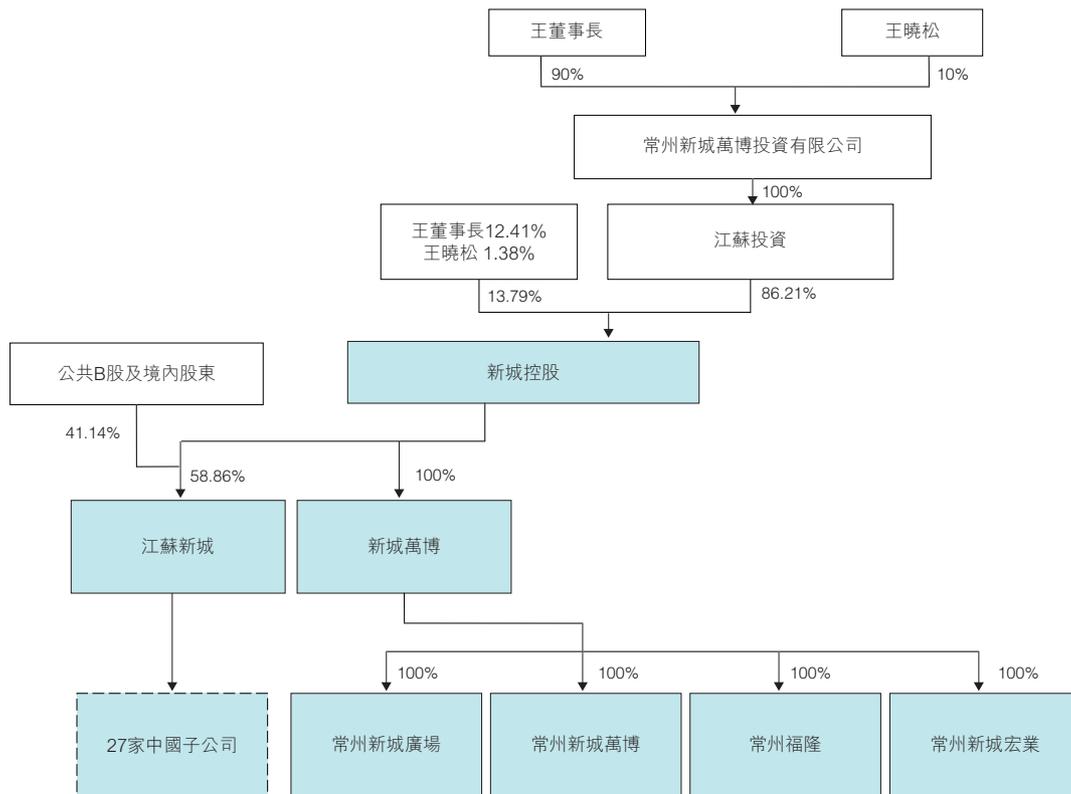
作為國內重組的一部分，我們進行一系列涉及本集團旗下多家中國公司的分拆及合併。因此，我們將所有非房地產業務從本集團剝離，而毋須轉讓相關中國公司的股權（這將另行招致稅項責任）。

- 於2009年11月2日，新城控股當時的股東通過決議案將新城控股拆分為兩家公司（即新城控股和江蘇新城實業集團有限公司（「江蘇實業」）），均將由新城控股當時股東按相同比例持有（「首次分拆」）。於2009年12月18日，新城控股和江蘇實業訂立業務分拆協議和擔保協議（「首份分拆協議」）。根據首份分拆協議：
 - 新城控股的房地產業務（包括江蘇新城和新城萬博）仍為新城控股的子公司；
 - 新城控股的非房地產業務（包括江蘇創業、江蘇新啟和上海新啟）為江蘇實業的子公司；及
 - 新城控股和江蘇實業對新城控股於2009年11月30日之前承擔的責任共同及個別負責。
- 於2009年11月5日，江蘇新城投資發展有限公司（「江蘇投資」）當時的股東通過決議案將江蘇投資拆分為兩家公司（即江蘇投資和江蘇新城蘭科房地產有限公司（「新城蘭科」）），均將由江蘇投資當時股東按相同比例持有（「第二次分拆」）。於2009年12月26日，江蘇投資和新城蘭科訂立業務分拆協議和擔保協議（「第二份分拆協議」）。根據第二份分拆協議：
 - 新城控股（江蘇投資的房地產開發公司）仍為江蘇投資的子公司；
 - 江蘇億科（江蘇投資的非房地產相關業務公司）成為新城蘭科的子公司；及

