

## 概覽

我們是長江三角洲領先的物業開發商，主要致力於開發優質住宅物業和多用途綜合樓項目。根據中國指數研究院編製的報告<sup>(1)</sup>，按已簽約銷售額計算，我們於2009年和2010年在江蘇省排名第一位，及於2011年排名第二；於2009年、2010年和2011年，按商品房的已簽約銷售額和已售建築面積計算，我們在常州市排名第一位；及於2011年，按住宅物業的已簽約建築面積計算，我們入選上海物業開發商五強。根據國家統計局的統計，於2011年，江蘇省人均國內生產總值在中國最高。依託我們在這些地區的領先地位和出色的管理能力，我們認為我們在充分利用這些地區預期日後經濟強勁增長方面具有得天獨厚的優勢。

根據江蘇省房地產協會的統計，自2005年起計連續六年，按總體實力計算，我們在江蘇省所有物業開發商中排名第一位。根據中國房地產10強研究組<sup>(2)</sup>的統計，自2007年起計連續五年，我們亦在「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」中排名第一位。於2011年，藉入圍中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合評選的「中國房地產開發企業20強」和「中國房地產開發企業品牌價值20強」，我們的市場領先地位、盈利能力以及增長潛力得到進一步認可。根據中國房地產Top10研究組的統計，按盈利能力和增長潛力計算，我們亦在「中國房地產百強企業」中入圍十強。有關我們獎項和嘉許的詳情，請參閱本招股說明書「業務－獎項和嘉許」一節。

我們在戰略上以中產階層客戶為重點。攜手上市子公司江蘇新城（其B股於上海證券交易所上市），我們提供四大不同住宅物業系列滿足目標客戶群的需求和偏好，產品種類齊全，包括高層住宅、中層住宅、聯排住宅和豪華獨棟住宅。此外，我們開發融寫字樓、零售店、酒店式公寓和其他配套設施於一體的多用途綜合樓項目，作出售及長期投資。除住宅及多用途綜合樓項目外，我們亦為我們的開發項目提供物業管理服務。憑藉「有選擇性的區域聚焦」，我們在具有一席之地的城市開發多種產品，並有選擇性地向我們認為增長潛力巨大的其他區域滲透。

(1) 我們為此報告支付總代價人民幣240,000元。中國指數研究院是2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等中國研究資源的中國物業研究機構。中國指數研究院從本身所開發的數據庫、CREIS中指數據和fdc.soufun.com的數據庫中取得該報告中的資料。這些數據庫（包括來自江蘇省、常州市和上海市房屋管理局房地產交易中心的數據，以及上市房地產公司的年報和企業申報表）已於中國物業市場得到廣泛應用及信賴。中國指數研究院獨立於本集團、我們的關連人士和獨家保薦人。

(2) 中國房地產TOP10研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成。

我們對物業開發項目採取「快速資產週轉」業務模式，以縮短地盤收購、預售和物業竣工之間的時間。為支持快速資產週轉模式，我們制定了標準化開發程序，藉此，使用標準化程序、組件和單位開發物業，同時迎合每個市場的特定客戶需求。因此，我們能夠快速複製物業項目，縮短開發週期，實現投資回報最大化，改善現金流量及將流動資金風險降至最低。截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度，我們的資產週轉率分別為0.39、0.34和0.33，我們相信這於中國物業行業頗具競爭力。

自本集團於1996年成立至2012年8月31日止，我們完成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。本公司認為，我們的往績記錄和成功歸因於我們出色的執行能力以及對經營所在地區物業市場環境和發展趨勢的深入了解。我們相信，憑藉多年來始終如一地交付優質產品，本公司現已塑造高度認可的品牌並已積累龐大的客戶群。

截至2012年8月31日，我們在九個城市有46個正在開發中或持作未來開發的物業項目。這些項目包括約510萬平方米的在建面積及約770萬平方米的待建面積。我們相信，我們取得的大量位置優越的土地儲備足夠我們在可預見未來開發項目之用，並有助於我們持續進行業務擴張。截至2012年8月31日，我們土地儲備估計總面積為1,370萬平方米，其中1,210萬平方米位於滬寧經濟走廊。有關我們處於各個開發階段的項目和我們近期發展的詳情，請參閱本節「我們的業務－有關我們項目的信息概要；近期發展」等段。

### 我們的優勢

我們認為以下各項為我們的主要競爭優勢：

#### 長江三角洲領先的物業開發商之一

我們是長江三角洲（中國快速發展的地區）領先的物業開發商。根據國家統計局的統計，於2011年，江蘇省（長江三角洲三省之一）的人均國內生產總值在中國最高。根據中國指數研究院編製的報告，按已簽約銷售額計算，我們於2009年和2010年在江蘇省排名第一位，及於2011年排名第二；於2009年、2010年和2011年，按住宅物業的已簽約銷售額和已售建築面積計算，我們在常州市排名第一位；及於2011年，按住宅物業的已簽約建築面積計算，我們入選上海物業開發商五強。根據江蘇省房地產協會的統計，自2005年起計連續六年，按總體實力計算，我們在江蘇省所有物業開發商中排名第一位。根據中國房地產10強研究組的統計，自2007年起計連續五年，我們亦在「中國華東房地產公司品牌價值TOP10」中排名第一位。於2011年，藉入圍中國房地產研究會、中國房地產業協會與中國房地產測評中心聯合評選的「中國房地產開發企業20強」和「中國房地產開發企業品牌價值20強」，我們的市場領先地位、盈利能力以及增長潛力得到進一步認可。有關我們獎項和嘉許的詳情，請參閱本節「獎項和嘉許」一段。

我們在江蘇省和長江三角洲開發優質住宅物業方面具有良好的往績記錄。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，已竣工總建築面積約為1,000萬平方米。依託我們的優質品牌、出色的執行能力、快速資產週轉模式以及物業開發知識和經驗，我們已成功擴張至其他城市，包括長江三角洲的上海、南京、昆山、無錫、蘇州及金壇以及湖南省的長沙和湖北省的武漢。我們正在向鎮江擴張並已與鎮江地方當局訂立合作協議，以收購和開發若干地塊。我們認為，喜人的往績記錄歸因於我們出色的執行能力以及我們物色增長潛力巨大的城市和地區的能力。

### 快速資產週轉模式和標準化開發程序可令我們實現投資回報最大化及改善營運現金流量

我們相信，我們通過對物業開發應用標準化開發程序實現的快速資產週轉是我們成功的主要因素之一。快速資產週轉可藉縮短物業開發週期令我們的投資回報最大化和改善營運現金流量。自2005年起，我們已建立標準化開發程序，使用標準化程序、組件和單位開發物業。我們於2007年成立自有建築設計院，並擁有內部建築專業知識。我們的標準化開發程序根據客戶的需求和滿意進行設計，覆蓋整個業務營運範圍，包括選址、採購、物業設計、建設和質量控制、美學和內部設計以及客戶服務。因此，我們有能力採取快速資產週轉業務模式和快速複製我們的物業項目及始終如一地向滬甯經濟走廊沿線富裕城市的各個細分市場交付優質物業。例如，我們於2011年6月（於2010年11月開始施工後的七個月內）開始預售上海的憶華里一期，已於預售首個月預售80.2%的單位並實現已簽約銷售額人民幣3.703億元。我們於2010年12月（於2010年8月開始施工後的四個月內）開始預售常州的吾悅廣場一期的住宅部分，及已於預售首個月預售85.2%的單位並實現已簽約銷售額人民幣7.017億元。截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年，我們的資產週轉率分別為0.39、0.34和0.33。

我們對我們的營運效率引以為豪。我們相信，我們的營運效率足以確保項目無縫對接。於2011年，根據中國房地產研究會、中國房地產行業協會與中國房地產測評中心聯合發佈的「中國房地產開發企業500強」，按營運效率<sup>(1)</sup>計算，我們在中國房地產開發企業500強中排名第四位。

憑藉我們的標準化開發程序和營運效率，我們已形成快速開發項目的出色執行能力，實現資產快速週轉，並藉此提高了我們盈利能力和增長潛力。於2011年，根據中國房地產

(1) 「中國房地產開發企業500強」按基於物業開發商營運週期、存貨週期、存貨週轉率、收款期、應收款週轉率、應付款週轉率、資產週轉率、流動資產週轉率和固定資產週轉率的營運效率對物業開發商進行排名。

Top 10研究組的統計，按盈利能力和增長潛力計算，我們在「中國房地產百強企業」中入選10強。放眼未來，我們相信，憑藉我們的物業開發快速資產週轉模式，我們將可有效配置我們的資本和其他資源及及時開發新項目。

### 產品組合多樣化，以中國中產階層客戶為戰略重點

我們提供各式以中產階層客戶的特定偏好和需求為目標的住宅物業。根據國家統計局的統計，於2011年，江蘇省的人均國內生產總值在中國最高。我們相信這些地區的客戶對優質住宅物業有龐大需求，及隨著日後這些客戶的購買力繼續增長，這一需求將持續增加。

憑藉我們對地方市場的深刻了解，我們可向中產階層群體中的不同目標群體提供住宅產品。我們開發和銷售各式住宅物業，包括高層住宅、多層住宅、聯排住宅和豪華獨棟住宅，並通過四大住宅物業系列，即我們的「啟航」系列、「樂居」系列、「圓夢」系列和「尊享」系列描述我們各類目標客戶群體（包括首次置業人士、年輕家庭、中高收入家庭和高淨值家庭）的不同定位。

這些住宅物業系列圍繞中產階層客戶的需求隨著其可支配收入增長而不斷變化進行設計。我們相信以中產階層客戶為重點將可令我們充分利用該細分市場的龐大人口和強大的購買力，且我們相信多樣化的產品組合將令我們滲透至目標客戶群中產階層客戶中的不同細分市場。

為進一步豐富產品組合及產生更多的經常性收入，我們於2008年開始商業物業開發業務營運。我們開發融購物中心、寫字樓、酒店、酒店式公寓、高端住宅物業和其他配套設施為一體的大型、多用途綜合樓，並通過三大多用途綜合樓項目系列，即我們的「國際廣場」系列、「城市廣場」系列和「生活廣場」系列，來滿足不同區位（包括中心商業區和新興商業區）客戶的需求和偏好。

我們將黃金地塊的若干商業物業持作長期投資，並出售餘下部分以快速收回資本開支。長期而言，除產生經常性租金收入外，我們亦可從商業物業享受潛在資本增值。

### 我們認為位置優越的土地儲備可為持續發展提供強大支持

過去數年，我們已在選定城市收購土地儲備，以為我們的持續發展建立重要平臺。我們取得的大部分土地儲備規模大，且事聚集在長江三角洲滬甯經濟走廊沿線的主要城市。這些城市靠近並可快速到達滬甯高速公路、滬甯城際鐵路和京滬高鐵等主要道路和鐵路網絡，從而提高了這些物業的價值和銷路。截至2012年8月31日，我們土地儲備的預計總建築面積達到1,370萬平方米，其中1,210萬平方米位於滬甯經濟走廊沿線。

此外，我們的市場位於長江三角洲富庶的二、三線城市，面臨的競爭較中國一線城市小。藉此，我們已經並將繼續充分利用這些地方房地產市場中經濟強勁發展和龐大需求所帶來的機遇。此外，我們已將若干地點面臨的政策和法規限制風險降至最低。截至2012年8月31日，我們約68.0%的土地儲備位於尚未執行另行「限購」的城市<sup>(1)</sup>。

我們相信，我們的土地儲備足以滿足我們未來四到五年的開發需求。

### 管理層團隊技巧嫻熟、經驗豐富，並恪守高企業治理準則

我們有經驗豐富、盡職盡責及執行能力出色的高級管理層團隊。憑借所掌握的知識和經驗，我們的管理層團隊主要成員足以管理和監督截至2012年8月31日總建築面積約1,000萬平方米的物業的竣工。我們團隊的集體知識、豐富經驗和出色執行能力在2011年得到了中國房地產研究會、中國房地產業協會和中國房地產測評中心的高度認可，在「2011年中國房地產開發企業500強」(中國房地產開發企業盛大的全國性獎勵活動)中該等機構一致將本公司名列第四位(按營運效率計)。

我們的創始人王董事長在中國房地產行業有19年以上的經驗。我們管理層團隊的其他成員亦於房地產開發行業擁有豐富經驗，平均擁有九年以上的相關經驗。我們在上市子公司江蘇新城遵守企業管治和持續合規規定方面所累積的知識和經驗，及成立法律合規部有助我們施行國際公認企業管治以及內部控制政策和慣例。我們相信，管理層團隊的經驗連同彼等恪守高企業治理標準有助我們實現可持續長期發展以及實現股東、客戶和僱員價值最大化。

### 我們的戰略

我們矢志躋身中國競爭力和盈利能力最強的物業開發商，堅持高企業和管理標準，實現股東回報最大化。我們計劃實行下述戰略以實現我們的目標：

#### 繼續鞏固在長江三角洲地區的領導地位

受益於長江三角洲地區經濟持續快速發展，我們計劃加強我們在此地區的領導地位。憑藉我們對地方市場的深入了解和我們的物業開發經驗，我們將繼續對多樣化的產品種類應用標準化開發程序，藉以提高我們的聲譽和品牌知名度。我們出色的執行能力連同我們高度

---

(1) 這些地區包括我們在常州(包括金壇)、昆山以及長沙城區之外的項目。有關相關城市地方政府採取的適用限購措施的詳情，請參閱「行業概覽－重點城市節選概述」。

靈活的業務模式為我們在地方市場上快速擴張以及有效收購和開發新項目提供了堅實的基礎。除將主要地區集中在常州、上海、南京、昆山、無錫、蘇州和金壇等城市外，我們計劃擴張至長江三角洲地區增長潛力巨大的其他城市，如鎮江。在甄選目標擴張城市時，我們將繼續遵循審慎和自律的原則，考慮時間因素和市場狀況，以確保我們的財務表現和流動資金。

### 致力於以有競爭力的成本增加優質土地儲備

按照我們的擴張計劃，我們將繼續以有競爭力的成本增加土地儲備，以維持可持續增長。我們將繼續維持我們的產品定位，優化產品組合，考慮項目位置、是否連接公共交通和週邊基礎設施等因素，藉以提升土地儲備價值和挖掘其潛力。我們將繼續通過B股上市子公司江蘇新城為我們的住宅物業開發項目收購優質土地儲備。同時，我們將戰略性地長江三角洲地區和經濟發展潛力巨大且適合開發大型、多用途綜合樓和綜合住宅物業的其他地區選擇優質地塊。我們相信，憑藉我們在開發優質物業項目領域的知名品牌和往績記錄，我們將有機會繼續在黃金地塊收購適合住宅和多用途綜合樓項目所需的土地儲備。

### 改善物業管理服務和提升品牌知名度，藉以提高客戶滿意度

我們相信，優質物業管理服務將有助於提升物業價值、提高品牌知名度和提升客戶對我們物業的滿意度。因此，我們計劃繼續擴大我們物業管理業務的服務範圍，以及改善服務質量。我們將繼續向客戶提供定制服務，充分利用我們的全國熱線服務系統「4008900950熱線」。為提供與客戶進行有效溝通的平臺，我們已建立「新城會」，藉此，我們自有項目開發團隊和管理層團隊可與客戶保持密切聯繫，了解他們最新的購買需求和不斷變化的消費偏好，以及鼓勵彼等向家庭成員和朋友推薦購買和介紹業務。此外，我們計劃通過增加物業管理人員以及更新和修訂物業管理服務政策和指引以進一步發展物業管理業務。此外，我們計劃聘請國際知名研究公司進行客戶滿意度調查和收集客戶反饋，藉以提升物業管理服務。

### 通過進一步拓展商業物業開發業務，豐富項目組合

依託我們於住宅物業開發市場上的優勢，於往績記錄期間，我們已開發融寫字樓、零售店、酒店式公寓和其他配套設施為一體的多用途商業綜合樓，主要作出售和長期投資。我們相信隨著中國經濟活動頻繁，商業物業的需求將持續增加。我們計劃進一步擴大商業物業市場份額。我們相信保留這些商業物業將產生源源不斷的租金收入，從而提高收入來源的穩定性及分散我們於住宅物業市場面臨的風險。

## 通過系統的培訓計劃和有競爭力的薪酬組合吸引、挽留和激勵人才

我們致力於打造職業化、專業化、執行能力出色，以及認可和認同我們的價值、願景和企業文化的團隊。我們相信我們的成功和未來發展戰略取決於我們吸引和挽留專業人才的能力。我們著重吸引和招聘資深人士和有發展潛力的大學畢業生。例如，截至2012年6月30日止六個月，在我們招聘的人員中，71名持有本科學位，6名持有碩士學位。

為吸引和挽留專業人才，我們向員工提供系統和綜合的培訓計劃。具體而言，我們資助若干高級管理層人員在中國商學院學習，藉此彼等可提高領導技能。此外，我們亦設計針對資歷不同和職業生涯階段不同的員工的系統培訓計劃，如「新銳計劃」、「基石計劃」、「熔煉計劃」和「領翔計劃」。

我們亦計劃提供有競爭力的薪酬組合來吸引和挽留專業人才。我們將為員工提供獎金和股份激勵等多種績效激勵，以使員工的利益與我們的利益息息相關並提升員工對集團企業價值和文化的認可和認同水平。

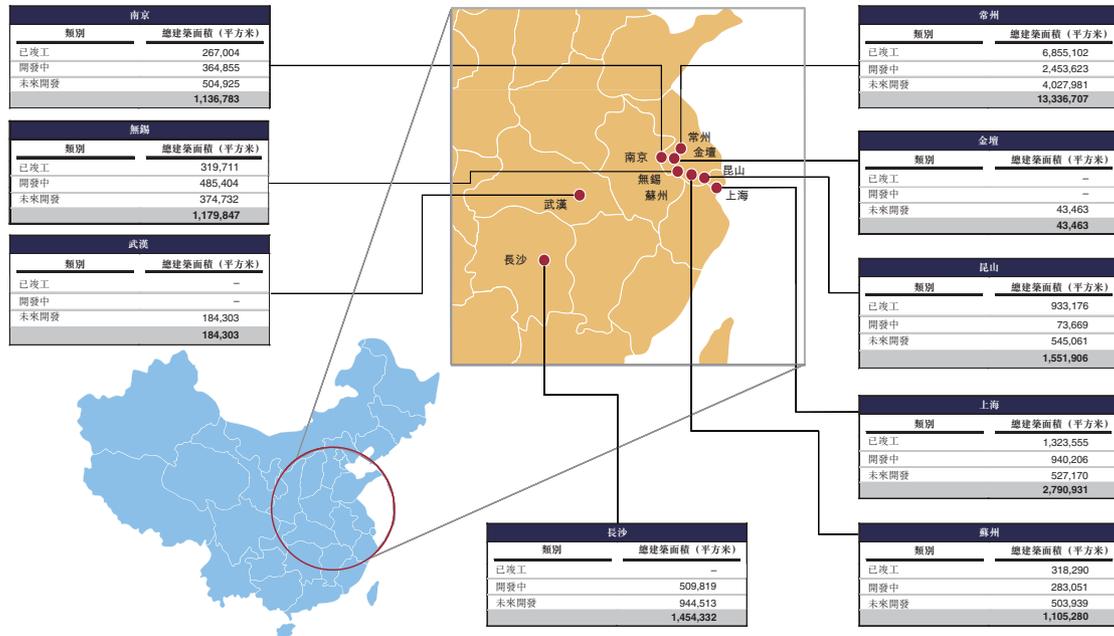
## 我們的業務

### 我們的項目概覽

截至2012年8月31日，我們的物業組合包括74個位於常州、上海、南京、昆山、無錫、蘇州、金壇、長沙和武漢的已竣工或處於不同開發階段的物業項目。自本集團於1996年成立至2012年8月31日止，我們已完成28個物業項目和17個物業階段，已竣工總建築面積為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。這些項目包括約510萬平方米的在建面積及約770萬平方米待建面積。我們近期亦與相關地方政府訂立合作協議以收購和開發位於鎮江的總建築面積為571,180平方米的若干地塊。我們開發和銷售各種住宅物業，包括高層住宅、中層住宅、聯排住宅和豪華獨棟住宅。我們開發多用途綜合樓出售並保留部分出租及作長期投資。下圖顯示截至2012年8月31日我們開發項目的地理位置和主要信息<sup>(1)</sup>。

(1) 不包括鎮江

## 業 務



下表載列於往績記錄期間我們已簽約銷售額的地區分佈明細：

	截至12月31日止年度						截至2012年	
	2009年		2010年		2011年		8月31日止八個月	
	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售總額 的百分比	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售總額 的百分比	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售總額 的百分比	已簽約 銷售額 (人民幣 百萬元)	佔已簽約 銷售總額 的百分比
常州	5,235.8	62.1%	6,781.7	54.9%	7,037.3	50.7%	3,753.2	38.1%
上海	1,006.3	11.9%	3,007.7	24.4%	4,414.4	31.8%	3,567.4	36.2%
南京	251.9	3.0%	162.6	1.3%	684.7	4.9%	732.9	7.4%
昆山	861.5	10.2%	799.8	6.5%	31.9	0.2%	0.0	0.0%
無錫	442.3	5.2%	891.4	7.2%	801.7	5.8%	582.4	5.9%
蘇州	638.8	7.6%	701.2	5.7%	730.8	5.3%	918.4	9.3%
長沙	0.0	0.0%	0.0	0.0%	191.4	1.4%	296.1	3.0%
<b>合計</b>	<b>8,436.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>12,344.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,892.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,850.4</b>	<b>100.0%</b>

附註：上表所示的已簽約銷售額不包括停車場的銷售額。

我們開發住宅和商業物業。我們按以下方式對物業開發項目分類：

- 倘項目總建築面積70%或以上指定作住宅用途（不包括酒店）及總建築面積中少於100,000平方米指定作商業用途（包括金融、批發和零售用途、寫字樓、酒店式公寓和酒店），則為住宅項目；及
- 倘(i)項目總建築面積30%以上指定作商業用途、(ii)總建築面積中100,000平方米或以上指定作商業用途、或(iii)該物業不屬於我們住宅項目的範疇，則為多用途綜合樓項目。

此外，我們將住宅物業和多用途綜合樓分類為不同系列以描述各類物業的不同定位。

### 住宅物業

我們針對不同細分市場，將住宅物業分為四類。下表載列我們四類住宅物業的詳情：

	啟航	樂居	圓夢	尊享
單位建築面積	60至90平方米	80至120平方米	90至180平方米	180至430平方米
目標客戶	首次置業人士／ 新婚夫婦	年輕家庭／ 中等收入家庭	中高收入家庭	高淨值家庭
位置	郊區／郊外	郊區	城區	黃金地塊

### 多用途綜合樓

我們將多用途綜合樓分為三類，詳情載於下表：

	國際廣場	城市廣場	生活廣場
主題／概念.....	豪華購物廣場	便利購物中心	餐廳和休閒用品零售
位置.....	中心商業區	新興商業區	新興商業區
物業類型（零售和住宅除外）.....	中高端酒店、 中高端寫字樓 和高端酒店式公寓	中高端酒店 和酒店式公寓	中端寫字樓、酒店和 酒店式公寓
總建築面積.....	約300,000平方米	約500,000平方米	約50,000平方米
商業建築面積.....	約80,000至 100,000平方米	約100,000至 120,000平方米	約30,000平方米

### 我們物業項目的分類

我們大致將物業項目分為以下三大類別：

- 竣工項目或項目階段
- 在建項目
- 持作未來開發項目

### 竣工項目或項目階段

在我們取得相關政府建築機構出具的竣工證明書時，項目或項目階段被視為已竣工。

### 在建項目

在項目所有階段已取得所需的建築工程施工許可證但尚未取得竣工證明書時，項目被視為開發中。

### 持作未來開發項目

在(i)我們取得土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證，或(ii)我們已就相關地塊與相關政府當局簽署土地出讓合同時，該物業被視為持作未來開發。

由於我們某些項目包含輪流竣工的多期開發項目，因此在建項目可能包括處於竣工、開發中或持作未來開發等不同階段的不同期數。

我們的物業分類反映出我們經營業務的基準，且可能與其他開發商採取的分類不同。各物業項目或項目階段可能需要多份土地使用權證、施工許可證、預售許可證以及其他許可和證書，上述證書可能會在開發階段中的不同時間頒發。我們的物業分類亦與本招股說明書附錄三「物業估值報告」一節和附錄一「會計師報告」一節所述的物業分類有所不同。

我們的物業分類與本招股說明書附錄三物業估值報告和附錄一會計師報告所述的物業分類的差別於下表載列：

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>已竣工項目或項目階段</b> 我們已取得相關政府建築機構出具的竣工證明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第一類－我們於中國的完工待售物業</li> <li>• 第三類－我們於中國持作投資的物業（第50號物業）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 完工待售的已竣工物業</li> <li>• 投資物業（已竣工）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>在建項目</b> 已取得所需的施工許可證但尚未取得相關竣工證明書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第三類－我們於中國持作投資的物業（第48號和第49號物業）</li> <li>• 第四類－我們於中國持有的在建物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資物業（開發中）</li> <li>• 在建銷售物業</li> </ul>

## 業 務

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"><li>持作未來開發項目</li></ul> <p>我們已取得相關土地使用權證，或已簽署相關土地出讓合同但尚未取得土地使用權證（於各種情況下均尚未施工）</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>第二類－我們於中國持作自用的物業</li><li>第五類－我們於中國持作未來開發的物業</li><li>第六類－我們於中國已訂約購入的物業</li><li>第七類－我們擬於中國購入的物業</li><li>第八類－我們於中國租賃的物業</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>土地使用權</li><li>將開發的租賃土地</li><li>租賃土地預付款項</li><li>經營租賃</li></ul>

### 有關我們項目的信息概要

我們的已竣工物業和在建物業已取得所有相關土地使用權證。截至2012年8月31日，我們約410萬平方米的持作未來開發項目尚未取得土地使用權證。因此，我們的物業估值師於物業估值報告內並無對有關持作未來開發物業賦予任何商業價值。截至2012年8月31日，我們尚未支付的土地出讓金為人民幣39.426億元，我們計劃根據相關土地出讓合同或購買協議的條款支付這些款項。

對於我們已訂立相關土地出讓合同，但尚未取得相關土地使用權證的項目而言，我們的中國法律顧問告知我們，倘我們能夠履行相關土地出讓合同項下的商業義務，包括支付土地出讓金、土地開發成本（如有）及相關契稅，則這些項目取得相關土地使用權證並無重大法律障礙。

下表載列我們物業項目的概要。謹請注意，本招股說明書所用項目名稱是我們為推廣我們的物業所使用或擬使用的項目名稱。若干項目名稱須經相關機構批准，且相關機構未必會接納我們已使用或我們擬使用的名稱作為這些項目的註冊名稱。因此，於相關機構註冊的實際名稱可能與本招股說明書中所用的名稱有所不同，而可予更改。此外，為免生疑，在本招股說明書中，有關任何物業項目開發成本（不論實際產生或預期產生）的提述均包括就有關項目相關土地使用權已付或應付（倘適用）土地出讓金部分。

**業 務**

**物業組合概要**

下表載列截至2012年8月31日我們處於不同開發階段的物業組合的建築面積明細：

規劃用途 <sup>(1)</sup>	竣工				開發中	持作未來開發		
	已售 建築面積 (平方米)	可供出售、 租賃或 本集團自用 建築面積 <sup>(2)</sup> (平方米)	其他 建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)	合計 (平方米)		(A)已取得 土地使用 權證 (平方米)	(B)已簽署 土地出讓 合同但尚未 頒發土地 使用權證 (平方米)	合計 (A+B) (平方米)
住宅.....	7,507,541	156,252	-	7,663,793	3,284,478	1,763,543	2,469,103	4,232,646
零售.....	454,204	197,286	-	651,489	263,351	363,094	228,228	591,321
酒店式公寓.....	39,689	27,346	-	67,035	209,190	303,232	512,913	816,144
寫字樓.....	82,030	21,371	-	103,401	88,191	212,257	30,891	243,148
酒店.....	-	-	-	-	-	64,782	-	64,782
停車場和								
地下零售 <sup>(4)</sup> .....	623,571	508,848	-	1,132,419	923,218	645,676	644,998	1,290,674
附屬設施 <sup>(5)</sup> .....	4,071	27,340	367,290	398,701	342,200	210,862	206,510	417,371
<b>總建築面積.....</b>	<b>8,711,106</b>	<b>938,442</b>	<b>367,290</b>	<b>10,016,838</b>	<b>5,110,628</b>	<b>3,563,445</b>	<b>4,092,642</b>	<b>7,656,087</b>
<b>應佔建築面積<sup>(6)</sup>.....</b>	<b>4,822,867</b>	<b>574,637</b>	<b>211,750</b>	<b>5,609,254</b>	<b>3,199,678</b>	<b>2,156,681</b>	<b>3,103,927</b>	<b>5,260,608</b>

附註：

- (1) 上表包括可出售建築面積和不可出售建築面積。住宅、零售、酒店式公寓、寫字樓、酒店和停車場的建築面積當中大部分是可出售建築面積。作附屬設施用途的建築面積當中大部分是不可出售建築面積。
- (2) 「可供出售、租賃或本集團自用建築面積」不包括我們在各竣工項目或竣工項目階段中持作不可供銷售或租賃的公用設施的建築面積部分。
- (3) 「其他建築面積」包括我們在各竣工項目或項目階段中持作不可供銷售或租賃的公用設施的建築面積部分。
- (4) 「停車場和地下零售」包括可出售或可出租停車位和地下零售物業。
- (5) 「附屬設施」包括我們持有的不作住宅用途、零售用途、酒店式公寓、寫字樓、酒店、停車場或地下零售用途的地上附屬設施建築面積和地下附屬設施建築面積，當中大部分屬公用設施，且不可出售。
- (6) 「應佔建築面積」包括我們根據我們於相關項目中的實益權益應佔的總建築面積部分。我們於相關項目中的權益載於本招股說明書附錄三物業估值報告內。

