

## 與我們的控股股東的關係

緊接全球發售完成後，Wealth Zone Hong Kong將直接持有本公司已發行股本71.79%的權益（假定超額配售權尚未行使）。Wealth Zone Hong Kong與其100%擁有人First Priority由Infinity Fortune全資擁有，而Infinity Fortune由王董事長設立的全權信託Hua Sheng信託實益擁有。因此，Wealth Zone Hong Kong、First Priority、Infinity Fortune和王董事長均為本公司的控股股東。

## 剝離非房地產相關業務作為國內重組的一部分

於重組開始前，本集團包括（其中包括）江蘇億科、江蘇創業、上海新啟和江蘇新啟（「除外業務」）。這些公司主要從事專有財務投資活動。於往績記錄期間，除外業務透過對金融機構發行的債務、股本或衍生工具進行被動或投機投資取得收入和利潤（或虧損）。除專有投資外，除外業務並未參與任何業務或公司的實際管理。下表載列除外業務於2011年12月31日的經營業績概要：

公司	截至2011年	截至2011年	於2011年
	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度的收入	止年度的淨利潤／	的總資產
	(人民幣百萬元)	(虧損)	(人民幣百萬元)
江蘇億科.....	—	—	297.4
江蘇創業.....	—	—	122.4
上海新啟.....	—	0.7	154.5
江蘇新啟.....	0.1	16.0	518.8

截至最後實際可行日期，根據中國適用法律和法規，概無除外業務獲許可或准許開展物業開發業務。作為重組的一部分，我們已將除外業務從本集團剝離。有關詳情，請參閱本招股說明書「歷史及重組－重組」一節。

## 王董事長的私人基金投資

於2012年8月，江蘇實業成立間接子公司常州方匯股權投資基金管理有限公司（「Fanghui GP」）。作為一般合夥人，Fanghui GP成立中國基金公司常州德匯投資合夥企業（有限合夥）（「Dehui Fund」）以投資金融產品和高增長企業。Dehui Fund和Fanghui GP均向本公司確認，Dehui Fund不會，且Fanghui GP（作為一般合夥人）不會令Dehui Fund直接或間接投資任何物業開發項目或與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何其他業務。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

截至最後實際可行日期，王董事長分別擁有江蘇億科、上海新啟、江蘇新啟及江蘇創業90.0%、81.0%、89.9%和85.5%的股權，且分別於Fanghui GP及Dehui Fund擁有88.29%和81.00%的權益。綜上所述，我們的董事認為，王董事長持有權益的除外業務和私人基金投資沒有且不會以任何方式與本集團業務競爭，及剝離除外業務和私人基金投資有助本集團集中資源開發其於物業開發、管理和投資領域的核心業務。

我們的董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）、我們的控股股東或他們各自的聯繫人確認，其並無從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務。

### 不競爭契約

王董事長以本公司（為本身及代表本集團所有成員公司）為受益人簽訂了一份不競爭契約（「**不競爭契約**」），據此，其承諾（在本招股說明書的規限下及除本招股說明書所述者外），他將不會且將促使其聯繫人（本集團任何成員公司除外）將不會於中國及本集團經營業務所在的任何其他地區直接或間接從事本招股說明書所述的與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務（「**受限制的業務活動**」）。

上述承諾並不適用於有關（其中包括）從事任何受限制的業務活動的公司的投資，或於該公司的單位或股份中擁有權益，惟該投資或權益不超過相關公司發行在外的附有表決權的股份的5%，且該投資或權益並無授予王董事長及／或其聯繫人（本集團除外）控制有關公司的董事會或管理層組成的任何權利，以及直接或間接參與該公司業務的任何權利。

如本招股說明書「全球發售的結構」一節所述，不競爭承諾及不競爭契約項下的權利和義務須待全球發售成為無條件後，方可作實。

王董事長在不競爭契約下的義務將持續有效，直至下列較早發生者為止：

- (a) 股份不再於聯交所上市之日期；或
- (b) 王董事長及其聯繫人（本集團任何成員除外）不再直接或間接持有或以其他方式擁有本公司30%或以上的表決權；或
- (c) 王董事長不再是本公司惟一最大股東（就此而言，與其一致行動人士直接或間接持有的股份匯總）。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