歷史及重組

- 江蘇投資和新城蘭科對江蘇投資於2009年12月1日之前承擔的責任共同及個別負責。

首次分拆及第二分拆概無涉及在分拆實體之間支付任何對價、現金或其他款項。首次分拆和第二次分拆完成後導致所有除外業務從江蘇投資和其子公司剝離。下圖載列江蘇投資和其子公司於首次分拆和第二次分拆完成後的公司架構：



將江蘇投資併入常州富域

為進一步促進本集團業務藉國外上市公司上市，我們已採取以下步驟將江蘇投資併入常州富域（「合併」）：

- 於2010年1月2日，王新華與Wealth Zone Hong Kong訂立股權轉讓協議，據此王新華同意以對價人民幣690萬元（根據常州富域的評估價值釐定）向Wealth Zone Hong Kong轉讓其於常州富域1.99%⁽¹⁾的股權。於此股權轉讓完成後，常州富域成為Wealth Zone Hong Kong的全資子公司。

(1) 於重組開始前，王新華先生持有常州富域1.99%的權益。

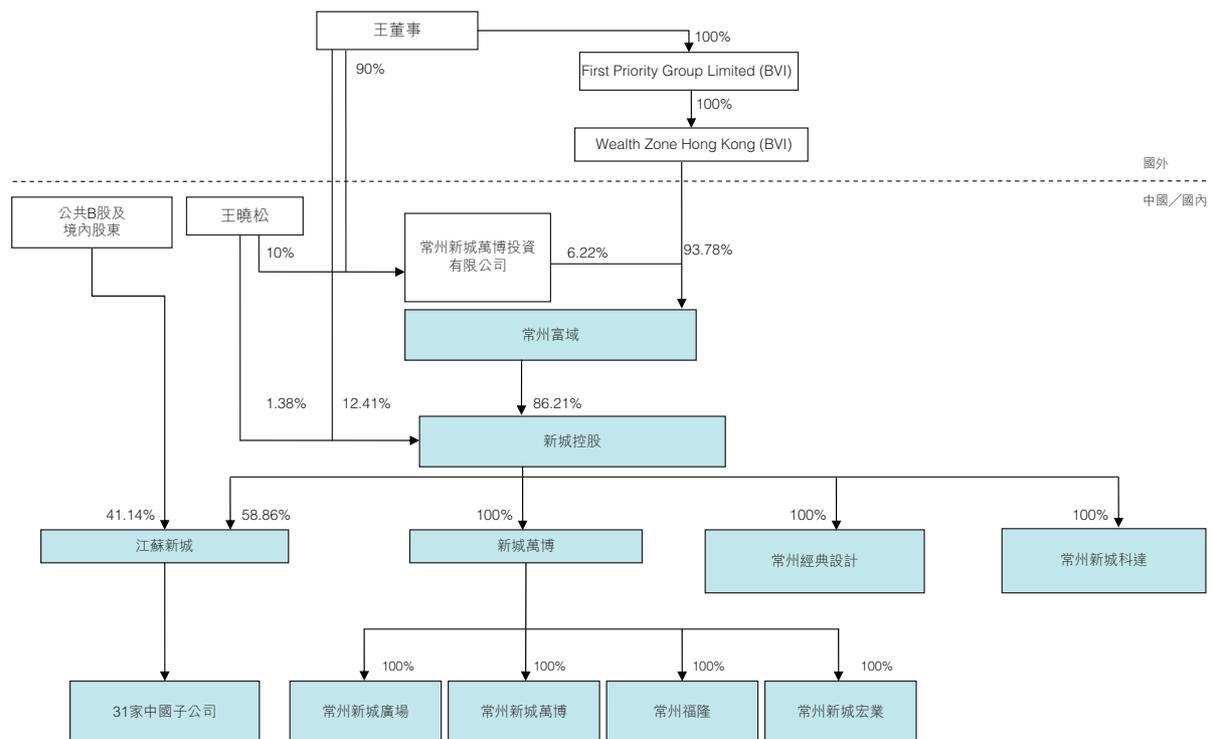
歷史及重組

- 於2010年1月26日，Wealth Zone Hong Kong（作為常州富域的唯一股東）通過決議案將常州富域和江蘇投資合法合併為一家名為常州富域的法人公司。該合併獲江蘇省商務廳批准，並於2010年3月24日生效。其後，常州富域由Wealth Zone Hong Kong和常州新城萬博投資有限公司分別持有93.78%和6.22%。於合併完成後，常州富域的註冊資本從人民幣301,800,000元擴大至人民幣321,800,000。此外，誠如常州市工商行政管理局於2010年3月22日所批准，江蘇投資已於合併完成後註銷。