## 業 務

### 已竣工項目和項目階段

下表載列截至2012年8月31日我們已竣工項目和項目階段的信息概要：

項目	項目類型	竣工日期	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	可供出售、 租賃或 本集團自用			所有權 權益 <sup>(5)</sup>	應佔 資本價值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
				建築面積 <sup>(2)(3)</sup>	其他 建築面積 <sup>(4)</sup>	建築面積 <sup>(4)</sup>			
			(平方米)	(平方米)	(平方米)				
<b>常州</b>									
1.	萬博花苑	住宅	1999年第二季度	37,918	-	1,469	51.66%	-	-
2.	新城花苑	住宅	2000年第四季度	75,028	-	-	51.66%	-	-
3.	清潭花苑	住宅	2001年第二季度	70,018	-	7,618	51.66%	-	-
4.	灣裏新村	住宅	2003年第三季度	259,270	-	464	51.66%	-	-
5.	中涼新村	住宅	2003年第三季度	264,109	1,595	-	51.66%	1.5	35
6.	芳草園	住宅	2004年第四季度	47,937	167	508	51.66%	0.1	34
7.	金色新城(部分)	住宅	2007年第四季度	585,551	14,094	18,399	51.66%	17.4	8
8.	人民家園	住宅	2007年第四季度	154,497	5,195	2,038	51.66%	11.6	5,6
9.	湖畔春秋(部分)	住宅	2011年第四季度	119,667	3,284	2,827	93.78%	46.2	32
10.	四季新城(部分)	住宅	2008年第四季度	404,462	21,292	548	51.66%	42.7	36,37,38,50
11.	旺府公寓	住宅	2008年第四季度	27,025	-	632	93.78%	-	-
12.	新城藍鑽	住宅	2009年第一季度	200,616	13,823	3,464	51.66%	15.2	9,10
13.	玉龍灣	住宅	2012年第二季度	284,341	13,584	20,128	51.96%	13.6	14
14.	新城帝景(部分)	住宅	2009年第四季度	58,755	16,364	998	51.72%	91.1	17
15.	常州新城逸境	住宅	2009年第四季度	174,228	11,467	7,226	51.66%	14.9	7
16.	常州新城公館(部分)	住宅	2012年第二季度	420,409	27,232	21,813	51.66%	73.8	2,3
17.	新城南部(部分)	住宅	2010年第二季度	864,410	37,571	-	53.93%	109.6	12
18.	北岸城	多用途	2010年第二季度	30,387	3,647	1,900	91.62%	93.6	33
19.	新城長島(部分)	住宅	2010年第四季度	336,520	26,578	4,504	51.66%	38.0	4
20.	常州尚東區	住宅	2010年第四季度	209,511	8,052	11,422	51.66%	7.7	13
21.	府翰苑	住宅	2011年第一季度	378,386	4,740	12,857	93.78%	13.4	31
22.	新城首府(部分)	住宅	2011年第四季度	228,198	88,397	12,699	51.66%	652.7	11
23.	新城熙園	住宅	2011年第四季度	125,604	16,838	7,566	51.66%	30.5	1
24.	公園壹號(部分)	住宅	2011年第三季度	391,609	37,919	19,276	53.75%	105.1	15
25.	常州清水灣	住宅	2012年第二季度	467,315	43,467	32,838	53.48%	48.0	16
26.	常州新城城(部分)	住宅	2011年第四季度	174,776	13,288	22,352	51.66%	15.4	40
27.	吾悅廣場(部分)	多用途	2012年第二季度	362,622	201,599	31,203	91.62%	1,349.3	42,49
28.	常州新城金郡(部分)	住宅	2012年第二季度	101,936	19,136	4,749	51.66%	142.3	43
<b>上海</b>									
29.	新城楓景園	住宅	2006年第二季度	158,346	2,158	3,537	51.89%	1.8	22
30.	上海新城逸境園	住宅	2006年第三季度	52,640	1,158	409	51.89%	1.3	21
31.	新城尚景苑	住宅	2006年第四季度	81,937	4,007	2,829	51.89%	3.4	24
32.	清水頤園	住宅	2008年第四季度	290,837	3,368	7,552	51.89%	3.1	23
33.	上海新城金郡B(部分)	住宅	2012年第二季度	119,771	15,294	10,800	51.89%	36.6	26
34.	新城盛景園	住宅	2011年第二季度	325,918	9,459	8,547	51.89%	8.5	25
35.	悠活城(部分)	住宅	2011年第四季度	67,488	6,832	2,252	51.89%	20.9	39
36.	上海新城金郡A	住宅	2011年第四季度	56,855	12,964	3,875	51.89%	19.4	41
37.	尚上城(部分)	住宅	2012年第三季度	78,619	74,020	4,044	51.89%	449.3	44
38.	憶華里(部分)	住宅	2012年第三季度	91,143	16,895	6,208	51.89%	79.4	45
<b>南京</b>									
39.	南京新城逸境	住宅	2004年第四季度	46,265	39	-	51.89%	0.0	18
40.	南京尚東區	住宅	2008年第二季度	171,561	6,537	-	51.89%	23.0	19
41.	尚座	住宅	2009年第四季度	49,178	544	-	51.89%	1.8	20
<b>昆山</b>									
42.	翡翠灣	住宅	2011年第二季度	299,720	44,549	15,193	51.89%	45.5	27
43.	昆山新城城	住宅	2011年第四季度	633,455	46,248	22,352	51.71%	55.1	28
<b>無錫</b>									
44.	盛世新城	住宅	2011年第四季度	319,711	24,626	20,706	53.93%	65.0	30
<b>蘇州</b>									
45.	蘇州新城金郡(部分)	住宅	2012年第二季度	318,290	40,415	9,491	53.93%	84.9	29

## 業 務

項目	項目 類型	竣工日期	已竣工 建築面積 <sup>(1)</sup>	可供出售、 租賃或 本集團自用	其他 建築面積 <sup>(4)</sup>	所有權 權益 <sup>(5)</sup>	應佔 資本價值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
				建築面積 <sup>(2)(3)</sup>				
			(平方米)	(平方米)	(平方米)			
已竣工總建築面積.....			10,016,838	938,442	367,290	3,832.7		
應佔總建築面積 <sup>(6)</sup> .....			5,609,255	574,637	211,750			

附註：

- (1) 「竣工建築面積」依據相關政府部門在檢驗報告或竣工證明書中提供的數字計算。包括公用設施的應佔建築面積。
- (2) 若干竣工項目並無可供出售、租賃或本集團自用建築面積，因為所有可出售和可出租建築面積已出售、預售或出租。
- (3) 「可供出售、租賃或本集團自用建築面積」不包括我們在各竣工項目或項目階段中持作不可供銷售或租賃的公用設施的建築面積部分。
- (4) 「其他建築面積」包括我們在各竣工項目或項目階段中持作不可供銷售或租賃的公用設施的建築面積部分。
- (5) 「所有權權益」根據我們於相關項目公司的實際所有權權益計算。
- (6) 「應佔總建築面積」包括我們根據我們於相關項目中的實益權益應佔總建築面積的部分。我們於相關項目中的權益載於本招股說明書附錄三物業估值報告。

## 在建物業和持作未來開發物業

下表載列截至2012年8月31日我們的在建項目和持作未來開發項目的信息概要：

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>			已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	物業佔值 報告參考 (物業編號)	
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)						
					不適用	不適用	不適用	-	-	38,100	38,100						
常州																	
1. 金色新城	常州新城 <sup>(8)</sup>	住宅	248,536	2002年第二季度 -2014年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	38,100	38,100	1,591.4	142.2	51.66%	87.8	101	
		住宅					-	-	-	34,000	34,000						
		停車位和 地下零售 <sup>(9)</sup>					-	-	-	4,100	4,100						
2. 新城酒都	江蘇新城	住宅	476,007	2004年第二季度 -2013年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	51,790	51,790	2,006.0	108.8	53.93%	158.9	82	
		零售					-	-	-	19,300	19,300						
		酒店式公寓					-	-	-	12,000	12,000						
		停車位和 地下零售 <sup>(9)</sup>					-	-	-	19,682	19,682						
		附屬設施 <sup>(10)</sup>					-	-	-	808	808						
3. 湖畔春秋	常州富城	住宅	227,362	2005年第二季度 -2013年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	5,753	5,753	488.3	18.6	93.78%	38.4	96	
		住宅					-	-	-	5,753	5,753						
4. 公園壹號	常州新城 東昇 <sup>(8)</sup> 和常州 新城東部 <sup>(8)</sup>	住宅	266,330	2006年第二季度 - 2013年第四季度	2010年第四季度 2011年第四季度 2012年第二季度	104,145 38,036 25,279	229,940	206,185	142,180	-	-	1,930.8	155.5	53.75%	325.7	53	
		住宅					186,992	186,992	142,180	-	-						
		停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>					14,559	14,559	-	-	-						
		附屬設施 <sup>(10)</sup>					28,389	4,634 <sup>(10)</sup>	-	-	-						

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中			持作未來開發 <sup>(4)</sup>			已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)						
					不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用						
<b>5. 常州新城公館</b> .....	常州新城 <sup>(8)</sup>	住宅	345,063	2006年第三季度 -2015年第四季度	2011年第三季度	15,098	17,566	16,927	7,725	239,110	121,811	1,923.6	1,125.0	51.66%	396.2	57,79,102	
住宅.....						-	-	-	-	211,539	107,766						
零售.....						1,969	1,969	1,969	115	-	-						
酒店式公寓.....						13,129	13,129	13,129	7,610	-	-						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						1,829	1,829	1,829	-	10,193	5,187						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						639	639	-	-	17,378	8,859						
<b>6. 新城長島</b> .....	常州新城 <sup>(8)</sup>	住宅	338,089	2006年第三季度 -2016年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	332,221	-	1,083.7	1,161.3	51.66%	492.3	83	
住宅.....						-	-	-	-	233,200	-						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	-	51,940	-						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						-	-	-	-	47,081	-						
<b>7. 新城吾府</b> .....	常州新城 <sup>(8)</sup>	住宅	92,100	2008年第三季度 -2013年第四季度	2011年第二季度	50,331	65,710	62,655	37,457	-	-	1,955.8	198.5	51.66%	180.3	51	
住宅.....						50,331	50,331	50,331	33,542	-	-						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						12,324	12,324	12,324	3,915	-	-						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						3,055	3,055	-	-	-	-						
<b>8. 新城荷景</b> .....	常州萬方 <sup>(8)</sup>	住宅	212,299	2008年第三季度 - 2016年第二季度	不適用	不適用	-	-	-	496,786	-	542.3	2,983.3	51.72%	804.2	80	
住宅.....						-	-	-	-	278,000	-						
酒店式公寓.....						-	-	-	-	59,700	-						
酒店.....						-	-	-	-	38,800	-						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	-	107,586	-						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						-	-	-	-	12,700	-						

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)			
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(7)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
9. 吾悅國際廣場	常州新城	多用途	31,920	2010年第一季 – 2012年第四季	79,290	292,310	260,692	66,319	-	-	360.1	91.62%	2,516.8	48,71		
	萬博				17,763											
住宅					76,371	76,371	76,371	53,499	-	-	-	-	-	-		
零售					77,721	77,721	77,721	10,142	-	-	-	-	-	-		
酒店式公寓					11,516	11,516	11,516	2,678	-	-	-	-	-	-		
寫字樓					36,376	36,376	36,376	-	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>					58,708	58,708	58,708	-	-	-	-	-	-	-		
附屬設施 <sup>(9)</sup>					31,619	31,619	-	-	-	-	-	-	-	-		
10. 常州新城金郡	常州新城	住宅	77,820	2010年第二季 – 2014年第二季	2,905	111,547	98,801	32,707	51,004	-	470.1	51.66%	382.8	52,90		
	金郡 <sup>(8)</sup>				29,800											
住宅					66,096	66,096	66,096	29,428	49,257	-	-	-	-	-		
零售								3,280	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>								-	-	-	-	-	-	-		
附屬設施 <sup>(9)</sup>								-	1,747	-	-	-	-	-		
11. 常州新城	常州新城	住宅	233,381	2010年第二季 – 2014年第四季	83,482	389,124	389,531	259,628	81,411	-	535.2	51.66%	996.0	58,81		
	萬佳 <sup>(8)</sup>				74,501											
住宅					70,955	70,955	70,955	259,628	-	-	-	-	-	-		
零售								-	54,636	-	-	-	-	-		
酒店式公寓								-	-	-	-	-	-	-		
寫字樓								-	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>								69,215	17,678	-	-	-	-	-		
附屬設施 <sup>(9)</sup>								-	9,097	-	-	-	-	-		

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)			
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
12. 吾悅廣場	常州新城 安業	多用途	177,660	2010年第三季度 – 2015年第四季度	62,464	354,232	340,165	166,533	267,056	-	2,790.9	1,270.3	91.65%	2,138.4	59.89	
					87,467											
					56,856											
					89,984											
						236,436										
						3,479										
						27,623										
						29,233										
						43,393										
						14,067										
13. 香悅半島	常州新城 創佳 <sup>(8)</sup>	住宅	130,540	2011年第二季度 – 2014年第三季度	171,401	369,074	331,978	133,526	-	-	1,753.0	792.9	51.89%	728.5	55	
					20,684											
					39,203											
						254,468										
						5,620										
						71,891										
						37,096										
14. 香溢峯郡	常州恒福 <sup>(9)</sup>	住宅	185,080	2011年第二季度 – 2015年第四季度	67,070	291,071	281,864	111,660	292,747	-	1,169.1	1,347.2	51.66%	625.1	54.78	
					22,223											
					55,625											
					72,327											
						217,245										
						6,389										
						58,230										
						9,207										

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>			本集團於 項目中的權益 %	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)						
					佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)						
15. 吾悅生活廣場	常州新城 萬盛	多用途	15,535	2011年第一季 – 2012年第四季	2011年第三季 2011年第四季	43,285 20,676	85,281	83,069	51,861	-	-	268.6	55.0	619.4	91.62%	60	
住宅						20,703	20,703	20,703	20,548	-	-	-	-	-	-	-	-
零售						20,676	20,676	20,676	12,324	-	-	-	-	-	-	-	-
寫字樓						22,582	22,582	22,582	18,989	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>						19,108	19,108	19,108	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(9)</sup>						2,212	2,212	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16. 運建公司地塊項目	常州新城 金郡 <sup>(8)</sup>	住宅	40,650	2013年第一季 – 2014年第四季	不適用	不適用	-	-	-	125,875	-	428.8	418.7	207.7	51.66%	95	
住宅						-	-	-	-	99,780	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>						-	-	-	-	20,700	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(9)</sup>						-	-	-	-	5,395	-	-	-	-	-	-	-
17. 西太湖大道東側項目	新城萬博	多用途	187,466	2013年第一季 – 2016年第四季	不適用	不適用	-	-	-	498,946	498,946	307.9	2,966.7	1,568.5	91.62%	110	
零售						-	-	-	-	35,640	35,640	-	-	-	-	-	-
酒店式公寓						-	-	-	-	363,490	363,490	-	-	-	-	-	-
寫字樓						-	-	-	-	30,891	30,891	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup>						-	-	-	-	45,261	45,261	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(9)</sup>						-	-	-	-	23,664	23,664	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)				
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	
																	不適用
18. 湖濱項目	新誠萬博利 香港宏盛	多用途	323,459	2013年第一季度 – 2017年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	1,001,114	1,001,114	1,001,114	545.0	4,495.9	95.73%	3,521.9	111
	住宅.....						-	-	-	597,307	597,307						
	零售.....						-	-	-	122,600	122,600						
	酒店式公寓.....						-	-	-	77,100	77,100						
	停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....						-	-	-	157,788	157,788						
	附屬設施 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	46,319	46,319						
19. 香溢麗橋	常州新城 <sup>(8)</sup>	住宅	169,035	2012年第二季度 – 2015年第二季度	2012年第二季度	51,679	247,766	224,281	26,802	306,935	267,540	1,199.0	1,620.0	51.66%	741.3	56,98/103	
	住宅.....						176,673	176,673	26,802	225,368	190,537						
	零售.....						1,085	1,085	-	14,918	12,225						
	停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....						46,523	46,523	-	64,218	64,218						
	附屬設施 <sup>(9)</sup> .....						23,485	-	-	2,431	560						
20. 新橋驛路項目	常州新城 <sup>(8)</sup>	多用途	55,048	2014年第一季度 – 2015年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	103,785	-	30.4	347.2	51.66%	114.7	77	
	酒店式公寓.....						-	-	-	70,160	-						
	寫字樓.....						-	-	-	12,412	-						
	停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....						-	-	-	19,268	-						
	附屬設施 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	1,945	-						
21. 興業路北地塊項目	常州福隆	多用途	55,585	2012年第二季度 – 2013年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	135,347	135,347	67.1	604.9	91.62%	614.8	108	
	住宅.....						-	-	-	69,982	69,982						
	零售.....						-	-	-	5,338	5,338						
	酒店式公寓.....						-	-	-	35,000	35,000						
	停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....						-	-	-	17,166	17,166						
	附屬設施 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	7,871	7,871						

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)					
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)		
																	不適用	不適用
<b>22. 常熟項目<sup>(11)</sup></b>	常州嘉楓	不適用 <sup>(11)</sup>	266,030	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>上海</b>																		
<b>23. 上海新橋金都B</b>	上海新橋 創佳 <sup>(8)</sup>	住宅	93,463	2009年第四季度 - 2013年第二季度	2011年第四季度 2012年第二季度	25,692 48,210	113,638	107,907	55,744	-	-	-	1,283.5	142.1	51.89%	390.7	63	
		住宅					45,548	45,548	44,990	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		零售					2,693	2,693	2,312	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		酒店式公寓					26,973	26,973	8,442	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		停車位和地下零售 <sup>(9)</sup>					32,693	32,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 <sup>(10)</sup>					5,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>24. 悠活城</b>	上海新橋 萬嘉 <sup>(8)</sup>	住宅	78,369	2009年第四季度 - 2013年第四季度	2010年第四季度 2011年第一季 2011年第二季	22,130 24,194 28,144	164,942	153,097	74,198	-	-	-	1,240.7	137.8	51.89%	792.9	62	
		住宅					88,065	88,065	73,748	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		零售					12,072	12,072	450	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		酒店式公寓					20,269	20,269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		停車位和地下零售 <sup>(9)</sup>					32,692	32,692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 <sup>(10)</sup>					11,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>25. 上海新橋金都A</b>	上海新橋 創佳 <sup>(8)</sup>	住宅	70,090	2010年第三季度 - 2014年第四季	2011年第四季 2012年第二季	29,954 19,315	94,037	89,100	46,798	84,604	-	917.7	445.8	51.89%	666.8	64.85		
		住宅					49,269	49,269	46,798	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		零售					12,347	12,347	-	22,696	-	-	-	-	-	-	-	-
		酒店式公寓					-	-	-	39,588	-	-	-	-	-	-	-	-
		停車位和地下零售 <sup>(9)</sup>					27,484	27,484	-	18,060	-	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 <sup>(10)</sup>					4,937	-	-	4,260	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)				
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	
																	2011年第四季度 2012年第二季度
26. 尚上城.....	上海新城 創宏 <sup>(8)</sup>	住宅	65,944	2011年第一季度 - 2013年第二季度	2011年第四季度 2012年第二季度	29,072 32,013	93,167	87,350	46,392	-	-	-	1,361.0	131.8	51.89%	346.6	65
住宅.....						29,072	29,072	29,072	28,977	-	-	-	-	-	-	-	-
零售.....						17,399	17,399	17,399	393	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店式公寓.....						21,899	21,899	21,899	17,022	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						18,981	18,981	18,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						5,817	5,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27. 憶華里.....	上海新城 金郡 <sup>(8)</sup>	住宅	137,046	2010年第四季度 - 2014年第二季度	2011年第四季度 2012年第二季度	36,939 18,150	72,733	68,968	51,881	153,220	-	-	1,898.7	713.2	51.89%	579.1	61.84
住宅.....						55,089	55,089	55,089	51,881	-	-	-	-	-	-	-	-
零售.....						-	-	-	-	66,638	-	-	-	-	-	-	-
酒店.....						-	-	-	-	25,982	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						13,879	13,879	13,879	-	50,300	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						3,766	3,766	-	-	10,300	-	-	-	-	-	-	-
28. 上海新城公館.....	上海新城 南郡 <sup>(8)</sup>	住宅	45,162	2010年第四季度 - 2012年第四季度	2011年第三季度 2011年第四季度	58,851 14,708	104,279	97,856	44,496	-	-	-	1,480.3	149.3	51.89%	622.7	66
住宅.....						58,851	58,851	58,851	42,619	-	-	-	-	-	-	-	-
零售.....						812	812	812	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店式公寓.....						13,896	13,896	13,896	1,877	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						24,297	24,297	24,297	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						6,423	6,423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. 森蘭翠園.....	上海新城 東郡 <sup>(8)</sup>	住宅	79,328	2011年第一季度 - 2012年第四季度	2011年第四季度	48,572	200,643	174,949	44,488	-	-	-	1,159.2	664.9	53.93%	1,383.3	67
住宅.....						128,318	128,318	128,318	44,488	-	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						46,631	46,631	46,631	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						25,695	25,695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)			
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出租/ 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>30. 金色雅苑</b> .....	上海萬之城 <sup>(8)</sup>	住宅	90,013	2011年第二季度 – 2013年第四季度	2011年第四季度	31,534	96,767	90,852	39,591	130,779	-	1,534.9	925.3	25.95%	407.7	75.93
住宅.....						11,814	72,670	72,670	39,591	103,177	-					
零售.....							-	-	-	2,335	-					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....							18,182	18,182	-	20,099	-					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....							5,915	-	-	5,168	-					
<b>31. 洪橋路項目</b> .....	上海新城 創賦 <sup>(8)</sup>	住宅	41,895	2013年第二季度 – 2015年第二季度	不適用	不適用	-	-	-	87,835	-	628.5	321.3	51.89%	309.8	86
住宅.....										53,626						
零售.....										6,714						
寫字樓.....										5,285						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....										20,803						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....										1,388						
<b>32. 白銀路A11-4地塊項目</b> .....	上海富錦 <sup>(8)</sup>	住宅	35,259	2012年第四季度 – 2013年第四季度						70,732		311.2	257.5	51.89%	261.0	99
住宅.....										39,146						
零售.....										11,283						
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....										12,818						
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....										7,485						
<b>33. 南京新城金郡</b> .....	南京新城 萬嘉 <sup>(8)</sup>	住宅	47,468	2010年第二季度 – 2012年第四季度	2010年第四季度	33,541	132,714	125,035	89,215	-	-	980.0	68.2	51.89%	497.6	70
住宅.....						7,138	101,781	101,781	88,130	-	-					
零售.....							1,915	1,915	1,084	-	-					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....							21,339	21,339	-	-	-					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....							7,679	-	-	-	-					

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(8)</sup> (平方米)						
<b>34. 南京香溢紫郡</b> .....	南京新城	住宅	239,116	2011年第四季度 – 2016年第二季 度	31,787	232,141	210,480	78,726	452,275	281,667	1,656.3	2,288.9	51.85%	629.4	74,97,105		
住宅 .....	九升 <sup>(9)</sup>				45,144	153,012	153,012	78,726	350,777	227,535							
零售 .....					20,688	20,865	20,865	-	2,000	2,000							
酒店式公寓 .....						16,852	16,852	-	-	-							
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						19,752	19,752	-	81,229	43,500							
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						21,661	21,661	-	18,288	8,632							
<b>35. 湖北路項目</b> .....	南京新城	多用途	11,627	2013年第二季 – 2015年第四季 度	不適用	-	-	-	52,650	10,530	421.2	314.2	51.85%	386.6	88,104		
零售 .....	創置 <sup>(9)</sup>								36,250	7,250							
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....									14,950	2,990							
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....									1,450	290							
<b>36. 昆山香溢紫郡</b> .....	昆山新城	住宅	140,085	2012年第二季 – 2014年第四季 度	34,242	73,669	70,531	30,661	334,564	190,640	755.3	1,204.1	53.93%	1,138.5	76,94,106		
住宅 .....	創置 <sup>(9)</sup>					70,531	70,531	30,661	136,271	136,080							
零售 .....						-	-	-	53,502	-							
酒店式公寓 .....						-	-	-	19,566	-							
寫字樓 .....						-	-	-	8,541	-							
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....						-	-	-	78,653	28,262							
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....						3,138	3,138	-	38,031	26,298							

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>			物業估值 報告參考 (物業編號)				
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(7)</sup> (平方米)		已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>37. 昆山新絳城西側項目</b> .....	昆山新絳 創域 <sup>(8)</sup>	多用途	65,582	2013年第二季度 - 2015年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	210,497	210,497	88.7	949.2	72.76%	428.7	109
住宅 .....							-	-	-	111,134	111,134					
零售 .....							-	-	-	20,015	20,015					
酒店式公寓 .....							-	-	-	32,400	32,400					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....							-	-	-	35,720	35,720					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....							-	-	-	11,228	11,228					
<b>無錫</b>																
<b>38. 尚東建園</b> .....	無錫新絳 創置 <sup>(8)</sup>	住宅	143,514	2010年第四季度 - 2014年第二季度	2011年第二季度	61,387	335,581	322,580	90,650	113,247	113,247	1,931.5	990.4	53.93%	1,074.8	72.87
住宅 .....					2011年第三季度	86,669										
零售 .....					2012年第三季度	60,196										
酒店式公寓 .....							253,896	253,896	90,650	46,673	46,673					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....							6,626	6,626	-	24,528	24,528					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....							-	-	-	15,665	15,665					
<b>39. 華東盛豐中心</b> .....	無錫新絳 萬博	多用途	34,257	2011年第二季度 - 2012年第四季度	2011年第四季度	66,847	149,823	142,691	32,936	-	-	856.3	147.3	91.71%	948.3	73
零售 .....					2012年第一季	39,410										
酒店式公寓 .....							52,591	52,591	21,467	-	-					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....							43,327	43,327	11,469	-	-					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....							46,773	46,773	-	-	-					
<b>40. 金城東路項目</b> .....	無錫新絳 萬嘉 <sup>(8)</sup>	住宅	71,566	2012年第四季度 - 2014年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	261,485	261,485	440.5	1,004.1	53.93%	377.5	112
住宅 .....										190,800	190,800					
零售 .....										7,073	7,073					
停車位和地下零售 <sup>(9)</sup> .....										55,020	55,020					
附屬設施 <sup>(10)</sup> .....										8,592	8,592					

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)			
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>蘇州</b>																
<b>41. 蘇州新橋金郡</b> .....	蘇州新城	住宅	310,384	2008年第四季 - 2013年第四季	4,444	283,051	282,158	155,622	-	-	2,338.5	329.2	53.93%	663.9	69	
	創佳 <sup>(8)</sup>				30,956											
					73,701											
					30,159											
					30,161											
					26,666											
						194,934	194,934	155,262	-	-						
						8,091	8,091	360	-	-						
						13,708	13,708	-	-	-						
						45,425	45,425	-	-	-						
						20,893	20,893	-	-	-						
<b>42. 楓津路項目</b>	蘇州新城	住宅	74,810	2012年第二季 - 2014年第四季		240,401	240,401		240,401	240,401	216.0	1,285.4	53.93%	392.6	113	
	創佳															
									173,645	173,645						
									9,339	9,339						
									39,923	39,923						
									17,494	17,494						
<b>43. 蘇街項目</b>	蘇州新城	住宅	82,596	2013年第四季 - 2015年第二季		263,538	263,538		263,538	263,538	229.5	1,277.1	53.93%	436.3	114	
	創佳															
									178,052	178,052						
									5,115	5,115						
									4,923	4,923						
									41,312	41,312						
									34,136	34,136						

業 務

項目 <sup>(1)</sup>	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 <sup>(2)</sup>	預售許可證 <sup>(3)</sup>		開發中		持作未來開發 <sup>(4)</sup>				物業估值 報告參考 (物業編號)			
					預售日期	可出售 建築面積 (平方米)	總建築 面積 <sup>(4)</sup> (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 <sup>(5)</sup> (平方米)	預售建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>(6)</sup> (平方米)	尚未 取得土地 使用權 <sup>(6)</sup> (平方米)	已發生的 開發成本 (人民幣 百萬元)		預計未來 開發成本 (人民幣 百萬元)	本集團於 項目中的權益 %	應佔 資本價值 <sup>(7)</sup> (人民幣 百萬元)
<b>金 豐</b>																
<b>44. 金豐麗建項目</b> .....	金豐新城 <sup>(12)</sup>	多用途	31,841	2013年第一季度- 2014年第四季度	不適用	不適用	-	-	43,463	-	-	15.8	105.2	71.64%	27.9	92
酒店式公寓 .....							-	-	21,312	-	-					
寫字樓 .....							-	-	10,500	-	-					
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....							-	-	4,290	-	-					
附屬設施 <sup>(9)</sup> .....							-	-	7,361	-	-					
<b>長 沙</b>																
<b>45. 新城國際花都</b> .....	長沙新城 萬博	多用途	338,840	2011年第二季度- 2016年第四季度	2011年第四季度	192,880	509,819	493,359	138,248	944,513	571,025	943.3	4,036.1	91.62%	1,314.7	68,911,107
住宅 .....							401,473	401,473	138,248	673,675	452,265					
零售 .....							3,944	3,944	-	32,794	1,633					
酒店式公寓 .....							-	-	-	65,240	-					
停車位和地下零售 <sup>(8)</sup> .....							87,942	87,942	-	153,058	104,561					
附屬設施 <sup>(9)</sup> .....							16,460	-	-	19,746	12,566					
<b>武 漢</b>																
<b>46. 春天裡</b> .....	武漢新城宏盛	住宅	61,669	2012年第二季度- 2013年第四季度			-	-	-	184,303	-	381.2	520.6	91.62%	394.0	100
住宅 .....							-	-	-	148,057	-					
零售 .....							-	-	-	2,906	-					
停車位和地下零售 .....							-	-	-	21,220	-					
附屬設施 .....							-	-	-	12,120	-					
<b>合計</b> .....			<b>6,544,869</b>				<b>5,110,628<sup>(7)</sup></b>	<b>4,773,062<sup>(7)</sup></b>	<b>2,056,043<sup>(7)</sup></b>	<b>7,656,087<sup>(7)</sup></b>	<b>4,092,642<sup>(7)</sup></b>	<b>48,385.9</b>	<b>39,526.6</b>		<b>31,917.8</b>	
<b>應佔總建築面積<sup>(7)(13)</sup></b> .....			<b>3,199,678</b>				<b>2,996,077</b>	<b>1,245,875</b>	<b>5,260,608</b>	<b>3,103,927</b>						

## 附註：

- (1) 上表包括(i)我們已取得 相關土地使用權證但尚未取得必要的施工許可證，或(ii)我們已就相關地塊與相關政府當局簽署土地出讓合同或土地出讓確認函，但尚未取得相關土地使用權證的物業。
- (2) 預計建設期間的結算日指該物業項目的估計竣工日期。
- (3) 「預售許可證」項下「不適用」指我們尚未就該項目中的在建物業取得預售許可證或此項目並無在建物業。其項下「可出售建築面積」不包括項目已竣工階段的建築面積。
- (4) 開發中「總建築面積」依據建設工程規劃許可證訂明的數字。
- (5) (a)可出售／可出租建築面積、(b)未來開發的「總建築面積」以及(c)「尚未取得土地使用權」來自我們的內部記錄和估計。
- (6) 「預售的建築面積」來自我們的內部記錄。在簽署銷售協議後，該物業已獲預售。
- (7) 「應佔總建築面積」和「應佔資本價值」包括不可出售設施的應佔價值。
- (8) 指江蘇新城的子公司。
- (9) 「停車位和地下零售」包括可出售或出租停車位和地下零售物業。我們不期待任何其他在建物業和持作未來開發物業包括任何地下零售物業，常州的(1)常州新城城、(2)吾悅國際廣場、(3)吾悅廣場、(4)吾悅生活廣場、南京的(5)湖北路項目，昆山的(6)昆山香溢紫郡、(7)昆山新城城西側項目，以及無錫的(8)尚東雅園和(9)華東家藝中心除外。
- (10) 「附屬設施」包括我們分別持作地面或地下不作為住宅用途、零售用途、酒店式公寓、寫字樓、酒店、停車位或地下零售用途的地面附屬設施建築面積和地下附屬設施建築面積。除公園一號項下所持有者，附屬物業包括大部分不可出售公用設施。公園一號的4,634平方米附屬物業可供出售。
- (11) 常新路項目包括一棟總建築面積為112,500平方米的工業綜合樓，待取得重新規劃作商業用途所需的批文後用於未來開發。重新規劃上述工業綜合樓的相關申請材料已向相關政府當局提交。
- (12) 金壇新城由常州新城和新城萬博分別擁有50%。
- (13) 「應佔總建築面積」包括我們根據我們於相關項目中的實際擁有權權益應佔總建築面積一部分。我們於相關項目中的權益載於本招股說明書附錄三物業估值報告內。

