



新城控股
FUTURE HOLDINGS

Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

股份代號：01030

全球發售



獨家全球協調人和獨家保薦人

BofA Merrill Lynch

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人

BofA Merrill Lynch



上海 • 森蘭碧翠園



上海 • 新城金郡



南京 • 尚東區

蘇州 • 新城金郡





Future Land Development Holdings Limited

新城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目	:	1,418,000,000股股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	141,800,000股股份(可予重新分配)
國際發售股份數目	:	1,276,200,000股股份(可予重新分配及視乎超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份1.79港元(於申請時以港元悉數支付，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費及多收款項可予退還)
面值	:	每股股份0.001港元
股份代號	:	01030

獨家全球協調人和獨家保薦人

BofA Merrill Lynch

聯席賬簿管理人和聯席牽頭經辦人

BofA Merrill Lynch



香港聯合交易所有限公司和香港中央結算有限公司對本招股說明書的內容概不負責，對其準確性或完整性不做任何陳述，並明確表示概不會就因本招股說明書的全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股說明書副本連同附錄八「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所述的文件，已按照公司條例第342C條(香港法例第32章)的規定，送呈香港公司註冊處登記。香港證券及期貨事務監察委員會以及香港公司註冊處對本招股說明書或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席賬簿管理人(代表承銷商)與我們於定價日通過協議確定，預期定價日為2012年11月22日(星期四)或前後，但無論如何不遲於2012年11月27日(星期二)。發售價將不會超過1.79港元，而現時預計將不少於1.45港元。香港發售股份申請人於申請時須支付最高發售價每股發售股份1.79港元，連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘發售價低於1.79港元，多收款項將予退還。如果由於任何原因，聯席賬簿管理人(代表承銷商)與我們於2012年11月27日(星期二)前未能就發售價達成協議，則全球發售不會進行並將告失效。

在取得我們同意的情況下，聯席賬簿管理人(代表承銷商)可於遞交香港公開發售申請最後日期上午或之前，隨時調低全球發售中的股份發售數量及/或指示性發售價範圍至低於本招股說明書所述的水平。在此情況下，相關公告將在遞交香港公開發售申請最後日期的上午前在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)發佈。有關進一步信息，請參閱本招股說明書中「全球發售的結構」一節。

如果於發售股份開始於香港聯交所買賣當日上午八時前發生某些情況，香港承銷商在香港承銷協議項下的義務可由聯席賬簿管理人(代表承銷商)終止。該等情況載於本招股說明書「承銷」一節。

發售股份未曾也不會根據美國證券法進行登記，也不可在美國境內提呈發售或出售、質押或轉讓，除非交易根據美國證券法獲豁免登記或毋須登記。根據144A規則發售股份可向合格機構買家發售、出售或交割，或根據S規例於美國境外發售、出售或交割。

2012年11月19日

預期時間表⁽¹⁾

如果以下香港公開發售的預期時間表⁽¹⁾發生任何變化，本公司將在香港南華早報（以英文）和香港經濟日報（以中文）發佈公告。

時間和日期

開始辦理香港公開發售申請登記⁽²⁾2012年11月22日（星期四）
上午十一時四十五分

遞交白色和黃色申請表格及向香港結算發出

電子申請指示的截止時間⁽³⁾2012年11月22日（星期四）
中午十二時正

通過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表eIPO服務

完成電子申請的截止時間⁽⁴⁾2012年11月22日（星期四）
上午十一時三十分

通過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成

白表eIPO申請付款的截止時間2012年11月22日（星期四）
中午十二時正

截止辦理香港公開發售申請登記⁽²⁾2012年11月22日（星期四）
中午十二時正

預期定價日⁽⁵⁾2012年11月22日（星期四）

在南華早報（以英文）和香港經濟日報（以中文）公佈：

- 發售價；
- 香港公開發售申請水平；
- 國際發售的踴躍程度；以及
- 香港發售股份的分配基準

的日期2012年11月28日（星期三）

預期時間表⁽¹⁾

時間和日期

通過多種渠道（請參閱本招股說明書

「如何申請香港發售股份－分配結果」一節

公佈香港公開發售分配結果（連同成功申請人的

身份證明文件號碼（倘適用））的日期 2012年11月28日（星期三）

可於 www.iporeresults.com.hk 通過「按身份證號碼搜索」

功能查閱香港公開發售分配結果的日期 2012年11月28日（星期三）

載列上述公告所提及信息的有關香港公開發售的

公告全文將於聯交所網站 www.hkexnews.com.hk 及

本公司網站 www.futureholdings.com.cn 刊發的日期 2012年11月28日（星期三）

就全部或部分未成功申請發送電子退款指示／

退款支票^(6,7,8和9) 2012年11月28日（星期三）或之前

寄發股票或將股票存入中央結算系統^(6,7和8) 2012年11月28日（星期三）或之前

預期股票開始在聯交所買賣的日期 2012年11月29日（星期四）

附註：

- 1 所有時間及日期指香港本地時間及日期。
- 2 如果於2012年11月22日（星期四）上午九時至中午十二時的任何時間，香港懸掛「黑色」暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始辦理香港公開發售認購申請登記。有關進一步資料，請參閱本招股說明書「如何申請香港發售股份－7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- 3 通過向香港結算發出電子申請指示的申請人應參閱本招股說明書「如何申請香港發售股份－3.透過中央結算系統向香港服務提供者發出電子申請進行申請」一節。
- 4 於遞交申請截止日上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。如閣下於上午十一時三十分或之前已遞交申請並已通過指定網站獲得申請參考編號，則閣下將獲准在遞交申請的截止日期中午十二時正（即截止接受申請）前繼續申請手續（通過完成支付申請股款）。

預期時間表⁽¹⁾

- 5 請注意，定價日，即釐定發售價的日期，預計為2012年11月22日（星期四）或前後。雖然發售價可低於應由香港公開發售股份申請人支付的每股發售股份1.79港元的最高發售價，香港發售股份申請人需要在申請時支付每股發售股份1.79港元的最高發售價，加上1%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費，但根據本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節的規定，多餘申請股款可予退還。
- 6 倘申請人使用白色申請表格或白表eIPO申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格中注明擬親自於香港證券登記處領取退款支票（倘適用）及／或股票（倘適用），其可於2012年11月28日（星期三）上午九時到下午一時正親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取。選擇親自領取的個人申請人，不得授權任何其他人士代為領取。選擇親自領取的公司申請人，必須委派加蓋公司印章的授權書的授權代表前來領取。個人申請人和公司授權代表在領取時，均須出示香港證券登記處接受的身份證明及（倘適用）授權文件。有關進一步資料，請參閱本招股說明書「如何申請香港發售股份－10.發送／領取股票及退還股款」一節。閣下提供之部分香港身份證號碼或護照號碼，或（如閣下為聯名申請人）名列首位申請人之部分香港身份證號碼或護照號碼，可能列印於閣下之退款支票（如有）。有關資料也會轉交第三方以安排退款。閣下之銀行可能會在兌現閣下之退款支票前，要求核實閣下之香港身份證號碼或護照號碼。閣下填寫之香港身份證號碼或護照號碼有誤，可能會導致延誤兌現閣下之退款支票，或使退款支票無效。
- 7 倘申請人使用黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在彼等申請表格中注明擬親自領取退款支票，則其可領取有關退款支票（如有），惟不得選擇領取股票。有關股票將存入中央結算系統，寄存於申請人所指定的中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人的股份戶口內，如適用。使用黃色申請表格遞交申請的人士，其領取退款支票（如有）的程序與使用白色申請表格的申請人的程序相同。
- 8 未領取的股票及／或退款支票（如有）將以平郵方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。進一步資料載於本招股說明書「如何申請香港發售股份－10.發送／領取股票及退還股款」一節。
- 9 將就全部或部分不獲接納的申請及獲接納的申請（倘最終釐定的發售價低於申請時應付之價格）發出電子退款指示／退款支票。

發售股份的股票僅在承銷協議成為無條件且未根據其各自的條款終止的情況下，方會於2012年11月29日（星期四）上午八時正或前後成為有效的所有權憑證。在股份於聯交所開始買賣前，發售股份不得進行任何買賣。在收到股票之前或股票成為所有權之有效憑證之前按公開配發詳情基準買賣發售股份的投資者將自行承擔全部風險。

致投資者的重要通知

我們僅就香港公開發售以及香港發售股份而刊發本招股說明書，除本招股說明書根據香港公開發售提呈的香港發售股份外，並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股說明書不得用作也不構成在任何其他管轄區或在任何其他情況下的要約或邀請。除香港外，我們未採取任何行動以獲准在任何管轄區公開發售股份，也未採取任何行動以獲准在香港以外的任何管轄區派發本招股說明書。在其他管轄區派發本招股說明書及提呈和銷售發售股份受到若干限制，除非根據該等管轄區適用的證券法律、相關證券監管機關的登記或授權或其豁免規定準許，否則派發本招股說明書及提呈和銷售發售股份未必會進行。

閣下作出投資決定時應依賴本招股說明書及申請表格所載的資料。我們未授權任何人士向閣下提供與本招股說明書所載內容不同的資料。閣下不應依賴本招股說明書以外的任何資料或陳述，將其視為已獲我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、任何承銷商、彼等各自的任何董事、代理人、僱員或顧問，或參與全球發售的任何其他人士授權提供的資料或陳述。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
概要.....	1
定義.....	13
專業詞彙表.....	27
風險因素.....	30
前瞻性陳述.....	60
豁免嚴格遵守上市規則.....	61
關於本招股說明書及全球發售的信息.....	63
董事及參與全球發售的各方.....	66
公司信息.....	71
行業概覽.....	73

目 錄

	<u>頁次</u>
歷史及重組.....	108
業務.....	132
基礎投資者.....	271
與我們的控股股東和江蘇新城的關係.....	274
關連交易.....	284
董事、高級管理層和僱員.....	289
主要股東.....	300
股本.....	301
財務信息.....	304
未來計劃及所得款項用途.....	355
承銷.....	357
全球發售的結構.....	367
如何申請香港發售股份.....	375
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄一A — 江蘇新城的未經審核中期財務信息.....	IA-1
附錄二 — 未經審核備考財務信息.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 稅項及外匯.....	IV-1
附錄五 — 主要法律及監管規定概要.....	V-1
附錄六 — 本公司組織章程大綱及細則概要.....	VI-1
附錄七 — 法定及一般信息.....	VII-1
附錄八 — 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股說明書所載資料的概覽。由於只屬概要，故不一定包括所有對閣下而言均為重要的資料。閣下在決定是否有意投資於股份前，務請細閱本招股說明書。

任何投資均帶有風險。投資於股份的部分特定風險載於本招股說明書「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前，務請細閱該節。

我們的業務

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⁽¹⁾，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。

物業開發業務包括（其中包括）土地收購、產品開發和建設、物業銷售和預售以及物業管理。我們就產品開發及建設僱傭第三方承包商提供各種服務，包括但不限於建築和內部設計、施工、電梯安裝和園林建築。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。此外，截至2012年8月31日，我們在九個城市中有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。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。

(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）已於中國物業市場廣泛應用及倚賴。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。

概 要

我們的產品組合多樣化

我們對物業開發業務採取「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。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⁽¹⁾分別為0.39、0.34和0.33。

我們開發和銷售各種住宅物業，通過四大住宅物業系列，即我們的「啟航」系列、「樂居」系列、「圓夢」系列及「尊享」系列，以描述我們各目標客戶群（包括首次置業人士、年輕家庭、中高收入家庭及高資產人士）的不同定位。我們亦開發融購物中心、寫字樓、酒店、酒店式公寓、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，來滿足不同位置（包括中心商業區和新興商業區）的客戶的需求和偏好。

下表載列往績記錄期間按收入來源劃分的收入明細以及（就所示物業類型而言）我們交付的可出售總建築面積和各類物業的平均售價：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
收入					
銷售物業.....	5,761,703	7,557,473	10,688,562	2,895,375	3,653,850
物業管理.....	37,330	54,396	72,088	40,992	70,277
租金收入.....	2,573	7,713	4,960	3,914	12,424
其他.....	1,669	1,792	1,644	1,662	10,521
合計.....	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072

	住宅			商業 ⁽²⁾		
	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)
截至12月31日止年度						
2009年.....	4,660,663	938,235	4,967	1,101,040	127,236	8,654
2010年.....	6,118,660	1,069,641	5,720	1,438,813	142,049	10,129
2011年.....	9,576,635	1,288,019	7,435	1,111,927	108,897	10,211
截至6月30日止六個月						
2011年.....	2,276,126	380,166	5,987	619,249	67,006	9,242
2012年.....	3,118,054	466,343	6,686	535,796	35,766	14,981

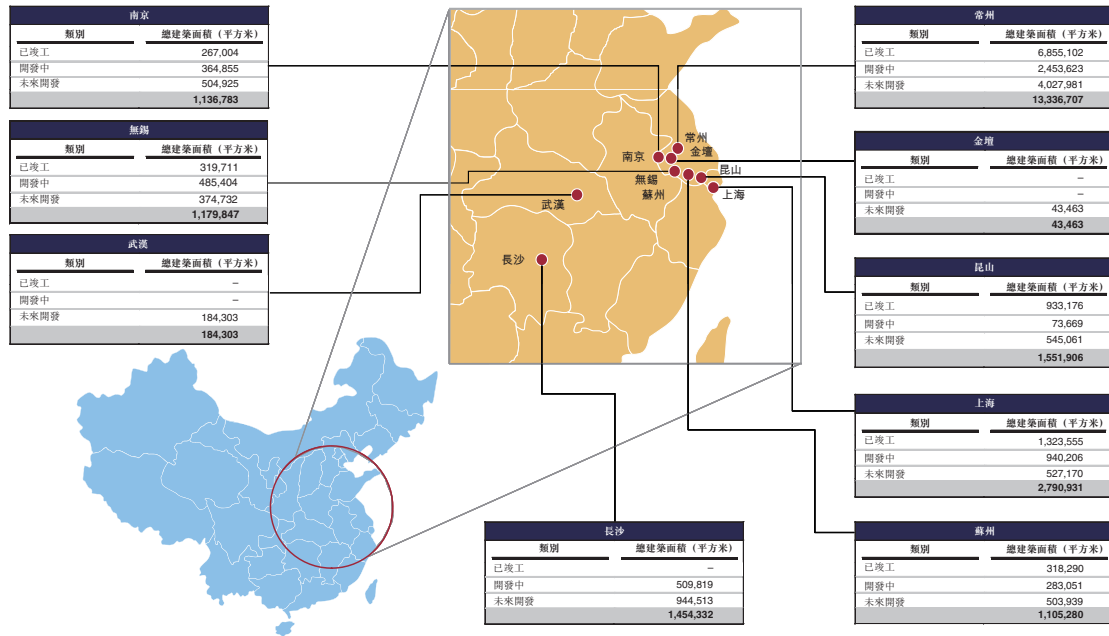
(1) 資產週轉率按特定期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算。請參閱本招股說明書「專業詞彙表」一節。

(2) 包括住宅項目中的零售和商業面積以及多用途綜合樓項目中的商業面積。

概 要

我們位置優越的物業項目組合

我們的組合包括我們認為可為本公司持續發展提供強大支持的位置優越的物業項目。下表載列截至2012年8月31日我們物業組合總建築面積的區域分佈詳情：



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日止八個月我們已簽約銷售額的區域分佈詳情：

	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%
合計	8,436.6	100.0%	12,344.5	100.0%	13,892.2	100.0%	9,850.4	100.0%

附註：上表所示的已簽約銷售額不包括停車場的銷售額。

概 要

我們的經營業績

最近數年，我們實現快速增長。下表載列我們截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月的合併利潤表概要。

合併利潤表概要⁽³⁾

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	(人民幣千元)	(人民幣千元)
				(未經審核)	
收入	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072
銷售成本	(4,414,072)	(5,623,266)	(7,743,687)	(2,023,363)	(2,588,556)
毛利	<u>1,389,203</u>	<u>1,998,108</u>	<u>3,023,567</u>	<u>918,580</u>	<u>1,158,516</u>
經營利潤	1,439,141	1,940,037	2,520,357	852,838	712,529
融資成本淨額	(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
所得稅開支	(510,691)	(747,047)	(941,284)	(296,832)	(319,434)
年／期內利潤	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>
應佔年／期內利潤：					
本公司權益擁有人	572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益	280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>
權益擁有人應佔利潤的每股盈利 (人民幣元)					
— 基本及攤薄	<u>0.13</u>	<u>0.16</u>	<u>0.21</u>	<u>0.07</u>	<u>0.04</u>
年／期內除所得稅后利潤 (未計投資物業公允價值收益)	<u>569,324</u>	<u>718,695</u>	<u>1,238,811</u>	<u>254,841</u>	<u>351,818</u>

我們的收入從2009年的人民幣58.033億元增長至2011年的人民幣107.673億元，年均複合增長率為36.2%；及我們的利潤從2009年的人民幣8.528億元增長至2011年的人民幣14.439億元，年均複合增長率為30.1%。該等增長主要是由於平均售價及已交付建築面積增長所致。我們的毛利從2009年的人民幣13.892億元增加至2010年的人民幣19.981億元，並進一步增加至2011年的人民幣30.236億元，且從截至2011年6月30日止六個月的人民幣9.186億元增加至截至2012年6月30日止六個月的人民幣11.585億元，主要由於同期我們收入的增長。我們的毛利率從2009年23.9%提高至2010年的26.2%，並進一步提高至2011年

(3) 我們從本招股說明書附錄一「會計師報告」摘錄此利潤表概要。閣下在決定投資本公司之前，務請細閱整個「會計師報告」，包括附錄一所載的財務信息附註。

概 要

的28.1%，主要由於平均售價及我們物業（擁有高利潤率）所得收入增長所致。我們的毛利率於2011年和2012年6月30日止六個月保持相對穩定，分別為31.2%和30.9%。截至最後實際可行日期，我們的子公司新城控股持有江蘇新城全部已發行股本58.86%。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%。有關進一步信息，請參閱本招股說明書第320頁開始的「財務信息－過往經營業績回顧」一節。

已簽約銷售額

下表概述我們截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年8月31日止八個月的已簽約銷售額。

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年 (未經審核)	2012年
已簽約建築面積(平方米).....	1,370,956	1,436,247	1,347,456	698,477	1,044,682
已簽約銷售額(人民幣百萬元).....	8,436.6	12,344.5	13,892.2	7,478.4	9,850.4
已簽約平均售價(人民幣元/平方米)...	6,153.8	8,595.0	10,309.9	10,706.7	9,429.1

附註：上表所示的已簽約銷售額和建築面積不包括停車場的銷售額。

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，增長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年進一步增至人民幣10,309.9元/平方米，較2010年增長20.0%。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，降幅為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⁽¹⁾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。

業務戰略

我們矢志躋身中國競爭力和盈利能力最強的物業開發商，並致力於實現可持續發展，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；
- 致力於以有競爭力的成本增加優質土地儲備；

(1) 特定期間物業銷售的現金收入指自於該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。

概 要

- 提高物業管理服務和提升品牌知名度，藉以提升客戶滿意度；
- 通過進一步拓展商業物業開發業務，實現物業組合多元化；及
- 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。

流動資金和資金來源

我們的資本承擔及負營運現金流量淨額

截至2012年8月31日，估計日後開發成本總額達人民幣395.266億元，其中約人民幣49.84億元及人民幣119.027億元將分別於截至2012年12月31日止四個月和2013年支付。截至2010年和2011年12月31日止年度，我們的經營活動所得負現金流量淨額分別約為人民幣21.976億元和人民幣9.506億元。儘管我們於2012年上半年錄得正營運現金流量淨額，我們於2012年及其後可能仍錄得負營運現金流量淨額。請參閱本節「備受挑戰的市況及其對我們業務營運的影響」一段。

經計及目前市況、我們的項目開發、銷售和預售進度安排、我們的市場推廣及定價策略以及全球發售估計所得款項淨額及上述計劃，我們的董事預計，我們的營運現金狀況將繼續有所改善，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融資的主要來源。有關進一步信息，請參閱本招股說明書第328頁開始的「財務信息－流動資金和資金來源」及第342頁開始的「財務信息－債務」等章節。

我們的借款

下表載列截至所示日期我們的銀行和其他借款、負債與資產比率及淨負債與權益比率：

	截至12月31日			截至2012年
	2009年	2010年	2011年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款（即期和非即期）自				
－ 銀行	3,127,420	4,545,250	6,512,900	6,401,190
－ 信託融資安排	1,120,488	3,913,885	4,353,663	3,332,075
未償還借款總額	4,247,908	8,459,135	10,866,563	9,733,265
負債與資產比率	25.3%	30.1%	29.4%	24.2%
淨負債與權益比率	74.9%	120.1%	127.7%	111.7%

截至2012年9月30日，我們可用但未提取的銀行信貸約為人民幣61.970億元。

信託融資安排

本集團在日常業務過程中訂立信託融資安排，以撥付我們物業開發、物業管理和其他相關業務營運所需資金。信託公司就物業開發項目提供信託貸款受銀監會不時頒佈之通函及通知規管。

我們的信託融資安排的利率一般會高出傳統商業銀行貸款3%至7%。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靈活的期限和架構以及有利的提供資金和還款的時間。我們的董事確認我們有必要信貸以從商業銀行借取我們根據信託融資安排取得的資金，撥付物業開發營運所需。

我們大致將我們訂立的信託融資安排分為兩類：

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，以在信託融資安排期限屆滿時購回相關股權。

我們信託融資安排的期限介乎12個月至30個月。於往績記錄期間，我們已自11份現有甲類安排和11份現有乙類安排取得即期和非即期借款分別為人民幣41.637億元和人民幣32.030億元。截至最後實際可行日期，我們一份本金為人民幣1.5億元的乙類安排尚未解除。於截至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，該等受乙類安排規限的項目公司貢獻的總收入分別約為人民幣3.135億元、人民幣13.836億元、人民幣25.436億元和人民幣4.082億元，佔同期我們總收入的5.4%、18.2%、23.6%和10.9%。

我們的中國法律顧問告知我們，我們的所有信託融資協議在性質上均屬有抵押的借款交易。根據香港財務報告準則項下公認的會計原則，這些信託融資安排在我們的財務報表中入賬列作借款及有關會計期間，我們將受乙類安排規限的項目公司視作我們的子公司。有關我們信託融資安排的詳情，請參閱本招股說明書第219頁開始的「業務－信託公司提供的其他融資」一節。

備受挑戰的市況及其對我們營運的影響

中國政府用以「冷卻」物業市場的措施

中國政府自2011年1月以來出臺了一系列行業政策及措施，如上調利率及銀行儲備金率、加強物業限購、擴大保障房供應及提高物業轉讓稅收，以防止物業行業過熱。該等措施自2011年下半年開始對中國物業市場產生降價壓力。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（包括但不限於各種形式的降價）以刺激需求。於2012年上半年，交易量保持在低水平。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%。

中國政府自2012年1月起並未實施其他主要嚴格政策或措施，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第78頁開始的「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。我們的已簽約銷售額自截至2011年8月31日止八個月的人民幣74.784億元增加31.7%至截至2012年8月31日止八個月的人民幣98.504億元，及我們的已簽約建築面積自截至2011年8月31日止八個月的人民幣698,477平方米增加49.6%至截至2012年8月31日止八個月的人民幣1,044,682平方米。但是，我們不能向閣下保證中國政府將不會實施任何其他嚴格措施遏制中國物業市場發展，而日後我們的經營業績可能受到不利影響。中國物業市場之前景仍高度不明朗。閣下在決定投資於發售股份前務請細閱本招股說明書第30頁開始的「風險因素」整節。

我們的營銷和定價戰略

鑒於市況充滿挑戰及價格下行壓力，我們在2011第四季度調整營銷和定價戰略作出回應。我們將銷售的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。我們亦在策略上調整若干項目的開發和預售時間表。

鑒於我們若干物業售價下降且估計可收回金額總額可能下跌，截至2011年12月31日止年度，我們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第313頁開始的「財務信息－若干收入表項目－銷售成本」一節。

概 要

物業組合概要

下表載列截至2012年8月31日於不同開發階段的物業組合的建築面積明細：

規劃用途 ⁽¹⁾	竣工				開發中	持作未來開發		
	可供出售、 租賃或 出售	本集團自用	其他	合計		(A)已取得 土地使用 權證	(B)已簽署 土地出讓 合同但尚未 頒發土地 使用權證	合計 (A+B)
	建築面積 (平方米)	建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	合計 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (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
停車位和 地下零售 ⁽⁴⁾	623,571	508,848	-	1,132,419	923,218	645,676	644,998	1,290,674
附屬設施 ⁽⁵⁾	4,071	27,340	367,290	398,701	342,200	210,862	206,510	417,371
總建築面積.....	8,711,106	938,442	367,290	10,016,838	5,110,628	3,563,445	4,092,642	7,656,087
應佔建築面積⁽⁶⁾.....	4,822,867	574,637	211,750	5,609,254	3,199,678	2,156,681	3,103,927	5,260,608

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) 「停車位和地下零售」包括可出售或可出租停車位和地下零售物業。
- (5) 「附屬設施」包括我們分別持作地面或地下不作住宅用途、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，當中大部分是公用設施，且非可供出售。
- (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的物業估值報告。

上表不包括我們擬收購的「姚莊村地塊」。有關我們已竣工項目、在建項目和持作未來開發項目的詳情，請參閱本招股說明書第138頁開始的「業務－我們的業務」一節。

近期發展

我們的董事確認，自2012年6月30日起直至本招股說明書日期，我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動。於自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，物業銷售現金收入為人民幣29.74億元。於自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，我們的已簽約銷售額為人民幣27.88億元，較2011年同期的人民幣14.51億元增長92.1%，以及我們的已簽約建築面積為297,555平方米，較2011年同期的119,340平方米增長149.3%。於自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，我們的已簽約平均售價為人民幣9,368元／平方米，較截至2012年6月30日止六個月的人民幣9,099元／平方米增長3.0%。此期間我們的已簽約銷售額和已簽約建築面積增長是由於中國物業市場有所改善以及2012年7月和8月預售的項目階段數目較2011年同期增加所致。

我們於2012年7月和8月的毛利率較2012年首六個月為低，主要由於2012年7月和8月交付的項目組合。由於這些項目在2011年下半年中國房地產市場面臨降價壓力的時候預售，因此這些項目的毛利率較低。同時，2012年7月和8月錄得的收入總額相對較少且僅構成我們截至2012年12月31日止年度估計收入的一小部分。由於我們毛利率會視乎個別項目利潤率而變動，且我們經營業績於不同期間會大幅波動，因此，任何中期業績無法作為我們於財政年度或日後期間表現的指標。

江蘇新城已於2012年10月公佈其截至2012年9月30日止三個月的中期業績。有關江蘇新城截至2011年和2012年9月30日止九個月的財務信息的詳情，請參閱本招股說明書第348頁開始的「財務信息－江蘇新城截至2011年和2012年9月30日止九個月的未經審核財務信息」一節。

風險因素

我們認為我們的業務營運涉及若干風險和不明朗因素（若干屬我們無法控制）。我們已將這些風險和不明朗因素分類為：(i)與我們業務有關的風險，(ii)與中國物業行業有關的風險，(iii)與中國有關的風險及(iv)與全球發售有關的風險。有關我們所面臨風險的其他詳情，請參閱本招股說明書第30頁開始的「風險因素」一節。下文概述我們董事認為屬重大的若干風險。

- 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，包括中國政府為抑制物業行業增長採取的其他措施。
- 我們於截至2010年和2011年12月31日止年度維持甚高債務水平並錄得負營運現金流量淨額。我們通過抵押我們主要控股及營運子公司江蘇新城及我們其他項目的股份為我們的債務作擔保且受我們銀行借款和信託融資安排項下一系列限制性契約的規限。

由於不同的投資者對釐定風險的重要性可能有不同的詮釋和標準，因此，閣下在決定投資發售股份前，務請細閱本招股說明書「風險因素」一節。

我們的股東

緊隨全球發售前，根據首次公開發售前股份獎勵計劃，本公司由Wealth Zone Hong Kong (由王董事長的家庭信託間接持有的投資控股公司) 持有95.74%及Wellink Global (PTC) Limited為102名受讓人(包括本集團在職及前僱員、行政人員和業務夥伴)以信託形式持有4.26%。於全球發售完成後，及假設尚未行使超額配售權，本公司將由Wealth Zone Hong Kong、Wellink Global (PTC) Limited (作為受讓人(作為受益人)的受託人)和公眾分別將持有71.79%、3.19%和25.02%。Wealth Zone Hong Kong和王董事長(連同本招股說明書第300頁開始的「主要股東」一節所述的中介投資及／或信託工具)於全球發售後將繼續為本公司控股股東。

發售統計數據⁽¹⁾

	根據發售價 1.45港元	根據發售價 1.79港元
我們股份的市值 ⁽²⁾	82.186億港元	101.457億港元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	1.07港元	1.15港元

附註：

- (1) 本表中所有統計數據均假設不行使超額配售權。
- (2) 市值根據緊隨全球發售完成後預計已發行5,668,000,000股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出本招股說明書附錄二「未經審核備考財務信息」所述調整後計算，並假設緊接全球發售完成後預計將發行合共5,668,000,000股股份。

股息政策

經考慮我們的財務狀況，在符合上文所述限制及在概無可能減少可供分派儲備的任何情況(無論是否基於虧損或其他情況)的條件下，我們目前擬將我們中國營運實體截至2012年12月31日止財政年度和其後每個財政年度年內所得的可供分派淨利潤(不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額)中不少於30%分派予我們的股東。我們將每年重估我們的股息政策。

概 要

所得款項用途

下表載列全球發售（假設超額配售權未獲行使）所得款項淨額（經扣除我們應付的全球發售承銷費用及開支，並假設發售價為每股1.62港元（即本招股說明書所列發售價範圍的中位數））的估計金額和擬定用途。

估計所得款項 淨額	所得款項用途	(佔所得款項 淨額百分比)	(百萬港元)
(百萬港元) 2,127.2	(擬定用途) — 將用於未來在我們目前經營所在城市 和目標城市物色和收購合適的地塊以 擴大我們的土地儲備，主要以多用途 綜合樓項目為重點	90%	1,914.5
	— 將用作我們的一般公司和營運資金	10%	212.7

有關進一步信息詳情，請參閱本招股說明書第355頁「未來計劃及所得款項用途」一節。

定 義

在本招股說明書中，除文意另有所指，否則下列術語應具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接受一個人士或實體控制、或受一個人士或實體的直接或間接共同控制的人士或實體
「安徽國元信託」	指	安徽國元信託有限責任公司*，一家於2001年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事資金管理、資金投資、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣11億元且為獨立第三方
「申請表格」	指	有關香港公開發售的 白色 申請表格、 黃色 申請表格和 綠色 申請表格，或按文意所指的其中任何一種申請表格
「組織章程細則」 或「細則」	指	我們於2012年11月6日有條件批准及採用並將於上市日期生效的組織章程細則，經不時予以修訂
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「快速公交」	指	快速公交
「營業日」	指	於香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「年均複合增長率」	指	年均複合增長率
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算 參與者」	指	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商 參與者」	指	獲准作為託管商參與者參與中央結算系統的人士

定 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或法團
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者，中央結算系統託管商參與者或者中央結算系統投資者戶口持有人
「王董事長」	指	我們創始人、董事及控股股東王振華先生
「長沙新城」	指	長沙新城萬博置業有限公司*，我們於2011年3月28日在中國成立的子公司
「常州新城東昇」	指	常州新城東昇房地產開發有限公司*，我們於2009年6月4日在中國成立的子公司
「常州福隆」	指	常州福隆房地產開發有限公司*，我們於2007年2月6日在中國成立的子公司
「常州新城」	指	常州新城房產開發有限公司*，我們於1998年4月26日在中國成立的子公司
「常州新城創佳」	指	常州新城創佳房地產開發有限公司*，我們於2010年1月22日在中國成立的子公司
「常州新城東郡」	指	常州新城東郡房地產開發有限公司*，我們於2005年12月27日在中國成立的子公司
「常州新城廣場」	指	常州新城廣場置業有限公司*，我們於2006年12月13日在中國成立的子公司
「常州新城宏業」	指	常州新城宏業房地產有限公司*，我們於2009年12月28日在中國成立的子公司
「常州新城金郡」	指	常州新城金郡房地產有限公司*，我們於2009年9月11日在中國成立的子公司
「常州新城科達」	指	常州新城科達投資諮詢有限公司*，我們於2010年2月4日在中國成立的子公司

定 義

「常州新城萬博」	指	常州新城萬博置業有限公司*，我們於2007年5月16日在中國成立的子公司
「常州新城萬佳」	指	常州新城萬佳房地產開發有限公司*，我們於2009年12月10日在中國成立的子公司
「常州新城萬盛」	指	常州新城萬盛房地產有限公司*，我們於2010年6月12日在中國成立的子公司
「常州恒福」	指	常州市恒福置業有限公司*，我們於2009年11月26日在中國成立的子公司
「常州嘉馳」	指	常州嘉馳汽車配件有限公司*，我們於2007年1月16日在中國成立的子公司
「常州經典設計」	指	常州新城經典建築設計有限公司*，我們於2010年2月4日在中國成立的子公司
「常州萬方」	指	常州萬方新城房地產開發有限公司*，我們於2007年2月6日在中國成立的子公司
「常州富域」	指	常州富域發展有限公司*，我們於2002年4月27日在中國成立的子公司
「常州吾悅百貨」	指	常州吾悅百貨有限公司*，我們於2011年4月22日在中國成立的子公司
「常州新龍」	指	常州新龍創置房地產開發有限公司*，我們於2004年9月16日在中國成立的子公司
「中國」	指	中華人民共和國，除非文義另有規定，否則本招股說明書中有關中國的地理或統計的提述不包括香港、中國澳門特別行政區和中華民國

定 義

「中國指數研究院」	指	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。中國指數研究院為獨立於獨家保薦人的獨立第三方
「重慶國際信託」	指	重慶國際信託有限公司*，一家於1981年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事信託融資相關業務。註冊資本為人民幣10億元且為獨立第三方
「中國國際金融 香港證券有限公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法（1961年第三號法例，經綜合及修訂）
「公司條例」	指	公司條例（香港法例第32章），並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	本集團的控股股東，即Wealth Zone Hong Kong、First Property、Infinity Fortune和王董事長
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，專業測量公司和物業估值人
「外資房地產企業」	指	根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、工商管理局、外匯管理局於2006年7月11日頒發的《關於規範房地產市場外資准匯入和管理的意見》（規管投資中國物業而非持作自用的海外機構或個人）成立的外資房地產企業

定 義

「First Priority Group Limited」	指	First Priority Group Limited，於2003年2月18日在英屬處女群島註冊成立的公司（截至最後實際可行日期由我們的控股股東Infinity Fortune全資擁有）
「新城控股」	指	新城控股集團有限公司*，我們於1996年6月30日在中國成立的子公司
新城萬博	指	新城萬博置業有限公司*，我們於2008年1月24日在中國成立的子公司
「全球發售」	指	香港公開發售和國際發售
「綠色申請表格」	指	將由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填妥的申請表格
「國聯信託」	指	國聯信託股份有限公司*，一家於1987年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事信託融資相關業務。註冊資本為人民幣12億元且為獨立第三方
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	我們在香港公開發售中提呈發售以供認購的141,800,000股新發行股份（須根據本招股說明書「全球發售的結構」一節所述予以重新分配）
「香港宏盛」	指	香港宏盛發展有限公司，我們於2010年8月30日在香港註冊成立的子公司
「香港公開發售」	指	根據本招股說明書及申請表格所述條款及條件，按發售價提呈香港發售股份予香港的公眾人士以供認購而籌集現金

定 義

「香港承銷商」	指	本招股說明書中「承銷－香港承銷商」一節所載列的香港公開發售承銷商
「香港承銷協議」	指	獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商與我們就香港公開發售訂立的香港承銷協議
「獨立第三方」	指	根據上市規則不被視為本公司關聯人士的個人或公司
「Infinity Fortune」	指	Infinity Fortune Development Limited，由本集團創始人兼控股股東王董事長設立的全權信託Hua Sheng信託實益擁有
「國際發售股份」	指	我們根據國際發售提呈發售的1,276,200,000股新發行股份，連同因行使超額配售權提呈發售的任何額外股份（須根據本招股說明書「全球發售的結構」一節所述，予以重新分配）
「國際發售」	指	於美國境外根據S規例（包括向香港的機構及專業投資者以及預期對國際發售股份有相當需求的其他投資者但不包括香港的散戶投資者），而於美國根據144A規則按發售價向合資格機構買家有條件發售國際發售股份，以籌集現金，進一步詳情載於本招股說明書「全球發售的結構」一節
「國際買家」	指	本招股說明書中「承銷－國際發售」一節所述的國際發售承銷商及國際購買協議訂約方
「國際購買協議」	指	獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、國際買家及我們於定價日或前後就國際發售訂立的國際購買協議
「江蘇新城」	指	江蘇新城地產股份有限公司*，我們於1997年10月10日成立的子公司（其B股於上海證券交易所上市）（股份代號：900950）

定 義

「江蘇省國際信託」	指	江蘇省國際信託有限責任公司*，一家於 1992 年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 24 億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節
「交銀國際信託」	指	交銀國際信託有限公司*，一家於 1981 年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 12 億元且為獨立第三方
「金壇新城」	指	金壇市新城萬郡置業有限公司*，我們於 2011 年 3 月 22 日在中國成立的子公司
「聯席賬簿管理人」	指	美林國際、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際
「聯席牽頭經辦人」	指	美林遠東有限公司、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際（就香港公開發售而言）；美林國際、中國國際金融香港證券有限公司和海通國際（就國際發售而言）
「昆山新城創宏」	指	昆山新城創宏房地產有限公司*，我們於 2011 年 6 月 20 日在中國成立的子公司
「昆山新城創域」	指	昆山新城創域房地產有限公司*，我們於 2011 年 6 月 23 日在中國成立的子公司
「土地增值稅」	指	1994 年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本招股說明書附錄四「稅項及外匯」一節
「最後實際可行日期」	指	2012 年 11 月 10 日，即本招股說明書付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市」	指	我們的股份在聯交所上市

定 義

「上市委員會」	指	香港聯交所上市委員會
「上市日期」	指	我們的股份在香港聯交所上市的日期，預計在2012年11月29日或前後，自此我們的股份獲准在香港聯交所買賣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「組織章程大綱」或「大綱」	指	於2012年11月6日有條件批准及採納，並於上市日期生效，且不時予以修訂的組織章程大綱
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部，或者其前身中華人民共和國建設部
「南京新城創置」	指	南京新城創置房地產有限公司*，我們於2002年9月9日在中國成立的子公司。
「南京新城萬嘉」	指	南京新城萬嘉房地產有限公司*，我們於2010年1月13日在中國成立的子公司
「南京新城允升」	指	南京新城允升房地產有限公司*，我們於2010年11月19日在中國成立的子公司
「國家統計局」	指	中華人民共和國國家統計局
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

定 義

「北方國際信託」	指	北方國際信託股份有限公司*，一家於 1987 年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣 8 億元且為獨立第三方
「全國人民代表大會」	指	中華人民共和國全國人民代表大會及其常務委員會
「發售價」	指	根據全球發售將予認購及發行的發售股份每股發售股份最終港元價格（不包括 1% 經紀佣金、 0.003% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費），將按本招股說明書「全球發售的結構－釐定發售價」一節所述而釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份的統稱（包括因行使超額配售權而額外發行的股份（如相關））
「超額配售權」	指	我們於遞交香港公開發售申請截止日期後最多 30 日期間的任何時間，將根據國際購買協議向聯席賬簿管理人（代表國際買家）授出的選擇權（可由聯席賬簿管理人（代表國際買家）行使），要求我們按發售價配發及發行最多合共 212,700,000 股額外股份（佔根據全球發售初步發售股份數目的 15% ），以（其中包括）補足國際發售超額配售（如有），有關詳情載於本招股說明書「全球發售的結構－超額配售權」一節
「中國人民銀行」	指	中國中央銀行中國人民銀行
「中國公司法」	指	中華人民共和國公司法，由全國人民代表大會於 1993 年 12月29 日頒佈且於 1994 年 7月1 日生效，並不時予以修訂、補充或以其他方式修改
「中國政府」	指	中國中央政府及其政府分支機構，包括省、市級及其他地區或地方政府機構，或視乎文義所指其中任何一個

定 義

「首次公開發售前股份獎勵計劃」	指	藉唯一股東於2011年9月12日通過的書面決議（經日期為2012年6月30日的股東書面決議案修訂）採用的股份獎勵計劃，其主要條款載於本招股說明書「歷史及重組－僱員獎勵計劃－首次公開發售前股份獎勵計劃」和「法定及一般信息－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」等章節
「定價日」	指	釐定全球發售發售價的日期，預計為2012年11月22日或前後，但不遲於2012年11月27日
「物業估值報告」	指	由獨立物業估值人戴德梁行編製的物業估值報告，載於本招股說明書附錄三
「合資格機構買家」	指	144A規則所指的「合資格機構買家」
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本招股說明書「歷史及重組－重組」一節所述的我們的資產和負債（包括我們的子公司及聯營公司的資產和負債）的重組
「人民幣」	指	人民幣元，中國的法定貨幣
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商行管理總局」	指	中華人民共和國國家工商行管理總局
「香港證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章），並不時予以修訂、補充或以其他方式修改

定 義

「上海愛建信託」	指	上海愛建信託投資有限責任公司，一家於1986年根據中國法律成立的私營公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸及信託融資相關業務。註冊資本為人民幣10億元。上海愛建信託由上海愛建股份有限公司全資擁有且為獨立第三方
「上海富銘」	指	上海富銘房地產開發有限公司*，我們於2009年9月7日在中國成立的子公司
「上海新城創宏」	指	上海新城創宏房地產有限公司*，我們於2010年1月26日在中國成立的子公司
「上海新城創佳」	指	上海新城創佳置業有限公司*，我們於2008年3月20日在中國成立的子公司
「上海新城創域」	指	上海新城創域房地產有限公司*，我們於2011年5月10日在中國成立的子公司
「上海新城東郡」	指	上海東郡房地產開發有限公司*，我們於2007年5月31日在中國成立的子公司
「上海新城金郡」	指	上海新城金郡房地產有限公司*，我們於2010年3月26日在中國成立的子公司
「上海新城南郡」	指	上海新城南郡房地產有限公司*，我們於2010年2月9日在中國成立的子公司
「上海新城萬嘉」	指	上海新城萬嘉房地產有限公司*，我們於2003年3月19日在中國成立的子公司
「滬甯經濟走廊」	指	上海與南京之間的走廊，長約300公里，處於連接中國長江經濟帶和沿海經濟帶的位置，覆蓋6個城市：即上海、蘇州（包括昆山）、無錫、常州（包括金壇）、鎮江和南京

定 義

「上海萬之城」	指	上海萬之城房地產開發有限公司，一家在中國成立、由上海新城萬嘉和上海萬科房地產有限公司分別持有50%的公司
「山西信託」	指	山西信託有限責任公司，一家於1988年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣11億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節
「購股權計劃」	指	藉本公司股東於2012年11月6日通過的書面決議有條件採用的購股權計劃，其主要條款於本招股說明書附錄七「法定及一般信息－E.購股權計劃」一節概述
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元的普通股
「股東」	指	我們的股份持有人
「獨家全球協調人」	指	美林國際
「獨家保薦人」	指	美林遠東有限公司
「穩定價格操作人」	指	海通國際證券有限公司
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「借股協議」	指	Wealth Zone Hong Kong (作為放貸人) 與穩定價格操作人 (作為借款人) 訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指	具有公司條例第2條賦予該詞的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

定 義

「蘇州新城創佳」	指	蘇州新城創佳置業有限公司*，我們於2007年10月11日在中國成立的子公司
「往績記錄期間」	指	截至2009年、2010年和2011年12月31日止財政年度及截至2012年6月30日止六個月
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）以及根據該法案頒佈的規則及法規
「承銷商」	指	香港承銷商與國際買家
「承銷協議」	指	香港承銷協議與國際購買協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地和所有受其管轄的地區
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「我們」、「我們的」、 「本公司」或「本集團」	指	新城發展控股有限公司（一家於2010年4月23日在開曼群島註冊成立的公司和其所有子公司（包括江蘇新城及其所有子公司）（除非文義另有所指），或（如文意指其註冊成立前的任何時間）其目前子公司的前身所從事的業務以及隨後這些子公司根據重組就全球發售所從事的業務
「Wealth Zone Hong Kong」	指	Wealth Zone Hong Kong Investments Limited，一家於2003年7月17日在英屬處女群島註冊成立的公司以及截至最後實際可行日期由我們的控股股東First Priority Group Limited全資擁有
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 於網上遞交申請，以申請人名義申請將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「武漢新城宏盛」	指	武漢新城宏盛置業有限公司*，我們於2012年5月12日在中國成立的子公司

定 義

「無錫新城創置」	指	無錫新城創置房地產有限公司*，我們於2010年5月6日在中國成立的子公司
「無錫新城萬博」	指	無錫新城萬博置業有限公司*，我們於2011年1月6日在中國成立的子公司
「無錫新城萬嘉」	指	無錫新城萬嘉置業有限公司*，我們於2007年8月14日在中國成立的子公司
「長江三角洲」	指	位於華東的經濟區，覆蓋江蘇省、浙江省和上海市
「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一家於1995年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸和信託融資相關業務，註冊資本為人民幣25億元且為獨立第三方
「中融國際信託」	指	中融國際信託有限公司，一家於1993年根據中國法律成立的國有公司，獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、證券交易和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣14億元且為獨立第三方
「中泰信託」	指	中泰信託有限責任公司，一家於2002年根據中國法律成立的國有公司，其為獲銀監會發牌的非銀行金融機構，主要從事基金管理、基金投資、放貸和信託融資相關業務。註冊資本為人民幣5億元。由於本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節定義及披露的乙類安排，其乃我們的關連人士。有關詳情，請參閱「關連交易」一節

除非文意另有所指，本招股說明書中所指「2009年」、「2010年」及「2011年」分別為截至2009年、2010年和2011年12月31日止的年度。

* 指中國公司或實體名稱的英文譯名或相反情況，僅供識別。

專業詞彙表

在本招股說明書中，除非文意另有所指，本招股說明書中使用的與本集團及其業務有關的某些術語的解釋和定義應具有如下涵義。這些術語及其涵義可能不符合這些術語的標準行業含義或用法。

「資產週轉率」	指	按一定時期內收入除以該時期期初及期末總資產的平均值計算
「平均售價」	指	按總額基準計算的平均售價，除非文意另有說明
「商業項目／物業」	指	指定作金融、批發及零售用途或開發為寫字樓、公寓或酒店的綜合樓、項目或物業（倘適用）
「商品房」	指	由物業開發商開發，以供竣工後作銷售或出租用途的住宅物業、商業物業及其他建築物
「竣工備案表」	指	中國地方城市建設局或同等機關於實地檢查和驗收後就物業項目竣工出具的建設工程竣工驗收備案表
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具的建設工程規劃許可證
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	總樓面面積
「土地出讓合同」	指	我們在公開招標、拍賣或掛牌出讓（倘適用）後，與有關地方政府機關訂立的協議，規定（其中包括）我們收購有關地塊使用權應支付的土地出讓金金額。於支付土地出讓金和達成土地使用權出讓合同所載的任何其他條件後，我們將取得有關土地的地塊使用權證

專業詞彙表

「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅土地的證書（或多份證書，視乎情況而定）
「多用途綜合樓／綜合樓項目」	指	就本招股說明書而言，(i)30%以上的總建築面積指定作商業用途，(ii)10萬平方米或以上總建築面積指定作商業用途的綜合樓或綜合樓項目（倘適用），或(iii)任何不屬於住宅項目參數的其他物業開發項目（定義見下文）
「總體實力」	指	江蘇省建設局和江蘇省統計局經計及(i)總收入、已竣工總建築面積、資產淨值、稅收貢獻、資產週轉率、負債權益比率、企業社會貢獻和企業累計社會貢獻等八項經濟屬性；(ii)企業資質類別、企業和商業信貸評級、銀行和金融信貸評級、管理認證（如ISO9000或ISO14000認證）和企業可持續性發展評級等五項經營和管理屬性；以及(iii)項目獎和建設質量獎等質量屬性後界定的江蘇省物業開發商的表現
「容積率」	指	所有建築物的總樓面面積（不包括地下樓面面積）佔其佔地面積的比率
「預售許可證」	指	授權開發商開始預售在建物業的商品房預售許可證
「房屋所有權證」	指	相關中國政府機關出具的與建築物所有權有關的房屋所有權證
「公開招標」、「拍賣」、或「掛牌出讓」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的公開招標、拍賣或掛牌出讓，各為一個競爭性投標程序，購買者通過這個程序直接從中國政府獲得土地使用權；有關這些程序的詳細解釋，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

專業詞彙表

「可出租建築面積」	指	就(i)竣工物業項目而言，相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出租用途的總建築面積；以及(ii)我們已經取得預售許可證的項目而言，預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出租用途的可出租建築面積
「住宅項目／物業」	指	就本招股說明書而言，70%或以上的總建築面積指定作住宅用途（不包括酒店）且10萬平方米以下的總建築面積指定作商業用途的綜合樓、項目或物業（倘適用）
「可出售建築面積」	指	就(i)竣工物業項目而言，相關竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出售用途的總建築面積；以及(ii)我們已取得預售許可證的項目而言，預售許可證、竣工文件、勘查文件及／或房屋所有權證顯示的作出售用途的可出售建築面積
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米
「合計總樓面面積」或 「總建築面積」	指	有關項目任何建築物每層外牆內包含的地上和地下可出售及／或可出租面積，以及外牆本身的厚度，連同其他不可出租和不可出售面積。一般而言，該面積包括機電服務室、垃圾房、水箱、停車場、升降梯和樓梯

風險因素

投資於我們的股份涉及高度風險。在決定購買我們的股份前，閣下應該仔細考慮以下有關風險的資料，連同本招股說明書所包含的其他資料，包括我們的綜合財務報表及相關附註。如果確實發生或出現下述情形或事件之一，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能遭受損失。屆時，我們股份的市價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。本招股說明書亦載列涉及風險與不確定因素的前瞻性信息。我們的實際業績可能會因多項因素（包括下文所述風險）而與前瞻性陳述所預計者大相逕庭。

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

我們的業務須遵守廣泛的政府法規，且我們尤其易受中國物業行業政策變更的影響。特別是，中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施，例如對物業開發用地供應、外匯管制、物業融資、稅務和外商投資各方面施加控制，對中國物業行業的發展直接及間接造成重大的影響。透過這些政策和措施，中國政府可能限制或減少物業開發用地，提高商業銀行基準利率、對商業銀行向物業開發商和物業買方發放貸款的能力施加其他限制、對物業銷售徵收其他稅收和徵稅以及限制外商於中國物業行業投資。

於往績記錄期間至最後實際可行日期，中國政府已實行一系列法規和政策，以延緩物業市場發展、房價快速上漲，以及遏抑物業市場的投機活動。因此，該等政策或會限制取得融資、取得未來開發所需土地、按有利潤的價格出售物業或從已簽約銷售額產生充足營運現金流量的能力。此外，由於中國政府自2011年1月以來出臺了多項措施，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。物業銷售的平均售價在2011年9月至2012年1月期間亦相應下跌，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。鑒於市況充滿挑戰及其持續的降價壓力，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。因此，我們的已簽約銷售額於2011年最後四個月的平均售價為人民幣9,602元／平方米，較2011年首八個月低4.2%。

風險因素

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，約為我們於2009年或2010年錄得的減值虧損總額的六倍。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「業務－備受挑戰的市況及其對我們營運的影響」一節。

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。無法斷言這些措施的影響程度或準確估計在採用這些措施的情況下我們的銷量和營業額。假若我們的營運不能適應這些不時生效的物業行業新政策、法規或措施，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及／或招致額外成本，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。有關更多風險以及與中國多項法規有關的不確定性因素，請參閱本節「與中國物業行業有關的風險」以及「與中國有關的風險」等段落。

我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國物業市場，尤其是江蘇省各主要城市和上海的物業市場的表現

我們主要在長江三角洲滬寧經濟走廊沿線城市開發和銷售物業。截至2012年8月31日，我們有74個已竣工或處於不同開發階段的物業項目，其中，39個位於常州，15個位於上海市，一個位於金壇，六個位於南京，四個位於昆山，四個位於無錫，三個位於蘇州，一個位於長沙及一個位於武漢。此外，我們與鎮江地方當局訂立合作協議，以收購和開發若干地塊。我們的業務在很大程度上繼續取決於江蘇省和上海市的物業市場。這些物業市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，包括經濟和金融狀況、本地市場投機活動、物業供求關係、物業買方其他投資選擇的可行性、通脹、政府政策、利率和資本供應。

另外，我們經營所在城市的物業需求或價格可能出現下跌均可能對我們的現金流量、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

尤其是，近年來江蘇省及上海的物業價格和需求波動較大。中國政府自2010年1月以來實施的有關房地產開發項目銀行貸款和信託融資安排的其他政策一直並可能繼續對我們經營所在的物業市場產生抑制作用。

風險因素

違反我們的任何貸款或融資協議可導致強制執行我們授出的擔保，而可能對我們於B股集團所有權構成重大不利影響，繼而影響我們持續運營的能力

我們維持甚高債務水平，其中大部分債務通過抵押我們於上市子公司江蘇新城（我們通過此公司從事大部分業務）連同項目公司（統稱「B股集團」）和其他子公司持有的股份作擔保。我們於截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的即期和非即期借款總額（包括我們從銀行及信託融資安排取得的借款）分別為人民幣42.479億元、人民幣84.591億元、人民幣108.666億元和人民幣97.333億元。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的總負債與資產比率分別為25.3%、30.1%、29.4%和24.2%，以及我們的淨負債與權益比率分別為74.9%、120.1%、127.7%和111.7%。有關我們債務的進一步信息，請參閱本招股說明書「財務信息－主要財務比率」一節。

我們不能向閣下保證我們能夠從業務運營中產生充裕現金流量來履行我們於目前尚未償還債務項下的付款責任。倘我們未能在有關債務及其他付款責任到期時如期還款，可能須重新磋商這些責任的條款及條件，或須取得額外權益或債務融資，否則我們可能拖欠償還這些（或其他）款項。我們不能向閣下保證我們重新磋商的努力會取得成果或切合時宜，亦不能保證我們能夠以可接受的條款為我們的責任再融資。倘金融機構由於我們的信貸風險（或其他風險）拒絕向我們提供額外資金或於我們的現有貸款到期時提供再融資，且我們未能透過其他途徑籌集資金，我們可能違反我們的償還（及／或其他）責任。倘若違約，我們的放貸人可根據有關融資協議對我們強制執行其權利，包括對我們子公司及項目公司的已抵押股份強制行使其權利。

尤其是，我們已與重慶國際信託和北方國際信託訂立甲類安排，以為新城控股及常州新城萬博項目分別取得信託貸款人民幣4.10億元及人民幣7.0億元。截至2012年6月30日，就該等甲類安排而言，我們將我們於江蘇新城持有的3.495億股股份抵押予重慶國際信託，並將我們於江蘇新城持有的5.25億股股份抵押予北方國際信託。這些抵押股份合共佔江蘇新城已發行股本54.89%。截至最後實際可行日期，我們的子公司新城控股持有江蘇新城全部已發行股本58.86%。截至2009年、2010年、2011年12月31日止年度和截至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%。上述與重慶國際信託和北方國際信託訂立的甲類安排計劃將分別於2013年1月及5月償還，及相關的股份抵押亦分別將於上述日期解除。在此之前，倘新城控股或常州新城萬博違反彼等各自於甲類信託融資安排項下的責任，有關信託公司可對我們於江蘇新城抵押的股份強制行使彼等的權利。因此，我們可能喪失江蘇新城連同我們透過江蘇新城持有的其他子公司的控制權及／或所有權。

我們不能向閣下保證今後我們不會訂立類似的融資協議且我們將能夠繼續履行我們於銀行貸款及信託融資安排項下的所有責任。我們亦不能向閣下保證我們抵押予放貸人或

風險因素

信託公司的股權不會受到強制執行，如受到強制執行，我們可能會失去我們若干子公司的控制權及所有權，且我們的經營業績和財務狀況可能受到重大不利影響。

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的股權，我們可能會受到不利影響

我們與若干信託公司（作為有關信託資金的受託人）訂立信託融資安排，以撥付我們的物業開發項目所需資金。我們的信託融資安排一般為期兩年，放貸人有權收取固定收入回報。為取得這些信託融資安排，我們與信託公司訂立一系列合同安排，須(i)將項目公司的股權及／或項目公司持有的土地使用權抵押予信託公司（「甲類安排」）或(ii)將項目公司的股權轉讓至信託公司或准許信託公司收購項目公司的股權，並承擔購回任何股權的相應責任，而這些股權是由這些信託公司透過履行我們的償還責任收購（「乙類安排」）。

截至2012年6月30日，(a)我們四家項目公司（包括江蘇新城）的大部分股權已根據甲類安排抵押；及(b)我們四家項目公司的大部分股權已根據乙類安排轉讓至信託公司或其指定代名人或由彼等收購，作為我們償還責任的抵押品。截至2012年9月30日，我們有未償還的信託融資安排即期和非即期借款人民幣28.621億元，佔我們未償還借款總額的29.3%，三家受乙類安排規限的項目公司合共有未償還的信託融資安排即期和非即期借款人民幣7.3億元。截至2009年、2010年、2011年12月31日止三年和截至2012年6月30日止六個月，我們於有關期間受乙類安排規限的項目公司合共貢獻的收入分別佔我們收入⁽¹⁾的5.4%、18.2%、23.6%和10.9%。有關進一步詳情，請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資－乙類安排詳情－附註(1)」一節。