我們確認，我們的獨立非執行董事將至少按年度基準審核不競爭契約中承諾的合規情況，及我們將在年報中或通過公佈披露該審核的結果。根據不競爭契約，王董事長承諾向獨立非執行董事提供所有必要信息，以方便進行上述審核及披露。

### 管理、融資和營運的獨立

經考慮以下因素後，我們的董事認為，本集團能夠在經營上和財務上獨立於我們的控股股東和其聯繫人：

#### 管理獨立

我們的董事會由五位執行董事、一位非執行董事和三位獨立非執行董事組成。我們認為董事會能夠獨立於我們的控股股東進行運作，原因如下：

- (a) 各董事知悉其作為本公司董事所承擔的受託責任，該責任要求（其中包括）其始終以符合本公司最佳利益的方式為本公司的利益行事，不允許其作為董事的職責與其個人利益之間存在任何衝突；
- (b) 如果本公司與我們的董事或他們各自的聯繫人將訂立的任何交易出現潛在利益衝突，有利害關係的董事須於本公司有關董事會議上就這些交易放棄投票；及
- (c) 我們的董事會由九位董事組成，其中三位為獨立非執行董事，佔董事會成員人數的三分之一。該董事會組成符合現時香港企業管治最佳慣例。

#### 財務獨立

本集團擁有獨立的財務體系，並根據自身的業務需求作出財務決策。於2012年6月30日，本集團應付我們的控股股東Weath Zone Hong Kong的款項合共為人民幣450萬元。於2012年6月30日，王董事長以我們為受益人，就金額為人民幣6.522億元的信託融資安排作出若干擔保。有關詳情，請參閱本招股說明書附錄一「會計師報告」附註39。此外，於往績記錄期間，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。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節。

#### 運營獨立

本集團擁有獨立的工作團隊開發物業項目，與王董事長在本集團以外的業務並無共享運營團隊。於往績記錄期間，我們概無與關連人士訂立任何將構成上市規則定義的非豁免持續關連交易的交易。倘日後我們與關連方進行任何關連交易，我們將遵守上市規則之規定。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

所有與本集團的其他關連方交易於本招股說明書附錄一「會計師報告」附註38披露。我們的董事確認，這些關連方交易在日常業務過程中按公平合理的一般商業條款進行。除本招股說明書「關連交易」一節所披露者外，預期概無這些過往關連方交易將於上市之後繼續進行。

### 與江蘇新城的關係

江蘇新城是本集團的子公司，目前在上海證券交易所上市。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，江蘇新城為我們的總收入分別貢獻人民幣54.527億元、人民幣66.843億元、人民幣92.222億元和人民幣36.191億元，分別佔同期我們總收入的94.0%、87.7%、85.7%和96.6%。截至最後實際可行日期，江蘇新城由我們的子公司新城控股和其他股東分別持有58.86%和41.14%。誠如我們的中國法律顧問告知，中國適用法律及法規並無限制中國上市公司將實際控制人股份在中國境外上市。故上市無須從任何中國監管機構取得任何監管批文，且不違反任何適用的中國規則及法規。就董事所知，概無有關中國當局對上市施加任何條件或限制。

儘管上市毋須取得中國監管批文，但《中國公司法》、《上市公司治理準則》和中國證監會頒發的《關於開展加強上市公司治理專項活動有關事項的通知》要求江蘇新城（一家在上海證券交易所上市的公司）遵守適用的公司治理規定並獨立於其控股股東經營業務。這些中國適用規則及法規亦規定上市公司的控股股東須避免濫用其與上市公司的關係損害上市公司的利益或與該上市公司競爭。

### 業務分離以及江蘇新城與本公司之間的非競爭安排

為遵守中國適用規則及法規項下的上述非競爭規定及簡化本集團資源分配及管理程序，我們開始於2008年中期將住宅物業開發業務（由江蘇新城營運）從本集團旗下的多用途綜合開發業務（由我們的其他子公司營運）剝離。期間，我們將若干當時專門從事多用途綜合樓開發項目的子公司從江蘇新城（或其子公司）轉撥至新城萬博。新城萬博是我們於2008年1月為管理開發多用途綜合樓開發項目而成立的控股公司。另一方面，我們的住宅開發業務繼續由江蘇新城營運。為退出開發多用途綜合樓，江蘇新城於2009年8月宣佈將其當時於常州新城萬博持有的全部股權出售予新城萬博，對價為人民幣2,000萬元（根據常州新城萬博的評估價值釐定）。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