上表不包括我們擬於鎮江收購的「姚莊村地塊」。姚莊村地塊項目總佔地面積為200,001平方米，總建築面積為571,180平方米。我們與鎮江相關政府當局訂立合作協議以收購和開發這些地塊，及須通過中國制度項下的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序或取得相關政府批准，方可取得相關土地使用權。無法保證姚莊村地塊合作協議將導致我們收購土地使用權。

# 業 務

## 已簽約銷售額

下表載列截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年8月31日止八個月我們的已簽約銷售總額概要：

項目	截至12月31日止年度									截至2012年8月31日		
	2009年			2010年			2011年			止八個月		
	已簽約 建築面積	已簽約 銷售額	已簽約 平均售價									
	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)									
<b>常州</b>												
金色新城.....	2,611	12.8	4,920.9	100	1.5	15,000.0	-	-	-	-	-	-
新城南都.....	79,156	437.8	5,530.7	6,821	35.8	5,248.2	3,645	17.3	4,733.1	-	-	-
湖畔春秋.....	13,894	87.1	6,270.5	21,644	233.0	10,765.5	17,000	265.7	15,632.0	1,662	20.7	12,453.9
玉龍灣.....	31,734	145.4	4,582.6	3,968	21.1	5,322.9	5,751	52.4	9,103.9	41	0.5	12,870.0
公園壹號.....	69,956	355.7	5,085.1	147,413	831.8	5,642.8	146,644	861.3	5,873.6	28,171	164.8	5,851.2
常州新城金郡.....	99,353	693.0	6,975.5	104,416	1,019.7	9,765.9	19,116	211.3	11,054.8	2,430	20.6	8,463.2
新城長島.....	99,731	503.9	5,052.8	13,614	87.8	6,447.8	596	5.2	8,760.2	-	-	-
新城首府.....	26,947	372.2	13,812.0	36,210	593.5	16,390.0	69,672	1,177.7	16,903.9	16,447	245.0	14,894.9
新城熙園.....	50,754	261.7	5,156.6	33,709	199.9	5,931.4	2,247	43.0	19,150.3	3,045	14.0	4,592.9
清水灣.....	146,737	556.8	3,794.3	160,237	878.1	5,479.9	42,427	261.0	6,152.8	424	2.2	5,205.8
吾悅國際廣場.....	-	-	-	36,587	568.3	15,532.9	16,662	246.9	14,816.7	13,127	163.2	12,428.3
常州新城金郡.....	-	-	-	34,728	489.3	14,090.1	50,521	805.3	15,939.9	31,603	421.4	13,333.8
常州新都城.....	-	-	-	125,536	695.2	5,538.0	138,456	883.4	6,380.2	126,121	675.4	5,355.5
吾悅廣場.....	-	-	-	78,987	630.4	7,980.6	120,239	1,011.0	8,408.2	73,010	532.6	7,294.9
人民家園.....	3,106	12.8	4,105.5	3,469	14.5	4,174.9	346	5.1	14,626.6	-	-	-
四季新城.....	11,040	42.8	3,878.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旺府公寓.....	3,022	11.7	3,883.4	2,309	13.0	5,633.2	-	-	-	-	-	-
新城藍鑽.....	28,740	215.6	7,500.8	2,445	10.4	4,272.2	-	-	-	-	-	-
常州新城逸境.....	75,517	398.3	5,274.1	4,866	30.1	6,190.1	4,273	20.6	4,831.6	74	0.5	7,364.0
北岸城.....	11,053	300.7	27,207.2	53	2.8	51,819.8	-	-	-	-	-	-
常州尚東區.....	34,279	227.3	6,632.2	14,867	90.6	6,092.2	1,924	10.3	5,360.9	-	-	-
府翰苑.....	51,769	308.5	5,958.5	49,230	316.8	6,435.4	1,130	10.9	9,669.5	-	-	-
新城帝景.....	17,102	291.6	17,050.6	1,047	18.0	17,179.4	-	-	-	-	-	-
香溢瀾橋.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,217	297.1	11,331.5
香溢紫郡.....	-	-	-	-	-	-	36,041	260.4	7,225.4	75,844	467.5	6,164.3
香悅半島.....	-	-	-	-	-	-	49,678	536.2	10,792.6	61,217	556.3	9,086.7
吾悅生活廣場.....	-	-	-	-	-	-	31,338	352.2	11,238.5	19,248	171.4	8,906.5
<b>小計.....</b>	<b>856,501</b>	<b>5,235.8</b>	<b>6,113.1</b>	<b>882,257</b>	<b>6,781.7</b>	<b>7,686.7</b>	<b>757,706</b>	<b>7,037.3</b>	<b>9,287.6</b>	<b>478,681</b>	<b>3,753.2</b>	<b>7,840.7</b>
<b>上海</b>												
上海新城金郡B.....	-	-	-	58,243	907.8	15,586.2	59,006	839.6	14,226.6	61,396	875.9	14,267.2
悠活城.....	-	-	-	75,537	1,099.1	14,550.4	56,535	818.2	14,471.8	2,099	26.2	12,469.5
上海新城金郡A.....	-	-	-	23,960	330.9	13,810.4	32,342	434.7	13,440.7	-	-	-
憶華里.....	-	-	-	-	-	-	54,114	894.8	16,535.1	54,529	810.1	14,855.6
清水頤園.....	9,181	82.9	9,029.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 業 務

項目	截至12月31日止年度									截至2012年8月31日		
	2009年			2010年			2011年			止八個月		
	已簽約 建築面積	已簽約 銷售額	已簽約 平均售價	已簽約 建築面積	已簽約 銷售額	已簽約 平均售價	已簽約 建築面積	已簽約 銷售額	已簽約 平均售價	已簽約 建築面積	已簽約 銷售額	已簽約 平均售價
	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣元/ 平方米)
新城盛景園 .....	98,860	923.4	9,340.3	52,323	670.0	12,804.5	2,662	34.2	12,853.2	-	-	-
尚上城 .....	-	-	-	-	-	-	65,468	820.1	12,527.3	38,126	407.7	10,692.9
上海新城公館 .....	-	-	-	-	-	-	25,145	512.8	20,392.7	19,388	397.0	20,479.4
森蘭碧翠園 .....	-	-	-	-	-	-	1,735	60.0	34,605.4	36,314	1,050.5	28,929.0
<b>小計 .....</b>	<b>108,041</b>	<b>1,006.3</b>	<b>9,313.9</b>	<b>210,063</b>	<b>3,007.7</b>	<b>14,318.3</b>	<b>297,007</b>	<b>4,414.4</b>	<b>14,863.1</b>	<b>211,852</b>	<b>3,567.4</b>	<b>16,839.3</b>
<b>南京</b>												
南京新城金郡 .....	-	-	-	13,371	142.1	10,630.7	48,004	548.9	11,434.2	30,359	312.1	10,269.2
尚座 .....	31,382	234.3	7,467.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
南京尚東區 .....	2,490	17.6	7,060.4	2,644	20.5	7,745.1	1,014	7.7	7,619.3	-	-	-
南京香溢紫郡 .....	-	-	-	-	-	-	19,727	128.0	6,491.1	58,203	420.8	7,167.4
<b>小計 .....</b>	<b>33,872</b>	<b>251.9</b>	<b>7,437.4</b>	<b>16,015</b>	<b>162.6</b>	<b>10,154.3</b>	<b>68,745</b>	<b>684.7</b>	<b>9,959.5</b>	<b>89,098</b>	<b>732.9</b>	<b>8,225.5</b>
<b>昆山</b>												
昆山新城城 .....	118,674	563.6	4,749.5	94,255	639.8	6,787.9	5,453	31.2	5,724.9	-	-	-
翡翠灣 .....	67,537	297.8	4,409.9	25,068	160.0	6,383.1	90	0.6	7,200.0	-	-	-
昆山香溢紫郡 .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,480	176.6	6,425.0
<b>小計 .....</b>	<b>186,211</b>	<b>861.5</b>	<b>4,749</b>	<b>119,323</b>	<b>799.8</b>	<b>6,788</b>	<b>5,543</b>	<b>31.9</b>	<b>5,748.9</b>	<b>27,480</b>	<b>176.6</b>	<b>6,425.0</b>
<b>無錫</b>												
盛世新城 .....	70,577	442.3	6,266.4	119,577	891.4	7,454.5	19,663	241.4	12,278.6	-	-	-
尚東雅園 .....	-	-	-	-	-	-	42,573	353.5	8,302.2	46,881	350.6	7,478.4
華東家藝中心 .....	-	-	-	-	-	-	14,174	206.8	14,591.1	17,472	231.8	13,269.5
<b>小計 .....</b>	<b>70,577</b>	<b>442.3</b>	<b>6,266.4</b>	<b>119,577</b>	<b>891.4</b>	<b>7,454.5</b>	<b>76,409</b>	<b>801.7</b>	<b>10,492.0</b>	<b>64,353</b>	<b>582.4</b>	<b>9,050.7</b>
<b>蘇州</b>												
蘇州新城金郡 .....	115,755	638.8	5,519.0	89,012	701.2	7,877.7	88,751	730.8	8,234.8	93,488	741.8	7,934.8
<b>小計 .....</b>	<b>115,755</b>	<b>638.8</b>	<b>5,519.0</b>	<b>89,012</b>	<b>701.2</b>	<b>7,877.7</b>	<b>88,751</b>	<b>730.8</b>	<b>8,234.8</b>	<b>93,488</b>	<b>741.8</b>	<b>7,934.8</b>
<b>長沙</b>												
新城國際花都 .....	-	-	-	-	-	-	53,294	191.4	3,592.1	79,730	296.1	3,713.9
<b>小計 .....</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53,294</b>	<b>191.4</b>	<b>3,592.1</b>	<b>79,730</b>	<b>296.1</b>	<b>3,713.9</b>
<b>合計 .....</b>	<b>1,370,956</b>	<b>8,436.6</b>	<b>6,153.8</b>	<b>1,436,247</b>	<b>12,344.5</b>	<b>8,595.0</b>	<b>1,347,456</b>	<b>13,892.2</b>	<b>10,309.9</b>	<b>1,044,682</b>	<b>9,850.4</b>	<b>9,429.1</b>
停車場 .....	31,945	65.6	2,053.1	46,721	79.5	1,702.6	75,920	103.6	1,364.0	54,075	100.2	1,853.9
<b>總計 .....</b>	<b>1,402,901</b>	<b>8,502.2</b>	<b>-</b>	<b>1,482,968</b>	<b>12,424.0</b>	<b>-</b>	<b>1,423,376</b>	<b>13,995.8</b>	<b>-</b>	<b>1,098,759</b>	<b>9,950.7</b>	<b>-</b>

我們物業的已簽約平均售價由2009年的人民幣6,153.8元／平方米增至2010年的人民幣8,595.0元／平方米，增幅為39.7%。儘管2011年下半年中國物業市場有降價壓力，我們物業的已簽約平均售價於2011年增至人民幣10,309.9元／平方米，較2010年增長20.0%。於2012年上半年，中國物業市場的交易量保持在較低水平，而存量水平則保持在高位。因此，我們物業的已簽約平均售價由截至2011年8月31日止八個月的人民幣10,706.7元／平方米降至截至2012年8月31日止八個月的人民幣9,429.1元／平方米，減幅為11.9%。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2012年8月31日止八個月，我們物業銷售的實際現金收入<sup>(1)</sup>分別為人民幣76.78億元、人民幣114.06億元、人民幣127.80億元和人民幣101.82億元。

在與客戶簽訂購買合同且物業已交付予客戶的情況下，物業被視為「已售」。在與客戶簽訂購買合同但物業尚未交付予客戶的情況下，物業被視為「預售」。物業視作於物業交付文件所載日期交付。

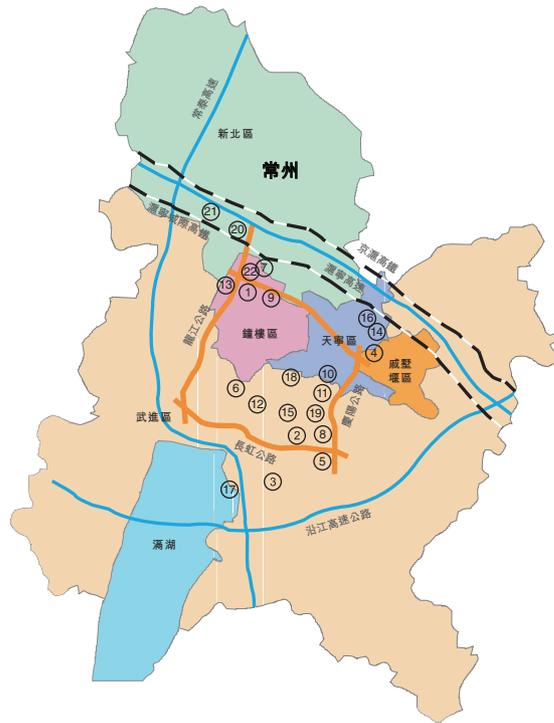
誠如我們的中國法律顧問所告知，我們已根據中國適用法律和法規取得開始預售我們於截至2012年8月31日預售的這些物業所需的所有證書和批文。

(1) 特定期間物業銷售的現金收入指自於該特定期間訂立的具有約束力的預售和銷售合同收取的現金款項。有關款項未必與相應期間我們的已簽約銷售額相同。

我們在常州的物業開發項目

**常州**

- ① 金色新城
- ② 新城南都
- ③ 湖畔春秋
- ④ 公園壹號
- ⑤ 常州新城公館
- ⑥ 新城長島
- ⑦ 新城首府
- ⑧ 新城帝景
- ⑨ 吾悅國際廣場
- ⑩ 常州新城金郡
- ⑪ 常州新城域
- ⑫ 吾悅廣場
- ⑬ 香溢半島
- ⑭ 香溢紫郡
- ⑮ 吾悅生活廣場
- ⑯ 儲運公司地塊項目
- ⑰ 西太湖大道東側項目
- ⑱ 湖塘項目
- ⑲ 香溢瀾橋
- ⑳ 新機場路項目
- ㉑ 興業路北地塊項目
- ㉒ 常新路項目



(1) 金色新城



## 業 務

金色新城是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於常州核心地塊，緊鄰延陵商圈。該項目北面緊鄰關河，景觀優美；交通十分便利，毗鄰多條公交線路和快速公交站點；附近有多個中小學。

該項目包括四個主要區域，即東區、西區、中心區和懷德北路區。截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
東區一期	住宅	2002年第一季度－2003年第二季度	已竣工
東區二期	住宅	2003年第一季度－2004年第二季度	已竣工
東區三期	住宅	2003年第四季度－2005年第二季度	已竣工
東區四期	住宅	2007年第一季度－2007年第四季度	已竣工
西區一期	住宅	2004年第三季度－2005年第四季度	已竣工
西區二期	住宅	2005年第三季度－2007年第四季度	已竣工
中心區	住宅	2005年第二季度－2006年第四季度	已竣工
懷德北路區	零售	2006年第三季度－2007年第四季度	已竣工
西區三期	住宅	2013年第一季度－2014年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣15.914億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.422億元

金色新城總佔地面積為248,536平方米，總建築面積為623,651平方米。

東區、西區、中心區和懷德北路區的一期和二期已竣工，總建築面積為585,551平方米。截至2012年8月31日，仍有503平方米住宅物業和148平方米零售物業尚未出售，及350個停車位和1,084平方米會所可供出售或出租。

西區三期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達38,100平方米，包括34,000平方米住宅物業和137個停車位。預期竣工後，三期的可出售總建築面積為34,000平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動西區三期的建設工作。

該項目的開發主體為常州新城。我們於2001年2月、2001年7月和2003年9月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.206億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發金色新城所需的一切牌照、許可證和證書。

(2) 新城南都



新城南都是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。

新城南都位於武進區商業中心，靠近南田休閒購物公園；南臨武進區政府和常州大學城，西接著名旅遊景點春秋淹城遺址和淹城森林公園；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和寫字樓	2004年第二季度－2008年第一季度	已竣工
二期	住宅	2006年第二季度－2007年第三季度	已竣工
三期	住宅	2006年第四季度－2010年第二季度	已竣工
四期	零售	2012年第四季度－2013年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣20.060億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.088億元

新城南都總佔地面積為476,007平方米，總建築面積為916,200平方米。

一至三期已竣工，總建築面積約為864,410平方米。截至2012年8月31日，一至三期中仍有1,037平方米住宅物業、5,831平方米零售物業、1,044平方米寫字樓物業和4,212平方米門面尚未出售，及840個停車位可供出售或出租。

四期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達51,790平方米，包括12,000平方米酒店式公寓、19,300平方米零售物業和483個地下停車位。預期竣工後，四期的可出售總建築面積約為31,300平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動項目四期的建設工作。

該項目的開發主體為江蘇新城。我們於2001年5月、2003年5月和2009年4月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.906億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城南都所需的一切牌照、許可證和證書。

### (3) 湖畔春秋



湖畔春秋是住宅項目，屬於我們的「尊享」系列。該項目是低密度住宅別墅，位於西太湖大型風景區，毗鄰著名旅遊景點春秋淹城遺址，鄰近沿江高速和常州西繞城高速出入口。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅別墅	2005年第一季度－2006年第二季度	已竣工
二期	住宅別墅	2007年第一季度－2008年第四季度	已竣工
三期	住宅別墅	2010年第四季度－2013年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣4.883億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1,860萬元

湖畔春秋總佔地面積為227,362平方米，總建築面積為125,420平方米。

一期、二期和三期的一部分已竣工，總建築面積為119,667平方米。截至2012年8月31日，這些期中仍有3,284平方米住宅別墅尚未出售。

預期三期剩餘部分竣工後，總建築面積為5,753平方米，全部為可出售住宅別墅。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該部分的建設工作。

該項目的開發主體為常州富域。我們於2003年6月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣1.369億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發湖畔春秋所需的一切牌照、許可證和證書且取得開始預售該項目項下物業所需的任何證書和批文並無法律障礙。

#### (4) 公園壹號



公園壹號是住宅項目，屬於我們的「啟航」系列。

## 業 務

公園壹號位於戚墅堰區中心，緊鄰戚墅堰區政府；毗鄰潞城毓秀濕地公園，風景秀麗；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2006年第二季度－2007年第四季度	已竣工
二期	住宅	2006年第二季度－2009年第四季度	已竣工
三期	住宅	2009年第三季度－2011年第二季度	已竣工
四期	住宅	2010年第四季度－2013年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣19.308億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.555億元

公園壹號總佔地面積為266,330平方米，總建築面積為621,549平方米。

一至三期和四期的一部分已竣工，總建築面積為391,609平方米。截至2012年8月31日，一至三期和四期的一部分中仍有22,491平方米住宅物業尚未出售，及509個停車位可供出售或出租。

四期的餘下部分正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達229,940平方米，包括186,992平方米住宅物業、506個停車位和4,634平方米幼兒園物業。預期竣工後，四期該部分的可出售總建築面積為186,992平方米。截至2012年8月31日，四期中仍有44,812平方米住宅物業尚未出售，及506個停車位和4,634平方米幼兒園物業可供出售或出租。

該項目的開發主體為常州新城東昇和常州新城東郡。我們於2005年12月和2007年3月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.38億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發公園壹號所需的一切牌照、許可證和證書。

(5) 常州新城公館



新城公館是住宅開發項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於武進區核心商圈，毗鄰武進區政府和南田公園，週邊生活配套完善，有多家大型商場；交通非常便捷，毗鄰多個快速公交站點。

該項目分新城公館西區和新城公館兩部分，新城公館西區分兩期開發，而新城公館將分七期開發。

截至2012年8月31日，新城公館西區的開發詳情如下：

	類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2007年第三季度－2009年第四季度	已竣工
二期	住宅	2008年第二季度－2010年第二季度	已竣工

## 業 務

截至2012年8月31日，新城公館的開發詳情如下：

	類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2006年第三季度－2008年第四季度	已竣工
二期	住宅	2007年第三季度－2009年第四季度	已竣工
三期	住宅	2009年第四季度－2012年第二季度	已竣工
四期	住宅	2011年第一季度－2012年第三季度	開發中
五期	住宅	2012年第四季度－2014年第二季度	持作未來開發
六期	住宅	2012年第四季度－2014年第四季度	持作未來開發
七期	住宅	2013年第四季度－2015年第四季度	持作未來開發

已發生的總開發成本 ..... 人民幣19.236億元

預計未來總開發成本 ..... 人民幣11.250億元

常州新城公館總佔地面積為345,063平方米，總建築面積為677,085平方米。

新城公館一至三期及新城公館西區一期和二期均已竣工，總建築面積為420,409平方米。截至2012年8月31日，這些期中仍有4,995平方米住宅物業、485個停車位、5,288平方米會所和門面可供出售或出租。

新城公館四期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達17,566平方米，包括1,969平方米零售物業、13,129平方米酒店式公寓和75個停車位。預期竣工後，四期的可出售總建築面積約為15,098平方米。截至2012年8月31日，四期中仍有1,854平方米零售物業和5,519平方米酒店式公寓尚未出售，及75個停車位可供出售或出租。

五至七期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達239,110平方米，包括211,539平方米住宅物業和1,138個停車位。預期竣工後，五至七期的可出售總建築面積為211,539平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動新城公館五至七期的建設工作。

該項目的開發主體為常州新城。我們於2001年12月、2005年1月、2005年8月和2006年3月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.055億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發常州新城公館所需的一切牌照、許可證和證書。

**(6) 新城長島**



新城長島是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目鄰近武進區和常州市市中心，南面緊靠京杭大運河，西面緊鄰江蘇技術師範學院；毗鄰三條主幹道，交通極為便利。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2006年第三季度－2009年第二季度	已竣工
二期	住宅	2009年第二季度－2010年第四季度	已竣工
三期	住宅	2013年第四季度－2015年第二季度	持作未來開發
四期	住宅	2014年第一季度－2015年第四季度	持作未來開發
五期	住宅	2014年第四季度－2016年第二季度	持作未來開發
六期	住宅	2015年第一季度－2016年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣10.837億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣11.613億元

新城長島總佔地面積為338,089平方米，總建築面積為668,741平方米。

一期和二期已竣工，總建築面積為336,520平方米。截至2012年8月31日，一期和二期中仍有424平方米住宅物業尚未出售，及1,183個停車位可供出售或出租。

三至六期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達332,221平方米，包括233,200平方米住宅物業和989個停車位。預期竣工後，這些期的可出售總建築面積約為233,200平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動三至六期的建設工作。

該項目的開發主體為常州新城。我們於2002年11月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.874億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城長島所需的一切牌照、許可證和證書。

**(7) 新城首府**



新城首府是住宅項目，屬於我們的「尊享」系列。新城首府位於鐘樓區高端商務和住宅聚集區；週邊五星級酒店和高端購物中心林立，亦有多所教育機構和市屬中學；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、寫字樓和 酒店式公寓	2008年第二季度－2011年第四季度	已竣工
二期	住宅和 酒店式公寓	2009年第四季度－2011年第四季度	已竣工
三期	住宅	2011年第二季度－2013年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣19.558億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.985億元

新城首府總佔地面積為92,100平方米，總建築面積為293,908平方米。

一期和二期已竣工，總建築面積為228,198平方米。截至2012年8月31日，一期和二期中仍有19,804平方米住宅物業、3,207平方米零售物業、27,151平方米酒店式公寓和20,327平方米寫字樓物業尚未出售，及484個停車位和4,761平方米會所可供出售或出租。

三期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達65,710平方米，包括50,331平方米住宅物業和325個停車位。預期竣工後，三期的可出售總建築面積約為50,331平方米。截至2012年8月31日，三期中仍有16,789平方米住宅物業尚未出售，及222個停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為常州新城。我們於2006年12月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.49億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城首府所需的一切牌照、許可證和證書。

### (8) 新城帝景



## 業 務

新城帝景是住宅項目，屬於我們的「尊享」系列。該項目位於武進區核心商業區，東鄰南田休閒購物公園，南接武進區政府，西靠著名旅遊景點春秋淹城遺址和淹城森林公園；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和酒店	2008年第三季度－2014年第二季度	正在開發中
二期	住宅	2013年第二季度－2015年第四季度	持作未來開發
三期	住宅	2013年第三季度－2016年第二季度	持作未來開發
四期	住宅	2012年第四季度－2013年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣5.423億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣29.833億元

新城帝景總佔地面積為212,299平方米，總建築面積為555,541平方米。

一期的零售部分已竣工，總建築面積為58,755平方米。截至2012年8月31日，這些部分中仍有16,364平方米零售物業尚未出售。

一期、二期、三期和四期的剩餘部分持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達496,786平方米，包括278,000平方米住宅物業、59,700平方米酒店式公寓、38,800平方米酒店會所和1,411個停車位。預期竣工後，這些期的可出售總建築面積約為337,700平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目一期、二期、三期和四期在建部分的建設工作。

該項目的開發主體為常州萬方。我們於2007年2月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.808億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城帝景所需的一切牌照、許可證和證書。

**(9) 吾悦國際廣場**



吾悦國際廣場是多用途綜合樓項目，屬於我們的「國際廣場」系列。該項目位於常州市中心南大街商圈核心商業區，南接京杭大運河；週邊交通便利，緊鄰多條公交線路和快速公交站點。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售、寫字樓和酒店式公寓	2010年第一季度－2012年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣21.409億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣3.601億元

吾悦國際廣場總佔地面積為31,920平方米，該項目正在建設中，總建築面積為292,310平方米，包括76,371平方米住宅物業、77,721平方米零售物業、36,376平方米寫字樓物業、11,516平方米酒店式公寓和1,174個停車位。其可出售總建築面積約為201,984平方米。

截至2012年8月31日，仍有22,872平方米住宅物業、77,721平方米零售物業、33,698平方米寫字樓物業和1,374平方米酒店式公寓尚未出售及1,174個停車位可供出售或出租。於此同時，我們擬保留76,394平方米零售物業、380個停車位和11,170平方米地下零售物業以作投資和租賃。

該項目開發主體為常州新城萬博。我們於2007年5月和2009年12月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3,950萬元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發吾悦國際廣場所必需的一切牌照、許可證和證書。

**(10) 常州新城金郡**



常州新城金郡是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於天甯區，週邊有多家高檔百貨商店和星級酒店，靠近學校和醫院等公共設施。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第二季度－2012年第二季度	已竣工
二期	住宅	2011年第二季度－2013年第四季度	開發中
三期	住宅	2012年第三季度－2014年第二季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣13.969億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣4.701億元

常州新城金郡總佔地面積為77,820平方米，總建築面積為264,488平方米。

一期已竣工，總建築面積為101,936平方米。截至2012年8月31日，仍有18,212平方米住宅物業和924平方米零售物業尚未出售。

二期正在開發中，預期竣工後，總建築面積為111,547平方米，包括63,514平方米住宅物業、5,977平方米零售物業和1,192個停車位。預期竣工後，二期的可出售總建築面積約為69,491平方米。截至2012年8月31日，仍有34,086平方米住宅物業、2,697平方米零售物業和1,192個停車位尚未出售。

預期竣工後，三期的總建築面積為51,004平方米，包括49,257平方米住宅物業。預期竣工後，其可出售建築面積為49,257平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目三期的建設工作。

該項目的開發主體為常州新城金郡。我們於2007年9月簽訂土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.3億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發常州新城金郡所需的一切牌照、許可證和證書。

**(11) 常州新城域**



新城域是住宅項目，屬於我們的「啟航」系列。

新城域位於武進區核心商業區；鄰近多條主幹道和公交線路，往返常州市中心十分便捷；週邊有零售商店和購物中心等諸多公共配套設施。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第二季度－2012年第二季度	已竣工
二期	住宅	2011年第一季度－2013年第四季度	開發中
三期	零售	2013年第二季度－2014年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣16.966億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣5.352億元

新城域總佔地面積為233,381平方米，總建築面積為645,311平方米。

一期已竣工，總建築面積為174,776平方米。截至2012年8月31日，該部分中，401平方米住宅物業和588平方米零售物業尚未出售，及354個停車位可供出售或出租。

二期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達389,124平方米，包括299,236平方米住宅物業、1,080平方米零售物業和2,205個停車位。該階段的可出售總建築面積約為300,316平方米。截至2012年8月31日，二期中，39,608平方米住宅物業和1,080平方米零售物業和所有停車位尚未出售。

三期持作開發，預期竣工後，總建築面積為81,411平方米，包括54,636平方米零售物業、10,920平方米地下零售物業和392個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積為54,636平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目三期的建設工作。

該項目開發主體為常州新城萬嘉。我們於2006年11月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.376億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城域所需的一切牌照、許可證和證書。

### (12) 吾悦廣場



吾悦廣場是多用途綜合樓項目，屬於我們的「城市廣場」系列。該項目位於武進區核心商業區；週邊交通便利，緊鄰多條公交線路和快速公交站點。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售、 酒店式公寓 和寫字樓	2010年第三季度－2012年第四季度	開發中
二期	住宅、零售和 寫字樓	2011年第三季度－2014年第四季度	開發中
三期	零售和寫字樓	2014年第一季度－2015年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣27.909億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣12.703億元	

吾悅廣場總佔地面積為177,660平方米，總建築面積為983,910平方米。

一期的一部分已竣工，總建築面積為362,622平方米。截至2012年8月31日，該部分中仍有2,486平方米住宅物業和142,494平方米零售物業尚未出售，及1,107個停車位可供出售或出租。我們擬保留該部分的142,226平方米零售物業和705個停車位以作投資。

一期的剩餘部分和二期的一部分正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達354,232平方米，包括236,436平方米住宅物業、3,479平方米零售物業、27,623平方米酒店式公寓、29,233平方米寫字樓物業和1,383個停車位。預期竣工後，這些部分的可出售總建築面積約為296,771平方米。截至2012年8月31日，這些部分中仍有73,497平方米住宅物業、2,419平方米零售物業、27,623平方米酒店式公寓和26,699平方米寫字樓物業尚未出售，及1,383個停車位可供出售或出租。

二期的剩餘部分以及三期持作未來開發，預期竣工後總建築面積將達267,056平方米，包括35,002平方米零售物業、175,509平方米寫字樓物業和1,003個停車位。預期竣工後，這些階段的可出售總建築面積約為210,511平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動吾悅廣場這些部分及階段的建設工作。

該項目開發主體為常州新城宏業。我們於2009年12月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣6.68億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發吾悅廣場所需的一切牌照、許可證和證書。