由於信託融資安排附有更高的利率以及更複雜的保證及／或安全架構，其相對於傳統銀行貸款涉及的融資成本和風險更高。我們嚴重違反信託融資安排的條款可能會妨礙我們從相關信託公司贖回或購回（倘適用）項目公司的抵押或轉讓股權。我們不能向閣下保證我們將能夠履行我們在已經或將訂立的信託融資安排項下的所有義務。如果我們未能妥為履行我們於任何信託融資安排項下的任何義務，我們將須因違反協議而承擔責任，並可能不能贖回甲類安排項下的已抵押股權或購回相關項目公司於乙類安排項下的已抵押或已轉讓股權，在該情況下，甲類或乙類安排項下項目公司的財務業績可能不會再與我們的財務報表綜合入賬。上述情況的發生可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。有關詳情

(1) 包括項目公司於整個呈報期間或該呈報期間任何期間受乙類安排規限所在任何呈報期間應佔的總收入。

風險因素

(包括我們受乙類安排規限的每家項目公司的註冊資本、收入貢獻和信託融資安排未償還本金)和信託融資安排的其他詳情(包括成本和益處),請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節。

我們受限於與我們銀行借款或信託融資安排項下若干契約和限制有關的風險,這些契約和限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響

我們受我們與若干銀行之間的貸款合同中的若干限制性契約的規限。例如,未經財團放貸人事先同意,我們與中國銀行和交通銀行之間的銀團貸款協議可限制我們的一個營運子公司常州新城宏業向其股東作出分派。我們與中國建設銀行、中國民生銀行股份有限公司、中國農業銀行、中國工商銀行股份有限公司和中國交通銀行之間的貸款協議載有連帶違約條款。倘若發生任何連帶違約,該等銀行將有權要求我們提前償付該等銀行發放的全部或部分貸款,並對該等債務的全部或任何抵押品採取行動。此外,我們的部分中國營運子公司受限於若干重大契約。未經放貸人書面同意,上述契約可限制有關中國營運子公司進行任何合併、重組、分拆、減少註冊資本、重大資產轉讓、清盤、改變控股或管理架構或成立任何合營公司。此外,在該等貸款尚未償還的情況下,我們的若干相關營運子公司未必會向任何第三方提供將削弱其償還相關貸款能力的擔保。我們不能向閣下保證,我們未來將能夠遵守我們任何貸款合同的所有限制性契約及連帶違約條款。倘我們未能遵守這些條款,我們的放貸人有權要求我們提前償還貸款,在此情況下,我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

我們亦受限於乙類安排項下的限制性契約。例如,若干這些限制性契約限制了我們對受乙類安排規限的項目公司支付的股息的使用,而其他限制性契約則要求有關項目公司在取得有關信託公司批准前不得出售、按揭或調整項目公司的土地使用權和土地開發權或產生任何重大資本開支及轉讓重大資產。有關這些契約的詳情,請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資－乙類安排詳情」一節。我們不能向閣下保證,我們未來將能夠遵守我們乙類安排的所有限制性契約。倘我們未能遵守這些條款,我們可能會被禁止自相關信託公司購回我們項目公司的已轉讓的股權,在該情況下,我們的業務、財務狀況和經營業績會受到不利影響。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」。

此外,為就有關契約向若干信託公司提供完備擔保,我們已將相關項目公司的大多數董事席位移交至相關信託公司或對有關可能對相關信託公司固定收入回報的權益產生重大影響的事宜向它們賦予否決或單方面撤銷權。這些信託公司有權召開董事會及/或股東大會

風險因素

及通過它們的代表於會上投反對票，藉此阻止或否決我們可能提議的符合本集團利益，但違背相關預定財務和營運政策或違反相關信託協議的限制性契約的重大決策。我們不能向閣下保證未來不會產生這些分歧，在該情況下，我們的業務、財務狀況和經營業績將受到不利影響。

我們於截至2010年和2011年12月31日止年度錄得負營運現金流量淨額。如我們不能履行我們的付款責任，則我們的業務、財務狀況和經營業績或會受到重大不利影響

截至2010年和2011年12月31日止年度，我們的經營活動所得負現金流量淨額分別約為人民幣21.976億元和人民幣9.506億元。我們的負營運現金流量淨額主要是由於物業開發的長期和資本密集性質、我們於有關期間的土地收購和業務擴充所致。於往績記錄期間，我們以內部資源及外部融資撥付資本開支。儘管我們的現有項目可產生正現金流量淨額且我們於截至2012年6月30日止六個月錄得正營運現金流量淨額，但我們或會於截至2012年12月31日止年度及其後再次錄得負營運現金流量淨額。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「財務信息－流動資金和資金來源－營運資金」一節。我們不能向閣下保證，日後不會出現負現金流量淨額。負營運現金流量淨額要求我們取得足夠外部融資以滿足我們的財務需求和責任。如我們未能做到，則我們將無法清償負債及可能不能按計劃開發項目。因此，我們的業務、財務狀況和經營業績或會受到重大不利影響。

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

物業開發需要雄厚資本。我們預期在可預見的將來建設及收購土地將產生大量資本支出。有關截至2012年12月31日止年度我們資本承擔的信息，請參閱本招股說明書中「財務信息－流動資金和資金來源－營運資金－資本承擔」一節。

於往績記錄期間，我們主要通過內部產生的資金（包括預售和銷售物業所得款項）以及金融機構（包括銀監會許可商業銀行和信託公司）的借款為我們的物業項目提供資金。我們未來獲取外部融資的能力及這些融資的成本受我們無法控制的多種不確定因素的影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 我們的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及其融資供應情況；

風險因素

- 與銀行利率和房貸業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關規管及調控房地產市場的政策變動。

中國政府採取了一系列措施管理貨幣供應增長和信貸額度，特別是針對物業開發行業。例如：

- 中國人民銀行自2010年起多次調整人民幣存款準備金率，首次上調（至最高21.5%）及近期下調（至現有水平20.0%）；
- 中國人民銀行自2008年起多次調整一年期銀行貸款基準利率；
- 商業銀行不得向物業開發商放貸支付土地出讓金；
- 銀監會發出指引，要求開發商自有資金比例至少為物業項目總投資的30%；
- 銀監會於2007年頒佈有關規管信託公司成立、營運和融資活動（包括向物業開發商提供資金）的規章。

有關進一步信息，請參閱本招股說明書「行業概覽」和「附錄五－主要法律及監管規定概要」等章節。上述措施及其他類似政府行為與政策措施已經限制了我們使用銀行貸款和信託融資安排為我們的物業項目提供資金的能力和靈活性。我們無法向閣下保證，中國政府將不會採取其他措施，從而進一步限制我們獲取資金的能力和我們為物業開發項目提供資金的方式，或向閣下保證我們能夠或根本不能按商業上合理的條款取得充足的融資或可於現有信貸融資期滿前爭取續期。

銀監會和／或中國政府其他機構可能加強對向中國物業行業提供的信託貸款的監管，或會影響我們取得信託貸款的能力

於往績記錄期間，我們訂立多項信託融資安排並取得大量信託貸款撥付我們物業開發所需資金。根據於2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託公司的營運主要受銀監會的規管。因此，信託公司受銀監會的監督和監控，且須遵守銀監會頒佈的所有通知和規定。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「行業概覽－中國物業行業的重大監管事項」和「附錄五－主要法律及監管規定概要」等章節。

我們不能向閣下確保中國政府將不會實施其他或更嚴格的措施以限制信託公司可向中國物業行業提供的金額。倘此發生，我們取得信託貸款的能力或會受到不利影響。

我們的融資成本受利率變動的影響

我們來自銀行的借款以及我們的信託公司已產生並預期將繼續產生大量利息開支。因此，利率變動已並將繼續影響我們的融資成本。由於我們所有的銀行借款均為人民幣，所以我們的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來這一基準利率出現大幅波動。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們銀行借款的加權實際平均利率分別為5.72%、5.39%、6.69%和6.80%，及我們信託融資安排借款的加權平均成本分別為13.48%、13.19%、13.28%和13.10%。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，我們產生的利息成本分別為人民幣2.424億元、人民幣5.406億元、人民幣10.260億元和人民幣5.444億元。產生的大部份利息成本已撥充資本。我們的董事確認，2011年我們銀行借款的平均實際利率上漲主要由於2011年中國人民銀行基準利率上調以及銀行對中國物業開發商實施緊縮的信貸政策所致。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率上調，這可能會增加我們的融資成本，從而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

我們未來未必能以在商業上可接受的價格在理想地塊取得適合開發的土地儲備

我們業務的增長和成功取決於我們能否繼續以在商業上合理的價格在理想地塊取得適合住宅項目和多功能綜合樓項目的土地儲備的能力。我們取得土地的能力可能取決於我們不能控制的多種因素，如整體經濟狀況、我們確認和收購適合開發的地塊的效率以及有關該地塊的競爭情況。於往績記錄期間，我們的土地儲備主要通過參與地方政府舉辦的土地拍賣會以及向其他開發商收購物業開發公司或物業開發權取得。拍賣會上出售的土地的供應和價格取決於我們不能控制的因素，包括政府土地政策和競爭。中國政府及相關地方當局控制新地塊的供應數量和價格以及批准該地塊的規劃和用途。中國已施行專項法規以對取得及開發地塊的方法和流程進行管控。此外，近年來江蘇省各市及上海的快速發展導致理想地塊未開發土地供應短缺及收購成本（我們銷售成本中佔比最大的一項之一）增加。有關詳情，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。

我們未必能成功管理其增長和擴張

自成立以來，我們主要集中於開發住宅物業。近幾年，我們透過拓展至開發多功能綜合樓實現產品組合多元化。例如，我們於2008年開始在江蘇省常州市開發北岸城，目前正在開發其他三個多功能綜合樓。除在常州、上海、南京、昆山、無錫和蘇州不斷發展外，我們正拓展至江蘇省的金壇和鎮江、湖南省長沙市和湖北省武漢市。我們亦擴大至開發及營運酒店和寫字樓以及從事商業租賃。我們擬於上市後繼續豐富業務種類。

風險因素

由於我們對新業務分部或地方監管方式和慣例、客戶的偏好與行為、地方承包商及供應商的可靠性、商業慣例、商業環境和城市規劃政策缺乏了解，向新業務分部和地理區域進行擴展涉及多項不確定因素和挑戰。此外，將我們的業務擴展到新的地理區域將面臨來自當地知名度更高、更熟悉當地規管及商業模式與慣例以及與當地供應商、承包商和買家保持更穩固的關係的開發商的競爭。

由於我們可能會遇到前所未有的挑戰，我們有可能無法察覺風險的存在或作出適當的評估，也可能無法充分利用機會，或有效利用以往的經驗應對在新業務活動中遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確地預測我們拓展計劃所在城市對我們物業市場的需求。我們於正在開發的投資物業竣工及開始營運後，可能亦難以提升和保持這些投資物業的高入住率及／或租金率。

向新業務分部和地理位置進行擴展需要龐大的資本和管理資源。我們亦將需要增聘員工，以滿足我們的業務擴張需要。若我們業務的任何新行業管理不當或不符合客戶預期，我們亦可能承擔相當大的聲譽及財務風險。上述任何因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景造成重大不利影響。

有關我們或我們項目的不實或負面報道（無論證實與否）可能對我們的聲譽造成損害，分散我們管理層的注意力，及對我們的業務和經營業績造成不利影響

中國物業行業的發展和日後趨勢（包括主要物業開發商的業務策略）已成為眾多媒體的焦點。作為長江三角洲領先的物業開發商，眾多媒體報導中頻繁出現有關我們或我們項目的信息。我們亦留意到近期出現有關我們或我們項目的不實媒體報導。散播有關我們的不實或負面報告或公開指控（無論證實與否）可能對我們的聲譽造成損害及影響公眾對我們和我們項目的看法。此外，有關不實或負面報導可能規定我們採取防禦措施，這可能分散我們管理層的注意力，並對我們的業務和經營業績造成不利影響。我們不能向閣下保證，日後不再出現有關我們或我們項目任何其他不實或負面報導。

此外，我們不會就有關信息或出版物是否合適、準確、完整或可靠作出任何保證。倘媒體出現任何有關信息與本招股說明書所載的信息不一致或有所衝突，投資者於決定是否購買我們股份時不應依賴任何有關信息，及應僅依賴本招股說明書所載的信息。

如果我們在進行物業開發及經營管理業務時未能取得必要的政府批文、或在此方面出現重大延誤，我們的業務將會受到不利影響

中國對其物業行業實施嚴格監管。物業開發商必須遵守各種法律和法規，包括國家和地方政府為執行這些法律和規定而制定的規則。為從事物業開發和管理業務，我們必須向相關政府部門提出申請，以便獲取各種執照、許可證、證書和批文（以及重續與持續經營有關者），包括但不限於資質證書、土地使用權證、建築工程施工許可證、建築工程規劃許可證、建築用地規劃許可證、預售許可證和竣工許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可之前，我們必須符合特定條件。有關詳情，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。

我們不能保證我們未來能夠適應不時生效的有關物業行業的新規定與規則，或在履行必要條件以及時取得及／或重續我們經營所需所有證書或許可時不會遭遇其他重大延誤或困難。因此，如果我們不能取得或重續我們任何主要物業項目所需的政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇重大延誤，我們將不能繼續我們的開發計劃，及我們的業務、財務狀況和經營業績可能會受到不利影響。

我們依賴第三方承包商

我們僱傭第三方承包商提供與我們物業開發項目有關的各種服務，包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、機電和管道工程、電梯安裝和園林建築。我們一般通過招標選擇第三方承包商，並儘量僱傭信譽和過往記錄優秀、業績傑出、可靠性高且財力充足的公司。任何這些第三方承包商可能無法按我們規定的質量等級或在我們規定的時間提供滿意服務。此外，我們的物業開發項目可能會延遲竣工，及我們可能會由於承包商的財務或其他困難而產生其他成本。如果任何第三方承包商的表現不盡人意，我們可能需要替換此承包商或採取其他補救措施，而這會對我們項目的費用結構和開發進度產生不利影響並會對我們的聲譽、信譽、財務狀況及業務營運產生負面影響。此外，當我們把業務擴張到湖南省長沙市和湖北省武漢市等中國其他地理位置時，這些地理位置可能缺少能夠符合我們質量標準和其他甄選準則的第三方承包商，因此我們可能無法聘請到足夠的優質第三方承包商。

我們可能會聘請第三方承包商或管理公司管理我們正在／將要開發的酒店和寫字樓的日常營運。我們擬監控這些第三方承包商或管理公司的表現，及倘他們違反相關管理協議的條款，我們有權終止這些公司的服務。倘第三方承包商或管理公司的表現無法令我們的客戶滿意，我們的投資物業可能會出現較低的入住率，這將導致虧損或對我們的聲譽產生不利影響。倘我們無法成功管理投資物業，我們的業務、財務狀況、經營業績和前景可能會受到重大不利影響。

我們可能或根本不能按時完成我們的開發項目

在建築期間及之前，物業開發項目需要龐大的資本支出用於（其中包括）土地收購及建設。物業項目在通過銷售、預售、租賃或租金收入產生正現金流量淨額前，施工可能需要一年或更長時間。視乎投資物業的類型及所產生的收入，我們於這些物業竣工後確認項目收入可能需要一年或更長時間。因此，我們的現金流量和經營業績可能受到我們項目開發進度和其任何變動的影響。項目開發進度取決於多種因素，包括我們第三方承包商的表現和效率以及我們為施工提供資金的能力。可能對我們的項目開發進度產生不利影響的其他特定因素包括：

- 自然災害和惡劣天氣條件；
- 市場行情的變化、經濟低迷及營商和消費者信心普遍下降；
- 相關政府規章和政策的變化；
- 現有居民搬遷及／或現有建築物拆除；
- 材料、設備、承包商和熟練工人短缺；
- 勞動糾紛；
- 施工事故；及
- 對潛在地點的選擇和收購標準判斷失誤。

施工延遲或未能根據規劃規格、進度和預算完成項目建設，可能對我們作為物業開發商的聲譽造成損害、收入損失或延遲確認收入以及回報降低。如果物業項目未能按時完成，預售單位的買家可能有權因遲延交付索要賠償。如果遲延超過一定期限，買家可能有權終止預售協議並索要賠償損失。我們不能向閣下保證我們未來不會在項目竣工或交付方面有任何重大延誤，也不能保證我們將不會因任何這些延誤而承擔任何責任。

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

根據中國法律，如果我們未能根據土地出讓合同的條款完成物業項目，包括支付土地出讓金、拆遷和安置費用以及其他費用，土地指定用途，物業開發動工和竣工時間，中國政府可能會對我們發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。特別是，根據中國現行法律，若我們未能在土地出讓合同規定的開始施工日期後一年以上，兩年以內開始開發項目，相關

風險因素

的中國土地局可能對我們發出警告並徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費。倘若我們無法自土地出讓合同所載的開始施工日期起兩年內開始開發項目，有關中國土地局可能無償沒收我們的土地使用權，惟政府行為或不可抗力造成動工開發遲延除外。另外，即使開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發土地，但如果已開發的土地建築面積少於項目擬定總建築面積的三分之一，或總投入資金少於項目總投資的四分之一，且項目未經政府批准中止開發建設超過一年，土地亦可以被認定為閒置土地，而面臨收回風險。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於2007年9月發佈新通知。於2008年1月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，加大閒置土地管理的現有條例的執行力度。此外，國土資源部於2009年8月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的現有政策。於2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》（於2012年7月1日生效）。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「行業概覽－中國物業行業的重大監管事項」一節。

這些其他草案規定主管土地機構於完成規定的修訂程序前不得接受新土地使用權任何申請或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或登記申請。

於2012年5月16日，我們就收購上海富銘100%的股權自上海嘉定新城發展有限公司（「上海嘉定」）收購一副土地。於收購當日，該幅土地閒置且可能被處以人民幣54,388,000元的罰款。我們與上海嘉定訂立協議，其中規定上海嘉定須承擔我們因未能開工可能遭受的罰款。就此而言，我們面臨上海嘉定拒絕承擔的風險或無法承擔有關罰款。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「業務－合規性－閒置土地」一節。倘我們未來未能遵守我們的土地出讓合同的條款或閒置土地法規，我們可能招致處罰，包括被沒收若干物業。如果我們的土地被沒收，我們將不僅失去在這塊地上進行物業開發建設的機會，也將失去所有之前對這塊地的投資，包括土地收購成本和已產生的開發成本，這將對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

物業投資的流通性低及缺乏其他用途可能限制我們應對物業表現逆轉的能力

截至2012年8月31日，我們已投資或於約27萬平方米投資物業中持有權益。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，投資物業的公允價值收益分別為人民幣3.78億元、人民幣4.432億元、人民幣2.735億元和人民幣110萬元。我們計劃於將來增加我們的投資物業組合。任何形式的不動產投資流通性低，因此，我們為應

風險因素

對日益變化的經濟、財政及投資狀況出售投資物業的能力有限。我們也不能預測找到客戶購買這些投資物業所需的時間。另外，我們也可能需要在物業售出前花費資金用於物業管理和維修或彌補缺陷或作出改進。我們不能向閣下保證這些資金在需要時可獲取，或根本不可獲取。

此外，投資物業老化，經濟和財務狀況變化或者中國物業競爭格局的變化將可能對我們自投資物業賺取的租金收入和所產生的收入及其公允價值產生不利影響。然而，我們將任何投資物業轉化為其他用途的能力有限，因為在中國這種轉化需要大量的政府批文，且返修、重組、翻新牽涉到龐大的資本支出。我們不能向閣下保證我們能夠在需要時取得這些批文和資金。這些和其他影響我們應對我們投資物業表現出現不利變化的能力的因素，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們物業的評估價值與可實現價值可能不同，其價值不斷變化

物業估值報告所載的我們物業的評估價值基於包括主觀因素及不確定性因素在內的多重假設。評估我們物業和土地儲備價值所依據的假設包括：

- 我們將根據提供予戴德梁行且於物業估值報告載列的我們最新開發建議書及時開發和完成項目；
- 我們已經或將及時從監管部門取得項目開發所需的所有批文，不會因天氣及自然災害原因造成延誤，以及時完成拆遷及安置工作；及
- 我們已經支付了全部土地出讓金以及拆遷和安置費用，已經取得所有土地使用權證及可轉讓土地使用權，並無義務支付額外的土地出讓金或拆遷和安置費用。

如果我們未能從監管部門取得項目開發所需的批文，戴德梁行釐定我們物業評估價值所用的若干假設將會不準確。因此，我們物業的評估價值不能被視為它們的實際可實現價值或者可實現價值的預測值。我們的物業項目開發中出現不可預測的變化及國家及當地經濟狀況將影響我們所持有物業的價值。

截至最後實際可行日期，就刊發物業估值報告而言，沒有取得土地使用權證的中國物業沒有被賦予任何商業價值。然而，戴德梁行在本招股說明書附錄三「估值概要－第六類－貴集團於中國已訂約將收購之物業」一節物業估值報告中提及14項物業（截至2012年8月31日我們已就這些物業簽訂土地出讓合同或股權轉讓協議但尚未悉數支付相關土地出讓金或滿足取得相關土地使用權證的其他條件），並已根據我們在相關項目公司中應佔的所有權評估

這些物業的價值。物業估值報告中所述我們應佔的人民幣89.006億元須以中國政府頒佈相關土地使用權證為條件，而中國政府頒發土地使用權證取決於我們及時支付必需的土地出讓金和達成多項其他條件（若干條款並無我們所能控制）。閣下不應依賴於戴德梁行賦予我們的這些估計價值。

相關中國稅務機關可能質疑我們計算土地增值稅責任所依據的基礎

根據中國增值稅法規，從出售或轉讓土地使用權、建築物及其附著物中取得收入的所有公司和個人，須按照介乎物業增值部分30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。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，我們繳納的土地增值稅總額分別約為人民幣1.115億元、人民幣2.639億元、人民幣3.509億元和人民幣3.933億元。根據國家稅務總局發佈的通知，從2007年2月1日起，土地增值稅責任必須在物業項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。有關中國土地增值稅法規的詳細描述，請參閱本招股說明書附錄四「稅項及外匯－本公司稅項－中國稅項－土地增值稅」一節。

我們不時根據中國相關稅收法律及法規在向相關稅收當局支付全部適用的土地增值稅之前計提全額撥備。由於我們通常分期開發項目，故土地成本等有關土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同發展階段。我們根據（其中包括）本身分攤的可扣減開支（須待相關稅務機構於結清土地增值稅時最終確認）自行估計土地增值稅撥備。我們相信我們的土地增值稅撥備整體充足。然而，我們撥備土地增值稅與結清應付土地增值稅全部金額之間存在時差，有關稅務機構未必贊同我們自行分攤的可扣減開支或其他計算土地增值稅的基準。因此，個別期間財務報表所載土地增值稅開支日後或需調整。截至2009年、2010年、2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月，我們於財務報表內分別將約人民幣1.808億元、人民幣3.445億元、人民幣3.882億元和人民幣1.817億元列作土地增值稅開支。倘我們嚴重低估個別期間的土地增值稅，則支付稅務機構對本公司評定及征收的實際土地增值稅，可能對我們往後期間的財務業績產生不利影響。

我們可能因未辦理租賃登記而繳納罰金

根據2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》，出租人和承租人均須將租賃協議存檔以辦理登記手續並取得房屋租賃證。於往績記錄期間，我們出租若干停車位、零售物業和寫字樓，但並未就相關租賃辦理租賃登記手續或取得房屋租賃證。我們可能會被相關政府機關要求將租賃協議存檔以辦理租賃登記手續，並可能因為未能辦理登記手續而招致人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們的租賃協議中五份尚未在相關政府當局辦理登記手續。在最壞情況下，我們可能會因未能登記這些租賃協議而被處

風險因素

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無法控制的其他措施。我們不能向閣下保證，我們的出租人會積極合作，及我們可完成這些租賃協議及我們未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

物業開發業務面臨法定質量保證項下的索償

根據於2005年8月6日生效的《建設工程質量管理條例》，中國的所有物業開發公司須就其建設或出售的物業提供若干質量保證。我們須向客戶提供此等保證。我們一般自第三方承包商獲得有關我們物業項目的質量保證。倘我們面臨保證項下的多起索償且我們無法及時或根本無法自第三方承包商就該等索償獲得彌償，或倘我們保留的保證金不足以抵銷支付質量保證項下的付款責任，我們可能在解決該等索償時產生巨額開支或在修復有關缺陷時出現延遲，從而損害我們的聲譽並對我們的業務、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

由於政府延遲重新劃分、拆遷及安置進程，我們的物業開發進度或會被延誤，及我們的開發成本或會增加

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。倘負責拆遷和安置且受其規限的訂約方未能達成協議，則各方須向相關政府當局申請裁決；倘訂約方對裁決不滿意，他們或會於有關裁決日期起三個月內向人民法院發起訴訟，這可能會延遲項目開發。有關訴訟和延遲（倘發生），或會影響我們的聲譽、增加我們的成本和延遲自預售相關項目取得預期現金流量入，繼而對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

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。

截至最後實際可行日期，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。然而，我們不能向閣下保證目前由有關地方當局承擔的拆遷、安置和建設進程的時間。倘進一步延期，任何這八個延期安置項目的開發進度或會進一步推後，及我們的開發成本或會進一步增加，及我們的業務、財務狀況和經營業績或會受到不利影響。

風險因素

如我們將來的物業開發需拆遷和安置現有居民，我們應付現有居民的任何補償會根據相關地方當局公佈的公式來計算。這些地方當局可能會不時改變公式，而不會提前通知。如果這些補償公式改變後會增加我們須支付的補償，我們的土地收購成本可能會大幅增加，從而對我們的財務狀況和經營業績造成不利影響。在涉及到我們負擔安置成本的項目時，如果我們或者地方政府不能與任何現有所有者或居民就補償額達成一致，任何一方可向相關當局申請裁定補償額。不同意的所有者和居民可能會拒絕重新安置。該行政審查或抵制或拒絕遷出可能會使我們將來的項目開發時間延期，並且不利的最終裁定可能會導致我們支付比按公式計算者更多的金額。上述因素的發生可能會導致我們的未來開發項目的成本大幅增加，從而對我們將來的現金流量、財務狀況和經營業績產生不利影響。

除須拆遷和安置的項目外，我們亦收購土地用途受地方政府當局重新規劃的項目。於往績記錄期間，我們常新路項目的地塊由我們於取得重新規劃作商業用途所需的批文後持作未來開發。重新規劃上述工業綜合樓的相關申請材料已提交，及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，於相關政府當局授出有關行政性重新規劃批文時且我們對其信納時，取得相關土地使用權證並無法律障礙。我們不能向閣下保證，我們將能與相關政府當局商議成功，及我們將按照計劃獲授予批文。倘上述商議不成功或倘批准程序於任何重大方面延誤，我們常新路項目的開發進度將被延遲，相關開發成本將會增加，及我們的業務、財務狀況和經營業績或會受到不利影響。

建築材料價格和承包商勞工成本的波動會對我們的業務和財務表現產生不利影響

鋼鐵等建築材料的成本以及承包商勞工成本佔我們支付給建築承包商合同款項的絕大部分。這些成本或會波動。例如，於2009年、2010年、2011年和截至2012年6月30日止六個月鋼鐵的每噸平均市價分別為人民幣3,679元、人民幣4,216元、人民幣4,797元及人民幣4,280元，較2010年和2011年按年分別增長15%和14%，較2012年首六個月減少11%。任何建築材料成本增加可能會給我們增加額外的費用，並導致將來建設合同費用的增加。於往績記錄期間，建築材料成本出現波動。任何主要建築材料成本增加，將會對我們的整體建設成本產生不利影響，而建設成本又是我們銷售成本的最大組成部份之一。如果我們不能將任何或者所有增加的成本轉嫁給消費者，我們的盈利能力將受到不利影響。

由於我們的收入主要來自銷售物業，故不同期間我們的經營業績會有重大變化

我們的大部分收入來自銷售所開發的物業。未來我們的經營業績或會由於物業開發項目的整體開發進度、潛在客戶對我們物業的接受程度、所開發物業的銷售時間、我們的收入確認政策以及成本和開支（如土地收購及建設成本）變動等綜合因素而出現波動。此外，我們的物業開發工作一般分為多個階段進行，歷時數年。一般而言，在整個開發接近尾聲時，由於買家可享有發展更完善的居住社區，有關發展項目的物業售價會出現上升趨勢。此外，根據我們採用的收入確認會計政策，我們會在交付物業予買家之後，對物業銷售和預售的收入進行確認。我們開始對在建物業進行預售與物業竣工之間通常相距一年到一年半。由於物業竣工時間會隨著我們的建設工期安排而變化，我們在不同期間的經營業績會隨著已出售或預售的建築面積及所售物業的竣工時間而有重大變化。然而，若預售物業未能在預售總建築面積較大的期間竣工及交付，則預售總建築面積較大的期間未必是我們產生相應高收入的期間。由於土地購置及建設成本需要大量資金，以及土地供應有限，故我們在一定期間內只能開發有限項目，致使項目交付時間對我們經營業績的影響更為顯著。

因此，我們在特定期間的中期業績可能無法反映我們在該財政年度的業績，或者無法與往期業績進行比較。鑒於上文所述，董事認為相對於經常收入佔較大份額的公司，我們經營業績的按期比較意義不大。若我們在一個或多個期間內經營業績無法達到市場預期，我們的股價或會受到重大不利影響。

物業業主可能不會繼續僱用我們作為物業管理服務供應商

我們通過我們的物業管理子公司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業主提供物業管理服務。根據中國法律及法規，住宅發展項目的物業業主在取得一定百分比的住宅開發項目物業業主批准後，有權更換物業管理服務供應商。倘若我們所開發物業的業主不滿意我們的物業管理服務，他們可以終止物業管理服務，或對我們的物業管理服務作出不佳反饋，則我們的聲譽、物業的未來銷售和我們的經營業績均可能受到不利影響。

如果我們不能成功地挽留現有員工服務及僱用、培訓和挽留主要行政人員或者主要員工，我們的開發和成功推廣產品的能力會受到損害

我們經營業務的增長及成功主要依靠我們的一些高級管理人員，尤其是王董事長。王董事長在中國經營和管理企業方面有約24年的經驗，在領導我們業務方面有16年以上的經驗。另外，我們管理層中的一些其他成員在集團工作多年，並在主要商業決策中扮演及預期

風險因素

會繼續扮演重要角色。如果我們因任何原因失去王董事長或任何我們高級管理人員的服務，我們可能會找不到他們合適的替代人選。由於中國對在物業開發方面具有豐富經驗的高級管理人員和關鍵員工的競爭異常激烈，合資格人員數目有限，我們將來可能不能保留主要員工的服務，或者不能夠僱用、培訓和挽留高素質的高級主管或主要員工。另外，如果我們高級管理隊伍中的任何成員或者我們其他主要員工加盟競爭者或者從事競爭性業務，我們可能會失去顧客、主要專業人員和職工。此外，隨著我們的業務持續發展，我們將需要招募和培訓其他合資格人員。如出現任何該等情況，我們開發和成功推廣產品的能力將受到損害，且我們的業務和前景將受不利影響。

對健康和環境問題承擔的潛在責任會產生大量成本

我們須遵守許多有關健康和環境保護的法律法規。環境法可以禁止或者嚴重限制在環境敏感的區域或地區進行物業開發活動。遵守健康和環境法律和條件可能會導致項目延遲，這將可能會導致我們產生大量合規及其他成本，並可嚴格限制在環境敏感區域或地區進行物業開發活動。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務－環境事宜」和「業務－法律訴訟」等章節。

根據中國法律的規定，獨立環境顧問已對我們的所有工程項目進行環境影響評估，環境影響評估文件在施工前已送呈相關政府當局審批。地方當局可能會要求開發商提交環境影響文件，勒令暫停施工並對環境評估文件未獲批准前已開始施工的項目處罰。可能會有我們未知悉的且可能對我們業務產生重大不利影響的重大環境責任。

我們可能會捲入不時因我們的經營所產生的法律及其他糾紛，因而可能會面臨重大責任

我們可能會不時與我們物業開發和銷售中涉及的多方人士（包括承包商、供應商、施工公司、原居民、業務或合資夥伴和購買者）產生糾紛。這些糾紛可能會導致抗議或者法律或者其他程序，並可能會導致我們的名譽受損、產生大量成本、導致資源和管理層的注意力從我們核心業務活動中分散。如果我們開發的物業被認為與我們向購買者所作的聲明與保證不一致，則這些物業的購買者可能會對我們提起訴訟。另外，在經營中我們可能有來自監管部門的合規問題，而須面對行政程序和不利判令，從而導致須承擔責任和延誤我們的物業開發。我們在將來可能會捲入或會對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響的其他程序或糾紛。

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

根據中國法律，施工公司對因其施工工作產生的人身傷害承擔主要民事賠償責任。如果施工公司不能夠對受傷者進行全數賠付，則在建物業的所有者須分擔施工公司的責任。如

風險因素

果有關人身傷害、事故或者死亡是由於物業所有者的過錯所引起，則物業所有者也可能須對人身傷害、事故和死亡承擔民事賠償責任。

關於我們持作商業租賃或投資的物業，本集團沒有為所有這些物業購買保單的統一政策。儘管我們若干商業物業已投保財產全險、設備損害和公共責任保險，我們在商業物業持有利益及／或管理這些物業的各子公司可自由向不同保險公司購買投保範圍不同的保單。我們為所擁有及／或管理的每個商業物業投保的保險範圍可能不足以覆蓋所有損失。此外，截至最後實際可行日期，本集團為投資所持有及／或管理的物業概無投保利潤損失險。此外，若干類別損失，如因地震、颱風、洪水、戰爭及內亂造成的損失，目前在中國無法以我們認為在商業角度屬合理的條款投保。因此，我們並未對這些損失投保。

如果我們在經營過程中遭受了任何損失、損害賠償或者責任，我們未必沒有足夠的保險範圍去提供足夠的資金去彌補任何這些損失、損害賠償或者責任或者重置任何已經被破壞的物業。因此，我們仍可能因投保範圍缺乏而蒙受損失、損害賠償和責任，因而對我們的財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

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

於2011年第四季度，鑒於全球金融市場大幅波動、中國政府政策及其他因素，眾多媒體及其他報告報導中國房地產開發商降低住宅物業售價，及預測中國住宅物業價格日後可能下跌。我們經營所在的大部分城市的物業交易量自2011年9月起顯著減少。我們採取靈活的營銷及定價策略以應對該等市場變化。尤其是，我們於2011年第四季度在上海對上海新城公館項目的若干單位採取「價格擔保計劃」。根據此價格擔保計劃，倘若款項已按照預售合同的條款支付，而如上海新城公館項目住宅單位在竣工及交付當月前三個月的已簽約平均售價⁽¹⁾（「最終平均售價」）低於上海新城公館項目住宅物業在訂立相關預售合同當月的已簽約平均售價⁽¹⁾（「原定平均售價」），則附有計劃的上海新城公館項目的買方可向我們提出索賠。應付該買方的賠償金額按原定平均售價與最終平均售價之間的差額乘以所購單位的建築面積計算。附有「價格擔保計劃」的已簽約銷售額合計人民幣3.270億元，已簽約建築面積合計16,039平方米，已簽約平均售價為人民幣20,385.4元／平方米。根據價格擔保計劃項下的預售合同，我們須於2012年11月30日或之前完成及交付上海新城公館項目的有關單位。於自2012年10月31日期間，上海新城公館項目的最終平均售價為人民幣21,047.2元／平方

(1) 由上海市房地產交易中心發佈

風險因素

米。根據上海新城公館項目住宅單位於2012年8月、9月及10月的預售金額計算的最終平均售價不低於原定平均售價，因此，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。

日後房地產成交量及物業價格存在不確定因素，及我們無法預測市場將如何發展或我們可能採取何種措施應對市場變動。我們可能降低物業價格或推出其他價格擔保計劃以應對市場變化及競爭壓力。就此而言，倘我們降低特定項目或項目階段（受價格擔保計劃規限）的價格，受該計劃規限的單位的買方可能因降價而根據該計劃的條款向我們提出索償。我們不能保證，上海新城公館項目在「價格擔保計劃」的最終業績將會在我們不時採納的日後價格擔保計劃中繼續。再者，倘我們選擇調整我們任何開發項目的價格，我們可能受到相關中國當局就有關價格調整幅度實施的限制的規限。上述各項可能會對我們的現金流量、財務狀況和經營業績造成重大不利影響。

我們為客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠償還按揭貸款，則我們須對按揭銀行負責

按照行業慣例，銀行要求我們為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。我們通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至(i)我們完成相關物業，且物業所有權證及按揭以按揭銀行為受益人登記，或(ii)按揭銀行已與客戶就按揭貸款進行結算為止。若買家拖欠按揭還款，我們可能需要清償按揭以重新購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由我們（作為擔保人）承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸評估，而是依賴按揭銀行對客戶的評估結果。我們的資產負債表未能反映此等或有負債。

截至2012年6月30日，我們向客戶提供住宅按揭的未解除擔保金額為人民幣58.024億元。在往績紀錄期間，我們遭遇21例買家拖欠付款的事例，涉及的拖欠款項總額約為人民幣770萬元。倘發生任何重大違約，且我們被催繳履行我們的擔保責任，則我們的財務狀況和經營業績均可能受到不利影響。

有關江蘇新城的若干重要決策可能須經其獨立董事批准及／或其獨立公眾股東同意，及本公司不能向閣下保證我們的戰略、政策和目的將會被江蘇新城接受

我們的大部分業務通過江蘇新城（其B股在上海證券交易所上市）進行。截至最後實際可行日期，江蘇新城的已發行股本由本公司的子公司新城控股和其他股東分別持有58.86%和41.14%。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，江蘇新城分別為本集團總收入貢獻人民幣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%。

風險因素

儘管江蘇新城主要由本公司擁有，但根據中國相關法律法規江蘇新城（一間於上海證券交易所上市的公司）須遵守適用公司管治，其中規定其業務須獨立於其控股股東進行。根據江蘇新城的組織章程細則條款，可能對江蘇新城B股股東的權益產生影響的若干重要決策，包括但不限於發行公司新證券、對資產進行重大重組、收購主要資產、促使主要子公司於海外上市或向股東購回股份以償還該股東獲授的任何貸款的任何決策，須獲其獨立董事及／或江蘇新城的股東（獨立於其控股股東）批准。我們不能向閣下保證我們支持的與江蘇新城有關的戰略、政策和目的會被其獨立董事及／或股東批准。

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，包括中國政府為抑制物業業增長採取的其他措施

中國政府通過行業政策和其他經濟措施（如設定利率、通過改變銀行存款撥備率和實施貸款限制、增加有關財產轉讓的財產稅和其他稅項以及限制外商投資和貨幣匯兌控制信貸供應）對中國物業市場的增長和發展施加大量直接和間接影響。從2004年到2012年，中國政府推出了一系列旨在對物業市場增長進行普遍控制的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閒置土地相關法律和法規；
- 對擁有大量閒置土地和閒置商品房的物業開發商限制授予或批授循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於若干規定百分比的房地產開發商放貸；及
- 限制中國商業銀行向物業開發商發放用於支付土地出讓金的貸款。

尤其是，中國政府出臺下列政策，（其中包括）專門控制住宅物業市場增長：

- 限制個別借款人每月按揭供款上限及每月債務還款總額上限；
- 根據持有年限和房屋類型，對二手房轉讓銷售所得款項徵收營業稅；
- 提高家庭住宅物業的購買價的最低首期付款；
- 加大物業市場上對擁有一套以上住宅物業的個人及其家庭成員發放個人住房貸款的控制力度；及

風險因素

- 限制向購買第二套（或以上）住宅物業的勞工及其家庭成員發放個人住房公積金貸款。

有關詳情，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。

繼中國物業市場於2008年底和2009年初陷入低迷後，物業價格和交易量於2009年下半年開始飆升。這導致中國政府實施其他旨在遏制物業市場的法規和政策。該等措施導致2011年下半年中國物業市場產生降價壓力及2012年上半年交易量減少。請參閱本招股說明書「行業概覽－中國物業市場概覽」和「附錄五－主要法律及監管規定概要」等章節。

我們不能向閣下保證中國政府將不會在全國、省、市及／或地方層面實施其他嚴格措施遏制中國物業市場，在任一種情況下，中國物業的交易量及售價的下降趨勢將持續或進一步加大，因而可能或可能持續對我們的財務狀況和經營業績產生不利影響。

我們獲得新項目和相關投資的能力可能受中國政府出臺的有關海外投資的政策和法規的限制

過去幾年，中國政府出臺了一系列旨在規範外資投資物業業的政策和法規。2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家外匯管理局發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。於2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「**第50號通知**」）。有關進一步信息，請參閱本招股說明書附錄五「主要法律及監管規定概要－外商投資於物業開發」一節。

於2007年7月10日，外匯管理局發佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。根據該通知，如果外商投資物業企業在2007年6月1日前無法就其新設立企業或資本增加取得商務部當地分局的批准並就此批准報商務部備案，外匯管理局當地分局不得登記外商投資物業企業的外債。該通知是中國政府為限制境外投資中國物業而採取的另一限制性措施。根據上述通知要求，如果我們未來計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營、或增加我們中國本籍外商投資子公司的註冊資本，則必須向相關審批當局提出申請。

於2011年12月24日，商務部和國家發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》，該目錄自2012年1月30日起生效，其中規定（其中包括）限制外商投資企業開發和建設高端酒店及寫字樓。截至最後實際可行日期，概無我們在建項目旗下的酒店及寫字樓被有關當局確認為高端酒店及寫字樓，且概無我們的發展中項目須經商務部審查及批准。我們日後

風險因素

或會開發被有關當局視為高端酒店或寫字樓的酒店或寫字樓，在此情況下，開發該等物業須經商務部審查及批准。

根據上述通知要求，如果本公司日後計劃擴大業務範圍或運營規模、參與新項目開發或運營、或增加我們中國外商投資子公司的註冊資本，則必須向相關審批當局提出申請。倘中國政府發佈進一步規定或限制外商投資中國物業行業的其他政策或法規，及如果這些政策或法規直接適用於本集團的業務和運營，則我們取得新項目的能力可能會受到影響，及我們的業務、財務狀況、運營業績和前景會受到重大不利影響。

中國物業市場波動

中國物業市場波動，並可能出現物業單位供應不足或供應過度以及房價大幅波動的情況。我們的業務依賴並將繼續依賴中國的經濟增長。中國經濟若大幅下滑，則將對商業和住宅物業需求產生不利影響。

中國中央和地方政府頻繁調整貨幣、財政或其他經濟政策以防止與遏制經濟過熱，這有可能對中國物業市場產生影響。這些政策可能導致市況發生變化，包括商業和住宅物業價格不穩定與供需失衡，而將對我們的業務和財務狀況造成重大不利影響。我們不能向閣下保證中國物業不會過度開發，而這可能引起物業過度供應，從而打壓銷售價格和減少租金收入，並將導致本公司經營所在市場的潛在開發用地供應不足或土地收購成本增加。上述影響可能對我們的業務、財務狀況和運營業績產生不利影響。

我們面臨激烈的競爭

近年，長江三角洲和滬甯經濟走廊沿綫主要城市的物業市場競爭非常激烈。國內外物業開發商已進入長江三角洲和滬甯經濟走廊沿綫的主要城市的物業開發市場，而我們的業務經營及未來擴張方向亦是這些地區。我們的衆多競爭者，包括海外上市開發商和國內頂級開發商，可能較我們擁有更雄厚的財務和其他資源，其工程和技術水平亦可能高於我們。物業開發商之間的競爭可能導致土地和原材料成本上漲、優質建築承包商緊缺、物業供應過剩以致物業價格下降、政府進一步推遲發放批文和吸引或挽留優秀員工的成本增加。此外，中國各地的物業市場受各種其他因素影響，包括經濟環境、銀行業慣例和消費觀念變化。倘我們未能有效競爭，我們的業務運營和財務狀況將受到不利影響。

與中國有關的風險

中國的經濟、政治和社會狀況以及政府政策可能對我們的業務和前景產生不利影響

中國經濟在以下多個方面有別於大多數發達國家的經濟，包括：

- 政治結構；
- 中國政府參與及控制的總量與程度；
- 腐敗程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平和控制；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已由中央計劃經濟轉型為在更大程度上以市場為導向的經濟。近30年來，中國政府已實施經濟改革措施以在中國經濟發展過程中利用市場力量。我們無法預測中國經濟、政治和社會狀況以及其法律、法規和政策變化是否會對我們當前或未來的業務、財務狀況或運營業績產生不利影響。

此外，中國政府進行的多項經濟改革乃史無前例或屬實驗性質，預期將隨時間的推進而不斷改進和完善。這種改進和調整不一定會對我們的運營和業務發展造成積極影響。例如，中國政府過去曾實施一系列措施，旨在減慢政府認為過熱的部分經濟領域（包括房地產行業）的發展。這些措施以及中國政府的其他措施和政策可能導致中國經濟活動整體水平下降，進而對我們的業務和財務狀況產生不利影響。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災和流行病爆發的不利影響

我們的業務受中國整體經濟和社會狀況影響。自然災害、流行病及其他超出我們控制範圍的天災可能對中國的經濟、基礎設施及人們生計造成不利影響。此外，過去爆發的流行病（視乎其規模而定）對中國全國和地區經濟造成的不同程度的破壞。如果中國尤其是我們經營所在的城市再次爆發SARS或爆發禽流感或人類豬流感等其他流行病，可能會對我們的物業開發項目以及銷售與營銷產生嚴重干擾，進而對我們的財務狀況和運營業績產生不利影響。

風險因素

人民幣價值波動可能會對閣下的投資產生重大不利影響

我們的絕大部分收入和支出均以人民幣計值，而全球發售所得款項淨額和我們就股份支付的股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響全球發售所得款項的人民幣相對購買力。匯率波動還可能導致我們發生外匯損失並影響我們中國子公司發放股息的相對價值。此外，人民幣兌港元或美元升值或貶值將影響我們以港元或美元結算的財務業績，但不會對我們的業務或經營業績造成根本性的變化。

人民幣匯率變動受（其中包括）政治和經濟狀況及中國外匯體制與政策變動的影響。自2005年7月起，人民幣不再與美元掛鈎。雖然中國人民銀行經常干預外匯市場以限制人民幣匯率的波動幅度，但在中長期內人民幣兌美元可能大幅升值或貶值。此外，未來中國當局或會放寬對人民幣匯率波動的限額並減少對外匯市場的干預。

在中國，我們可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。這些對沖工具的成本可能隨時間的推移而大幅波動，並可能超過貨幣波動風險減少帶來的潛在利益。迄今為止，我們尚未訂立任何對沖交易，用以降低我們承擔的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，我們可能無法成功對沖我們的風險，或完全無法對沖風險。

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本注資

向我們的中國子公司發放的任何貸款須遵守中國法規及外匯貸款登記條例。例如，我們向江蘇新城提供的任何股本注資須經（其中包括）中國證監會批准。中國證監會於過去十年尚未批准現有B股公司發行新B股的申請。我們向我們的其他中國子公司（包括新城萬博）開展業務融資而發放的任何貸款，不得超過法定限額，須在國家外匯管理局的地方分局登記。我們向其他中國子公司（包括新城萬博）提供的任何股本注資須獲商務部或其地方分局事先批准。

於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》（「第142號通知」），通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金僅可使用於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。有關進一步信息，

風險因素

請參閱本招股說明書附錄四「稅項及外匯－外匯」一節。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管理規例所規定的高額罰款。我們不能向閣下保證我們最終將取得使用全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本註資所需的全部或任何批文。因此，我們不能使用全部或任何全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本註資。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制我們的外匯交易，包括就我們股份支付股息

目前，人民幣仍不能自由兌換為任何外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規管理。不能保證根據特定匯率下，我們擁有足夠外匯滿足外匯需求。按照當前中國外匯監管體系，本公司進行的經常賬戶項下的外匯交易（包括股息支付）不需要外匯管理局提前批准，但是我們需要提交此類交易的書面證明材料並在准許開展外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。但我們進行的資本賬戶項下的外匯交易必須提前取得外匯管理局的批准。

按照現行外匯法規，在完成全球發售後，本公司將能夠在遵守若干程序規定的情況下以外幣支付股息，而無需事先經國家外匯管理局批准。然而，不能保證這些以外幣支付股息的外匯政策在未來能夠持續下去。此外，任何外匯不足均可能限制我們為向股東支付股息而獲得足夠外匯或滿足任何外匯要求的能力。如果我們未能就上述目的取得外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外匯，則我們的資本開支計劃、甚至我們的業務、經營業績和財務狀況均可能受大重大不利影響。

中國法律法規的詮釋涉及若干不確定因素，中國當前的法律環境可能會限制我們獲得的法律保護

我們的業務在中國經營並受中國法律法規管限。我們的所有子公司均位於中國境內，須遵守中國法律法規。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決具有的先例價值較小，僅可作為一種參考。此外，中國的成文法通常都是原則型的，在具體適用及執行此類法律時，需要執法機關進行詳細的解釋。自1979年以來，中國立法機關就外商投資、企業組織與管制、商業交易、稅項和貿易等經濟事項頒佈了多項法律法規，以期形成全面的商業法體系，包括與財產所有權與開發方面的法律。然而，鑒於這類法律法規發展還不完善的事實，且由於公開的案例數量有限、以往法院裁決不具約束力的性質，對中國法律法規的詮釋涉及一定（有時是更大程度）的不確定因素。根據政府機構或向此類機構提交應用或案例的方式或由誰向此類機構提交應用或案例，我們收到的法律法規詮釋可能相對於我們

風險因素

競爭對手較為不利。此外，任何中國訴訟可能會耗時甚久，進而導致大量的成本開支並分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者（包括閣下在內）獲得的法律保護。

根據中國企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球的收入可能須繳納中國稅

根據於2008年1月1日生效的中國企業所得稅法（「中國企業所得稅法」），若中國境外成立的企業的「實際管理機構」設於中國境內，則會視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%繳納企業所得稅（「企業所得稅」）。根據中國企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」被定義為對某企業的業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權的機構。

目前我們絕大部分的管理層均位於中國，且日後仍將位於中國。於2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的境外註冊企業頒佈了一項通知，闡明了「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

我們應向外國投資者派付的股息及銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據中國企業所得稅法及國務院頒佈的實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」（未在中國擁有設立機構或營業地點的企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收益與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的企業）投資者派付來自中國境內之股息採用10%之適用中國所得稅稅率。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為來自中國境內的收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘我們被視為一家中國「居民企業」，我們就股份所派付之股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生之收益是否會被當做中國境內之收益而繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行中國企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港之間訂立並於2006年12月8日生效之稅務條約，預扣稅限定為10%，比如一家於香港註冊成立之公司，倘其持有於中國成立之公司25%或以上之權益，則須就中國公司所派付之股息繳納5%的預扣稅，或倘其持有中國企業之權益不足25%，則繳納10%之預扣稅。倘根據中國企業所得稅法，我們向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於我們股份之投資價值可能受到重大不利影響。

風險因素

本公司不能保證本招股說明書中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計數據的準確性

本招股說明書中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計數據摘錄自多份一般被認為屬可靠的官方政府出版物。然而，我們不能保證這些資料的質量或可靠性。這些資料並非由我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商，或我們或他們各自的聯屬公司或顧問編製或經上述人士獨立核實，因此，我們對這些可能與國內外其他信息不符的事實、預測和統計數據的準確性不作陳述。然而，我們已在轉載及／或摘錄用於在本招股說明書中披露的官方政府出版物時進行仔細審核。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈的資料與市場慣例有差異，本招股說明書中的這些事實、預測和統計數據可能不準確或不能與有關為其他經濟編製的事實、預測和統計數據相比較。此外，不能保證陳述或編製的準則或其準確性與其他司法管轄區的情況一致，因此，不應過分依賴本招股說明書中有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及統計數字。

與全球發售有關的風險

我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動

在全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價範圍是我們與聯席賬簿管理人（代表承銷商）商議的結果，發售價或會與全球發售後的股份市場價格存在重大差異。我們已申請批准我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市不能保證我們的股份將可以形成一個活躍的買賣市場，或倘若成功發展成上述市場，亦不能保證在全球發售後仍然保持，或全球發售完成後我們股份的市價不會下滑。此外，不能保證全球發售將導致我們的股份將形成一個活躍的公開交易買賣市場。另外，我們股份的價格和交易量可能會出現波動。下述因素可能影響我們股份的交易量和交易價格：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 本公司或競爭公司的新項目或土地收購公告；
- 地產行業或住房市場融資減少或限制；
- 本公司或競爭公司招聘或流失主要員工的消息；
- 本行業中有競爭力的開發、收購或戰略聯盟的公告；
- 金融分析師的盈利預期或推薦發生變化；
- 潛在訴訟或監管部門調查；

風險因素

- 影響我們或本行業的一般市況或其他發展狀況；
- 其他公司和其他行業的經營和股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們已發行股份的禁售或有其他轉讓限制獲解除，或我們、原始股東或其他股東出售或被視為出售其他股份。

閣下應注意，物業行業公司的股價出現大幅波動。如此的大幅市場波動可能對我們股份的市場價格產生不利影響。此外，證券市場價格和交易也不時出現大幅波動，這與個別企業的經營業績無關。例如，在始於2008年中期的全球經濟低迷和金融市場危機期間，全球股市大幅下挫，同時面臨著巨大拋售壓力。很多股票跌至2007年最高價的幾分之一。這些市場波動亦可能對我們股份的市場價格產生重大不利影響。

由於發售價高於我們每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受即時攤薄

股份的發售價高於向我們的股份現時持有人發行的每股有形賬面淨值。因此，閣下和全球發售中的其他股份買家將蒙受備考有形賬面淨值即時攤薄，而我們股份的現時持有人的每股有形賬面淨值將會增加。倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，閣下和我們股份的其他買家可能面對每股有形賬面淨值的進一步攤薄，前提是我們在發行時以低於每股有形賬面淨值的價格發行額外股份。

對我們或居於中國內地的董事或行政人員送達法律程序文件，或在中國內地執行任何非中國法院判決，可能會有困難

我們絕大多數的執行董事和行政人員均居住在中國內地，且我們大部份的資產和上述人員的大部份資產均在中國內地。因此，投資者對我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，可能會有困難。

中國尚無條約規定須交互承認並執行開曼群島及眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文約束的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

風險因素

閣下應仔細閱讀整份招股說明書，且我們鄭重提醒 閣下不要依賴報章及／或其他媒體所載有關我們、我們的業務、我們所在行業和全球發售的任何信息

於本招股說明書刊發前，與本招股說明書日期後但於全球發售完成前，可能有報章及／或媒體作出有關我們、我們的業務和財務狀況、中國物業市場和全球發售的報道。 閣下在作出股份的投資決定時，應僅依賴本招股說明書所載信息。我們、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、獨家保薦人、承銷商或參與全球發售的其他人士已授權於報章或媒體披露任何有信息，且概無人士對有關報章及／或其他媒體報道所載任何信息是否準確或完整，及報章及／或其他媒體任何有關我們股份、全球發售、我們的業務、我們所在行業或我們的預測、觀點或意見是否公平合適概不承擔任何責任。我們對任何有關信息、預測、觀點或所發表意見或任何有關刊物是否合適、準確、完整或可靠亦不發表任何聲明。倘有關聲明、預測、觀點或意見與本招股說明書所載信息不符或有所衝突，我們概不負責。因此，有意投資者作出投資決定時，僅應依賴本招股說明書所載的信息及不應依賴任何其他信息。

前瞻性陳述

本招股說明書載有前瞻性陳述，因其性質使然，該等前瞻性陳述受重大風險及不明朗因素影響。這些前瞻性陳述包括但不限於有關以下各項的陳述：

- 我們的業務及運營戰略和我們實施該等戰略的能力；
- 我們的股利分配計劃；
- 我們進一步開發和管理自身計劃項目的能力；
- 我們的資本承擔計劃，特別是關於我們物業開發的土地收購和自身項目開發的計劃；
- 我們的運營和業務前景，包括我們現有業務及新業務的開發計劃；
- 監管環境和中國房地產行業的一般行業展望；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業的未來發展和競爭環境；及
- 中國，特別是江蘇省和上海的總體經濟趨勢。

在本文中，特別是載於本招股說明書「業務」和「財務信息」兩節所用的與我們有關的「預計」、「相信」、「本可」、「估計」、「預期」、「展望」、「意圖」、「可能」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「將要」等詞語及類似字眼，旨在識別諸多這些前瞻性陳述。這些陳述乃基於截至最後實際可行日期就我們現在和未來業務戰略以及我們未來運營環境作出的多項合理假設。其反映我們管理層對未來事件的現有看法，並受若干風險、不確定性因素和上述假設（包括本招股說明書中提及的風險因素）的影響。在適用法律、規則和法規規定的規限下，我們並無義務因出現新資料、未來事件或其他情況而更新或以其他方式修改本招股說明書中的前瞻性陳述。因此，倘一個或多個此類風險或不確定性因素突然出現，或相關假設被證實不準確，我們的財務狀況可能會受到重大不利影響，而且可能會與本文所述的預計、相信、估計或預期的情況大不相同。儘管前瞻性陳述乃由董事審慎編製，但這些陳述並非對未來表現的保證，閣下不應過分依賴於這些前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本招股說明書所載一切前瞻性陳述。