合併並無涉及在合併實體之間支付任何對價、現金或其他費用。

於境內重組完成後，王董事長和王曉松先生（王董事長兒子）將繼續通過常州新城萬博投資有限公司持有本集團（從事房地產業務）及新城蘭科和除外業務（從事非房地產業務）的權益。

下圖載列本集團於2010年3月24日在國內重組完成後及緊接國外重組開始前的架構：



國外重組

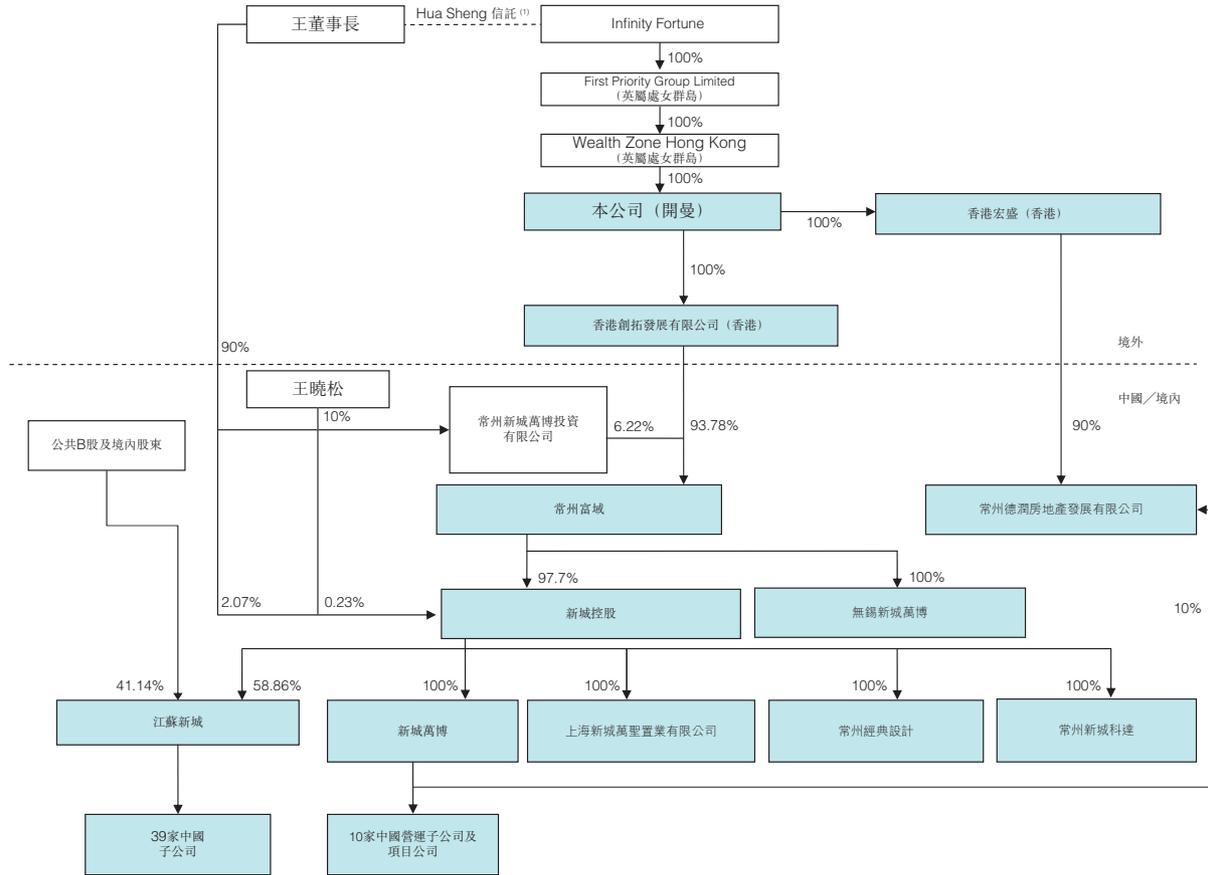
於國外重組開始前，本集團多數權益由Wealth Zone Hong Kong持有。國外重組旨在將本公司註冊成立為本集團的控股公司和上市公司。我們已採取以下措施完成本集團的國外重組：