為進一步促進業務分離以及鞏固江蘇新城與本集團旗下其他子公司之間的非競爭安排，江蘇新城與新城控股於2010年4月26日訂立非競爭確認協議（「非競爭確認函」）。根據非競爭確認函，江蘇新城與新城控股協定：

- 江蘇新城及其子公司（統稱「**B股集團**」）僅應從事開發及運營70%或以上的總建築面積指定作住宅用途（不包括酒店）及低於100,000平方米的總建築面積指定作商業用途（包括金融、批發及零售用途、寫字樓、酒店式公寓及酒店）的項目（「住宅項目」）。
- 新城控股及其子公司（**B股集團**旗下子公司除外）（統稱「**非B股集團**」）應僅從事開發及運營(i)30%以上的總建築面積指定作商業用途的項目，(ii)100,000平方米或以上的總建築面積指定作商業用途的項目，或(iii)不屬於上述住宅項目參數的任何其他物業開發項目（「**多用途綜合樓項目**」）；
- 江蘇新城及新城控股均可（視乎它們各自的企業管治措施而定）自願放棄它們各自於非競爭確認函項下的開發權及(i)參與合作共同開發任何物業項目或(ii)從事另一方自願放棄開發權的任何物業項目；及
- **B股集團**及**非B股集團**可繼續開發及運營它們各自於非競爭確認函訂立日期前當時正在從事的項目（包括開發中及未來開發項目）。

在江蘇新城2009年股東週年大會上，非競爭確認函獲江蘇新城股東批准。我們獲我們的中國法律顧問告知，非競爭確認函記錄的業務剝離以及江蘇新城與新城控股之間的非競爭安排符合中國相關規則及法規，包括《中國公司法》、《上市公司治理準則》和中國證監會頒發的《關於開展加強上市公司治理專項活動有關事項的通知》。自與江蘇新城訂立非競爭確認函以來，我們一直恪守非競爭確認函的條款。尤其是，屬於住宅項目參數的地塊已由**B股**

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

集團旗下公司收購，而屬於多用途綜合樓項目參數內的地塊已由非B股集團旗下公司收購。下表載列非競爭確認函簽署後B股集團及非B股集團各自收購的物業項目概要：

項目	土地用途	總建築面積	收購有關土地	
			使用權的本公司/ 有關土地 出讓合同訂約方	有關土地出讓合同 訂立日期
<b>B股集團</b>				
香溢紫郡.....	住宅 <sup>(1)</sup>	583,818	常州恒福	2010年3月3日
香溢瀾橋.....	住宅 <sup>(1)</sup>	554,701	常州新城	2010年11月8日
儲運公司項目.....	住宅 <sup>(2)</sup>	125,875	常州新城	2011年6月7日
南京香溢紫郡.....	住宅 <sup>(1)</sup>	684,416	南京新城萬嘉	2010年10月26日 2010年11月19日
洪德路項目.....	住宅 <sup>(3)</sup>	87,835	上海新城萬嘉	2010年10月20日
金色領域.....	住宅 <sup>(1)</sup>	227,546	上海新城萬嘉(50%) 上海萬科房地產 有限公司(50%)	於2011年1月26日 由合營夥伴收購 於2011年3月3日 與合營夥伴簽署 合作協議
昆山香溢紫郡.....	住宅 <sup>(1)</sup>	408,233	蘇州新城創佳	2011年1月10日及 2011年1月25日
金城東路項目.....	住宅 <sup>(4)</sup>	261,485	無錫新城萬嘉	2011年9月2日
楓津路地塊項目.....	住宅	240,401	蘇州新城創佳	2012年8月13日
蘇街地塊項目.....	住宅	263,538	蘇州新城創佳	2012年7月4日
白銀路A11-4地塊項目.....	住宅 <sup>(5)</sup>	70,732	上海富銘	上海富銘 於2009年10月30日 收購。 上海新城萬嘉 於2012年 6月21日 完成收購 上海富銘股權
<b>非B股集團</b>				
興業路北側項目.....	多用途 <sup>(6)</sup>	135,347	常州福隆	2010年6月25日
西太湖大道東側項目.....	多用途 <sup>(7)</sup>	498,946	新城萬博	2011年5月30日