於本招股說明書中，有關我們或我們的任何董事的意向的陳述或提述均於本招股說明書刊發日期作出。任何該等意向可能會隨日後的發展而改變。

豁免嚴格遵守上市規則第8.12條

根據上市規則第8.12條規定，我們必須有足夠管理人員留駐香港，一般指最少兩名執行董事必須為常駐香港的人士。由於我們的業務和營運主要位於中國，並在中國管理及進行，而我們的執行董事概非常駐香港，因此我們認為為遵守上市規則第8.12條的規定而派駐管理人員於香港將為我們帶來過重的負擔。

因此，我們已向聯交所申請並已獲豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。為了與聯交所維持有效的聯繫，我們採取了以下措施：

- (a) 根據上市規則第3.05條，我們已委任兩名授權代表，即譚為民先生和莫明慧女士作為我們與聯交所溝通的主要渠道；
- (b) 倘若聯交所有任何事項希望聯絡我們的董事，我們的授權代表均有方法在任何時間迅速聯絡董事會全體成員（包括獨立非執行董事）；
- (c) 王董事長雖然並非常駐在香港，但已確認持有有效的旅行證件，並可在按聯交所要求，並在接獲合理通知後來到香港，且可即時與聯交所聯絡。全體董事也持有有效的旅行證件，如有需要，彼等均可在接獲合理通知後來到香港和香港聯交所會晤；
- (d) 根據上市規則第3A.19條，我們已委任國泰君安融資有限公司作為我們的合規顧問，而委任期由上市日期當日開始，直至我們遵守上市規則第13.46條中有關上市日期後首個完整財政年度的財務業績的規定為止。合規顧問將會向我們提供持續遵守上市規則的專業意見，並作為我們與聯交所溝通的額外渠道；及
- (e) 我們每名董事已向聯交所提供其手機號碼、辦公室電話號碼、電子郵件地址及傳真號碼。

豁免遵守上市規則第3.28條及8.17條

根據上市規則第3.28條及8.17條的規定，我們必須委任一名公司秘書，而聯交所認為其學歷或專業資格或相關經驗足可擔當公司秘書的職能。上市規則第3.28條附註(1)進一步規定，聯交所認為以下學歷或專業資格可接納：

- (a) 為香港特許秘書公會的會員；
- (b) 律師或大律師（定義見香港法例第159章《法律執業者條例》）；及
- (c) 執業會計師（定義見香港法例第50章《專業會計師條例》）。

豁免嚴格遵守上市規則

我們已委任譚為民先生為聯席公司秘書。譚先生在業務管理方面有豐富經驗，並且透徹了解本集團的營運。鑒於譚先生並非香港特許秘書公會的會員、律師或大律師或專業會計師，故根據上市規則第3.28條附註(1)，其獲委任為聯席秘書未完全符合上市規則第3.28條及8.17條的規定。我們已委任莫明慧女士為聯席公司秘書。莫女士為香港特許秘書公會和英國特許秘書及行政人員公會會員。因此，莫女士完全符合上市規則第3.28條及第8.17條訂明的規定。我們已委聘莫女士為聯席公司秘書，委聘期由上市日期起計至少三年。於獲聘期間，莫女士將協助並引導譚先生，使其獲取上市規則第3.28條附註(2)條規定的「相關經驗」。

因此，我們已向聯交所申請並已獲得豁免嚴格遵守上市規則第3.28條及8.17條的規定。豁免初步有效期自上市日期起計三年。授出豁免的條件為我們委聘莫女士（擁有上市規則第3.28條所規定的一切所需資格）協助譚先生履行其聯席公司秘書職務，並取得上市規則第3.28條附註(2)規定的「相關經驗」。三年期滿後，本公司將重新評估譚先生的資格及經驗，決定是否有需要繼續向其提供協助。

董事就本招股說明書內容須負的責任

本招股說明書載有遵照公司條例、證券和期貨（證券市場上市）規則（香港法例第571V章）和上市規則向公眾提供有關本集團的資料詳情。董事對本招股說明書共同及個別承擔全部責任，董事作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本招股說明書所載資料於所有重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實以致本招股說明書任何聲明產生誤導。

有關全球發售的資料

發售股份僅以本招股說明書和申請表格所載資料及所作聲明為基準，根據其中所載條款並在其條件規限下提呈發售。概無人士獲授權提供或作出載於本招股說明書以外與全球發售有關的任何資料或任何聲明，而本招股說明書並未載列的任何資料或聲明概不得視為已獲本公司、獨家保薦人、聯席全球協議人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商及其各自董事、代理、員工或顧問，或參與全球發售的任何其他方的授權而加以依賴。交付本招股說明書或就發售股份提呈任何發售、作出銷售或交付在任何情況下概不構成本公司自本招股說明書日期依賴並無發生可能會合理地導致本公司情況改變的事情或發展的聲明，亦非暗示本招股說明書所載資料於本招股說明書日期之後的任何日期仍然正確。

全球發售架構的詳情（包括其條件）載於本招股說明書「全球發售的結構」一節，以及申請香港發售股份的程序載於本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節及相關申請表格。

提呈發售及銷售發售股份的限制

香港公開發售的每名香港發售股份買家，將須或因其購買發售股份而被視為確認其知悉本招股說明書所述提呈發售發售股份的限制。我們概無採取任何行動以獲准在香港以外的任何司法管轄區公開發售發售股份或派發本招股說明書。因此，在任何未獲授權提呈發售或作出邀請的司法管轄區內，或向任何人士作出有關提呈或邀請即屬違法的任何情況下，本招股說明書均不得用作且不應構成提呈發售或邀請。於其他司法管轄區內，除非已根據該等司法管轄區適用證券法例向相關證券監管機構註冊或獲該等機構授權或獲其豁免，否則不得派發本招股說明書以及提呈發售和銷售發售股份。

申請股份在聯交所上市

我們已向聯交所上市委員會申請批准我們已發行股份、因行使根據購股權計劃授予的任何購股權而將予發行的股份以及根據全球發售而將予發行的股份上市和買賣。我們概無任何部分股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦不會在近期尋求或擬尋求該等上市或批准上市。

超額配股權及穩定價格

有關超額配股權及穩定價格安排的詳情載於本招股說明書「全球發售的結構」一節。

股東名冊和印花稅

本公司的股東名冊將由香港中央證券登記有限公司在香港存置。買賣於香港證券登記處登記的股份須繳納香港印花稅。請參閱本招股說明書附錄七「法定及一般信息 – F.其他資料 – 1.稅項」一節。

股份將獲中央結算系統接納為合資格證券

倘聯交所批准發售股份上市及買賣，且本公司符合香港結算之證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或由香港結算所選定之任何其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者間之交易交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。

所有中央結算系統之活動均依據當時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切所需安排，使股份獲納入中央結算系統。

投資者應尋求其股票經紀或其他專業顧問的建議，以了解可能影響彼等權利及權益的交收安排詳情。

建議諮詢專業稅務意見

如果全球發售的潛在投資者對認購、購買、持有、出售及買賣我們股份（或行使股份所附帶的權利）的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、承銷商、任何彼等各自的董事，或參與全球發售的任何其他人士或各方，對於任何人士因認購、購買、持有、出售或買賣發售股份或行使與發售股份有關的任何權利而引致的任何稅務影響或責任，概不負責。

申請香港發售股份的程序

閣下可在本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節和相關申請表格上查閱申請香港發售股份的程序。

全球發售的結構

閣下可在本招股說明書「全球發售的結構」一節中查閱全球發售的結構（包括其條件）的詳情。

貨幣換算

除另有指明外，本招股說明書中的匯率採用最後實際可行日期的人民銀行匯率1.00港元及1.00美元分別兌人民幣0.81元及人民幣6.30元。港元兌美元的所有換算以1.00美元兌7.75港元的匯率進行。我們並無聲明且不應被詮釋為本招股說明書所載的人民幣、港元或美元金額可能已經或可按任何於有關日期或任何其他日期的特定匯率兌換為任何其他貨幣的金額，或不能兌換。

語言

本招股說明書與其中文譯本有任何歧義，概以本招股說明書為準。本招股說明書所述任何實體的非英文名稱與其英文譯名如有偏差，應以該等外語名稱為準，反之亦然。

四捨五入

任何表格中所列的總數和總額總和之間的任何差異，乃因四捨五入所致。

有關地圖的聲明

本招股說明書內的所有地圖僅供說明用途，並非按比例編繪。地圖的目的並非準確顯示我們的物業發展項目的面積及精確位置，或顯示所標記或以其他方式標示的地盤或地區的面積及精確位置，亦非為提供該等地圖所覆蓋地區內所有地盤的詳盡或精確資料。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
王振華	中國江蘇省常州市 武進區湖塘鎮灣裡村委 王野雞村63號	中國
閔遠松	中國江蘇省常州市 鐘樓區五星街道譚墅村委 霍家村14號	中國
劉源滿	中國江蘇省常州市 鐘樓區懷德苑21幢乙單位601室	中國
譚為民	中國上海市楊浦區 中山北二路99弄21號502室	中國
黃茂莉	中國上海市閔行區新龍路1111弄56號301室	美國
非執行董事		
呂小平	中國江蘇省常州市天甯區 斜橋巷12幢丁單元101室	中國

董事及參與全球發售的各方

姓名	地址	國籍
獨立非執行董事		
陳華康	中國江蘇省常州市天甯區翠竹新村 136幢丙單元302室	中國
聶梅生	中國北京市海澱區三裏河路 9號院甲8樓1306號	中國
朱增進	中國南京市鼓樓區厚載巷29號2幢502室	中國

參與全球發售的其他方

獨家保薦人

美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

獨家全球協調人

美林國際
2 King Edward Street
London ECIA 1HQ
United Kingdom

聯席賬簿管理人

美林國際
2 King Edward Street
London ECIA 1HQ
United Kingdom

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

聯席牽頭經辦人

香港公開發售
美林遠東有限公司
香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

海通國際證券有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈22樓

國際發售

美林國際

2 King Edward Street

London EC1A 1HQ

United Kingdom

中國國際金融香港證券有限公司

香港中環

港景街1號

國際金融中心第一期29樓

海通國際證券有限公司

香港

德輔道中189號

李寶椿大廈22樓

本公司的法律顧問

關於香港法律和美國法律

謝爾曼思特靈律師事務所

香港

皇后大道中15號

置地廣場

告羅士打大廈12樓

關於中國法律

廣東信達律師事務所

中國

深圳

福田區

深南路4019號

航天大廈24樓

關於開曼群島法律

Maples and Calder

香港

皇后大道中99號

中環中心53樓

董事及參與全球發售的各方

承銷商法律顧問

關於香港法律和美國法律

普衡律師事務所

香港

中環花園道1號

中銀大廈21至22樓

關於中國法律

通商律師事務所

中國

北京

建國門外大街12號新華保險大廈6樓

郵編100022

核數師和申報會計師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈22樓

物業估價師

戴德梁行有限公司

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈16樓

收款銀行

中國銀行（香港）有限公司

香港

中環

花園道1號

交通銀行股份有限公司

香港分行

香港

中環

畢打街20號

公司 信息

註冊辦事處	Offshore Incorporations (Cayman) Limited Scotia Centre, 4th Floor P.O. Box 2804, George Town Grand Cayman KY1-1112 Cayman Islands
總部	中國 上海 中山北路3000號 長城大廈23樓
香港主要營業地點	香港北角 蜆殼街9-23號 秀明中心 12樓D室
本公司網站	www.futureholdings.com.cn (該網站所載信息並不構成本招股說明書的一部分)
聯席公司秘書	譚為民 莫明慧FCS, FCIS
授權代表	譚為民 中國上海市楊浦區 中山北路99弄21號502室 莫明慧 香港 皇后大道中15號 置地廣場 告羅士打大廈8樓
審計委員會	陳華康 (主席) 聶梅生 朱增進
薪酬委員會	朱增進 (主席) 聶梅生 譚為民
提名委員會	朱增進 (主席) 聶梅生 閔遠松

公司 信 息

主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman, KY1-1102
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-1716室

合規顧問

國泰君安融資有限公司
香港
皇后大道中181號
新紀元廣場低座27樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國江蘇省常州市武進區湖塘花園街88號

中國建設銀行
中國江蘇省常州市廣化街299號

中國銀行
中國江蘇省常州市和平北路21號

行業概覽

本節所載信息和統計數字部分摘錄自各官方政府刊物。我們相信，此信息來源是有關信息和統計數字的合適來源，我們的董事於摘錄和複製這些信息和統計數字時已審慎行事。我們無理由相信，這些和統計數字屬虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實致使這些信息屬虛假或有誤導成份。本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商以及它們各自的董事、顧問和關聯方均未獨立核實這些信息和統計數字。因此，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人和承銷商、它們各自的董事和顧問或參與全球發售的任何其他方概不就這些信息和統計數字的準確性發表任何聲明，而這些信息和統計數字可能不準確、不完整、已過時或與中國境內外編製的其他信息並不一致。

本節載列中國以及我們現有和規劃物業項目所在個別城市（即常州、上海、南京、昆山、無錫、蘇州、金壇、長沙、武漢和鎮江）的物業市場概述，包括以下：

- 中國經濟概覽；
- 中國物業市場概述；
- 長江三角洲概覽；及
- 本公司營運所在重點城市節選概述。

中國經濟概覽

在2003年至2007年期間，中國實際國內生產總值的年均複合增長率約為11.0%，致使中國成為全球發展最快的主要經濟體之一。於2008年下半年在全球金融危機的陰霾籠罩下，中國經濟持續增長，並於2008年保持年實際國內生產總值增長9.6%。於2009年，中國政府藉推出人民幣4萬億元的經濟刺激方案進一步鞏固其經濟。中國是全球首個從全球金融危機中復蘇並於整個金融危機期間保持正增長的經濟體。於2011年2月，中國取代日本成為全球第二大經濟體。

行業概覽

總體經濟增長

在過去十年中，中國的名義國內生產總值從2001年的人民幣10.966萬億元增長至2011年的人民幣47.288萬億元，年均複合增長率約為15.7%。同期，中國的人均名義國內生產總值從2001年的人民幣8,622元增長至2011年的人民幣35,181元，年均複合增長率為15.1%，表明中國居民的購買力顯著增強。下表載列所示期間中國經濟數據節選。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	10,966	12,033	13,582	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,090	39,798	47,288	15.7%
實際國內生產總 值增長率(%)	8.3%	9.1%	10.0%	10.1%	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	8,622	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	15.1%
固定資產投資 (人民幣10億元)	3,721	4,350	5,557	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	23.7%
固定資產投資 增長(%)	13.0%	16.9%	27.7%	26.8%	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	23.8%	12.0%	不適用
外國直接投資 (10億美元)	46.9	52.7	53.5	60.6	72.4	72.7	74.8	92.4	90.0	105.7	116.0	9.5%

資料來源：國家統計局

城市化

隨著經濟迅猛發展，中國若干城市快速擴張，農村向城市快速遷移。因此，中國的城市化率從2001年的37.7%上升至2011年的51.3%。下表載列所示期間中國的城市化率。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年－ 2011年 年均複合 增長率
城市人口(百萬)	481	502	524	543	562	577	594	607	622	666	691	3.7%
總人口(百萬)	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,371	1,347	0.5%
城市化率(%)	37.7%	39.1%	40.5%	41.8%	43.0%	43.9%	44.9%	45.7%	46.6%	49.7%	51.3%	不適用

資料來源：國家統計局

行業概覽

可支配收入

誠如名義國內生產總值和人均名義國內生產總值快速增長所示，中國經濟強勁增長，這導致中國人口可支配收入增加。在2001年到2011年期間，城市居民人均可支配收入穩步提高，從2001年的人民幣6,860元增加到2011年的人民幣21,810元，年均複合增長率為12.3%。下表載列所示期間城市居民的人均可支配收入。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年 - 2011年 年均複合 增長率
城市居民的人均可支配 收入 (人民幣元).....	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	12.3%

資料來源：國家統計局

我們現有和規劃的物業開發和投資所在城市同樣實現國內生產總值快速增長。下表將闡述所示期間這些城市的名義國內生產總值、人均名義國內生產總值和城市居民人均可支配收入。

	2006年		2007年		2008年		2009年		2010年		2011年	
	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生 產總值	名義 增長率	名義 國內生 產總值	名義 增長率
	人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元	
中國	21,631	17.0%	26,581	22.9%	31,405	18.1%	34,090	8.6%	39,798	16.9%	47,288	17.8%
常州	159	21.2%	191	20.7%	227	18.4%	252	11.2%	304	20.8%	358	17.6%
上海	1,057	14.3%	1,249	18.2%	1,407	12.6%	1,505	6.9%	1,717	14.1%	1,920	11.8%
南京	282	15.1%	334	18.3%	381	14.2%	423	10.9%	501	18.4%	615	22.6%
昆山	93	27.7%	115	23.5%	150	30.3%	175	16.7%	210	20.0%	243	15.8%
無錫	331	17.9%	388	17.2%	446	15.0%	499	11.9%	579	16.1%	688	18.8%
蘇州	490	18.4%	585	19.4%	708	21.0%	774	9.4%	923	19.2%	1,050	13.8%
長沙	212	18.9%	258	21.8%	330	27.9%	374	13.5%	455	21.4%	562	23.6%
武漢	259	15.8%	314	21.3%	396	26.0%	462	16.7%	557	20.5%	676	21.4%
鎮江	104	19.3%	126	21.2%	149	18.3%	167	12.2%	199	18.9%	231	16.2%

資料來源：國家統計局

行業概覽

	2006年		2007年		2008年		2009年		2010年		2011年	
	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率
	人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元	
中國	16,500	16.3%	20,169	22.2%	23,708	17.5%	25,608	7.9%	30,015	16.0%	35,181	17.2%
常州	37,809	18.2%	44,452	17.6%	51,746	16.4%	56,890	9.9%	67,327	18.3%	77,473	15.1%
上海	54,858	10.5%	62,041	13.1%	66,932	7.9%	69,164	3.3%	76,074	10.0%	82,560	8.5%
南京	39,376	10.9%	44,972	14.2%	50,855	13.1%	55,290	8.7%	79,390	17.7%	不適用	不適用
昆山	91,589	16.6%	100,969	10.2%	120,882	19.7%	135,361	12.0%	142,185	5%	147,200	3.5%
無錫	57,899	13.5%	65,570	13.2%	73,733	12.4%	81,146	10.1%	92,166	13.6%	107,400	16.5%
蘇州	61,500	13.5%	67,387	9.6%	74,670	10.8%	83,696	12.1%	93,043	11.2%	不適用	不適用
長沙	32,983	17.2%	39,727	20.4%	50,336	26.7%	56,620	12.5%	66,443	17.3%	79,530	19.7%
武漢	29,899	14.0%	35,582	19.0%	44,290	24.5%	51,144	15.5%	58,961	15.3%	不適用	不適用
鎮江	35,076	18.8%	41,848	19.3%	49,235	17.7%	54,732	11.2%	64,281	17.4%	73,947	15.0%

資料來源：國家統計局

城市居民可支配收入（人民幣元）

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
中國	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810
常州	16,649	19,089	21,592	23,751	26,269	29,829
上海	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230
南京	17,538	20,317	23,123	25,504	28,312	32,200
昆山	19,016	21,927	24,808	27,609	30,923	35,190
無錫	18,189	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638
蘇州	18,532	21,260	23,867	26,320	29,219	33,070
長沙	13,924	16,153	18,282	20,864	23,347	26,451
武漢	12,360	14,358	16,712	18,385	20,806	23,738
鎮江	14,291	16,775	19,044	20,949	23,075	26,637

資料來源：國家統計局

中國物業市場概覽

2006年至2011年

中國有利的經濟條件極大地推動了國內物業市場的快速增長。從2006年至2011年，中國房地產開發投資從2006年的人民幣1.942萬億元增至2011年的人民幣6.180萬億元，年均複合增長率為26.0%。2011年出售的商品房總建築面積約為10.94億平方米，與2006年出售的6.19億平方米相比，年均複合增長率為12.1%。下表闡述所示期間房地產投資的增長。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年- 2011年年均 複合增長率
商品房							
房地產總投資							
(人民幣10億元)...	1,942	2,529	3,120	3,624	4,826	6,180	26.0%
已竣工總建築面積							
(百萬平方米).....	558	606	665	727	787	926	10.7%
在建總建築面積							
(百萬平方米).....	1,948	2,363	2,833	3,204	4,054	5,068	21.1%
已售總建築面積							
(百萬平方米).....	619	774	660	948	1,048	1,094	12.1%
住宅物業							
房地產總投資							
(人民幣10億元)...	1,364	1,801	2,244	2,561	3,404	4,432	26.6%
已竣工總建築面積							
(百萬平方米).....	455	498	543	596	634	743	10.3%
在建總建築面積							
(百萬平方米).....	1,517	1,868	2,229	2,153	3,148	3,877	20.6%
已售總建築面積							
(百萬平方米).....	554	701	593	862	934	965	11.7%

資料來源：國家統計局

行業概覽

在2006年至2011年期間，中國房地產價格亦實現穩步增長，同期商品房均價從2006年的人民幣3,367元／平方米增至2011年的人民幣5,357元／平方米，年均複合增長率為9.7%。下表載列所示期間中國的平均物業價格。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年- 2011年年均 複合增長率
商品房均價 (人民幣元／ 平方米).....	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	9.7%
住宅物業均價 (人民幣元／ 平方米).....	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	9.9%

資料來源：國家統計局

中國物業市場的近期發展

由於中國政府頒佈的眾多調控政策和措施，於2011年下半年，中國物業市場面臨降價壓力。於2012年上半年，交易量保持在較低水平。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%。然而，由於中國政府自2012年1月起並未實施其他主要嚴格政策或措施，中國物業市場於2012年上半年末開始復蘇。根據國家統計局發佈的70個城市的物業價格指數，在70個大中城市中，25、50和36個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月分別較過往月份上漲，漲幅介乎0.1%至0.6%、0.1%至0.7%和0.1%至0.6%，24、11和14個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份保持相對穩定，以及21、9和20個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月分別較過往月份下跌，跌幅介乎0.1%至0.6%、0.1%至0.8%和0.1%至1.0%。

尤其是，在這70個大中城市中，上海、南京、無錫和我們若干物業所在城市的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份實現全面增長。上海的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.2%、0.1%和0.0%，南京的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.3%、0.5%和0.3%，無錫的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.0%、0.4%和0.6%。

中國物業行業的重大監管事項

自2004年以來，中國政府在不同時期採取了各種措施以加強其對物業市場的控制。尤其是，中國政府已採取措施打擊住宅物業市場中的投機行為並增加經濟適用房的供應。下表載列中國物業行業的主要監管重大事項，包括中國政府自2004年以來實施的主要政策和措施：

2004年	建設部修改了《城市商品房預售管理辦法》，對城市商品房預售實施更加嚴格的規定。
-------	--

銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行管理房地產貸款風險的能力。

2005年 國務院發佈《關於做好穩定住宅物業價格工作的意見》，要求省級政府和相關當局抑制房屋售價的飛漲，以期促進物業市場持續健康的發展。

2006年 中國政府實施額外的土地供應、銀行融資和其他措施，旨在抑制物業價格的過快增長、鼓勵中低端住房的開發並推動國內物業行業的健康發展。

2007年 中國政府頒佈法規，上調年度土地使用稅，並對外資企業徵收土地使用稅。

國土資源部發出指示，規定除非土地出讓合同下整幅土地的所有土地出讓金已全數支付，否則不得發放土地使用權證，此舉實際上制止了分期發放土地使用權證的行為。

中國全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國物權法》，以國家法律的形式為物權保護提供機制。

中國政府修改了《外商投資產業指導目錄（2007年修訂）》。根據經修改的目錄，「普通住房的開發和建設」被重新劃分為允許外商投資的行業，而「二手市場中的房地產交易；房地產中介和經紀商」被劃分為限制外商投資的行業。

2008年 於2008年1月3日，國務院下發《關於促進節約集約用地的通知》，要求對土地開發和閒置土地規管實施更嚴格的監管。

於2008年10月，中國人民銀行將購買總建築面積小於90平方米的首套住房的最低首付比例降至所購房產總價的20%，同時將按揭貸款利率下限下調至中國人民銀行基準利率的70%。

於2008年10月22日，國務院、財政部和國家稅務總局聯合宣佈削減物業交易稅費的決定。

於2008年10月，銀監會頒佈多項監管通知，（在形式上或本質上）(i)嚴禁信託公司向尚未取得土地使用權證、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物業項目發放貸款；(ii)嚴禁信託公司向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)嚴禁向開發商自有資金比例佔總投資低於30%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，開發商自有資金佔總投資的比例為20%）發放貸款；及(iv)不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

2009年 國務院下發《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，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些法規適用於國內外投資項目。

2010年 於2010年3月8日，國土資源部制定旨在確保用於保障性住房的土地的充足供應的措施。

於2010年4月17日，國務院宣佈針對不同類型購房實施不同信貸政策的決定。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部制定措施，要求相關政府當局(i)加強土地供應和住宅物業建設的年度計劃的管理；(ii)加快土地供應和住宅物業建設的審批流程；(iii)加強對住宅物業土地出讓的管理；(iv)加強對住宅物業土地供應和建設的監督，以及(v)加強對非法行為的監督和調查。

於2010年9月29日，中國人民銀行和銀監會頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，要求（其中包括）所有商業銀行(i)暫停向購買第三套或以上住房的個人發放貸款(ii)對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放貸款。對於購買首套房，最低首付比例提高至相關物業購買價的30%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈《關於住房和城鄉建設部關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，以通過徵收個人所得稅抑制個人於1年內轉讓購買的住宅物業。

於2010年12月19日，國土資源部頒佈《關於嚴格落實物業用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，以進一步規定物業開發的土地使用權出讓和嚴格管理閒置土地。

於2010年11月4日，住房和城鄉建設部和國家外匯管理局發佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，以進一步限制國外人士於中國購買物業。

2011年

於2011年1月27日，財政部和國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制個人於購買物業的5年內轉讓物業。

於2011年1月，國務院發佈通知，以進一步限制購買物業及加強對土地轉讓、物業開發項目和閒置土地的監管。其中，該通知(i)將購買第二套房的最低首付比例由50%上調至60%；(ii)要求地方政府當局採取措施，通過建造、重新開發、購買和長期租賃增加供應保障房，以擴大保障房的覆蓋範圍，並於2011年建造1,000萬套社會保障住房；(iii)對於購買首套住宅物業而言，如相關物業單位建築面積在90平方米或以上，則最低首付比例由20%上調至30%；(iv)規定倘房地產開發商於指定土地作物業開發後兩年內未能取得相關施工許可證及未能開工建設，則將收回相關土地使用權，並處以土地閒置罰款；(v)倘物業開發建設投資（不含土地出讓金）少於該項目總投資額的25%，不得轉讓土地或物業開發項目；及(vi)禁止已擁有兩套及以上住宅物業的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住宅物業的非當地戶籍居民家庭或無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭於當地購買其他住宅物業。

於2011年3月，住房和城鄉建設部頒佈《關於住房保障政策規範化管理檢查的通知》，要求所有地方政府當局充分理解住房保障政策規範化管理的重要性和長期性，繼續採納有效措施，實施管理問責制，提高管理標準和建立科學、有序、高效、開放和透明的管理系統。

於2011年7月，住房和城鄉建設部下發《關於進一步落實房地產調控政策有關問題的函》，以在二、三線城市加強限購，及擴大限購城市數目。此函擬定五條標準，及在符合以下三條或以上準則的情況下，鼓勵地方政府視乎本地市況實施物業限購：(i)根據國家統計局提供的信息，有關城市截至2011年6月30日止六個月新建住房價格指數同比增長或月環比增長的；(ii)有關城市於2011年6月新建商品住房均價超過或者接近有關當局事先釐定的住房最高均價的；(iii) 2011年1至6月有關城市新建商品住房銷量同比增幅較高的；(iv)有關城市位於已限購區域中心城市周邊，該城市外地購房比例較高的；(v)有關城市尚未嚴格執行國家房地產市場限購政策，導致房價持續快速上漲過快和本地居民強烈不滿的。

此外，中國政府計劃於「十二五」期間建設3,600萬套保障房。通過大規模和全國開發社會保障房，預期於「十二五」期間結束時，全國城市及縣級保障房覆蓋面積達到20%或以上。

2012年

於2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》(於2012年7月1日生效)。根據這些草案，倘任何地塊因政府有關行為構成「閒置土地」，有關土地使用權持有人須向有關市級或縣級土地管理部門解釋土地閒置的原因、與有關政府當局協商，並對相關情況採取補救措施(「修訂程序」)。修訂方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求或以其他地塊置換有關閒置地塊。

物業開發業務受土地和建設成本的影響。土地和建設成本仍是銷售成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展以及拆遷和安置費用繼續上漲，市場普遍預期土地出讓金將繼續上漲。有關進一步信息，請參閱「風險因素－我們未來未必能以商業上可接受的價格在理想地塊取得適合開發的土地儲備」一節。

根據標準建築合同，物業開發商負責鋼材(受市場波動及變動影響)等主要建築材料。例如，於2009年、2010年、2011年和截至2012年6月30日止六個月鋼鐵的每噸平均市價分別為人民幣3,679元、人民幣4,216元、人民幣4,797元及人民幣4,280元，較2010年和2011

年按年分別增長15%和14%，較2012年首六個月⁽¹⁾減少11%。有關進一步信息，請參閱「風險因素－建築材料價格和承包商勞工成本的波動會對我們的業務和財務表現產生不利影響」一節。

市場地位

全國排名

根據中國房地產測評中心和中國房產信息集團的統計，截至2011年12月31日止年度和截至2012年6月30日止六個月，按已簽約建築面積和已簽約銷售額計算，我們入選中國物業開發商25強。

中國房地產開發商25強（按已簽約銷售額計算）

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
1.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
2.	恒大地產集團有限公司	中國海外發展有限公司
3.	一家非上市公司	保利房地產（集團）股份有限公司
4.	保利房地產（集團）股份有限公司	一家非上市公司
5.	中國海外發展有限公司	恒大地產集團有限公司
6.	一家非上市公司	一家非上市公司
7.	碧桂園控股有限公司	世茂房地產控股有限公司
8.	龍湖地產有限公司	華潤置地有限公司
9.	華潤置地有限公司	綠城中國控股有限公司
10.	世茂房地產控股有限公司	龍湖地產有限公司
11.	雅居樂地產控股有限公司	碧桂園控股有限公司
12.	綠城中國控股有限公司	廣州富力地產股份有限公司
13.	金地（集團）股份有限公司	雅居樂地產控股有限公司
14.	廣州富力地產股份有限公司	金地（集團）股份有限公司
15.	遠洋地產控股有限公司	融創中國控股有限公司
16.	一家非上市公司	招商局地產控股股份有限公司
17.	招商局地產控股股份有限公司	遠洋地產控股有限公司
18.	融創中國控股有限公司	一家非上市公司
19.	一家非上市公司	保利（香港）投資有限公司
20.	華僑城集團公司	一家非上市公司
21.	保利（香港）投資有限公司	中國中鐵股份有限公司
22.	北京首創建設有限公司	新城發展控股有限公司
23.	佳兆業集團控股有限公司	越秀地產股份有限公司

(1) 信息摘自獨立第三方西本新幹綫電子商務有限公司刊發的公開報告。

行業概覽

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
24.	新城發展控股有限公司	北京首創建設有限公司
25.	Jinke Property Group Co Ltd.	榮盛房地產發展股份有限公司

資料來源：中國房地產測評中心和中國房產信息集團

中國房地產開發商25強（按已簽約建築面積計算）

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
1.	恒大地產集團有限公司	恒大地產集團有限公司
2.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3.	一家非上市公司	一家非上市公司
4.	碧桂園控股有限公司	保利房地產（集團）股份有限公司
5.	保利房地產（集團）股份有限公司	中國海外發展有限公司
6.	中國海外發展有限公司	一家非上市公司
7.	一家非上市公司	碧桂園控股有限公司
8.	龍湖地產有限公司	世茂房地產控股有限公司
9.	雅居樂地產控股有限公司	華潤置地有限公司
10.	華潤置地有限公司	龍湖地產有限公司
11.	世茂房地產控股有限公司	一家非上市公司
12.	佳兆業集團控股有限公司	雅居樂地產控股有限公司
13.	保利（香港）投資有限公司	廣州富力地產股份有限公司
14.	廣州富力地產股份有限公司	榮盛房地產發展股份有限公司
15.	金地（集團）股份有限公司	中鐵建設集團有限公司
16.	榮盛房地產發展股份有限公司	佳兆業集團控股有限公司
17.	遠洋地產控股有限公司	金地（集團）股份有限公司
18.	一家非上市公司	遠洋地產控股有限公司
19.	Jinke Property Group Co Ltd.	一家非上市公司
20.	新城發展控股有限公司	綠城中國控股有限公司
21.	中國鐵建股份有限公司	保利（香港）投資有限公司
22.	綠城中國控股有限公司	招商局地產控股股份有限公司
23.	中國中鐵股份有限公司	新城發展控股有限公司
24.	一家非上市公司	融創中國控股有限公司
25.	一家非上市公司	建業地產股份有限公司

資料來源：中國房地產測評中心和中國房產信息集團

中國房地產測評中心和中國房產信息集團

中國房地產測評中心和中國房產信息集團均屬於中國提供房地產相關研究及／或信息的獨立機構。這兩家機構每季度於全國範圍對物業行業各方面進行調查，並將公佈評估結果供公眾閱覽，公眾亦可登錄其網站<http://dichan.sina.com.cn/zt/2011phb/>免費查閱。該網站內可供查閱的內容並不構成本招股說明書的一部分。

地區排名

江蘇省

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年排名第二位。

江蘇省內中國房地產開發商五強（按已簽約銷售額計算）⁽¹⁾

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	萬科企業股份有限公司
2.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司	新城發展控股有限公司
3.	中國海外發展有限公司	中國海外發展有限公司	中國海外發展有限公司
4.	Chixia Development Co., Ltd.	世茂房地產控股有限公司	華潤置地有限公司
5.	世茂房地產控股有限公司	江蘇中南建設集團	江蘇中南建設集團

資料來源：中國指數研究院

(1) 江蘇省已簽約銷售額的數據包括我們和上市房地產公司的數據。

常州

根據中國指數研究院編製的報告，按商品房的已簽約銷售額和已售建築面積計算，我們於2009年、2010年和2011年在常州市排名第一位。

常州市內中國房地產開發商五強（按已簽約銷售額計算）

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
2.	江蘇九洲創業投資有限公司	龍湖地產有限公司	龍湖地產有限公司
3.	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	萊蒙國際集團有限公司	大連萬達集團股份有限公司
4.	Road King Properties Holdings Limited	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	綠地集團
5.	世茂房地產控股有限公司	世紀金源集團	萊蒙國際集團有限公司

資料來源：中國指數研究院

常州市內中國房地產開發商五強（按商品房已售建築面積計算）

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
2.	Road King Properties Holdings Limited	萊蒙國際集團有限公司	龍湖地產有限公司
3.	江蘇九洲創業投資有限公司	龍湖地產有限公司	綠地集團
4.	Jiangsu Huang Real Estate Group	世紀金源集團	大連萬達集團股份有限公司
5.	世茂房地產控股有限公司	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	萊蒙國際集團有限公司

資料來源：中國指數研究院

上海

根據中國指數研究院編製的報告，按住宅物業的已簽約建築面積計算，我們於2010年入選上海物業開發商十強及於2011年入選上海物業開發商五強。

上海市內中國房地產開發商十強（按住宅物業的已簽約建築面積計算）

排名	2010年	2011年
1.	綠地集團	綠地集團
2.	保利房地產（集團）股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3.	萬科企業股份有限公司	新城發展控股有限公司
4.	大華集團	保利房地產（集團）股份有限公司
5.	恒盛地產控股	金地（集團）股份有限公司
6.	Forte Land Co., Ltd.	大華集團
7.	新城發展控股有限公司	恒盛地產控股
8.	大連萬達集團股份有限公司	龍湖地產有限公司
9.	金地（集團）股份有限公司	大連萬達集團股份有限公司
10.	中華企業股份有限公司	中國海外發展有限公司

資料來源：中國指數研究院

中國指數研究院

上述有關江蘇省、常州市和上海市地區排名的信息乃基於我們於2012年8月委託中國指數研究院編製的報告。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）已於中國物業市場廣泛應用及倚賴。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。

長江三角洲概覽

長江三角洲地區是中國最富庶的地區之一。其亦被廣泛地認為是中國最大的地區經濟體及發展潛力最大的經濟區。長江三角洲位於中國東部，覆蓋江蘇省、浙江省和上海市。其土地面積約佔中國土地總面積的1.0%，其人口佔中國總人口的11.1%，及於2010年其國內生產總值約佔中國國內生產總值的21.1%。下表載列所示期間中國和中國其他主要經濟區的名義國內生產總值。

	名義國內生產總值（人民幣10億元）						2006年－ 2010年 年均複合 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	
中國	21,631	26,581	31,405	34,090	39,798	47,288	16.7%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	4,803	5,727	6,651	7,249	8,530	不適用	15.4%
珠江三角洲地區 ⁽²⁾	2,168	2,576	2,995	3,215	3,739	不適用	14.6%
京津都市圈 ⁽³⁾	1,258	1,510	1,783	1,967	2,289	不適用	16.1%
成渝經濟圈 ⁽⁴⁾	668	804	974	1,103	1,345	不適用	19.1%

資料來源：國家統計局和各相關城市統計局

- (1) 長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省
- (2) 珠江三角洲地區包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、肇慶、江門和惠州
- (3) 京津都市圈包括北京和天津
- (4) 成渝經濟圈包括成都和重慶

長江三角洲地區已成為中國最繁榮的經濟區之一。於2010年6月，國務院頒佈「長江三角洲地區區域規劃綱要」，據此，長江三角洲被定位為中國最具競爭力的國際經濟、金融、貿易和物流中心。作為發展引擎，位於長江三角洲中心的上海一直整合六個鄰近地區各個城市的資源和競爭優勢，形成滬甯經濟走廊強大統一的經濟發展區。這六個鄰近地區包括滬甯滬杭沿線發展帶、沿江發展帶、沿灣發展帶、沿海發展帶、甯湖杭發展帶和沿湖生態服務帶。由於長江三角洲經濟快速發展，滬甯經濟走廊沿線的主要城市，被廣泛視為中國房地產市場的主要城市。根據國家統計局和各市統計局的統計，江蘇省、浙江省和上海市已售物業的總建築面積合共由2006年的約1.25億平方米增至2010年的約1.624億平方米。

重點城市節選概述

常州

概述

常州是長江三角洲主要的製造業基地之一，按國內生產總值計算，是江蘇省第三大經濟體，亦是中國最富庶的地區之一。它是京滬高速鐵路（已於2011年6月30日開始運行）為數不多的幾個停靠站之一。乘京滬高速鐵路從常州至上海需40分鐘，至北京約需四個小時。

常州坐落在江蘇省南部，位於長江三角洲地區滬甯經濟走廊的核心，東接無錫市，南瀕太湖，西靠南京市，北緣長江。截至2011年底，常州總人口約360萬。其佔地近4,385平方公里。根據中國城市發展研究會的統計，於2010年，常州於全國地級市富裕指數排名中排名第十位，是江蘇省第三富庶的城市。

常州的支柱行業包括有色金屬冶煉及壓延加工業、化工原料及化工製品製造業、紡織業、電氣機械及器材製造業、通用設備製造業。自於1992年在新北區成立國家級高新科技開發區後，常州政府一直於市內大力發展高新科技產業。

常州交通基礎設施發達。除京滬高速鐵路外，常州通過滬甯城際高鐵接駁上海和南京，乘坐高鐵從常州到上海及南京約需一小時。

下表載列所示期間常州經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	159	191	227	252	304	358	17.6%
實際國內生產總值增長率	15.2%	15.6%	12.4%	11.7%	13.1%	12.2%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	37,809	44,452	51,746	56,890	67,327	77,473	15.4%
城市居民人均可支配收入	16,649	19,089	21,592	23,751	26,269	29,829	12.4%
房地產投資 (人民幣10億元)	17	23	31	31	45	56.6	27.0%

資料來源：國家統計局和常州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與常州物業市場有關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.0	6.0	6.9	7.5	7.3	6.5	16.5%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.8	5.0	9.2	9.2	不適用	17.6%
銷售收入 (人民幣10億元).....	19.1	22.9	22.0	44.6	55.3	不適用	30.4%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,991	3,944	4,363	4,831	6,041	不適用	10.9%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	3.0	4.9	5.4	5.5	4.9	不適用	13.3%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	4.1	5.1	4.3	8.0	7.8	不適用	17.4%
銷售收入(人民幣10億元)	14.9	19.4	17.5	35.7	44.5	不適用	31.5%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,645	3,765	4,111	4,448	5,735	不適用	12.0%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.52	0.6	0.82	1.25	1.2	不適用	23.3%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.47	0.45	0.62	0.86	1.0	不適用	20.8%
銷售收入 (人民幣10億元).....	3.4	2.8	3.9	7.1	8.6	不適用	26.2%

資料來源：國家統計局和常州統計局

常州的縣級市－金壇概覽

常州的縣級市金壇市，在經濟發展方面是中國發展最快的城市之一。金壇位於甯、滬、杭三角地帶的中樞，緊鄰南京和鎮江，佔地面積約975平方公里，截至2010年底，人口約55萬。根據國家統計局的統計，金壇的名義國內生產總值從2006年的人民幣182億元增長到2010年的人民幣308億元，年均複合增長率約為14.1%。金壇的人均名義國內生產總值從2006年的人民幣33,008元增長到2010年的人民幣56,127元，年均複合增長率為14.2%，表明金壇人口的收入提高。

行業概覽

根據國家統計局的統計，商品房的銷售收入從2006年的人民幣13億元增長至2010年的人民幣31億元，年均複合增長率為25.0%，而同期商品房均價從人民幣2,391元／平方米上漲至人民幣3,531元／平方米，年均複合增長率為10.2%。已售商品房總建築面積從2006年的約50萬平方米增長到2010年的約90萬平方米，年均複合增長率為13.4%。

本地限購措施

常州（包括金壇）並無實施其他當地限購措施。於2011年2月28日，常州政府辦公廳頒佈了《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，以加強此狀況。

上海

概述

上海是中國最重要的金融和貿易中心，亦是世界上發展最快的金融都市之一。它是京滬高速鐵路的終點站。高鐵將北京至上海的旅行時間由約10個小時縮短至五個小時。

上海坐落在滬甯經濟走廊的中心，是中國四大直轄市之一，佔地面積約為6,341平方公里，截至2011年底，總人口接近2,350萬。城市人口在中國所有城市中排名第三，僅次於北京和重慶。它主辦了2010年世博會，是眾多尋求在中國建立總部的跨國企業的首選。

上海亦是中國最重要的工業基地及運輸樞紐，擁有世界上最繁忙的港口之一。其是華東地區鐵路和高速公路網絡不可分割的一部分。除京滬鐵路外，上海接駁滬甯高速公路和滬杭高速公路，藉此，從上海可快速到達長江三角洲地區的其他主要經濟發達城市。上海目前有兩個國際機場，即虹橋國際機場和浦東國際機場，均有國內外航班。其三個主要港口和集裝箱碼頭（包括外高橋保稅區、吳淞碼頭和洋山深水港）進一步加強了上海作為國家貿易和物流中心的競爭優勢。

行業概覽

根據國家統計局的統計，於2008年至2010年，在國內生產總值及外國直接投資方面，上海在中國30大城市中排名第一。下表載列所示期間上海經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	1,057	1,249	1,407	1,505	1,717	1,920	12.7%
實際國內生產總值增長率 .	12.7%	15.2%	9.7%	8.2%	10.3%	8.2%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	54,858	62,041	66,932	69,164	76,074	82,560	8.5%
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230	11.9%
房地產投資 (人民幣10億元)	128	131	137	146	198	217	11.2%

資料來源：上海統計局

物業市場

下表列載列所示期間與上海物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	32.7	33.8	24.8	21.0	19.4	22.4	-7.3%
已售總建築面積 (百萬平方米)	30.3	36.9	23.0	33.7	20.6	17.7	-10.2%
銷售收入 (人民幣10億元)	217.7	308.9	189.5	433.0	296.0	256.9	3.4%
均價 (人民幣元/平方米)	7,196	8,361	8,255	12,840	14,400	14,503	15.0%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	27.0	27.5	17.6	15.1	14.0	15.5	-10.5%
已售總建築面積 (百萬平方米)	26.2	32.8	19.7	29.3	16.9	14.7	-10.8%
銷售收入(人民幣10億元)	184.1	270.6	160.8	362.0	240.0	198.2	1.5%
均價 (人民幣元/平方米)	7,039	8,253	8,182	12,364	14,213	13,448	13.8%

行業概覽

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.4	2.6	2.2	2.0	1.8	2.3	-0.6%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	1.9	2.0	1.2	1.3	1.3	1.0	-12.7%
銷售收入 (人民幣10億元).....	12.2	13.1	7.8	19.3	19.8	18.2	8.3%

資料來源：國家統計局和上海統計局

本地限購措施

於2011年1月31日，上海市政府辦公廳發佈了《關於本市貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的實施意見》。該意見除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了以下限制措施：

- 對已有一套住房的本市戶籍居民家庭限購一套住房（含新建或二手住房）；
- 禁止向擁有兩套及以上的住房的本市戶籍居民家庭銷售物業；
- 擁有一套住房且能提供自購房之日起算的前兩年內在本市累計繳納一年或以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房（含新建或二手住房）；及
- 禁止向不能提供自購房之日起算的前兩年內在本市累計繳納一年或以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非上海市戶籍居民家庭或擁有兩套及以上的非上海市戶籍居民家庭售房。

除限購外，上海地方稅務局亦要求物業開發商在收到物業開發項目的銷售及預售所得款項時預繳土地增值稅。物業開發商須向上海稅務局預繳的土地增值稅金額介乎2%至5%，視乎有關物業的價格和地址而定。

南京

概述

江蘇省省會南京是中國重要的製造業基地，是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從南京至上海需67分鐘，至北京約需個四小時。

行業概覽

南京坐落於長江三角洲地區滬甯經濟走廊的西端。南京東北接揚州、東鄰鎮江，東南接常州。南京是華東地區僅次於上海的第二大金融中心，截至2011年底，總人口近640萬，佔地面積約6,598平方公里。

南京的支柱產業包括電子、汽車、石化、鋼鐵及能源產業。南京在電子及石化工業領域具有第二大製造產能及在中國所有城市中具有第三大汽車製造產能。它是中國主要的科教中心之一，並以有若干最著名的教育機構而享譽國內外。南京在2010年福布斯中國大陸最佳商業城市20強中排名第九位。根據國家統計局的統計，南京在中國城市綜合實力百強城市中排名第六位。

下表載列所示期間南京經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	282	334	381	423	501	615	16.9%
實際國內生產總值增長率	15.1%	15.7%	12.1%	11.5%	13.1%	12.0%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	39,376	44,972	50,858	55,290	63,771	不適用	不適用
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,538	20,317	23,123	25,504	28,312	32,200	12.9%
房地產投資 (人民幣10億元)	35	45	51	60	75	87	19.9%

資料來源：國家統計局和南京統計局

物業市場

下表載列所示期間與南京物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	8.1	6.8	10.6	15.2	10.4	不適用	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米)	10.1	11.4	7.0	11.9	8.2	7.7	-5.3%
銷售收入 (人民幣10億元)	45.2	60.4	35.9	85.3	78.7	71.5	9.6%
均價 (人民幣元/平方米)	4,477	5,304	5,109	7,185	9,565	9,310	15.8%

行業概覽

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	6.7	5.8	8.9	12.3	7.4	不適用	2.4%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.4	10.6	6.6	11.1	7.5	不適用	-5.4%
銷售收入 (人民幣10億元).....	40.2	53.3	31.7	76.8	69.6	不適用	14.7%
均價 (人民幣元/平方米) ..	4,270	5,011	4,808	6,893	9,227	不適用	21.2%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.7	0.3	0.7	1.3	1.2	不適用	15.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.3	0.2	0.4	0.4	不適用	-0.2%
銷售收入 (人民幣10億元).....	3.0	2.6	2.0	5.1	6.6	不適用	21.3%

資料來源：國家統計局和南京統計局

本地限購措施

於2011年2月19日，南京市政府辦公廳發佈了《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還針對南京當地作出了以下限購規定：

- 已有一套住房的本市戶籍居民家庭以及能夠提供一年或以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭限購一套住房（不論新建或二手住房）；及
- 禁止(i)向已擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭，及(iii)無法提供一年或以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭銷售住房。

昆山

概述

蘇州下轄的縣級市昆山是滬甯經濟走廊的重要工業基地，亦是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從昆山至上海需17分鐘，至北京約需五個小時。

昆山位於江蘇省東南部，與上海嘉定區和青浦區接壤。截至2011年底，昆山總人口70萬，佔地面積約928平方公里。

它是首個建立國家級高新技術產業開發區昆山經濟技術開發區的縣級市。昆山尤以電子製造能力聞名，享有電子業中顯著的集群優勢。昆山在2009年和2010年福布斯中國最佳縣級城市25強中排名第一。昆山市多次在台灣電機電子工業同業公會對中國投資區投資環境的評估中排名第一。此外，昆山被譽為「2010年移動互聯網影響力產業基地」和「2010年中國筆記本電腦最佳產業基地」。

下表載列所示期間昆山經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	93	115	150	175	210	243	21.1%
實際國內生產總值增長率	24.9%	20.5%	15.0%	16.0%	14.2%	不適用	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	91,589	100,969	120,882	135,361	142,185	147,200	10.0%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	19,016	21,927	24,808	27,609	30,923	35,190	13.1%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	7	9	12	16	20	不適用	不適用

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與昆山物業市場相關的若干主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	5.8	5.1	3.0	4.3	4.1	5.5	-1.3%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	3.5	5.1	2.8	6.3	3.5	2.5	-6.4%
銷售收入 (人民幣10億元).....	13.5	21.8	13.8	35.9	26.6	21.8	10.1%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,833	4,259	4,965	5,735	7,556	8,620	17.6%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	3.9	2.3	3.3	3.2	不適用	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	3.0	4.4	2.3	5.4	2.8	2.1	-7.2%
銷售收入 (人民幣10億元).....	10.9	18.1	10.7	30.3	21.1	17.5	10.0%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,605	4,117	4,726	5,628	7,622	8,507	18.7%
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.6	0.7	0.4	0.6	0.3	不適用	-15.9%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.5	0.4	0.4	0.5	不適用	3.5%
銷售收入 (人民幣10億元).....	2.4	2.9	2.6	3.9	3.8	不適用	12.2%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

本地限購措施

截至最後實際可行日期，昆山市當地政府並無發佈通知或實施地方法規在昆山限制購買物業。

無錫

概述

無錫是中國享譽國際的著名工業基地，按國內生產總值計算，它是江蘇省第二大經濟體。它是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從無錫至上海需28分鐘，至北京約需五個小時。

無錫西臨常州，東接蘇州。按國內生產總值計算，它是江蘇省第二大經濟體。截至2011年底，無錫總人口約470萬，佔地面積約4,627平方公里。

無錫的支柱產業包括技術業、機械製造業、汽車零部件業、紡織業和新材料業。無錫擁有眾多旨在推動高新技術產業的大型工業園區，如無錫新加坡工業園和太湖新城科教產業園。由於近年來經濟強勁增長，無錫享有「小上海」的美譽。根據國家統計局的統計，於2010年，在國內生產總值方面，無錫在中國所有城市中排名第九位。於2010年，在外商直接投資方面，無錫在中國所有城市中排名第11位。

下表載列所示期間無錫經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	331	388	446	499	579	688	15.8%
實際國內生產總值增長率 .	15.3%	15.3%	12.4%	11.6%	13.2%	11.6%	不適用
人均名義國內生產總值...	57,899	65,570	73,733	81,146	92,166	107,400	13.2%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	18,189	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638	11.7%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	28	38	45	46	61	88	26.0%

資料來源：國家統計局和無錫統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與無錫物業市場相關的若干主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	7.9	7.4	7.1	7.2	12.1	8.2	0.8%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	6.5	7.7	5.4	11.1	10.5	6.6	0.4%
銷售收入 (人民幣10億元).....	25.9	35.1	28.9	66.6	81.1	57.2	17.1%
均價 (人民幣元/平方米) ..	4,000	4,573	5,375	5,997	7,765	8,663	16.7%
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	6.1	6.0	5.9	5.5	9.3	不適用	11.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	5.5	6.8	4.6	9.8	8.8	不適用	12.3%
銷售收入 (人民幣10億元).....	20.4	29.7	23.3	57.1	65.7	不適用	33.9%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,687	4,363	5,096	5,858	7,462	不適用	19.3%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	1.5	1.0	0.7	1.1	1.7	不適用	3.2%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.9	0.8	0.6	1.1	1.3	不適用	9.6%
銷售收入 (人民幣10億元).....	4.9	4.4	4.7	8.3	12.5	不適用	26.4%

資料來源：國家統計局和無錫統計局

本地限購措施

於2011年2月20日，無錫市政府辦公室發佈《關於本市貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了類似於上述南京市政府規定者的限制措施。對依據省、市有關人才政策引進的非本地居民，在無錫限購一套住房。

蘇州

概述

滬甯經濟走廊的主要城市蘇州將是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從蘇州至上海需**23**分鐘，至北京約需五個小時。蘇州坐落在江蘇省南部，距上海市區僅**80**公里。截至**2011**年底，蘇州總人口約**640**萬，佔地面積約**8,488**平方公里。

根據**2010**年中國城市競爭力報告，蘇州的競爭力在中國所有城市中排名第**11**位，在所有副省級城市中排名第一位。在國內生產總值方面，蘇州在中國所有城市中排名第六位，僅次於上海、北京、廣州、深圳和天津。

許多國家級開發區（中國－新加坡蘇州工業園區、昆山經濟技術開發區、常熟經濟技術開發區和吳江經濟技術開發區）以及若干國家級高新技術產業區（包括蘇州高新區和昆山高新區）落戶蘇州。蘇州亦是著名的旅遊城市，以古典園林聞名於世。

下表載列所示期間蘇州經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	490	585	708	774	923	1,050	16.5%
實際國內生產總值增長率	15.8%	16.1%	13.2%	11.5%	13.3%	12.0%	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	61,500	67,387	74,670	83,696	94,043	不適用	不適用
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	18,532	21,260	23,867	26,320	29,219	33,070	12.3%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	47	60	72	72	94	122	21.0%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與蘇州物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	18.2	18.7	14.8	18.8	17.7	12.6	-0.7%
已售總建築面積 (百萬平方米)	11.1	16.5	10.1	23.5	15.1	11.6	7.9%
銷售收入 (人民幣10億元)	59.9	98.5	57.3	150.7	124.8	不適用	18.2%
均價 (人民幣元／平方米)	5,377	5,955	5,692	6,423	8,243	不適用	11.3%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	14.8	14.8	11.3	14.1	12.2	不適用	-6.8%
已售總建築面積 (百萬平方米)	12.9	19.1	8.3	20.1	11.8	9.4	-2.9%
銷售收入 (人民幣10億元)	49.9	82.8	45.9	127.4	97.2	不適用	16.5%
均價 (人民幣元／平方米)	3,882	4,324	5,533	6,331	8,213	不適用	21.6%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	1.8	3.0	2.0	2.3	2.8	不適用	11.7%
已售總建築面積 (百萬平方米)	1.5	2.0	1.4	2.0	2.3	不適用	11.3%
銷售收入 (人民幣10億元)	9.4	13.0	9.7	15.9	20.8	不適用	22.0%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

本地限購措施

於2011年3月2日，蘇州市政府發佈了《關於貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了類似於上述上海市政府規定者的限制。

長沙

概述

長沙是中國中南部湖南省的省會。長沙位於長江支流湘江的下游，佔地面積為11,819平方公里。截至2010年底，全市人口約700萬。

長沙是長株潭城市群（由長沙、株洲和湘潭組成）的中心。截至2011年底，城市群佔地面積約為28,000平方公里，人口約為710萬。截至2010年12月31日止三年，長株潭城市群的國內生產總值達到人民幣6,716億元，佔同期湖南省國內生產總值的42%。長株潭城市群落戶三個國家級開發區和兩個國家級產業基地。

長沙因其傳媒和文化產業而聞名，是中國中南部的一個重要商業城市，被譽為「中國工程機械之都」。憑藉發達的經濟和頗具競爭力的投資環境，長沙在畢馬威會計師事務所於2009年4月頒發的《長沙投資環境研究報告2009》中廣受贊譽及認可。於2010年，長沙的人均國內生產總值超過11,000美元。因此，在人均國內生產總值方面，長沙在所有省會城市中排名第七位，並在中國百強城市中排名第18位。

下表載列所示期間長沙經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	212	258	330	374	455	562	21.5%
實際國內生產總值增長率 .	15.3%	15.7%	15.5%	14.7%	15.5%	14.5%	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	32,983	39,727	50,336	56,620	66,443	79,530	19.2%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	13,924	16,153	18,282	20,864	23,347	26,451	13.7%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	30	41	47	50	68	89	23.9%

資料來源：國家統計局和長沙統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與長沙物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	5.5	7.0	7.5	13.1	13.9	不適用	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	7.4	9.9	8.2	14.1	16.8	15.0	15.1%
銷售收入 (人民幣10億元).....	19.6	32.6	27.3	51.3	74.2	88.2	35.1%
均價 (人民幣元/平方米)...	2,644	3,305	3,288	3,648	4,418	5,880	17.3%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.8	6.4	11.0	11.6	不適用	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	6.9	9.3	8.0	13.6	16.2	13.9	14.8%
銷售收入 (人民幣10億元).....	16.9	29.8	24.6	48.0	70.2	76.0	35.1%
均價 (人民幣元/平方米)...	2,431	3,188	3,201	3,533	4,322	5,484	17.7%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.6	0.6	0.7	0.7	不適用	14.9%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.3	0.4	0.3	0.3	不適用	-0.6%
銷售收入 (人民幣10億元).....	2.2	1.9	2.2	2.4	3.1	不適用	9.4%