- 於2010年4月23日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免的有限責任公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。於本公司註冊成立時，向Offshore Incorporations (Cayman) Limited（作為初步認購人）配發及發行一股美元股份，入賬列作繳足。同一日，美元股份按對價1.00美元轉讓至First Priority Group Limited，及本公司由First Priority Group Limited全資擁有。
- 於2010年5月22日，First Priority Group Limited按對價1.00美元將美元股份轉讓至Wealth Zone Hong Kong，及本公司由Wealth Zone Hong Kong全資擁有。
- 於2010年6月8日，Wealth Zone Hong Kong和本公司訂立股權轉讓協議（經日期為2011年5月1日的修訂協議補充），按對價人民幣3.018億元（或4,420萬美元）（根據常州富域的評估價值釐定）將Wealth Zone Hong Kong於常州富域持有的93.78%的股權轉讓至本公司。股權轉讓於2010年6月25日完成，此後，常州富域成為本公司的子公司。對價於2011年5月1日通過發行4,420股本公司每股面值10,000美元的新股份支付。
- 於2011年7月2日，本公司與香港創拓發展有限公司（「香港創拓」）訂立股權轉讓協議，按對價人民幣3.018億元（或4,420萬美元）（相當於我們向常州富域注入的投資總額）將本公司於常州富域持有的93.78%的股權轉讓至香港創拓。對價通過以每股100,000港元向本公司發行3,630股香港創拓新股份支付。股權轉讓於2011年8月15日完成。
- 於2011年9月12日，Wealth Zone Hong Kong（作為唯一股東）通過決議案，藉增設額外10,000,000,000股股份將本公司法定股本面額由50,000美元更改為50,000美元加10,000,000港元。已向Wealth Zone Hong Kong配發和發行34,483,800股股份，及已使用發行股份所得款項購回及Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份。緊隨購回美元股份後，本公司法定但未發行股本藉註銷50,000股美元股份而有所減少。

歷史及重組

- 於2011年9月12日，向Wealth Zone Hong Kong配發和發行額外4,034,466,200股股份（入賬列作繳足），以取得現金對價4,034,466.2港元。因此，Wealth Zone Hong Kong持有本公司合共4,068,950,000股股份。

下圖載列本集團在國外重組完成後及緊接採納首次公開發售前股份獎勵計劃的結構：



- (1) Infinity Fortune由本集團創始人王董事長（作為財產授予人）及Standard Chartered Trust (Cayman) Limited（作為受託人）以其家庭成員作為受益人設立的全權信託Hua Sheng信託實益擁有。有關詳情，請參閱本招股說明書「主要股東」一節。

僱員獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃

為了激勵和表彰我們若干員工、管理人員和業務伙伴的貢獻，於2011年9月12日，我們有條件採用了首次公開發售前股份獎勵計劃，根據該計劃，本公司向Wellink Global (PTC) Limited共發行181,050,000股新股份，約佔本公司於全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）全部已發行股本3.19%，作為合共102名受讓人的福利。在符合若干標準和表現目標後，根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份將分別於2013年、2014年、2015年和2016年12月31日⁽¹⁾分四等份歸屬。

Wellink Global (PTC) Limited根據首次公開發售前股份獎勵計劃，以信託形式為102名受讓人的利益持有相關股份。王董事長兒子王曉松先生為Wellink Global (PTC) Limited的唯一股東。其董事會由王董事長和獨立第三方楊子倩女士組成。截至本招股說明書刊發日期，Wellink Global (PTC) Limited（註冊地址為英屬處女群島）是根據首次公開發售前股份獎勵計劃發行的全部181,050,000股股份的登記持有人。

在102名首次公開發售前股份獎勵計劃受讓人中，23名根據上市規則第14A章視作我們的關連人士。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，向這23名受讓人授出合共103,350,000股股份，約佔我們於緊隨全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）全部已發行股本1.82%。