**(13) 香悦半島**



香悦半島是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目鄰近鐘樓區政府和常州最大的濕地公園青楓公園；週邊交通便利，緊鄰多條公交線路和快速公交站點。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第二季度－2013年第四季度	開發中
二期	住宅	2011年第二季度－2013年第二季度	開發中
三期	住宅	2012年第二季度－2014年第三季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣17.530億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣7.929億元

香悦半島總佔地面積為130,540平方米，總建築面積為369,074平方米。

一至三期均在建設中，預期竣工後總建築面積將達369,074平方米，包括254,468平方米住宅物業、5,620平方米零售物業和2,050個停車位。截至2012年8月31日，仍有136,393平方米住宅物業、5,620平方米零售物業和1,603個停車位可供出售或出租。

該項目開發主體為常州新城創佳。我們於2010年1月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣8.36億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發香悦半島所需的一切牌照、許可證和證書。

**(14) 香溢紫郡**



香溢紫郡是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目鄰近常州市中心和高鐵站，可俯瞰橫塘河原生態濕地和水晶公園的秀麗風景。香溢紫郡步行至京滬高速鐵路常州站僅幾步之遙，週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點；附近超市等生活配套設施齊全。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第二季度－2013年第四季度	開發中
二期	住宅	2012年第一季度－2013年第四季度	開發中
三期	住宅	2013年第一季度－2014年第四季度	持作未來開發
四期	住宅	2014年第一季度－2015年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣11.691億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣13.472億元

香溢紫郡總佔地面積為185,080平方米，總建築面積為583,818平方米。

一期和二期正在建設中，預期竣工後總建築面積將達291,071平方米，包括217,245平方米住宅物業、6,389平方米零售物業和1,750個停車位。預期竣工後，這些部分的可出售總建築面積為223,634平方米。截至2012年8月31日，一期和二期中仍有105,585平方米住宅物業和6,389平方米零售物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

三期和四期持作未來開發，預期竣工後總建築面積將達292,747平方米，包括223,426平方米住宅物業、700平方米零售物業和1,798個停車位。預期竣工後，這些期的可出售總建築面積為224,126平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動香溢紫郡三期和四期的建設工作。

該項目開發主體為常州恒福。我們於2010年3月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣5.56億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發香溢紫郡一期所需的一切牌照、許可證和證書。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，取得開發該項目餘下階段所需的一切牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(15) 吾悦生活廣場**



吾悦生活廣場是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目位於武進區核心商業區；週邊為成熟的住宅、商業和辦公綜合樓；四週交通便利，鄰近多條主幹道和公交線路。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和寫字樓	2011年第三季度－2012年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣2.686億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣5,500萬元

吾悦生活廣場總佔地面積為15,535平方米，總建築面積為85,281平方米，包括20,703平方米住宅物業、20,676平方米零售物業、22,582平方米寫字樓物業和450個停車位。預期竣工後，該項目的可出售總建築面積約為63,961平方米。截至2012年8月31日，155平方米住宅物業、8,352平方米零售物業和3,593平方米寫字樓物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

該項目開發主體為常州新城萬盛。我們於1998年2月、2006年9月和2010年8月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3,110萬元。我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發吾悅生活廣場所需的一切牌照、許可證和證書。

**(16) 儲運公司地塊項目**

儲運公司地塊項目是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於常州市中心東側，毗鄰紅梅公園且鄰近文化宮商圈；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速公交站點，以及超市和傢具廣場等公共生活配套設施。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2013年第一季度－2014年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣4.288億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣4.187億元	

儲運公司地塊項目總佔地面積為40,650平方米，總建築面積為125,875平方米，包括99,780平方米住宅物業和690個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積約99,780平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目開發主體為常州新城金郡。我們於2011年6月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.9億元。常州新城金郡已取得儲運公司地塊項目所需的所有土地使用權證。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，取得開發該項目所需的任何牌照、許可證和證書並無法律障礙。

**(17) 西太湖大道東側項目**

西太湖大道東側項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「城市廣場」系列。該項目位於西太湖大型風景區，毗鄰著名人文旅遊景點春秋淹城遺址，鄰近沿江高速和常州西繞城高速出口。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	零售和酒店式 公寓	2013年第一季度－2014年第四季度	持作未來開發
二期	酒店式公寓	2013年第三季度－2015年第四季度	持作未來開發
三期	酒店式公寓	2014年第三季度－2016年第四季度	持作未來開發
四期	寫字樓	2014年第三季度－2016年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣3.079億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣29.667億元

西太湖大道東側項目總佔地面積為187,436平方米，總建築面積為498,946平方米，包括35,640平方米零售物業、363,490平方米酒店式公寓、30,891平方米寫字樓物業和1,940個停車位。該項目持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為430,021平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為新城萬博。我們於2011年5月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣3.078億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣5.319億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得西太湖大道東側項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(18) 湖塘項目**

湖塘項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「城市廣場」系列。該項目位於武進區核心商圈。週邊商業配套設施齊全，有多個市級重點中小學。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和 酒店式公寓	2013年第一季度－2015年第二季度	持作未來開發
二期	住宅、零售和 酒店式公寓	2014年第三季度－2016年第四季度	持作未來開發
三期	住宅、零售和 酒店式公寓	2015年第三季度－2017年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣5.45億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣44.959億元

湖塘項目總佔地面積為323,459平方米，總建築面積為1,001,114平方米，包括597,307平方米住宅物業、122,600平方米零售物業、77,100平方米酒店式公寓和5,522個停車位。該物業持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約797,007平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為新城萬博和香港宏盛。我們於2011年7月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣5.45億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣12.736億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得湖塘項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(19) 香溢瀾橋**

常州香溢瀾橋是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於武進核心商業區；附近有大批商業配套設施，週邊知名中小學校云集。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2012年第二季度－2014年第二季度	開發中
二期	住宅	2013年第二季度－2015年第二季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣11.990億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣16.200億元

香溢瀾橋總佔地面積為169,035平方米，總建築面積為554,701平方米。

一期的一部分正在建設中，預期竣工後，總建築面積將達247,766平方米，包括176,673平方米住宅物業、1,085平方米零售物業和1,333個停車位。預期竣工後，該階段的可出售總建築面積約為177,758平方米。截至2012年8月31日，149,871平方米住宅物業、1,085平方米零售物業和1,333個停車位尚未出售。

一期和二至四期剩餘部分持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達306,935平方米，包括225,368平方米住宅物業、14,918平方米零售物業和1,780個停車位。預期竣工後，該階段的可出售總建築面積約為240,286平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動這些階段的建設工作。

該項目開發主體為常州新城。我們於2010年12月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣8.835億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣1.409億元尚未支付。截至最後實際可行日期，我們已就香溢瀾橋取得土地使用權證和建設用地規劃許可證。我們的中國法律顧問確認，我們取得開發香溢瀾橋所需的餘下牌照、許可證和證書並無法律障礙。

**(20) 新機場路項目**

新機場路項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目毗鄰常州新北區和中心區，靠近龍江路和外環高架；附近商業配套設施齊全。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	酒店式公寓	2014年第一季度－2015年第四季度	持作未來開發
二期	寫字樓	2014年第二季度－2015年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣3,040萬元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣3.472億元

該項目總佔地面積為55,048平方米，總建築面積為103,785平方米，包括12,412平方米寫字樓物業和70,160平方米酒店式公寓和356個停車位。該項目持作未來開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為82,572平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目開發主體為常州新城。我們於2004年9月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2,950萬元。常州新城已取得新機場路項目所需的一切土地使用權證和臨時建設工程規劃許可證。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，取得開發該項目所需的任何牌照、許可證和證書並無法律障礙。

**(21) 興業路北地塊項目**

興業路北地塊項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目位於新北區，毗鄰興業路；靠近常州市政府、常州市國際會展中心和常州市體育中心；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和快速交通站點。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和 酒店式公寓	2012年第三季度－2013年第四季度	持作未來開發
	已發生的開發成本 .....	人民幣6,710萬元	
	預計未來開發成本 .....	人民幣6.049億元	

興業路北地塊項目總佔地面積為55,585平方米，總建築面積為135,347平方米，包括69,982平方米住宅物業、5,338平方米零售物業、35,000平方米酒店式公寓和493個停車位。該項目持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為110,320平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目開發主體為常州福隆。我們於2010年6月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣6,400萬元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣9,600萬元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得興業路北地塊項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

### (22) 常新路項目

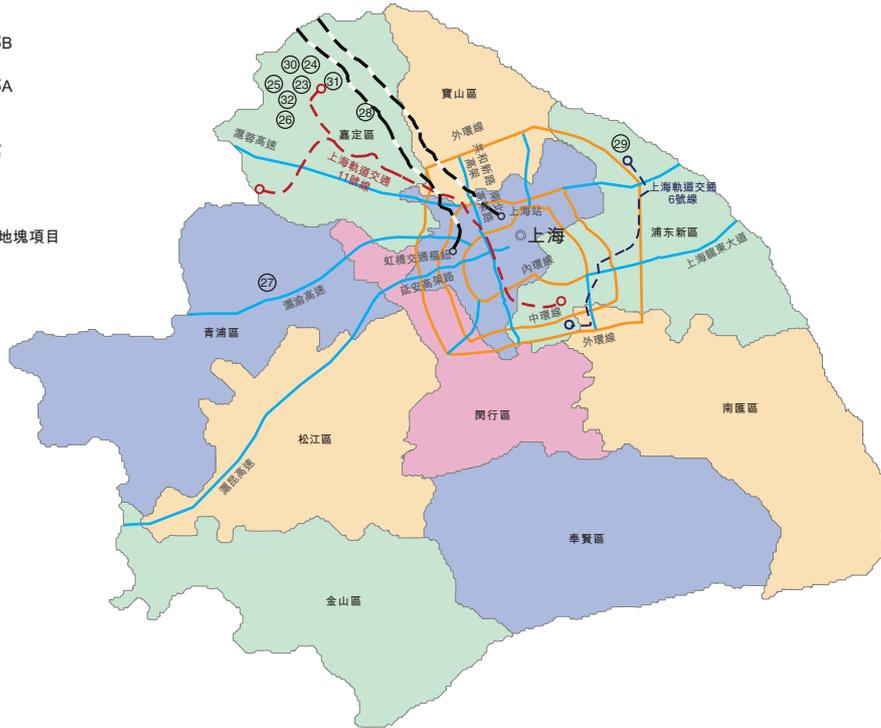
常新路項目包括一棟位於常州常新路的工業綜合樓。其佔地面積約為266,030平方米，總建築面積約為112,500平方米。我們於該項目中持有的有關地塊待取得重新規劃作商業用途所需的批文後用於未來開發。重新規劃上述工業綜合樓的相關申請材料已向相關政府當局提交。

我們通過收購常州嘉馳100%的股權而於2010年10月取得常新路項目。常州嘉馳已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣1.6億元。我們的中國法律顧問確認，取得指定該地塊作工業用途的土地使用權證並無法律障礙。誠如上述，我們正向相關政府當局申請重新規劃該地塊以作商業用途。截至最後實際可行日期，我們正與相關政府當局磋商有關重新規劃活動的條款和條件。我們的中國法律顧問確認，於相關政府當局授予行政許可以重新規劃有關地塊後，在我們符合有關批文（如有）的條款和條件後取得指定該地塊作商業用途的土地使用權證並無法律障礙。我們計劃在取得上述重新規劃批文後申請開發此項目所需的相關牌照、許可證和證書。

我們在上海的物業開發項目

上海

- ⑳ 上海新城金郡B
- ㉑ 悠活城
- ㉒ 上海新城金郡A
- ㉓ 尚上城
- ㉔ 憶華里
- ㉕ 上海新城公館
- ㉖ 森蘭碧翠園
- ㉗ 金色領域
- ㉘ 洪德路項目
- ㉙ 白銀路A11-4地塊項目



(23) 上海新城金郡B



## 業 務

上海新城金郡B是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於上海市重點發展的五大新城之一嘉定新城核心區，南臨「紫氣東來」中央景觀公園，西接上海F1國際賽車場。該項目週邊配套設施齊全，鄰近上海交大附中和保利大劇院。週邊交通便利，鄰近多條可通往上海市區、虹橋國際機場和江浙兩省的主要城市的主幹道滬嘉高速和滬甯高速等。該項目亦緊鄰軌道交通11號線白銀路站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2009年第四季度－2010年第四季度	已竣工
一期擴建工程	住宅	2010年第二季度－2012年第二季度	已竣工
二期	住宅、零售和 酒店式公寓	2011年第二季度－2013年第二季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣12.835億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.421億元

上海新城金郡B總佔地面積為93,463平方米，總建築面積為233,409平方米。

一期和一期擴建工程已竣工，總建築面積為119,771平方米。截至2012年8月31日，仍有1,219平方米住宅物業、195平方米酒店式公寓和1,151平方米零售物業尚未出售，及402個停車位可供出售或出租。

二期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達113,638平方米，包括45,548平方米住宅物業、2,693平方米零售物業、26,973平方米酒店式公寓和852個停車位。預期竣工後，可出售總建築面積約為75,214平方米。截至2012年8月31日，仍有558平方米住宅物業、381平方米零售物業和18,531平方米酒店式公寓尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為上海新城創佳。我們於2008年8月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.505億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發上海新城金郡B所需的一切牌照、許可證和證書。

**(24) 悠活城**



悠活城是住宅項目，屬於我們的「啟航」系列。該項目位於上海市重點發展的五大新城之一嘉定新城西北部；週邊交通便利，鄰近地鐵11號線嘉定西站和嘉定長途客運中心，居民可乘坐高速專線在上海與江浙兩省的主要城市之間往返。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2009年第四季度－2012年第四季度	開發中
二期	住宅	2010年第三季度－2012年第四季度	開發中
三期	住宅、零售和酒店式公寓	2011年第三季度－2013年第四季度	開發中

已發生的開發成本 ..... 人民幣12.407億元  
 預計未來開發成本 ..... 人民幣1.378億元

悠活城總佔地面積為78,369平方米，總建築面積為232,430平方米。

一期的一部分已竣工，總建築面積為67,488平方米，截至2012年8月31日，該部分中，708平方米住宅物業和758平方米零售物業尚未出售，及180個停車位可供出售或出租。

一期的剩餘部分以及二期和三期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達164,942平方米，包括88,065平方米住宅物業、12,072平方米零售物業、20,269平方米酒店式公寓和829個停車位。預期竣工後，這些部分和階段的可出售總建築面積約為120,405平方米。截至2012年8月31日，這些部分和階段中，14,317平方米住宅物業、11,622平方米零售物業和所有酒店式公寓尚未出售，及829個停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為上海新城萬嘉。我們於2009年5月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發悠活城所需的一切牌照、許可證和證書。

**(25) 上海新城金郡A**



上海新城金郡A是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目毗鄰上海新城金郡B，與上海新城金郡B有相似的位置特徵。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第三季度－2011年第四季度	已竣工
二期	住宅	2011年第二季度－2013年第三季度	開發中
三期	零售和酒店式 公寓	2012年第四季度－2014年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣9.177億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣4.458億元

上海新城金郡A總佔地面積為70,090平方米，總建築面積為235,496平方米。

一期已竣工，總建築面積為56,855平方米。截至2012年8月31日，一期中仍有344平方米住宅物業尚未出售，及410個停車位可供出售或出租。

二期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達94,037平方米，包括49,269平方米住宅物業、12,347平方米零售物業和698個停車位。預期竣工後，二期的可出售總建築面積約為61,616平方米。截至2012年8月31日，二期中仍有2,471平方米住宅物業和所有零售物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

三期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達84,604平方米，包括22,696平方米零售物業、39,588平方米酒店式公寓和512個停車位。預期竣工後，三期的可出售總建築面積約為62,284平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目三期的建設工作。

該項目的開發主體為上海新城創佳。我們於2009年5月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.660億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發上海新城金郡A所需的一切牌照、許可證和證書。

**(26) 尚上城**



尚上城是住宅項目，屬於我們的「啟航」系列。該項目位於嘉定區安亭鎮上海國際汽車工業基地核心區域；靠近汽車博覽公園和高爾夫球場。尚上城步行至滬甯城際高鐵安亭站僅幾步之遙，週邊交通便利，鄰近滬甯高速、滬嘉高速和曹安公路等主幹道以及軌道交通11號線安亭汽車城站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第一季度－2012年第三季度	已竣工
二期	住宅、零售 和酒店式公寓	2011年第二季度－2013年第二季度	開發中
三期	零售	2011年第三季度－2012年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣13.610億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.318億元

尚上城總佔地面積為65,944平方米，總建築面積為171,786平方米。

一期已竣工，總建築面積為78,619平方米。截至2012年8月31日，仍有60,991平方米住宅物業和456平方米零售物業尚未出售，及400個停車位可供出售或出租。

二期和三期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達93,167平方米，包括29,072平方米住宅物業、17,399平方米零售物業、21,899平方米酒店式公寓和380個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積約為68,370平方米。

截至2012年8月31日，該項目中仍有94平方米住宅物業、17,006平方米零售物業和4,877平方米酒店式公寓尚未出售，及380個停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為上海新城創宏。我們於2010年2月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣7.17億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發尚上城所需的一切牌照、許可證和證書。

### (27) 憶華里



憶華里是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於青浦區漕盈路，處於大虹橋板塊外圍區域；緊鄰朱家角古鎮和澱山湖旅遊景點；週邊交通便利，鄰近目前正在建設中的軌道交通20號線漕盈路站。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第四季度－2012年第三季度	已竣工
二期	住宅	2011年第三季度－2012年第四季度	開發中
三期	零售和酒店	2012年第四季度－2014年第二季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣18.987億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣7.132億元

憶華里總佔地面積將達137,046平方米，總建築面積為317,096平方米。

一期已竣工，總建築面積為91,143平方米。截至2012年8月31日，仍有9,426平方米住宅物業和428平方米零售物業尚未出售，及210個停車位可供出售或出租。

二期正在開發中，預期竣工後，總建築面積將達72,733平方米，包括55,089平方米住宅物業和389個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積約為55,089平方米。截至2012年8月31日，二期中仍有3,208平方米住宅物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

預期竣工後，三期的總建築面積將達153,220平方米，包括66,638平方米零售物業、25,982平方米酒店會所和1,390個停車位。預期竣工後，三期的可出售總建築面積約為92,620平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目三期的建設工作。

該項目的開發主體為上海新城金郡。我們於2010年4月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣12.019億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發憶華里所需的一切牌照、許可證和證書。

### (28) 上海新城公館



## 業 務

上海新城公館是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於嘉定區南翔古鎮；週邊商業綜合樓、教育機構和醫療設施等配套設施一應俱全；四週交通便利，鄰近軌道11號線南翔站（與上海市中心普陀區僅隔一站之遙）。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第四季度－2012年第四季度	開發中
	已發生的開發成本	人民幣14.803億元	
	預計未來開發成本	人民幣1.493億元	

上海新城公館總佔地面積為45,152平方米，總建築面積為104,279平方米，包括58,851平方米住宅物業、812平方米零售物業、13,896平方米酒店式公寓和686個停車位。該項目正在開發中，預期竣工後，其可出售總建築面積約為73,559平方米。截至2012年8月31日，該項目中仍有16,232平方米住宅物業、812平方米零售物業和12,019平方米酒店式公寓尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為上海新城南郡。我們於2010年3月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣9.536億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發上海新城公館所需的一切牌照、許可證和證書。

### (29) 森蘭碧翠園



森蘭碧翠園是住宅項目，屬於我們的「尊享」系列。該項目位於浦東新區高行鎮，緊鄰外高橋保稅區。該項目所在區域配套設施齊全，擁有濕地、體育公園、國際學校和醫院等配套資源。週邊交通便利，鄰近上海軌道交通6號線五洲大道站。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第一季度－2012年第四季度	開發中
已發生的開發成本 . . . . . 人民幣11.592億元			
預計未來開發成本 . . . . . 人民幣6.549億元			

森蘭碧翠園佔地面積為79,328平方米，總建築面積為200,643平方米，包括128,318平方米住宅物業和1,000個停車位。該項目正在開發中。預期竣工後，其可出售總建築面積約為128,318平方米。截至2012年8月31日，一期中仍有83,830平方米住宅物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為上海東郡。我們於2009年10月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.249億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發森蘭碧翠園所需的一切牌照、許可證和證書。

### (30) 金色領域

金色領域是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於上海市重點發展的五大新城之一嘉定新城核心區；靠近上海新城金郡A，與上海新城金郡A有相似的位置特徵。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第三季度－2013年第三季度	開發中
二期	住宅	2012年第三季度－2013年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 . . . . . 人民幣15.349億元			
預計未來開發成本 . . . . . 人民幣9.253億元			

金色領域總佔地面積為90,013平方米，總建築面積為227,546平方米。

一期的一部分正在建設中，預期總建築面積將達96,767平方米，包括72,670平方米住宅物業和883個停車位，這些均可出售。截至2012年8月31日，該部分中仍有33,079平方米住宅物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

一期的剩餘部分和二期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達130,779平方米，包括103,177平方米住宅物業，2,335平方米零售物業和698個停車位。預期竣工後，這些部分和階段的可出售總建築面積為105,512平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動金色領域一期該部分和二期的建設工作。

該項目開發主體為上海萬之城。我們與上海萬科房地產有限公司（「上海萬科」）訂立合作協議，據此，我們收購上海萬之城50%的股權，以共同開發金色領域。截至2012年8月31日，上海萬之城已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣11.192億元，其中人民幣5.596億元（佔土地出讓金全款的50%）由我們根據上述合作協議出資。上海萬之城已取得金色領域所需的一切土地使用權證。我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發該項目一期所需的所有牌照、許可證和證書。倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，我們的中國法律顧問亦確認，截至最後實際可行日期，我們取得開發金色領域餘下階段所需的牌照、許可證和證書並無法律障礙。

### (31) 洪德路項目

洪德路項目是住宅項目，屬於我們的「圓夢」系列。該項目位於上海市重點發展的五大新城之一嘉定新城核心區；南鄰「紫氣東來」中央景觀公園，西接上海F1國際賽車場；與上海交大附中（上海市重點中學之一）隔街相望。週邊交通便利，鄰近多條可通往上海市區、虹橋國際機場和江浙兩省的主要城市的主幹道滬嘉高速和滬甯高速等。該項目亦緊鄰軌道交通11號線白銀路站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2013年第二季度 – 2015年第二季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣6.285億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣3.213億元	

洪德路項目佔地面積為41,895平方米，總建築面積為87,835平方米，包括53,626平方米住宅物業、6,714平方米零售物業、5,295平方米寫字樓物業和649個停車位。該項目持作未來開發及預期竣工後，其可出售總建築面積約為65,635平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為上海新城創域。我們於2010年10月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣6.1億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(32) 白銀路A11-4地塊項目**

白銀路A11-4地塊項目是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於上海市重點發展的五大新城之一嘉定新城核心區；南鄰「紫氣東來」中央景觀公園，西接上海F1國際賽車場；與上海交大附中（上海市重點中學之一）和保利大劇院隔街相望。週邊交通便利，鄰近多條可通往上海市區、虹橋國際機場和江浙兩省的主要城市的主幹道滬嘉高速和滬甯高速等。該項目亦緊鄰軌道交通11號線白銀路站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅及零售	2012年第四季度－2013年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣3.112億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣2.575億元	

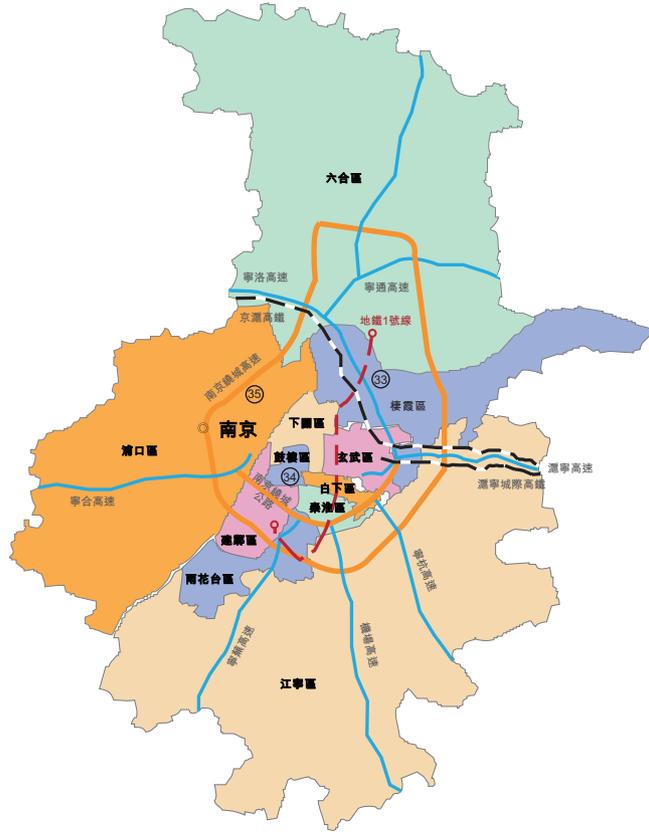
白銀路A11-4地塊項目佔地面積為35,259平方米，總建築面積為70,732平方米，包括39,146平方米住宅物業、11,283平方米零售物業和303個停車位。該項目持作未來開發及預期竣工後，其可出售總建築面積約為50,429平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為上海富銘。於2012年6月21日，我們以總代價人民幣3.112億元收購了上海富銘100%股權。截至2012年8月31日，上海富銘已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.640億元。我們的中國法律顧問確認，取得開發白銀路A11-4地塊項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

我們在南京的物業開發項目

南京

- ③ 南京新城金郡
- ④ 南京香溢紫郡
- ⑤ 湖北路項目



(33) 南京新城金郡



## 業 務

南京新城金郡是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於棲霞區，鄰近太平山公園，北依南京經濟技術開發區。南京新城金郡步行至滬寧城際高鐵仙林站僅幾步之遙，週邊交通便利，鄰近多條公交線路。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2010年第三季度－ 2012年第四季度	開發中
	已發生的開發成本	人民幣9.800億元	
	預計未來開發成本	人民幣6,820萬元	

南京新城金郡總佔地面積為47,458平方米，總建築面積為132,714平方米，包括101,781平方米住宅物業、1,915平方米零售物業和617個停車位。該項目正在開發中。預期竣工後，其可出售總建築面積約為103,696平方米。截至2012年8月31日，該項目中，13,651平方米住宅物業和831平方米零售物業尚未出售及617個停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為南京新城萬嘉。我們於2010年1月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.5億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發南京新城金郡所需的一切牌照、許可證和證書。

### **(34) 南京香溢紫郡**

南京香溢紫郡是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於南京高新區，東鄰南京大學金陵學院，北依龍王山風景區；週邊交通便利，鄰近多條公交線路、寧六公路和目前正在建設中的軌道交通3號線星火路站。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第四季度－ 2013年第四季度	開發中
二期	住宅、零售和 酒店式公寓	2012年第二季度－ 2014年第四季度	開發中
三期	住宅	2012年第三季度－ 2014年第四季度	持作未來開發
四期	住宅	2013年第三季度－ 2015年第三季度	持作未來開發
五期	住宅	2014年第二季度－ 2016年第二季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣16.563億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣22.889億元

南京香溢紫郡總佔地面積為239,116平方米，總建築面積為684,416平方米。

一期和二期正在建設中，預期總建築面積將達232,141平方米，包括153,012平方米住宅物業、20,865平方米零售物業、16,852平方米酒店式公寓和631個停車位。預期竣工後，可出售總建築面積為190,728平方米。截至2012年8月31日，這些階段中仍有74,286平方米住宅物業、所有零售物業和酒店式公寓尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

三至五期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達452,275平方米，包括350,777平方米住宅物業、2,000平方米零售物業和2,741個停車位。預期竣工後，這些階段的可出售總建築面積為352,777平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動南京香溢紫郡三至五期的建設工作。

該項目的開發主體為南京新城允升。我們於2010年11月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣13.25億元。我們的中國法律顧問確認，我們已取得開發該項目一期所需的所有牌照、許可證和證書。倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，我們的中國法律顧問亦確認(i)在悉數支付土地出讓金後，取得南京香溢紫郡餘下階段所需的一切土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發這些階段所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

### (35) 湖北路項目

湖北路項目是多用途綜合樓項目。該項目位於南京市商業中心之一湖南路商業區，鄰近玄武湖公園；東鄰獅子橋步行街，靠近南京八佰伴、蘇寧環球購物中心、南京國際廣場和威斯汀大酒店；週邊交通便利，鄰近多條公交線路和南京軌道交通1號線玄武門站。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	零售	2013年第二季度－ 2015年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣4.212億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣3.142億元	

湖北路項目總佔地面積為11,627平方米，總建築面積為52,650平方米，包括36,250平方米零售物業和172個停車位。該項目持作未來開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為36,250平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為南京新城創置。我們於2007年6月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.05億元。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i) 在悉數支付土地出讓金後，取得湖北路項目所需的一切土地使用權證並無法律障礙；及(ii) 截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

### 我們在昆山的物業開發項目

#### 昆山

- ⑳ 昆山香溢紫郡
- ㉑ 昆山新城域西側項目



**(36) 昆山香溢紫郡**

昆山香溢紫郡是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於312國道與玉山鎮長江南路的交匯處。昆山香溢紫郡週邊交通便利，離滬寧城際高鐵站和京滬高鐵昆山南站僅數步之遙，北接昆山市汽車客運中心站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2012年第二季度－ 2013年第四季度	開發中
二期	住宅	2012年第四季度－ 2014年第一季度	持作未來開發
三期	零售和酒店式公寓	2013年第三季度－ 2014年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣7.553億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣12.041億元	

昆山香溢紫郡總佔地面積為140,085平方米，總建築面積為408,233平方米。

一期的一部分正在建設中，預期竣工後，總建築面積將達73,669平方米，包括70,531平方米住宅物業。預期竣工後，該階段的可出售總建築面積約為70,531平方米。截至2012年8月31日，39,870平方米住宅物業尚未出售。

一期和二至三期剩餘部分持作未來開發，預期竣工後，總建築面積將達334,564平方米，包括136,271平方米住宅物業、53,502平方米零售物業、19,566平方米酒店式公寓、8,541平方米寫字樓物業和2,001個停車位。預期竣工後，這些階段的可出售總建築面積約為217,880平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動一期和二至三期餘下部分的建設工作。

該項目的開發主體為昆山新城創宏。我們於2011年1月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣6.369億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣1.507億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得昆山香溢紫郡所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(37) 昆山新城域西側項目**

昆山新城域西側項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目位於玉山鎮312國道與柏廬路南延線的交匯處。該項目靠近昆山香溢紫郡，與昆山香溢紫郡有相似的位置特徵。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅、零售和酒店式 公寓	2013年第二季度－ 2015年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣8,870萬元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣9.492億元