資料來源：國家統計局和長沙統計局

本地限購措施

於2011年3月4日，長沙市政府辦公廳發佈「關於進一步加強物業市場管理有關問題的通知」。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定：

- 對在長沙、株洲、湘潭、岳陽、常德、弋陽、婁底及衡陽市區居住且在這些地區擁有一套住房的家庭，在上述地區限購一套90平方米(含)以下的新建商品住房；

行業概覽

- 對長沙市無住房並能夠提供本市居住證的外地家庭，可在上述地區限購一套90平方米（含）以下的新建商品住房；
- 對在長沙市(i)已擁有兩套（含）以上住房的家庭，(ii)擁有一套（含）以上住房的外地家庭，及(iii)不能提供本市居住證的外地家庭，暫停在上述地區購買90平方米（含）以下的新建商品住房。

我們位於長沙的物業開發項目位於長沙上述城區之外，毋須遵守上述地方限制措施。

武漢

概述

武漢是中國最大的城市之一，是中國經濟、貿易、金融、交通及信息技術的重要中心。它是湖北省省會，坐落於湖北省中部。截至2011年底，該城市總人口近830萬，佔地面積約8,494平方公里。

武漢位於中國中部的中心，是貫通中國南北地區、沿海城市和西部地區的交通樞紐。武廣高鐵、合武鐵路快速客運通道及鄭武高鐵均經由此地，因此，武漢可快速到達合肥、廣州、南京、武漢及成都等重點城市。

武漢的支柱產業包括光電子業、汽車製造業、鋼鐵製造業、新醫藥行業、化工業、新材料產業。武漢的國內貿易和零售產業仍然強勁。

下表載列所示期間武漢經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	259	314	396	462	557	676	21.1%
實際國內生產總值增長率..	14.8%	15.6%	15.1%	13.7%	14.7%	12.5%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	29,899	35,582	44,290	51,144	58,961	不適用	不適用
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	12,360	14,358	16,712	18,385	20,806	23,738	13.9%
房地產投資 (人民幣10億元)	37	46	56	78	102	127	28.3%

資料來源：中華人民共和國國家統計局和武漢統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與武漢物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	8.7	9.3	8.7	9.5	9.0	10.6	4.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.6	11.4	7.3	10.9	12.1	13.2	6.6%
銷售收入 (人民幣10億元).....	35.5	53.0	35.0	57.9	69.6	95.6	21.9%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,690	4,664	4,781	5,329	5,746	7,222	14.4%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	7.7	8.1	7.7	8.2	7.3	9.2	3.5%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.1	10.7	6.8	10.4	11.0	11.7	5.2%
銷售收入 (人民幣10億元).....	32.1	48.3	32.0	54.1	60.8	79.1	19.8%
均價(人民幣元/ 平方米).....	3,535	4,516	4,681	5,199	5,550	6,768	13.9%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.5	0.6	0.4	0.4	1.0	0.7	9.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.5	0.2	0.3	0.5	0.9	23.6%
銷售收入 (人民幣10億元).....	2.4	3.9	1.7	2.9	5.9	11.5	36.3%

資料來源：國家統計局和武漢統計局

本地限購措施

於2011年2月22日，武漢市住房保障和房屋管理局頒發《市房管局關於調整我市住房限購政策有關問題的通知》。除國務院頒發的全國性限購外，該通知規定下述限購自2011年2月23日起生效：

- 已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭（包括夫妻雙方及未成年子女）限購一套住房；
- 並無擁有任何住房及能夠提供本市一年或以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭限購一套住房；

行業概覽

- 暫停向已擁有兩套住房或以上的本市戶籍居民家庭出售物業；及
- 暫停向已擁有一套住房的非本市戶籍居民家庭或無法提供至少一年本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭出售物業。

鎮江

概述

鎮江是長江三角洲的重要交通樞紐及新興製造業、貿易和旅遊中心。鎮江位於長江南岸，西臨南京，東接常州，南面與揚州隔江相望。截至2011年底，該城市總人口270萬，佔地面積約3,847平方公里。

鎮江的支柱產業包括錨鏈製造業、汽車發動機缸體產業、醋酸產業和高檔銅版紙產業。鎮江憑藉其高新技術產業逐漸發展成為長江三角洲高新技術製造業的重要基地。

下表載列所示期間鎮江經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	104	126	149	167	199	231	17.3%
實際國內生產總值增長率 .	15.2%	15.5%	12.8%	13.7%	13.3%	12.3%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	35,076	41,848	49,235	54,732	64,281	73,947	16.1%
城市居民人均可支配收入 .	14,291	16,775	19,044	20,949	23,075	26,637	13.3%
房地產投資 (人民幣10億元)	7	8	10	10	11	14	15.4%

資料來源：國家統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與鎮江物業市場有關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.4	2.5	2.8	3.1	2.3	3.8	9.5%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	2.5	3.0	2.1	4.6	3.7	3.3	6.4%
銷售收入 (人民幣10億元).....	6.3	9.3	7.3	18.8	20.4	20.5	26.5%
均價 (人民幣元/平方米) ..	2,587	3,073	3,387	4,091	5,441	6,135	18.8%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.1	2.0	2.4	2.7	1.9	2.6	4.8%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	2.3	2.8	1.9	4.2	3.0	2.9	4.8%
銷售收入 (人民幣10億元).....	5.5	8.1	6.4	16.6	15.5	16.2	24.1%
均價 (人民幣元/平方米) ..	2,444	2,940	3,340	3,999	5,154	5,691	18.4%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.2	0.3	0.3	0.2	0.2	不適用	0.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.1	0.2	0.1	0.3	0.6	不適用	56.5%
銷售收入 (人民幣10億元).....	0.6	1.0	0.6	1.7	4.0	不適用	60.7%

資料來源：國家統計局和鎮江統計局

本地限購措施

鎮江並無實施其他當地限購措施。

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（包括香港的領先物業開發商）。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。有關中國物業市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本招股說明書「業務－競爭」一節。

概況

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

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

我們的歷史和發展歷程

成立新城控股

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

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

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

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

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

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

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

在常州擴張及江蘇新城上市

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

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

向上海、南京、昆山、無錫、蘇州、金壇、長沙和武漢等地域擴張

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

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

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

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

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

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

於2004年9月，我們將物業開發業務拓展至昆山，並成立蘇州新城萬嘉房地產有限公司，開發我們在昆山的第一个住宅物業開發項目昆山新城翡翠灣。截至最後實際可行日期，蘇州新城萬嘉房地產有限公司由常州新城和江蘇新城分別持有90%和10%的股權。

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

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

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

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

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

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

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

在戰略上擴張至多用途綜合樓分部

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

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

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

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

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

成立、註銷、收購及出售

成立新子公司和項目公司

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

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

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

歷史及重組

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

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

歷史及重組

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

歷史及重組

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

歷史及重組

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

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

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

註銷項目公司

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

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

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

收購

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

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

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

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

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

出售

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

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

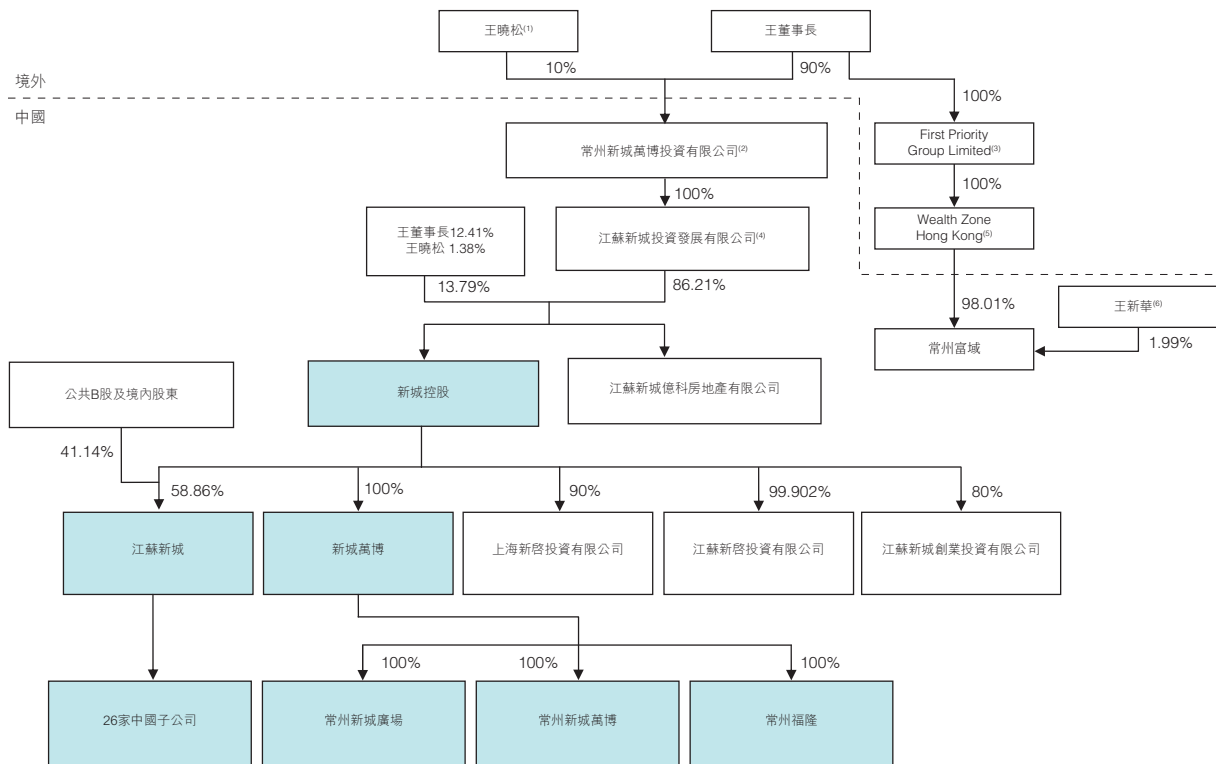
除上述出售外，我們於往績記錄期間並無出售任何子公司。

重組

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

國內重組

下圖載列本集團於國內重組開始前的公司架構：



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

剝離非房地產相關業務

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

分拆新城控股和江蘇投資

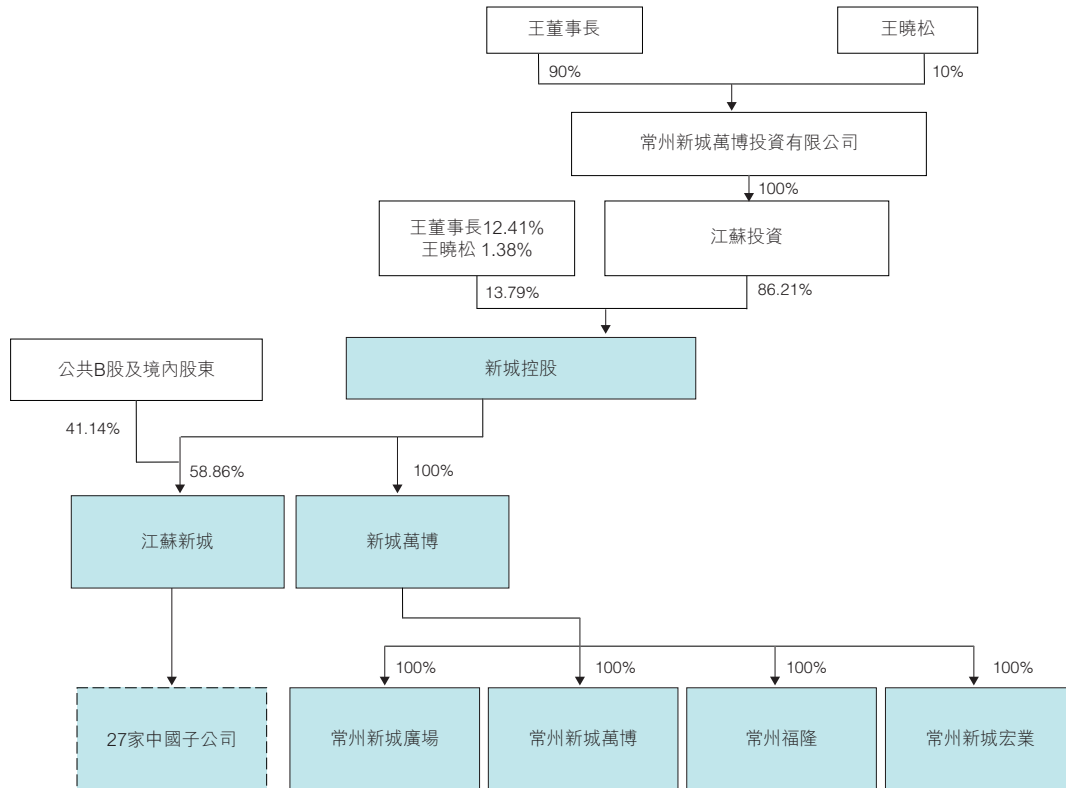
作為國內重組的一部分，我們進行一系列涉及本集團旗下多家中國公司的分拆及合併。因此，我們將所有非房地產業務從本集團剝離，而毋須轉讓相關中國公司的股權（這將另行招致稅項責任）。

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

歷史及重組

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

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



將江蘇投資併入常州富域

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

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

(1) 於重組開始前，王新華先生持有常州富域1.99%的權益。

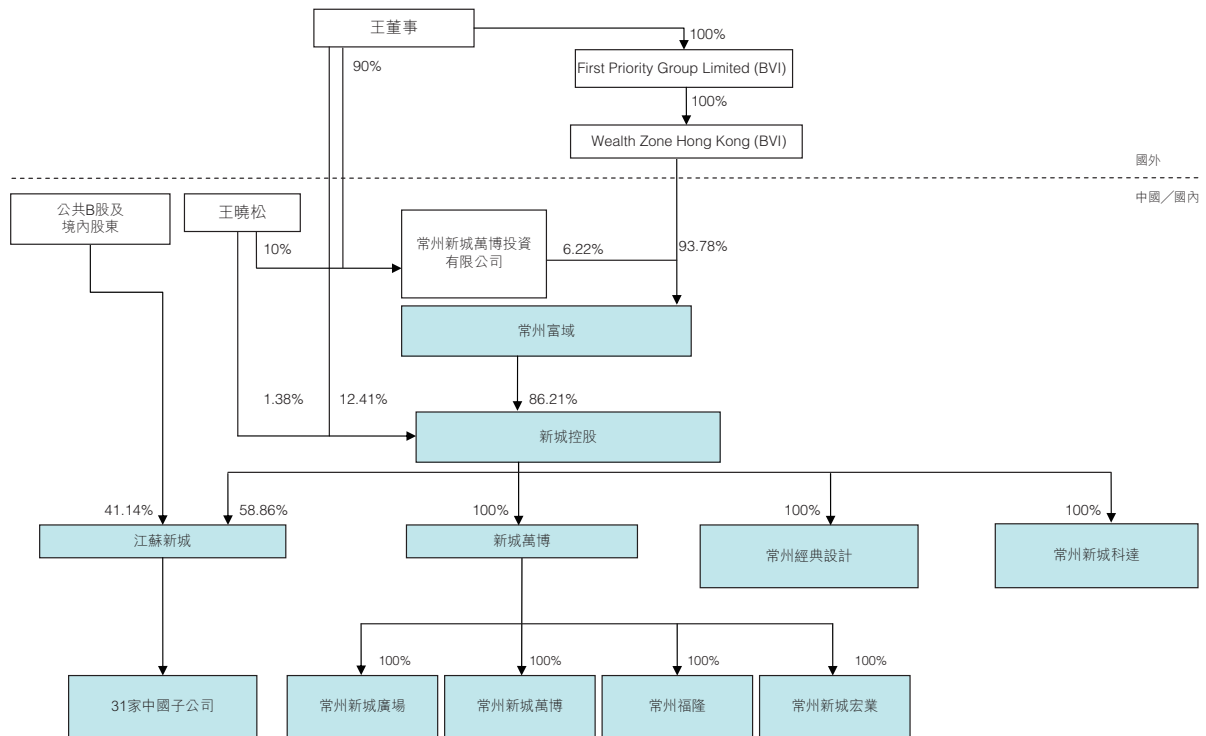
歷史及重組

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

合併並無涉及在合併實體之間支付任何對價、現金或其他費用。

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

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



國外重組

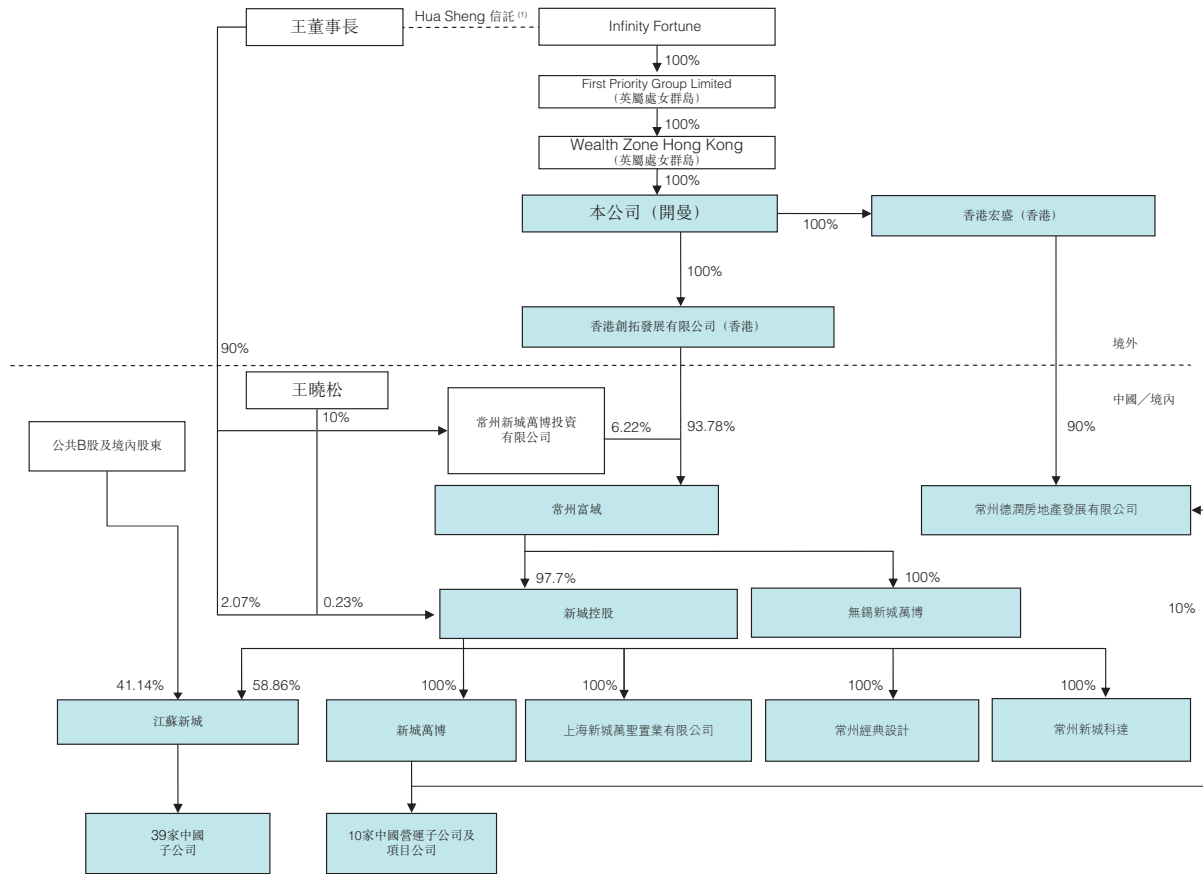
於國外重組開始前，本集團多數權益由Wealth Zone Hong Kong持有。國外重組旨在將本公司註冊成立為本集團的控股公司和上市公司。我們已採取以下措施完成本集團的國外重組：

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

歷史及重組

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

下圖載列本集團在國外重組完成後及緊接採納首次公開發售前股份獎勵計劃的結構：



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

僱員獎勵計劃

首次公開發售前股份獎勵計劃

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

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

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

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

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

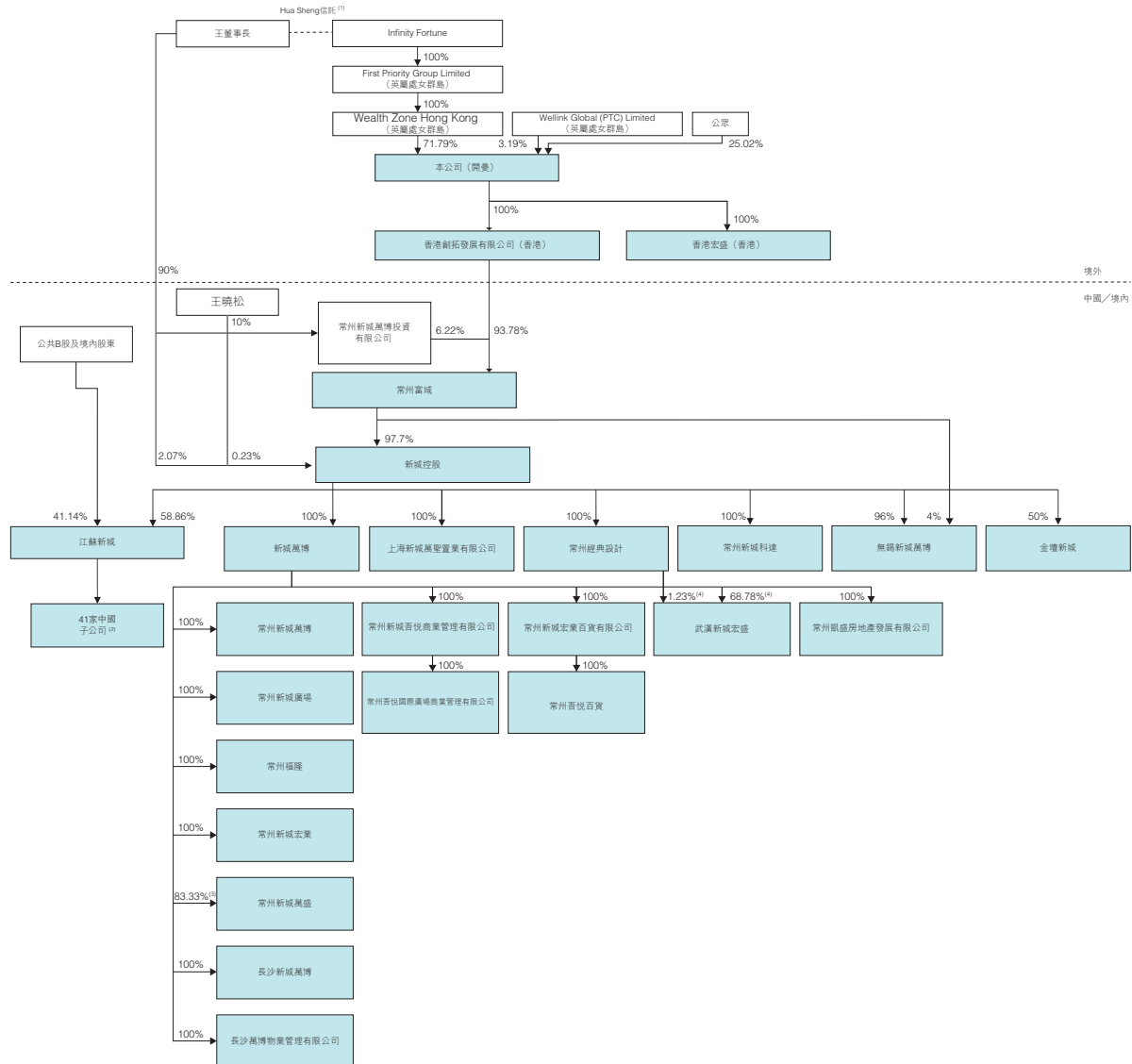
有關首次公開發售前股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本招股說明書附錄七「法定及一般信息－D.首次公開發售前股份獎勵計劃」一節。

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

購股權計劃

我們已有條件採用購股權計劃，向符合我們不時制定的標準的公司員工和管理人員（包括董事）授予認購我們股份的購股權。有關購股權計劃的主要條款概要，請參閱本招股說明書附錄七「法定及一般信息 – E.購股權計劃」一節。

下圖載列本集團緊隨全球發售完成後的結構：



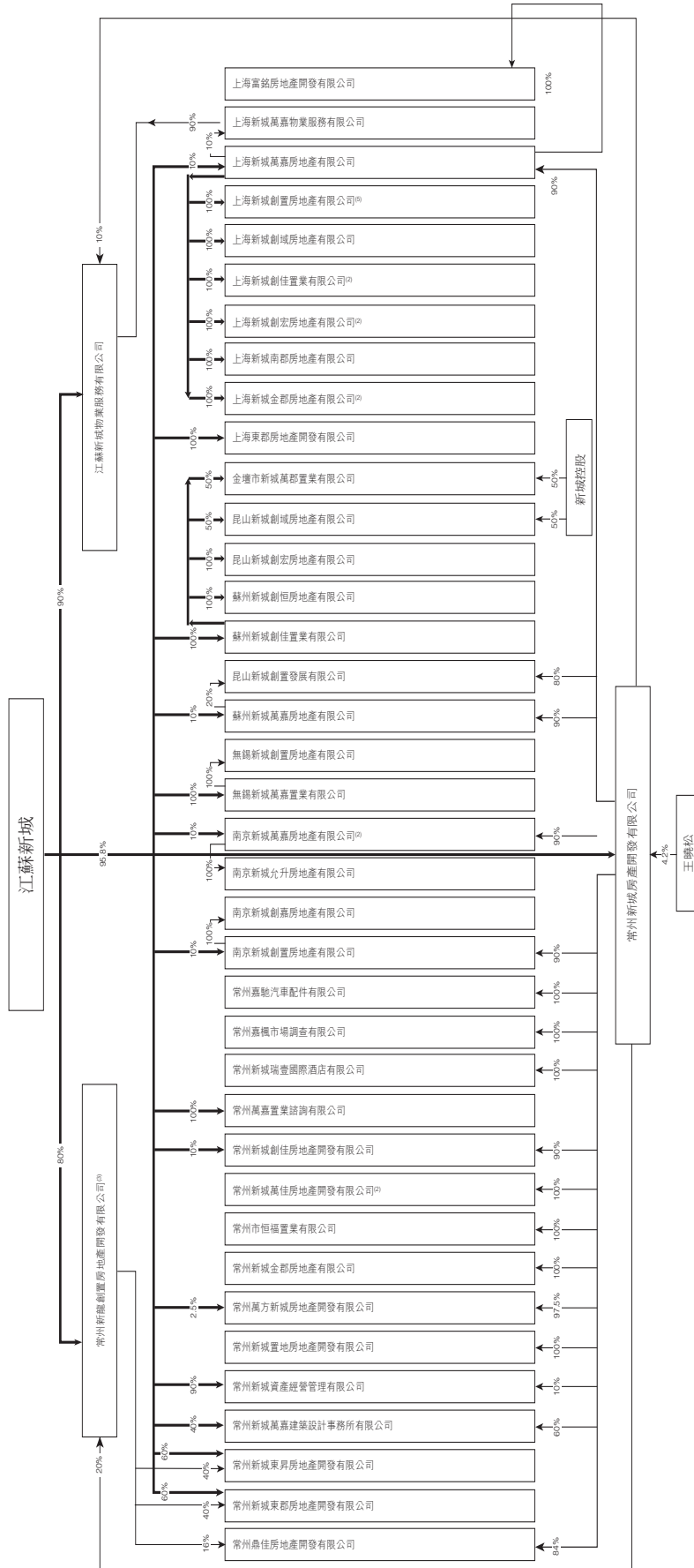
歷史及重組

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

(2) 這41家中國子公司（不包括我們的聯營公司上海萬之城⁽⁵⁾）是：

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

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



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

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

(5) 上海萬之城由上海新城萬嘉和獨立第三方上海萬利房地產有限公司分別持有50%。有關詳情請參閱本節「我們的歷史和發展歷程」成立、註銷、收購及出售一收購」。

(6) 截至最後實際可行日期，南京新城萬嘉的若干股權轉讓至第三方信託公司，作為我們項目融資安排的擔保。有關詳情，請參閱本招股說明書「業務一信託公司提供的其他融資」一節。

法律合規

第75號通知項下註冊流程

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

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

併購規定的適用範圍

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

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

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

目錄的適用範圍

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

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

第50號通知的適用範圍

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

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

第130號通知的適用範圍

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

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

土地收購

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

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

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⁽¹⁾，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，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⁽²⁾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⁽¹⁾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⁽¹⁾。

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。

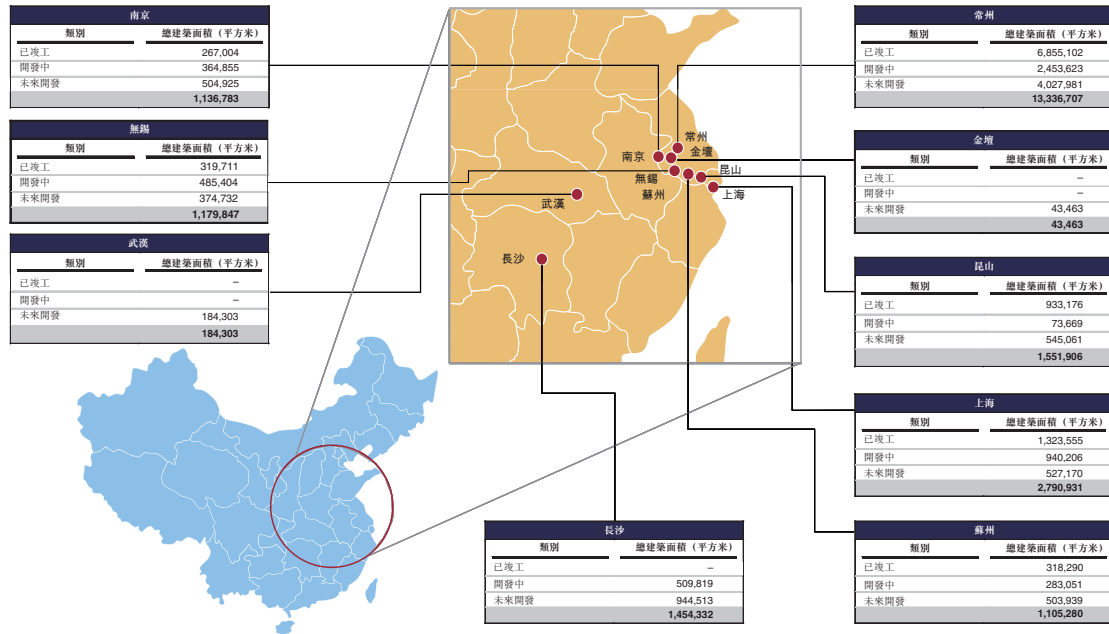
我們的業務

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⁽¹⁾。

(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%
合計	8,436.6	100.0%	12,344.5	100.0%	13,892.2	100.0%	9,850.4	100.0%

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

業 務

我們的分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">持作未來開發項目 <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">第二類－我們於中國持作自用的物業第五類－我們於中國持作未來開發的物業第六類－我們於中國已訂約購入的物業第七類－我們擬於中國購入的物業第八類－我們於中國租賃的物業	<ul style="list-style-type: none">土地使用權將開發的租賃土地租賃土地預付款項經營租賃

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾ (平方米)	其他 建築面積 ⁽³⁾ (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 ⁽⁴⁾	623,571	508,848	-	1,132,419	923,218	645,676	644,998	1,290,674
附屬設施 ⁽⁵⁾	4,071	27,340	367,290	398,701	342,200	210,862	206,510	417,371
總建築面積.....	8,711,106	938,442	367,290	10,016,838	5,110,628	3,563,445	4,092,642	7,656,087
應佔建築面積⁽⁶⁾.....	4,822,867	574,637	211,750	5,609,254	3,199,678	2,156,681	3,103,927	5,260,608

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 ⁽¹⁾	可供出售、 租賃或 本集團自用			所有權 權益 ⁽⁵⁾	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 ⁽²⁾⁽³⁾	其他 建築面積 ⁽⁴⁾	建築面積 ⁽⁴⁾			
			(平方米)	(平方米)	(平方米)				
常州									
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
上海									
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
南京									
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
昆山									
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
無錫									
44.	盛世新城	住宅	2011年第四季度	319,711	24,626	20,706	53.93%	65.0	30
蘇州									
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 ⁽¹⁾	可供出售、 租賃或 本集團自用 建築面積 ⁽²⁾⁽³⁾	其他 建築面積 ⁽⁴⁾	所有權 權益 ⁽⁵⁾	應佔 資本價值 (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)
			(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 ⁽⁶⁾			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 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾		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 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)						尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁸⁾	住宅	248,536	2002年第二季度 - 2014年第四季度	不適用	不適用	-	-	-	38,100	1,591.4	142.2	51.66%	87.8	101	
住宅																
停車位和 地下零售 ⁽⁹⁾										34,000						
										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	2,006.0	108.8	53.93%	158.9	82	
零售																
酒店式公寓										19,300						
停車位和 地下零售 ⁽⁹⁾										12,000						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾										19,682						
										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	488.3	18.6	93.78%	38.4	96	
住宅																
										5,753						
4. 公園壹號																
	常州新城 東昇 ⁽⁸⁾ 和常州 新城東部 ⁽⁸⁾	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																
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾																
附屬設施 ⁽¹⁰⁾																

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中			持作未來開發 ⁽⁴⁾			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 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (平方米)						
					不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用						
5. 常州新城公館	常州新城 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						1,829	1,829	1,829	-	10,193	5,187						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						639	639	-	-	17,378	8,859						
6. 新城長島	常州新城 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						-	-	-	-	51,940	-						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						-	-	-	-	47,081	-						
7. 新城吾府	常州新城 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						12,324	12,324	12,324	3,915	-	-						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						3,055	3,055	-	-	-	-						
8. 新城荷景	常州萬方 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						-	-	-	-	107,586	-						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						-	-	-	-	12,700	-						

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁸⁾					58,708	58,708	58,708	-	-	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					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 ⁽⁸⁾				29,800											
住宅					63,514	63,514	63,514	29,428	49,257	-	-	-	-	-		
零售					5,977	5,977	5,977	3,280	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾					29,310	29,310	29,310	-	-	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					12,746	12,746	-	-	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 ⁽⁸⁾				74,501											
住宅					70,955	70,955	70,955	-	-	-	-	-	-	-		
零售					299,236	299,236	299,236	259,628	-	-	-	-	-	-		
酒店式公寓					1,080	1,080	1,080	-	54,636	-	-	-	-	-		
寫字樓					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾					69,215	69,215	69,215	-	17,678	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					19,593	19,593	-	-	9,097	-	-	-	-	-		

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (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	91.62%	2,138.4	59.89	
					87,467											
					56,856											
					89,984											
		住宅	236,436		236,436											
		零售	3,479		3,479											
		酒店式公寓	27,623		27,623											
		寫字樓	29,233		29,233											
		停車位和地下零售 ⁽⁸⁾	43,393		43,393											
		附屬設施 ⁽⁹⁾	14,067		14,067											
13. 香悅半島	常州新城 創佳 ⁽⁸⁾	住宅	130,540	2011年第三季度 – 2014年第二季度	171,401	369,074	331,978	133,526	-	-	1,753.0	792.9	51.89%	728.5	55	
					20,684											
					39,203											
		住宅	254,468		254,468											
		零售	5,620		5,620											
		停車位和地下零售 ⁽⁸⁾	71,891		71,891											
		附屬設施 ⁽⁹⁾	37,096		37,096											
14. 香溢城郡	常州恒福 ⁽⁸⁾	住宅	185,080	2011年第三季度 – 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											
		住宅	217,245		217,245											
		零售	6,389		6,389											
		停車位和地下零售 ⁽⁸⁾	58,230		58,230											
		附屬設施 ⁽⁹⁾	9,207		9,207											

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)
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	43,285 20,676	85,281	83,069	51,861	-	268.6	55.0	91.62%	619.4	60		
住宅					20,703	20,548	20,703	20,548	-	-	-	-	-	-		
零售					20,676	12,324	20,676	12,324	-	-	-	-	-	-		
寫字樓					22,582	18,989	22,582	18,989	-	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾					19,108	-	19,108	-	-	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					2,212	-	2,212	-	-	-	-	-	-	-		
16. 運建公司地塊項目	常州新城 金郡 ⁽⁸⁾	住宅	40,650	2013年第一季 – 2014年第四季	不適用	-	-	-	125,875	428.8	418.7	51.66%	207.7	95		
住宅					-	-	-	-	99,780	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾					-	-	-	-	20,700	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					-	-	-	-	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	-	-	-	498,946	307.9	2,966.7	91.62%	1,568.5	110		
零售					-	-	-	-	35,640	-	-	-	-	-		
酒店式公寓					-	-	-	-	363,490	-	-	-	-	-		
寫字樓					-	-	-	-	30,891	-	-	-	-	-		
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾					-	-	-	-	45,261	-	-	-	-	-		
附屬設施 ⁽⁹⁾					-	-	-	-	23,664	-	-	-	-	-		

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	
																	不適用
18. 湖濱項目	新成萬博利 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 ⁽⁸⁾						-	-	-	157,788	157,788						
	附屬設施 ⁽⁹⁾						-	-	-	46,319	46,319						
19. 香溢麗橋	常州新城 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾						46,523	46,523	-	64,218	64,218						
	附屬設施 ⁽⁹⁾						23,485	-	-	2,431	560						
20. 新橋驛路項目	常州新城 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾						-	-	-	19,268	-						
	附屬設施 ⁽⁹⁾						-	-	-	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 ⁽⁸⁾						-	-	-	17,166	17,166						
	附屬設施 ⁽⁹⁾						-	-	-	7,871	7,871						

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	
																	不適用
22. 常熟項目⁽¹¹⁾	常州嘉楓	不適用 ⁽¹¹⁾	266,030	不適用	不適用	不適用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海																	
23. 上海新橋金都B	上海新橋 創佳 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾					32,693	32,693	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 ⁽¹⁰⁾					5,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. 悠活城	上海新橋 萬嘉 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾					32,692	32,692	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 ⁽¹⁰⁾					11,844	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. 上海新橋金都A	上海新橋 創佳 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾					27,484	27,484	-	18,060	-	-	-	-	-	-	-
		附屬設施 ⁽¹⁰⁾					4,937	-	-	4,260	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾			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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)	物業估值 報告參考 (物業編號)	
					預售日期	建築面積 (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (平方米)							
					建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)								
26. 尚上城	上海新城 創宏 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						18,981	18,981	18,981	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						5,817	5,817	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27. 憶華里	上海新城 金郡 ⁽⁸⁾	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.....						36,939	36,939	36,939	51,881	153,220	-	1,898.7	713.2	51.89%	579.1	61.84	
零售.....						55,089	55,089	55,089	51,881	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店.....						-	-	-	-	66,638	-	-	-	-	-	-	-
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾						-	-	-	-	25,982	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						13,879	13,879	13,879	-	50,300	-	-	-	-	-	-	-
						3,766	3,766	-	-	10,300	-	-	-	-	-	-	-
28. 上海新城公館	上海新城 南郡 ⁽⁸⁾	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	-	-	1,480.3	149.3	51.89%	622.7	66	
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 ⁽⁹⁾						24,297	24,297	24,297	-	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						6,423	6,423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. 森蘭翠園	上海新城 東郡 ⁽⁸⁾	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.....						48,572	48,572	48,572	44,488	-	-	1,159.2	664.9	53.93%	1,383.3	67	
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾						128,318	128,318	128,318	44,488	-	-	-	-	-	-	-	-
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						46,631	46,631	46,631	-	-	-	-	-	-	-	-	-
						25,695	25,695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出租/ 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)
30. 金色領城	上海萬之城 ⁽⁸⁾	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.....					2012年第二季度	11,814	72,670	72,670	39,591	103,177	-					
零售.....						-	-	-	-	2,335	-					
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾						18,182	18,182	18,182	-	20,099	-					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						5,915	5,915	-	-	5,168	-					
31. 洪橋路項目	上海新城 創賦 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾						-	-	-	-	20,803	-					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						-	-	-	-	1,388	-					
32. 白銀路A11-4地塊項目	上海富錦 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾										12,818						
附屬設施 ⁽¹⁰⁾										7,485						
33. 南京新城金郡	南京新城 萬嘉 ⁽⁸⁾	住宅	47,458	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.....					2011年第一季	27,812										
零售.....					2011年第二季	13,729										
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾					2011年第三季	13,915										
附屬設施 ⁽¹⁰⁾					2011年第四季	7,138										
住宅.....						101,781	101,781	101,781	88,130	-	-					
零售.....						1,915	1,915	1,915	1,084	-	-					
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾						21,339	21,339	21,339	-	-	-					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						7,679	7,679	-	-	-	-					

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁸⁾ (平方米)						
34. 南京香溢紫郡	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 ⁽⁹⁾			2012年第二季 度	45,144	153,012	153,012	78,726	350,777	227,535							
零售						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 ⁽⁹⁾						19,752	19,752	-	81,229	43,500							
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						21,661	21,661	-	-	18,288							
35. 湖北路項目	南京新城	多用途	11,627	2013年第二季 度 – 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 ⁽⁹⁾					-	-	-	-	7,250							
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾						-	-	-	-	14,950							
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						-	-	-	-	1,450							
36. 昆山香溢紫郡	昆山新城	住宅	140,085	2012年第二季 度 – 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	創宏 ⁽⁹⁾					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 ⁽⁹⁾						-	-	-	78,653	28,262							
附屬設施 ⁽¹⁰⁾						3,138	3,138	-	-	38,031							

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾			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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁷⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)
37. 昆山新絳城西側項目	昆山新絳 創域 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾							-	-	-	35,720	35,720					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾							-	-	-	11,228	11,228					
無錫																
38. 尚東建園	無錫新絳 創置 ⁽⁸⁾	住宅	143,514	2010年第四季度 - 2014年第二季度	2011年第二季度 2011年第三季度 2012年第三季度	61,387 86,669 60,196	335,581	322,580	90,650	113,247	113,247	1,931.5	990.4	53.93%	1,074.8	72.87
住宅							253,896	253,896	90,650	46,673	46,673					
零售							6,626	6,626	-	24,528	24,528					
酒店式公寓							-	-	-	15,665	15,665					
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾							62,058	62,058	-	23,718	23,718					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾							13,001	13,001	-	2,682	2,682					
39. 華東盛豐中心	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 2012年第一季度	66,847 39,410	149,823	142,691	32,936	-	-	856.3	147.3	91.71%	948.3	73
零售							52,591	52,591	21,467	-	-					
酒店式公寓							43,327	43,327	11,469	-	-					
停車位和地下零售 ⁽⁹⁾							46,773	46,773	-	-	-					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾							7,192	7,192	-	-	-					
40. 金城東路項目	無錫新絳 萬嘉 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾										55,020	55,020					
附屬設施 ⁽¹⁰⁾										8,592	8,592					

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)
蘇州																
41. 蘇州新橋金郡	蘇州新城	住宅	310,384	2008年第四季 - 2013年第四季	2011年第一季 2011年第二季 2011年第三季 2012年第一季 2012年第二季 2012年第三季	4,444 30,956 73,701 30,159 30,161 26,666	283,051	282,158	155,622	-	-	2,338.5	329.2	53.93%	663.9	69
	蘇州新橋金郡	住宅					194,934	194,934	155,262	-	-	-	-	-	-	-
	零售						8,091	8,091	360	-	-	-	-	-	-	-
	酒店式公寓						13,708	13,708	-	-	-	-	-	-	-	-
	停車位和地下零售 ⁽⁸⁾						45,425	45,425	-	-	-	-	-	-	-	-
	附屬設施 ⁽⁹⁾						20,893	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42. 楓津路項目	蘇州新城	住宅	74,810	2012年第二季 - 2014年第四季						240,401	240,401	216.0	1,285.4	53.93%	392.6	113
	蘇州新城	住宅								173,645	173,645					
	零售									9,339	9,339					
	停車位和地下零售 ⁽⁸⁾									39,923	39,923					
	附屬設施 ⁽⁹⁾									17,494	17,494					
43. 蘇街項目	蘇州新城	住宅	82,596	2013年第四季 - 2015年第二季						263,538	263,538	229.5	1,277.1	53.93%	436.3	114
	蘇州新城	住宅								178,052	178,052					
	零售									5,115	5,115					
	酒店式公寓									4,923	4,923					
	停車位和地下零售 ⁽⁸⁾									41,312	41,312					
	附屬設施 ⁽⁹⁾									34,136	34,136					

業 務

項目 ⁽¹⁾	項目公司	項目類型	佔地面積 (平方米)	預計建設期間 ⁽²⁾	預售許可證 ⁽³⁾		開發中		持作未來開發 ⁽⁴⁾				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 ⁽⁴⁾ (平方米)	可出售/ 可出租 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預售建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	總建築 面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	尚未 取得土地 使用權 ⁽⁶⁾ (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 ⁽⁷⁾ (人民幣 百萬元)
金 豐																
44. 金豐麗建項目	金豐新城 ⁽¹²⁾	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 ⁽⁸⁾							-	-	4,290	-						
附屬設施 ⁽⁹⁾							-	-	7,361	-						
長 沙																
45. 新禧園櫻花郡	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	943.3	4,036.1	91.62%	1,314.7	68,911,107	
住宅							401,473	401,473	138,248	673,675						
零售							3,944	3,944	-	32,794						
酒店式公寓							-	-	-	65,240						
停車位和地下零售 ⁽⁸⁾							87,942	87,942	-	153,058						
附屬設施 ⁽⁹⁾							16,460	-	-	19,746						
武 漢																
46. 春天裡	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						
合計			6,544,869				5,110,628⁽⁷⁾	4,773,062⁽⁷⁾	2,056,043⁽⁷⁾	7,656,087⁽⁷⁾	48,385.9	39,526.6		31,917.8		
應佔總建築面積⁽⁷⁾⁽¹³⁾							3,199,678	2,996,077	1,245,875	5,260,608				3,103,927		

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」、「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	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
	(人民幣 平方米)	(人民幣/ 百萬元)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣 平方米)	(人民幣/ 百萬元)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣 平方米)	(人民幣/ 百萬元)	(人民幣/ 平方米)	(人民幣 平方米)	(人民幣/ 百萬元)	(人民幣/ 平方米)
常州												
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
小計.....	856,501	5,235.8	6,113.1	882,257	6,781.7	7,686.7	757,706	7,037.3	9,287.6	478,681	3,753.2	7,840.7
上海												
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
小計	108,041	1,006.3	9,313.9	210,063	3,007.7	14,318.3	297,007	4,414.4	14,863.1	211,852	3,567.4	16,839.3
南京												
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
小計	33,872	251.9	7,437.4	16,015	162.6	10,154.3	68,745	684.7	9,959.5	89,098	732.9	8,225.5
昆山												
昆山新城域	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
小計	186,211	861.5	4,749	119,323	799.8	6,788	5,543	31.9	5,748.9	27,480	176.6	6,425.0
無錫												
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
小計	70,577	442.3	6,266.4	119,577	891.4	7,454.5	76,409	801.7	10,492.0	64,353	582.4	9,050.7
蘇州												
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
小計	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
長沙												
新城國際花都	-	-	-	-	-	-	53,294	191.4	3,592.1	79,730	296.1	3,713.9
小計	-	-	-	-	-	-	53,294	191.4	3,592.1	79,730	296.1	3,713.9
合計	1,370,956	8,436.6	6,153.8	1,436,247	12,344.5	8,595.0	1,347,456	13,892.2	10,309.9	1,044,682	9,850.4	9,429.1
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
總計	1,402,901	8,502.2	-	1,482,968	12,424.0	-	1,423,376	13,995.8	-	1,098,759	9,950.7	-

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⁽¹⁾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

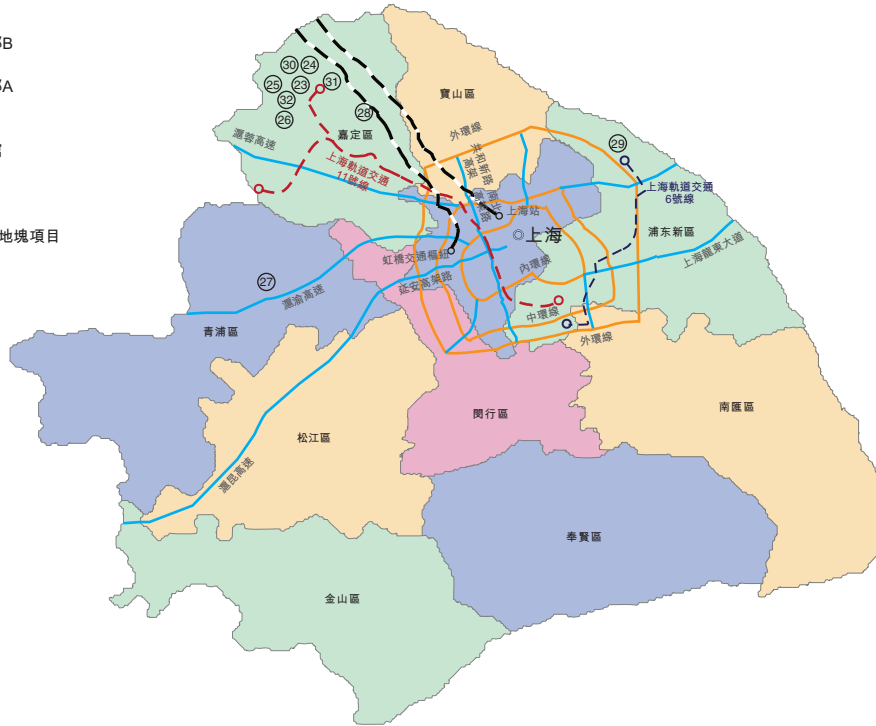
常新路項目包括一棟位於常州常新路的工業綜合樓。其佔地面積約為266,030平方米，總建築面積約為112,500平方米。我們於該項目中持有的有關地塊待取得重新規劃作商業用途所需的批文後用於未來開發。重新規劃上述工業綜合樓的相關申請材料已向相關政府當局提交。

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	

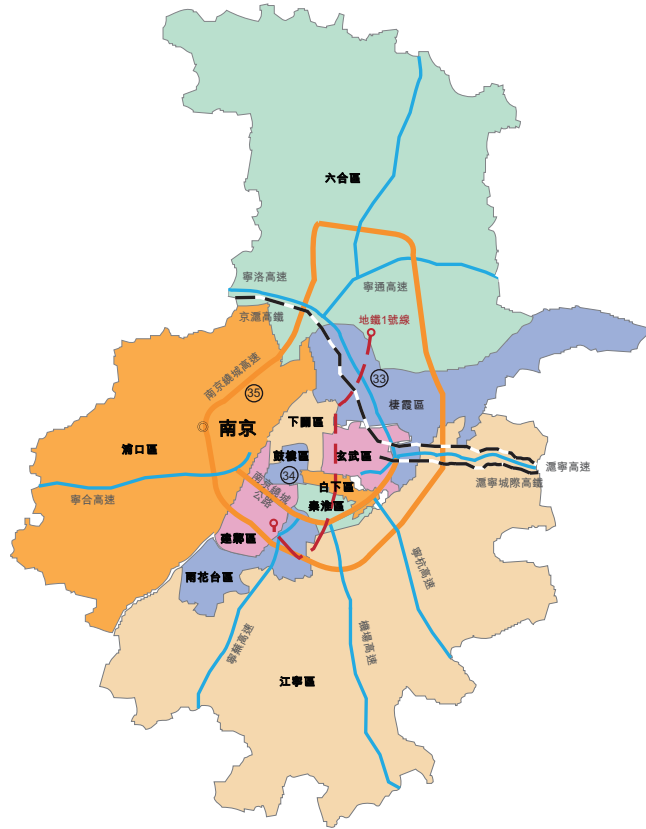
白銀路A11-4地塊項目佔地面積為35,259平方米，總建築面積為70,732平方米，包括39,146平方米住宅物業、11,283平方米零售物業和303個停車位。該項目持作未來開發及預期竣工後，其可出售總建築面積約為50,429平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

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

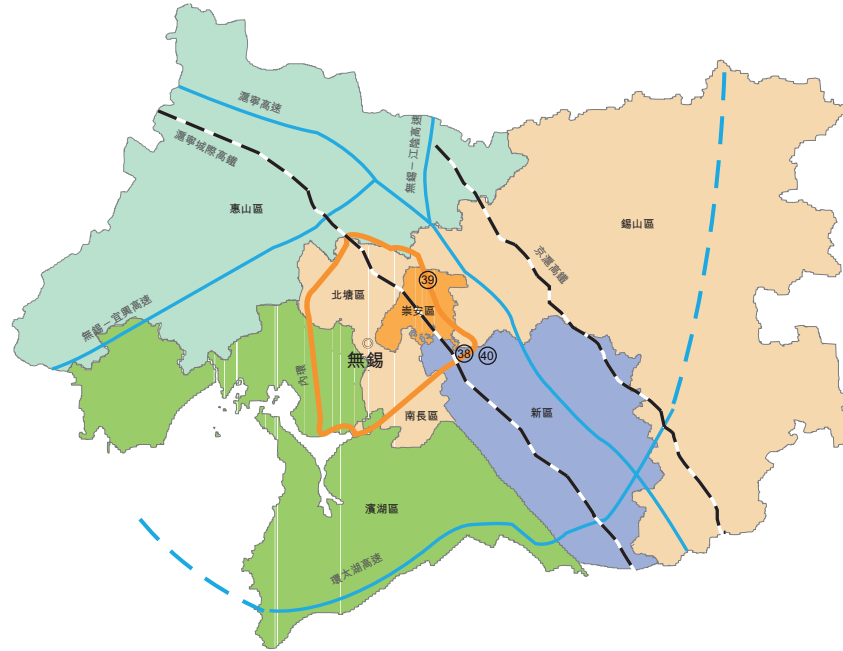
昆山新城域西側項目總佔地面積為65,582平方米，總建築面積為210,497平方米，包括111,134平方米住宅物業、20,015平方米零售物業、32,400平方米酒店式公寓和924個停車位。該項目持作未來開發，預期竣工後，該項目的可出售總建築面積約為163,549平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

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	

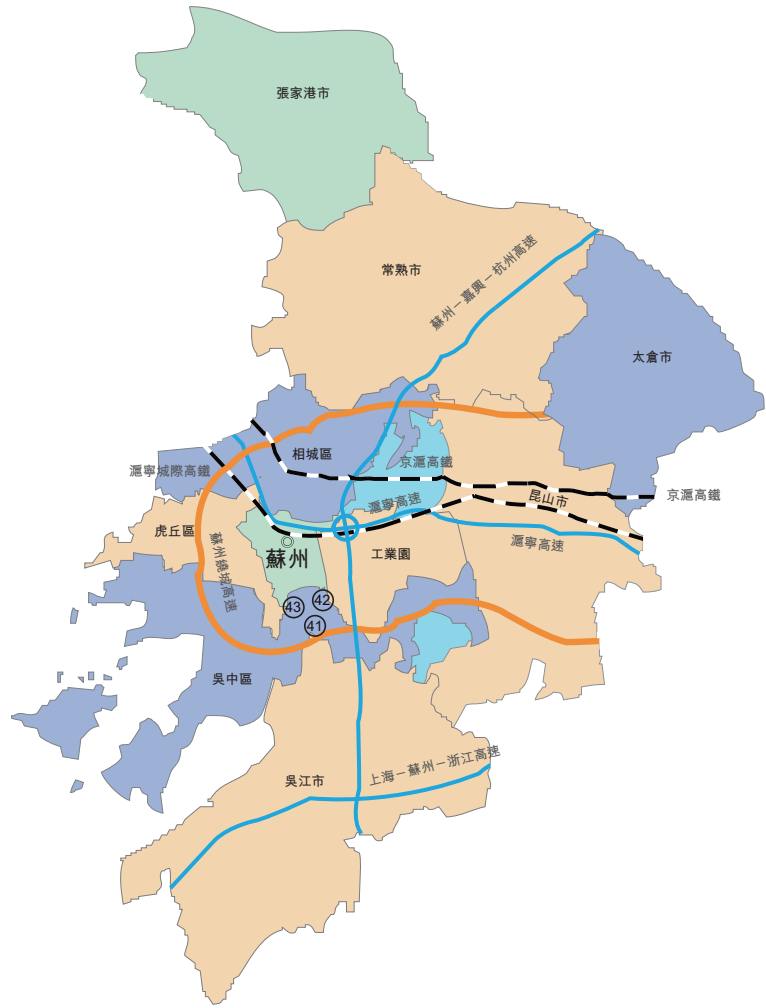
金城東路項目總佔地面積為71,566平方米，總建築面積為261,485平方米，包括190,800平方米住宅物業、7,073平方米零售物業和1,572個停車位。預期竣工後，其可出售總建築面積約為197,873平方米。截至2012年8月31日，我們尚未啟動該項目的建設工作。