Wealth Zone Hong Kong將不會進一步轉讓股份，本公司不會為了首次公開發售前股份獎勵計劃發行新股份。但是，上市後我們可能採用另一種股份獎勵計劃或類似的激勵計劃。因此，採納及實行該股份獎勵計劃或任何將予採納的獎勵計劃時，我們將遵守包括上市規則在內的所有適用法律及監管規定。

根據獨立估值師的估值，根據首次公開發售前股份獎勵計劃授出的股份的公允價值約為人民幣1.198億元，將於歸屬期間攤銷。因此，將對我們2011年至2016年財政年度⁽¹⁾的利潤表產生影響。首次公開發售前股份獎勵計劃於截至2012年12月31日止年度的影響將約為人民幣3,670萬元。

有關首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本招股說明書附錄七「法定及一般信息－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

(1) 根據日期為2012年6月30日的股東決議案，根據首次公開發售前股份獎勵計劃獲獎勵股份的歸屬期由2012年至2015年止四年修訂為由2013年至2016年止四年。

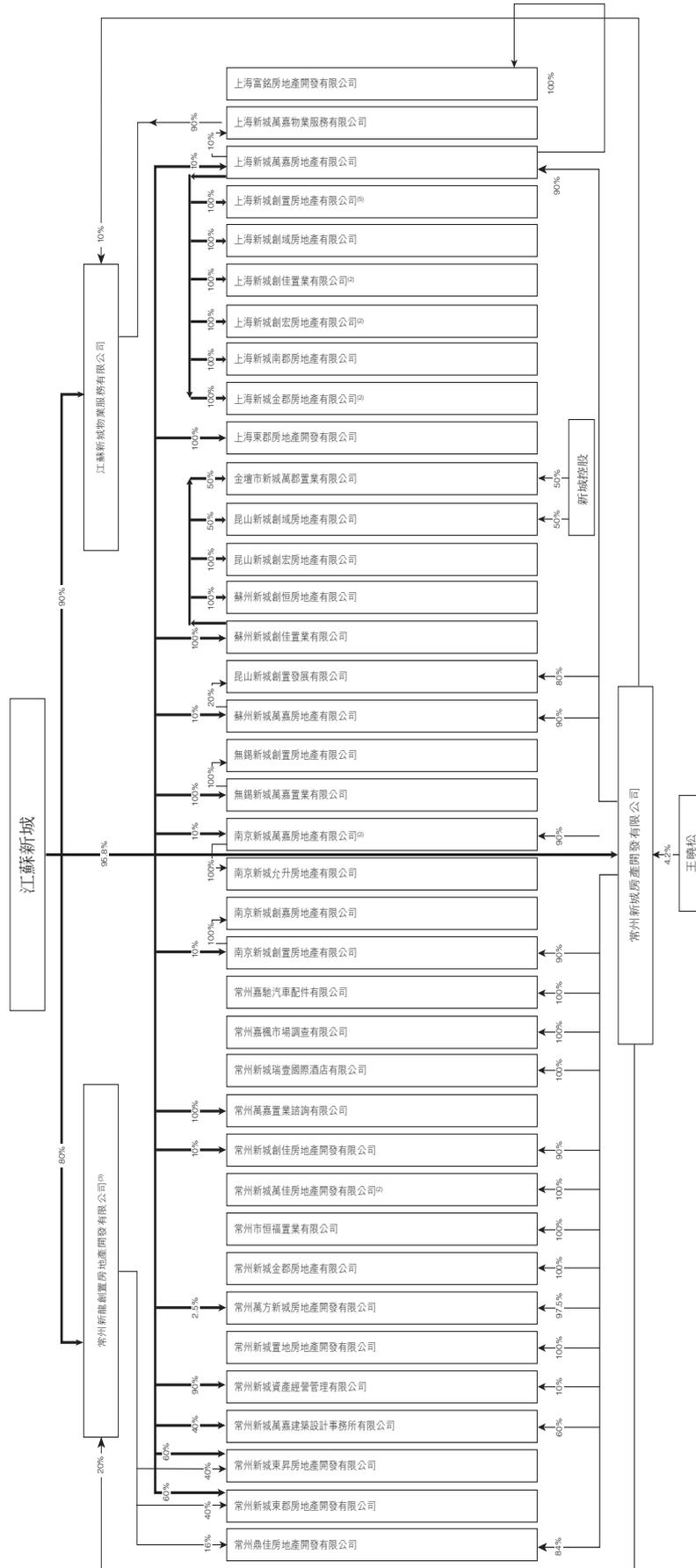
歷史及重組

(1) Infinity Fortune由本集團創始人王董事長（作為財產授予人）及Standard Chartered Trust (Cayman) Limited（作為受託人）以其家庭成員作為受益人設立的全權信託Hua Sheng信託實益擁有。有關詳情，請參閱本招股說明書「主要股東」一節。