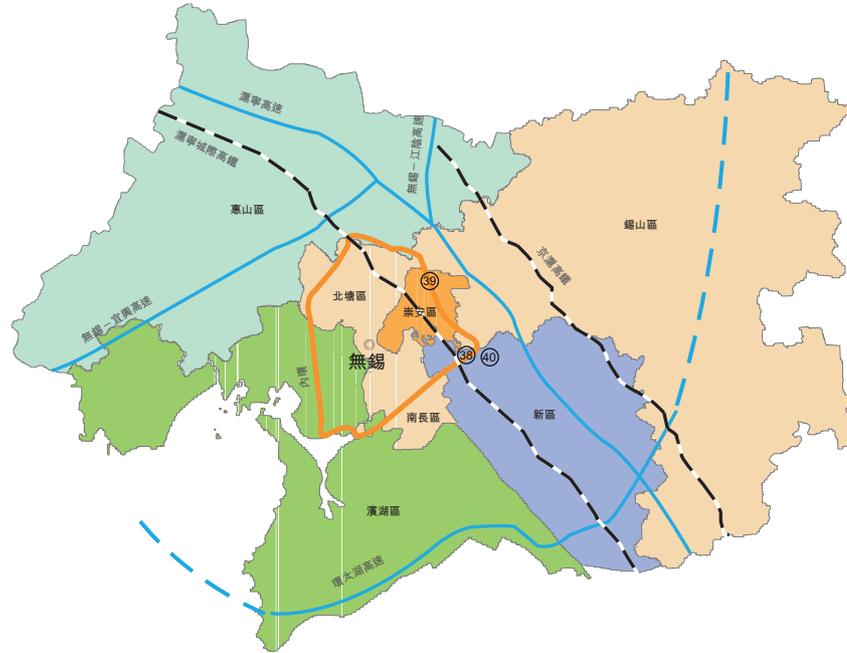
昆山新城域西側項目總佔地面積為65,582平方米，總建築面積為210,497平方米，包括111,134平方米住宅物業、20,015平方米零售物業、32,400平方米酒店式公寓和924個停車位。該項目持作未來開發，預期竣工後，該項目的可出售總建築面積約為163,549平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為昆山新城創域。我們於2011年1月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金人民幣7,710萬元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣3.085億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得昆山新城域西側項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

我們在無錫的物業開發項目

無錫

- ③⑧ 尚東雅園
- ③⑨ 華東家藝中心
- ④⑩ 金城東路項目



(38) 尚東雅園



尚東雅園是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於無錫國家高新技術產業園區，靠近京杭大運河。尚東雅園步行至滬寧城際高鐵新區站僅幾步之遙，週邊交通便利，鄰近多條公交線路。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅和零售	2010年第四季度－ 2012年第四季度	開發中
二期	住宅	2012年第一季度－ 2013年第四季度	開發中
三期	住宅、零售和 酒店式公寓	2012年第四季度－ 2014年第二季度	持作未來開發
四期	住宅	2012年第四季度－ 2013年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣19.315億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣9.904億元

該項目總佔地面積為143,514平方米，總建築面積為448,828平方米。

一期和二期正在建設中，預期竣工後，總建築面積將達335,581平方米，包括283,896平方米住宅物業、6,626平方米零售物業和2,155個停車位。預期竣工後，一期和二期可出售總建築面積為260,522平方米。截至2012年8月31日，一期和二期中，仍有163,246平方米住宅物業和所有零售物業尚未出售及停車位可供出售或出租。

三至四期持作未來開發，預期竣工後，其總建築面積將達113,247平方米，包括46,673平方米住宅物業、24,528平方米零售物業、15,665平方米酒店式公寓和673個停車位。預期竣工後，這些期的可出售總建築面積為86,866平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動尚東雅園三至四期的建設工作。

該項目的開發主體為無錫新城創置。我們於2010年6月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣10億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發尚東雅園所需的一切牌照、許可證和證書。

**(39) 華東家藝中心**



華東家藝中心是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目位於崇安區商圈錫滬路南側；週邊有靖海公園、家樂福、易初蓮花購物中心和月星國際傢俱廣場等；四週交通便利，鄰近多條公交線路、江海東路快速路和目前正在建設中的軌道交通2號線靖海公園站。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	零售和酒店式公寓	2011年第三季度－ 2012年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣8.563億元  
 預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.473億元

華東家藝中心總佔地面積為34,257平方米，總建築面積為149,823平方米，包括52,591平方米零售物業、43,327平方米酒店式公寓和633個停車位。該項目持作未來開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為95,919平方米。於2012年8月31日，本項目中，31,858平方米酒店式公寓和31,124平方米零售物業尚未出售，及633個停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為無錫新城萬博。我們於2010年12月和2011年8月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣4.424億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發華東家藝中心所需的一切牌照、許可證和證書。

**(40) 金城東路項目**

金城東路項目是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於無錫國家高新技術產業園區中心商業區，北鄰金城東路，西接錫興路。該項目亦鄰近新城中央公園和快速內環線，週邊交通便利，鄰近多條公交線路。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2012年第四季度－ 2013年第四季度	持作未來開發
二期	住宅	2013年第一季度－ 2014年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣4.405億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣10.041億元	

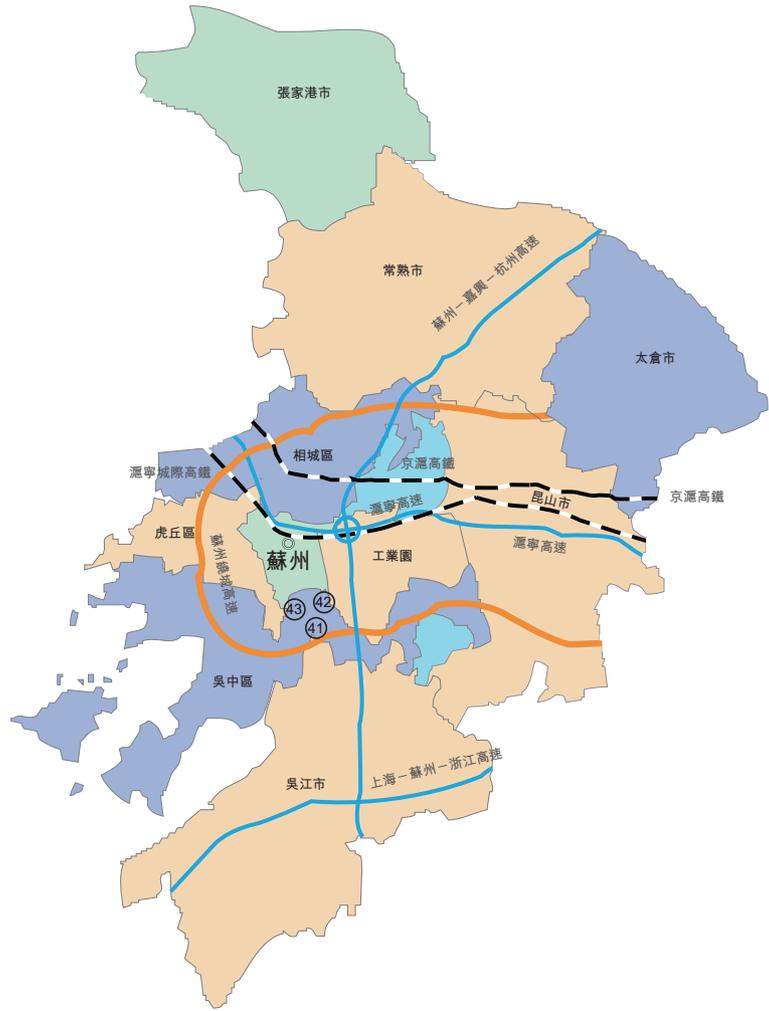
金城東路項目總佔地面積為71,566平方米，總建築面積為261,485平方米，包括190,800平方米住宅物業、7,073平方米零售物業和1,572個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積約為197,873平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目的開發主體為無錫新城萬嘉。我們於2011年9月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓確認函支付土地出讓金人民幣4.39億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣1.00億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得金城東路項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

我們在蘇州的物業開發項目

蘇州

- ④1 蘇州新城金郡
- ④2 楓津路項目
- ④3 蘇街項目



**(41) 蘇州新城金郡**



蘇州新城金郡是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於吳中區邵昂路與興昂路的交匯處，毗鄰吳中區行政中心和石湖風景區，四週交通便利，鄰近多條公交綫路、繞城高速和規劃中的軌道交通4號綫。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2008年第四季度－ 2010年第三季度	已竣工
二期	住宅	2010年第三季度－ 2013年第四季度	開發中
三期	零售和酒店式公寓	2012年第二季度－ 2013年第四季度	開發中

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣23.385億元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣3.292億元

蘇州新城金郡總佔地面積為310,384平方米，總建築面積為601,341平方米。

一期和二期的一部分已竣工，總建築面積為318,290平方米。截至2012年8月31日，這些期中，2,452平方米住宅物業和4,647平方米零售物業尚未出售，及987個停車位可供出售或出租。

二期和三期的剩餘部分正在開發中，預期竣工後，總建築面積為283,051平方米，包括194,934平方米住宅物業、8,091平方米零售物業、13,708平方米酒店式公寓和1,523個停車位。預期竣工後，二期和三期這些部分的可出售總建築面積約為216,733平方米。截至

2012年8月31日，二期和三期這些部分中仍有39,672平方米住宅物業、7,731平方米零售物業和13,708平方米酒店式公寓尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

該項目的開發主體為蘇州新城創佳。我們於2007年8月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣9.2億元。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發蘇州新城金郡所需的一切牌照、許可證和證書。

**(42) 楓津路項目**

楓津路項目是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於楓津路西側，南鄰東吳南路，緊靠吳中區政府大樓。該項目亦鄰近澹台湖公園，週邊交通便利，鄰近多條公交線路和規劃中的軌道交通2、4號線。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2012年第三季度－ 2013年第四季度	持作未來開發
二期	住宅	2012年第三季度－ 2014年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣2.16億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣12.354億元	

楓津路項目總佔地面積為74,810平方米，總建築面積為240,401平方米，包括173,645平方米住宅物業、9,339平方米零售物業和1,141個停車位。該項目持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為182,984平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目開發主體將為蘇州新城創佳。我們於2012年8月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.16億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣5.04億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得楓津路項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

**(43) 蘇街項目**

蘇街項目是住宅項目，屬於我們的「樂居」系列。該項目位於蘇街南側，越溪街東側，毗鄰蘇州大學文正學院。該項目緊靠石湖風景區，週邊交通便利，鄰近多條公交線路和規劃中的軌道交通4號線。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2013年第四季度－ 2015年第二季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣2.295億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣12.771億元	

蘇街項目總佔地面積為82,596平方米，總建築面積為263,538平方米，包括178,052平方米住宅物業、5,115平方米零售物業、4,923平方米酒店式公寓和1,180個停車位。該項目持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為188,090平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

該項目開發主體將為蘇州新城創佳。我們於2012年7月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣2.295億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣5.355億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，倘我們根據中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，(i)在悉數支付土地出讓金後，取得蘇街項目所需的土地使用權證並無法律障礙；及(ii)截至最後實際可行日期，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書方面並無法律障礙。

我們在金壇的物業開發項目

金壇

(44) 金壇萬建塘項目



(44) 金壇萬建塘項目

金壇萬建塘項目是多用途綜合樓項目，屬於我們的「生活廣場」系列。該項目位於金壇市郊區，毗鄰金武線，往返常州方便。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	酒店式公寓和寫字樓	2013年第一季度－ 2014年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 . . . . . 人民幣1,580萬元

預計未來開發成本 . . . . . 人民幣1.052億元

金壇萬建塘項目總佔地面積為31,841平方米，總建築面積為43,463平方米，包括21,312平方米酒店式公寓、10,500平方米寫字樓物業和143個停車位。該項目持作開發，預期竣工後，其可出售總建築面積約為31,812平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

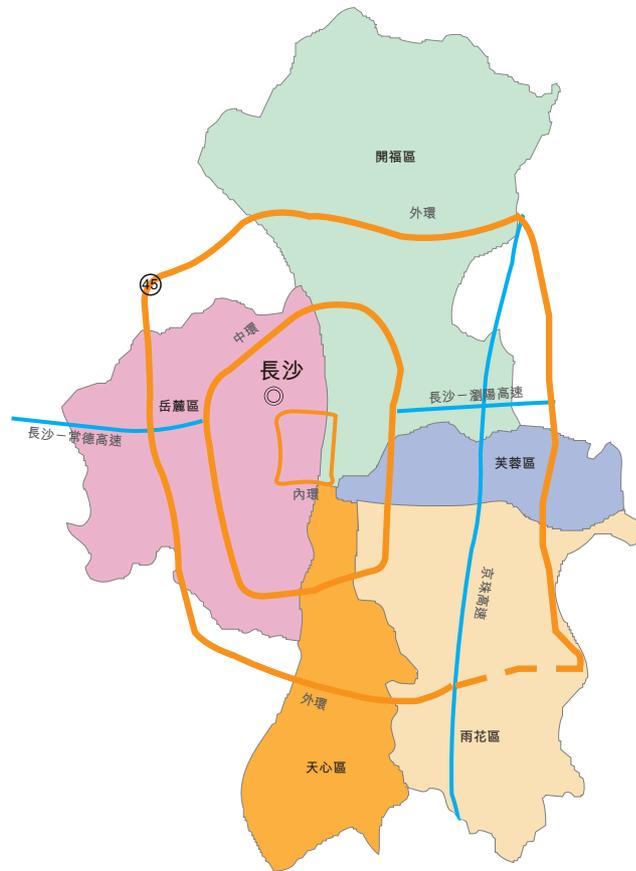
該項目開發主體將為金壇新城。我們於2011年4月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣1,530萬元。金壇新城已取得金壇萬建塘項目所需的一切土地使用權證。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，倘我們根據

中國適用法律和法規訂明的規定和時間框架採取所有必要措施及提交相關申請，取得開發該項目所需的牌照、許可證和證書並無法律障礙。

我們在長沙的物業開發項目

## 長沙

④5 新城國際花都



**(45) 新城國際花都**



新城國際花都是多用途綜合樓項目，屬於我們的「城市廣場」系列。該項目位於望城區雷鋒大道東側、銀星路南側；北緣望城經濟開發區，南接谷山風景區，西鄰湖南百果園；週邊交通便利，緊鄰長沙城際交通樞紐。

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2011年第三季度－ 2013年第二季度	開發中
二期	住宅和零售	2012年第三季度－ 2013年第四季度	開發中
三期	住宅、零售和 酒店式公寓	2013年第一季度－ 2014年第四季度	持作未來開發
四期	住宅和零售	2014年第一季度－ 2015年第四季度	持作未來開發
五期	住宅	2015年第一季度－ 2016年第四季度	持作未來開發

已發生的開發成本 ..... 人民幣9.433億元  
 預計未來開發成本 ..... 人民幣40.361億元

新城國際花都總佔地面積為338,840平方米，總建築面積為1,454,332平方米。一期和二期正在建設中，預期總建築面積為509,819平方米，包括401,473平方米住宅物業、3,944平方米零售物業和2,533個停車位。預期竣工後，一期和二期的可出售總建築面積為405,417平方米。截至2012年8月31日，一期中仍有263,225平方米住宅物業和3,944平方米零售物業尚未出售，及所有停車位可供出售或出租。

三至五期持作未來開發，預期竣工後，總建築面積為944,513平方米，包括673,675平方米住宅物業、32,794平方米零售物業、65,240平方米酒店式公寓和4,409個停車位。預期竣工後，三至五期的可出售總建築面積為771,709平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動新城國際花都三至五期的建設工作。

該項目開發主體為長沙新城萬博。我們於2011年4月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同支付土地出讓金全款人民幣4.480億元。截至2012年8月31日，土地出讓金人民幣3.015億元尚未支付。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，我們已取得開發新城國際花都所需的一切牌照、許可證和證書。

### 我們在武漢的物業開發項目

## 武漢

④⑥ 春天裡



### (46) 春天裡

春天裡是住宅項目，屬於我們的「啟航」系列。該項目位於武漢市漢陽區江堤中路西側、江欣苑路南側。該項目鄰近墨水湖及武漢動物園，週邊交通便利。

## 業 務

截至2012年8月31日，該項目的詳情如下：

	物業類型	實際／計劃工期	狀況
一期	住宅	2012年第三季度－ 2013年第四季度	持作未來開發
已發生的開發成本 .....		人民幣3.812億元	
預計未來開發成本 .....		人民幣5.206億元	

春天裡總佔地面積為61,689平方米，總建築面積為184,303平方米，包括148,057平方米住宅物業、2,906平方米零售物業和534個停車位。預期竣工後，該項目可出售總建築面積為150,963平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

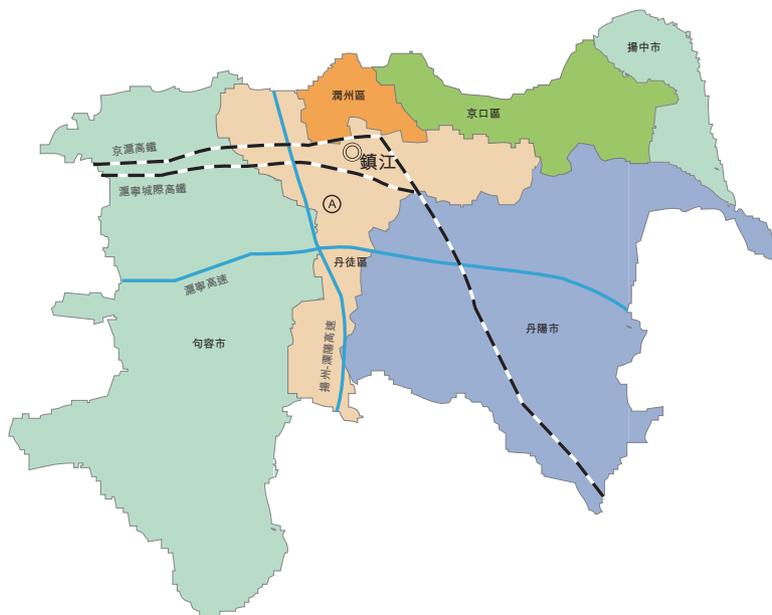
該項目的開發主體為武漢新城宏盛。我們於2012年8月與有關政府當局簽訂土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.59億元。我們的中國法律顧問確認，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書並無法律障礙。

### 有關鎮江若干地塊的合作協議

截至最後實際可行日期，我們與鎮江丹徒區新區管委會（「鎮江地方部門」）訂立一份合作協議（「姚莊村地塊合作協議」），旨在收購江蘇省鎮江市相關土地使用權。以下數段概述姚莊村地塊合作協議涉及的地塊（「姚莊村地塊」）的信息。

### 鎮江

Ⓐ 姚莊村地塊



### 姚莊村地塊

我們預期開發的姚莊村地塊是多用途綜合樓項目，屬於我們的「城市廣場」系列。這些地塊位於鎮江市丹徒區核心商業區。姚莊村地塊與鎮江市其中兩條主幹道谷陽大道和華山路接壤，靠近丹徒區政府大樓。該項目週邊交通便利，鄰近楊溧高速公路和京滬高鐵鎮江南站。

已發生的開發成本 . . . . .	人民幣6,000萬元
預計未來開發成本 . . . . .	人民幣18.920億元

截至最後實際可行日期，姚莊村地塊總佔地面積為200,001平方米，預期竣工後，其總建築面積為571,180平方米，包括46,400平方米零售物業、381,752平方米住宅物業、1,523個停車位和53,644平方米寫字樓物業，可出售總建築面積約為481,796平方米。我們須通過中國法律項下的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序或取得相關政府批准，方可就姚莊村地塊簽訂土地出讓合同。截至2012年8月31日，我們並無簽訂有關土地出讓合同。

姚莊村地塊的開發主體預期為新城萬博。我們於2011年5月訂立姚莊村地塊合作協議，並已根據姚莊村地塊合作協議的條款支付按金人民幣6,000萬元。姚莊村地塊合作協議的條款受有關公開招標、拍賣或掛牌出讓程序以及政府主管部門與我們訂立的土地出讓合同的規限。截至最後實際可行日期，並未開始姚莊村地塊的公開招標、拍賣或掛牌出讓程序。因此，不能保證姚莊村地塊合作協議將導致我們收購土地使用權。根據姚莊村地塊合作協議，如姚莊村地塊未能執行任何公開招標、拍賣或掛牌出讓程序或我們不能通過公開招標、拍賣或掛牌出讓程序取得相關土地使用權，我們支付的人民幣6,000萬元將連同利息悉數償還給我們。

### 信託公司提供的其他融資

#### 信託融資安排概覽

除銀行信貸外，中國公司，尤其是物業開發商可通過信託融資安排取得其他融資。信託融資安排是信託基金提供的融資安排，而信託基金是在銀監會註冊的信託公司（作為這些基金的受託人）設立和管理的國內基金。僅符合銀監會頒佈並於2009年2月4日修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》若干準則的投資者，方可能成為這些信託基金的單位信託證券持有者。

信託融資是一種獲中國法律批准的融資交易。信託融資安排已成為中國物業開發商的常用資金來源。中國物業開發商和其他中國公司可通過多種方式（包括股權轉讓、注資、股權收購、股東貸款或信託公司作為有關信託基金的受託人授出有抵押貸款）取得信託融資安排。信託公司可與借款公司訂立有抵押貸款安排，包括涉及股權質押或抵押權益、擔保、注資、股權轉讓、購回及／或貸款轉讓的各種協議。一如中國的許多其他物業開發商，本集團在日常業務過程中訂立多份信託融資安排，以撥付我們物業開發、物業管理和其他相關業務營運所需的資金。

## 監管概述

### 主要監管者

中國信託公司的成立以及它們各自的業務營運受銀監會（信託公司活動的主要監管者）頒發的《信託公司管理辦法》（於2007年3月1日生效）的規管。信託公司是從事信託融資業務的金融機構。它們亦獲准從事基金管理、基金投資和房地產開發物業投資等金融服務。

我們董事確認，與我們訂立信託融資安排的各信託公司已向我們出示銀監會頒發的金融營業執照。這些信託公司各自的業務範圍均不包括房地產開發。相應地，我們獲我們的中國法律顧問告知，這些信託公司均為主要從事信託融資業務的金融機構，及根據相關中國法律和法規不會視為房地產開發企業。

### 我們的信託融資安排適用的主要條例

銀監會不時頒佈通函和通知，監管信託公司的活動。有關為物業開發項目提供信託貸款的主要限制包括以下各項：

- 限制信託公司向尚未取得必要土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的物業項目提供信託貸款；
- 信託公司不得向尚未獲相關主管建設當局頒發二類資質證書的物業開發商提供信託貸款；
- 信託公司僅可向開發商自有資金比例至少為物業項目總投資30%的項目（經濟適用房除外，其中開發商自有資金佔總投資的比例為20%）提供信託貸款；及
- 禁止信託公司向物業開發商提供信託貸款支付土地出讓金或用作營運資金。

有關詳情，請參閱「行業概覽－中國物業行業的重大監管事項」以及本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要－信託融資」等章節。

於往績記錄期間，我們為有關項目（「**早期資金項目**」）取得所有上述證書和許可證前根據我們與相關信託公司存續的四份信託融資安排取得信託貸款。我們獲我們的中國法律顧問告知，由於我們已於訂立相關信託融資安排後六個月內取得各早期資金項目所有必要的證書和許可證，我們提早取得信託貸款並無影響相關信託融資協議的合法性、有效性和可強制執行性，以及銀監會（中國金融機構的主要監管者）對我們處以任何罰款或採取任何行政措施的風險較低。

就上述早期資金項目而言，我們的中國法律顧問告知我們，銀監會有權根據《中華人民共和國銀行業監督管理法》和中國其他適用法律和法規指示有關信託公司採取補救措施。如銀監會指示任何信託公司採取補救措施，其中可能包括在向物業開發商提供信託融資時暫停相關信託公司的營運或銀監會就我們早期資金項目的任何尚未解除信託融資安排按個別基準視作適當的其他行動。我們或會視乎情況與這些信託公司（作為各信託基金的受託人）合作，以重新磋商相關信託融資安排的若干條款。於最壞的情況下，我們或會同意償還其項下若干或全部尚未償還的若干金額。截至最後實際可行日期，所有早期資金項目的信託融資安排已償還和解除。

我們的董事確認，除四個早期資金項目外，我們於往績記錄期間和直至最後實際可行日期在從信託融資安排取得信託貸款前已取得所有必要的證書和許可證。我們的中國法律顧問和我們的董事均確認，除上述者外，我們於往績記錄期間存續的所有信託融資安排均符合中國所有適用規定及法規。我們的董事進一步確認，我們計劃竭力確保我們日後或會訂立的任何信託融資安排符合所有適用規定及法規。尤其是，我們已設立內部控制程序，據此，所有信託融資安排須經我們的財務部、法律合規部及董事長審核，以確保討論信託融資安排的任何建議前已取得所有必要的許可證和證書並已評估所有有關法律和營運風險。各新信託融資安排均須於相關項目公司與信託公司簽署有關協議前由我們的董事長批准。盡我們的董事深知，截至最後實際可行日期，概無與我們訂立信託融資安排的信託公司被銀監會調查或應其要求就向我們物業項目（包括早期資金項目）提供信託貸款採取任何補救措施。

我們的中國法律顧問告知我們，(i)我們信託融資協議項下擬進行的交易的所有條款合法、有效、具約束力並可根據中國法律和法規強制執行；及(ii)自2012年1月起，中國相關監管當局並無以一種方式頒佈政策或通知，以調整涉及信託公司向中國物業開發商發放貸款的法規，這種方式有可能對我們的業務產生不利影響。

## 信託融資安排的種類

在中國信託融資安排可以各種形式提供。我們大致將我們訂立的安排分為兩類：

**甲類安排：**借款公司的股權或其持有的土地使用權藉以作為貸款擔保抵押予信託公司（作為有關信託資金的受託人）的信託貸款。

**乙類安排：**借款公司的股權藉由信託公司（作為有關信託資金的受託人）通過注資及／或股權轉讓取得的信託貸款，這些信託貸款附有授予相關物業開發商的選擇權或相關物業開發商作出的承諾，以在資金安排期限屆滿時購回相關股權。

## 本集團訂立的信託融資安排

在我們與相關信託公司於往績記錄期間存續的22份信託融資安排中，11份為甲類安排及11份為乙類安排。我們於往績記錄期間解除五份甲類安排及七份乙類安排，且於2012年7月1日至2012年9月30日解除一份乙類安排。截至2012年9月30日，仍有九份信託融資安排尚未解除。

根據我們存續的各份乙類安排的條款，我們須將我們於相關項目公司持有的部份股權轉讓至信託公司（作為有關信託資金的受託人），或允許信託公司通過注資認購相關項目公司的股權。信託公司將獲轉讓或認購的股權數額將由相關項目公司所需的信託貸款金額釐定。轉讓或認購的對價一般根據相關項目公司註冊資本的面值釐定。釐定對價毋須相關項目公司進行獨立估值。

我們的中國法律顧問告知我們，鑒於以下原因，本招股說明書詳述的我們所有信託融資協議（不論其條款和類型）在性質上均屬有擔保借款交易：

- 根據我們的甲類和乙類信託融資安排，抵押或轉讓至信託公司的股權實際上作為抵押品持有，以擔保我們的還款義務；及
- 根據我們的乙類安排，信託公司（作為有關信託資金的受託人）須在我們償還議定金額（包括本金和固定收入回報）後儘快將有關股權撥回我們。

我們的董事確認，於往績記錄期間及／或截至最後實際可行日期與本集團訂立信託融資安排的所有信託公司均屬獨立第三方。

截至最後實際可行日期，盡我們的董事所知，概無信託公司違反任何這些信託融資安排的任何條款，包括在我們悉數還款後，它們須根據乙類安排將它們於我們項目公司持有的股權撥回我們的義務。此外，我們的中國法律顧問告知，根據《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》，信託公司（作為有關信託資金的受託人）根據乙類安排獲轉讓或收購的股權由它們以與其自有資產和財產獨立的信託賬戶持有。因此，倘任何信託公司進入清算或解散程序，它們持有的有關項目公司股權將被隔離保護，且不會計入它們的財產接收人或清盤人可予出售和分派的資產和財產。我們的中國法律顧問告知我們，在清算或解散的情況下，這些信託公司的受託人、財產接收人或清盤人（倘適用）仍須根據有關中國法律在我們償還議定金額後將它們在我們的項目公司持有的上述被隔離保護的股權撥回我們。

### 信託融資安排項下的還款

我們信託融資安排的期限介乎12個月至30個月。我們一般使用出售和預售物業所得款項解除我們於信託融資安排項下的還款義務。截至2012年9月30日，我們六份存續的甲類安排和三份存續的乙類安排項下未償還的本金總額分別約為人民幣21.321億元和人民幣7.30億元。我們的董事預計，於上市後我們將繼續使用出售和預售所得款項履行我們於信託融資安排項下的還款義務。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，我們並無在任何重大方面延遲履行我們於信託融資安排項下的還款或任何其他義務。倘我們未能履行我們的還款義務，我們或會失去相關項目公司的所有權。有關進一步詳情，請參閱本招股說明書「風險因素－與我們業務有關的風險－如果我們未能償還或購回我們為物業開發項目融資而抵押或轉讓至信託公司的我們任一項目公司的股權，我們可能會受到不利影響」一節。

### 我們乙類安排的主要條款

我們乙類安排的主要特徵概述如下：

#### **購回的權利和義務**

誠如我們的中國法律顧問所告知，在我們償還各有關乙類安排項下的議定金額後，我們有權利和義務購回或促使撤銷各信託公司注入的股本，而各信託公司有義務作為受託人向我們轉讓其收購的股權或撤銷其在我們項目公司注入的資本。有關乙類安排中訂明的股權購回價反映了信託公司（作為有關信託資金的受託人）有權收取且不與相關項目公司的經營表現和財務業績掛鈎的固定收入回報。

### **項目公司的管理**

於乙類安排期限內，我們保留項目公司及其業務日常營運和管理的權利。於往績記錄期間，概無信託公司積極參與或幹預我們任何項目公司的日常營運和管理。

### **固定收入回報**

我們的中國法律顧問告知我們，根據我們訂立的乙類安排的條款，除事先釐定的固定收入回報外，信託公司（作為有關信託資金的受託人）在任何情況下無權享有任何投資回報。我們對項目公司的盈虧全權負責。除事先通過公平磋商釐定的固定收入回報外，信託基金和信託公司（作為有關信託資金的受託人）概不承擔任何風險，亦不享有任何益處。我們的董事確認，根據我們的乙類安排提供予信託公司的固定收入回報率在市價範圍之內。

### **對相關物業的控制**

於乙類安排期限內，我們保留我們項目公司承建的物業項目的管理和經營權利，及有權推廣、出售或預售無任何產權負擔的物業。在我們項目公司日常業務過程中進行有關日常營運活動毋須信託公司（作為有關信託資金的受託人）同意。

### **董事會代表**

通過對項目公司參股，信託公司（作為有關信託資金的受託人）有權向我們項目公司的董事會委任若干董事。一般而言，重大資產出售、超過特定上限的外部借款、主要建築規劃變動和預算等若干重大事宜須經三分之二(2/3)的大多數董事會成員通過。在三份存續的乙類安排中，我們在所有相關項目公司中保留大多數董事席位。迄今，我們並無與信託公司產生任何分歧，亦無信託公司委任的任何董事會代表投反對票的情況。誠如信託公司確認，它們委任董事會代表旨在保護它們作為債權人的權益，而不會參與我們項目公司的管理或營運。