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。

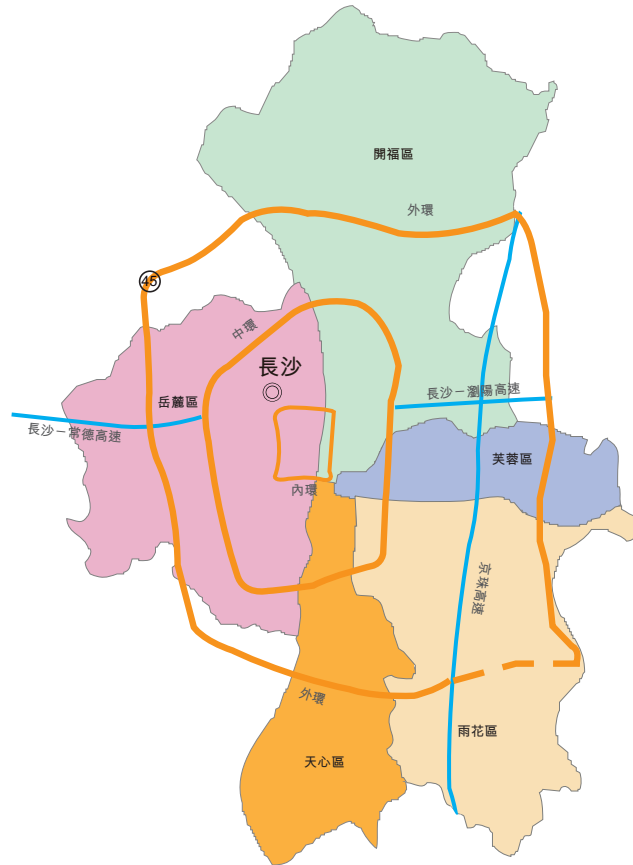
該項目開發主體將為金壇新城。我們於2011年4月簽訂有關土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣1,530萬元。金壇新城已取得金壇萬建塘項目所需的一切土地使用權證。我們的中國法律顧問確認，截至最後實際可行日期，倘我們根據

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。

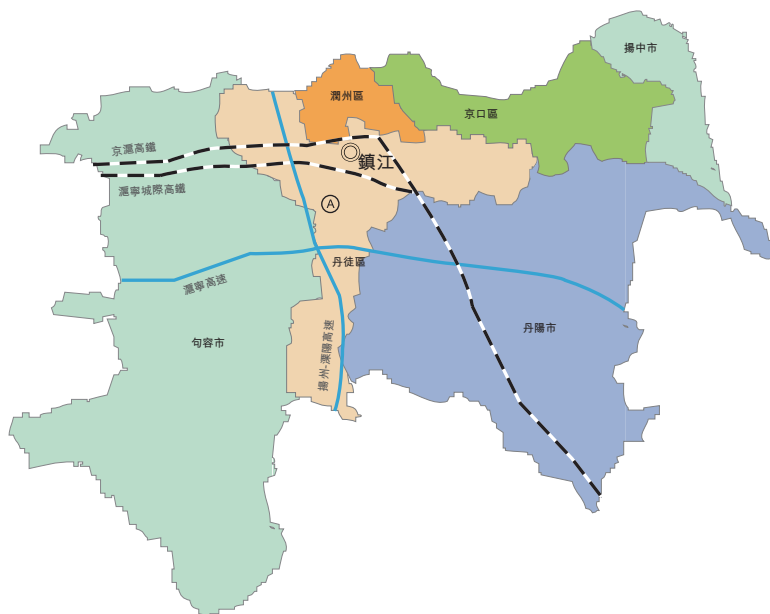
該項目的開發主體為武漢新城宏盛。我們於2012年8月與有關政府當局簽訂土地出讓合同，並已根據有關土地出讓合同悉數支付土地出讓金人民幣3.59億元。我們的中國法律顧問確認，取得開發該項目所需的餘下牌照、許可證和證書並無法律障礙。

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 ⁽¹⁾	江蘇省國際信託	2010年12月14日－ 2012年12月31日 ⁽¹⁾	(人民幣 百萬元) 225.0	(佔信託融 資金額 百分比) ⁽²⁾ 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) ⁽²⁾	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% ⁽³⁾	上海新城創佳持有的 建築面積為36,670平方米 的若干地塊的土地使用權*	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 的若干地塊的土地使用權*	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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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% ⁽³⁾	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 ^{(1)(c)}	(人民幣 百萬元)	200.0	62.5% ⁽⁴⁾	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 ^{(1)(d)}	(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 ^{(1)(e)}	(人民幣 百萬元)	300.0	99.0%	15.0%	本集團：4 ⁽⁷⁾ 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 ^{(1)(f)}	(人民幣 百萬元)	200.0	56.3% ⁽⁵⁾	12.5%	本集團：2 ⁽⁷⁾ 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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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 ^{(1)(g)}	(人民幣 百萬元)	350.0	59.4%	12.0%	本集團： 1 信託公司： 2 ⁽⁸⁾	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 ^{(1)(h)}	(人民幣 百萬元)	350.0	94.6%	12.7%	本集團： 1 信託公司： 2 ⁽⁸⁾	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 ⁽¹⁾⁽ⁱ⁾	(人民幣 百萬元)	453.0	95.8% ⁽⁶⁾	13.0%	本集團： 2 ⁽⁷⁾ 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 ^(a)	–	810.4	64.5	874.9
常州新城萬佳	不適用 ^(a)	–	366.2	343.7	709.9
南京新城萬嘉	不適用 ^(a)	–	–	–	–
常州新城創佳	不適用 ^(b)	不適用 ^(b)	–	–	–
南京新城創置	313.5	不適用 ^(c)	不適用 ^(c)	不適用 ^(c)	313.5
新城萬博	–	不適用 ^(d)	不適用 ^(d)	不適用 ^(d)	不適用
蘇州新城創佳	–	919.5	280.8 ^(e)	不適用 ^(e)	1,200.3
上海新城創佳	不適用 ^(a)	464.1	1,085.2 ^(f)	不適用 ^(f)	1,549.3
常州新城萬博	–	–	1.0 ^(g)	不適用 ^(g)	1.0
上海新城創宏	不適用 ^(a)	–	– ^(h)	不適用 ^(h)	–
上海新城金郡	不適用 ^(a)	–	– ⁽ⁱ⁾	不適用 ⁽ⁱ⁾	–
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。

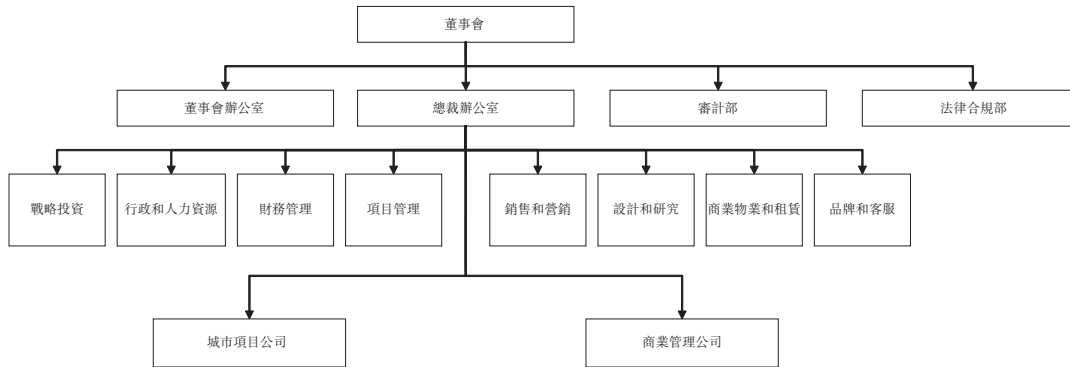
除本章節所披露者外，我們目前並無安排任何其他信託融資。此外，我們無意於上市後依賴信託融資作為我們未來物業開發項目融資的重要來源。我們計劃於上市後通過尋求更長遠的融資機會，包括財團貸款、公司債券以及股本與股本掛鉤融資改善我們的營運現金流量以及進一步實現融資來源多元化。藉此，我們可進一步降低銀行信貸有關的政策風險。根

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">• 開始對標準化開發程序的用途和應用進行研究• 採納「新城住宅產業化研究實踐五年計劃」

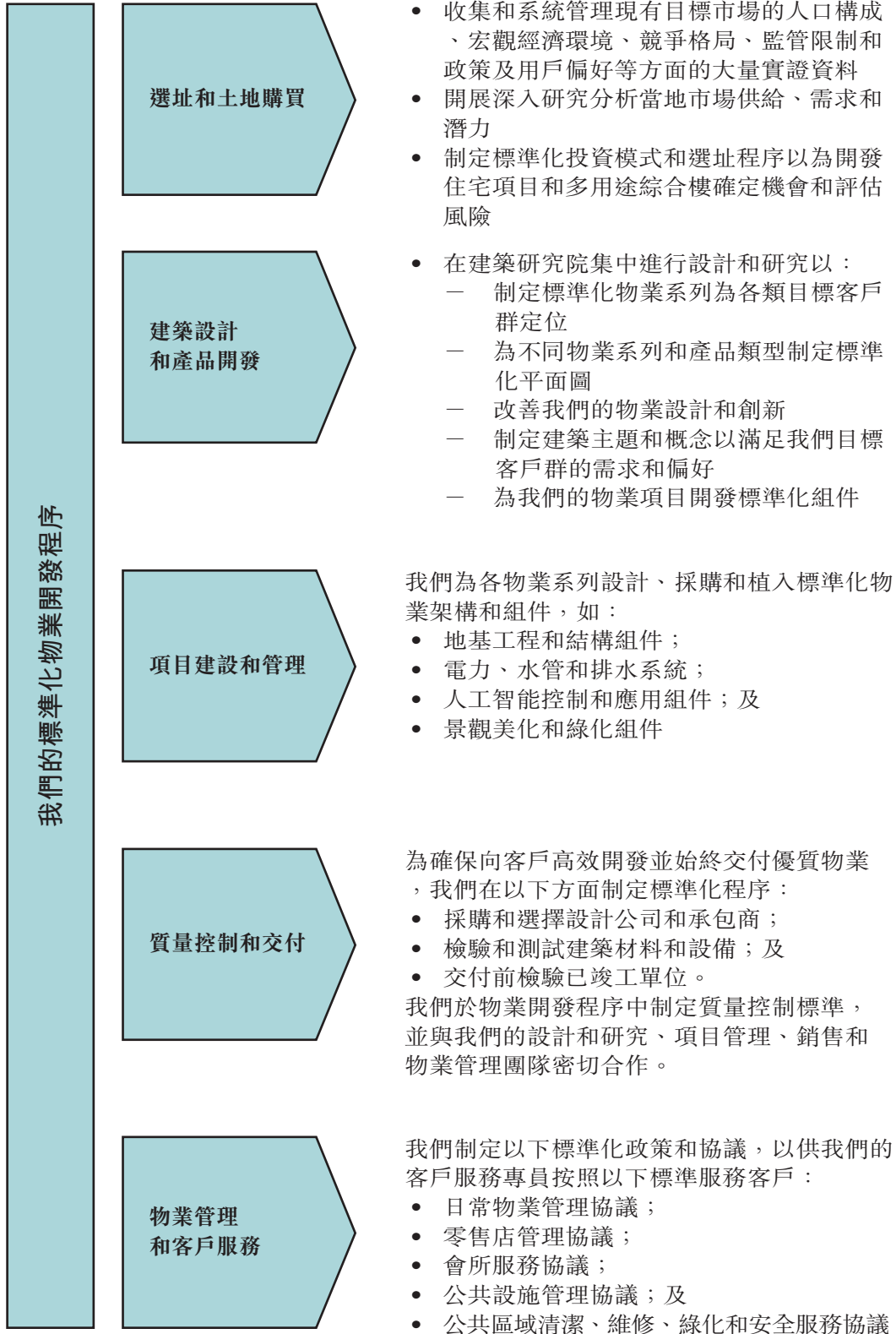
年份	舉措
2006年	<ul style="list-style-type: none"> • 進行深入研究和調查分析市場基礎（包括各城市的供給、需求和潛力）及完成對常州和上海的有關研究和調查 • 為我們的住宅項目設計、開發和應用標準化組件、設計和佈局，並建立我們的標準化組件庫
2007年	<ul style="list-style-type: none"> • 成立建築研究院，集中精力加強設計和創新 • 於常州創辦《住宅產業化基地》
2008年	<ul style="list-style-type: none"> • 制定營銷計劃以定期舉行研討會和推介會徵集對規範住宅開發的當前市場意見和行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

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 ⁽¹⁾	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"> • 對掛牌購買價提供固定折扣百分比。 • 通常用於： <ul style="list-style-type: none"> － 預售項目或項目階段時； － 於項目或項目階段預售期結束時甩賣餘下單位； － 賤賣或甩賣位置不佳或有瑕疵的單位。
固定價格.....	<ul style="list-style-type: none"> • 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。
現金折扣.....	<ul style="list-style-type: none"> • 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。
延長還款期.....	<ul style="list-style-type: none"> • 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。
網上拍賣住宅單位.....	<ul style="list-style-type: none"> • 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。
免物業管理費.....	<ul style="list-style-type: none"> • 對已購買單位豁免不超過一年的管理費。
其他和促銷優惠.....	<ul style="list-style-type: none"> • 購買物業贈送： <ul style="list-style-type: none"> － 停車位購買優惠券； － 商品，包括家電；及 － 獎品價值不超過人民幣5,000元的幸運抽獎，

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
總建築面積		268,489 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
企業級獎項			
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 ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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

業 務

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 ⁽¹⁾
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 ⁽¹⁾
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
項目級獎項			
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用途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。

基礎配售

我們已與下列投資者（統稱為「**基礎投資者**」，各名均稱「**基礎投資者**」）訂立基礎投資協議，據此，基礎投資者已同意按發售價認購總金額約**6.163**億港元可購買的發售股份（向下調整至最接近每手**2,000**股的完整買賣單位）（「**基礎投資**」）。假設發售價為**1.62**港元（即本招股說明書中所述指示性發售價範圍的中位數），則基礎投資者將會認購的股份總數為約**3.804**億股，(i)假設超額配股權未獲行使，則約佔全球發售完成後已發行股份的**6.71%**；或(ii)假設超額配股權獲悉數行使，則約佔全球發售完成後已發行股份的**6.47%**。各名基礎投資者為獨立第三方，彼此獨立於對方，並非我們的關連人士且非本公司的現有股東。將向基礎投資者配發的發售股份實際數目詳情將在本公司於**2012年11月28日**或前後刊發的配發結果公告中披露。

基礎投資構成國際發售的一部分。基礎投資者將會認購的發售股份將在所有方面與已發行的其他繳足股款的股份享有同等權益，並會計入本公司的公眾持股量。除根據各自的基礎投資協議所認購者外，基礎投資者概不會根據全球發售認購任何發售股份。緊接全球發售完成後，任何基礎投資者將不會於本公司董事會中擁有任何代表，亦不會有任何基礎投資者成為我們的主要股東。基礎投資者將會認購的發售股份，不會受本招股說明書「全球發售的結構－香港公開發售」所述國際發售與香港公開發售之間任何發售股份的重新分配所影響。

基礎投資者

我們已就基礎投資與下列各基礎投資者訂立基礎投資協議。下文所載有關我們基礎投資者的信息乃由基礎投資者就基礎投資而提供：

金色中國基金

金色中國基金已同意按發售價認購以合共**1.163**億港元可購買的股份數目（向下調整至最接近每手**2,000**股的完整買賣單位）。假設發售價為**1.62**港元（即本招股說明書列明發售價範圍的中位數），金色中國基金將認購的股份總數為**7,180**萬股，(i)假設超額配售權未獲行使，約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的**1.27%**，或(ii)假設超額配售權獲悉數行使，約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的**1.22%**。

金色中國基金為於開曼群島註冊成立的資產管理公司。其由景林資產管理有限公司管理，及其主要投資於絕大部分收入及／或利潤來自中國且已於中國、香港、美國和其他市場上市的公司。截至最後實際可行日期，金色中國基金持有**8,302,369**股B股（約相當於我們

基礎投資者

的B股上市子公司江蘇新城已發行股本總額的0.52%)。儘管上述者，金色中國基金及景林資產管理有限公司均為獨立第三方。

Guangdong Finance Investment International Co., Ltd

Guangdong Finance Investment International Co., Ltd. (「**GFI**」) 已同意按發售價認購以合共2億港元可購買的股份數目(向下調整至最接近每手2,000股的完整買賣單位)。假設發售價為1.62港元(即本招股說明書列明發售價範圍的中位數), **GFI**將認購的股份總數為1.235億股, (i)假設超額配股權未獲行使, 約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的2.18%, 或(ii)假設超額配股權獲悉數行使, 約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的2.10%。

GFI於香港註冊成立。其主要從事股權和證券投資以及資產管理業務。**GFI**由Guangdong Finance Investment (Holding) Corporation Limited (「**GFIH**」) 最終控股。**GFIH**於中國註冊成立, 主要從事信託融資、信用擔保、資產管理、股權投資、工業開發、資本營運、企業重組和併購諮詢等業務。

Axius International Investment Co., Limited

Axius International Investment Co., Limited (「**HNA SPV**」) 已同意按發售價認購以合共3億港元可購買的股份數目(向下調整至最接近每手2,000股的完整買賣單位)。假設發售價為1.62港元(即本招股說明書列明發售價範圍的中位數), **HNA SPV**將認購的股份總數為1.852億股, (i)假設超額配股權未獲行使, 則約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的3.27%, 或(ii)假設超額配股權獲悉數行使, 則約佔緊隨全球發售完成後的已發行股份的3.15%。

HNA SPV為一家於香港註冊成立的公司, 由海航集團國際總部(香港)有限公司(「**海航香港集團**」) 控制。海航香港集團為海航集團專門從事投資和集資的海外平台。海航香港集團亦涉足進出口、空運、旅遊、現代物流、融資、房地產、商務、酒店和機場管理、飛機租賃和信息技術等領域。

先決條件

各基礎投資者的認購責任須待(其中包括)下列先決條件獲達成後方可作實:

- (1) 香港承銷協議和國際購買協議在該協議指定的日期及時間前(按照各自的原有條款或其後由協議訂約方豁免或修改的條款)訂立及生效, 且為無條件; 及

- (2) 聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，且並無於股份開始於聯交所買賣前撤回該等批准或許可。

基礎投資者的出售限制

各基礎投資者均同意在未獲本公司和獨家全球協調人事先書面同意前，其將不會（不論直接或間接）在上市日期起六個月期間內（包括上市日期）任何時間出售（定義見相關基礎投資協議）其根據相關基礎投資協議所認購的任何股份。

在若干有限的情況下，各基礎投資者可轉讓所認購的股份，例如轉讓予該基礎投資者的全資子公司，惟前提是該全資子公司同意遵守對有關基礎投資者施加的出售限制。

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股集團				
香溢紫郡.....	住宅 ⁽¹⁾	583,818	常州恒福	2010年3月3日
香溢瀾橋.....	住宅 ⁽¹⁾	554,701	常州新城	2010年11月8日
儲運公司項目.....	住宅 ⁽²⁾	125,875	常州新城	2011年6月7日
南京香溢紫郡.....	住宅 ⁽¹⁾	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 ⁽³⁾	87,835	上海新城萬嘉	2010年10月20日
金色領域.....	住宅 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾	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
非B股集團				
興業路北側項目.....	多用途 ⁽⁶⁾	135,347	常州福隆	2010年6月25日
西太湖大道東側項目.....	多用途 ⁽⁷⁾	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 ⁽⁷⁾	149,823	無錫新城萬博	2010年12月8日
新城國際花都	多用途 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	1,001,114	新城萬博(50%) 香港宏盛(50%)	2011年7月1日
春天裡	住宅 ⁽¹⁰⁾	184,303	武漢新城宏盛	2012年8月25日
由B股集團和非B股集團共同開發				
金壇萬建塘項目	多用途 ⁽⁷⁾	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。

概覽

於全球發售完成後，我們將繼續進行若干構成上市規則項下持續關連交易的交易。我們於下文載列這些持續關連交易概要。

構成獲豁免持續關連交易的租賃協議

背景

王曉松先生（「王先生」）是王董事長的兒子。根據上市規則，王先生是王董事長的聯繫人士，從而構成本公司的關連人士。

(1) 王先生與新城控股之間訂立的租賃協議

新城控股在2011年4月20日和王先生訂立租賃協議（「新城控股租賃協議」），據此，王先生將位於中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮常武北路22號物業（「常武北路物業」）中建築面積為200平方米的若干寫字樓物業出租給新城控股，對價為零。新城控股租賃協議為期20年，由2011年4月20日起至2031年3月19日止。

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

(2) 王先生與常州萬博之間訂立的租賃協議

常州新城萬博在2010年11月11日和王先生訂立租賃協議（「常州萬博租賃協議」），據此，王先生將常武北路物業中建築面積為100平方米的若干寫字樓物業出租給常州萬博，對價為零。常州萬博租賃協議為期20年，由2010年11月22日起至2030年11月21日止。

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

(3) 王先生與常州吾悅百貨之間訂立的租賃協議

常州吾悅百貨在2011年4月8日和王先生訂立租賃協議（「常州吾悅百貨租賃協議」），據此，王先生將常武北路物業中建築面積為100平方米的若干寫字樓物業出租給常州吾悅百貨，對價為零。常州吾悅百貨租賃協議為期20年，由2011年4月8日起至2031年4月7日止。

關連交易

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

(4) 王先生與常州經典設計之間訂立的租賃協議

常州經典設計在2011年4月13日和王先生訂立租賃協議（「常州經典設計租賃協議」），據此，王先生將常武北路物業中建築面積為60平方米的若干寫字樓物業出租給常州經典設計，對價為零。常州經典設計租賃協議為期20年，由2011年4月13日起至2031年4月12日止。

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

(5) 王先生與常州新城科達之間訂立的租賃協議

常州新城科達在2011年4月13日和王先生訂立租賃協議（「常州新城科達租賃協議」），據此，王先生將常武北路物業中建築面積為60平方米的若干寫字樓物業出租給常州新城科達，對價為零。常州新城科達租賃協議為期20年，由2011年4月13日起至2031年4月12日止。

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

(6) 王先生與常州新城宏業之間訂立的租賃協議

常州新城宏業在2011年4月13日和王先生訂立租賃協議（「常州宏業租賃協議」），據此，王先生將常武北路物業中建築面積為200平方米的若干寫字樓物業出租給常州新城宏業，對價為零。常州宏業租賃協議為期20年，由2011年4月13日起至2031年4月12日止。

於往績記錄期間，我們並無因使用這些物業而向王先生支付任何租金。我們認為持續向王先生租賃有關寫字樓物業符合我們的利益。

上市規則涵義

王先生根據上述租賃協議出租予我們的所有物業將於有關租賃協議期限內免租。因此，上述各租賃協議的適用百分比率（利潤比率除外）低於0.1%，據其擬進行的交易獲豁免遵守上述規則第14A.33(3)(a)條項下申報、年度審核、公告和獨立股東批准的規定。

豁免持續關連交易及自乙類安排產生的財務資助

背景

我們於中國從事物業開發，及我們的業務營運需要外部資金。除傳統銀行貸款外，中國物業開發商可通過抵押其項目公司的股權從信託公司取得其他融資。有關信託融資安排可能以甲類安排或乙類安排的形式訂立。兩類安排均於中國物業開發商日常業務過程中訂立。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。

儘管我們有必要的資信狀況從商業銀行取得銀行貸款，以撥付物業開發營運所需資金，但我們的若干項目選擇通過信託融資安排融資，因為我們相信這些安排於動用我們的財務資源方面，特別是於信貸市場緊縮的情況下營運時賦予了更多的靈活性和更高的效率。

經考慮本集團的持續開發和可持續發展後，我們的董事認為，通過信託融資安排尋求其他融資符合且將符合本集團的最佳利益。

乙類安排

於往績記錄期間，我們有22份存續的信託融資安排，其中11份以乙類安排的形式訂立。截至最後實際可行日期，一份乙類安排仍存續。我們的董事預期，這一份乙類安排於上市時仍將有效。

在各份乙類安排中，相關信託公司（「乙類信託公司」）於我們的項目公司（「項目公司」）中獲取的股權持作擔保我們還款義務的抵押品，及在我們償還議定金額（包括本金和固定收入回報）後，乙類信託公司須根據相關信託融資協議的條款將項目公司的有關股權撥回我們。有關我們截至最後實際可行日期訂立的乙類安排的概要，請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節。

信託公司（作為有抵押貸款人）及乙類安排（作為有抵押貸款）

我們的董事確認：

- (i) 除下文所載的與本集團的關係外，乙類信託公司均為獨立第三方；
- (ii) 我們保留規管項目公司財務和營運政策的權力，藉此繼續自其日常營運業務中獲利；及

關連交易

- (iii) 另一方面，根據相關信託融資安排，乙類信託公司無權管理或控制項目公司的管理和營運，及除固定收入回報外不會有任何盈利。

我們的中國法律顧問告知我們，所有乙類安排在性質上均屬有擔保借款交易。根據香港財務報告準則公認會計原則，我們於整個往績記錄期間將項目公司視作我們的子公司，及自乙類安排收取的資金在我們的財務報表中列作有抵押借款。因此，股權僅通過擔保作為乙類安排項下有抵押借款的抵押品轉讓至乙類信託公司。實際上，乙類信託公司不會視為項目公司的「股東」。

根據上市規則第14A章若干信託公司視作我們的關連人士

儘管有上述者，但由於乙類信託公司已取得項目公司10%或以上股權，故根據且僅就上市規則第14A章而言，其將視作我們的關連人士。因此，我們與乙類信託公司訂立的任何交易成為本集團的關連交易或持續關連交易，及須遵守上市規則第14A章項下的適用申報、公告和獨立股東批准規定。我們的董事預期，若干這些關連交易於上市後將持續一段時間。這些交易包括：

- (i) 我們與乙類信託公司訂立的若干目前有效的乙類安排；及
- (ii) 現有乙類安排項下的多份持續配套安排。

有關乙類安排產生的持續關連交易的詳情載列如下。

與江蘇省國際信託訂立的持續關連交易

由於我們與江蘇省國際信託訂立的預期將於上市後持續的南京新城萬嘉乙類安排，江蘇省國際信託將繼續持有南京新城萬嘉48.4%的股權，並將於上市後為我們的關連人士。

我們已與江蘇省國際信託訂立以下交易，預期該等交易將於全球發售完成後持續：

- 常州新城和江蘇新城於2010年12月15日就江蘇省國際信託根據乙類安排向常州新城提供的人民幣1.5億元的信託貸款分別將其於南京新城萬嘉持有的41.61%和10%的股權抵押予江蘇省國際信託，以擔保常州新城於該安排項下的表現和義務（「常州新城－江蘇省國際信託乙類抵押安排」）；及

關連交易

- 江蘇省國際信託根據甲類安排以總融資成本13.0%向常州新城東昇提供人民幣2.25億元的信託貸款。此外，江蘇新城向江蘇省國際信託提供企業擔保，以擔保常州新城東昇於有關甲類安排項下的表現和義務（「常州新城東昇－江蘇省國際信託甲類借貸及擔保安排」）。

上市規則涵義

根據上市規則第14A.13(3)、14A.13(4)和14A.14條：

- 常州新城－江蘇省國際乙類抵押安排構成本集團持續關連交易以及我們就關連人士向我們提供的財務資助而向其授出的擔保；及
- 常州新城東昇－江蘇省國際甲類借貸及擔保安排構成本集團持續關連交易、關連人士向我們提供的持續財務資助以及我們向關連人士及／或為其利益授出的擔保。

上述交易為持續關連交易和財務資助，僅因其涉及透過與本公司若干子公司的關係而屬本公司關連人士的信託公司。此外，根據上市規則第14.04(9)條所載的相關百分比率，於最近三個財政年度各年常州新城萬佳的總資產、利潤及收入金額低於10%。因此，根據上市規則第14A.31(9)條和第14A.33(4)條，上述各項交易均構成豁免嚴格遵守申報、公佈和獨立股東批准規定的持續關連交易。

董事確認

我們的董事（包括獨立非執行董事）認為，豁免持續關連交易已於我們一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團和我們股東的整體最佳利益。

董事、高級管理層和僱員

董事會

我們的董事會由九位董事組成，包括五位執行董事、一位非執行董事和三位獨立非執行董事。董事會負責並擁有一般權力管理及經營我們的業務。下表載列董事會成員*的若干信息。

姓名	年齡	職位	職務和責任	獲委任為董事的日期
王振華	50	董事長、執行董事 兼行政總裁	分管我們的戰略規劃	2010年7月2日
閔遠松	38	執行董事	分管我們的多用途 綜合樓開發業務	2012年11月6日
劉源滿	55	執行董事	分管我們的多用途 綜合樓設計和建設	2012年11月6日
譚為民	41	執行董事兼聯席 公司秘書	分管我們的海外 融資事宜	2012年11月6日
黃茂莉	38	執行董事	分管我們的 海外融資事宜	2012年11月6日
呂小平	51	非執行董事	分管我們的住宅 物業開發業務	2012年11月6日
陳華康	60	獨立非執行董事	作為獨立董事	2012年11月6日
聶梅生	71	獨立非執行董事	作為獨立董事	2012年11月6日
朱增進	48	獨立非執行董事	作為獨立董事	2012年11月6日

* 我們的董事概無與任何其他董事個別關連

執行董事

王振華或王董事長，50歲，現為我們的董事長、執行董事兼行政總裁⁽¹⁾。王董事長於1993年在其加盟武進市新城投資建設開發公司時開始從事物業開發業務，並參與了中涼城第一期的開發，且在建設和項目管理方面積累了寶貴的經驗。王董事長創建了本集團的業務，自1996年起一直出任新城控股董事會的董事長。於2001年，王董事長成為本集團一家子公司江蘇新城董事會的董事長。江蘇新城主要從事住宅物業開發，其B股在上海證券交易所上市（股份代號：900950）。於2008年，王董事長創建新城萬博，該公司專門開發多用途綜合樓項目。王董事長於1983年8月畢業於江蘇廣播電視大學，取得機械工程學位證書，並於2005年7月畢業於長江商學院，取得高級管理人員工商管理碩士學位。王董事長現任中華全國工商業聯合會執行委員會委員和中華全國工商業聯合會房地產商會副會長。於2010年，王董事長獲國務院授予「國家勞動模範」稱號。除本招股說明書所披露者外，王董事長在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

閔遠松，38歲，現為我們的執行董事。閔先生於2000年加盟本集團。於2001年至2004年，他曾任江蘇新城的總裁助理，負責武進分處的營銷。於2004年至2007年，閔先生擔任江蘇新城的副總裁，負責開發新城南都項目，且在項目管理方面積累了寶貴的經驗。於2007年5月至2010年6月，閔先生獲委任為江蘇新城（股份代號：900950）的董事和副總裁，負責營銷。自2010年6月起，閔先生一直為新城控股的董事和副總裁，分管主要由新城萬博承建的多用途綜合開發項目。閔先生於1997年畢業於武漢大學，取得理科學士學位，並於2000年取得經濟學碩士學位。閔先生於2004年取得高級經濟師資格。閔先生於2007年畢業於中歐國際工商學院，取得工商管理碩士學位。除本招股說明書所披露者外，閔先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

劉源滿，55歲，現為我們的執行董事及戰略投資中心主任。劉先生於2006年加盟本集團，並於2010年獲委任為新城萬博的副總裁及於2011年為新城控股的副總裁。劉先生負責本集團多用途綜合樓的工程建設。劉先生於1984年5月畢業於常州市建築職工大學，取得工民建工程學位證書。於加盟本集團前，他於1984年至1995年在常州市水產公司工作，於1995年至2002年任常信房地產開發有限公司總經理兼董事長，及於2003年至2006年任無錫金太湖房地產開發有限公司總經理，負責本公司整體業務，並在項目管理方面積累了寶貴的

(1) 自本集團成立以來，王董事長一直在管理本集團的業務及整體戰略規劃。董事認為由王董事長出任董事長及行政總裁兩職有利於本集團的業務前景及管理。因此，本公司並未根據上市規則附錄14守則條文第A.2.1條的規定將董事長及行政總裁兩職獨立分開。

經驗。劉先生於2000年取得土木工程師資格。劉先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

譚為民，41歲，現為我們的執行董事和聯席公司秘書。譚先生亦負責管理我們的投資者關係。譚先生於2003年加盟新城控股子公司上海新啟投資有限公司（在重組前從事投資業務），並成為總經理。該公司於2010年5月在本公司國外重組完成後從本集團剝離。自2010年7月起，譚先生一直為新城控股的董事和副總裁，分管我們的海外融資事宜。譚先生於1994年6月畢業於蘭州大學，取得國民經濟和管理學士學位，然後，譚先生於1997年6月和2002年7月從復旦大學分別取得國際經濟學碩士學位和經濟學博士學位。在加盟本集團前，譚先生於1997年至2002年曾在海通證券工作並擔任投資經理，他在證券投資及市場研究方面積累了寶貴的經驗。譚先生於2002年至2003年在浙商證券資產管理部擔任副總經理，負責證券投資。譚先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

黃茂莉，38歲，是我們的執行董事。黃女士於2011年12月加入本集團並領導公司的海外融資事宜。黃女士畢業於南京大學，於1994年獲得經濟學學士學位，1997年獲經濟學碩士學位。黃女士亦於2003年獲得了賓西法尼亞大學沃頓商學院的MBA學位。於加盟本集團前，在2007年5月至2011年12月期間，黃女士曾於高盛高華證券有限責任公司擔任多項職務，緊接加盟本集團前出任投資銀行部的執行董事。此前，在2005年8月至2007年4月，黃女士曾在美國銀行公司的戰略規劃及企業發展部擔任副總裁。在本招股說明書日期前三年，黃女士未曾在任何上市公司擔任董事。

非執行董事

呂小平，51歲，現為我們的非執行董事。呂先生於2001年加盟本集團。呂先生於2001年9月至2004年8月任新城控股副總裁。自2004年8月起，呂先生一直任江蘇新城（股份代號：900950）的董事和總裁，主要負責全面管理江蘇新城從事的本集團住宅物業開發業務。呂先生於1983年畢業於海軍工程大學，取得工程學學士學位。呂先生其後於2007年畢業於中歐國際工商學院，取得高級工商管理碩士學位。於加盟本集團前，呂先生曾於1987年至2001年於常柴股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（股份代號：000570））任公司董事會秘書和投資部主任，負責業務開發和投資策略。除本招股說明書所披露者外，呂先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

獨立非執行董事

陳華康，60歲，是我們的獨立非執行董事。陳先生於2012年11月加盟本集團。陳先生於1988年獲北京經濟管理函授學院授予現代經濟管理專業學習證書。陳先生自1998年起

董事、高級管理層和僱員

為中國執業會計師及自2004年起為江蘇省註冊諮詢專家。陳先生於會計領域擁有逾40年經驗。陳先生於1972年至1981年在社隊企事業任職，且於1981年至1987年成為武進縣安家鄉財政所所長。於1987年至1995年，陳先生擔任武進縣新橋區財政所所長。陳先生自1995年起於江蘇省註冊中國會計事務所江蘇武晉會計師事務所擔任且一直擔任主任會計師和管理合夥人。陳先生亦自1995年至2000年擔任武進資產評估事務所管理合夥人，及自2004年起為且一直為常州傑靈建設投資管理諮詢有限公司董事長。陳先生於2002年5月至2010年5月擔任江蘇新城（股份代號：900950）獨立董事，且自2009年至2012年5月擔任江蘇順風光電科技有限公司獨立董事。除本招股說明書所披露者外，陳先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

聶梅生，71歲，現為我們的獨立非執行董事。聶女士首次加盟本集團是其在2007年至2009年獲委任為江蘇新城獨立董事期間。其於2012年11月再次加盟本公司，並出任非執行董事。聶女士於1963年畢業於清華大學土木工程系給排水專業。聶女士分別自2003年10月（直至於2010年7月辭任）、2009年9月和2012年10月起擔任下述三家聯交所上市公司的獨立非執行董事，即中新地產集團（控股）有限公司（股份代號：563）、寶龍地產控股有限公司（股份代號：1238）和路勁基建有限公司（股份代號：1098）。於2007年至2010年，聶女士曾任江蘇新城的獨立董事。於2006年9月，聶女士獲世界生產力科學聯盟推選為世界生產力科學聯盟成員。於2006年7月至2009年6月，聶女士曾任上海大學客座教授。聶女士於2007年3月獲推選為中國城鎮供水排水協會首屆委員會副主席。聶女士自2006年12月開始任廣東省揭陽市人民政府經濟顧問，並於2004年出任中華全國工商業聯合會房地產商會會長。除本招股說明書所披露者外，聶女士在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

朱增進，48歲，現為我們的獨立非執行董事。朱先生於2012年11月加盟本集團。朱先生於1985年畢業於南京大學，取得法律學學士學位及於2005年畢業於北京大學，取得高級工商管理碩士學位。朱先生曾於1998年至1999年擔任美國紐約大學的法學訪問學者。於加盟本集團前，朱先生於1985年7月至1998年8月、1999年8月至2009年8月分別擔任業務部的主管、江蘇世紀同仁律師事務所的副主任及合夥人。朱先生亦於2009年8月至2011年8月擔任中國證監會創業板發審委委員。自2002年1月起，朱先生曾任江蘇省全國律師協會公司證券法委員會委員且獲該協會頒發江蘇知名律師稱號。朱先生曾分別自2012年3月、2012年6月擔任中國兩家上市公司（即寧波韻升股份有限公司（股份代號：600366）和南京銀行股份有限公司（股份代號：601009））的獨立董事，並分別自2008年6月、2009年9月和2012

董事、高級管理層和僱員

年6月起擔任其他三家未上市中國公司（即國聯信託股份有限公司、江南農村商業銀行和蘇州設計院股份有限公司）的獨立董事。除本招股說明書所披露者外，朱先生在緊接本招股說明書刊發日期前三年內並無擔任任何上市公司的董事。

除本招股說明書所披露者外，我們董事在作出一切合理查詢後就彼等所深知、所悉及所信，並無任何其他有關我們董事委任的事宜及任何有關我們董事的信息應根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

高級管理層

下表載列本公司高級管理層的若干信息：

姓名	年齡	職位
陸忠明	40	財務總監
戚伯明	59	新城控股副總裁
徐國平	56	江蘇新城副總裁
黃超	37	江蘇新城副總裁
邵磊	41	江蘇新城副總裁
戚小明	43	江蘇新城總裁助理
鄭宏春	31	新城控股總裁助理

陸忠明，40歲，現為我們的財務總監，分管本集團的財務和融資部。陸先生在江蘇新城於上海證券交易所上市後於2001年加盟本集團，並於2002年任江蘇新城財務總經理。自2010年起，陸先生一直為江蘇新城董事和新城萬博副總裁，並於2011年任新城控股的副總裁。陸先生於1999年在南京財經學院完成會計學業。於加盟本集團前，陸先生於1998年至2001年曾任江蘇五菱（由新城控股於2001年在我們的B股重組時收購）財務審計部副部長。

戚伯明，59歲，為新城控股副總裁以及人事資源和行政中心以及信息技術中心的主任。戚先生在2002年加盟本集團。在2002年8月至2007年5月任江蘇新城（股份代號：900950）副總裁，並在2003年至2010年任董事。自2007年5月和2010年7月起，戚先生分別任新城控股的副總裁和董事，一直分管本集團的行政和信息管理。戚先生於1979年畢業於西安陸軍學校政工系。於加盟本集團前，戚先生於1982年至2002年曾為政府官員，於江蘇省武進政府部門任職，包括於1999年至2002年擔任武進區衛生局局長。

徐國平，56歲，現為江蘇新城的副總裁和董事，負責住宅物業開發項目的工程建設。徐先生於本集團任職逾15年，且於該期間在建設、工程和項目管理方面積累了豐富的經驗。徐先生於1996年加盟本集團，並於1996年至2001年擔任江蘇新城的副總經理，負責武進區

的項目管理。徐先生自2001年起擔任江蘇新城的副總裁和董事。他於2001年至2004年負責於常州開發若干住宅物業項目。自2004年至今，徐先生負責工程、成本管理和採購。於加盟本集團前，徐先生於1974年至1995年在武進工藝美術廠工作，且於1993年至1995年擔任該廠廠長，負責整體業務和運營，並在管理方面積累了寶貴的經驗。

黃超，37歲，現為江蘇新城的副總裁，負責我們住宅物業開發業務的銷售和營銷。黃先生於2005年加盟本集團。於加盟本集團前，黃先生於1996年至2002年任常州怡康房地產開發有限公司營銷部經理，及於2003年至2005年任常州之江置業有限公司總經理助理，負責營銷和銷售。

邵磊，41歲，現為江蘇新城的副總裁，負責我們住宅物業開發業務的設計和技術支持。邵先生於2005年加盟本集團，於2007年任我們的技術研究院總經理。邵先生1994年畢業於東南大學，取得建築學學士學位，並於2001年取得國家一級註冊建築師資格。於加盟本集團前，邵先生於1994年至2005年曾在常州市規劃設計院任職，且於2001年至2005年擔任該院院長，負責整體業務管理，並在建設和管理方面積累了寶貴的經驗。

戚小明，43歲，現為江蘇新城的總裁助理。他於2002年加盟本集團，曾於本集團擔任多個職務。戚先生亦為常州新城的總經理。戚先生於1992年畢業於合肥工業大學，取得工程學學士學位。於1992年至2001年，戚先生曾在常州客車製造廠擔任多個高級管理職務，包括辦公室副主任（負責整體辦公室事務）。戚先生於2001年至2002年在中國平安保險公司武進公司擔任辦公室主任。

鄭宏春，31歲，現為新城控股的總裁助理，負責商業物業管理。鄭先生於2003年加盟本集團，並於2011年獲委任為新城控股的總裁助理。鄭先生於2001年畢業於揚州大學，取得管理學學士學位。於加盟本集團前，鄭先生於2001年至2003年曾在淮安市清河區財政局和中國平安保險常州分公司任職。

董事委員會

審計委員會

我們已於2012年11月6日遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄14所載的企業管治常規守則C3段成立審計委員會，並釐定其書面職權範圍。審計委員會由三位獨立非執行董事即陳華康先生、朱增進先生和聶梅生女士組成。審計委員會的主席由陳先生擔任。審計委員

會的主要職責是協助董事會就本集團的財務報告過程、內部控制和風險管理體系的有效性提供獨立意見，監督審計過程，及履行董事會指派的其他職責和任務。

薪酬委員會

我們已於2012年11月6日遵照上市規則附錄14所載的企業管治常規守則B1段成立薪酬委員會，並釐定其書面職權範圍。薪酬委員會由三位成員即執行董事譚為民先生及獨立非執行董事朱增進先生和聶梅生女士組成。兩位委員會成員為獨立非執行董事。薪酬委員會主席由朱先生擔任。薪酬委員會的主要職責包括：

- 就所有董事和高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構，以及就制定此類薪酬政策建立正式和透明的程序向董事提出建議；
- 確定我們董事和高級管理人員的具體薪酬方案條款；
- 參考公司目標以及我們董事不時決議的目標來審核和批准績效酬薪；及
- 待董事會批准後，根據本公司依據我們股東於2012年11月6日通過的決議有條件採納的購股權計劃考慮和批准向合資格參與者授予購股權。

提名委員會

我們已於2012年11月6日遵照上市規則附錄14所載的企業管治常規守則A4段成立提名委員會，並釐定其書面職權範圍。提名委員會由三位成員即執行董事閔遠松先生及獨立非執行董事朱增進先生和聶梅生女士組成。提名委員會主席為朱先生。提名委員會的主要職責是就填補董事會空缺向董事會提出建議。

聯席公司秘書

譚為民先生為我們的聯席公司秘書之一。有關譚先生的履歷，請參閱本節「董事會－執行董事」一段。

我們已向聯交所申請並獲豁免嚴格遵守上市規則第8.17條的規定。有關詳情，請參閱本招股說明書「豁免嚴格遵守上市規則－豁免遵守上市規則第3.28條及8.17條」。

莫明慧女士，41歲，為KCS Hong Kong Limited（一間在香港提供外部企業秘書及會計服務的公司）的董事。她於公司秘書領域擁有逾15年專業及內部經驗。於加盟KCS Hong

Kong Limited前，莫女士曾在畢馬威香港企業服務部任職，並擔任兩家聯交所主板上市公司的公司秘書。她為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。莫女士並非我們的僱員，並無我們業務營運的日常知識。莫女士將與另一名聯席公司秘書譚先生與財務總監陸忠明協作，履行其作為聯席公司秘書之一的職責。

管理人員留駐香港

根據上市規則第8.12條，我們必須有足夠管理人員留駐香港。這通常意味著至少兩位執行董事必須為香港常住居民。目前，概無執行董事常駐香港。因為本公司大部份的運營和銷售都位於中國並在中國產生，我們沒有且在可預見的未來將不會有足夠管理人員留駐香港。因此，我們已向聯交所申請而香港聯交所亦已向我們授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條的規定，前提是（其中包括）我們保持下列安排以維持我們和聯交所之間的有效溝通。

我們已任命兩名授權代表，即我們的一名聯席公司秘書譚莫名慧女士及我們的執行董事譚為民作為我們溝通的主要渠道。莫明慧女士常駐香港，而譚為民先生常駐香港境外，但可隨時透過電話、傳真及電郵聯絡以處理聯交所的查詢。

我們的每位授權代表可在任何時候與董事會和高級管理人員聯繫。如需要，我們居於中國的授權代表譚先生將能夠在合理的通知期限內前往香港與聯交所會晤。透過我們的授權代表，以電話、傳真或電郵等方式可隨時與我們的每位董事（包括獨立非執行董事）聯絡。他們均持有有效旅行證件，以及在有需要的情況下將於收到合理通知後到達香港與聯交所會晤。

此外，根據上市規則第3A.19條，我們已委任國泰君安融資有限公司為我們上市後的合規顧問。有關詳情，請參閱本招股說明書「豁免嚴格遵守上市規則－豁免嚴格遵守上市規則第8.12條」一節。

董事和高級管理人員的薪酬

我們的執行董事以僱員身份收取以薪金、紅利、其他津貼及實物福利形式發放的薪酬，其中包括我們根據相關司法權區的法律為執行董事（以僱員身份）向退休金計劃作出的供款。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，已付予我們董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、績效紅利、退休計劃供款及首次公開發售前股份獎勵計劃），分別約為人民幣720萬元、人民幣880萬元、人民幣1,300萬元和人民幣760萬元。

董事、高級管理層和僱員

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，已付予我們五名最高薪酬人士的薪酬總額（包括基本薪金、住房津貼、首次公開發售前股份獎勵計劃、其他津貼及實物福利），分別約為人民幣910萬元、人民幣950萬元、人民幣1,370萬元和人民幣820萬元。

於往績記錄期間的任何期間，本集團並未向董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以誘使其加盟本集團或作為加盟本集團時的報酬或離職補償。於往績記錄期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

據估計，根據截至本招股說明書日期有效的安排，截至2012年12月31日止財政年度，我們將向我們的董事支付和授出的酬金和實物福利總額約人民幣2,080萬元，不包括任何應付董事的酌情紅利。

僱員

截至2012年6月30日，我們共有3,798名僱員。下表按部門載列我們截至該日的僱員人數：

部門	僱員人數
銷售	265
工程建設	286
成本控制和採購	99
財務和融資	120
研究和設計	135
公關和行政管理	128
投資和業務發展	14
營運管理和信息技術	66
人力資源	29
客服和品牌管理	65
物業管理	2,187
物業租賃和相關關係	404
合計	3,798

除了基本薪金外，我們根據各種績效標準以及對僱員的績效評估結果為所有僱員發放年度紅利。

我們一年兩次對員工績效進行評審，評審的結果用作年薪審查和晉升評估之參考。為在勞動力市場中保持競爭力，我們亦對業內類似職位的酬薪進行研究。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，我們產生的員工成本（包括董事酬金）分別約為人民幣1.385億元、人民幣2.079億元、人民幣3.265億元和人民幣2.158億元，分別佔同期銷售額的2.4%、2.7%、3.0%和5.8%。

我們確認，於往績記錄期間的任何期間，我們概無向這些僱員支付或應付任何薪酬，作為與我們事務管理有關的離職補償，或作為誘使加盟本集團或作為加盟本集團時的報酬。

員工薪酬

我們的僱員（包括銷售人員）的報酬由基本薪金和紅利構成。紅利按年根據績效審核和本集團的整體財務業績確定。在某個物業項目完成後，我們還會發放專門項目竣工紅利。在股份於聯交所開始買賣後，我們還計劃根據購股權計劃向高級管理人員授予購股權，作為其薪酬組合的一部分。

員工激勵計劃

我們已採納首次公開發售前股份獎勵計劃和購股權計劃，以根據其中所述的相應條款和條件為員工（包括董事和高級管理人員）提供福利。員工激勵計劃的主要條款在本招股說明書附錄七「法定和一般信息－購股權計劃」和附錄七「法定和一般信息－首次公開發售前股份獎勵計劃」等章節中概述。

退休計劃

我們的中國僱員參與由有關市級和省級政府設立的各種退休金計劃，據此我們須每月向這些計劃供款。這些計劃由地方政府負責規劃、管理和監督，包括收集供款和作出投資，以及向退休員工發放退休金。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，我們為這些員工退休金計劃所作的供款總額分別約為人民幣770萬元、人民幣960萬元、人民幣2,190萬元和人民幣1,430萬元。

合規顧問

我們與國泰君安融資有限公司（「國泰君安」）訂立合規顧問協議（「合規顧問協議」），其主要條款概述如下：

- (a) 根據合規顧問協議的條款，於上市日期起至我們就上市日期後開始或直至該協議終止的首個完整財政年度派發其財務業績年度報告當日止期間，國泰君安將就上市規則第3A.19條而言獲委任我們的合規顧問；
- (b) 根據上市規則第3A.23條，國泰君安將就以下情況向我們作出建議：
 - 於刊發任何規管公告、通函或財務報告前；
 - 擬進行之交易是否為須予公佈或關連交易（例如包括股份發行和股份購回）；
 - 倘我們擬應用全球發售所得款項作本招股說明書所詳述以外用途，或本公司業務、發展或業績與本招股說明書所載任何預測、預計或其他信息有所偏差；及

- 倘聯交所就我們股份價格或交易量之不尋常變動向我們作出查詢；
- (c) 我們同意就對國泰君安、其董事和僱員（倘適用）採取的若干措施及因國泰君安、其董事和僱員（倘適用）履行合規顧問協議項下的責任產生的虧損向他們作出彌償；
- (d) 我們可能終止委任國泰君安出任我們的合規顧問，倘：
- 聯交所規定予以終止；
 - 國泰君安遭清盤或結算、與債權人訂立任何債務重組或安排或終止業務；
 - 已委任清盤人、接管人或財產接收管理人接管國泰君安的全部或部分資產或業務；
 - 國泰君安無法或未能履行其作為合規顧問於上市規則或合規顧問協議項下的責任；
 - 國泰君安不再持有從事證券及期貨條例的第六類（就企業融資提供意見）受規管活動有效牌照；
 - 國泰君安嚴重違反合規顧問協議。
- (e) 國泰君安將有權向我們發出14日通知辭任或終止其委任，倘：
- 我們嚴重違反合規顧問協議，且倘我們未能於國泰君安向我們發出通知要求作出糾正日期後30日內糾正有關違規事項；
 - 我們始終未能根據國泰君安合理建議或推薦建議就遵守上市規則或其他適用規定行事；或
 - 倘於我們應付國泰的費用上出現重大爭議（30日內未能解決）。

主要股東

於上市後（並無計及超額配售權獲行使而可能發行的股份或根據購股權計劃將獲授的任何購股權獲行使而可能發行的股份），下列各人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益：

姓名	身份／權益性質	股份數目	持股概約百分比
王董事長 ⁽¹⁾	全權信託的創始人	4,068,950,000	71.79%
Standard Chartered Trust			
(Cayman) Limited ⁽¹⁾	受託人	4,068,950,000	71.79%
Infinity Fortune			
Development Limited ⁽¹⁾	受控制公司權益	4,068,950,000	71.79%
First Priority Group			
Limited ⁽¹⁾	受控制公司權益	4,068,950,000	71.79%
Wealth Zone Hong Kong ⁽²⁾	實益	4,068,950,000	71.79%

附註：

- (1) Standard Chartered Trust (Cayman) Limited作為Hua Sheng信託（由王董事長作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立）的受託人透過其代名人Global Nominees Ltd.持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。
- (2) Wealth Zone Hong Kong由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

除本招股說明書所披露者外，董事並不知悉任何人士將上市後在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益。

股本

以下載列本公司緊接全球發售完成前後本公司的已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的法定及已發行股本：

法定股本：

	股份面值
	(港元)
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>10,000,000</u>

緊接全球發售完成前後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的股份（假定並無行使超額配售權）：

	港元
4,250,000,000 股於本招股說明書刊發日期已發行股份	4,250,000
<u>1,418,000,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>1,418,000</u>
<u>5,668,000,000</u> 股股份	<u>5,668,000</u>

緊接全球發售完成前後已發行及將予發行為繳足或入賬列作繳足的股份（假定超額配售權獲悉數行使）：

	港元
4,250,000,000 股於本招股說明書刊發日期已發行股份	4,250,000
<u>1,630,700,000</u> 股根據全球發售將予發行的股份	<u>1,630,700</u>
<u>5,880,700,000</u> 股股份	<u>5,880,700</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件且將依照相關條款和條件完成，但並無考慮：(a)根據購股權計劃將獲授的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份；(b)根據授予董事發行及配發股份的一般授權（請參閱本節「發行股份的一般授權」一段）而可能配發及發行的任何股份；或(c)本公司根據授予董事購回股份的一般授權（請參閱本節「購回股份的一般授權」一段）而可能購回的任何股份。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，並將在各方面與上表所載的全部已發行或將予發行的股份享有同等權益，且將符合資格及可全數享有於本招股說明書刊發日期後所宣派、作出或派發的一切股息或其他分派。

首次公開發售前股份獎勵計劃和購股權計劃

我們已採納首次公開發售前計劃及有條件採納購股權計劃。根據首次公開發售前股份獎勵計劃，若干人士於上市日期前獲授股份。首次公開發售前股份獎勵計劃及購股權計劃的主要條款載於本招股說明書附錄七「法定和一般信息－首次公開發售前股份獎勵計劃」及「購股權計劃」等章節。

發行股份的一般授權

待本招股說明書「全球發售的結構」一節所述的條件達成後，我們的董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處理股份（惟根據或因全球發售、供股或行使購股權計劃項下的任何認購權或任何以股代息計劃或類似安排、或對購股權及認股權證下認購股份的權利作出的任何調整，或獲股東特別授權而發行的任何股份除外），但總面值不得超過下列各項的總和：

- (a) 本公司緊隨全球發售完成後已發行股本總票面值的20%（不包括根據超額配售權而可能發行的任何股份）；及
- (b) 本公司根據下文所述購回股份的一般授權而購回的本公司股本總面值（如有）。

該授權於以下最早者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 法律或組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議更改、撤銷或更新此項授權時。

有關該一般授權的進一步詳情，請參閱本招股說明書附錄七「法定和一般信息－我們的股東於2012年11月6日通過的決議案」一節。

購回股份的一般授權

待本招股說明書「全球發售的結構」一節所載的條件達成後，我們的董事獲授一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不得多於緊隨全球發售完成後本公司已發行或將發行股本總面值10%的股份（不包括超額配售權獲行使而可能發行的任何股份）。

此項授權只與在聯交所或股份上市所在的其他核准證券交易所（及因此獲證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可）進行的購回相關，而有關購回亦按照一切適用法律及／或上市規則的規定進行。相關上市規則概要載於本招股說明書附錄七「法定和一般信息－購回我們的股份」一段。

該授權於以下最早者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (b) 法律或組織章程細則規定本公司須召開下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議更改、撤銷或更新此項授權時。

有關該購回授權的進一步詳情，請參閱本招股說明書附錄七「法定和一般信息－股東於2012年11月6日通過的特別決議案」一節。

以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論應與我們截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，以及截至這些日期的經審核綜合財務報表，以及（在各情況下）本招股說明書附錄一「會計師報告」所載相關附註一併閱讀。我們的綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在重大方面與其他司法權區的公認會計原則有所不同。我們子公司江蘇新城截至2011年和2012年9月30日止九個月的選定財務信息乃摘錄自本招股說明書附錄一A所載的江蘇新城的未經審核中期財務信息，並根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的實際業績及經選定事件的發生時間可能因多項因素（包括本招股說明書「風險因素」所載者）而與這些前瞻性陳述所預期者有重大差異。

概覽

我們是江蘇省領先的物業開發商，亦是長江三角洲領先的物業開發商之一，主要致力於開發優質住宅物業和多功能綜合樓項目。根據中國指數研究院編製的報告⁽¹⁾，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，江蘇省為中國人均國內生產總值最高的地區之一。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過去和預期日後經濟強勁增長方面具有得天獨厚的優勢。

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之城市開發多種產品，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中指數據庫和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。

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。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，我們以有競爭力的成本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，請參閱本招股說明書「我們的業務－我們的項目概覽」一節。

最近數年，我們實現快速增長。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，我們的已簽約銷售額分別為人民幣85.022億元、人民幣124.240億元、人民幣139.958億元和人民幣99.507億元。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，我們的收入分別約為人民幣58.033億元、人民幣76.214億元、人民幣107.673億元和人民幣37.471億元，及我們的股東應佔淨利潤分別為人民幣5.721億元、人民幣6.918億元、人民幣8.869億元和人民幣1.522億元。

呈列基準

綜合財務報表乃根據香港財務報告準則按歷史成本慣例編製，並通過重估按公允價值列賬的可供出售金融資產和投資物業而作出修訂。由於於往績記錄期間本集團旗下所有公司均由王董事長共同控制，故重組使用合併會計法列賬。綜合財務報表呈列本集團旗下各公司的財務狀況、經營業績及現金流量，猶如目前的集團架構自2009年1月1日或（對於在2009年1月1日後成立的公司而言）彼等各自的成立日期或彼等受王董事長控制當日（以較後者為準）起已經存在。綜合財務報表並不包含並未根據重組轉讓至本公司的若干實體的資產、負債及經營業績，原因是這些實體從事與物業開發無關的業務，擁有獨立的管理人員和會計記錄，且獨立融資及經營。