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

項目	土地用途	總建築面積	收購有關土地 使用權的本公司／	
			有關土地 出讓合同訂約方	有關土地出讓合同 訂立日期
華東家藝中心	多用途 <sup>(7)</sup>	149,823	無錫新城萬博	2010年12月8日
新城國際花都	多用途 <sup>(8)</sup>	1,454,332	長沙新城萬博	2010年12月24日
昆山新城城西側項目 . . . . .	多用途 <sup>(8)</sup>	210,497	昆山新城創域 (將由江蘇新城 和新城控股分別 擁有50%)	2011年1月10日
湖塘項目 . . . . .	多用途 <sup>(9)</sup>	1,001,114	新城萬博(50%) 香港宏盛(50%)	2011年7月1日
春天裡 . . . . .	住宅 <sup>(10)</sup>	184,303	武漢新城宏盛	2012年8月25日
<b>由B股集團和非B股集團共同開發</b>				
金壇萬建塘項目 . . . . .	多用途 <sup>(7)</sup>	43,463	金壇新城 (將由常州新城 和新城萬博分別 擁有50%)	2011年4月6日

- (1) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作住宅用途。
- (2) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作住宅用途或多用途，及在任何情況下，開發作商業用途的總建築面積不得超過總建築面積的40%。我們根據我們對開發這些地塊進行的市場可行性研究將這些地塊指定作住宅開發。
- (3) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作住宅用途，其中，開發作住宅區、商業區和寫字樓的總建築面積將分別佔總建築面積的80%、10%和10%。
- (4) 相關土地出讓合同規定，這些地塊可開發作住宅用途、零售用途或寫字樓用途。我們根據我們對開發這些地塊進行的市場可行性研究這些地塊指定作住宅開發。
- (5) 相關土地出讓確認函規定這些地塊將開發作住宅和商業用途。我們根據我們對開發這些地塊進行的市場可行性研究將這些地塊指定作住宅開發。
- (6) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作商業和住宅用途。我們根據我們對開發這些地塊進行的市場可行性研究將這些地塊總建築面積的64%指定作住宅開發及34%指定作商業開發。
- (7) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作商業用途。
- (8) 相關土地出讓合同規定，這些地塊將開發作商業和住宅用途。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

- (9) 這些地塊的擬定混合商業和住宅用途已由相關政府當局就這些地塊的公開投標刊發的公告訂明。
- (10) 相關土地出讓確認函規定這些地塊將開發作住宅用途。江蘇新城董事會自願豁免其於不競爭確認函項下開發武漢地塊的權利。

倘有關任何上述項目或B股集團或非B股集團將予收購的任何日後項目的土地的擬定用途有任何變動，我們的董事承諾根據非競爭確認函的條款促使轉讓有關土地使用權至適當實體，除非擬定受讓人實體自願放棄有關開發權。

我們確認，我們的獨立非執行董事將至少按年度基準審核不競爭確認函條款的合規情況，及我們將在年報中或通過公佈披露該審核的結果。

有關上述業務分離的進一步信息，請參閱本招股說明書「歷史及重組－在戰略上擴張至多用途綜合樓分部以及逐步分離多用途綜合樓開發項目和住宅物業開發之間的業務」一節。

隨著上述安排生效，董事認為江蘇新城與新城控股之間的競爭可獲有效管理。

### 本公司和江蘇新城的共同董事

截至最後實際可行日期，我們的一位執行董事王董事長以及我們的非執行董事呂小平先生擔任江蘇新城的董事。除下文所披露者外，概無董事（包括我們的獨立非執行董事）於江蘇新城擔任任何管理職位。

自我們於1996年開始營業及江蘇新城於2001年上市以來，王董事長一直擔任本集團和江蘇新城的執行董事。雖然王董事長是本公司和江蘇新城的執行董事，但由於王董事長主要通過對江蘇新城業務的整體發展和企業融資戰略向江蘇新城董事會提供意見的方式在戰略層面上參與江蘇新城的管理，故不會對其參與本公司的管理造成不利影響。王董事長將會在本公司投入大部分時間，履行其作為執行董事的職責。