### **否決權和單方撤銷權**

根據我們三份現有乙類安排的條款，在有可能對相關信託基金根據相關乙類安排取得固定收入回報的權益產生重大影響的事宜方面，信託公司賦有否決權。有關否決權與有擔保借款交易中賦予債權人的慣常保護一致。這三份信託融資安排中有一份訂明，倘我們的項目公司採取的有關行動可能對相關信託資金根據特定乙類安排收取固定收入回報的權益產生重大影響，信託公司有權單方面撤銷該等行動。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，概無相關信託公司的董事會代表行使否決權或單方撤銷權。

## 擔保

作為我們項目公司履行信託融資安排項下義務的擔保，我們的控股股東王董事長已向若干信託公司提供個人擔保。截至最後實際可行日期，所有個人擔保已解除和免除。

根據我們乙類安排的條款，一旦我們償還議定金額（包括根據相關信託融資安排議定的本金和固定收入回報）後，有關人士須採取所有必要措施(i)購回相關信託公司（作為有關信託資金的受託人）於相關項目公司持有的所有股權，或促使信託公司撤回其根據相關乙類安排注入相關項目公司的資金；(ii)促使相關信託公司向相關項目公司提名或指定的董事辭任；及(iii)於相關政府當局辦結上述變更註冊。在完成這些措施後，相關信託公司的所有上述權利，包括但不限於提名董事、董事會代表、否決權和單方撤銷權將被終止。根據有關安排授予信託公司的任何擔保亦自動解除。有關與信託融資安排有關的風險，請參閱本招股說明書「風險因素－與我們業務有關的風險－如果我們未能償還或購回我們為物業開發項目融資而抵押或轉讓至信託公司的我們任一項目公司的股權，我們可能會受到不利影響」一節。

## 作為有擔保借款交易的乙類信託融資安排

根據下文所載原因，董事認為，在我們項目公司的股權根據我們的乙類安排由信託公司收購或轉讓至信託公司的期間，我們保留相關項目公司的所有權和控制權以及隨附權利。具體而言：

- (i) 倘我們償還議定金額且並未違約，信託公司須在信託融資安排終止或屆滿時將它們（作為有關信託基金的受託人）在項目公司收購的股權轉回我們。
- (ii) 我們實際上保留項目公司營運和財務的控制權（包括管理相關項目公司承接的物業項目開發、建設和銷售活動的權利）。
- (iii) 信託基金或信託公司（作為有關信託資金的受託人）在任何情況下不會享有相關乙類安排規定的償還本金和支付固定收入回報之外的任何經濟權利或股息，且不會承擔與相關項目公司營運有關的任何風險。
- (iv) 我們承擔我們所有物業項目的營運和財務風險，同時享有這些項目可能產生的任何收益或利潤。

因而，鑒於項目公司的所有權須於我們償還議定金額後返還給我們，我們的中國法律顧問和我們的董事均認為本招股說明書詳述的我們信託融資安排實質上屬有擔保借款交易。因此，概無我們的項目公司永久轉讓至信託公司。因而，根據香港財務報告準則公認會計原則，信託融資安排所得款項在我們的財務報表中列作借款。本招股說明書附錄一「會計師報告」及有關我們對受乙類安排規限的項目公司的控制的進一步詳情，請參閱本節「信託公司提供的其他融資－受乙類安排規限的項目公司入賬列作我們的子公司」一段。

#### 受乙類安排規限的項目公司入賬列作我們的子公司

儘管我們於大多數受乙類安排規限的項目公司中並無持有大多數股權，但我們保留對所有這些項目公司的控制，且這些項目公司於整個往績記錄期間根據香港財務報告準則項下的公認會計原則入賬列作我們的子公司。根據公認會計原則，「控制」定義為有權規管實體財務和營運政策，藉此自其業務中獲利。

#### 權力

中國物業開發商一般會成立個別項目公司承擔其各個特定物業項目的開發和銷售。作為取得物業項目施工所需任何許可證和牌照的先決條件，項目公司須就其經營範圍、各物業項目的用途以及項目的設計規格從相關當局取得批文。項目公司於任何重大方面不應偏離其核准用途和設計。

於訂立任何乙類安排前，各相關項目公司已編製和採納包括詳細開發計劃、物業開發規格、預算和現金流量預測在內的財務和營運政策，並提交相關政府當局批准。此外，根據乙類安排的條款，我們保留釐定各相關項目公司預售物業的售價及其分銷和再投資政策的權利。因此，我們於訂立任何乙類安排前已釐定項目公司的所有重大財務和營運政策。在乙類安排生效後直至項目開發完成前，我們的管理層和相關項目公司的管理層保留經營和管理相關項目公司以及就此作出所有重大決策的權力，而毋須獲得相關項目公司董事或股東的進一步批准，前提是這些決策須與上述事先釐定的政策和預算一致。於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，有關我們項目公司日常業務過程和日常管理的所有決策均由相關項目公司的總經理率領的管理團隊作出和處理，其中相關公司的總經理均由我們根據相關信託融資協議任命。

我們的中國法律顧問告知我們，根據中國適用法律和法規，我們的項目公司僅須根據其各自的組織章程細則召開股東會議，且無定期召開任何董事會會議的強制規定。此外，我們各項目公司的組織章程細則亦無要求各項目公司定期召開董事會或股東會議。相關項目公

司在日常營運中執行預先釐定的政策和預算毋須經董事會及／或股東決定或決議。任何這些項目公司的經營方式嚴重偏離其預先釐定的政策和預算時，方須經董事會及／或股東決定及／或決議。

因此，受乙類安排規限的項目公司的股東會議或董事會會議對這些項目公司營運的影響甚微。

### 裨益

根據我們的乙類安排，我們有義務於相關乙類安排終止或屆滿時按固定金額向信託公司購回股權。鑒於這些購回義務，構成信託融資安排的相關文據根據公認會計原則須於我們的財務報表中分類作債務。

信託基金和信託公司（作為有關信託基金的受託人）有權於信託融資安排期限內取得固定回報，但無權享有項目公司的任何股息或其他剩餘權益，且不承擔與項目公司營運有關的任何風險。而我們有權享有受乙類安排規限的項目公司的剩餘權益，並面臨與這些項目公司營運有關的下跌風險。

### 控制

基於上述各項，董事認為我們保留規管受乙類安排規限的項目公司的財務和營運政策的權力，以自其業務中獲利。但信託基金或信託公司（作為有關信託基金的受託人）沒有權力，且不會從相關項目公司取得除事先釐定的固定收入回報以外的任何利益。儘管若干信託公司於我們的項目公司中持有否決權／單方面撤銷權，有關否決權／單方面撤銷權僅是保護性權利，旨在就我們根據乙類安排作出的負面契諾向信託公司提供完備保障。根據負面契諾，我們不得以嚴重偏離事先釐定的財務和營運政策的方式經營業務。通過取得公司與董事會決策過程有關的否決權／單方面撤銷權，信託公司可輕易監控及防止相關項目公司未經其同意而對任何事先釐定的財務和營運政策進行重大修改。我們的董事確認，我們根據信託融資安排作出的有關契諾與我們在中國就物業開發向銀行或其他放款人慣常作出的契諾一致且並不較其優惠很多。

鑑於上述原因，我們於往績記錄期間內將在相關會計期間受乙類安排規限的項目公司視為我們的子公司。

## 甲類安排詳情

下表載列我們於2009年1月1日至2012年9月30日存續的11份甲類安排的詳情：

取得信託 融資的實體	信託公司	生效日期 和融資期限	信託貸款 本金額	融資成本／ 給予信託 公司的回報	首次提款時作抵押品抵押的 股權或土地使用權 (倘適用)	於 2012年9月30日 未償還信託 貸款總額
常州新城東昇 <sup>(1)</sup>	江蘇省國際信託	2010年12月14日－ 2012年12月31日 <sup>(1)</sup>	(人民幣 百萬元) 225.0	(佔信託融 資金額 百分比) <sup>(2)</sup> 13.0%	無	(人民幣百萬元) 219.9
新城控股	重慶國際信託	2011年1月17日－ 2013年1月16日	410.0	13.0%	新城控股於江蘇新城持有的 3.495億股法人股，相等於江 蘇新城已發行股本的21.9%	410.0
江蘇新城*	中泰信託	2011年4月2日－ 2013年4月1日	500.0	14.5%	常州新城70%的股權*	250.7
江蘇新城*	中泰信託	2011年4月26日－ 2013年4月25日	401.5	14.7%	上海東郡100%的股權和 相關權利*	401.5
常州新城萬博	北方國際信託	2011年5月30日－ 2013年5月30日	700.0	15.0%	新城控股於江蘇新城持有的 江蘇新城已發行股本的 33.0%	700.0
無錫新城創置*	China Overseas Trade and Finance Trust	2011年9月7日－ 2013年6月7日	220.0	14.0%	無	150.0
常州富城	上海愛建信託	2008年9月9日－ 2009年9月9日	149.2	11.0%	新城控股於江蘇新城持有的 1.424億股法人股，相等於 江蘇新城已發行股本的 13.4%	已償還和解除
新城控股	國聯信託	2009年12月25日－ 2011年6月2日	550.0	15.2%	新城控股於江蘇新城持有的 3.5億股B股，相等於 江蘇新城已發行 股本的33%	已償還和解除

取得信託 融資的實體	信託公司	生效日期 和融資期限	信託貸款 本金額 (人民幣 百萬元)	融資成本／ 給予信託 公司的回報 (佔信託融 資金額 百分比) <sup>(2)</sup>	首次提款時作抵押品抵押的 股權或土地使用權 (倘適用)	於 2012年9月30日 未償還信託 貸款總額 (人民幣百萬元)
常州新城*	中誠信託	2010年3月2日－ 2011年3月1日	408.0	10.0%	上海東郡100%的股權 和相關權利*	已償還和解除
常州新城東昇*	安徽國元信託	2010年4月22日－ 2011年4月21日	250.0	9.0% <sup>(3)</sup>	上海新城創佳持有的 建築面積為36,670平方米 的若干塊的土地使用權*	已償還和解除
無錫新城萬嘉*	安徽國元信託	2010年4月23日－ 2011年4月22日	350.0	9.5%	上海新城創佳持有的 建築面積為45,628平方米 及無錫新城萬嘉持有的 建築面積為66,706平方米 的若干塊的土地使用權*	已償還和解除

附註：

\* 指江蘇新城的子公司。

- (1) 常州新城東昇與江蘇省國際信託訂立的甲類安排原先由常州新龍與江蘇省國際信託訂立，期限由2010年12月14日至2012年3月14日為期15個月。於2012年3月14日，常州新龍、常州新城東昇和江蘇省國際信託協定，甲類安排期限可延長至2012年12月13日，及常州新龍所有權利和義務將自2012年3月14日起轉讓至常州新城東昇。
- (2) 上表所載的融資成本包括利息成本和行政費用，如根據有關甲類安排應付的安排或諮詢費、信託費和賬戶管理費。
- (3) 根據相關信託融資文件的條款，融資成本為10%。1%已於安排期限內由安徽國元信託豁免，從而將此特定甲類安排的總融資成本減至9%。

## 乙類安排詳情

下表載列我們於2009年1月1日至2012年9月30日存續的11份乙類安排的詳情：

有關項目公司 <sup>(1)</sup>	信託公司	生效日期 和融資期限	項目公司		信託貸款 本金額	作擔保品 轉讓的股權 (佔所取得 的信託融資本 金額的 百分比)	融資成本/ 給予信託 公司的回報 <sup>(2)</sup>	董事會組成、否決權 和單方撤銷權 (如有)	所得款項用途 限制及其他 主要條款和承諾	實際 / 預計 償還和購回 時間	於2012年 9月30日 未償還信託 貸款總額
			(人民幣 百萬元)	註冊資本							
常州新城萬佳*	中泰信託	2010年10月26日 – 2012年10月25日	700	(人民幣 百萬元)	250.0	62.9%	13.0%	本集團： 3 信託公司： 2 (有否決權)	見附註(9)	首批40%： 10月11日餘下 60%：10月12日	150.0 見附註(9)
南京新城萬嘉*	江蘇省國際信託	2010年12月17日 – 2012年11月30日	310	(人民幣 百萬元)	150.0	48.4% <sup>(3)</sup>	13.8%	本集團： 3 信託公司： 2 (有否決權和單 方撤銷權)	見附註(10)	11月12日	150.0
常州新城創佳*	山西信託	2011年10月24日 – 2012年10月23日	520	(人民幣 百萬元)	430.0	82.7%	14.0%	本集團： 2 信託公司： 1	見附註(11)	10月12日	430.0 見附註(11)
南京新城創置*	江蘇省國際信託	2007年2月10日 – 2009年2月10日	不適用 <sup>(1)(c)</sup>	(人民幣 百萬元)	200.0	62.5% <sup>(4)</sup>	10.6%	本集團： 4 信託公司： 2	見附註(12)	2月9日	已償還和解除
新城萬博	交銀國際信託	2008年7月26日 – 2009年7月26日	不適用 <sup>(1)(d)</sup>	(人民幣 百萬元)	120.0	54.6%	12.7%	本集團： 2 信託公司： 1 (有否決權)	見附註(13)	7月9日	已償還和解除
蘇州新城創佳*	江蘇省國際信託	2008年9月16日 – 2011年3月13日	不適用 <sup>(1)(e)</sup>	(人民幣 百萬元)	300.0	99.0%	15.0%	本集團： 4 <sup>(7)</sup> 信託公司： 2 (有否決權)	見附註(14)	3月11日	已償還和解除
上海新城創佳*	上海愛建信託	2010年3月25日 – 2011年9月24日	不適用 <sup>(1)(f)</sup>	(人民幣 百萬元)	200.0	56.3% <sup>(5)</sup>	12.5%	本集團： 2 <sup>(7)</sup> 信託公司： 1	見附註(15)	9月11日	已償還和解除

有關項目公司 <sup>(1)</sup>	信託公司	生效日期 和融資期限	項目公司		信託貸款 本金額	作擔保品 轉讓的股權 (佔所取得 的信託融資本 金額的 百分比)	融資成本/ 給予信託 公司的回報 <sup>(2)</sup>	董事會組成、否決權 和單方撤銷權 (如有)	所得款項用途 限制及其他 主要條款和承諾	實際/預計 償還和購回 時間	於2012年	
			於2012年6月 30日的 註冊資本	(人民幣 百萬元)							9月30日 未償還信託 貸款總額	(人民幣 百萬元)
常州新城萬博	中誠信託	2009年11月16日 – 2011年11月15日	不適用 <sup>(1)(g)</sup>	(人民幣 百萬元)	350.0	59.4%	12.0%	本集團： 1 信託公司： 2 <sup>(8)</sup>	見附註(16)	11月11日	已償還和解除	
上海新城創宏*	中誠信託	2010年6月12日 – 2012年3月16日	不適用 <sup>(1)(h)</sup>	(人民幣 百萬元)	350.0	94.6%	12.7%	本集團： 1 信託公司： 2 <sup>(8)</sup>	見附註(17)	3月12日	已償還和解除	
上海新城金郡*	中誠信託	2010年12月27日 – 2012年3月27日	不適用 <sup>(1)(i)</sup>	(人民幣 百萬元)	453.0	95.8% <sup>(6)</sup>	13.0%	本集團： 2 <sup>(7)</sup> 信託公司： 1	見附註(18)	3月12日	已償還和解除	
常州新城宏業	中融國際信託	2010年7月27日 – 2012年7月26日	800	(人民幣 百萬元)	400.0	98.8%	13.0%	本集團： 3 信託公司： 2 (有否決權)	見附註(19)	7月12日	已償還和解除	

附註：

\* 指江蘇新城的子公司。

## 業 務

(1) 上述項目公司於往績記錄期間對本集團貢獻的收入概述如下：

受乙類安排規限的項目公司	截至12月31日止年度的收入			截至2012年	於往績
	2009年	2010年	2011年	6月30日止	記錄期間的
			(人民幣 百萬元)	六個月的收入	收入總額
常州新城宏業	不適用 <sup>(a)</sup>	–	810.4	64.5	874.9
常州新城萬佳	不適用 <sup>(a)</sup>	–	366.2	343.7	709.9
南京新城萬嘉	不適用 <sup>(a)</sup>	–	–	–	–
常州新城創佳	不適用 <sup>(b)</sup>	不適用 <sup>(b)</sup>	–	–	–
南京新城創置	313.5	不適用 <sup>(c)</sup>	不適用 <sup>(c)</sup>	不適用 <sup>(c)</sup>	313.5
新城萬博	–	不適用 <sup>(d)</sup>	不適用 <sup>(d)</sup>	不適用 <sup>(d)</sup>	不適用
蘇州新城創佳	–	919.5	280.8 <sup>(e)</sup>	不適用 <sup>(e)</sup>	1,200.3
上海新城創佳	不適用 <sup>(a)</sup>	464.1	1,085.2 <sup>(f)</sup>	不適用 <sup>(f)</sup>	1,549.3
常州新城萬博	–	–	1.0 <sup>(g)</sup>	不適用 <sup>(g)</sup>	1.0
上海新城創宏	不適用 <sup>(a)</sup>	–	– <sup>(h)</sup>	不適用 <sup>(h)</sup>	–
上海新城金郡	不適用 <sup>(a)</sup>	–	– <sup>(i)</sup>	不適用 <sup>(i)</sup>	–
受乙類安排規限的項目公司貢獻的					
總收入	313.5	1,383.6	2,543.6	408.2	4,648.9
我們的合併收入	5,803.3	7,621.4	10,767.2	3,747.1	27,939.0
受乙類安排規限的項目公司貢獻的					
收入佔我們的合併收入的百分比	5.4%	18.2%	23.6%	10.9%	16.6%

- (a) 項目公司於所示期間後訂立有關乙類安排，且於這些期間內並無產生任何收入。
- (b) 項目公司於所示期間後訂立有關乙類安排，且於這些期間內並無產生任何收入。
- (c) 南京新城創置的乙類安排於2010年1月1日前償還和解除。南京新城創置於截至2010年12月31日止年度和2011年12月31日止年度的收入為人民幣3,200萬元和人民幣710萬元。南京新城創置於截至2012年6月30日止六個月並無產生任何收入。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣1.2億元。
- (d) 新城萬博的乙類安排於2010年1月1日前償還和解除。新城萬博於截至2010年和2011年12月31日止年度或截至2012年6月30日止六個月並無產生任何收入。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣2.2億元。
- (e) 蘇州新城創佳的乙類安排於2011年3月13日償還和解除。其於截至2012年6月30日止六個月的收入為人民幣4.556億元。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣4億元。
- (f) 上海新城創佳的乙類安排於2011年9月24日償還和解除。其於截至2012年6月30日止六個月的收入為人民幣3.776億元。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣2.1億元。
- (g) 常州新城萬博的乙類安排於2011年11月16日償還和解除。常州新城萬博於截至2012年6月30日止六個月並無產生任何收入。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣6.15億元。

## 業 務

- (h) 上海新城創宏的乙類安排於2012年3月16日償還和解除。上海新城創宏於截至2012年6月30日止六個月並無產生任何收入。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣4.2億元。
- (i) 上海新城金郡的乙類安排於2012年3月27日償還和解除。上海新城金郡於截至2012年6月30日止六個月並無產生任何收入。其於截至2012年6月30日的註冊資本為人民幣8.2億元。
- (2) 上表所載的融資成本包括固定回報率和行政費用，如根據有關乙類安排應付的安排或諮詢費、信託費、信託管理費和賬戶管理費。
- (3) 此外，南京新城萬嘉約51.6%的股權已抵押予Jiangsu International Trust financing company。
- (4) 根據有關乙類安排的條款，江蘇省國際信託作抵押品將取得的南京新城創置的股權為67.0%。江蘇省國際信託於乙類安排期限內根據隨後與我們訂立的協議認購南京新城創置62.5%的股權。
- (5) 此外，上海新城創佳人民幣1億元的註冊資本（相等於約43.8%的股權）已抵押予上海愛建信託。
- (6) 此外，上海新城金郡約4.2%的股權已抵押予中誠信託。
- (7) 本集團於上海新城創佳和上海新城金郡分別委任的兩名董事中的一名，及本集團於南京新城創置和蘇州新城創佳委任的四名董事中的兩名由有關信託公司任命，但個別董事經有關信託公司同意已與我們訂立單獨僱傭合約以代表我們行事。這些董事已確認他們在擔任有關項目公司董事時不代表有關信託公司且須根據我們的指示行事，除非有關指示嚴重偏離有關項目公司預先釐定的營運和財務政策。如此的董事會組成已向有關信託公司提供額外保障，而這些信託公司毋須於有關項目公司取得大多數董事會席位，且不會被視作正積極管理不屬於其業務範疇的房地產開發業務。因此，儘管有關董事由各自信託公司任命，但我們在這四家公司的董事會席位仍佔大多數。
- (8) 於上海新城創宏和常州新城萬博各自的乙類安排期限內，我們並無持有上海新城創宏和常州新城萬博大多數董事會席位，但於往績記錄期間保留這兩家項目公司的日常營運和管理權。根據我們與中誠信託（作為受託人）訂立的相關乙類安排的條款，於各自的乙類安排期限內，上海新城創宏和常州新城萬博的日常營運由各自項目公司及其總經理（由我們任命）負責管理。我們的董事已確認，儘管於各自的乙類安排期限內持有上海新城創宏和常州新城萬博僅少數董事會席位，但這些項目公司的日常營運由我們的管理層團隊根據項目公司董事會（一方）與信託公司（另一方）在訂立有關乙類安排前議定的財務和營運政策和預算管理和執行。有關我們對受乙類安排規限的項目公司的財務和營運政策以及日常管理的控制和權力的進一步詳情，請參閱本節「信託公司提供的其他融資－受乙類安排規限的項目公司入賬列作我們的子公司」一段。
- (9) 無重大限制。該乙類安排已於2012年10月償還及解除。
- (10) 信託貸款所得款項僅限用於(i)支付獲投資決策委員會（由江蘇省國際信託的代表組成）批准的物業項目的開發成本和江蘇新城及／或其關連人士持有的土地使用權或(ii)償還銀行和業務夥伴批授的貸款（不包括償還股東貸款或關連人士貸款）。

## 業 務

- (11) 信託貸款所得款項僅限用於支付香悅半島的開發成本。常州新城創佳亦承諾，(i)將預售香悅半島物業所得全部款項存入指定銀行賬戶；及(ii)於各曆月第1個營業日將信託融資所得款項至少人民幣1.44億元存入指定銀行賬戶以確保信託公司於此乙類安排屆滿時可取回信託融資安排本金額和議定的固定收入回報。該乙類安排已於2012年10月償還及解除。
- (12) 誠如南京新城創置董事會批准，信託貸款所得款項僅限用於支付南京尚東區的開發成本或在南京收購住宅物業開發的土地或項目。南京新城創置亦承諾，(i)在開發和項目預售方面嚴格按議定進度和預算行事；及(ii)於此乙類安排期限失效23個月屆滿內不產生其他借款，除非在江蘇省國際信託設立的指定賬戶的總存款不少於人民幣2.14億元。
- (13) 信託貸款所得款項僅限用於支付由常州新城廣場和常州福隆開發的物業項目的開發成本。新城萬博亦承諾，(i)嚴格按有關物業項目的議定預算和所得款項用途計劃行事；(ii)偏離上述預算或計劃須經交銀國際信託審核和批准；(iii)將銷售和預售常州新城廣場和常州福隆所得款項以及常州新城廣場和常州福隆的土地使用權擔保的借款存入交銀國際信託設立的指定儲備賬戶，且僅將有關所得款項用於開發常州新城廣場和常州福隆的物業項目。
- (14) 信託貸款所得款項僅限用於支付蘇州新城金郡的建設、開發和經營成本。蘇州新城創佳承諾將信託融資安排所得款項的50%存入儲備賬戶，僅用於在此乙類安排期限失效23個月後購回當時由江蘇省國際信託持有的股權。
- (15) 信託貸款所得款項僅限用於支付上海新城金郡B項目若干階段的建設和開發成本，且不得用於償還股東貸款或作任何其他用途。上海新城創佳土地使用權擔保的債務金額不得超過人民幣6.6億元。
- (16) 信託貸款所得款項僅限用於支付吾悅廣場的建設和開發成本。常州新城萬博亦承諾，(i)不會將銷售／預售常州新城萬博物業項目所得款項匯入任何其他人士或實體（包括任何子公司或控股股東）及(ii)在開發和預售吾悅國際廣場方面嚴格按若干建設和預售進度、預算和最低銷售目標行事。
- (17) 信託貸款所得款項僅限用於(i)支付尚上城的建設和開發成本或(ii)償還上海新城創宏產生的債務。上海新城創宏亦承諾，(i)於相關乙類安排期限內嚴格按物業議定預售進度、最低售價和銷售目標行事及(ii)於就開發物業項目取得任何借款前告知中誠信託並獲其批准。
- (18) 於信託貸款所得款項中，人民幣1.53億元或會用於開發物業項目的擴建階段或償還貸款，上海新城金郡亦承諾，(i)將信託貸款所得款項至少人民幣5,000萬元存入指定銀行賬戶作啟動資金而不會將這些存款作任何其他用途，及(ii)有關開發其物業項目的任何借款須告知中誠信託並獲其批准。
- (19) 信託貸款所得款項僅限用於(i)支付吾悅廣場的預建開支和建設開支或(ii)償還新城萬博授出的至多人民幣2億元股東貸款。常州新城宏業亦承諾確保存入中融國際信託指定的儲備賬戶的累積現金金額：(a)於信託融資安排期限第19個月第1個營業日不少於人民幣5,000萬元；(b)於信託融資安排期限第20個月第1個營業日不少於人民幣1億元；(c)於信託融資安排期限第21個月第1個營業日不少於人民幣1.5億元；(d)於信託融資安排期限第22個月第1個營業日不少於人民幣2億元；(e)於信託融資安排期限第23個月第1個營業日不少於人民幣3億元；及(f)於信託融資安排屆滿前的第5日不少於人民幣4,400萬元。

## 信託融資安排的成本和益處

信託公司通常不會將其利率與中國人民銀行基準利率掛鉤，但收取的費用一般會高出商業銀行3%至7%。儘管借款成本高企，但我們於往績記錄期間選擇為若干項目取得信託貸款作為提供資金的其他來源以利用（其中包括）較商業銀行貸款所提供者更為靈活的期限和安全結構、有利的提供資金和還款的時間安排，尤其是於2010年和2011年緊縮的信貸環境下。這些特徵於下文詳細闡述。我們的董事確認，本集團於往績記錄期間並無遭遇任何將以其他方式妨礙我們取得銀行信貸的信貸相關問題。我們的董事進一步確認我們有足夠信貸以從商業銀行取得與我們根據信託融資安排取得者一樣多的資金，撥付物業開發營運所需。

### 條款和安全結構靈活

銀行信貸的條款和安全結構須符合嚴格的監管和內部合規規定。而信託融資安排相對較為靈活，並可以不同且靈活的結構提供，而有關結構可根據各項目公司的資本結構、各物業項目的風險回報水平以及我們項目開發過程的資金需求等量身定制。

### 提供資金和還款的時間安排

根據信託融資安排，資金通常一次性提供給我們的項目公司。與銀行貸款相比，這賦予了我們靈活性。在通過銀行貸款取得資金的情況下，資金將根據我們的實際開發進度在我們申請和提交書面證明顯示我們物業項目若干階段實際開工或符合我們物業項目的若干開發、銷售和預售目標後分批提供給我們。

此外，信託融資安排一般要求在期限結束時一次性償還本金。於這些安排期限內銷售和預售我們項目的所得款項通常不會要求用於償還其本金。與傳統的銀行貸款（其可能要求將銷售和預售我們物業項目的所得款項用於分期償還本金）不同，信託融資安排能讓我們更高效地使用銷售和預售所得款項，也為我們在管理現金流量時提供了靈活性。

### 融資渠道多元化

物業開發行業屬資本密集型行業。鑒於中國物業市場須遵守中國政府制定的多項政策和監管，信託融資安排已成為傳統銀行貸款之外的其他融資渠道。多元化的融資渠道不僅可在取得充足的外部融資支持業務持續增長方面帶來靈活性，亦有助於降低銀行信貸的政策風險。

### 甲類安排與乙類安排

甲類安排一般採取與銀行信貸相似的架構，通過土地使用權的傳統抵押和股東作出的個人及／或企業擔保的方式擔保其權益。另一方面，乙類安排允許信託公司在乙類安排期

限內直接持有相關項目公司的股權。僅訂立乙類安排是若干信託公司的內部政策，因為這些安排被信託基金投資者視為作為擔保品或抵押品提供額外保障。因此，若干信託公司在與我們磋商乙類安排項下的信託貸款條款時更靈活。於往績記錄期間，我們已自11份甲類安排和11份乙類安排取得即期和非即期借款總額分別為人民幣41.637億元和人民幣32.030億元。儘管我們須將項目公司的若干股權轉讓至相關信託公司作抵押品，但由於乙類安排的商議過程更靈活，我們選擇通過乙類安排取得資金撥付我們的若干項目。然而，我們的董事認為，出於以下原因，兩類信託融資安排並無重大差異：

- 兩類信託融資安排均已成為中國物業開發市場慣常的融資手段；
- 根據任何一類這些安排，信託公司實質上是項目公司的有抵押貸款人，且無權規管項目公司的財務和營運政策，以及除事先釐定的固定收入回報外，不會從有關項目公司取得任何益處；及
- 根據甲類或乙類安排，信託公司並無積極參與項目公司的日常營運。

我們的董事確認，訂立何類信託融資安排的決策純粹屬商業性質，取決於特定項目資金需求的靈活性、有關信託公司在貸款期限、融資成本和所得款項許可用途範圍等方面的條款（取決於其內部政策）以及商議期間各方的議價能力。

於釐定為特定項目訂立何類融資安排時，我們會考慮多項因素，例如，融資時間、所得款項的預期或規定用途和償還任何現有銀行或關連人士貸款的義務。倘有即時資金需求，或所得款項擬用於支付相關項目的開發成本以外的用途，則我們更有可能訂立乙類安排。

### 我們的其他融資途徑

截至2012年9月30日，我們信託融資安排即期和非即期借款約人民幣28.621億元、即期和非即期銀行借款約人民幣69.114億元。截至2012年9月30日，我們可用但未提取的銀行信貸約人民幣61.970億元。

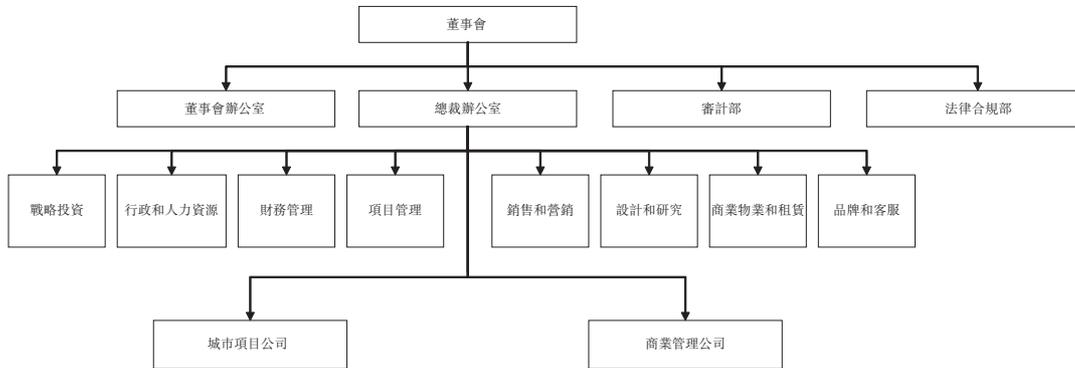
除本章節所披露者外，我們目前並無安排任何其他信託融資。此外，我們無意於上市後依賴信託融資作為我們未來物業開發項目融資的重要來源。我們計劃於上市後通過尋求更長遠的融資機會，包括財團貸款、公司債券以及股本與股本掛鉤融資改善我們的營運現金流量以及進一步實現融資來源多元化。藉此，我們可進一步降低銀行信貸有關的政策風險。根