影響我們經營業績和財務狀況的重大因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多包括下列者在內的因素的影響，其中許多因素超出我們的控制範圍。

中國的宏觀經濟和中國物業行業的監管措施

於往績記錄期間，我們的絕大部份收入均來自與中國商業和住宅物業市場有關之營運。中國商業和住宅物業市場狀況會受到中國與物業開發有關的政府政策和法規的顯著影響。

中國政府不時根據宏觀經濟狀況調整物業市場法規以實現政策目標，如防止物業市場過熱或在經濟蕭條期間和其後刺激物業市場。於2008年爆發全球金融危機前，中國政府採納多項旨在限制二套房按揭的措施。根據這些措施，若現有業主購買其他住宅物業，其按揭貸款所需的最低首付款上調至30%，而該等按揭貸款的最低利率按中國人民銀行基準利率的1.1倍計算。全球金融危機令全球資本及信貸市場衰退，並導致中國物業市場的交易量和購買價增速放緩。為應對全球金融危機，中國政府於2008年11月採納一項為期兩年的人民幣4萬億元經濟刺激計劃和其他措施，包括中國人民銀行下調住宅物業買家的貸款利率。由於經濟刺激計劃以及物業行業取消若干緊縮措施，物業市場於2009年和2010年開始增長。於2010年底和2011年，多個行政機構採取一系列措施，旨在遏制投機以及控制中國房地產市場的發展速度。由於這些控制措施，若干城市（包括我們經營所在地區）物業市場的銷量和購買價於2011年下半年有所下降和降低。我們調整我們的營銷和定價策略以應對備受挑戰的市況。請參閱「業務－中國政府用以「冷卻」物業市場的措施」。物業市場表現和我們的業務將持續受到眾多宏觀經濟因素（包括中國經濟增長、利率、人民幣匯率以及中國政治、經濟和監管環境）的影響。請參閱本招股說明書「風險因素－與中國物業行業有關的風險」和「行業概覽－中國物業市場監管發展」等章節。

我們的業務和經營業績可能會受到中國政府有關物業開發的政策和法規的影響，包括(i)提高所有權轉讓和物業所有權稅收，(ii)提高住宅按揭首付比例，(iii)收緊融資和按揭貸款信貸，及(iv)對多套房產及投資外省住宅物業作限制的政策和法規。

收購適合未來開發土地的能力

我們的持續增長將主要取決於我們以可取得合理回報的價格獲得優質土地的能力。最近數年，我們已將業務擴大到其他地區。根據我們現時的開發計劃，我們的土地儲備足夠未來三至五年開發之用。由於中國經濟持續增長以及商業及住宅物業需求保持相對強勁，我們

預期全國及在我們經營所在的城市開發商將競相收購適合物業開發的土地儲備。此外，採用公開招標、拍賣及掛牌出讓的方式出讓國有土地使用權亦可能加劇開發土地和土地收購成本的競爭。

資本渠道和融資成本

銀行和其他借款是我們物業開發的主要資金來源。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們尚未償還的即期和非即期銀行貸款分別為人民幣31.274億元、人民幣45.453億元、人民幣65.129億元和人民幣64.012億元。我們信託融資安排形式的其他即期和非即期借款分別為人民幣11.205億元、人民幣39.139億元、人民幣43.537億元和人民幣33.321億元。由於中國商業銀行將其貸款利率與中國人民銀行基準利率掛鉤，有關基準利率上調，將增加我們的融資成本。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－我們的融資成本受利率變動的影響」一節。而信託公司一般不會將其利率與中國人民銀行基準利率掛鉤，彼等收取的利率一般會高出商業銀行3%至7%。我們的資本渠道和融資成本亦受到中國政府和金融機構對物業開發銀行借款不時實施的限制的影響。此外，貸款需求增加可能會抬高利率，導致我們支付其他利率成本，尤其是在新造借款時。

我們物業的產品組合

我們的絕大部份收入來自銷售住宅和商業物業。多年來，我們已向市場開發和推出多種產品，包括大型住宅物業以及融高端住宅公寓、零售物業和其他物業於一體的多用途綜合樓。我們的經營業績和經營活動產生的現金流量在不同期間可能會由於已售和已交付物業的類型及這些物業的平均售價而有所不同。此外，我們的經營業績和經營活動產生的現金流量亦會由於我們出售物業時的當前市況而有所不同。我們的投資物業產生的現金流量視乎當地租金水平及所開發的物業類型而定，而當地租金水平取決於當地的供求狀況。

物業開發的時間

由於土地收購及建設以及土地供應需要龐大資金，我們在任何特定期間承建的物業項目數目有限。此外，物業項目開發需時甚久，可能持續多月或甚至多年，方可開始預售或竣工及交付，且物業項目在竣工、出售和交付給客戶時，方能確認收入。此外，由於市場需求波動，我們於特定期間確認的收入亦取決於我們在特定項目預期竣工及交付時的市況。然而工程延誤、監管批准及其他程序可能對我們項目的時間表造成不利影響。鑒於上述限制、時間差異和不確定因素，我們的經營業績過去曾出現波動，且有可能於未來繼續波動。為將這些波動降至最低，我們會策略性地安排項目，以令項目於任何特定期間處於不同開發階段。

土地和建設成本

我們的經營業績受土地和建設成本的影響。土地和建設成本仍是銷售成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展以及拆遷和安置費用繼續上漲，市場普遍預期土地出讓金將繼續上漲。根據我們的標準建築合同，我們負責鋼材等主要建築材料，並承擔合同訂立後主要成本的任何上漲部份。此外，建築材料成本持續上漲，將促使承包商更改新合同的報價，因而增加我們的銷售成本和整體項目成本。倘我們出售物業的價格水平不足以彌補所有增加的成本，我們將不能實現目標利潤率，而我們的盈利能力將會受到不利影響。

土地增值稅

我們的物業開發須就相關土地及土地增建物的增值金額繳納土地增值稅。中國房地產開發的國內及海外投資者均須繳納土地增值稅，並須按30%至60%的累進稅率對土地價值增值部份徵收。於往績記錄期間，我們在合併利潤表確認的土地增值稅費用總額為人民幣10.952億元。於確認收入時作出土地增值稅撥備。截至最後實際可行日期，我們已根據相關地方稅務機關所詮釋及執行的中國相關土地增值稅法及法規，就土地增值稅預繳全數稅項及／或作出全數撥備。然而，我們不能向閣下保證，有關稅務機關將認同我們計算土地增值稅負債撥備的基準，亦不能保證該撥備將足以彌補稅務機關可能最終向我們徵收的所有土地增值稅負債。倘有關稅務機關計算我們應繳的土地增值稅負債遠高於我們的撥備，我們的財務狀況和經營業績可能會受到重大不利影響。有關中國土地增值稅法規的更多詳情，請參閱本招股說明書「稅項及外匯－本公司稅項－中國稅項－土地增值稅」。

投資物業公允價值

我們已將若干竣工物業和在建物業列作投資物業，因為我們擬將這些物業持作收取長期租金收入及取得資本增值。我們的投資物業於各結算日按獨立估值釐定的公允價值在合併財務狀況表內入賬列作非流動資產。投資物業公允價值變動產生的損益於重估時在合併利潤表內入賬列作收益或虧損，這可能會對我們利潤產生重大影響。物業估值涉及作出專業判斷及需要使用若干基準及假設。倘若採用不同基準或假設，則投資物業的公允價值可能會有高低差別。此外，調高估值反映於有關結算日投資物業的未變現資本收益，不會產生任何可供我們營運動用的現金流量入或對我們的股東帶來潛在股息分派。公允價值調整的數額一直並可能繼續根據中國物業市場的狀況而有所變化。截至2012年6月30日止六個月，我們錄得公允價值收益人民幣110萬元，而2011年同期為人民幣2.714億元。我們已於往績記錄期間確認投資物業公允價值變動產生的大額收益，但我們不能向閣下保證可於未來維持類似水平的公允價值收益。

重大會計政策

我們認為下列會計政策對我們的綜合財務報表最為重要。重大會計政策詳情載於本招股說明書附錄一「會計師報告」附註2第2節。這些會計政策通常基於需要就本質上不確定事宜之影響作出估計而需要管理層作出主觀或複雜判斷。若干會計估計因其對綜合財務報表之重要性而特別敏感。估計及相關假設乃基於過往經驗及多項我們相信於該等情況屬合理之其他因素，有關結果構成就難以在其他來源確定的事項作出判斷的基準。有關未來的主要假設以及存在重大風險導致對資產及負債的賬面值作重大調整的其他主要估計不確定因素來源於本招股說明書附錄一「會計師報告」附註5第2節進一步論述。我們持續審核估計和相關假設。

收入確認

收入包括在正常業務過程中就銷售物業及提供服務已收或應收對價的公允價值，並經扣除退貨、回扣及折扣及撇除本集團內部銷售後入賬。收入確認如下：

- (a) 銷售物業的收入在物業的風險及回報已轉移至買家時，即相關物業的建設已完成，物業已根據銷售協議交付予買家時確認，假設相關應收款項的可收回性能合理保證。預售交付前出售的物業所收的按金和分期付款在合併財務狀況表內列作現金，相應款項列作流動負債。
- (b) 根據經營租賃出租物業所得租金收入於租賃期限內按直線基準確認。
- (c) 提供服務的收入在提供服務，收入和成本總額能可靠預計且相關應收款項的可收回性能合理保證時確認。
- (d) 利息收入採用實際利息法按時間比例確認。倘應收款項出現減值，我們會將賬面值減至其可收回款額，即估計未來現金流量按該工具的原定實際利率貼現的數額，並繼續解除貼現作為利息收入。已減值貸款和應收款項的利息收入乃採用原定實際利率予以確認。

投資物業

就長期租金收入或資本增值或同時為該兩個目的持有且並非由我們佔用的物業，歸類為投資物業。目前處於建設或開發中以供日後用作投資物業的物業亦歸類為投資物業，並按公允價值列賬。投資物業初步按成本（包括相關交易成本）計量。初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值按活躍市場的價格評估，並在有需要時就特定資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有這些信息，我們會使用其他估值方法，如較不活躍市場近期價格或貼現現金流量預測。這些估值於各結算日由外聘估值師進行。

完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值的較低者列作流動資產。持有或開發中的物業的成本包括租賃土地成本、建築開支、資本化借款成本和開發期間產生的其他直接成本。所持物業的成本乃透過攤分未售物業佔該開發項目的開發成本總額而釐定。可變現淨值按管理層參考當前市況後釐定的日常業務過程中的估計售價減預期在竣工前將產生的銷售和營銷成本以及其他成本計算。

借款成本

倘借款成本直接歸屬於開發作銷售的物業或收購、建設或生產其他合資格資產，則進行資本化。借款成本在準備資產的活動開始以及開支及借款成本產生時開始資本化，並在資產基本上完工或可供作擬定用途時停止資本化。其他借款成本均於產生期間支銷。

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產和負債之稅基與它們在綜合財務報表之賬面值兩者之暫時差異作全數撥備。然而，倘若於首次確認一項交易（業務合併除外）之資產或負債所產生之遞延所得稅於交易時不會對會計或應課稅利潤或虧損造成影響，則該等遞延所得稅不會列賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關遞延所得稅資產實現或遞延稅項負債結算時預期將會應用之稅率（及法律）而釐定。遞延所得稅資產於有可能動用日後應課稅利潤抵銷暫時差額的情況下確認。

財務信息

經營業績

下表載列所示期間我們合併利潤表和合併全面收益表的節選項目。我們的經營業績出現波動反映了房地產行業的週期性、物業開發項目和收入確認時間、政府法規對物業市場的不可預測影響以及我們無法控制的其他因素。我們的經營業績過去曾有波動且極可能在未來繼續波動。因此，我們於不同期間的經營業績或不能直接比較，而我們的過往表現亦未必能作為我們未來經營業績的可靠指標。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
收入	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072
銷售成本	(4,414,072)	(5,623,266)	(7,743,687)	(2,023,363)	(2,588,556)
毛利	1,389,203	1,998,108	3,023,567	918,580	1,158,516
投資物業公允價值收益	377,994	443,201	273,493	271,353	1,084
銷售和營銷成本	(126,306)	(216,345)	(388,091)	(132,622)	(187,710)
行政開支	(198,496)	(290,044)	(465,941)	(214,204)	(272,408)
其他收入	70	12,252	39,493	9,493	7,998
其他開支	(2,228)	(12,065)	(20,240)	(3,430)	(1,641)
其他(虧損)/收益淨額	(1,096)	4,930	58,076	3,668	6,690
經營利潤	1,439,141	1,940,037	2,520,357	852,838	712,529
財務收入	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
融資成本	(90,523)	(161,414)	(154,548)	(107,507)	(57,514)
融資成本淨額	(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	(1,896)
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
所得稅開支	(510,691)	(747,047)	(941,284)	(296,832)	(319,434)
年/期內利潤	852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
其他全面收益	-	-	-	-	-
全面收益總額	852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
應佔全面收益總額：					
本公司權益擁有人	572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益	280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
	852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631

財務信息

若干收入表項目

收入

我們的收入主要來自銷售物業，其次來自物業管理、租金收入和其他物業相關服務。下表載列所示期間我們按來源劃分的收入。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
收入					
銷售物業.....	5,761,703	7,557,473	10,688,562	2,895,375	3,653,850
物業管理.....	37,330	54,396	72,088	40,992	70,277
租金收入.....	2,573	7,713	4,960	3,914	12,424
其他.....	1,669	1,792	1,644	1,662	10,521
合計.....	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072

由於我們的大部分收益來自銷售物業，我們於特定期間的經營業績取決於我們在該期間完成和交付的物業的可出售總建築面積、位置和類型、市場狀況和已簽約銷售價格。

下表按所示年度和物業類型載列我們交付的可出售總建築面積和各類物業的平均售價：

	住宅			商業 ⁽¹⁾		
	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	收入 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)
截至12月31日止年度						
2009年.....	4,660,663	938,235	4,967	1,101,040	127,236	8,654
2010年.....	6,118,660	1,069,641	5,720	1,438,813	142,049	10,129
2011年.....	9,576,635	1,288,019	7,435	1,111,927	108,897	10,211
截至6月30日止六個月						
2011年	2,276,126	380,166	5,987	619,249	67,006	9,242
2012年	3,118,054	466,343	6,686	535,796	35,766	14,981

(1) 包括住宅項目中的零售和商業面積以及多用途綜合樓項目中的商業物業。

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，我們的整體平均售價分別為人民幣5,408元/平方米、人民幣6,237元/平方米、人民幣7,652/平方米和人民幣7,277/平方米。

銷售成本

銷售成本主要包括我們在物業開發活動以及租賃和物業管理營運中直接產生的成本。銷售成本包括建設成本、土地使用權成本、營業稅和附加費、資本化利息及其他業務成本。

- **建設成本。**指設計及建設一個物業項目的成本，主要包括支付予承包商（包括負責土木工程、建設、景觀美化、設備安裝和內部裝飾的承建商）的費用以及基礎設施建設成本和設計成本。我們的建設成本受建築材料價格、興建物業的位置和類別以及輔助設施投資等諸多因素影響。
- **土地使用權成本。**指有關購買佔用、使用及發展土地權利的成本，包括土地出讓金、拆遷及安置費用及其他土地相關稅項。某一項目的這些成本受相關物業的位置、市況、項目容積率、相關物業的指定用途、我們的收購方法及中國法規變動等諸多因素之影響。
- **營業稅和附加費。**我們的中國營運子公司須繳納收入營業稅和附加費。於往績記錄期間，銷售物業須繳納5%的營業稅。不同的城市附加費有所不同。
- **資本化利息。**我們將借款成本的一部份進行資本化，惟以這些成本直接歸屬於開發某一特定項目為限。不直接歸屬於開發某一特定項目的成本於我們的合併利潤表中支銷並列作融資成本，因此，我們可撥充資本的借款成本金額在不同期間波動將對我們的融資成本產生影響。
- **其他成本。**我們產生的其他業務成本主要與租賃及物業管理營運有關，包括租賃投資物業及提供物業管理服務時須繳納的5%的營業稅。

我們的開發成本（包括建設成本、土地使用權成本和資本化利息）從截至2009年12月31日止年度的人民幣39.878億元增加至截至2010年12月31日止年度的人民幣51.128億元，並進一步增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣66.733億元。我們的開發成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣18.031億元增加至截至2012年6月30日止六個月的人民幣23.302億元。我們的已售每平方米平均成本從截至2009年12月31日止年度的人民幣3,743元／平方米增加至截至2010年12月31日止年度的人民幣4,220元／平方米，並進一步增加至截至2011年12月31日止年度的人民幣4,747元／平方米。我們的已售每平方米平均成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣4,032元／平方米增加至截至2012年6月30日止六個月的人民幣4,641元／平方米。於往績記錄期間，開發成本和已售每平方米平均成本增加主要是由於(i)建造更多裝飾齊全的精裝物業導致建設成本增長，(ii)土地使用權成本上漲，及(iii)於2011年初在上海交付物業（整體成本更高）佔比提高所致。

財務信息

我們的完工待售物業應計撥備指我們就若干完工待售物業計提的減值費用。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，我們從合併利潤表扣除的完工待售物業應計撥備分別為人民幣5,690萬元、人民幣1,260萬元、人民幣3.987億元和零。由於停車位的市值因地址及項目不同而有所不同，因此於往績記錄期間若干項目的若干停車位的估計可收回金額低於相關開發成本。因此，截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度，我們產生的停車位減值虧損分別為人民幣5,690萬元、人民幣1,260萬元及人民幣8,320萬元。此外，為應對中國物業市場於2011年下半年開始出現的價格下行壓力，我們經對我們的在建物業所在區域物業的平均售價進行深入審核後對若干完工待售物業計提減值費用。我們的董事認為，截至2011年12月31日，若干物業（包括常州的香悅半島項目、上海的海上新城公館項目及若干在建物業的停車位）的市價及可收回總金額低於該等停車位的相關賬面值。因此，於2011年，我們就香悅半島及上海新城公館分別錄得減值虧損總額人民幣8,500萬元及人民幣2.185億元。

下表載列所示期間與我們銷售成本有關的信息：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2009年		2010年		2011年		2011年		2012年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
	(未經審核)									
開發成本：										
建設成本	2,707,385	61.3	3,525,464	62.7	4,640,411	59.9	1,275,244	63.0	1,665,394	64.3
土地使用權成本	1,139,122	25.8	1,458,436	25.9	1,634,569	21.1	436,073	21.5	504,304	19.5
資本化利息	141,251	3.2	128,860	2.3	398,288	5.2	91,755	4.5	160,463	6.2
	<u>3,987,758</u>	<u>90.3</u>	<u>5,112,760</u>	<u>90.9</u>	<u>6,673,268</u>	<u>86.2</u>	<u>1,803,072</u>	<u>89.0</u>	<u>2,330,161</u>	<u>90.0</u>
員工成本	35,860	0.8	57,114	1.0	61,105	0.8	42,791	2.1	38,802	1.5
完工待售物業										
應計撥備	56,891	1.3	12,587	0.2	398,726	5.1	10,344	0.5	-	-
其他成本	12,498	0.3	18,494	0.4	10,073	0.1	7,381	0.4	8,077	0.3
	<u>105,249</u>	<u>2.4</u>	<u>88,195</u>	<u>1.6</u>	<u>469,904</u>	<u>6.0</u>	<u>60,516</u>	<u>3.0</u>	<u>46,879</u>	<u>1.8</u>
營業稅和附加費	321,065	7.3	422,311	7.5	600,515	7.8	159,775	8.0	211,516	8.2
合計	<u>4,414,072</u>	<u>100.0</u>	<u>5,623,266</u>	<u>100.0</u>	<u>7,743,687</u>	<u>100.0</u>	<u>2,023,363</u>	<u>100.0</u>	<u>2,588,556</u>	<u>100.0</u>
已交付總建築面積										
(平方米)	1,065,471		1,211,690		1,396,916		447,172		502,109	
已售每平方米平均成本										
(人民幣元) ⁽¹⁾	3,743		4,220		4,747		4,032		4,641	
已售每平方米平均售價										
(人民幣元)	5,408		6,237		7,652		6,475		7,277	
平均成本佔平均售價										
的百分比	69.2		67.7		62.4		62.3		63.8	

(1) 已售每平方米平均成本指我們物業銷售（不包括我們的租賃及物業管理營運）的平均成本，將某一期間建設成本、土地使用權成本和資本化利息的總和除以該期間已交付總建築面積計算得出。

毛利和毛利率

毛利指收入減銷售成本。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，我們的毛利分別為人民幣13.892億元、人民幣19.981億元、人民幣30.236億元和人民幣11.585億元。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，我們的毛利率分別為23.9%、26.2%、28.1%和30.9%。

我們的銀行借款和信託融資安排產生了大量利息開支。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，我們計入銷售成本的資本化利息分別約為人民幣1.413億元、人民幣1.289億元、人民幣3.983億元和人民幣1.605億元。我們的大部分利息開支在產生時已經或將於我們的收入表中資本化作在建物業而非列作開支。這些資本化利息開支將於銷售相關物業時在我們的合併利潤表中列作開支，作為銷售成本的一部分。因此，這些資本化利息開支可能會於確認2012年和未來期間有關物業銷售額時對我們的毛利率產生不利影響。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，就在建銷售物業和完工待售物業資本化的借款成本金額分別為人民幣1.459億元、人民幣3.129億元、人民幣7.882億元和人民幣4.5億元。

投資物業公允價值收益

我們開發並持有若干商業物業，以賺取租金收入或取得資本增值，例如零售商鋪、購物廣場及停車位。我們的投資物業每年由獨立物業估值師進行評估。我們投資物業的升值或貶值部份會於合併利潤表中確認為公允價值收益或虧損。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，投資物業公允價值收益分別為人民幣3.780億元、人民幣4.432億元、人民幣2.735億元和人民幣110萬元。

財務信息

下表載列所示期間我們已竣工或開發中投資物業的公允價值收益：

	竣工	開發中	合計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
於2009年1月1日	7,700	-	7,700
添置	-	222,606	222,606
公允價值收益	600	377,394	377,994
於2009年12月31日	8,300	600,000	608,300
添置	-	291,399	291,399
公允價值收益	600	442,601	443,201
於2010年12月31日	8,900	1,334,000	1,342,900
添置	-	831,507	831,507
出售	(4,700)	-	(4,700)
公允價值收益	-	273,493	273,493
於2011年12月31日	4,200	2,439,000	2,443,200
添置	-	221,916	221,916
項目竣工	1,415,390	(1,415,390)	-
公允價值收益	610	474	1,084
於2012年6月30日	<u>1,420,200</u>	<u>1,246,000</u>	<u>2,666,200</u>

銷售和營銷成本

銷售和營銷成本主要包括廣告和宣傳開支、銷售佣金（包括有關外包營銷活動的佣金）、銷售和營銷員工成本、展會和交易會相關開支和有關銷售物業的其他開支（包括電視以及報紙、雜誌和廣告牌廣告）。

下表載列所示期間我們的銷售和營銷成本：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銷售和營銷成本				(未經審核)	
銷售佣金	46,955	74,009	123,881	34,449	70,980
廣告及宣傳費用	56,089	111,334	228,741	75,746	92,655
員工成本	6,874	7,337	13,535	6,201	10,025
其他	16,388	23,665	21,934	16,226	14,050
合計	<u>126,306</u>	<u>216,345</u>	<u>388,091</u>	<u>132,622</u>	<u>187,710</u>

財務信息

行政開支

行政開支主要包括行政員工成本、折舊、差旅費、租金付款、招待費和其他辦公費用。

下表載列所示期間我們的行政開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
行政開支					
物業、廠房和設備折舊.....	7,485	7,659	16,650	7,882	10,051
無形資產攤銷.....	523	499	1,292	291	999
銀行手續費.....	2,934	8,359	16,914	8,216	5,778
員工成本.....	95,731	143,469	251,869	114,923	166,960
招待費.....	37,860	47,901	69,234	30,211	31,027
印花稅及其他稅項.....	16,001	22,366	27,729	10,005	10,995
專業費用 ⁽¹⁾	13,295	13,102	18,983	14,561	11,071
核數師酬金.....	1,300	2,100	4,250	3,000	2,000
應付核數師的非核數服務費.....	—	243	636	180	235
租賃開支.....	12,994	18,974	20,386	10,850	11,891
差旅費.....	3,595	6,156	9,339	3,272	3,221
其他.....	6,778	19,216	28,659	10,813	18,180
合計.....	198,496	290,044	465,941	214,204	272,408

(1) 專業費用指支付予我們的法律顧問和物業估值師和其他專業人士的費用，主要與全球發售有關。有關專業費用亦包含支付予本公司核數師、法律顧問和其他於日常業務過程中向本集團提供專業服務的專業人士的與全球發售無關的若干費用。

其他收入／其他開支／其他收益／虧損淨額

我們的其他收入、其他開支和其他收益／虧損淨額主要包括政府補助、交回土地使用權或與訴訟有關的補償、出售可供出售金融的收益、捐贈及與第三方服務有關的開支。

財務信息

下表載列所示期間我們的其他收入、其他開支和其他收益／(虧損)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
其他收入					
政府補助 ⁽¹⁾	70	1,734	-	-	3,498
交回土地使用權的補償.....	-	10,518 ⁽²⁾	5,743	5,743	-
可供出售金融資產股息收入....	-	-	3,750	3,750	4,500
收到的訴訟補償 ⁽³⁾	-	-	30,000	-	-
	<u>70</u>	<u>12,252</u>	<u>39,493</u>	<u>9,493</u>	<u>7,998</u>
其他開支					
捐贈 ⁽⁴⁾	(2,228)	(12,065)	(6,183)	(3,430)	(1,641)
首次公開發售前股份獎勵計劃開支 - 第三方服務價值.....	-	-	(14,057)	-	-
	<u>(2,228)</u>	<u>(12,065)</u>	<u>(20,240)</u>	<u>(3,430)</u>	<u>(1,641)</u>
其他收益／(虧損)淨額					
出售投資物業收益.....	-	-	750	750	-
出售物業、廠房和設備 收益／(虧損).....	(131)	(3,079)	(40)	609	(18)
出售可供出售金融資產收益 ⁽⁵⁾ ...	-	-	50,266	-	-
其他.....	(965)	8,009	7,100	2,309	6,708
合計.....	<u>(1,096)</u>	<u>4,930</u>	<u>58,076</u>	<u>3,668</u>	<u>6,690</u>

- (1) 各期間的政府補助指我們的子公司因若干地區政府鼓勵物業開發及再開發而於有關期間從地方政府當局收到的補助總額。補助金額根據這些子公司的納稅額計算。這些政府補助屬非經常性。
- (2) 我們因應常州政府要求交回若干土地使用權以適應城市規劃變化而從常州政府收到補助。
- (3) 我們因於2009年8月就上海寶冶建設有限公司及上海中冶新城置業有限公司違反我們與彼等就開發位於上海市浦東區之若干地塊訂立之合作協議而向彼等提起法律訴訟而於2011年12月收到補償人民幣3,000萬元。
- (4) 每年的捐贈指有關年度內我們出於不同目的(包括在地方學校宣傳教育、慰問地震災區及其他社會慈善目的)向多所當地學校、幼兒園、紅十字會及其他慈善機構捐贈的款項總額。這些捐贈屬非經常性。
- (5) 我們於2011年9月出售 Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd 5% 的股權錄得收益淨額人民幣5,000萬元。我們於2011年11月出售公募投資基金錄得收益淨額人民幣266,000元。

財務信息

融資成本淨額

我們的融資成本主要指銀行貸款和信託融資安排的利息開支減資本化利息和財務收入後的金額。與項目開發有關的借款利息進行資本化，惟以直接歸屬於某一特定項目並用於撥付該項目開發所需的資金為限。由於某一項目的開發期間與相關貸款利息支付期間未必吻合，並非與某一項目有關的所有利息成本可進行資本化。因此，我們的融資成本在不同期間會視乎報告期內資本化的利息成本金額而有所不同。

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，我們產生的利息開支分別為人民幣2.424億元、人民幣5.406億元、人民幣10.260億元和人民幣5.444億元。

所得稅開支

我們於特定年度的所得稅開支包括年內土地增值稅撥備、中國企業所得稅和遞延所得稅。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，我們的實際企業所得稅率⁽¹⁾分別為27.9%、27.7%、27.7%和28.1%。

下表載列所示期間我們的所得稅開支：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
即期所得稅					
中國土地增值稅.....	180,776	344,503	388,216	113,995	181,715
中國企業所得稅.....	280,196	357,272	624,707	113,628	116,953
	460,972	701,775	1,012,923	227,623	298,668
遞延所得稅.....	49,719	45,272	(71,639)	69,209	20,766
年內列支的					
所得稅總額.....	<u>510,691</u>	<u>747,047</u>	<u>941,284</u>	<u>296,832</u>	<u>319,434</u>

(1) 我們的實際企業所得稅率按以下公式計算：

$$\text{實際企業所得稅率} = \frac{\text{中國企業所得稅} + \text{遞延所得稅}}{\text{除所得稅前利潤} - \text{中國土地增值稅}} \times 100\%$$

財務信息

過往經營業績回顧

截至2012年6月30日止六個月與截至2011年6月30日止六個月的比較

收入

我們的收入從截至2011年6月30日止六個月的人民幣29.419億元增加人民幣8.051億元或27.4%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣37.471億元。此項增幅主要是由於物業銷售收入從截至2011年6月30日止六個月的人民幣28.954億元增長至截至2012年6月30日止六個月的人民幣36.539億元所致。我們已交付的總建築面積從截至2011年6月30日止六個月的447,172平方米增長12.3%至截至2012年6月30日止六個月的502,109平方米。與我們物業銷售收入有關的平均售價從截至2011年6月30日止六個月的人民幣6,475元/平方米增長12.4%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣7,277元/平方米。截至2012年6月30日止六個月平均售價上漲主要是由於售價更高的高端物業的物業銷售佔比提高所致。下表載列所示期間與我們交付出售的主要物業有關的若干收入信息：

項目	地點	截至6月30日止六個月							
		2011年				2012年			
		收入	建築面積	平均售價	佔物業 銷售總額 百分比	收入	建築面積	平均售價	佔物業 銷售總額 百分比
(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣 元/ 平方米)		(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣 元/ 平方米)			
上海新城金郡	上海	135.2	9,401	14,379	4.7%	377.6	26,621	14,184	10.3%
新城首府	常州	183.0	10,793	16,960	6.3%	154.3	9,821	15,711	4.2%
常州清水灣	常州	152.9	48,695	3,139	5.3%	1,032.5	205,077	5,035	28.3%
昆山新城域	昆山	163.9	26,707	6,136	5.7%	9.2	1,589	5,778	0.3%
翡翠灣	昆山	305.1	54,363	5,611	10.5%	0.7	198	3,499	0.0%
盛景園	上海	848.4	69,005	12,295	29.3%	-	-	-	-
公園壹號	常州	569.1	121,963	4,666	19.7%	0.9	208	4,441	0.0%
府翰苑	常州	230.8	35,281	6,543	8.0%	9.0	1,492	6,006	0.2%
新城熙園	常州	82.8	18,363	4,511	2.9%	15.3	2,527	6,048	0.4%
湖畔春秋	常州	60.0	5,554	10,811	2.1%	36.4	2,860	12,729	1.0%
常州新城公館	常州	30.3	3,615	8,384	1.0%	71.5	14,762	4,844	2.0%
玉龍灣	常州	-	-	-	-	39.8	5,133	7,754	1.1%
常州新城金郡	常州	-	-	-	-	931.6	69,264	13,450	25.5%
常州新城域	常州	-	-	-	-	343.7	71,491	4,808	9.4%
吾悅廣場	常州	-	-	-	-	64.5	5,609	11,499	1.8%
蘇州新城金郡	蘇州	19.0	3,531	5,370	0.7%	455.1	58,456	7,785	12.5%
無錫盛世新城	無錫	11.9	2,073	5,745	0.4%	54.6	6,113	8,932	1.5%
合計		2,792.4	409,344	6,822	96.4%	3,596.6	480,815	7,480	98.4%

銷售成本

我們的銷售成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣20.234億元增加人民幣5.652億元或27.9%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣25.886億元。此項增幅主要是由於已交付建築面積從截至2011年6月30日止六個月的447,172平方米增加12.3%至截至2012年6月30日止六個月的502,109平方米以及已售每平方米平均成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣4,032元／平方米增長至截至2012年6月30日止六個月的人民幣4,641元／平方米所致。截至2012年6月30日止六個月已售每平方米平均成本增加主要由於期內交付的物業組合成本較高，包括精裝物業（其成本較高）佔比提高所致。

毛利

由於上述者，我們的毛利從截至2011年6月30日止六個月的人民幣9.186億元增加人民幣2.399億元或26.1%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣11.585億元。我們的整體毛利率大致保持不變，於截至2011年和2012年6月30日止六個月分別為31.2%和30.9%。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益從截至2011年6月30日止六個月的人民幣2.714億元減少人民幣2.703億元或99.6%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣110萬元。截至2012年6月30日止六個月確認的公允價值收益相對較少主要由於(i)期內並無開發任何新投資物業；及(ii)吾悅國際廣場和吾悅廣場的估計租金費用及入住率與2011年12月31日相比大致持平。下表載列所示期間吾悅國際廣場和吾悅廣場的公允價值收益：

	截至6月30日止六個月			
	2011年		2012年	
	已竣工	開發中	已竣工	開發中
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
吾悅國際廣場	-	10,076	-	474
吾悅廣場	-	261,277	610	-

銷售和營銷成本

我們的銷售和營銷成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣1.326億元增加人民幣5,510萬元或41.5%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣1.877億元，主要是由於(i)我們物業銷售增加導致廣告和宣傳開支增加及(ii)上海（上海銷售佣金普遍高於其他城市）銷售佔比提高導致向銷售代理支付的佣金增加所致。

行政開支

我們的行政開支從截至2011年6月30日止六個月的人民幣2.142億元增加人民幣5,820萬元或27.2%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣2.724億元。此項增幅主要是由於員工人數增加以及員工薪酬水平提高導致員工成本增加所致。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從截至2011年6月30日止六個月的人民幣9,770萬元減少人民幣5,910萬元或60.5%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣3,860萬元。此項減幅主要是由於資本化融資成本增加，部分被因銀行貸款加權平均實際利率上漲引致之銀行貸款及信託融資安排利息增加抵銷所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支從截至2011年6月30日止六個月的人民幣2.968億元增加人民幣2,260萬元或7.6%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣3.194億元。此項增幅主要是由於截至2012年6月30日止六個月我們的除所得稅前利潤增加引致之同期中國土地增值稅增加所致。

期內利潤

由於上述者，我們的利潤從截至2011年6月30日止六個月的人民幣4.584億元減少人民幣1.057億元或23.1%至截至2012年6月30日止六個月的人民幣3.526億元，主要由於上文所述的投資物業公允價值收益減少所致。我們的淨利率從截至2011年6月30日止六個月的15.6%降低至截至2012年6月30日止六個月的9.4%。我們的淨利率降低主要由於投資物業公允價值收益減少導致扣除利息及稅項前之淨利率從截至2011年6月30日止六個月的29.0%降低至截至2012年6月30日止六個月的19.0%，部分被融資成本從截至2011年6月30日止六個月的人民幣9,770萬元減少至截至2012年6月30日止六個月的人民幣3,860萬元抵銷所致。

財務信息

截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入從2010年的人民幣76.214億元增加人民幣31.459億元或41.3%至2011年的人民幣107.673億元。此項增幅主要是由於物業銷售收入從2010年的人民幣75.575億元增長至2011年的人民幣106.886億元所致。我們已交付的總建築面積從2010年的1,211,690平方米增長15.3%至2011年的1,396,916平方米。我們物業銷售的平均售價從2010年的人民幣6,237元／平方米增長22.7%至2011年的人民幣7,652元／平方米。平均售價上漲主要是由於上海（上海物業價格普遍高於其他城市）交付的物業佔比提高所致。下表載列所示年度與我們交付出售的主要物業有關的若干收入信息：

項目	地點	截至12月31日止年度							
		2010年				2011年			
		收入	建築面積	平均售價	佔物業 銷售總額 百分比	收入	建築面積	平均售價	佔物業 銷售總額 百分比
(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣 元/ 平方米)		(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣 元/ 平方米)			
昆山新城域	昆山	928.8	189,480	4,902	12.3%	474.4	72,929	6,500	4.4%
新城盛景園	上海	599.3	74,531	8,041	7.9%	855.1	69,525	12,300	8.0%
常州新城公館	常州	546.1	101,527	5,379	7.2%	1,076.0	122,556	8,780	10.1%
盛世新城	無錫	722.9	120,868	5,981	9.6%	1,010.1	128,035	7,889	9.5%
上海新城金郡	上海	464.1	28,575	16,241	6.1%	1,085.2	63,290	14,340	10.2%
新城首府	常州	371.9	30,171	12,327	4.9%	1,140.4	82,597	13,807	10.7%
新城長島	常州	415.9	89,333	4,655	5.5%	20.9	5,769	3,623	0.2%
蘇州新城金郡	蘇州	919.5	154,267	5,960	12.2%	280.8	36,677	7,656	2.6%
北岸城	常州	511.1	19,344	26,421	6.8%	10.0	8,398	1,191	0.1%
常州尚東區	常州	398.4	69,896	5,700	5.3%	21.4	7,733	2,769	0.2%
悠活城	上海	-	-	-	-	847.4	57,324	14,783	7.9%
吾悅廣場	常州	-	-	-	-	810.4	123,690	6,552	7.6%
公園壹號	常州	161.3	20,167	7,998	2.1%	620.2	129,976	4,771	5.8%
常州清水灣	常州	159.7	43,776	3,648	2.1%	476.1	132,053	3,605	4.5%
合計		<u>6,199.0</u>	<u>941,936</u>	<u>6,581</u>	<u>82.0%</u>	<u>8,697.0</u>	<u>1,024,420</u>	<u>8,520</u>	<u>81.7%</u>

銷售成本

我們的銷售成本從2010年的人民幣56.233億元增加人民幣21.204億元或37.7%至2011年的人民幣77.437億元。此項增幅主要是由於已交付建築面積從2010年的1,211,690平方米增加15.3%至2011年的1,396,916平方米以及已售每平方米平均成本從2010年的人民幣4,220元／平方米增長至2011年的人民幣4,747元／平方米所致。已售每平方米平均成本增加主要是由於2011年(i)在上海交付的物業（整體成本更高）佔比提高、(ii)交付的精裝物業（成本更高）佔比提高以及(iii)建設成本增加所致。

毛利

由於上述者，我們的毛利從截至2010年12月31日止年度的人民幣19.981億元增加人民幣10.255億元或51.3%至截至2011年12月31日止年度的人民幣30.236億元。我們的毛利率從2010年的26.2%提高至2011年的28.1%。我們的毛利率提高主要是由於(i)在上海（平均售價更高）交付的物業佔比提高導致平均售價上漲以及(ii)交付的精裝物業（其毛利潤率更高）佔比提高所致。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益從2010年的人民幣4.432億元減少人民幣1.697億元或38.3%至2011年的人民幣2.735億元。該減幅主要由於(i)期內並無開發任何新投資物業；及(ii)2011年吾悅國際廣場和吾悅廣場的估計租金費用上漲較過往期間為少。下表載列所示期間吾悅國際廣場和吾悅廣場的公允價值收益：

	截至12月31日止年度			
	2010年		2011年	
	已竣工	開發中	已竣工	開發中
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
吾悅國際廣場	—	99,578	—	5,577
吾悅廣場	—	343,023	—	267,916

銷售和營銷成本

我們的銷售和營銷成本從2010年的人民幣2.163億元增加人民幣1.718億元或79.4%至2011年的人民幣3.881億元，主要是由於(i)應對2011年不斷變化的市場狀況與我們預售物業有關的廣告和宣傳開支增加，及(ii)我們銷售額增加導致的銷售佣金增加所致。

行政開支

我們的行政開支從2010年的人民幣2.900億元增加人民幣1.759億元或60.7%至2011年的人民幣4.659億元。此項增幅主要是由於(i)員工人數增加以及員工薪酬水平提高導致員工成本增加；及(ii)全球發售產生的專業費用增加所致。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從2010年的人民幣1.419億元減少人民幣680萬元或4.8%至2011年的人民幣1.351億元。此項減幅主要是由於資本化融資成本增加，部分被銀行貸款及信託融資安排利息增加抵銷所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2010年的人民幣7.470億元增加人民幣1.943億元或26.0%至2011年的人民幣9.413億元。此項增幅主要是由於除所得稅前利潤從2010年至2011年增加人民幣5.871億元所致。

年內利潤

由於上述者，我們的年內利潤從2010年的人民幣10.511億元增加人民幣3.928億元或37.4%至2011年的人民幣14.439億元，主要由於物業銷售收入增加所致。我們的淨利率從2010年的13.8%輕微降低至2011年的13.4%。我們的淨利率降低主要由於投資物業公允價值收益減少，部分被融資成本從2010年的人民幣1.419億元減少至2011年的人民幣1.351億元抵銷所致。

截至2010年12月31日止年度與截至2009年12月31日止年度的比較

收入

我們的收入從2009年的人民幣58.033億元增加人民幣18.181億元或31.3%至2010年的人民幣76.214億元。此項增幅主要是由於物業銷售收入從2009年的人民幣57.617億元增長至2010年的人民幣75.575億元所致。於2010年，已交付總建築面積從2009年的1,065,471平方米增長13.7%至2010年的1,211,690平方米。於2010年，我們的平均售價同比增長15.3%，因為於2010年交付的若干新項目（如北岸城、上海新城金郡和新城首府）的平均售價大幅上漲。

財務信息

下表載列所示年度與我們已交付的主要物業有關的若干收入信息：

項目	地點	截至12月31日止年度							
		2009年				2010年			
		收入	建築面積	平均售價	估物業 銷售總額 百分比	收入	建築面積	平均售價	估物業 銷售總額 百分比
(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)		(人民幣 百萬元)	(平方米)	(人民幣元/ 平方米)			
昆山新城域	昆山	340.2	78,714	4,322	5.9%	928.8	189,480	4,902	12.3%
新城盛景園	上海	991.4	125,287	7,913	17.2%	599.3	74,531	8,041	7.9%
常州新城公館	常州	466.9	81,868	5,703	8.1%	546.1	101,527	5,379	7.2%
新城長島	常州	357.3	90,370	3,953	6.2%	415.9	89,333	4,655	5.5%
新城南都	常州	374.7	88,725	4,223	6.5%	261.6	65,302	4,006	3.5%
新城藍鑽二期	常州	341.8	69,962	4,886	5.9%	10.9	2,440	4,452	0.1%
常州新城逸境	常州	368.8	75,261	4,901	6.4%	29.3	8,658	3,380	0.4%
新城帝景	常州	353.8	21,647	16,343	6.1%	71.2	5,056	14,088	0.9%
翡翠灣	昆山	277.1	71,584	3,871	4.8%	18.7	4,823	3,875	0.2%
蘇州新城金郡	蘇州	-	-	-	-	919.5	154,267	5,960	12.2%
盛世新城	無錫	-	-	-	-	722.9	120,868	5,981	9.6%
北岸城	常州	-	-	-	-	511.1	19,344	26,421	6.8%
上海新城金郡	上海	-	-	-	-	464.1	28,575	16,241	6.1%
常州尚東區	常州	337.3	62,711	5,379	5.9%	398.4	69,896	5,700	5.3%
新城首府	常州	-	-	-	-	371.9	30,171	12,327	4.9%
合計		4,209.3	766,129	4,823	73.1%	6,269.6	964,272	6,502	83.0%

銷售成本

我們的銷售成本從2009年的人民幣44.141億元增加人民幣12.092億元或27.4%至2010年的人民幣56.233億元。此項增幅主要是由於已交付建築面積從2009年的1,065,471平方米增加至2010年的1,211,690平方米以及此期間建設成本和土地使用權成本增加導致已售平均每平方米成本從2009年的人民幣3,743元／平方米增長至2010年的人民幣4,220元／平方米所致。

毛利

由於上述者，我們的毛利從2009年的人民幣13.892億元增加人民幣6.089億元或43.8%至2010年的人民幣19.981億元。我們的毛利率從2009年的23.9%提高至2010年的26.2%。我們的毛利率提高主要是由於(i)商業物業（其毛利率一般高於住宅物業）收入增加，及(ii)2009年至2010年平均售價上漲所致。

投資物業公允價值收益

我們的投資物業公允價值收益從2009年的人民幣3.780億元增加人民幣6,520萬元至2010年的人民幣4.432億元。此項增幅主要由於2010年開始開發吾悅廣場所致。下表載列所示期間吾悅廣場和吾悅國際廣場的公允價值收益：

	截至12月31日止年度			
	2009年		2010年	
	已竣工	開發中	已竣工	開發中
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
吾悅國際廣場	-	377,394	-	99,578
吾悅廣場	-	-	-	343,023

銷售和營銷成本

我們的銷售和營銷成本從2009年的人民幣1.263億元增加人民幣9,000萬元或71.3%至2010年的人民幣2.163億元，主要是由於(i)我們銷售額增加導致向第三方銷售代理支付的佣金增加及(ii)若干城市的廣告和宣傳開支增加所致。

行政開支

我們的行政開支從2009年的人民幣1.985億元增加人民幣9,150萬元或46.1%至2010年的人民幣2.900億元。此項增幅主要是由於我們的總部於2009年10月搬遷至上海以及員工成本和辦公開支相應增加所致。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額從2009年的人民幣7,560萬元增加人民幣6,630萬元或87.6%至2010年的人民幣1.419億元。此項增幅主要是由於若干借款未直接歸屬於特定項目建築導致不能資本化的相應融資成本增加所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支從2009年的人民幣5.107億元增加人民幣2.364億元或46.3%至2010年的人民幣7.470億元。此項增幅主要是由於物業銷售所得款項增加導致2010年除所得稅前利潤增加人民幣4.346億元及土地增值稅增加人民幣1.637億元所致。

年內利潤

由於上述者，我們的年內利潤從2009年的人民幣8.528億元增加人民幣1.983億元或23.2%至2010年的人民幣10.511億元，主要由於物業銷售收入增加及2009年至2010年吾悅廣場公允價值收益增加所致。我們的淨利率從2009年的14.7%降低至2010年的13.8%。我們的淨利率降低主要由於若干借款用於一般營運而非特定項目建築導致不能資本化的相應融資成本增加引致融資成本淨額從2009年的人民幣7,560萬元增加至2010年的人民幣1.419億元所致。此外，由於各項目毛利率較高導致稅率上升，土地增值稅從2009年的人民幣1.808億元增加至2010年的人民幣3.445億元。

流動資金和資金來源

概覽

我們經營所在行業屬資本密集型行業，我們主要以金融機構借款、預售及銷售物業所得款項以及我們的物業管理服務和投資物業產生的收入撥付我們的營運資金、資本開支及其他資本需求。

財務信息

現金流量

下表載列所示期間我們的綜合現金流量表概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元) (未經審核)	2012年 (人民幣千元)
現金流量表數據節選					
經營活動所得／(所用)					
現金淨額	565,697	(2,197,640)	(950,575)	(2,561,751)	636,829
投資活動所用現金淨額.....	(202,228)	(379,975)	(916,526)	(228,412)	(177,979)
融資活動所得／(所用)					
現金淨額	770,671	4,364,150	2,137,410	1,444,486	(1,139,072)
現金和現金等價物					
增加／(減少)淨額.....	1,134,140	1,786,535	270,309	(1,345,677)	(680,222)
年／期初的現金及					
現金等價物	1,030,574	2,164,714	3,951,249	3,951,249	4,221,558
年／期末的現金及					
現金等價物	2,164,714	3,951,249	4,221,558	2,605,572	3,541,336

經營活動所得或所用現金淨額

我們的經營活動所得現金主要來自預售及銷售物業所得款項和租金收入。我們的經營活動所用現金主要用於我們的物業開發活動和土地收購。

我們的經營活動所得現金流量淨額反映我們經投資物業公允價值收益、融資成本和完工待售物業應計撥備等非現金項目以及完工待售或在建銷售物業付款、預售物業預收款項、租賃土地預付款項及貿易和其他應付款項的增加或減少等營運資金變動影響作出調整的除所得稅前利潤。

截至2012年6月30日止六個月，我們的經營活動流入現金淨額為人民幣6.368億元，主要由於(i)未計營運資金變動前的經營現金流量淨額7.411億元，(ii)與項目（主要包括上海森蘭碧翠園、上海憶華里、上海新城金郡和蘇州新城金郡）有關的物業預售預收款項增加人民

財務信息

幣34.58億元，及(iii)物業開發活動增加導致貿易和其他應付款項增加人民幣10.387億元所致。經營活動所得現金被用於(i)與常州新城金郡和蘇州新城金郡等項目有關的土地使用權開支增加及建設成本增加導致完工待售或在建銷售物業增加人民幣26.177億元（不包括資本化利息），以及(ii)支付利息以及中國所得稅及中國土地增值稅人民幣13.159億元的現金抵銷。截至2012年6月30日止六個月，我們營運現金流量淨額得以改善主要由於我們新增項目上海森蘭碧翠園和我們現有項目新增開發階段（即上海憶華里、上海新城金郡和蘇州新城金郡）預售物業預收款項增加所致。

於2011年，我們的經營活動流出現金淨額為人民幣9.506億元，主要由於(i)未計營運資金變動前的經營現金流量淨額人民幣26.363億元、(ii)與項目（主要包括常州新城金郡、常州新城域和南京新城金郡）有關的預售物業預收款項增加人民幣21.809億元以及(iii)物業開發活動增加導致貿易和其他應付款項增加人民幣18.777億元所致。經營活動所得現金被用於(i)與森蘭碧翠園、尚上城、常州新城金郡和香悅半島等項目有關的土地使用權成本開支增加導致完工待售或在建銷售物業增加人民幣60.089億元（不包括資本化利息）以及(ii)支付利息以及中國所得稅及中國土地增值稅人民幣17.480億元的現金抵銷。

於2010年，我們的經營活動流出現金淨額為人民幣21.976億元，主要由於(i)未計營運資金變動前的經營現金流量淨額人民幣15.207億元、(ii)與項目（主要包括上海新郡、上海新城公館和悠活城）有關的物業預售預收款項增加人民幣38.265億元及(iii)我們的物業開發項目增加導致貿易和其他應付款項增加人民幣18.925億元所致。經營活動所得現金被用於(i)租賃土地預付款項增加人民幣12.477億元、(ii)與購買項目（主要包括憶華里、上海公館和尚東雅園）土地使用權有關的土地使用權成本和建設成本增加導致完工待售或在建銷售物業增加人民幣72.742億元（不包括資本化利息）及(iii)支付利息以及中國所得稅及中國土地增值稅人民幣9.805億元的現金抵銷。

於2009年，我們的經營活動流入現金淨額為人民幣5.657億元，主要由於(i)未計營運資金變動前的經營現金流量淨額11.262億元及(ii)與項目（主要包括新城盛景園、蘇州金郡和昆山新城域）有關的物業預售預收款項增加人民幣18.655億元所致。經營活動所得現金被用於(i)租賃土地預付款項增加人民幣11.353億元及(ii)支付利息以及中國所得稅及中國土地增值稅人民幣5.821億元的現金抵銷。

財務信息

有關我們負營運現金流量淨額相關風險的進一步信息，請參閱「風險因素－我們於截至2010年及2011年12月31日止年度錄得負營運現金流量淨額。如我們不能履行我們的付款責任，則我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響」一節。

投資活動所用或所得現金淨額

截至2012年6月30日止六個月，我們的投資活動流出現金淨額為人民幣1.78億元，主要由於添增投資物業人民幣1.851億元部分被我們銀行結餘收取的利息人民幣1,890萬元抵銷所致。

於2011年，我們的投資活動流出現金淨額為人民幣9.165億元，主要由於(i)添增投資物業人民幣7.483億元及(ii)與投資上海萬之城房地產開發有限公司有關的於聯營公司的投資人民幣2.250億元所致。

於2010年，我們的投資活動流出現金淨額為人民幣3.800億元，主要由於添增投資物業人民幣2.233億元以及投資人民幣1.560億元收購蘇州銀行3,000萬股股份所致。我們於蘇州銀行的投資屬一次性國債投資，以抓住可靠及誘人的投資機會。於金融機構的投資並不構成我們主要業務活動的一部份，且我們的董事確認，日後我們無意作出類似投資。

於2009年，我們的投資活動流出現金淨額為人民幣2.022億元，主要由於添置投資物業人民幣2.210億元被收取的銀行結餘利息人民幣1,490萬元以及出售我們一家附屬項目公司所得款項人民幣940萬元抵銷所致。

融資活動所得現金淨額

截至2012年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣11.391億元，主要由於償還借款人民幣31.587億元被新增銀行借款人民幣20.254億元抵銷所致。

於2011年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣21.374億元，主要包括新增銀行貸款和信託融資安排所得款項人民幣68.304億元，被償還借款人民幣44.230億元所抵銷。

於2010年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣43.642億元，主要包括新增銀行貸款和信託融資安排所得款項人民幣73.545億元，被償還借款人民幣31.433億元所抵銷。

於2009年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣7.707億元，主要包括新增銀行貸款和信託融資安排所得款項人民幣38.409億元以及我們的控股股東注資所得款項人民幣6,830萬元，被償還借款人民幣29.526億元所抵銷。

財務信息

營運資金

經計及本集團可動用財務資源（包括我們經營估計所得現金、可動用銀行信貸及估計全球發售的所得款項淨額），我們的董事認為，我們的營運資金足夠應付目前所需（至少本招股說明書日期起後12個月所需）。

資本承擔

下表載列截至2012年8月31日我們有關在建物業和持作未來開發物業的資本承擔的詳情。我們根據預算成本密切監視我們的實際開發成本。我們的董事確認，我們所有物業開發項目的實際開發成本和預算開發成本並無重大偏差。

項目	項目類型	已發生的 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	土地出讓金	
				總額 (人民幣 百萬元)	尚未支付 金額 (人民幣 百萬元)
常州					
1. 金色新城	住宅	1,591.4	142.2	320.6	—
2. 新城南都	住宅	2,006.0	108.8	290.6	—
3. 湖畔春秋	住宅	488.3	18.6	136.9	—
4. 公園壹號	住宅	1,930.8	155.5	338.0	—
5. 常州新城公館	住宅	1,923.6	1,125.0	405.5	—
6. 新城長島	住宅	1,083.7	1,161.3	287.4	—
7. 新城首府	住宅	1,955.8	198.5	349.0	—
8. 新城帝景	住宅	542.3	2,983.3	280.8	—
9. 吾悅國際廣場	多用途	2,140.9	360.1	39.5	—
10. 常州新城金郡	住宅	1,396.9	470.1	430.0	—

財務信息

項目	項目類型	已發生的 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	土地出讓金	
				總額 (人民幣 百萬元)	尚未支付 金額 (人民幣 百萬元)
11. 常州新城域	住宅	1,696.6	535.2	437.6	—
12. 吾悅廣場	多用途	2,790.9	1,270.3	668.0	—
13. 香悅半島	住宅	1,753.0	792.9	836.0	—
14. 香溢紫郡	住宅	1,169.1	1,347.2	556.0	—
15. 吾悅生活廣場	多用途	268.6	55.0	31.1	—
16. 儲運公司地塊項目	住宅	428.8	418.7	290.0	—
17. 西太湖大道東側項目	多用途	307.9	2,966.7	839.7	531.9
18. 湖塘項目	多用途	545.0	4,495.9	1,818.6	1,273.6
19. 香溢瀾橋	住宅	1,199.0	1,620.0	1,024.3	140.9
20. 新機場路項目	多用途	30.4	347.2	29.5	—
21. 興業路北地塊項目	多用途	67.1	604.9	160.0	96.0
22. 常新路項目	不適用	不適用 ⁽³⁾	不適用 ⁽³⁾	160.0	—
上海					
23. 上海新城金郡B	住宅	1,283.5	142.1	350.5	—
24. 悠活城	住宅	1,240.7	137.8	400.0	—
25. 上海新城金郡A	住宅	917.7	445.8	466.0	—

財務信息

項目	項目類型	已發生的 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	土地出讓金	
				總額 (人民幣 百萬元)	尚未支付 金額 (人民幣 百萬元)
26. 尚上城	住宅	1,361.0	131.8	717.0	—
27. 憶華里	住宅	1,898.7	713.2	1,201.9	—
28. 上海新城公館	住宅	1,480.3	149.3	953.6	—
29. 森蘭碧翠園	住宅	1,159.2	654.9	324.9	—
30. 金色領域	住宅	1,534.9 ⁽⁴⁾	925.3 ⁽⁴⁾	1,119.2 ⁽⁴⁾	—
31. 洪德路項目	住宅	628.5	321.3	610.0	—
32. 白銀路A11-4地塊項目	住宅	311.2	257.5	264.0	—
南京					
33. 南京新城金郡	住宅	980.0	68.2	450.0	—
34. 南京香溢紫郡	住宅	1,656.3	2,288.9	1,325.0	—
35. 湖北路項目	多用途	421.2	314.2	405.0	—
昆山					
36. 昆山香溢紫郡	住宅	755.3	1,204.1	787.6	150.7
37. 昆山新城域西側項目	多用途	88.7	949.2	385.6	308.5
無錫					
38. 尚東雅園	住宅	1,931.5	990.4	1,000.0	—
39. 華東家藝中心	多用途	856.3	147.3	442.4	—
40. 金城東路項目	住宅	440.5	1,004.1	539.0	100.0