(2) 這41家中國子公司（不包括我們的聯營公司上海萬之城⁽⁵⁾）是：

營運子公司名稱	截至最後實際 可行日期 本集團應佔股權
常州鼎佳房地產開發有限公司	51.96%
常州新城創佳房地產開發有限公司	51.89%
常州新城東郡房地產開發有限公司	53.75%
常州新城東昇房地產開發有限公司	53.75%
常州嘉楓市場調查有限公司	51.66%
常州新城金郡房地產有限公司	51.66%
常州新城房產開發有限公司	51.66%
常州新城瑞壹國際酒店有限公司	51.66%
常州新城萬嘉建築設計事務所有限公司	52.57%
常州新城資產經營管理有限公司	53.70%
常州新城萬佳房地產開發有限公司	51.66%
常州新城置地房地產開發有限公司	51.66%
常州市恒福置業有限公司	51.66%
常州嘉馳汽車配件有限公司	51.66%
常州萬方新城房地產開發有限公司	51.72%
常州萬嘉置業諮詢有限公司	53.93%
常州新龍創置房地產開發有限公司	53.48%
江蘇新城物業服務有限公司	53.70%
金壇市新城萬郡置業有限公司	71.64%
昆山新城創置發展有限公司	51.71%
昆山新城創宏房地產有限公司	53.93%
昆山新城創域房地產有限公司	72.78%
南京新城創嘉房地產有限公司	51.89%
南京新城創置房地產有限公司	51.89%
南京新城萬嘉房地產有限公司	51.89% ⁽⁶⁾
南京新城允升房地產有限公司	51.89%
上海富銘房地產開發有限公司	51.89%
上海東郡房地產開發有限公司	53.93%
上海新城創宏房地產有限公司	51.89%
上海新城創佳置業有限公司	51.89%
上海新城創域房地產有限公司	51.89%
上海新城創置房地產有限公司	51.89%
上海新城金郡房地產有限公司	51.89%
上海新城南郡房地產有限公司	51.89%
上海新城萬嘉物業服務有限公司	53.52%
上海新城萬嘉房地產有限公司	51.89%
蘇州新城創恒房地產有限公司	53.93%
蘇州新城創佳置業有限公司	53.93%
蘇州新城萬嘉房地產有限公司	51.89%
無錫新城創置房地產有限公司	53.93%
無錫新城萬嘉置業有限公司	53.93%

下圖載列上述41家中國子公司（不包括我們的聯營公司上海萬之城⁽⁶⁾）的股權架構：



(3) 常州新城萬盛由新城萬博及江蘇新城子公司常州新城分別持有83.33%和16.67%。

(4) 武漢新城宏盛由新城萬博、常州新城宏業和常州經典設計分別持有68.78%、30%和1.23%。

(5) 上海萬之城由上海新城萬嘉和獨立第三方上海萬利房地產有限公司分別持有50%。有關詳情請參閱本節「我們的歷史和發展歷程」— 成立、注銷、收購、收購及出售 — 收購」。

(6) 截至最後實際可行日期，南京新城萬嘉的若干股權轉讓至第三方信託公司，作為我們項目融資安排的擔保。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務 — 信託公司提供的其他融資」一節。

法律合規

第75號通知項下註冊流程

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「**第75號通知**」)，境內居民自然人或境內居民法人於成立或控制任何境外特殊目的公司，以為其擁有的中國境內公司資產或股權融資前，須向有關國家外匯管理局地方分局登記。根據第75號通知，境內居民自然人包括持有中國居民身份證的自然人，或者雖非中國公民但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的自然人。

本集團最終控股人王董事長自1997年(在其於2003年8月收購常州富域 90%的股權前)起是且一直是加拿大永久居民身份。經諮詢國家外匯管理局江蘇分局後，我們的中國法律顧問認為王董事長無需受第75號通知項下註冊流程的限制。