據我們改善營運現金狀況的計劃、我們目前的項目開發、銷售和預售進度安排以及全球發售估計所得款項淨額，我們的董事預計，我們的營運現金狀況將於2012年有所改善，且本集團於上市後具備足夠營運資金以維持我們的營運，而不需依賴信託融資作為我們日後融資的重要來源。

有關進一步詳情，請參閱「財務信息－流動資金和資金來源」和「財務信息－債務」等章節。

### 物業開發管理

下表載列我們的管理和匯報架構：



### 完整的管理結構

我們已制定程序和政策對本集團的物業開發業務的各方面進行管理。我們的一線業務包括物業開發、銷售和營銷、物業租賃和物業管理，均由城市項目公司運作。我們的城市項目公司在質量控制、資源分配、供應和採購、預算和財務報告等方面會得到我們總部的支持和監督。

就職責分工而言，我們總部負責：

- 制定戰略和預算；
- 制定全公司的運營和信息系統；
- 對土地購買和集資進行決策；
- 制定會計政策和合併財務信息；
- 制定人力資源政策；
- 成本評估和採購；
- 維護投資方、公眾和政府關係；

- 確定我們業務營運符合法規及提升我們的企業管治準則；
- 內部控制和內部審計；
- 施工和技術質量控制；及
- 開拓和進入新的地域市場。

就職責分工而言，我們的城市項目公司負責：

- 執行土地購買決策；
- 取得項目開發需要的政府許可證；
- 建築設計及產品研究和開發；
- 工程、施工和項目管理；
- 銷售和營銷；
- 為客戶提供售後服務和管理客戶關係；
- 開發和管理租賃物業；
- 提供物業管理服務；及
- 管理客戶和租客關係。

#### 「快速資產週轉」模式和標準化開發程序

我們採用「快速資產週轉」模式管理我們的物業開發項目，藉以縮短地盤收購與物業預售之間的時間。作為我們快速資產週轉模式的重要組成部分，我們實施標準化開發程序，藉此使用標準程序、組件和單位開發物業。

下表載列有關我們研究、開發和應用標準化開發程序的重要舉措：

年份	舉措
2005年	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開始對標準化開發程序的用途和應用進行研究</li><li>• 採納「新城住宅產業化研究實踐五年計劃」</li></ul>

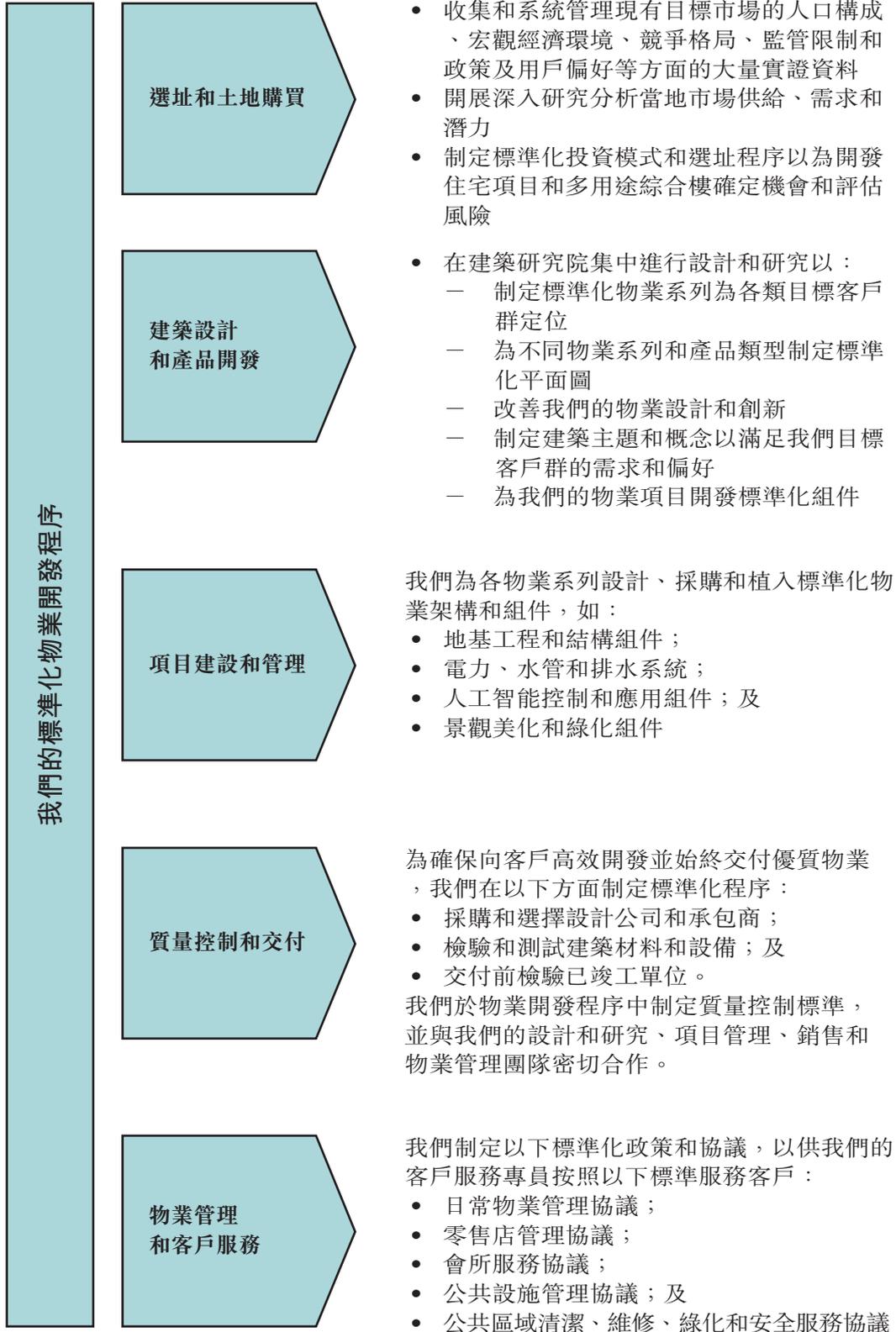
年份	舉措
2006年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 進行深入研究和調查分析市場基礎（包括各城市的供給、需求和潛力）及完成對常州和上海的有關研究和調查</li> <li>• 為我們的住宅項目設計、開發和應用標準化組件、設計和佈局，並建立我們的標準化組件庫</li> </ul>
2007年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 成立建築研究院，集中精力加強設計和創新</li> <li>• 於常州創辦《住宅產業化基地》</li> </ul>
2008年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 制定營銷計劃以定期舉行研討會和推介會徵集對規範住宅開發的當前市場意見和行業資訊</li> <li>• 完成住宅物業開發標準化研究院一期</li> </ul>
2009年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 根據研究和開發成果，於住宅項目中開始試用標準化程序和組件</li> </ul>
2010年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開始於本集團所有物業系列應用標準化程序和組件</li> </ul>
2011年	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 進一步研究和開發標準化程序和組件</li> </ul>

### 我們的標準化物業開發程序

我們於業務營運的整個價值鏈應用標準化物業開發程序。尤其是，我們對以下程序和準則實施標準化：

- 選址和土地購買；
- 建築設計和產品開發；
- 項目建設和管理；
- 質量控制和交付；及
- 物業管理和客戶服務。

下圖概述我們的標準化物業開發程序：



憑藉我們的標準化物業研發程序，我們為我們的物業開發以下標準化設計和模塊化組件：

## 產品設計和組件



現代風格



新古典風格



意大利風格



法式風格



新法式風格



標準化高層組件



聯排住宅組件



獨立住宅組件



中高層住宅組件

使用標準化設計和模塊化組件令我們有效開發廣泛的產品以滿足我們目標客戶的需求和偏好，包括高層住宅、中層住宅、聯排住宅和豪華獨立住宅。

由於我們裝備完善可密切監控我們的物業開發程序及快速複製我們的物業項目，我們對標準化物業開發程序的研究和實施已提升我們的執行能力。

## 物業開發流程

下圖概述了我們物業開發業務的主要工作流程。



## 市場調研

我們總部的銷售和營銷部門負責市場調研，確定目標城市和潛在項目。我們對目標城市的潛力、開發土地以及將要在這些城市和土地開發的產品的最佳定位進行精密評估和評價。

我們項目現場評估的主要標準包括以下各項：

- 地點、規模、尺寸；
- 當地人口、購買力、目標客戶需求和地塊所在區域／地區的預期增長情況；

- 交通設施和基礎設施支持；
- 估計開發成本和時間，包括拆遷和重新安置費用和時間；
- 預期的財務回報；
- 開發前景，考慮社會、經濟和環境影響；
- 當地的競爭環境；
- 適用的分區條例和政府優惠政策；
- 政府針對相關土地和週邊區域的發展計劃；及
- 產品定位。

倘我們決定進行特定開發，我們將進行徹底的可行性研究，包括產品設計、產品定位、財務預測和回報分析。可行性研究報告將提交給我們的投資決策委員會（由我們的高級管理人員組成），投資決策委員會將根據本集團資源的可用性及擬建項目是否符合本集團的戰略方向考慮和評估擬建項目的成本、回報、資金需求和資源需求。

我們會定期監察相關地方政府就通過公開招標、拍賣或掛牌出售地塊發佈的公告，以及與房地產代理和經紀人保持良好關係以取得二級市場合適項目的資料。

### **土地收購**

在中國我們可通過兩種常用方式取得物業開發所需的土地：(i)根據於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》公開招標、拍賣或掛牌出讓土地使用權；或(ii)在二級市場通過購買尚未竣工的項目取得土地使用權或直接向其他開發商收購項目公司。

## 業 務

於往績記錄期間，我們根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》通過掛牌出讓取得所有土地使用權，惟下列者除外：

項目	土地收購方式	收購代價 (人民幣百萬元)	釐定代價基準
包括常新路項目在內的 部份地塊 . . . . .	司法拍賣	79.5	通過拍賣
包括常新路項目在內的 部份地塊 . . . . .	在二級市場上收購 項目公司	280.0	通過有關項目公司 獨立估值
興業路北地塊項目 . . . . .	在二級市場上收購 項目公司	160.0	參考項目公司的 註冊資本
香溢紫郡一期 . . . . .	在二級市場上收購 項目公司	597.7	通過有關項目公司 獨立估值
新城帝景 . . . . .	在二級市場上收購 項目公司	280.8	通過公平磋商
包括常州新城公館在內的 部份地塊 . . . . .	在二級市場上轉讓 土地使用權	17.0	通過公平磋商
北岸城 . . . . .	在二級市場上轉讓 土地使用權	115.0	通過公平磋商
新城南都 . . . . .	在二級市場上轉讓 土地使用權	290.6	通過公平磋商
金色領域 <sup>(1)</sup> . . . . .	在二級市場收購 項目公司股權	559.6	參考項目公司 支付的土地出讓金
白銀路A11-4地塊項目 . . .	在二級市場收購 項目公司股權	311.2	通過有關項目公司 獨立估值

(1) 由上海萬之城（由上海新城萬嘉和上海萬科各持50%）開發。

就我們於二級市場上收購的上述土地使用權而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合《中華人民共和國城市房地產管理法》和相關法規。就我們於二級市場上收購的上述項目公司而言，我們獲中國法律顧問告知，有關收購符合中國公司法。

《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》要求所有計劃用於商業開發（例如零售、住宅和商業物業）的土地必須以下列方式之一進行轉讓：公開招標、拍賣或於土地交易所以掛牌出讓的方式出讓。如果是公開招標，在決定中標方時，相關機構將單獨根據投標價格或參考投標價格、投標方的信用記錄和開發方案的質量等參數組合進行評估。另一方面，在通過拍賣或掛牌出售出讓土地使用權的情況下，通常出價最高的投標方中標。

我們過去曾自願交回通過挂牌出讓方式獲授的土地使用權。為應對2008年前所未有的全球金融危機和其後不斷惡化的宏觀經濟狀況，我們對物業開發計劃採取各種保守調整和措施，以確保我們中長期有充足營運資金。作為上述措施的一部分，南京新城創置在2008年10月與南京市國土資源局江寧分局（「江寧國土局」）訂立協議，撤銷於2008年11月13日簽署的土地出讓合同（「撤銷合同」）。根據撤銷合同，南京新城創置將位於江甯的若干幅土地（「江寧地塊」）（總建築面積為133,827平方米）的土地使用權返還給江寧國土局。

由於南京新城創置在江甯地方政府於2007年12月舉行的公開招標上中標，南京新城創置獲授江甯地塊的土地使用權，據此，南京新城創置已於2007年支付合共人民幣1.298億元作為江甯地塊的保證金。

根據撤銷合同，上述保證金中人民幣3,540萬元由江甯國土局沒收。餘下金額於2008年12月31日列作貿易和其他應收款項，隨後於2009年收回。董事確認，沒收保證金並未對我們的營運產生重大不利影響，及撤銷合同有助於我們於2009年在宏觀經濟環境尚不明朗的情況下減少整體資本開支和保持充足的營運資金。董事認為，上述事件反映出我們對市場狀況變動的響應程度，與我們管理物業開發業務所採納的審慎方法一致。董事進一步確認，往績記錄期間並無發生其他類似事件。於上述事件發生後，我們已通過在收購任何土地及／或項目前加強市場研究、可行性研究及現金流量分析對土地收購政策進行審核和微調。

### 項目規劃和設計

我們擁有強大的內部設計能力，並成立專門的內部設計團隊，負責我們項目的整體規劃和方案設計。

一旦確定了物業開發項目的概念設計，我們會將詳細的項目設計工作外包給通過招標程序選出的知名建築設計、室內和景觀設計公司。我們的設計團隊連同相關項目公司與這些經挑選的建築和室內設計公司密切合作，將概念設計轉化為詳細的開發方案（「開發設計方案」），以供相關中國政府當局審批。一旦獲得批准，開發設計方案將作為項目施工的依據。我們的供應、採購、成本控制以及銷售和營銷團隊積極參與編製每個項目的開發設計方案，以確保產品定位準確及財務回報可觀。

### 預建

在開始施工之前，我們必須首先取得相關地塊的開發權、必要的許可證和證書。只有取得了建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證（只有在取得土地使用權證、建設用地規劃許可證和建設工程規劃許可證之後才可發放），物業開發商才可以開始物業開發建設。有關這些證書和許可證的詳情，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要－規劃和建設」一節。

於往績記錄期間，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇重大延誤。截至最後實際可行日期，除我們尚未開始施工的項目，我們已就所有開發中的及持作未來開發的項目取得適用中國法律和法規要求的土地使用權證和所有相關證書和許可證。

### 遵守閒置土地相關法規

根據中國法律，倘我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，我們可能遭受訴訟或罰款。為確保符合這些閒置土地相關法規，我們已採納內部控制程序，據此，我們的項目公司須密切監控項目設計方案開發進度及各項目頒發必要許可證和證書的情況。

倘我們未能於有關土地出讓合同訂明的有關開始施工日期前至少三個月內完成任何項目設計方案或取得任何項目的任何必要許可證和證書，我們的各項目公司須將有關事宜提交董事會。我們的董事會將考慮將項目開始施工日期延期及批准延期施工進度（倘適用）。於取得董事會批准後，項目公司須於原始開始施工日期前至少一個月向有關地方政府當局申請延期施工進度及簽署補充土地出讓合同，必要時修訂土地開始施工和竣工日期。

倘未能取得某項目的任何必要許可證和證書乃由於地方政府未能根據土地出讓合同完成拆遷現有建築、安置現有居民和建設基礎設施，預期有關事項亦須提交董事會評估。於取

得董事會批准後，我們的戰略投資部門和法律合規部門預期將與有關政府當局共同商議補救措施，包括但不限於修訂或撤銷土地出讓合同（倘適用）或就收購其他相同地塊訂立任何新土地出讓合同。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期止，我們並未自任何中國機構收取任何通知，稱我們持有任何閒置土地或並未產生任何土地閒置費用。有關進一步信息，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－如果我們未能按照土地出讓合同規定的期限和條件開發物業，我們的土地可能被中國政府沒收」一節和本節「合規性」一段。

### 項目融資

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的現金流量（包括預售和銷售物業所得款項）、銀行貸款和信託融資撥付項目所需資金。根據中國銀行業監督管理委員會於2004年8月30日發佈的指引，對於未獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得發放貸款。於2009年5月25日，國務院發佈關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知。該通知規定，經濟適用房和普通商品房的最低資本要求為20%，以及其他房地產開發項目的最低資本要求為30%。有關進一步詳情，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要－房地產貸款」一節。

本公司利用預售和銷售物業所得款項撥付相關項目部分施工成本，以及償還銀行貸款。預售所得款項為項目開發過程中營運現金流量入不可或缺的來源。根據中國法律，在符合某些標準之後，本公司可以預售在建物業，預售所得款項必須用於建設這些物業。我們的政策是盡量用內部資源撥付物業開發項目所需資金，藉以降低所需的外部融資水平。

倘必要和根據中國銀行業監督管理委員會發佈的指引，我們通過銀行借款和信託融資安排撥付項目所需部分資金。我們銀行借款的條款一般會註明資金投入的項目或項目某期並限於此用途。截至2012年6月30日，我們未償還的即期和非即期借款為人民幣64.012億元。我們的銀行貸款主要由中國主要商業銀行提供。截至2012年6月30日，本集團被中國農業銀行評為「AAA-」級、被中國建設銀行評為AA級及被中國銀行總部評為「重點客戶」和「房地產開發優質客戶」，上述銀行均為主要往來銀行。

過去，我們亦以信託融資撥付我們若干項目所需資金。截至2012年6月30日，我們的信託融資安排即期和非即期借款總額為人民幣33.321億元。有關我們融資渠道、債務和借款的進一步詳情，請參閱「財務信息」一節。我們為項目籌措資金的能力還取決於中央和地方政府採取的經濟和監管措施，這些措施通常用於穩定中國的物業市場。特別是，中國人民銀行提高準備金比率的任何決定將限制商業銀行的放貸金額以及我們從商業銀行獲得融資的能

力。有關進一步詳情，請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能沒有足夠的財力撥付我們未來土地收購與物業開發所需資金，而且此類資金來源可能或根本不能按商業上合理的條款取得」一節。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們並無違反任何銀行貸款或信託融資安排的任何重大條文（包括連帶違約條文）。過去我們的借方無權由於這些連帶違約條文提前償還我們的債務。

### *施工和我們的承包商*

#### *招標程序*

我們將物業開發施工工程（其中包括，地基挖掘、設備整體建設及安裝以及裝修及設計工程）外包給根據《中華人民共和國招標投標法》和《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》通過招標程序甄選的合資格獨立承包商。招標程序由我們的招標委員會管理。該委員會由我們的施工和質量管理部門、我們的供應和採購部門以及我們的財務和審計部門組成。作為招標程序的一部分，我們的招標委員會全面進行盡職審查工作，包括但不限於：

- 從我們的合同管理系統中檢索信息，根據本集團對特定投標方的了解進行內部查詢；
- 與投標人見面，請其確認和承諾其現金流量、經驗和資質證書；及
- 開展獨立研究和調查，從而核實投標方提交的資質證書和往績記錄。

我們的招標委員會篩選掉不符合我們要求的投標方。然後將根據考慮了投標方的質量和報價的預定公式挑選中標方以及中標方需要與我們簽署施工合同。根據本集團保存的記錄（包括我們就建設工程在相關建設機構存檔的文件和相關建設機構簽發的確認函），我們的中國法律顧問認為，本集團並無違反適用的相關中國招標法律和法規。

#### *主要承包商和設計公司*

我們於我們營運業務所在城市均有眾多施工承包商及設計／建築設計公司，且與逾70位施工承包商及20家設計公司擁有長久合作關係。三名該等施工承包商於往績記錄期間三年內至少一年位於我們五大材料供應商之列。我們所有主要承包商或設計公司就彼等承包的施工及建設工程而言規模龐大且合資格。若干該等承包商與本集團擁有逾10年業務合作關係。

### 協議主要條款

我們的承包商需遵守相關施工合同中規定的有關質量和完工進度保證條款。根據我們的標準施工合同，如果出現延期，承包商需要支付罰款並承擔整改任何施工缺陷的費用。按照本集團與承包商簽署的標準施工合同中規定的條款和條件，本集團分階段向承包商付款。每個項目每期付款的比例不盡相同。項目竣工時，承包商將收到款項總額的約75%至80%。在結賬和結算時，我們將支付款項總額的90%至95%，並將餘下的5%至10%作為保留金保留6至12個月。在往績記錄期間，我們並無發生保留金金額低於我們須就整改施工工程缺陷支付的金額的情況。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年各年及截至2012年6月30日止六個月，我們支付給承包商的年費總額分別約為人民幣19.13億元、人民幣22.43億元、人民幣46.99億元和人民幣31.368億元。於往績記錄期間，我們並未因第三方承包商表現欠妥或施工延誤而涉及任何賠償、重大索償或直接虧損。

### 採購

我們的供應和採購部門協調建築材料的採購，並負責價格談判。我們的供應和採購部門批量化購買項目中使用的主要建築材料，包括我們物業的標準化組件。我們所有的建築材料都只用於與本集團項目有關的施工。對於那些主要建築材料，我們向多家供應商招標。此外，我們對材料的選擇、檢驗和測試採用嚴格的質量控制程序。我們的項目管理團隊檢驗所有設備和材料以確保在現場驗收材料和批准付款之前符合合同規格。對於任何不合格的材料或不符合我們規格的材料，我們會拒收並退回給供應商。

### 項目管理

本集團採用「快速資產週轉」模式開發物業項目。我們旨在於收購地基後的相對較短期間內開始預售物業，以便縮短開發週期、實現投資回報最大化、改善我們現金流量及降低流動性風險。在執行此策略時，我們各項目公司的項目管理團隊（包括項目經理和內部合格工程師）每天進行現場監督以便監督施工進度和施工工藝質量。嚴格監督是避免施工過程中出現不必要延期的關鍵所在。它提高了現場工人的工作效率，有助於發現施工公司開展的工作中存在的缺陷和問題，確保及時進行糾正。

### 質量控制和施工監督

我們重視質量控制以確保我們的物業符合相關法規並且具有較高的質量。我們的質量控制政策可分為以下幾方面：

- 選擇設計公司和承包商；
- 選擇、檢驗和測試建築材料和設備；
- 制定質量控制標準；及
- 我們的本地項目管理團隊以及我們的施工和質量管理團隊對施工過程進行現場檢驗。

我們已執行標準化技術指引，從而確保所有項目的施工符合相關法律、法規和相關中國政府當局和其他行業協會頒佈的其他強制標準。這些指引構成了我們與施工公司簽署的施工合同的一部分，構成了我們的項目管理、施工和質量管理團隊在監督項目施工過程中的綜合參考資料。

我們密切監督所有施工過程。除了我們的本地項目管理團隊監督之外，我們的施工和質量管理團隊（由合資格工程師和合資格施工技術員組成）會定期檢查我們的所有施工工地，以確保施工質量和安全控制符合我們的質量控制指引，以及所有相關法律、法規和行業標準。在我們驗收主要施工階段竣工前，我們還會聘請獨立的質量監督公司對所有工藝進行現場質量和安全控制檢查。

我們的銷售和物業管理部門連同來自建設和質量管理團隊的合資格工程師將檢查我們竣工物業開發項目的每個單位，以確保它們在交付給客戶之前符合要求。

我們嚴格的質量控制措施確保我們的承包商遵守相關規定和法規，包括環境、勞動、社會和安全條例，從而將本集團的風險和責任最小化。於往績記錄期間，我們與承包商之間沒有出現任何爭端，亦無出現涉及任何承包商的重大人身傷害或死亡事故，而對我們業務產生重大和不利影響。

### 合同管理系統

我們制定了合同管理系統，以此作為本集團管理信息系統的一部分，以便記錄其中包括我們所簽署的每個施工或採購合同的付款時間表，以及我們的施工和質量管理團隊或我們的任何項目公司對我們聘請的各施工承包商和供應商提供的反饋信息。該合同管理系統有助於我們管理我們的付款和現金流量。此外，它還有助於我們評估供應商和服務提供商的質量，從而為我們審查和挑選今後項目的承包商和供應商提供了有益的信息。

## 銷售和營銷

### 營銷

我們有專門的內部銷售和營銷部門負責為我們的產品制定和執行適當的廣告和銷售計劃。我們還聘請外部代理（包括廣告公司和房地產銷售代理）協助實施我們的銷售和營銷計劃以及策略。

我們的銷售和營銷部門於整個物業開發過程中提供寶貴的意見，從而確保我們的物業開發定位準確，符合客戶期望，定價適當而有利。

**於收購土地及我們的項目建設之前：**我們的銷售和營銷部門與我們的策略發展部門密切合作，收集相關市場數據，及對每宗建議土地收購進行可行性研究。於土地收購後，亦參與制定我們所有項目的最佳定位和概念設計。這有助於確保我們項目的設計符合我們目標客戶群的偏好。

**在建設過程中：**我們的銷售和營銷部門定期進行現場檢驗，確保綠化、平面圖、配件和裝修標準完全符合我們展示給客戶和潛在客戶的銷售和營銷材料。

**在物業預售前：**我們的銷售和營銷部門制定我們物業的營銷策略和計劃、準備促銷材料、開展促銷活動、推薦項目單價和定價相關政策，協調和監督我們與媒體的關係。除參考我們的銷售和營銷部門的推薦建議外，我們所有項目的售價根據完善的內部控制程序釐定、批准和控制。有關進一步信息，請參閱本章節「營銷費用和定價控制」一段。

**在整個預售期間和之後：**我們的銷售和營銷部門為客戶提供全面協助，進行內部協調從而解答客戶提出的疑問，收集客戶和潛在客戶的反饋信息以便協助項目評估，酌情協助設計修改或補救計劃，從而應對市場需求的任何變化。

**促銷活動：**我們的銷售和營銷部門和當地項目公司及銷售團隊亦對市場狀況進行詳細地分析，以使本集團隨時了解市場發展以及宏觀經濟狀況和社會經濟狀況的變化。我們密切及不斷監控競爭者推出的營銷和定價活動、成交量和已簽約平均售價變動，及推出適當的銷售促銷活動，從而保持我們預售中項目和項目階段的競爭力。我們項目公司推出的所有促銷

活動的費用控制在事先釐定的營銷費用預算範圍內。任何項目或項目階段物業降價控制在事先釐定的水平內。有關進一步信息，請參閱本章節「定價控制和策略」一段。於往績記錄期間，我們推出一系列促銷活動，可大致分類如下：

促銷活動分類	折扣和優惠的性質／類型
買價折扣.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對掛牌購買價提供固定折扣百分比。</li> <li>• 通常用於：               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 預售項目或項目階段時；</li> <li>－ 於項目或項目階段預售期結束時甩賣餘下單位；</li> <li>－ 賤賣或甩賣位置不佳或有瑕疵的單位。</li> </ul> </li> </ul>
固定價格.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 按每平方米固定價格賤賣若干單位，以於項目或項目階段預售期結束時甩賣餘下單位。</li> </ul>
現金折扣.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 向不以抵押貸款購房及於指定期限內完成付款的顧客提供價格折扣，以增加預售現金收入。</li> </ul>
延長還款期.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 向首付50%或以上的購房者延長還款期，以增加預售首付現金收入。</li> </ul>
網上拍賣住宅單位.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供若干住宅單位於網上拍賣，惟不得低於本公司的最低價。</li> </ul>
免物業管理費.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對已購買單位豁免不超過一年的管理費。</li> </ul>
其他和促銷優惠.....	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 購買物業贈送：               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 停車位購買優惠券；</li> <li>－ 商品，包括家電；及</li> <li>－ 獎品價值不超過人民幣5,000元的幸運抽獎，</li> </ul> </li> </ul>

我們的董事確認，上述促銷活動在我們作為中國一家物業開發商的一般業務過程中採納。作為上述促銷活動的一部分，於往績記錄期間，我們在少數情況下以低於開發成本的價格預售了若干特定項目階段的欠理想單位。我們於每個財務報告日期進行減值測試以釐定各項目或項目階段的賬面值是否低於可收回金額。我們的董事確認，除「財務信息－若干收入表項目－銷售成本」一節所披露的減值虧損外，本集團預售的項目階段概無以低於其平均開發成本的已簽約平均售價預售。

此外，於2011年第四季度，我們推出促銷活動，對上海新城公館若干住宅單位提供價格保護。對於根據「價格擔保計劃」訂立的銷售合同，倘最終平均售價低於原始平均售價，買方可向我們提出索償。根據上海新城公館項目住宅單位於2012年8月、9月及10月的預售金額計算，我們在有關單位於2012年11月完成及交付時毋須根據計劃向買方進行賠償。我們的董事確認，價格擔保計劃是在2011年底前已結束的一次過舉措，及截至最後實際可行日期，我們並無計劃制定任何其他價格擔保計劃。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「風險因素－與我們業務有關的風險－倘我們在附有「價格擔保計劃」的項目或項目階段中降價，我們或會面臨索償或賠償要求」一節。

### 營銷費用和定價控制

我們已制定全面而集中的營銷費用和定價控制政策，藉以在戰略上確定、靈活調整及嚴格控制我們所有項目的營銷費用和售價。

於開始開發前，我們的戰略投資部門釐定及批准每個項目的營銷預算以及項目每個物業類型的目標平均售價。有關預算和目標平均售價乃根據我們銷售和營銷部門和財務部門的推薦建議（經計及一系列因素，包括但不限於現行市價和估計開發成本）釐定。

鑒於中國物業市場多變，我們的項目公司會在項目開發和預售階段仔細研究不斷變化的市況及競爭者推出的促銷活動。倘必要，項目公司可能要求推出其他促銷活動（包括上述任何舉措）或降低某個項目或項目階段若干選定單位的售價或給予折扣進行促銷。同樣，項目公司亦可能視乎市況復蘇或市場對特定項目的廣泛接納要求上調售價。任何未列入預算的營銷費用和任何偏離我們物業事先釐定的平均售價的情況須經由來自有關地區管理層團隊的高級管理層代表、銷售和營銷部門、財務部門和戰略投資部門組成的委員會批准。倘委員會信納有關舉措於當前市況下適合及必要且不會嚴重影響項目或項目階段的整體盈利能力或我們營運的整體財務狀況，才會批准有關額外預算或價格偏差。

### 預售

我們一般在全部施工完成之前開始預售我們的物業。我們通常於開發項目中各主要平面圖設置傢具齊全的示範單位已建立、大部分綠化和配套設施均已竣工後方開始預售，這可向潛在客戶準確和詳盡展示我們所銷售的物業。我們使用項目預售所得款項撥付我們的其他項目開發所需資金。