財務信息

項目	項目類型	已發生的 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	預計未來 開發成本 ⁽²⁾ (人民幣 百萬元)	土地出讓金		
				總額 (人民幣 百萬元)	尚未支付 金額 (人民幣 百萬元)	
蘇州						
41.	蘇州新城金郡	住宅	2,338.5	329.2	920.0	—
42.	蘇州楓津路項目	住宅	216.0	1,235.4	720.0	504.0
43.	蘇州蘇街項目	住宅	229.5	1,277.1	765.0	535.5
金壇						
44.	金壇萬建塘項目	多用途	15.8	105.2	15.3	—
長沙						
45.	新城國際花都	多用途	943.3	4,036.1	749.5	301.5
武漢						
46.	春天裡	住宅	381.2	520.6	359.0	—
	合計		<u>48,385.9</u>	<u>39,526.6</u>	<u>24,999.6</u>	<u>3,942.6</u>

(1) 「已發生的開發成本」包括各項目已發生和已付土地出讓金總額。

(2) 「預計未來開發成本」包括各項目應付土地出讓金總額。

(3) 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。

(4) 該項目的開發主體為我們的聯營公司上海萬之城開發。

截至2012年8月31日：

截至2012年12月31日止四個月預計應付未來開發成本總額 人民幣49.84億元⁽⁵⁾

2013年預計應付未來開發成本總額 人民幣119.027億元⁽⁵⁾

2014年或其後預計應付未來開發成本 人民幣226.399億元⁽⁵⁾

截至2012年12月31日止四個月應付土地出讓金總額 人民幣9.92億元

2013年及其後應付土地出讓金總額 人民幣29.506億元

(5) 截至2012年8月31日，倘不計入金色領域（其開發主體為我們的聯營公司上海萬之城）的相關開發成本，則我們於截至2012年12月31日止四個月、2013年和2014年或其後應付的未來開發成本總額預計分別為人民幣48.644億元、人民幣115.697億元和人民幣221.672億元。

就我們在建物業和持作未來開發物業尚未支付的土地出讓金而言，我們的董事預期通過銷售和預售物業所得現金撥付這些資本承擔。就建設和其他開發成本而言，我們的董事預期主要通過建設銀行貸款、銷售和預售物業所得現金以及信託融資安排（倘必要）撥付這些資本承擔。

我們的負營運現金流量淨額

截至2010年和2011年12月31日止年度，我們的負營運現金流量淨額分別為人民幣21.976億元和人民幣9.506億元。我們的負營運現金流量淨額主要是由於物業開發的長期性和資本密集性、我們收購土地和我們於往績記錄期間持續擴充業務所致。

備受挑戰的市況及其對我們流動資金的影響

除可用借款外，我們的流動資金可能受到我們項目的已簽約銷售額及／或平均售價波動的不利影響。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「與我們業務有關的風險因素－我們的業務經營受到政府政策及法規多方面的規管，尤其受有關中國房地產行業及我們營運所在地區的政策變動所影響」一節。

改善我們的現金流量及實現融資渠道多元化

我們無意於上市後依賴信託融資安排作為我們物業開發項目融資的重要來源。我們計劃通過以下措施改善營運資金狀況和資本負債比率，以及進一步實現融資來源多元化：

- 積極實施我們的銷售計劃並透過銷售及預售物業產生足夠營運現金流量；
- 充分利用我們不斷擴大的規模經濟產生的成本優勢；
- 繼續採納審慎的財務政策以維持強健的流動資金；及
- 尋求更長期的融資機會，包括財團貸款、發行公司債券以及股本與股本掛鉤融資。

我們認為，憑藉上述措施，我們可進一步降低銀行信貸有關的政策風險。儘管我們現有項目可能產生正現金流量淨額且我們於截至2012年6月30日止六個月錄得正現金流量淨額，我們於2012年及其後可能繼續錄得負營運現金流量淨額。經計及目前市況、我們的項目開發、銷售和預售進度安排、我們靈活的市場推廣及定價策略、全球發售估計所得款項淨額及上述計劃，我們的董事預計，我們的營運現金狀況將有所改善，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安排作為我們融資的重要來源。

財務信息

此外，我們的董事確認，我們具備足夠營運資金應付現時需要以及由本招股說明書刊發日期起計未來12個月的可預見債務償還義務。

若干資產負債表項目

貿易和其他應收款項及預付款項

我們的貿易和其他應收款項主要包括(i)預付稅項；(ii)應收關連人士款項；(iii)貿易應收款項；及(iv)預付建設成本。下表載列截至所示日期我們的預付款項、貿易和其他應收款項：

	截至12月31日			截至6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
因物業銷售應收常州市				
武進區建設局款項	9,454	—	—	—
其他貿易應收款項	8,506	6,221	7,085	3,988
應收票據	—	—	25,227	8,463
貿易應收款項 — 小計	17,960	6,221	32,312	12,451
減：應收款項減值撥備	(316)	—	—	—
貿易應收款項 — 淨額	17,644	6,221	32,312	12,451
應收關連方款項	680,463	213,710	390,367	303,367
預付營業稅和附加費	370,393	576,675	704,862	898,436
預付所得稅和土地增值稅	149,236	324,598	414,993	503,450
投標保證金	155,000	200,000	—	—
住房公積金中心的按金	62,166	67,391	93,815	92,314
預付建設成本	74,345	98,987	87,428	45,578
臨時應收資金	39,500	—	—	—
其他	45,652	39,755	37,829	70,013
	<u>1,594,399</u>	<u>1,527,337</u>	<u>1,761,606</u>	<u>1,925,609</u>

我們的臨時應收資金指臨時墊付給非關連方的資金，不計息及無抵押。截至2009年12月31日，我們的臨時應收資金為人民幣3,950萬元，已於2010年收回。其後，我們並無向任何方支付任何臨時資金。

財務信息

下表載列截至所示日期我們貿易應收款項的賬齡分析：

	截至12月31日			截至6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	6,832	427	31,302	11,441
一至二年	1,037	4,784	—	—
二至三年	9,775	—	—	—
三年以上	316	1,010	1,010	1,010
	17,960	6,221	32,312	12,451

一般而言，我們客戶的信貸期在簽署預售物業銷售合同後30天內。我們的應收票據一般於接獲票據後45天到期。截至2012年9月30日，本公司截至2012年6月30日的貿易應收款項中約90.37%隨後已結清。

貿易和其他應付款項

我們的貿易和其他應付款項主要包括(i)貿易應付款項；(ii)應付利息；(iii)應付關連人士款項；及(iv)營業稅和其他應付稅項。

我們的貿易和其他應付款項從截至2009年12月31日的人民幣25.178億元大幅增加至截至2010年12月31日的人民幣43.031億元，並進一步增加至截至2011年12月31日的人民幣66.271億元和截至2012年6月30日的人民幣76.427億元，主要由於貿易應付款項增加所致。

我們的臨時應付資金指應付非關連方款項，不計息及無抵押。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的臨時應付資金分別為人民幣2,800萬元、人民幣1.180億元、人民幣1,800萬元和人民幣1,800萬元。在截至2009年和2010年12月31日的臨時應收資金餘額中，人民幣1,000萬元和人民幣1.0億元隨後分別於2010年和2011年償還。

我們的臨時應收和應付資金與業務交易、向從事房地產或其他相關投資業務的獨立第三方提供的短期資金以及從其收到的短期資金有關。其構成本集團與於物業開發業務過程中聘請的第三方供應商或服務供應商訂立的付款安排的一部分。中國現行法律禁止非金融機構企業之間進行借款。然而，誠如本公司確認，這些臨時資金交易於2010年年底終止，及這些應收和應付款項隨後結清，但截至2012年6月30日涉及我們日常業務過程的臨時應付資金結餘人民幣1,800萬元除外。由於上述臨時資金交易已於2009年年底終止，我們的中國法律顧問告知我們，未來對我們徵收罰款或罰金的風險甚低，並進一步確認，這些臨時資金交易將不會對本集團的業務產生重大影響。

財務信息

截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的營業稅和其他應付稅項分別為人民幣5,270萬元、人民幣1.897億元、人民幣2.005億元和人民幣9,500萬元。營業稅和其他應付稅項包括營業稅和其他應付稅項，如物業稅、印花稅和個人應付預扣所得稅。

預售物業預收款項

我們於物業竣工且可供交付前開始銷售相關物業並向客戶收取款項。這些向客戶收取的款項於相關銷售確認為收入前列作預售物業預收款項。預售物業預收款項不計息。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，預售物業預收款項分別為人民幣人民幣67.676億元、人民幣105.941億元、人民幣127.75億元和人民幣162.33億元。

投資物業

我們保留部份所開發的物業用於出租及／或投資。截至2012年6月30日，我們在兩個已竣工項目（即四季新城商鋪和吾悅廣場）以及一個在建項目（即吾悅國際廣場）中擁有投資物業。請參閱本招股說明書「業務－投資物業和商業租賃」一節。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們投資物業的經評估公允價值分別是人民幣6.083億元、人民幣13.429億元、人民幣24.432億元和人民幣26.662億元。於往績記錄期間，我們投資物業的價值有所增長，主要是由於我們在建項目資本開支增加及這些投資物業升值導致其公允價值增加所致。

完工待售或在建銷售物業

截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的完工待售或在建銷售物業分別為人民幣100.495億元、人民幣174.974億元、人民幣242.271億元和人民幣272.868億元。於往績記錄期間，我們的完工待售或在建銷售物業有所增加，主要是由於同期我們的土地儲備及物業開發活動增加所致。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，就在建銷售物業和完工待售物業資本化的借款成本金額分別為人民幣1.459億元、人民幣3.129億元、人民幣7.882億元和人民幣4.5億元。

財務信息

流動資產淨值狀況

截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的流動資產淨值分別約為人民幣46.799億元、人民幣68.339億元、人民幣85.079億元和人民幣70.626億元。截至2012年9月30日，我們的流動資產淨值約為人民幣73.258億元。

下表載列截止所示結算日我們的資產及負債：

	截至12月31日			截至	截至
	2009年	2010年	2011年	6月30日	9月30日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)
流動資產					
租賃土地預付款項.....	1,687,140	2,934,797	2,689,155	3,042,049	3,536,778
完工待售或在建銷售物業.....	10,049,475	17,497,388	24,227,066	27,286,822	28,705,797
貿易和其他應收款項及					
預付款項.....	1,594,399	1,527,337	1,761,606	1,925,609	2,294,540
受限制現金.....	171,148	118,123	314,536	526,504	839,570
現金和現金等價物.....	2,164,714	3,951,249	4,221,558	3,541,336	3,427,740
流動資產總值	15,666,876	26,028,894	33,213,921	36,322,320	38,804,425
流動負債					
貿易和其他應付款項.....	2,517,793	4,303,100	6,627,089	7,642,749	8,271,480
預售物業預收款項.....	6,767,622	10,594,095	12,775,020	16,233,002	18,079,312
流動所得稅負債.....	368,840	751,166	1,085,703	716,407	673,575
借款.....	1,317,000	3,508,067	4,217,363	4,666,765	4,453,495
應付股息.....	15,706	38,605	805	805	805
流動負債總額	10,986,961	19,195,033	24,705,980	29,259,728	31,478,667
流動資產淨值	4,679,915	6,833,861	8,507,941	7,062,592	7,325,758

截至2012年9月30日，我們流動資產為人民幣73.258億元，包括人民幣388.044億元的流動資產和人民幣314.787億元的流動負債，較截至2012年6月30日的流動資產淨額人民幣70.626億元增加約人民幣2.632億元。流動資產淨額增加主要由於持作或開發作銷售的物業增加人民幣14.190億元，租賃土地預付款項增加人民幣4.947億元以及貿易和其他應收款項及預付款項增加人民幣3.690億元部分被預售物業預收款項增加人民幣18.463億元所抵銷。

截至2012年6月30日，我們的流動資產淨值為人民幣70.626億元（包括流動資產人民幣363.223億元和流動負債人民幣292.597億元），較我們截至2011年12月31日的流動資產淨值人民幣85.079億元減少約人民幣14.453億元。流動資產淨值減少主要由於貿易和其他應付款項增加人民幣10.157億元，及預售物業預收款項增加人民幣34.58億元，部份被完工待售或在建銷售物業增加人民幣30.598億元抵銷所致。

財務信息

截至2011年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣85.079億元（包括流動資產人民幣332.139億元和流動負債人民幣247.060億元），較我們截至2010年12月31日的流動資產淨值人民幣68.339億元增加約人民幣16.740億元。流動資產淨值增加是由於完工待售或在建銷售物業增加人民幣67.297億元，部份被預售物業預收款項增加人民幣21.809億元、貿易和其他應付款項增加人民幣23.240億元及借款增加人民幣7.093億元抵銷所致。

截至2010年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣68.339億元（包括流動資產人民幣260.289億元和流動負債人民幣191.950億元），較我們截至2009年12月31日的流動資產淨值人民幣46.799億元增加約人民幣21.540億元。流動資產淨值增加是由於完工待售或在建銷售物業增加人民幣74.479億元、現金和現金等價物增加人民幣17.865億元及租賃土地預付款增加人民幣12.477億元所致。這部份被預售物業預收款項增加人民幣38.265億元、借款即期部份增加人民幣21.911億元以及貿易和其他應付款項增加人民幣17.853億元所抵銷。

截至2009年12月31日，我們的流動資產淨值為人民幣46.799億元，包括流動資產人民幣156.669億元和流動負債人民幣109.870億元。

合約責任

下表載列截至所示日期我們的物業開發開支：

	截至12月31日			截至6月30日
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
已訂約但尚未撥備的 物業開發開支	5,229,971	5,754,574	6,962,029	6,282,476

於我們截至2012年6月30日的已訂約物業開發開支人民幣62.825億元中，人民幣7.861億元將於2012年支付，人民幣6.101億元將於2013年支付以及餘款人民幣48.863億元將於2014年或其後支付。

下表載列截至所示日期我們的經營租賃承擔：

	截至12月31日			截至6月30日
	2009年 (人民幣千元)	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)
一年內	9,108	10,188	9,889	13,549
一至五年	33,043	25,015	13,663	15,501
	<u>42,151</u>	<u>35,203</u>	<u>23,552</u>	<u>29,050</u>

附註：上述數字不包括規劃中尚未動工的項目。

財務信息

我們擬主要從銀行融資以及我們所開發的物業銷售及預售所得款項撥付我們的資本及租賃承擔所需資金。

債務

銀行和其他借款

下表載列截至所示日期我們的未償還借款：

	截至12月31日			截至6月30日	截至9月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年	2012年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
					(未經審核)
即期貸款					
銀行借款.....	417,500	470,000	384,000	245,000	384,060
信託融資安排					
－傳統貸款.....	–	1,005,960	319,300	289,875	219,875
－附有購回義務的權益.....	–	–	430,000	430,000	430,000
長期借款的即期部份.....	899,500	2,032,107	3,084,063	3,701,890	3,419,560
即期借款總額.....	1,317,000	3,508,067	4,217,363	4,666,765	4,453,495
非即期貸款					
銀行借款.....	2,709,920	4,075,250	6,128,900	6,156,190	6,527,360
信託融資安排					
－傳統貸款.....	488,613	775,000	2,137,200	1,912,200	1,912,200
－附有購回義務的權益.....	631,875	2,132,925	1,467,163	700,000	300,000
	3,830,408	6,983,175	9,733,263	8,768,390	8,739,560
減：長期借款的即期部份.....	(899,500)	(2,032,107)	(3,084,063)	(3,701,890)	(3,419,560)
非即期借款總額.....	2,930,908	4,951,068	6,649,200	5,066,500	5,320,000
即期和非即期借款總額.....	4,247,908	8,459,135	10,866,563	9,733,265	9,773,495

我們於整個往績記錄期間於江蘇省和長江三角洲的物業開發保持市場領先地位，及通過內部資源、銀行借款和信託融資安排撥付我們的開發成本（包括土地出讓金）。我們度過了2008年的全球金融危機並在2010年和2011年信貸緊縮的環境下生存，而並無尋求任何股權或架構融資。

截至2009年、2010年和2011年12月31日，我們未償還的即期和非即期銀行借款和信託融資安排分別為人民幣42.479億元、人民幣84.591億元和人民幣108.666億元。於截至2011年12月31日止三年，我們的即期和非即期銀行借款和信託融資安排穩定增長，主要由

財務信息

於期內建築活動增加以及產品組合轉變至增加更加依賴資本的高端產品比重所致。由於截至2012年6月30日止六個月，我們償還若干信託融資，且並無訂立新信託融資安排，截至2012年6月30日，我們的即期和非即期銀行借款和信託融資安排降至人民幣97.333億元。

截至2012年9月30日，我們的信託融資安排即期和非即期借款約為人民幣28.621億元，而銀行即期和非即期借款為人民幣69.114億元。截至2012年9月30日，我們尚未動用的銀行信貸約為人民幣61.970億元。一般而言，在我們已根據相關中國法律和法規取得銀行規定開發我們相關項目所須的所有必要許可證和執照及我們就相關項目申請的資金將專用於該項目的情況下，使用尚未動用的銀行信貸將不會受到限制。本條件是銀行向中國物業開發商提供銀行信貸的慣例。截至2012年9月30日，我們有三份涉及人民幣7.3億元的乙類安排。我們目前並無安排其他信託融資。

下表載列於所示日期我們非即期借款的到期日：

	於12月31日			於6月30日	截至9月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年	2012年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一至二年.....	2,010,908	3,075,068	3,671,200	2,669,000	2,222,000
二至五年.....	920,000	1,876,000	2,978,000	2,397,500	3,098,000
	<u>2,930,908</u>	<u>4,951,068</u>	<u>6,649,200</u>	<u>5,066,500</u>	<u>5,320,000</u>

(未經審核)

我們的所有銀行借款由以下一種或幾種組合擔保：擬開發的土地、在建物業、完工待售物業、投資物業、土地使用權、我們子公司的股份、銀行存款、我們的子公司提供的擔保及／或王董事長提供的擔保。我們的銀行借款向商業銀行（為獨立第三方）借入。

我們的信託融資安排附有議定收益率和信託期。借款通過發行信託單位籌集。這些借款由若干物業和我們子公司的股份抵押及／或由王董事長擔保。我們的信託融資安排與主要信託公司（為獨立第三方）訂立。有關這些信託公司及信託融資安排的詳情，請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資」一節。

截至2009年、2010年和2011年12月31日、2012年6月30日及2012年9月30日，我們銀行借款的加權平均實際利率分別為5.72%、5.39%、6.69%、6.80%和6.70%，及我們信託融資安排的加權平均借款成本分別為13.48%、13.19%、13.28%、13.10%和13.21%。我們董事確認，2011年我們銀行借款的平均實際利率上漲是由於2011年中國人民銀行基準

財務信息

利率上調及銀行向中國物業開發商施加緊縮的信貸政策所致。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－我們的融資成本受利率變動的影響」一節。根據可資比較中國上市物業開發商公佈之2011年全年業績，我們相信，截至2011年12月31日，我們銀行借款的利率和我們信託融資安排的借款成本在市率範圍之內。

就我們的信託融資安排而言，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%。儘管其借貸成本更高，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較商業銀行貸款所提供者更為靈活的期限和安全結構以及提供資金和還款的有利時間安排，尤其是於2010年和2011年緊縮的信貸環境下。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「業務－信託公司提供的其他融資－信託融資安排的成本和益處」一節。

由於這些借款，我們的營運受限於我們銀行借款及信託融資安排項下多種慣常的限制條款。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－我們受限於與我們銀行借款或信託融資安排項下若干契約和限制有關的風險，這些契約和限制可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響」一節。

我們的董事確認，於往績記錄期間和截至最後實際可行日期：

- 並無拖欠支付或重大違反我們貸款協議項下的其他契約或其他應付款項及信託融資；
- 我們並無被放款人要求召回貸款或提早償還貸款；及
- 我們在取得我們營運所需的外部借款方面並無遭遇任何困難。

財務擔保及或然負債

我們與多家中國銀行訂立安排以向我們預售物業的買家提供按揭貸款。根據市場慣例，我們須就向這些客戶提供的按揭向這些銀行作出擔保。預售住宅物業按揭擔保一般於下列最早者解除：(i)向按揭銀行提交物業所有權證時，或(ii)按揭銀行與買家結清按揭貸款時。倘買家拖欠按揭貸款，則我們一般須付清按揭貸款以購回相關物業。倘我們沒有購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業及在未償還貸款金額超過按揭所涉物業銷售所得款項淨額的情況下向我們收取餘額。按照行業慣例，我們不會對客戶進行獨立信用審查，惟僅依賴按揭銀行進行的信貸審查。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，有關我們預售物業買家的按揭借款的未解除擔保分別約為人民幣26.209億元、人民幣39.170億元、人民幣39.708億元和人民幣58.024億元。於往績記錄期間，我們遇見21例買家拖欠付

財務信息

款的事例，涉及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買家而言，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。財務擔保是並未列入我們財務報表內的或然負債。有關其他信息，請參閱本招股說明書附錄一「會計師報告」附註36第2節。

下表載列截至所示日期我們的財務擔保：

	截至12月31日			截至6月30日	截至9月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年	2012年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
就我們物業的若干買家的按揭貸款作出的擔保	2,620,902	3,917,049	3,970,751	5,802,446	6,738,971

(未經審核)

於2011年11月，我們以總金額約人民幣3.3億元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。截至2011年12月31日和2012年6月30日，經考慮市況和該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。

於2012年5月16日，我們就收購上海富銘100%的股權自上海嘉定新城發展有限公司收購一幅土地。於收購當日，該土地閒置。根據與上海嘉定新城發展有限公司訂立的土地使用權合同，倘於2011年7月5日前尚未動工，該土地會因閒置處以人民幣54,388,000元的罰款。我們收購上海富銘時，有關地塊尚未開工。我們相信我們無須支付有關罰款。我們與上海嘉定新城發展有限公司簽訂協議，其中規定上海嘉定新城發展有限公司將承擔有關罰款（倘征收）。有關進一步信息，請參閱本招股說明書「業務－遵守閒置土地相關法規」一節。

除上述「財務信息－債務」所披露者，截至2012年9月30日，我們並無任何尚未償還之按揭、押記、債券、借貸資本、銀行透支、貸款、債券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債、承兌信用或任何擔保或其他尚未償還的重大或然負債。除上文所披露者外，我們的債務和或然負債自2012年9月30日起並未重大變動。

財務信息

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或所示期間的流動比率、負債與權益比率及股本回報率：

	截至12月31日			截至6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
流動比率	1.4	1.4	1.3	1.2
淨負債與權益比率	74.9%	120.1%	127.7%	111.7%
	截至12月31日止期間			
	2009年	2010年	2011年	
股本回報率 ⁽¹⁾	32.6%	27.6%	29.9%	

$$(1) \text{ 股本回報率} = \frac{\text{股東應佔淨利潤} - \text{投資物業公允價值收益}^*}{\text{本期間和過往期間 (股東權益} - \text{投資物業公允價值收益}^*) \text{的平均值}} \times 100\%$$

* 投資物業公允價值收益款項指股東應佔按比例部分 (股東應佔淨利潤與期內淨利潤總額的百分比)。

於往績記錄期間，我們的流動資產除以流動負債 (或流動比率) 保持相對穩定。

淨負債與權益比率按期末淨債務除以總權益再乘以100%計算。淨債務按總借款減現金和現金等價物計算。截至2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，我們的總負債與資產比率分別為25.3%、30.1%、29.4%和24.2%，以及我們的淨負債與權益比率分別為74.9%、120.1%、127.7%和111.7%。我們的淨負債與權益比率從截至2009年12月31日的74.9%提高至截至2010年12月31日的120.1%，主要是由於提取額外借款以撥付收購土地儲備和項目建築所需資金導致2009年至2010年總借款增加所致。我們的淨負債與權益比率從截至2010年12月31日的120.1%提高至截至2011年12月31日的127.7%，主要是由於提取額外借款以撥付收購土地儲備和項目建築所需資金導致該期間我們的總借款增加所致。截至2011年12月31日，根據於聯交所公佈之2011年全年業績，我們的淨負債與資產比率符合可資比較上市中國物業開發商所公佈者。然而，我們的淨負債與權益比率大幅高於大多數該等開發商 (鑒於其作為上市公司的地位，其一般有較大權益基礎及進入全球私募及公募股本市場的途徑) 所公佈者。我們的淨負債與權益比率從截至2011年12月31日的127.7%降低至截至2012年6月30日的111.7%，主要是由於該期間我們的總借款減少所致，而總借款減少是由於我們主動提前償還信託融資安排以減少融資成本的同時我們的銀行借款保持相對穩定。

我們截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度的股本回報率分別為32.6%、27.6%和29.9%。我們的股本回報率從2009年的32.6%降低至2010年的27.6%，主要是由於2009年至2010年本公司權益持有人應佔股本及儲備增加所致。我們的股本回報率從2010年的27.6%提高至2011年的29.9%，主要是由於2010年至2011年本公司權益持有人應佔淨利潤增加所致。

上市開支

我們已產生上市開支人民幣3,630萬元，已於往績記錄期間計入本集團的行政開支。我們預計產生其他開支人民幣2,700萬元，將於2012年下半年計入本集團的行政開支。我們的董事預期，有關開支不會對我們截至2012年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

近期發展

我們的董事確認，自2012年6月30日起直至本招股說明書日期，我們的財務或貿易狀況概無重大不利變動。自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，物業銷售現金收入為人民幣29.74億元。自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，我們的已簽約銷售額為人民幣27.88億元，較2011年同期的人民幣14.51億元增長92.1%，以及我們的已簽約建築面積為297,555平方米，較2011年同期的119,340平方米增長149.3%。自2012年7月1日至2012年8月31日止期間，我們的已簽約平均售價為人民幣9,368元／平方米，較截至2012年6月30日止六個月的人民幣9,099元／平方米上漲3.0%。此期間我們的已簽約銷售額和已簽約建築面積增長是由於中國物業市場有所改善以及2012年7月和8月預售的項目階段數目較2011年同期增加所致。

我們於2012年7月和8月的毛利率較2012年首六個月為低，主要由於2012年7月和8月交付的物業組合所致。期內已交付的若干項目的毛利率較低，由於這些物業於2011年下半年預售（當時中國物業市場面臨降價壓力）。同時，2012年7月和8月錄得的收入總額相對較少且僅構成我們截至2012年12月31日止年度估計收入的一小部分。由於我們毛利率可能視乎個別項目利潤率而變動，且我們經營業績於不同期間會出現大幅波動，因此，任何中期業績不能作為我們於財政年度或日後期間表現的指引。

江蘇新城截至2011年和2012年9月30日止九個月的未經審核財務信息

選定經營業績

以下為江蘇新城截至2011年和2012年9月30日止九個月選定未經審核收入表項目概要，乃摘錄自及已根據江蘇新城的未經審核中期財務信息所載基準編製，全文載於本招股說明書附錄一A。截至2012年9月30日止九個月的業績未必能反映江蘇新城截至2012年12月31日止年度或任何未來期間的全年業績。

	截至9月30日止九個月	
	2011年	2012年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入	3,148,738	6,147,268
銷售成本	(2,267,426)	(4,693,372)
毛利	881,312	1,453,896
銷售和營銷成本	(204,142)	(225,700)
行政開支	(228,383)	(244,310)
其他收入	5,749	1,098
其他開支	(4,690)	(3,245)
其他收益－淨額	55,594	11,674
經營利潤	505,440	993,413
財務收入	8,493	26,751
融資成本	(55,994)	(39,431)
融資成本－淨額	(47,501)	(12,680)
應佔聯營公司業績	—	(3,393)
除所得稅前利潤	457,939	977,340
所得稅開支	(207,688)	(376,557)
期內利潤	250,251	600,783

截至2012年9月30日止九個月與截至2011年9月30日止九個月的比較

收入

江蘇新城所得收入從截至2011年9月30日止九個月的人民幣31.487億元增加人民幣29.985億元或95.2%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣61.473億元。該增幅主要由於物業銷售收入從截至2011年9月30日止九個月的人民幣30.916億元增加至截至2012年9月30日止九個月的人民幣60.526億元所致。已交付的總建築面積從截至2011年9月30日止九個月的509,976平方米增加172,853平方米或33.9%至截至2012年9月30日止九個月的682,829平方米。平均售價從截至2011年9月30日止九個月的每平方米人民幣6,062元上漲人民幣2,802元或46.2%至截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣8,864元。截至2012年9月30日止九個月的平均售價上漲主要是由於高端物業銷售（售價較高）佔比提高所致。

銷售成本

江蘇新城的銷售成本從截至2011年9月30日止九個月的人民幣22.674億元增加人民幣24.259億元或107.0%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣46.934億元。此項增幅主要是由於(i)已交付建築面積增加33.9%，及(ii)已售每平方米平均成本從截至2011年9月30日止九個月的每平方米人民幣3,927.0元增加59.1%至截至2012年9月30日止九個月的每平方米人民幣6,248.4元。截至2012年9月30日止九個月已售每平方米平均成本增加主要由於期內交付的物業組合成本較高，包括精裝物業（其成本較高）佔比提高所致。

毛利

由於上述者，江蘇新城的毛利從截至2011年9月30日止九個月的人民幣8.813億元增加人民幣5.726億元或65.0%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣14.539億元。整體毛利率從截至2011年9月30日止九個月的28.0%下降至截至2012年9月30日止九個月的23.7%。毛利率下降主要是由於截至2012年9月30日止九個月交付的物業利潤率普遍較低（由於期內已售每平方米平均成本的增長超過平均售價的增長所致）。

融資成本淨額

江蘇新城的融資成本淨額從截至2011年9月30日止九個月的人民幣4,750萬元減少人民幣3,480萬元或73.3%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣1,270萬元。融資成本淨額減少主要是由於資本化融資成本增加及銀行存款利息收入增加，部分被銀行貸款及信託融資安排利息上漲抵銷所致。

所得稅開支

江蘇新城的所得稅開支從截至2011年9月30日止九個月的人民幣2.077億元增加人民幣1.689億元或81.3%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣3.766億元。此項增幅主要是由於除所得稅前利潤從截至2011年9月30日止九個月的人民幣4.58億元增至截至2012年9月30日止九個月的人民幣9.773億元所致。江蘇新城截至2011年9月30日和2012年9月30日止九個月的實際企業所得稅率⁽¹⁾分別為27.2%和26.0%。

期內利潤

由於上述者，江蘇新城所得利潤從截至2011年9月30日止九個月的人民幣2.503億元增加人民幣3.505億元或140.1%至截至2012年9月30日止九個月的人民幣6.008億元。江蘇新城淨利潤率自截至2011年9月30日止九個月的7.9%上漲至截至2012年9月30日止九個月的9.7%，主要由於同期收益增長95.2%所致。

(1) 我們的實際企業所得稅率按以下公式計算：

$$\text{實際企業所得稅率} = \frac{\text{中國企業所得稅} + \text{遞延所得稅}}{\text{除所得稅前利潤} - \text{中國土地增值稅}} \times 100\%$$

有關市場風險的定性和定量披露

我們面對多類市場風險，包括信貸風險、利率風險及流動資金風險。

信貸風險

我們並無高度集中的信貸風險。合併財務狀況表所列的銀行存款以及貿易和其他應收款項的賬面值是我們面臨的有關財務資產的最大信貸風險。我們已實施政策確保向具有適當財務實力以及可支付適當百分比首期款項的買家出售物業。此外，我們保留權利在買方拖欠付款時取消銷售合同，及將相關物業放回市場重售。因此，物業銷售產生的信貸風險有限。其他應收款項主要包括應收關連方款項以及在日常業務過程中支付的按金。我們會密切監控這些其他應收款項，以確保在出現任何拖欠付款風險時採取措施收回這些餘額。

利率風險

我們的利率風險主要與我們的固定利率借款和浮動利率借款有關。固定利率借款令我們面臨公允價值利率風險，而浮動利率借款令我們面臨現金流量利率風險。我們目前並無訂立任何利率掉期合同以對沖我們借款公允價值變動產生的風險。我們的政策是保持適當水平的固定利率和浮動利率借款，以平衡公允價值和現金流量利率風險。

此外，倘我們未來需要進行債務融資，利率上調將增加新造債務成本。利率波動亦可導致我們的債務責任公允價值出現大幅波動。

我們現時並無使用任何衍生工具來管理我們的利率風險。倘我們未來決定以衍生工具管理利率風險，則無法保證任何未來對沖活動可保障我們免受利率波動的影響。

流動資金風險

我們的業務屬資金密集型，這令我們面臨流動資金風險。倘我們未能籌集足夠資金應付資本承擔，則我們面臨流動資金風險。為管理流動資金風險，我們監察及維持管理層認為足以為營運提供資金及減少現金流量波動影響的現金和現金等值物水平。期間，我們的管理層根據資產負債比率監管資金，以確保有足夠的未動用銀行融資及監察借款的運用以確保符合貸款契約。

資產負債表外安排

除所披露的或然負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或承擔擔保任何第三方的付款責任。本公司並無於對任何向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或為本公司提供租賃或對沖服務的非合併實體持有任何可變權益。

股息政策

於公司法的規限下，我們可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。我們的組織章程細則規定可動用我們的利潤（已變現或未變現）或動用本公司在法律上可供分配的任何儲備（包括股份溢價）宣派和派付股息。

除任何股份附帶的權利或發行條款另行規定外，(i)所有股息金額須按獲派息股份的已繳股款而宣派和支付，但催繳股款前就股份所付的款項就此不得視為股份的已繳股款；及(ii)所有股息須根據派付股息的期間內有關股份的已繳股款按比例分配和派付。

倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可從本公司派發予彼的任何股息或本公司應付該股東的其他款項或與任何股份有關的其他款項中扣除欠付的全部數額（如有）。此外，董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

我們日後向我們的股東派付的股息款項亦將取決於我們有否自中國子公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則（於若干方面有別於香港財務報告準則）所計算的淨利潤派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分淨利潤保留作法定儲備。這些法定儲備不可用作分派現金股息。此外，倘子公司有負債或虧損，或我們或我們的子公司日後可能簽訂的銀行信貸、可換股債券工具或其他協議有任何限制條款，亦可能限制子公司向我們分派股息。

我們的董事將按每股股份基準以港元宣派股息（如有），並以港元支付這些股息。任何財政年度的任何末期股息將須經我們的股東批准。

我們並未支付截至2011年12月31日止三年內的任何股息。經考慮我們的財務狀況，在符合上文所述限制及在概無可能減少可供分派儲備的任何情況（無論是否基於虧損或其他情況）的條件下，我們目前擬將我們中國營運實體截至2012年12月31日止財政年度和其後每個財政年度年內所得的可供分派淨利潤（不包括投資物業公允價值收益或虧損淨額）中不少於30%分派予我們的股東。然而，我們將每年重估我們的股息政策。

可供分派儲備

截至2012年6月30日，我們的可供分派儲備為人民幣4.055億元。

根據上市規則第13.13至第13.19條作出披露

除本招股說明書以其他方式所披露者外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並未察覺存在任何可能產生上市規則第13.13至13.19條項下的披露要求的情況。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下乃本集團未經審核備考經調整有形資產淨值之說明報表，乃根據上市規則第四章第29段編製，旨在說明上市之影響，猶如上市已於2012年6月30日發生。

此報表乃根據本招股說明書附錄一「會計師報告」所載我們截至2012年6月30日的有形資產淨值編製，並經作出下述調整：

	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾ 人民幣千元	估計 全球發售的 所得款項 淨額 ⁽²⁾ 人民幣千元	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾ 人民幣千元	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾ 人民幣元 港元	
按發售價每股					
1.45港元計算	3,348,233	1,577,518	4,925,751	0.87	1.07
按發售價每股					
1.79港元計算	3,348,233	1,953,756	5,301,989	0.94	1.15

附註：

- (1) 我們的權益持有人於2012年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本招股說明書附錄一所載本公司的「會計師報告」，乃根據我們的權益持有人截至2012年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣3,355,140,000元及就截至2012年6月30日的無形資產人民幣6,907,000元作出調整計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份1.45港元和每股股份1.79港元計算所得（經扣除承銷費用以及其他估計相關費用和開支），並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。

財務信息

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後，根據緊隨全球發售完成後已發行股份為5,668,000,000股計算，但並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。
- (4) 截至2012年8月31日，獨立估值師戴德梁行有限公司已對我們的在建物業和完工待售的竣工物業進行估值。重估盈餘淨額（即這些物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們截至2012年6月30日的綜合財務信息，因為就會計處理而言我們的在建物業和完工待售的竣工物業按成本和可變現淨值的較低者列賬。上述調整並無計及這些重估盈餘。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2012年6月30日後的貿易業績或所訂立的其他交易。

董事確認概無重大不利變動

我們的董事確認，其已對本公司進行足夠審慎盡職調查，以確保直至本招股說明書日期，自2012年6月30日以來我們的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動，及自2012年6月30日以來並無任何事宜將對「會計師報告」（全文載列本招股說明書附錄一）所載的信息造成重大影響。

物業權益和物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對我們於2012年8月31日的物業權益進行估值，估計我們的物業權益於該日的價值總額約為人民幣445.87億元（本集團應佔價值為人民幣268.50億元）。有關這些物業權益的函件、估值概要和估值證書全文載於本招股說明書附錄三。

財務信息

下表顯示本招股說明書附錄一所載截至2012年6月30日的經審核綜合財務信息反映的若干物業總額與本招股說明書附錄三所載這些物業截至2012年8月31日的估值的對賬。

(人民幣百萬元)

以下物業於2012年6月30日的賬面淨值	
— 計入物業、廠房和設備的用作寫字樓的樓宇	54
— 土地使用權	367
— 投資物業	2,666
— 完工待售或在建銷售物業	27,287
	30,374
加：2012年6月30日至2012年8月31日期間添置投資物業	48
加：2012年6月30日至2012年8月31日期間投資物業公允價值 收益	3
加：2012年6月30日至2012年8月31日期間 添置完工待售或在建銷售物業	2,449
減：2012年6月30日至2012年8月31日期間 轉撥完工待售或在建銷售物業至銷售成本	(1,279)
於2012年8月31日的賬面淨值	31,595
估計盈餘淨值	12,992
本招股說明書附錄三物業估值報告所載的 本集團擁有的物業於2012年8月31日的估值	44,587

未來計劃

我們計劃通過鞏固在江蘇省的領導地位和選擇性地擴張至中國增長潛力巨大的城市以促進業務增長。有關我們未來計劃的詳情，請參閱本招股說明書「業務－我們的戰略」一節。

所得款項用途

經扣除我們應付的全球發售承銷費用及開支後，假設尚未行使超額配售權且發售價為每股**1.62**港元（即本招股說明書所列發售價範圍的中位數），我們估計全球發售所得款項淨額約為**21.272**億港元。我們計劃將所得款項淨額作下列用途：

- 所得款項淨額約**90%**或**19.145**億港元將用於未來在我們現有和目標城市物色和收購合適的地塊以擴大我們的土地儲備，主要以多用途綜合樓項目為重點；及
- 所得款項淨額餘下**10%**或**2.127**億港元將用作我們的一般公司和營運資金。

截至最後實際可行日期，除「姚莊村地塊」外，我們並無確認任何可供日後開發的目標地塊。有關姚莊村地塊的詳情，請參閱本招股說明書第**142**頁開始的「業務－我們的業務－有關我們項目的信息概要」一節。有關我們選址和土地購買程序及準則的詳情，請參閱本招股說明書「業務－物業開發管理－「快速資產週轉」模式和標準化開發程序－我們的標準化物業開發程序」一節。

倘發售價最終釐定為指示性發售價範圍的上限，我們自全球發售估計所得款項淨額將約為**23.586**億港元（假設超額配售權未獲行使），或約**27.241**億港元（假設超額配售權獲悉數行使）。倘發售價最終釐定為指示性發售價範圍的下限，我們自全球發售估計所得款項淨額將約為**18.958**億元（假設超額配售權未獲行使），或約**21.918**億港元（假設超額配售權獲悉數行使）。倘最終釐定的每股發售價並非**1.62**港元，則上述各用途的所得款項金額會按比例增加或減少（視情況而定）。

倘超額配售權獲全面行使，並假設發售價為每股**1.62**港元（即本招股說明書所列發售價範圍的中位數），我們估計我們將收取約**3.308**億港元的額外所得款項淨額。我們計劃動用額外所得款項淨額，藉此增加土地儲備。

倘我們的所得款項淨額不足以為以上目的撥資，則我們擬透過多種途徑（包括營運所得現金及銀行融資）撥付餘額。

未來計劃及所得款項用途

倘我們預期的所得款項用途發生任何重大變動，我們將於香港刊發公佈。

倘我們發展項目的任何部分並無按計劃進行，包括因未能取得必需批文、政府政策變動使我們的任何物業開發在商業上不可行等情況或遇上不可抗力事件，則我們的董事將審慎評估情況，並可能會將這些資金存作短期存款。

此外，外匯管理局於2007年7月10日頒發的《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》限制（其中包括）外商投資房地產公司境外集資並以股東貸款的方式注入該等公司。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－關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用全球發售所得款項向我們的中國子公司發放貸款或提供額外股本注資」和「歷史及重組－法律合規－第130號通知的適用範圍」等章節。誠如我們的中國法律顧問告知，以常州富域現有的資本結構，其在法律上允許辦理所有必要外匯登記（更改有關登記）或資本賬戶之買賣外匯申請手續。

倘若本公司未能將全球發售所得款項淨額匯返中國，我們可能考慮透過境外收購境外控股實體（如有）使用所得款項收購中國物業項目。然而，該境外收購結構及所得款項擬定用途的全面實施或須遵守當時適用的中國法律及法規。誠如我們的中國法律顧問告知，截至最後實際可行日期，並無中國法律及法規致使我們無法進行該境外收購。

香港承銷商

香港承銷商為：

聯席牽頭經辦人

美林遠東有限公司
中國國際金融香港證券有限公司
海通國際證券有限公司

副牽頭經辦人

廣發證券(香港)經紀有限公司
第一上海證券有限公司

副經辦人

鴻鵬資本證券有限公司
南華證券投資有限公司

承銷安排及開支

香港公開發售

香港承銷協議

香港承銷協議於2012年11月16日(星期五)訂立。誠如香港承銷協議所述，我們按本招股說明書及申請表格的條款及其條件並在其規限下，以發售價提呈發售香港發售股份以供認購。待聯交所上市委員會批准本招股說明書所述已發行和將予發行股份上市及買賣，以及香港承銷協議所載的若干其他條件達成後，香港承銷商已個別(而非共同)同意按本招股說明書、申請表格及香港承銷協議的條款及條件並在其規限下認購或促使他人認購根據香港公開發售提呈但尚未獲認購的香港發售股份。

香港承銷協議須待國際購買協議簽訂並成為及仍為無條件且並未按照其條款被終止方可作實。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前發生下列任何事件，聯席賬簿管理人(代表香港承銷商)可向本公司發出聯席賬簿管理人(代表香港承銷商)簽署的書面通知即時終止香港承銷協議(包括香港承銷商認購或促使認購香港發售股份的有關責任)，而毋須對任何其他方負責：

- (i) (a)本公司或任何控股股東違反任何聲明、保證、承諾或香港承銷協議或國際購買協議的任何條文；(b)本公司、任何控股股東或任何執行董事於香港承銷協議或國際購買協議(如適用)中作出的任何聲明、保證及承諾在任何方面屬(或於

重申時將屬) 不真實、不正確或具有誤導性；或(c)任何事項令本公司或我們的任何控股股東作出的任何聲明、保證、承諾或香港承銷協議或國際購買協議的任何條文在任何方面不真實、不正確或具有誤導性；或

- (ii) 由本公司刊發或使用的有關香港公開發售的發售文件(定義見香港承銷協議)(包括其任何補充或修訂)所載任何陳述於任何重大方面屬或已成為或已被發現為不正確或在任何方面不真實或具有誤導性或本招股說明書、申請表格或任何通知、公佈、廣告、通信或其他文件所發表的任何預測、意見表述、意向或預期整體在任何重大方面並不公平及誠實，且並非基於合理理據或(如適用)基於合理假設而作出；或
- (iii) 出現任何事件、行動或遺漏而引致或可能導致本公司或任何控股股東根據在香港承銷協議或國際購買協議(如適用)中作出彌償而須承擔任何重大法律責任；或
- (iv) 本公司或任何控股股東在任何重大方面違反香港承銷協議或國際購買協議(如適用)任何責任；或
- (v) 本公司任何申報會計師、估值師、律師撤回其各自就刊發招股說明書並以現時形式及文義轉載其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的同意書；或
- (vi) 在緊隨上市日期前的營業日或之前，聯交所原則上拒絕或不批准發售股份(包括因行使超額配售權而發行的任何額外股份、已發行股份及根據購股權計劃將獲授的任何購股權獲行使而可能發行的股份)上市及買賣，或(倘授出批准)該批准其後遭撤回、附帶保留意見或暫緩；或
- (vii) 本公司撤回任何發售文件；或
- (viii) 借股協議並未正式授權、簽立及交付，或其被終止；或
- (ix) 出現任何潛在訴訟、糾紛或索償而將在任何重大方面影響本集團任何成員公司的營運、財務狀況或聲譽；或
- (x) 本公司及其子公司(作為整體)的任何資產、負債、業務、整體事務、管理、股東股權、盈利、虧損、營運、財務或貿易狀況或前景出現重大不利變動、發展或潛在重大不利變動或發展；或
- (xi) 任何人士(任何香港承銷商除外)撤回或尋求撤回發售文件引述其名稱或有關刊發任何發售文件的同意書；或

- (xii) 發生或發現任何事件，而倘若該事件在緊接本招股說明書日期前出現或被發現便會構成發售文件（包括其修訂或修改）的遺漏；或
- (xiii) 由於市場狀況或其他原因，緊接訂立定價協議前投資人在累計投標程序中認購的任何大單撤銷或取消，因此，聯席賬簿管理人全權酌情釐定，進行全球發不明智、不適宜或不可行；或
- (xiv) 任何涉及預期變動或發展的變動或發展，或可能導致或構成變動或發展或預期變動或發展的任何事件或一連串事件、事宜或情況發展、出現、發生或生效，且有關變動、發展、事件、事宜或情況涉及或關於下列各項：
 - (a) 涉及或影響香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區的任何當地、國內、地區性或國際性的財務、政治、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行同業市場的狀況、香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鉤制度的變動，或港元或人民幣兌任何外幣的貶值）；或
 - (b) 涉及或影響香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區的任何新法律或涉及任何現有法律潛在變動的任何變動或發展，或涉及任何法院或其他主管機關對該等法律的詮釋或應用的任何變動；或
 - (c) 無論於下述中(1)或(2)，涉及或影響香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區的(1)任何一次或一連串不可抗力事件（包括但不限於政府行動、經濟制裁、罷工或停工（不論是否受保險保障）、騷亂、火災、災害、爆炸、水災、地震、火山爆發、內亂、戰爭行為、恐怖主義行為（不論是否有人承認責任）、天災、疫症、爆發傳染病、意外或運輸中斷或延誤），或(2)任何當地、國內、地區性或國際性的敵對行動的爆發或升級（不論有否或是否已經宣戰）或有關國內或國際性的緊急狀態或災害或危機的其他宣稱；或
 - (d) 香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區的金融市場的狀況或國際證券或其他金融市場普遍出現變動或發展；或

- (e) (1)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、東京證券交易所、倫敦證券交易所或任何中國證券交易所暫停、中止、約束或限制股份或證券買賣；或(2)相關政府機關宣佈涉及香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區的商業銀行活動全面停止，或商業銀行活動、外匯交易或證券結算或清算服務出現中斷；或
- (f) 暫停、中止、約束或限制本公司任何證券買賣；或
- (g) 美國或歐盟（或其任何成員國）以任何方式直接或間接對中國或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區實施經濟制裁；或
- (h) 香港、開曼群島、中國、美國、英國、日本、歐盟（或其任何成員國）或任何其他有關司法權區內對股份投資造成不利影響的任何稅務或外匯管制、貨幣匯率或外國投資法規（包括但不限於港元或人民幣兌任何外幣大幅貶值）或任何外匯管制的實施；或
- (i) 出現任何威脅或煽動針對本集團任何成員公司或任何董事提出的任何訴訟或索償；或公司主席、行政總裁或財務總監離職；任何董事被控以可公訴罪行，或因法律的實施而被禁止或因其他理由不符合資格參與管理任何公司；或任何政府、政治或監管機構對任何董事（以其董事身份）展開任何行動，或任何政府、政治或監管機構宣佈其擬採取任何該等行動；或
- (j) 本集團任何成員公司違反公司條例、公司法、上市規則或任何其他適用法律；或
- (k) 本公司因任何理由禁止根據全球發售的條款配發或銷售發售股份（包括本公司因行使超額配售權而可能配發或發行的額外股份）；或
- (l) 本招股說明書（或就擬認購及銷售發售股份使用的任何其他文件）或全球發售任何方面不遵守上市規則或任何其他適用法律；或
- (m) 本公司根據公司條例、上市規則或聯交所的任何規定或要求發行或須發行招股說明書補充文件、申請表格、初步發售通函、發售通函或本公司就擬認購及銷售發售股份刊發或使用的任何其他文件；或

- (n) 招股說明書「風險因素」一節所載任何風險或任何風險發生；或
- (o) (i)債權人要求本集團任何成員公司償還債務，或發出命令或提出呈請要求本集團任何成員公司結業或清盤；(ii)或本集團任何成員公司與其債權人訂立任何債務重整協議或安排或訂立任何安排計劃；或(iii)通過決議案結束本集團任何成員公司，或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司的全部或部分資產或業務，或本集團任何成員公司發生任何同類事項；或
- (p) 本公司或本集團任何成員公司的業務、資產、負債、狀況、業務事務、前景、盈利、虧損或財務或貿易狀況、表現或管理，

而且就上述(a)至(p)條的任何一條而言（不論是單獨或一併考慮），聯席賬簿管理人（就其本身及代表香港承銷商）全權酌情認為：

- (a) 對本公司或本集團整體上的資產、負債、業務、一般事務、管理、業務、股東權益、盈利、虧損、經營業績、財務或貿易狀況或前景或對本公司任何現時或潛在股東（以其作為有關身份）造成或將會或可能造成重大不利影響；或
- (b) 已經或將會或可能對全球發售的成功，或申請、接納、認購或購買的發售股份的數額或發售股份的分銷有重大不利影響及／或導致按照預定方式履行或實行香港承銷協議、國際購買協議、香港公開發售或全球發售的任何主要部分變得不可行、不明智或不適宜；或
- (c) 導致或可能導致按照發售文件預定的條款及方式進行或推銷香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份變得不可行、不明智或不適宜；或
- (d) 將在任何重大方面導致香港承銷協議任何部分（包括承銷）未能按其條款實行或阻礙處理根據全球發售或根據承銷進行的申請及／或付款。

禁售

根據上市規則向聯交所作出的承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司於上市日期起計六個月內任何時間不會發行任何股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券（不論是否屬於已上市類別），亦不會訂立任何協議或安排以發行該等股份或證券（不論該等股份或證券發行是否將於上市日期起計六個月內完成），惟根據全球發售或上市規則第10.08條指定的情況則除外。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向我們及聯交所承諾，除根據全球發售（包括根據超額配售權）外，在未經聯交所的事先書面同意下或除非另行符合上市規則的適用規定，否則其將不會並須促使任何其他註冊持有人（如有）將不會：

- (a) 於本招股說明書日期起截至上市日期起計六個月為止期間（「首個六個月期間」），出售或訂立任何協議出售按本招股說明書所述其為實益擁有人（定義見上市規則第10.07(2)條）的任何我們的股份（「母公司股份」）或以其他方式增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 於首個六個月期間屆滿之日起計六個月期間（「第二個六個月期間」），並如果在緊隨出售或行使或執行上述購股權、權利、權益或產權負擔後會導致其不再為本公司的控股股東（定義見上市規則），而出售或訂立任何協議出售任何母公司股份或以其他方式設立任何上述購股權、權利、權益或產權負擔。

此外，根據上市規則第10.07(2)條附註(3)，各控股股東已向我們及聯交所承諾，於首個六個月期間及第二個六個月期間：

- (a) 如果其向認可機構（定義見香港法例第155章《銀行業條例》）質押或抵押其實益擁有我們的證券以取得真誠的商業貸款，則其將會即時通知我們有關質押或抵押以及所質押或抵押的證券數目；及
- (b) 如果其接獲質押權人或承押人口頭或書面指示將會出售所質押或抵押的證券，則其將會即時通知我們有關指示。

我們亦將於被任何控股股東告知上述事項（如有）後，儘快知會聯交所，並於被任何控股股東告知該等事項後，按照上市規則第2.07C條的公告要求儘快披露該等事項。

根據香港承銷協議作出的承諾

本公司的承諾

根據香港承銷協議，本公司已向獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、獨家保薦人及香港承銷商承諾，除根據全球發售（包括根據超額配售權）外，在未經聯席賬簿管理人（代表香港承銷商）事先書面同意且另行符合上市規則的規定的情況下，本公司將不會在首個六個月期間任何時間採取下列行動：

- (i) 直接或間接地、有條件或無條件地發售、接受認購、抵押、質押、配發、發行、出售、借出、按揭、轉讓、訂約配發、發行或出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授予或同意授予任何期權、權利或認股權證或訂約購買或認購、借出、購買任何期權、權利、認股權證或訂約出售或以其他方式轉讓或處置或購回本公司的任何股本或其他證券或當中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使為或可兌換為或有權利收取任何股本或證券或當中權益的任何證券）；或
- (ii) 訂立任何掉期、衍生、借出、購回、按揭或其他安排，以直接或間接將上述任何股本或證券或當中任何權益的所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予其他人；或
- (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易有相同經濟效益的交易；或
- (iv) 同意或訂約或公開公佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述的任何交易，

而不論上文(i)至(iv)段所述任何交易是否透過交付本公司的股本或任何其他證券或本集團任何其他成員公司的股份或其他證券（如適用）或以現金或其他方式（不論發行股份或有關其他證券是否將於上述期間完成）結算。

倘本公司於第二個六個月期間訂立上文(i)至(iv)段所述的任何交易，本公司須採取一切必要措施確保不會造成本公司證券市場混亂或造市。

控股股東的承諾

各控股股東已向我們、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、獨家保薦人及香港承銷商承諾，除根據(A)全球發售、(B)超額配售權或(C) (倘適用) 借股協議，否則於首個六個月期間的任何時間在未經聯席賬簿管理人的事先書面同意下，我們的控股股東將不會：

- (i) 提呈、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何期權或訂約購買、購買任何期權或訂約出售、授出或同意授出任何期權、權利或認股證購買或認購、借出、作出沽空、或以其他方式轉讓或出售 (或訂立任何協議轉讓或出售或以其他方式設立任何期權、權利、權益或產權負擔)，直接或間接、有條件或無條件令本公司購回本公司任何股本或債務資本或其他證券或其任何權益 (包括但不限於可轉換為、可行使為或交換為或成為可收取任何股本、證券或權益的證券，不論為我們的控股股東現時擁有或其後購入、直接擁有 (包括作為託管人持有) 或我們的控股股東擁有實益擁有權者 (統稱為「禁售股份」) (前述限制乃明確協定，令我們的控股股東不可從事任何對沖或其用意為或合理地預期會導致或引致禁售股份出售的其他交易，即使上述股份由我們的控股股東以外的人士出售。上述禁止對沖或其他交易包括但不限於任何禁售股份的沽空或購買、出售或授出任何權利 (包括但不限於任何認沽或認購期權)，或關於任何證券，包括關於或出自上述股份價值的重要部分)；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排，以直接或間接將上述任何股本或證券或當中任何權益的所有權的任何經濟後果全部或部分轉讓予其他人；或
- (iii) 訂立任何與上文(i)或(ii)段所述任何交易有相同經濟效益的交易；或
- (iv) 同意或訂約或公開公佈有意訂立上文(i)至(iv)段所述的任何交易，

而不論上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易是否透過交付本公司的股份或任何其他證券或本集團其他成員公司的股份或其他證券 (如適用) 或以現金或其他方式 (不論發行股份或有關其他證券是否將於上述期間完成) 結算。

於第二個六個月期間，我們的控股股東不會訂立上述(i)、(ii)或(iii)條所述的任何交易，或同意或訂約或公開宣佈訂立上述任何交易的意圖，倘緊隨上述轉讓或出售或行使或執行上述期權、權利、權益或產權負擔後，我們的控股股東不再成為本公司一名「控股股東」(定義見香港上市規則)。

倘控股股東於第二個六個月期間屆滿前訂立上述任何交易，或同意或訂約或公開宣佈訂立上述任何交易的意圖，我們的控股股東須採取一切必要措施確保不會造成本公司證券市場混亂或造市。

國際發售

與海通國際訂立的承銷安排

於2012年11月15日，海通國際與我們訂立協議（「海通協議」），據此，在該協議訂明的條件規限下，海通國際同意於全球發售中按全數承銷基準承擔相當於(i)2億港元或(ii)全球發售（於行使超額配售權前）規模總額10%（以較低者為準）的承銷承擔（「海通承銷承擔」），該承擔須透過促使相當於海通承銷承擔除以最終發售價的有關股份數目（向上調整至最接近每手2,000股的完整買賣單位，不包括就該股份應付的經紀佣金、證監會交易徵費和聯交所交易費）（「海通承銷股份」）獲認購人根據上市規則的規定認購支付，倘未能支付，則其自身將認購有關股份，而海通國際於海通協議項下的責任須待以下(i)發售價釐定為本招股說明書披露的指示性發售價範圍的下限，或倘最終發售價根據本招股說明書「全球發售的結構－定價及分配」一節所述程序降至指示性發售價範圍的下限，則按該等已降低發售價釐定；(ii)聯交所上市委員會批准發售股份上市及買賣（隨後於上市前該等上市及買賣並無被撤銷）；(iii)承銷協議已根據其各自條款成為無條件且並無終止；及(iv)全球發售將於2012年12月31日前完成的條件達成後，方可作實。