併購規定的適用範圍

根據中國六個監管部門於2006年8月頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「**併購規定**」)，併購規定項下的「外國投資者併購境內企業」是指外國投資者購買境內非外商投資企業(「**境內公司**」)的股權，或收購境內公司額外股本，使該境內公司變更或成立為外商投資企業(「**股權併購**」)，或通過外商投資企業購買境內企業資產，或外國投資者購買境內企業資產(並以該資產投資設立及經營外商投資企業(「**資產併購**」))。

王董事長於2003年8月(在併購規定頒佈前)收購常州富域 90%的股權。另一方面，合併江蘇投資和常州富域受到《關於外商投資企業合併與分立的規定》的管限。基於上述公司的公司歷史，本集團及／或其股東並沒有通過股權併購或資產併購方式收購其國內子公司的任何股權，因此，我們的中國法律顧問認為併購規定並不適用。

我們的中國法律顧問認為，就上市而言，本集團已按照中國適用法律法規獲得重組所需的所有必要批准、許可證和執照。

目錄的適用範圍

於2007年11月，商務部和發改委頒佈了經修訂的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」）。它將外商投資企業的若干業務劃分為若干類別－即「鼓勵型」、「限制型」和「禁止型」。高級賓館、別墅、高端寫字樓和國際會展中心的建設和運營被劃入外商投資限制類別。於2011年12月，目錄獲進一步修訂，據此，別墅的建設和運營屬禁止外商投資類別。我們的中國法律顧問認為，根據本集團旗下外商投資企業的批准證書和營業執照，所有這些企業的經營範圍不屬於目錄項下的限制或禁止型業務。

我們的中國法律顧問告知我們，根據我們從有關政府部門取得的批文以及與其訂立的土地出讓合同，除湖畔春秋項目外，我們的項目概無包括根據2007年目錄屬限制外商投資類別的別墅。我們的中國法律顧問亦告知我們，截至最後實際可行日期，我們已取得開發湖畔春秋項目所需的一切牌照、許可證和證書且取得開始預售湖畔春秋項目物業所需的證書和批文並無法律障礙。

第50號通知的適用範圍

於2007年5月23日，中國商務部和國家外匯管理局聯合頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」），要求在第50號通知頒發日期後審批和設立的新外商投資房地產企業必須遵守中國商務部的若干備案規定。此外，第50號通知亦要求新增物業項目或物業業務的外商投資房地產企業遵守相關審批規定。

我們的中國法律顧問告知，常州富域是一家外商投資房地產公司。我們的中國法律顧問亦告知我們，常州富域已遵守這些備案規定。

第130號通知的適用範圍

於2007年7月10日，國家外匯管理局綜合司發佈了《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資物業項目名單的通知》（「第130號通知」）。通知指出（其中包括），(i)國家外匯管理局將不再為於2007年6月1日或之後取得商務部授權證書及就成立或增加註冊資本已向商務部登記的外商投資物業公司辦理外債登記或外債轉換申請；及(ii)國家外匯管理局將不再為於2007年6月1日或之後取得地方政府商務局批准證書但無於商務部登記的外商物業公司辦理外匯登記（或更改有關登記）或資本賬戶之外匯買賣申請手續。

根據我們的中國法律顧問的意見，截至最後實際可行日期，常州富域已完成所有必要存檔及註冊，並已根據第130號通知取得擴大註冊資本的所有相關批准。我們的中國法律顧問確認，根據第130號通知，以常州富域現有的資本結構，其可辦理所有必要外匯登記（或更改有關登記）或資本賬戶之買賣外匯申請手續，而毋須辦理其他登記。倘日後常州富域擴大註冊資本或倘我們成立新外商投資公司，我們獲得相關外匯管理局批准將受限於第130號通知的規定。

土地收購

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，可通過協議或投標或者拍賣的方式出讓土地使用權。根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，自2002年7月1日起，所有商用土地必須通過招標、拍賣或者掛牌方式公開出讓。根據國土資源部和監察部頒佈的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，所有與購買土地使用權相關的遺留問題必須在2004年8月31日之前在全國範圍內進行界定和解決，而其後所有商用土地必須通過招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

我們的中國法律顧問認為，我們的項目公司收購相關土地使用權時並沒有違反相關法律法規。