中國各種物業預售監管法律和法規規定了在特定物業開始預售前需要滿足的條件。這些條件包括獲得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證和商品房預售許可證。物業開發商還需要使用地方政府規定的標準預售合同。

於往績記錄期間，我們在取得上述證書和許可證方面並無遭遇任何重大延誤。我們的中國法律顧問亦告知，於往績記錄期間，我們已在所有重大方面遵守中國有關監管中國物業預售的所有相關和適用法律和法規，並在開始預售前取得所有必要批文。有關預售監管法律和法規的詳情，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

### 竣工、交付、租賃和售後服務

#### 客戶付款安排

我們的客戶可以通過一次性付款或者按揭貸款購買物業。如果我們的客戶選擇一次性付款來購買，客戶則需要在銷售合同簽署日期之後立即支付全部購買價。如果客戶希望通過按揭貸款來支付，則客戶須在簽署銷售合同後根據合同中訂明的條款支付購買價的30%作為首付。餘下購買價一般須由按揭銀行視乎相關按揭銀行的審批流程於兩至三個月內支付。

按照市場慣例，我們已安排多家銀行提供按揭貸款。我們不會對購房者進行獨立信用核查，而是依靠相關銀行開展的信用核查。與中國其他物業開發商一樣，銀行通常要求我們對償還物業按揭貸款的義務進行擔保。擔保期一般持續至小房產證交付之後償還義務解除或達成時。如果購房者拖欠按揭貸款，我們將須償還購房者對該貸款承押人銀行欠下的所有債務，承押人銀行將把其在該貸款下享有的權利和按揭轉讓給我們，在按揭變更註冊之後，我們將擁有該物業的全部追索權。截至2012年6月30日，有關我們客戶住宅按揭的未償還擔保為人民幣58.024億元。於往績記錄期間，我們遇見21例買家拖欠付款的事例，拖欠支付的總款項為人民幣770萬元。由於上述拖欠付款，我們蒙受淨虧損人民幣20萬元。我們的一般政策是，對於通過按揭貸款購買的購房者而言，倘買家在首付之後拖欠後續付款，我們保留沒收全部首付款項的權利，除非我們能夠以不低於我們出售予該拖欠付款客戶的原售價轉售該物業，且轉售所得款項足夠支付我們強制執行的成本。鑒於僅21例購房者拖欠事件，且僅涉及拖欠小額款項，我們相信上述政策足以防止客戶拖欠付款。於往績記錄期間，及除上文所披露者外，我們並無遭遇物業買家嚴重違反付款責任或嚴重違反銷售或預售合同。

### 銷售型物業的交付

我們旨在於購銷合同（包括預售合同）中規定的時間框架內向客戶交付物業。依據現行的中國法律和法規，在將物業交付給客戶之前，我們需要取得「竣工驗收備案證明」。我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期間，我們已在所有重大方面遵守中國所有相關和適用銷售型物業交付監管法律和法規。有關銷售型物業交付受中國法律和法規監管的詳情，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。於往績記錄期間，我們於項目竣工或交付相關售後產權文件方面並無遭遇任何重大延誤。

我們亦旨在向客戶交付優質物業和帶來令人滿意的購買經歷。在將物業交付給客戶之前，我們的施工和質量管理部門開展現場檢驗，從而確保這些物業處於合格狀態。然後，我們的銷售團隊在預期的交付日期之前安排客戶檢驗其購買的物業，從而保證物業符合我們規定的標準以及我們客戶的期望。我們的客戶服務專員還協助客戶申請分戶產權證，並在交付後與客戶密切聯繫，從而搜集反饋信息，以此改進我們今後的產品和服務。

### 售後服務

我們的銷售和營銷部門負責我們的售後客戶服務以及制定客戶服務過程和標準。我們擁有可提供全面售後服務的專門客戶服務人員，這些服務包括幫助客戶獲得物業產權證以及處理客戶投訴。此外，我們的客戶服務人員負責收集和分析客戶數據從而確認客戶偏好的最新趨勢，開展客戶滿意度調查，以便幫助改進我們項目的市場定位、設計、營銷策略和服務質量。

### 物業管理

我們高度重視物業管理，我們相信其可為我們的客戶提高物業價值以及提升品牌和聲譽。我們的物業管理團隊一般參與物業開發的早期階段以及整個設計規劃階段，從而將今後的維修成本降至最低。我們按月或季度向我們的客戶收取管理費。

我們通過我們的江蘇新城物業管理有限公司和上海新城萬嘉物業服務有限公司為我們開發的所有物業的業主提供物業管理服務。江蘇新城物業管理有限公司和上海新城萬嘉物業服務有限公司均持有有效的一級物業管理許可證。

我們通常與業主簽署物業管理合同，在合同中指明將要提供的服務、這些服務的規模、質量要求和這些服務的收費。根據中國法律，本集團不能將整體管理義務轉讓予第三方，但是可以將某些責任（例如清潔和保安服務）外包給第三方。根據相關法律和法規，若未得到大多數業主的批准，不能提高物業管理合同中規定的收費標準。

依據中國法律，征得在樓宇非公用區域持有50%以上權益且業主人數在全部的業主中超過半數以上業主的同意之後，業主有權聘請或解僱物業管理公司。為確保客戶滿意度並在必要時及時採取補救措施，我們每年對於我們的管理表現進行客戶調查。

截至最後實際可行日期，我們的物業管理公司未曾在管理任何物業的過程中被解僱。

### 拆遷和安置費用

根據城市房屋拆遷管理條例和地方適用法規，倘我們負責拆遷現有物業和重新安置現有居民，我們將須支付相應的安置費用。截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月，我們所產生的拆遷和安置費用分別為人民幣1.803億元、人民幣5,730萬元、人民幣1.313億元和人民幣2,080萬元。

於往績記錄期間，我們完成了需要拆遷和安置現有居民的六個項目。相關安置與有關費用根據地方適用安置補償標準確定。截至最後實際可行日期，在我們六個已完成項目地點的所有原居民住戶已經被安置。

此外，我們七個持作未來開發項目（即西太湖大道東側項目、湖塘項目、香溢瀾橋、昆山香溢紫郡、昆山新城域西側項目、金城東路項目和新城國際花都）需要拆遷現有建築、安置現有居民和建設基礎設施。截至最後實際可行日期，負責拆遷、安置和建設工程的有關地方政府當局並未完成相關土地出讓合同預定的工程。就八個項目中的三個項目而言，土地出讓合同或補充協議已列明將完成安置作為支付土地出讓金的先決條件。我們已就餘下項目從各自當地政府獲得書面批准，以延遲支付土地出讓金及建設有關延期安置項目。據此，我們獲我們的中國法律顧問告知，中國政府當局不可能由於上述延誤而對我們處以罰款。

## 投資物業和商業租賃

我們保留部分所開發的物業，用於出租和／或投資。於各項目開發初期，我們釐定是否出售商業物業或保留作投資用途。我們將視乎以下多項因素決定是否出售或保留商業物業，例如位置、土地使用規劃、區域市場狀況、配套商業設施以及我們的商業利益。截至2012年8月31日，我們在一個竣工項目（即四季新城商鋪）以及兩個在建項目（即吾悅廣場和吾悅國際廣場）中擁有投資物業。

下表載列三個投資物業（包括竣工物業和在建物業）截至2012年8月31日的詳情：

項目	竣工日期	已竣工／ 規劃建築面積	租約期限和 屆滿日期	往績記錄 期間的 租金收入
四季新城商鋪	2004年12月	516平方米	50個月， 於2016年 6月15日屆滿	每月約 人民幣 25,000元
吾悅廣場	2012年4月	166,901 平方米	不適用	不適用
吾悅國際廣場	建設中	101,072 平方米	不適用	不適用
<b>總建築面積</b>		<b>268,489</b> 平方米		

我們於2012年4月開始出租吾悅廣場的商業物業，及截至2012年8月31日，我們的入住率為85.1%。

## 開發酒店

我們有意開發和經營酒店。尤其是，我們正在為開發Emporium Hotel（作為新城帝景項目的一部分）進行廣泛的可行性研究。根據我們目前的計劃，預期Emporium Hotel總建築面積將為38,800平方米。我們預期於2012年第三季度前開始施工並於2014年第二季度前營運。我們亦就Emporium Hotel的管理與國際知名酒店管理團隊進行積極討論和磋商。除Emporium Hotel外，我們亦計劃開發憶華里酒店（作為憶華里項目的一部分）。根據土地出讓合同，預期憶華里酒店總建築面積將為25,982平方米。根據我們目前的計劃，我們預期憶華里酒店將於2012年第四季度開始施工。

截至最後實際可行日期，我們並未將Emporium Hotel或憶華里酒店指定作投資用途，亦無就任何開發中酒店與任何方訂立任何正式酒店管理協議。

有關新城帝景和憶華里位置、工期和開發成本的詳情，請參閱本節「我們的業務－我們在江蘇省常州市的項目描述－新城帝景」和「我們的業務－我們於上海的項目描述－憶華里」等段落。

### 商業物業租賃和管理

我們成立商業物業和租賃部門開發及拓展我們的商業物業開發、租賃和管理業務。為提高我們作為商業物業開發商和運營商的品牌形象，我們的商業物業和租賃部門制定戰略規劃、進行項目管理和監管、進行深入的可行性研究、設計業務和營銷計劃以及向我們的商業物業開發和運營提供運營管理服務。為通過商業物業及停車場等多元化組合增加經常性收入，我們擬根據項目定位、周邊地區的市場需求、市場租金水平，租戶需求等因素挑選租戶。我們擬吸引大型主力租戶，例如知名品牌、連鎖影院運營商、大型電玩中心以及頂級餐飲運營商，並與他們簽訂長期租約。我們相信，我們的投資戰略將帶來穩定的經常性收入並顯著提高我們投資物業的銷售和增值。

### 企業管治及法律合規

本集團通過(1)制定和監管我們企業管治和合規準則的法律合規部及(2)實施有關準則的所有營運部門的工作在整個組織結構內實施整體企業管治和法律合規管理。

我們內部律師團隊對我們業務營運的所有方面進行法律和合規審核。我們的法律合規部經江蘇省司法廳批准後於2011年9月正式成立。我們的法律合規部是常州市所有私營企業中設立的首批內部法律部門之一，目前由七名中國合資格律師組成。法律合規部的正式成立規範了我們的法律和合規管理，提高了本集團全體人員的法律培訓和合規意識，促進了與相關政府部門的溝通，並提升了本集團企業管治準則。所有這些有助於在我們物業開發業務營運過程中減少糾紛和違規的發生。

### 自用物業

我們向獨立第三方租賃我們位於中國上海中山北路3000號長城大廈23層的總部。此外，我們通過租賃或特許安排使用大量房屋。有關進一步信息，請參閱本招股說明書附錄三「物業估值報告」一節。

## 供應商和客戶

我們主要供應商是施工材料供應商和施工承包商，截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年各年，五大供應商分別佔總採購量約14.6%、12.3%和16.6%。截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年各年，我們唯一最大供應商分別佔採購量約4.1%、3.7%和5.0%。截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年各年，我們五大客戶分別佔我們總收入約1.3%、1.4%和2.8%，在此期間我們的最大客戶分別佔我們總收入約0.4%、0.5%和1.7%。

我們的董事、其聯繫人或就董事所知截至最後實際可行日期擁有我們5%以上股本的任何股東，概無在我們上述最大供應商和客戶中擁有任何權益。

## 獎項和嘉許

過去數年，我們受到權威行業協會的廣泛認可。下表載列我們就物業開發營運業務獲得的若干獎項：

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
<b>企業級獎項</b>			
2012年7月	新城控股	2012年上半年中國房地產企業銷售金額50強排名第22位	中國房地產信息集團、中國房地產測評中心
2012年7月	新城控股	2012年上半年中國房地產企業銷售面積50強排名第23位	中國房地產信息集團、中國房地產測評中心
2012年3月	新城控股	2012中國房地產500強－發展潛力排名第一位	中房網
2012年3月	新城控股	2012中國房地產百強企業排名第19位	中國房地產Top 10研究組 <sup>(1)</sup>

## 業 務

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2012年3月	新城控股	2012年中國房地產開發企業 五百強測評排名第20位	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心
2012年3月	新城控股	2012中國房地產500強 (100強) 排名第19位	中房網
2012年3月	新城控股	2012中國房地產百強企業 － 盈利性10強排名第7位	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2012年3月	新城控股	2012中國房地產百強企業 － 成長性10強排名第4位	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2012年3月	新城控股	2012中國房地產百強企業 － 運營效率10強排名第4位	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2012年3月	新城控股	2012中國房地產500強 運營效率10強排名第四位	中房網
2012年3月	新城控股	2012中國房地產開發企業 運營效率10強排名第4位	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心

## 業 務

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2012年1月	新城控股	2011年房企銷售金額50強 排名第24位	中國房地產信息集團、 中國房地產測評中心
2012年1月	新城控股	2011年房企銷售面積50強 排名第20位	中國房地產信息集團、 中國房地產測評中心
2011年12月	新城控股	2011上海最具號召力 品牌房企	第八屆中國房地產網絡 人氣榜組委會－ www.SouFun.com
2011年11月	新城控股	中國馳名商標	中華人民共和國－ 國家工商行政管理 總局商標局
2011年11月	新城控股	2010年江蘇省房地產 「50強」企業	江蘇省房地產業協會
2011年9月	新城控股	中國房地產開發企業品牌 價值20強	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心
2011年9月	新城控股	2011中國華東房地產公司 品牌價值Top 10－第一位	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2011年8月	新城控股	2011中國民營企業500強 排名第140名	中華全國工商業聯合會

## 業 務

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2011年6月	江蘇新城	2011滬深上市房地產公司 財富創造能力Top 10	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2011年6月	江蘇新城	中國責任地產Top 20	中國建設報社
2011年3月	新城控股	2011年中國房地產開發企業 發展潛力Top 10第一位	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心
2011年3月	新城控股	2011年中國房地產開發 企業20強	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心
2011年3月	新城控股	2011中國房地產百強企業 － 運營效律Top 10	中國房地產TOP 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2011年3月	江蘇新城	2011中國房地產開發 企業500強中運營效律 排名第四位	中國房地產研究會、 中國房地產業協會及 中國房地產測評中心
2011年3月	江蘇新城	2011中國房地產百強企業 － 成長性Top 10	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2011年3月	江蘇新城	2011中國房地產百強企業 － 盈利性Top 10	中國房地產Top 10 研究組) <sup>(1)</sup>

業 務
-----

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2010年12月	江蘇新城	2009江蘇省房地產業 綜合實力「50強」企業 排名第1位	江蘇省房地產協會
2010年12月	江蘇新城	2009江蘇省房地產業 「50強」企業	江蘇省房地產協會
2010年9月	江蘇新城	2010中國華東房地產公司 品牌價值Top 10排名第1位	中國房地產Top 10研究 組 <sup>(1)</sup>
2009年11月	江蘇新城	2008江蘇省房地產業 綜合實力「50強」企業 排名第一位	江蘇省房地產協會
2009年11月	江蘇新城	2008江蘇省房地產業 「50強」企業	江蘇省房地產協會
2009年10月	江蘇新城	2009中國優秀僱主企業	國際人力資源管理協會
2009年3月	江蘇新城	2009中國房地產百強企業 － 運營效率Top 10	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2008年11月	江蘇新城	2007江蘇省房地產業 「50強」企業	江蘇省房地產協會
2008年10月	江蘇新城	2008中國行業十佳僱主企業	國際人力資源管理協會
2008年9月	江蘇新城	2007江蘇省所有物業 開發企業中總體實力 排名第一位	江蘇省房地產協會

<b>業 務</b>
------------

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2008年3月	江蘇新城	2008中國華東房地產公司 品牌價值Top 10 排名第一位	中國房地產Top 10 研究組 <sup>(1)</sup>
2007年12月	江蘇新城	2006江蘇省所有物業 開發企業中總體實力 排名第一位	江蘇省房地產協會
2007年12月	江蘇新城	2006江蘇省房地產業 「50強」企業	江蘇省房地產協會
2007年10月	江蘇新城	2007中國行業十佳僱主企業	國際人力資源管理協會
2007年3月	江蘇新城	2007中國華東房地產公司 品牌價值Top 10排名第一位	中國房地產Top 10研究 組 <sup>(1)</sup>
2006年12月	江蘇新城	2005江蘇省所有物業 開發企業中總體實力 排名第一位	江蘇省房地產協會
2005年12月	江蘇新城	2004江蘇省所有物業 開發企業中總體實力 排名第二	江蘇省房地產協會
2005年1月	江蘇新城	2003江蘇省所有物業 開發企業中總體實力 排名第二	江蘇省房地產協會
<b>項目級獎項</b>			
2011年12月	長沙新城 國際花都	2011建築文化獎－優秀獎	北京精瑞住宅 科技基金會
2011年12月	常州吾悅 國際廣場	2011住區規劃獎－優秀獎	北京精瑞住宅 科技基金會

業 務
-----

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2010年12月	新城首府	綠色生態建築獎－優秀獎	北京精瑞住宅科技基金會
2010年12月	新城首府	景觀規劃設計獎 －優秀獎	北京精瑞住宅科技 基金會
2010年12月	新城首府	建築規劃設計獎 －優秀獎	北京精瑞住宅科技 基金會
2010年12月	新城盛景園	建築規劃設計獎 －優秀獎	北京精瑞住宅科技 基金會
2010年12月	新城盛景園	建築文化獎 －優秀獎	北京精瑞住宅科技 基金會
2010年12月	南京新城金郡	江蘇優秀住宅及成品住房 示範工程	江蘇省住房和 城鄉建設廳、 住宅與房地產業 促進中心
2009年7月	新城盛景園	2009年度創建上海市 節能省地型「四高」 優秀社區	上海市住房保障和 房屋管理局
2009年3月	新城盛景園	精瑞科學技術獎	中華人民共和國 科學技術部
2009年3月	新城首府	精瑞科學技術獎	中華人民共和國 科學技術部

## 業 務

日期	獲獎公司／項目	獎項／嘉許	頒獎機構
2008年1月	新城盛景園	第五屆「上海市優秀住宅」 上海市優秀住宅 • 中小房型設計獎	上海市房地產行業協會
2007年12月	清水頤園 (一期和二期)	2007年度創建上海市 節能省地型 「四高」優秀社區	上海市房屋土地 資源管理局
2007年3月	新城楓景園 (二期)	「四高」優秀社區	上海市建委

(1) 中國房地產TOP10研究組由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院組成。

### 競爭

中國物業市場呈現群雄割據的格局。我們現有的和潛在的競爭對手包括主要的國內開發商以及（在較小程度上）主要來自亞洲的外國開發商（包括香港的主要開發商）。我們在眾多因素上與他們競爭，包括土地收購、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量和其他因素。其中一些競爭對手可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度。

尤其是，長江三角洲的住宅物業和多功能綜合樓市場近年來競爭異常激烈。中國和海外的物業開發商已進入常州、南京、蘇州、昆山、無錫、上海和長江三角洲的其他城市的物業開發市場。由於近年來江蘇省主要城市和上海的快速發展，長江三角洲理想地點的未開發土地的供應逐漸遞減。此外，中國政府已實施政策，嚴格控制可用於開發的新增土地數量。這些因素加劇了競爭性並提高了可用於開發的土地的出讓金。根據中國指數研究院編製的報告，我們：

- 按已簽約銷售額計算，我們於2009年和2010年在江蘇省排名第一位，及於2011年排名第二位；
- 於2009年、2010年和2011年，按商品房的已簽約銷售額和已售建築面積計算，在常州市排名第一位；
- 於2010年和2011年，按住宅物業的已簽約建築面積計算，我們位於上海物業開發企業10強之列；及
- 於2010年和2011年，按住宅物業的已簽約銷售額和已售建築面積計算，我們位於上海青浦區和嘉定區物業開發企業五強之列。

我們相信，憑藉我們的快速資產週轉模式、多樣化的產品組合及以中產階層客戶為戰略重點，我們有能力適應市場變化和競爭。此外，依托我們的優質品牌和出色的執行能力，我們相信我們可以快速應對中國物業市場的挑戰。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「風險因素」「風險因素－與中國物業行業有關的風險－我們面臨激烈的競爭」一節。

### 備受挑戰的市況及其對我們營運的影響

自2011年1月起，中國政府出臺了一系列行業政策和措施，例如上調利率和銀行準備金率、加強物業限購、擴大保障房供應以及提高物業轉讓稅收，以控制物業行業潛在過熱。這些措施於2011年下半年對中國物業市場產生降價壓力。於2012年上半年，中國物業市場的交易量保持在較低的水平，而存量水平則保持在高位。有關進一步詳情，請參閱「行業概覽－中國物業行業的重大監管事項」、「風險因素－與本行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格的監管，常受頻繁頒佈的可能對物業開發商產生不利影響的新法例規限，包括中國政府為減緩物業業增長採取的其他措施」等章節以及本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要」一節。

我們經營所在的大部分城市的物業交易量在2011年9月至2012年1月期間顯著減少。物業價格於同期亦相應下跌，但由於市場主體開始發起廣泛的促銷活動（包括但不限於不同形式的降價出售）以刺激市場對物業的需求，降幅較小，且不同的城市有所不同。於2012年上半年，中國物業市場的交易量保持在較低的水平，而存量水平則保持在高位。根據國家統計局發佈的報告，截至2012年6月30日止六個月中國的已售總建築面積和物業銷售總額較截至2011年6月30日止六個月分別減少10.0%和5.2%。鑒於市況充滿挑戰，我們於2011第四季度在戰略上調整定價策略，將銷售工作重點放在以大眾市場為目標的小戶型且價格低的單位（受物業限購的影響較小）上，以實現我們的現金收入目標。我們亦推遲了若干項目的預售時間表。

此外，在對我們在建項目所在地區的物業的平均售價作出深入檢討後，我們的董事認為，截至2011年12月31日，物業（包括常州的香悅半島項目、上海的上海新城公館項目以及我們若干其他在建項目的停車場）的市場價格以及估計可收回金額總額均低於其各自的賬面值。根據我們的會計政策，截至2011年12月31日止年度，我們就這些項目錄得減值虧損總額人民幣398,700,000元。有關進一步詳情，請參閱本招股說明書「財務信息－若干收入表項目－銷售成本」一節。

由於中國政府自2012年1月起並未實施其他嚴格政策或措施，中國物業市場於2012年上半年末開始復蘇。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「行業概覽－中國物業市場概覽－中國物業市場的近期發展」一節。然而，我們無法向閣下保證中國政府日後不會採納其他及更嚴格的行業政策、規例及措施。亦無法斷言這些措施的影響程度或準確估計在不採

用這些措施的情況下我們的銷量和營業額。倘我們未能調整營運以適應不時生效的新政策、規例及措施，或倘我們的營銷和定價策略對增加我們的已簽約銷售額無效，該等政策變動或會減少我們的已簽約銷售額且促使我們降低平均售價而招致額外成本，在此情況下，我們的營運現金流量、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

中國物業市場之前景仍高度不明朗且動盪不安。閣下在決定投資於發售股份前，務請細閱本招股說明書「風險因素－與我們業務有關的風險－我們的業務經營受限於多項政府政策和法規，且尤其易受中國物業行業和我們經營所在地區的相關政策變動的影響」一節、「風險因素－與中國物業行業有關的風險－中國物業市場受到嚴格的監管，常受頻繁頒佈的可能對物業開發商產生不利影響的新法例規限，包括中國政府為減緩物業業增長採取的其他措施」一節以及「風險因素」整節。

### 知識產權

我們依據「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」、「」和「」等我們已在中國註冊的商標經營業務。我們還在香港申請註冊「」商標。我們還是域名「futureholdings.com.cn」和「www.900950.com」的註冊持有人。有關我們知識產權的進一步詳情，請參閱本招股說明書附錄七「法定及一般信息－有關我們業務的進一步信息－知識產權」一節。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

### 保險

我們已為我們的物業和資產購買資產險，並為僱員在其工作場所或在我們物業開發的施工現場由於人身損害可能產生的醫療和相關費用購買僱主責任險。我們亦對我們的投資物業購買財產全險和公眾責任險，保險範圍涵蓋地震導致的或與地震有關的損失。

根據適用的中國法律和法規，物業開發商無需對其物業開發運營投保。因此，我們沒有也沒有要求我們的施工承包商就開發作銷售用途的物業投保，惟我們的借款銀行擁有擔保權益，或根據相關貸款協議我們須投保的發展項目除外。

依據中國法律，作為僱主，施工公司需要為其施工工人購買保險。由於我們僱傭第三方承包商進行項目施工，因此，目前我們本身並無購買這種保險。

我們並無對已交付給客戶的物業投保。相反，我們每個項目各自的物業管理公司將為這些物業的公用區域和公用設施購買所有財產全險和公眾責任險。

我們的董事認為，本集團的承保範圍符合物業開發商的行業慣例並屬適當。然而，我們所購買的保險未必能夠覆蓋我們業務活動中可能產生的所有損失、損害和責任。有關詳情，請參閱本招股說明書「風險因素－與我們業務有關的風險－我們現在的投保範圍可能不足以覆蓋與我們經營有關的所有風險」一節。

## 環境事宜

中國的物業開發商須遵守若干環境法律和法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《環境影響評價法》以及《建設項目環境保護管理條例》。有關這些環境法律和法規的詳情，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要－環境保護」一節。截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年各年及截至2012年6月30日止六個月，我們產生的有關適用環境規則和法規的年度合規成本分別約為人民幣1,700萬元、人民幣2,000萬元、人民幣2,680萬元和人民幣1,550萬元。我們的董事預期，我們將繼續按相同的比率產生有關適用環境規則和法規的合規成本。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國環境法律和法規而被處以任何罰款或罰金。截至最後實際可行日期，我們在物業竣工時通過有關環保當局進行的檢驗中並無遇見任何重大問題。誠如中國法律顧問告知，我們在所有重大方面均符合中國適用環境法律和法規，以及我們已經取得與我們物業開發項目環境影響報告有關的所有必要批准。

## 勞動和安全

中國的物業開發商須遵守中國各種勞動、健康、安全、保險和事故法律和法規，包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《社會保險費征繳暫行條例》、《工傷保險條例》、《失業保險條例》、《企業職工生育保險試行辦法》、《中華人民共和國安全生產法》和有關政府當局針對我們在中國營運而不時頒佈的其他相關法規、規定和條款。

我們的中國法律顧問已告知，在往績記錄期間，本集團並無嚴重違反當前適用的中國勞動和安全法規，也沒有出現任何重大僱員安全問題。於往績記錄期間，我們並未因不符合中國勞動和安全法律和法規而被處以任何罰款或罰金。我們的人力資源部門負責處理僱員安全和保安事宜。為遵守適用法律和法規，我們採取的措施包括：

- 要求承包商編製工作安全執行計劃；

- 要求承包商遵守我們的現場工作安全要求，支付工作安全相關費用；
- 向工人發放工作安全防護裝備；
- 向承包商施加遵守工作安全指引的合同義務；
- 指定有經驗的人員每週開展工作安全檢查和監督；及
- 確保工人具有開展任何特殊施工工作的必備資質。

## 合規性

### 租賃登記

於往績記錄期間，我們未登記我們訂立的若干租賃協議。我們一直採取積極措施修正有關不合規事項及旨在登記我們與出租人或承租人訂立的所有租賃協議。截至最後實際可行日期，我們訂立的租賃協議中五份尚未在有關政府當局登記。我們獲我們的中國法律顧問告知，不登記不會對租賃協議的有效性和可強制執行性產生影響，但相關政府當局可能會對每份未登記的租賃協議處以最高罰款人民幣10,000元。因此，我們或會因截至最後實際可行日期未登記五份租賃協議而被處以最高罰款人民幣50,000元。這些我們為承租人的租賃協議登記需要相關出租人採取我們可能無法控制的其他措施。我們正在積極與相關出租人和相關政府當局聯繫，以採取所有必要措施完成登記這些租賃。

### 閒置土地

於2012年6月21日，我們收購上海富銘100%的股權，而上海富銘持有包括我們白銀路A11-4地塊項目（「A11-4地塊」）的地塊的土地使用權。預期A11-4地塊總建築面積為70,732平方米，且位於包括我們上海新城金郡A項目和上海新城金郡B項目地塊之上。

於收購前，我們就A11地塊、上海富銘、上海嘉定新城發展有限公司和上述收購之賣方進行全面之盡職審查，據此，我們知悉，A11-4地塊自2011年7月5日一直處於閒置狀態。A11地塊土地出讓合同規定土地使用權持有人須於2011年7月5日前開工，但於我們收購日期前尚未於有關地塊開工。

儘管A11-4地塊於我們收購時處於閒置，我們認為，開發A11-4地塊令本集團可擴大於嘉定區快速發展住宅區的市場佔有率，及利用我們於上海新城金郡附近區域的聲譽、關係以及投入及整頓的資源。

我們決定收購A11-4地塊乃經審慎考慮與A11-4地塊閒置有關的風險及可能與收購和開發A11-4地塊有關的商業利益後作出。為降低收購有關土地的風險，我們與上海嘉定新城發展有限公司訂立協議，據此，上海嘉定新城發展有限公司已同意承擔我們因未能於2011年7月5日之前開工可能遭致的處罰。我們的中國顧問告知我們，該協議根據中國法律為有效、具約束力及可依法強制執行。上海嘉定新城發展有限公司是一間註冊資本為人民幣21億元的國有獨資公司。因此，我們的董事並不知悉上海嘉定新城發展有限公司不能履行該協議項下承諾的情況。我們的董事認為，本集團承擔因A11-4地塊閒置而處以罰款的風險微乎其微，因此勿須於「會計師報告」中就有關罰款計提任何撥備。

由於完成收購上海富銘，我們已就上述地塊申請並取得建設土地規劃許可證。因此，我們的中國顧問告知我們，有關當局對我們處以任何罰款的風險較低。截至2012年8月31日，我們就A11-4地塊產生成本人民幣3.112億元，且我們的物業估值師戴德梁行評估A11-4地塊價值為5.030億元。截至最後實際可行日期，我們已取得開發A11-4地塊所需的所有牌照、許可證和證書且已開工。

除上述披露者外，我們獲中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守中國有關監管物業開發和管理業務的所有相關和適用法律和法規，並已取得經營業務所需的所有執照、許可證和證書。尤其是，我們於往績記錄期間直至最後實際可行日期概無因違反相關物業開發法律及法規被相關當局處以任何罰款或罰金。

## 法律訴訟

作為中國物業開發商，我們在日常業務過程中可能會涉及法律或仲裁程序、爭議或索償。於往績記錄期間，我們曾因產品和服務質量或合同安排捲入與承包商、業務夥伴和合資企業伙伴的訴訟程序。這些訴訟程序均已於最後實際可行日期解除，我們認為，對我們的財務和運營狀況的影響並不大。

概無董事過去或現在捲入任何法律訴訟、法律爭端或仲裁程序。

除本文所披露者外，盡我們所知，並無其他重大訴訟或索賠懸而未決或者可能對本集團任何成員公司提起。