呂小平先生自2004年以來一直擔任江蘇新城的董事。作為非執行董事，呂先生僅通過對我們業務的整體發展和企業融資戰略向董事會提供意見的方式在戰略層面上參與本公司的管理，且將不會參與我們的日常管理工作。

為確保我們的董事會能夠獨立履行其對本公司應盡之義務，王董事長和呂小平先生須於董事會會議上放棄投票，不得計入會議法定人數，且將不會參與討論任何涉及B股集團與非B股集團之間利益衝突的事宜（除非多數獨立非執行董事特別邀請他們出席）。

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

同樣，為確保江蘇新城的董事會能獨立履行其對江蘇新城應盡的義務，王董事長和呂小平先生須於江蘇新城的董事會會議上放棄投票，不得計入會議法定人數，且將不會參與討論任何涉及江蘇新城與非B股集團的關係或交易的事宜（除非江蘇新城多數獨立董事特別邀請他們出席）。

綜上所述，我們信納，本公司及江蘇新城有能力在其上市後維持管理的獨立性。

### 其他相關企業治理政策

江蘇新城的組織章程細則規定，可能對江蘇新城B股股東的整體利益產生重大影響的重要決策，包括但不限於發行新證券、進行資產重大重組、收購大量資產、促使主要子公司海外上市或向股東購回股份作為償還向該等股東授出的貸款的任何決策，須經其獨立股東及／或江蘇新城獨立於非B股集團的股東批准。因此，董事認為在與非B股集團進行不公平的「關連」或關連方交易中江蘇新城股東的整體利益可得到保護。

### 企業治理措施

我們的控股股東確認，彼等完全理解以本公司以及股東整體的最佳利益行事之義務。為避免潛在利益衝突，我們已採納一套企業治理制度，其主要內容如下：

- (a) 作為籌備全球發售的一部分，我們已對組織章程大綱和細則進行修訂以遵守上市規則。特別是，我們的細則規定，除在若干有限情況（該類情況載於本招股說明書附錄六「本公司組織章程大綱及細則概要－2.組織章程細則－(a)董事－(vi)披露與本公司或吾等任何子公司所訂立合約中擁有的權益」分段）下，董事不得就批准該董事或其任何聯繫人於當中擁有重大利益的任何合同或安排或任何其他建議的任何決議案表決，該董事亦不計入該會議的法定人數。因此，就涉及他們或他們任何聯屬公司的任何建議而言，我們的控股股東須放棄表決且不會被計入法定人數；
- (b) 我們堅持董事會中執行董事和非執行董事（包括獨立非執行董事）的組合應保持平衡的原則。我們已委任三位獨立非執行董事，其中一位（即朱增進先生）擁有擔任中國上市公司董事的經驗及其中一位（即聶梅生女士）擁有擔任聯交所上市公司董事的經驗。我們相信，我們的獨立非執行董事有足夠的能力，且不會受限於可能在任何重大方面干擾其作出獨立判斷的業務或其他關係，且能夠提供公正客觀的意見，以保障我們公眾股東的利益。獨立非執行董事的詳情載於本招股說明書「董事、高級管理層和僱員」一節；

## 與我們的控股股東和江蘇新城的關係

- (c) 就將於任何董事會議上決議的涉及江蘇新城的任何事項而言，王董事長和呂小平先生應放棄投票，不得計入會議法定人數，且不得參與有關待決議特定事項的討論（除非多數獨立非執行董事特別邀請他們出席）；
- (d) 我們已委任國泰君安融資有限公司作為我們的合規顧問，其將於上市後就遵守適用法律及上市規則（包括有關董事職責和內部控制的多項規定）向我們提供意見和指引；
- (e) 我們計劃確保我們與關連人士之間擬進行的任何交易遵守上市規則第14A章的規定，包括（倘適用）遵守該等規則的公告、報告和獨立股東批准的規定；及
- (f) 此外，倘我們的獨立非執行董事認為必要或合宜，彼等亦可委聘專業顧問（包括獨立財務顧問），以就任何不競爭協議或我們的控股股東可能向我們推薦的任何商機提供意見，費用由本公司承擔。