於全球發售和上市完成，且海通國際履行其於海通協議項下的責任後，我們須向海通國際支付海通承銷承擔6%的佣金，另加海通國際促使投資者購買的發售股份（不包括海通承銷股份）（「海通額外承銷股份」）總數2%的佣金（按最終發售價計算）。於海通協議中，海通國際透過訂立國際購買協議不可撤銷地同意履行其繁重的承銷承擔。

國際購買協議

就國際發售而言，預期我們將與獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及國際買家訂立國際購買協議。根據國際購買協議，國際買家將在該協議規定的若干條件限制下，各自同意購買根據國際發售而發售的國際發售股份，或促成購買人購買該等國際發售股份。

預期本公司將向國際買家授予超額配售權，可由聯席賬簿管理人（代表國際買家）於國際購買協議日期起直至2012年12月22日（星期六）（即提交香港公開發售申請的最後日期起計第30日）期間任何時候行使，以要求本公司按發售價發行和配發最多合共212,700,000股額外股份，相當於初步發售股份的15%，（其中包括）以彌補國際發售中的超額分配（如有）。

潛在投資者應注意，倘若未訂立國際購買協議，或終止國際發售協議，全球發售將不會進行。

彌償

我們已同意彌償香港承銷商可能承受的若干損失，包括他們履行香港承銷協議項下的責任及我們違反香港承銷協議所導致的損失。預期我們亦將就國際買家可能承受的若干損失作出彌償。

佣金及開支

根據承銷協議的條款及條件，承銷商（海通國際除外）將收取就發售股份（扣除海通承銷承擔涉及的發售股份）應付總發售價的1%作為總承銷佣金。此外，本公司可全權酌情決定向承銷商（包括海通國際）支付最高可達全球發售所得款項總額（包括因行使超額配售權而產生的任何所得款項且扣除海通承銷承擔涉及的發售股份及海通額外承銷股份的所得款項（如有））2%的額外獎勵費。有關應付海通國際的佣金的詳情，請參閱本招股說明書「承銷－國際發售－與海通國際訂立的協議」一節。獨家全球協調人將收取發售股份（扣除海通承銷承擔涉及的發售股份）應付總發售價1%的全球協調獎勵費。

假設根本並無行使超額配售權及按發售價1.62港元（即發售價範圍每股股份1.45港元至1.79港元的中位數）計算，估計有關香港公開發售及國際發售的費用及佣金連同聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用、印刷費及全球發售的其他開支合共約為1.7億港元。該等佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費由我們支付及承擔。我們就全球發售委聘的專業顧問及服務提供者的費用及開支將由我們承擔。我們將向聯席賬簿管理人（代表承銷商）及獨家保薦人彌補彼等就全球發售產生的開支。

承銷商於本公司的權益

除於承銷協議項下的義務及本招股說明書其他章節所披露外，承銷商概無於本集團任何成員公司的任何股份擁有任何法定或實益權益，亦無擁有可於全球發售中自行或提名他人認購或購買本集團任何成員公司的證券的權利或選擇權（無論是否可依法強制執行）。

保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3.07條所載適用於保薦人的獨立條件。

全球發售

本招股說明書乃就作為全球發售一部分的香港公開發售而刊發。全球發售1,418,000,000股股份包括我們將提呈發售的：

- (i) 香港公開發售：根據下文「香港公開發售」一節所述於香港公開發售141,800,000股股份（可予重新分配）；及
- (ii) 國際發售：根據S規例在美國境外（包括向香港境內的專業及機構投資者以及預期對國際發售股份有相當需求的其他投資者）進行離岸交易，及根據規則第144A條或美國證券法其他登記豁免規定在美國向合資格機構投資者發售合共1,276,200,000股股份（可予重新分配及視乎超額配售權而定）。

本公司根據全球發售提呈發售的1,418,000,000股股份，將佔緊隨全球發售（未經計及超額配售權、首次公開發售前股份獎勵計劃或購股權計劃獲行使而可能發行的任何股份）完成後的本公司經擴大股本約25.02%。

投資者可根據香港公開發售申請認購發售股份，或申請認購或表示有興趣認購國際發售下的發售股份，惟不可同時根據香港公開發售及國際發售提出申請。

本招股說明書中所述的「申請」、「申請表格」、「申請款項」或「申請手續」僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈發售的發售股份數目

本公司在香港按發售價初步提呈發售141,800,000股股份供公眾人士認購，佔全球發售中初步可供發售股份總數10%。視乎(i)國際發售及(ii)香港公開發售之間對發售股份的新分配，香港發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約2.50%。

香港公開發售可供香港公眾人士以及機構及專業投資者參與。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理），以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。

香港公開發售的完成須受下文「香港公開發售的條件」一段所載的條件規限。

分配

根據香港公開發售向投資者分配發售股份將僅基於香港公開發售所接獲的有效申請數目。分配基準視乎申請人有效申請的香港發售股份數目而可能有所不同。有關分配可包括（倘適用）抽籤，此舉即表示有些申請人可能較其他申請相同數目的香港發售股份的人士獲分配較多股份，而未能在該抽籤時中籤的申請人，可能無法獲分配任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售項下的可供認購發售股份總數（在計及下文所述任何重新分配後）將分為兩組：甲組及乙組。甲組的香港發售股份將包括70,900,000股發售股份（即根據香港發售初步可供認購的發售股份總數的50%）及將按公平基準分配予申請香港發售股份總認購價合共500萬港元或以下（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。乙組的香港發售股份將包括70,900,000股發售股份（即根據香港發售初步可供認購的香港發售股份總數的50%）及將按公平基準分配予申請香港發售股份總價合共500萬港元以上但不超過乙組總值（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的申請人。投資者應注意，申請甲組與申請乙組所獲的分配比例可能有所不同。如任何一組（並非兩組）的發售股份認購不足，未獲認購的香港發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出適當分配。僅就本段而言，發售股份的「認購價」指申請時應付的價格（與最後釐定的發售價並無關係）。申請人僅可從甲組或乙組，而非同時從兩組獲分配香港發售股份。在任一組或兩組之間重複或疑屬重複申請及任何認購超過70,900,000股香港發售股份（即初步於各組可供認購的香港發售股份數目）的申請將不予受理。

重新分配

發售股份在香港公開發售及國際發售之間的分配可予調整。倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目達到香港公開發售中初步可供認購的發售股份數目的(i)15倍或以上但少於50倍；(ii)50倍或以上但少於100倍；或(iii)100倍或以上，則發售股份將從國際發售中重新分配至香港公開發售。由於這些重新分配，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將增加至425,400,000股發售股份（就情況(i)而言）、567,200,000股發售股份（就情況(ii)而言）及709,000,000股發售股份（就情況(iii)而言），分別佔根據全球發售初步可供認購發售股份數目約30%、40%及50%（在行使超額配售權之前）。在各情況中，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組和乙組之間進行分配，而國際發售獲分配的發售股份將按聯席賬簿管理人認為適當的方式相應減少。此外，聯席賬簿管理人可酌情從國際發售中重新分配發售股份至香港公開發售，以滿足根據香港公開發售作出的有效申請。倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人將有權按其認為適當的比例將全部或任何未獲認購的發售股份由香港公開發售重新分配至國際發售。

申請

香港公開發售的每位申請人亦須在其遞交的申請中承諾並確認，其本人或其代為申請的受益人未曾申請、接納或表示有意認購、亦將不會申請、接納或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份。倘上述承諾及／或確認遭到違反及／或不真實（視情況而定），或根據國際發售已經或將獲發售或分配發售股份，則有關申請人的申請將不予受理。

香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高發售價1.79港元，連同經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按照下文「定價及分配」一段所述的方式最終釐定的發售價低於每股發售股份的最高發售價1.79港元，則將不計利息向獲接納申請人退還適當的款項（包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）。有關進一步詳情，請參閱本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節。

國際發售

初步提呈發售的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈發售1,276,200,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份總數90%。假設超額配售權未獲行使，視乎(i)國際發售及(ii)香港公開發售之間的發售股份重新分配，國際發售股份將佔緊隨全球發售完成後本公司經擴大的已發行股本約22.52%。

分配

國際發售將包括根據144A規則向美國境內的合資格機構買家，以及根據S規例向預期對這些發售股份有龐大需求的香港及其他美國境外的司法管轄權區的機構及專業投資者及其他投資者選擇性推銷發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理），以及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發售的發售股份分配將按照本節「定價及分配」一段所述的「累計投標」過程及根據多項因素進行，包括需求程度及時間、有關投資者在相關行業的投資資產或股本資產的總規模，以及是否預期有關投資者將於發售股份在聯交所上市後進一步增購股份及／或持有或出售其股份。按該等方式分配發售股份的目的在於建立穩固的專業及機構股東基礎的基準分配股份，從而使本公司及我們的全體股東受益。

全球發售的結構

聯席賬簿管理人（代表承銷商）或會要求已根據國際發售獲提呈發售股份及已根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席賬簿管理人提供充分信息，以識別根據香港公開發售提出的相關申請，並確保這些申請將在任何根據香港公開發售作出的發售股份分配中剔除。

重新分配

將根據國際發售銷售及發行的發售股份總數可能因本節「香港公開發售－重新分配」一段所載的回補安排、超額配售權獲行使及／或香港公開發售原本包括的未銷售的發售股份的任何重新分配而變化。

超額配售權

就全球發售而言，預期本公司將向國際買家授出超額配售權，可由聯席賬簿管理人（代表國際買家）行使。

根據超額配售權，國際買家有權利（可由聯席賬簿管理人（代表國際買家）自上市日期至2012年12月22日（星期六）（即自遞交香港公開發售申請截止日期起計第30日）的任何時間行使），要求本公司按與國際發售相同的每股價格發行和配發最多合共212,700,000股股份（相當於初步發售股份約15%），用以補足（其中包括）國際發售的超額分配（如有）。倘行使超額配售權，我們將會刊發公佈。

穩定價格

穩定價格是承銷商於若干市場所採用以促進證券分銷的措施。為穩定價格，承銷商可於一段特定期間，在二級市場競投或購買證券，以延緩及在可能情況下防止證券初步市價下降至低於發售價。有關交易可在符合相關司法管轄權區所有適用法律及監管規定在允許進行這些交易的所有司法管轄權區進行。在香港，穩定價格不可超過發售價。

就全球發售而言，海通國際（作為穩定價格操作人（「穩定價格操作人」）、其聯屬人士或代其（代表承銷商）行事的任何人士或會於香港或其他地區適用法律容許的範圍內超額分配或進行交易，以使我們的股份的市價在上市日期後一段有限期間內穩定或保持於較不進行穩定價格行動情況下的公開市價為高的水平。凡在市場購入我們的股份，均須遵守所有適用法律及監管規定。然而，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士並無義務進行任何該等穩定價格行動。該穩定價格行動一經採取，須於香港公開發售截止申請日期後30日內終止，並將由穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士全權酌情進行，且可於

全球發售的結構

任何時間終止。可能超額分配的股份數目將不超過行使超額配售權時可出售的股份數目，共計212,700,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈發售的股份的15%。倘超額配售權獲悉數行使，則於全球發售完成時，發售股份將佔本公司經擴大已發行股本約27.73%。

根據證券及期貨條例下的證券及期貨（穩定價格）規則，可在香港進行的穩定價格行動包括：(i)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小，而超額分配股份；(ii)為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小，而出售或同意出售股份以建立股份的淡倉；(iii)根據超額配售權購買或同意購買股份，以將根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為防止股份市價下跌或將有關跌幅減至最小，而購買或同意購買股份；(v)出售或同意出售股份以將由於上述購買行動而建立的任何倉盤平倉；及(vi)提出或嘗試進行上文第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何行動。

具體而言，發售股份的有意申請人應注意：

- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士或會因穩定價格行動而持有股份的好倉；
- 現時不能確定穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士將持有有關好倉的數量及時間或期間；
- 穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在公開市場將相關好倉平倉並出售可能對股份市價造成不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不得在穩定價格期以外時間進行。穩定價格期由上市日期開始預期於2012年12月22日（星期六）（即香港公開發售截止登記認購申請日期起計第30日）屆滿。該日後不可再進行任何穩定價格行動，而股份的需求及股價可能從而下落；
- 採取任何穩定價格行動，未必可使股價維持或高於發售價；及
- 在進行穩定價格行動的過程中，或會按與發售價相同或低於發售價的價格進行穩定價格的買盤或交易，因此可能以低於發售股份申請人支付的價格完成。

本公司將確保或促使在穩定價格期間屆滿後七日內遵照證券及期貨條例的證券及期貨（穩定價格）規則刊發公佈。

超額分配

倘全球發售出現股份超額分配，穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士可透過（其中的方法包括）利用穩定價格操作人、其聯屬人士或代其行事的任何人士在二級市場所購買的股份或悉數或部分行使超額配售權，補足有關超額分配。任何有關購買將根據香港現行法例、規定及法規進行，包括根據證券及期貨條例進行價格穩定須遵守證券及期貨（價格穩定）規則（經修訂）。可供超額分配的股份數量將不超過212,700,000股股份，即本公司於悉數行使超額配售權後可發行和分配的股份數量，約佔根據全球發售初步提呈的發售股份的15%。

定價及分配

國際買家將收集有意的專業及機構投資者認購國際發售中發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者須表明擬按不同價格或指定價格認購國際發售的發售股份數目。預期此項稱為「累計投標」的程序將一直進行至於香港公開發售申請截止日期或前後為止。

全球發售下各項發售的發售股份定價將由聯席賬簿管理人（代表承銷商）與本公司於定價日期（預期為2012年11月22日（星期四）或前後，惟無論如何不遲於2012年11月27日（星期二））協定。根據各項發售將予分配的發售股份數目則於其後釐定。

香港公開發售每股發售股份的發售價將與國際發售每股發售股份的發售價相同，發售價乃根據由聯席賬簿管理人（代表承銷商）及本公司所釐定的國際發售每股發售股份的港元價格釐定。香港公開發售的每股發售股份的發售價將為港元金額，包括應付的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費後，將實際等於國際發售每股發售股份的港元價格（受限於任何有需要的湊整）。國際發售投資者就其購買的發售股份應付的證監會交易徵費及聯交所交易費將由我們支付。

除於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前另有公佈（詳情參閱下文）者外，發售價將不會高於每股發售股份1.79港元，且預期不會低於每股發售股份1.45港元。有意投資者謹請注意，將於定價日期釐定的發售價可低於（儘管預期不會）本招股說明書所載的指示性發售價範圍。

聯席賬簿管理人（代表承銷商）如認為適當，及經本公司同意後可根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標程序中的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時將發售股份數目及／或指示性發售價範圍調至低於本招股說明書所載者。在此情況下，我們將在決定作出該調減後在可行情況下盡早（但在任何情況下不遲於遞交香港公開發售申請截止日期上午）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登有關調減

全球發售的結構

的通知。刊發該通知後，經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性，而發售價將由聯席賬簿管理人（代表承銷商）及本公司釐定於經修訂的發售價範圍內。申請人謹請留意，任何有關調減發售股份數目及／或指示性發售價範圍的公佈均可能直至遞交香港公開發售申請的截止日期當日方會刊發。該公佈亦將包括對本招股說明書所載的營運資金報表、全球發售統計以及可能因上述調減而改變的任何其他財務信息的確認或修訂（如適當）。倘概無刊發任何該等公告，則發售股份數目將不會被調低且與本公司及聯席賬簿管理人（代表承銷商）所協定的發售價在任何情況下均將不會定於本招股說明書所述的發售價範圍之外。

倘調減發售股份數目，則聯席賬簿管理人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%（假設並無行使超額配售權）。在若干情況下，聯席賬簿管理人可酌情重新分配香港公開發售提呈的發售股份及國際發售提呈的發售股份。

假設發售價為每股發售股份1.62港元，經扣除我們就全球發售應付的承銷費用及估計開支後，我們自全球發售籌集的所得款項淨額估計約為21.272億港元，約為建議發售價範圍1.45港元至1.79港元的中位數。

最終發售價、全球發售的踴躍程度、根據香港公開發售可供認購發售股份的分配基準預期於2012年11月28日（星期三）在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊登。

香港承銷協議及國際購買協議

香港公開發售由香港承銷商根據香港承銷協議的條款全數承銷，惟須待本公司及聯席賬簿管理人（代表承銷商）協定發售價後，方可作實。

我們預期於定價日期就國際發售訂立的國際購買協議。

香港承銷協議及國際購買協議概述於本招股說明書「承銷」一節。

香港公開發售的條件

根據香港公開發售作出的任何發售股份申請，須於下列條件達成後方可被接納：

- (i) 聯交所上市委員會批准已發行股份（包括因行使超額配售權而可能售出的股份）及根據全球發售將予發售的股份（僅受分配所限）上市及買賣；
- (ii) 發售價已正式釐定，且國際購買協議於定價日期簽立及交付；及
- (iii) 香港承銷商於香港承銷協議項下的責任及國際買家於國際購買協議項下的責任均成為及仍為無條件，且並無根據各協議條款終止。

在上述各情況下均須於香港承銷協議或國際購買協議指定日期及時間或之前（無論如何不遲於本招股說明書日期後第30日）達成（除非及倘於該等日期及時間或之前上述條件獲有效豁免）。

倘本公司及聯席賬簿管理人（代表承銷商）因任何理由未能於2012年11月27日（星期二）或之前協定發售價，則全球發售將不會進行並告失效。

香港公開發售及國際發售須待（其中包括）另一項發售成為無條件且無根據各自條款終止時方告完成。

倘上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將不會進行並告失效，並須即時知會聯交所。本公司將於全球發售失效翌日在《南華早報》（以英文）及《香港經濟日報》（以中文）刊發香港公開發售失效的通知。在此情況下，所有申請款項將按「如何申請香港發售股份－10.發送／領取股票及退還股款」一節所述的條款不計利息退還予申請人。同時，所有申請款項將存置於本公司收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例（經修訂）註冊的香港任何其他銀行的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票在(i)全球發售在所有方面成為無條件及(ii)「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利並未被行使的情況下，方會於2012年11月29日（星期四）上午八時正（香港時間）成為有效的所有權證。

買賣

假設香港公開發售於2012年11月29日（星期四）上午八時正（香港時間）或之前成為無條件，預期股份將於2012年11月29日（星期四）上午九時正開始在聯交所買賣。

如何申請香港發售股份

申請香港發售股份有三種渠道，閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過白表eIPO服務供應商的指定網站於網上申請（本文稱為「白表eIPO」服務）；或(iii)向香港結算發出電子申請指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。除非閣下為代名人並於申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人或閣下與閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務於網上申請或向香港結算發出電子申請指示提出超過一份申請（不論個別或聯名）。

可申請香港發售股份的人士

如閣下或閣下以其為受益人而提出申請的人士屬個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾認購的香港發售股份，但閣下或該等人士必須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 非本公司股份的現有合法實益擁有人；
- 非本公司或本公司任何子公司的董事或主要行政人員；
- 非上述任何聯繫人士（上市規則所定義者）；
- 非本公司或本公司任何子公司的關連人士（上市規則所定義者）或於緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士；
- 身處美國境外；
- 於完成並提交申請表格時屬非美國人士（S規例所定義者），及(a)屬S規例第902條第(h)(3)段所述人士或(b)符合美國證券法第144A條規定的和資格機構買家；
- 非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）；及
- 未獲分配或申請或有意認購國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

如何申請香港發售股份

閣下如欲透過**白表eIPO**服務(www.eipo.com.hk)在網上申請香港發售股份，則除上文各項外，閣下亦須：

- 持有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

白表eIPO服務僅供個人申請人使用以提出申請。公司或聯名申請人不可通過**白表eIPO**服務申請。

申請人如為公司，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該公司名義提出。如申請人為法人團體，申請表格必須蓋上印有公司名稱的公司印鑒且由獲得正式授權的僱員簽署，並須註明其代表身份。

如由獲得有效授權書正式授權的人士提出申請，本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人和香港承銷商（或吾等或彼等各自代理人或代名人）可在申請符合彼等認為合適的任何條件（包括出示獲授權人士的授權證明）下酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四位。

本公司、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、香港承銷商或指定**白表eIPO**服務供應商（倘適用）或本公司或彼等各自的代理人和代名人可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須提供任何理由。

閣下可申請香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意申請國際發售項下的國際發售股份，但不可兩者同時申請。

1. 使用申請渠道提出申請

應使用的申請渠道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，應使用**白色**申請表格。

除使用**白色**申請表格外，閣下可以**白表eIPO**服務方式向指定網站www.eipo.com.hk於網上遞交申請，申請認購香港發售股份。倘閣下欲以本身名義獲發行股份，應使用**白表eIPO**。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，則應使用**黃色**申請表格。

除使用**黃色**申請表格外，閣下可透過中央結算系統向香港結算發出電子申請指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。任何分配予閣下的香港發售股份將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

如何申請香港發售股份

索取申請表格的地點

申請人可於2012年11月19日（星期一）上午九時正至2012年11月21日（星期三）下午五時正期間及於2012年11月22日（星期四）上午九時正至中午十二時正期間內到以下地址索取白色申請表格和本招股說明書：

(1) 香港承銷商的下列任何地址：

美林遠東有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗銀行大廈15樓

中國國際金融香港證券有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心第一期29樓

海通國際證券有限公司
香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈25樓

廣發證券（香港）經紀有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
2301-2305室及2313室

第一上海證券有限公司
香港
德輔道中71號
永安集團大廈19樓

鴻鵬資本證券有限公司
香港
干諾道中168-200號
信德中心
西翼37樓3712室

南華證券投資有限公司
香港中環
花園道1號
中銀大廈28樓

如何申請香港發售股份

(2) 交通銀行股份有限公司香港分行的下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區	香港分行	中環畢打街20號
	北角支行	北角英皇道442-444號
九龍區	九龍支行	九龍彌敦道563號地下
	尖沙咀支行	尖沙咀麼地道22-28號地下1-3號舖
新界區	荃灣支行	荃灣沙咀道328號寶石大廈太平興業 廣場地下G9B-G11號舖
	沙田支行	沙田好運中心商場三樓193號舖

(3) 中國銀行（香港）有限公司的下列任何分行：

	分行名稱	地址
港島區	中銀大廈分行	中環花園道1號3樓
	干諾道中分行	中環干諾道中13-14號
	北角英皇中心分行	北角英皇道193-209號
九龍區	太子分行	九龍彌敦道774號
	德福花園分行	九龍灣德福花園商場P2號
	旺角上海街分行	旺角上海街611-617號
新界區	馬鞍山廣場分行	馬鞍山西沙路馬鞍山廣場L2層2103號
	上水分行證券服務中心	上水新豐路136號

閣下可於2012年11月19日（星期一）上午九時正至2012年11月22日（星期四）中午十二時正期間，於正常營業時間內到香港結算的存管處服務櫃台（地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓），索取黃色申請表格和本招股說明書。

閣下的股票經紀亦可能有申請表格及本招股說明書可供索取。

如何填寫白色或黃色申請表格

按本節「索取申請表格的地點」一段所述索取申請表格。

請使用藍色或黑色筆以英文填妥申請表格並簽署。每份申請表格均載有詳細指示，閣下務請細閱該等指示。倘閣下並無依照指示填寫，則閣下的申請或會被拒絕受理，並會按申請表格上所示地址，以平郵方式將申請表格連同支票或銀行本票退還予閣下（如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下承擔。每份申請表格均須隨附以一張支票或銀行本票作出的付款。倘支票或銀行本票不符合申請表格所列規定，則申請可遭拒絕受理。

按照本節「6. 公眾人士－申請香港發售股份的時間」一段所載的時間，將申請表格投於設在該節所述任何一個地點的其中一個收集箱內。

閣下謹請注意，白色或黃色申請表格一經填妥及遞交即表示（其中包括）閣下（或如屬聯名申請人，則閣下各自共同及個別地）本身或作為代理人或代名人及代表閣下作為代理人或代名人的每名人士將被視為：

- (i) 向本公司及本公司每位股東表示**同意**，且本公司亦向每位股東表示同意，遵守及遵從公司條列、大綱及組織章程細則；
- (ii) 向本公司及各股東表示**同意**，本公司股份可由其持有人自由轉讓；
- (iii) **授權**本公司代表閣下與我們的董事及本公司的高級職員各自訂立合約，據此該等董事及高級職員承諾遵守及遵從大綱及組織章程細則所訂明其向我們的股東應盡的責任；
- (iv) **確認**已接獲及／或閱讀本招股說明書的副本，並於提出申請時純粹依賴本招股說明書所載有關本公司的資料及陳述，將不會依賴有關本公司的任何其他資料或陳述（除本招股說明書任何增補所載者外）；
- (v) **同意**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理或顧問或任何參與全球發售的其他人士均不須或不會就本招股說明書或任何相關補充文件之外的任何資料及陳述負責；

如何申請香港發售股份

- (vi) **承諾並確認** 閣下（如為 閣下本身的利益申請）或 閣下為其利益提出申請的人士並無申請認購或接納或表示有興趣申請或認購或且未曾收取或獲配售或配發或分派（包括有條件或暫時性），亦不會申請認購或接納或表示有興趣申請國際發售股份，亦不會以任何其他方式參與國際配售；及
- （倘申請是代理人代表 閣下提出）保證 閣下已有效地、不可撤銷地向 閣下的代理人授予所有必要的權力和職權以提交本申請；
- (vii) **同意**向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及參與全球發售的任何其他人士以及我們及彼等各自的顧問及代理人披露個人資料及有關 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士的任何資料；
- (viii) **指示及授權**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及參與全球發售的任何其他人士（或彼等各自的代理人或代名人）作為本公司代理人，簽訂任何轉讓表格、合約單據或其他文件，並代表 閣下辦理一切其他必要手續，根據組織章程大綱及細則的規定以 閣下或香港結算代理人（視乎情況而定）的名義登記任何 閣下獲配發的香港發售股份，及進行本招股說明書與申請表格所述各項安排；
- (ix) **同意** 閣下的認購申請程序可由本公司任何一家收款銀行辦理，而並不限於 閣下提交申請表格的銀行；
- (x) **聲明、保證及承諾** 閣下明白股份並無亦不會根據美國證券法登記，而 閣下於填寫申請表格時身處美國境外（定義見S規例），或 閣下(a)屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士，或(b)為美國證券法項下144A條所指的合資格機構買家；
- (xi) **同意**（在不影響 閣下可能擁有的其他權利下） 閣下的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而撤銷，惟根據本招股說明書所載規定撤銷則除外；
- (xii) **保證** 閣下申請所載資料確屬真實及準確；
- (xiii) **同意** 閣下的申請、接納申請以及因而產生的合約，將由香港法例管轄，並按其詮釋；
- (xiv) **確認** 閣下已細閱並知悉且同意遵從本招股說明書及申請表格所載條款、條件及申請手續；

如何申請香港發售股份

- (xv) 承諾及同意接納所申請的香港發售股份或根據申請向閣下所分配任何較少數目的股份；
- (xvi) 如閣下透過提交黃色申請表格申請，同意香港結算及香港結算代理人均可調整以香港結算代理人名義發行的獲配發的香港發售股份數目；
- (xvii) 如申請以閣下本身為受益人) 保證此乃為閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子申請指示作出的唯一申請；
- (xviii) (如閣下為其他人士的代理人) 保證已向有關人士作出合理查詢，證實此乃僅為該人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子申請指示作出的唯一認購申請，且閣下已獲正式授權，以該人士代理人的身份提交申請；
- (xix) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證已遵從一切有關法律，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或任何參與全球發售的其他人士將不會因接納閣下的購買要約或閣下根據本招股說明書所載條款及條件享有的權利與承擔的責任進行的行動而違反香港以外地區的任何法律；及
- (xx) 明白本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人和香港承銷商將依賴上述聲明和陳述，以決定是否根據閣下的申請分配任何香港發售股份及閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控。

為使黃色申請表格有效，閣下（作為申請人）必須根據以下指示填妥申請表格及在申請表格首頁署名。

只接納親筆簽名：

- (i) 倘透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）申請：

指定的中央結算系統參與者必須於申請表格適當的空格內蓋上印有公司名稱的公司印鑒，及填寫其參與者編號。

- (ii) 倘以個人中央結算系統投資者戶口持有人的身份申請：

- (a) 申請表格必須填上中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

(b) 於申請表格適當的空格內填上中央結算系統投資者戶口持有人的參與者編號。

(iii) 倘以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人身份申請：

(a) 申請表格須填上所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及香港身份證號碼；及

(b) 於申請表格適當的空格內填上參與者編號。

(iv) 倘以公司中央結算系統投資者戶口持有人身份申請：

(a) 申請表格須填上中央結算系統投資者戶口持有人公司名稱及香港商業登記號碼；及

(b) 於申請表格適當的空格內填上參與者編號及蓋上印有公司名稱的公司印鑒。

中央結算系統參與者的資料不正確或不完整，或參與者編號或其他類似事項有遺漏或資料不足，均可導致申請無效。

代名人如欲以彼等的名義代表不同實益擁有人分別遞交申請時，須於每份申請表格上「由代名人遞交」一欄中註明每位實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼，倘若屬聯名實益擁有人，則註明每位聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼。倘未能提供實益擁有人的賬戶號碼或其他識別編碼，會導致申請會被視為乃就有關代名人的利益而提交。

倘閣下透過正式授權的人士提出申請，則本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人和香港承銷商（或我們或彼等各自代理或代名人）可在我們或彼等認為符合任何適當條件（包括出示閣下授權人的授權證明）下，酌情接納有關申請。我們、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人和香港承銷商（或我們或其代理或代名人）可全權酌情拒絕或接納任何全部或部分申請，而毋須解釋任何理由。

2. 如何透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

倘閣下屬個人並符合本節「香港發售股份申請人的資格」一段所載標準，則閣下可透過指定網站www.eipo.com.hk遞交申請，透過白表eIPO服務提出申請。倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，股份將以閣下本身名義發行。

透過白表eIPO服務提出申請的指示詳情載於指定網站www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下未遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，且未必被提交予本公司。

倘閣下透過指定網站www.eipo.com.hk發出電子申請指示，閣下即已授權指定白表eIPO服務供應商按本招股說明書所載的條款及條件（經適用於白表eIPO服務的條款及條件所補充及修訂）作出申請。

除本招股說明書所載條款及條件外，指定白表eIPO服務供應商可能於閣下使用白表eIPO服務後，對閣下施加額外條款及條件，該等條款及條件載於指定網站www.eipo.com.hk。於提出任何申請前，閣下將須閱覽、了解及同意所有該等條款及條件。

一經透過白表eIPO服務向指定白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權指定白表eIPO服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及我們的香港證券登記處。

閣下可透過白表eIPO服務就最少2,000股香港發售股份遞交申請。每份申請多於2,000股香港發售股份的電子申請指示，須按申請表格內的一覽表所列其中一個數目，或按指定網站www.eipo.com.hk所另行指定數目作出。

警告：透過白表eIPO服務申請認購香港發售股份，僅為指定白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及白表eIPO服務供應商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將可呈交予本公司，同時亦不保證閣下將可獲配發任何香港發售股份。

保護環境

白表eIPO最顯著的好處是可以自助形式和經電子申請途徑來節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「新城發展控股有限公司」白表eIPO申請，捐出兩港元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源－香港林」計劃。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務能力限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)遞交閣下的申請，閣下務請不要直至遞交香港公開發售申請最後日期方始發出閣下的電子申請指示。倘閣下連接白表eIPO服務指定網站(www.eipo.com.hk)時出現困難，閣下須遞交白色申請表格。然而，閣下一經發出電子申請指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳足股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。見本節「4. 閣下可提出申請的份數」一段。

白表eIPO服務的條件

使用白表eIPO服務申請香港發售股份時，申請人視為已接納以下條件：

申請人：

- (i) 按照本招股說明書及白表eIPO指定網站www.eipo.com.hk的條款及條件，並在本公司組織章程大綱及細則規限下，申請有意認購的香港發售股份數目；
- (ii) 隨附申請香港發售股份所需的全數付款（包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費和0.005%聯交所交易費）；
- (iii) 授權本公司將申請人的名稱列入本公司股東名冊內，登記為任何將配發予申請人的香港發售股份持有人，並（在符合本招股說明書所載條款及條件的情況下）按白表eIPO申請所示地址以平郵方式寄發任何股票（倘適用），郵誤風險概由申請人承擔（除非申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份，並按白表eIPO指定網站www.eipo.com.hk及本招股說明書所述程序親自領取任何股票）；
- (iv) 要求發出的任何以多個銀行賬戶繳交申請款項的申請人的退款支票（如適用）以申請人為抬頭人並（在符合本招股說明書所載條款及條件的情況下）以平郵方式將退款支票寄至白表eIPO申請所示地址，郵誤風險概由申請人承擔；及
- (v) 要求將任何電子退款指示發送予以單一銀行賬戶支付申請款項的付款賬戶內。

補充資料

如刊發本招股說明書的任何增補，已遞交申請的申請人未必會獲知會（視乎增補的資料而定）彼等可撤回其申請。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤回申請，則所有已遞交的申請仍屬有效及可被接納。在上文及下文的規限下，一經提出申請即不可撤回，而申請人亦會視作根據已增補的招股說明書提出申請。

完成透過白表eIPO服務遞交申請的效用

完成透過白表eIPO服務遞交申請，即表明閣下（如屬聯名申請人，則閣下各自共同及個別地）本身或以代理人或代名人的身份，及代表閣下作為其代理人或代名人的每位人士：

- (i) 向本公司及本公司各股東表示**同意**，而本公司亦向各股東表示同意遵守及遵從公司條例、章程大綱及細則；
- (ii) 向本公司及本公司各股東表示**同意**，持有人可自由轉讓本公司的股份；
- (iii) **授權**本公司代表閣下與本公司的董事及高級職員各自訂立合約，據此該等董事及高級職員承諾遵守及遵從組織章程細則所訂明其向我們的股東應盡的責任；
- (iv) **確認**閣下已接獲及／或細閱本招股說明書副本及在作出申請時僅依據本招股說明書載列的資料及陳述，而不會信賴本招股說明書任何增補所載者以外的任何有關本公司的其他資料或陳述；
- (v) **同意**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商、或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或任何參與全球發售的其他人士均不須就本招股說明書（或任何相關補充文件）之外的任何資料及陳述負責；
- (vi) **承諾並確認**，閣下（如申請以閣下為受益人）或閣下以其作為受益人作出申請的人士不曾申請或認購或表示有意認購，或已收取或獲配售、配發或分配（包括有條件及／或暫時），且將不會申請或認購或表示有意認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售；

(倘申請是代理人代表閣下提出) 保證閣下已有效地、不可撤銷地向閣下的代理人授予所有必要的權力和職權以提交本申請；
- (vii) **同意**向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及任何參與全球發售的其他人士以及我們及彼等各自的顧問及代理人披露其所需任何有關閣下或閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料或任何其他資料；

- (viii) **指示及授權**本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及任何參與全球發售的其他人士（或我們或彼等各自的代理人或代名人）作為代理代表 閣下簽署任何轉讓表格、成交單據或其他文件，辦理其他一切必需手續，以根據組織章程細則的規定以 閣下的名義登記 閣下所獲分配的任何香港發售股份，及進行本招股說明書、申請表格及白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk所述安排；
- (ix) **聲明、保證及承諾** 閣下了解股份並無亦不會根據美國證券法登記，而 閣下於填寫申請表格時身處美國境外（定義見S規例），或 閣下屬(a) S規例第902條第(h)(3)段所述之人士或(b)符合美國證券法第144A條規定的合資格機構買家；
- (x) **同意**（在不影響 閣下可能擁有的任何其他權利的情況下）是項認購申請一經接納，便不可因無意作出的失實陳述而將其撤銷且惟根據本招股說明書所載規定撤銷除外；
- (xi) **保證** 閣下申請所載資料確屬真實及準確；
- (xii) **同意** 閣下的申請、對該申請的任何接納及由此產生的合約，均受香港法例管轄，並須按其詮釋；
- (xiii) **確認** 閣下已細閱並知悉本招股說明書及白表eIPO服務指定網站www.eipo.com.hk所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- (xiv) **承諾及同意**接納所申請的香港發售股份或根據申請向 閣下所分配任何較少數目的股份；
- (xv)（如申請以 閣下本身為受益人）**保證**此乃為 閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子申請指示作出的唯一申請；
- (xvi)（如 閣下為其他人士的代理人）**保證**已向有關人士作出合理查詢，證實此乃僅為該人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子申請指示作出的唯一認購申請，且 閣下已獲正式授權，以該人士代理人的身份提交申請；
- (xvii) 倘香港以外任何地區的法律適用於 閣下的申請，則 閣下**同意及保證**已遵從一切有關法律，而本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱

員、合夥人、代理人、顧問或任何參與全球發售的其他人士將不會因接納閣下的購買要約或閣下根據本招股說明書及白表eIPO服務指定網站 www.eipo.com.hk 所載條款及條件享有的權利與承擔的責任進行的行動而違反香港以外地區的任何法律；及

(xviii) 明白本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商將以來上述聲明和陳述，以決定是否根據閣下的申請分配任何香港發售股份，及閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控。

授權書

如閣下透過獲正式授權的人士提出申請，本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人和香港承銷商（或其代理人或代名人）可在符合彼等任何一方認為適當的條件（包括出示獲授權人士的授權證明）下酌情接納有關申請。

附加資料

就分配香港發售股份而言，每名透過指定網站 www.eipo.com.hk 使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子申請指示的申請人，將被視為申請人。

倘就閣下申請的發售股份數目而言，閣下未繳足申請股款或支付超過所需金額或閣下的申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理，則指定白表eIPO服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站 www.eipo.com.hk 內由指定白表eIPO服務供應商提供的額外資料。

3. 透過中央結算系統向香港結算發出電子申請指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可向香港結算發出電子申請指示，申請香港發售股份及安排繳付申請款項及退款。此將依照其與香港結算訂立的參與者協議，以及不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序。

閣下如屬中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>)（根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）發出電子申請指示。

如何申請香港發售股份

閣下亦可前往下列地點，填妥輸入申請表格，由香港結算為閣下輸入**電子申請指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

招股說明書亦可在上述地點索取。

閣下如非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商（該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端發出**電子申請指示**，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或閣下透過經紀或託管商所提交的詳細申請資料詳情轉交予本公司及我們的香港證券登記處。

向香港結算發出**電子申請指示**，由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

倘由香港結算代理人代表發出**電子申請指示**申請香港發售股份的人士簽署**白色申請表格**：

- (i) 香港結算代理人僅作為該等人士的代名人，毋須對任何違反**白色申請表格**或本招股說明書條款及條件的情況承擔任何責任；
- (ii) 香港結算代理人代表各該等人士進行下列事項：
 - 同意以香港結算代理人的名義發行獲配發的香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入**電子申請指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內；
 - 承諾並同意接納發出**電子申請指示**的該人士所申請的全部或任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾並確認該人士並無申請、認購或表示有意申請或認購，或收到或獲配售或分配（包括有條件或暫時性地）且將不會申請、認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，亦無以任何其他方式參與國際發售；
 - （如有關**電子申請指示**以該人士為受益人而發出）聲明僅為以該人士為受益人發出一項**電子申請指示**；

如何申請香港發售股份

- (如該人士為另一人士的代理) 聲明該位人士僅以該位其他人士為受益人發出一項**電子申請指示**，且已獲正式授權以該位其他人士代理的身份發出該項指示；
- 了解本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人和香港承銷商將依賴以上聲明和陳述，以決定是否就該人士發出的**電子申請指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該人士的**電子申請指示**而配發的香港發售股份的持有人，並按照我們與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款（如適用）；
- 確認該人士已細閱本招股說明書所載條款、條件及申請手續，並同意受其約束；
- 確認該人士在發出**電子申請指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子申請指示**時，純粹依據本招股說明書所載的資料及陳述，惟本招股說明書任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問或任何參與全球發售的其他各方無須對本招股說明書及任何補充文件所載的或資料及陳述負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及任何參與全球發售的其他各方及我們及彼等各自的顧問及代理披露該人士的個人資料及彼等可能索取關於該人士的任何資料；
- 同意（在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下）由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而將其撤銷及該申請可能無法取消，惟本招股說明書所規定者除外；
- 同意香港結算代理人代表該人士根據**電子申請指示**而作出的任何申請不得於登記認購申請時間後第五日（就此而言不包括並非營業日的任何日子）前撤銷，而上述同意將成為與我們訂立的附屬合約，並在該人士發出指示時即具有約束力，而根據該附屬合約，本公司同意，除非按本招股說明書所述任何一項程序，否則不會於開始登記認購申請

時間後第五日（就此而言不包括並非營業日的任何日子）前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司條例第40條對本招股說明書負責的人士根據該條款發出公告，而該公告免除或限制其對本招股說明書所負的責任，則香港結算代理人可於開始登記認購申請時間後第五日（就此而言不包括並非營業日的任何日子）前撤銷其申請；

- 同意香港結算代理人作出的申請一經接納後，其申請及該人士的**電子申請指示**均不可撤銷，而其申請是否獲得接納將以本公司刊發的香港公開發售結果公佈為證；
- 就發出有關香港發售股份的**電子申請指示**而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併細閱）所列的安排、承諾及保證；
- 與本公司（代表本公司本身及其各股東的利益）協定（而我們一經全部或部分接納香港結算代理人的申請，即視為我們本身及代表我們的各股東向每位發出**電子申請指示**的中央結算系統參與者表示同意）、遵守及符合公司條例、組織章程大綱及細則；及
- 同意該人士的申請、對該申請的任何獲接納及因而產生的合約均受香港法例管轄，並須按其詮釋。

透過中央結算系統向香港結算發出電子申請指示的影響

向香港結算發出**電子申請指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示後，閣下（如屬聯名申請人，則閣下各自共同及個別地）即視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示並授權香港結算安排香港結算代理人（作為有關中央結算系統參與者的代名人）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示並授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，如申請全部或部分不獲接納，及／或發售價低於原定申請時應付的每股股份發售價，則安

如何申請香港發售股份

排退還申請款項（在上述各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），並存入閣下的指定銀行賬戶；及

- 指示並授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於白色申請表格所述須代表閣下作出的一切事項。

最低認購數目及許可數目

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）發出**電子申請指示**，認購最少2,000股香港發售股份。認購指示涉及超過2,000股香港發售股份者，須為白色及黃色申請表格一覽表上所列數目之一。認購任何其他數目的香港發售股份的申請將不予考慮且可予拒絕受理。

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人。反之，每位發出**電子申請指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每位人士將被視為申請人。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股說明書的人士確認，每位發出或促使他人發出**電子申請指示**的中央結算系統參與者，乃根據香港公司條例第40條（誠如公司條例第342E條所引用）而可獲賠償的人士。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於我們及我們的香港證券登記處所持關於閣下的個人資料，並以相同方式適用於有關香港結算代理人以外申請人的個人資料。

提示

向香港結算發出**電子申請指示**認購香港發售股份，僅屬一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、我們的董事、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及香港承銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子申請指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入**電子申請指示**。中央結算系統投資者戶口持有人一旦在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子申請指示**時遇上困難，請(i)遞交白色或黃色申請表格；或(ii)於2012年11月22日（星期四）中午十二時正前親臨香港結算的客戶服務中心，填妥一份**電子申請指示**的輸入申請表格。

4. 閣下可提交申請的份數

閣下僅可在以下一種情況下提交超過一份香港發售股份申請：

倘 閣下為代名人，則可以本身名義代表不同實益擁有人，向香港結算發出**電子申請指示**（如 閣下為中央結算系統參與者）及提交超過一份**白色或黃色**申請表格。

閣下必須在申請表格「由代名人遞交」一欄填寫每名實益擁有人（如屬聯名實益擁有人，則所有實益擁有人）的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼，

倘 閣下未填寫以上資料，則申請將視作以 閣下為受益人而提出。除此以外，重複申請概不受理。

倘 閣下透過**白表eIPO**提出申請， 閣下一經繳付有關任何由 閣下或為 閣下利益而向指定**白表eIPO**服務供應商發出以認購香港發售股份的任何**電子申請指示**的股款，即被視為已提出實質申請。為免生疑問，根據**白表eIPO**發出多於一次**電子申請指示**並取得不同申請參考編號，而並無就任何個別參考編號悉數支付股款，將不會構成實質申請。

倘 閣下被懷疑透過指定網站www.eipo.com.hk使用**白表eIPO**服務發出**電子申請指示**提交超過一項申請，並已就該等**電子申請指示**全數支付股款，或透過**白表eIPO**服務提交一項申請，同時透過任何其他途徑提交一項或多項申請，則 閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

倘 閣下透過向香港結算發出**電子申請指示**提出申請，又被懷疑重複申請或提出超過一份以 閣下為受益人的申請，則透過香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按 閣下發出該等指示及／或以 閣下為受益人而發出的該等指示所涉及的香港發售股份數目調減。在確定有否作出重複申請時，凡 閣下或以 閣下為受益人向香港結算發出申請香港發售股份的任何**電子申請指示**，將被視作一份實際申請。

所有申請的條款及條件規定，一經填妥及遞交申請表格或發出**電子申請指示**，即表示 閣下（如屬聯名申請人，則各聯名申請人共同及個別）：

- （倘此項申請乃以 閣下本身為受益人而提出）保證此乃以 閣下為受益人而使用**白色或黃色**申請表格或向香港結算或透過**白表eIPO**服務(www.eipo.com.hk)向指定**白表eIPO**服務供應商發出**電子申請指示**而提出的唯一申請；或

如何申請香港發售股份

- (倘閣下為他人的代理) 保證已向該其他人士作出合理查詢，確定此乃以該其他人士為受益人而使用白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示而提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該其他人士代理的身份簽署申請表格或發出電子申請指示。

除閣下為代名人並已提供申請所需的資料外，在下列情況下，閣下或閣下與聯名申請人的所有申請將被視作重複申請而遭拒絕受理：

- (不論個別或共同) 以白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示提出超過一項申請；或
- (不論個別或共同) 以一份白色及一份黃色申請表格，或以一份白色或黃色申請表格並同時透過中央結算系統向香港結算或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示提出申請；或
- (不論個別或共同) 以一份白色或黃色申請表格或透過中央結算系統向香港結算 (倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人或透過中央結算系統結算或託管商參與者申請) 或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示，申請超過70,900,000股股份 (即香港公開發售初步可供公眾認購的香港發售股份的50%)，詳情載於「全球發售的結構－香港公開發售」一節；或
- 已申請認購、接納或表示有興趣，或已獲得或已獲配售、配發或分配 (包括有條件及／或暫定) 或將申請認購、接納或表示有興趣申請任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售。

倘以閣下為受益人以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示 (包括香港結算代理人按電子申請指示提出的申請部分) 提出超出一項申請，則閣下的所有申請亦會視作重複申請而遭拒絕受理。如申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為買賣證券；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，

則該申請將視為以閣下為受益人而提出。

非上市公司指並無股本證券在聯交所上市的公司。

關於公司法定控制權指 閣下：

- 控制該公司董事會的組成；或
- 控制該公司逾半數投票權；或
- 持有該公司逾半數已發行股本（不計及其中無權參與超過某指定數額的利潤或資本分派的任何部分股本）。

5. 香港發售股份的價格

每股發售股份的最高發售價為1.79港元。 閣下同時亦須支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即 閣下每申請一手2,000股股份，須支付3,616.09港元。白色及黃色申請表格載有一覽表，列出申請股份若干數目（最多70,900,000股股份）的實際應付款額。 閣下必須申請認購最少2,000股股份。申請的股份數目必須為載於申請表格一覽表上所列的數目之一。認購任何其他數目股份的申請將不獲考慮，而任何該等申請將被拒絕受理。

閣下必須於申請香港發售股份時根據申請表格（倘 閣下以申請表格提出申請）或本招股說明書所載條款，以支票或銀行本票全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

倘 閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（代表證監會收取證監會交易徵費）。

6. 公眾人士－申請香港發售股份的時間

填妥的白色或黃色申請表格連同隨付及註明收款人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－新城公開發售」的付款支票，必須於2012年11月22日（星期四）中午十二時正前遞交，或倘當日並未開始辦理申請登記，則須在本節「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所列的日期及時間前遞交。

閣下填妥的申請表格連同隨付及註明收款人為「中國銀行（香港）代理人有限公司－新城公開發售」的付款支票，必須於下列時間內投入本節「1.使用申請渠道提出申請－索取申請表格的地點」一節所列交通銀行股份有限公司香港分行和中國銀行（香港）有限公司的任何一間分行的特備收集箱內：

2012年11月19日（星期一）	－	上午九時正至下午五時正
2012年11月20日（星期二）	－	上午九時正至下午五時正
2012年11月21日（星期三）	－	上午九時正至下午五時正
2012年11月22日（星期四）	－	上午九時正至中午十二時正

如何申請香港發售股份

開始辦理申請登記的時間為2012年11月22日（星期四）上午十一時四十五分至中午十二時正，惟除「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所規定者外。截止辦理申請登記前，本公司不會處理任何股份申請，亦不會配發任何股份。在登記認購申請截止前，概不會配發任何股份。

白表eIPO

閣下可於2012年11月19日（星期一）上午九時正起至2012年11月22日（星期四）上午十一時三十分或本節下文「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段規定的較後時間前，透過指定網站www.eipo.com.hk，向指定白表eIPO服務供應商遞交申請（每日24小時，最後申請日期除外）。完成悉數支付有關申請的申請股款的截止時間為2012年11月22日（星期四）（即最後申請日期）中午十二時正，或倘該日並無開始辦理申請登記，則於本節「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述時間及日期前完成。

於遞交申請最後日期上午十一時三十分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前經已遞交閣下的申請並已透過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續（須完成支付申請股款），直至遞交申請最後日期中午十二時正截止辦理申請登記之時為止。倘閣下未能於2012年11月22日（星期四）中午十二時正或本節的「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段規定的較後時間或之前，悉數支付申請股款（包括任何相關費用），則指定白表eIPO服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述的方式退還閣下。

輸入電子申請指示的時間

並非中央結算系統投資者戶口持有人的申請人可指示彼等的經紀或託管商（該等人士須為中央結算系統結算／託管商參與者），透過中央結算系統終端，向香港結算發出電子申請指示，申請香港發售股份。

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子申請指示：

- 2012年11月19日（星期一） – 上午九時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2012年11月20日（星期二） – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2012年11月21日（星期三） – 上午八時正至下午八時三十分⁽¹⁾
- 2012年11月22日（星期四） – 上午八時正⁽¹⁾至中午十二時正

附註：

- (1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於2012年11月19日（星期一）上午九時正至2012年11月22日（星期四）中午十二時正（除最後申請日期外，每天二十四小時）輸入電子申請指示。

閣下輸入電子申請指示的截止時間為2012年11月22日(星期四)(即最後申請日期)中午十二時正,或倘該日並無開始辦理申請登記,則於本節「7.惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間及日期前完成。

7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2012年11月22日(星期四)上午九時正至中午十二時正期間任何時候香港懸掛:

- 8號或以上熱帶氣旋警告信號;或
- 「黑色」暴雨警告信號,

則當日不會開始辦理申請登記,而最後申請日將會延遲並押後至上午九時正至中午十二時正期間任何時間在香港並無懸掛上述任何一項警告信號的下一個營業日上午十一時四十五分至中午十二時正開始辦理申請登記。

8. 公佈結果

我們預期於2012年11月28日(星期三)在《南華早報》(以英文)及《香港經濟日報》(以中文),於本公司網站www.futureholdings.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈發售價、國際發售的踴躍程度、香港公開發售的踴躍程度、香港發售股份的分配基準及申請結果。

香港公開發售的分配結果及獲接納申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼將於以下日期及時間以下述指定方式公佈:

- 香港公開發售的分配結果可於2012年11月28日(星期三)上午九時正前於我們在本公司網站www.futureholdings.com.cn及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登的公佈內查閱;
- 香港公開發售的分配結果可於2012年11月28日(星期三)上午八時正起至2012年12月4日(星期二)午夜十二時正止,在我們的指定分配結果網站www.iporesults.com.hk二十四小時查閱。按身份證搜尋功能將可於香港公開發售的分配結果網站www.iporesults.com.hk,或透過我們網站www.futureholdings.com.cn的超連結進入香港公開發售的分配結果網站www.iporesults.com.hk而進行。用戶須輸入其於申請上提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼以搜尋彼等各自的分配結果;
- 可致電我們的香港公開發售分配結果電話查詢熱線查詢分配結果。申請人可於2012年11月28日(星期三)至2012年12月1日(星期六)上午九時正至下午十時正,致電2862 8669查詢其申請是否獲接納及獲分配的香港發售股份數目(如有);

- 可於2012年11月28日（星期三）至2012年11月30日（星期五），在本公司各收款銀行的分行及支行的營業時間內，查閱載有分配結果的特備分配結果小冊子。有關地址載於本節「1.使用申請表格提出申請－索取申請表格的地點」一節。

9. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下不獲配發香港發售股份的情況已詳列於有關申請表格的附註（不論閣下以申請表格或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)或向香港結算發出電子申請指示促使香港結算代理人代閣下作出申請），務請細閱。閣下尤應注意下列不獲配發香港發售股份的情況：

- 如閣下的申請遭撤銷：

一經填妥及遞交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示，即表示閣下同意不得於開始登記認購申請時間後第五日（就此而言不包括非營業日的任何日子）或之前撤銷閣下或香港結算代理人或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商代閣下作出的申請。該協議將成為閣下與本公司的附屬合約，並將在閣下提交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示以及香港結算代理人代閣下提交申請時即具有約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除非按本招股說明書所述任何一項程序，否則不會於開始登記認購申請時間後第五日（就此而言不包括並非營業日的任何日子）之前向任何人士發售任何香港發售股份。

倘根據香港公司條例第40條（為香港公司條例第342E條所引用）對本招股說明書負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股說明書所負的責任，則閣下僅可於開始登記認購申請時間後第五日（就此而言不包括非營業日的任何日子）或之前撤回閣下或由香港結算代理人或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商代為提出的申請。

如本招股說明書有任何補充文件，則已遞交申請的申請人可能或未必獲通知可撤回彼等的申請（視乎補充文件所載資料而定）。倘申請人未獲知會或申請人已獲知會，但並未根據所通知的手續撤回申請，則所有已遞交的申請仍屬有效及可獲接納。在上文規限下，申請一經提出即不可撤回，而申請人將視作根據經補充的本招股說明書提出申請。

如何申請香港發售股份

閣下或由香港結算代理人代 閣下或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商提出的申請一經接納即不可撤回。就此而言，以新聞公佈分配結果即為接納未遭拒絕的申請。倘有關配發基準須符合若干條件或規定以抽籤形式進行，則該等申請獲接納與否，分別須視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、香港承銷商及指定白表eIPO服務供應商或我們或彼等各自的代理及代名人可全權決定拒絕受理或接納任何申請，或只接納任何申請的某部分，而毋須對任何拒絕或接納說明原因。

- 倘香港發售股份的配發作廢：

倘聯交所上市委員會未能於下列時間內批准股份上市，則配發予 閣下或香港結算代理人（如 閣下發出電子申請指示或以黃色申請表格提出申請）的香港發售股份將會作廢：

- 截止辦理申請登記之日起三個星期內；或
- 聯交所上市委員會於截止辦理申請登記後三個星期內通知本公司的較長期限（最長為六個星期）。
- 在下列情況下， 閣下將不會獲得任何分配：
 - 閣下提出重複申請或疑屬重複申請；
 - 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士已申請、認購或表示有興趣或已獲得或已獲配售、配發或分配（包括有條件及／或暫定）或將申請、認購或表示有興趣申請、認購國際發售股份或以其他方式參與國際發售。於填寫任何白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)向指定白表eIPO服務供應商發出電子申請指示作出申請後，即表示 閣下同意不會申請香港發售股份及國際發售下的發售股份。本公司將採取合理措施，識別並拒絕已於國際發售獲得發售股份的投資者在香港公開發售提出的申請，以及識別並拒絕已於香港公開發售獲得香港發售股份並表示有興趣參與國際發售的投資者；
 - 閣下並無按照申請表格（如以申請表格提出申請）或白表eIPO網站(www.eipo.com.hk)所列指示正確填妥申請；
 - 閣下並無妥為付款或以支票或銀行本票付款而有關支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；

- 任何承銷協議並無成為無條件或根據其各自條款終止；
- 本公司及／或聯席賬簿管理人認為倘接納閣下的申請將違反完成及／或簽署申請或閣下於申請上所示地址的所在的司法權區的適用證券或其他法律、法規或規例；或
- 閣下申請超過香港公開發售初步提呈可供公眾人士認購的香港發售股份50%。

10. 發送／領取股票及退還股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股股份最高發售價1.79港元（不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或公開發售的條件未能按本招股說明書「全球發售的結構－香港公開發售的條件」一節所述達成，或倘任何申請遭撤回，或據此作出的任何配發失效，則申請款項或其中適當的部分款項，以及有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，將不計利息退還。本公司會盡力避免在退還申請款項時（倘適用）出現任何不必要的延誤。

閣下將就根據香港公開發售獲發行的所有香港發售股份獲發一張股票，惟以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子申請指示**提出申請的有關股票將按下文所述存入中央結算系統。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項發出任何收據。除下文所述親身領取外，本公司將於適當時候以平郵方式按照申請所列地址將下列各項寄予閣下（如閣下屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下承擔：

- (a) 就以**白色**申請表格或透過**白表eIPO**服務發出**電子申請指示**的方式提出的申請而言：
 - (i) 倘申請獲全部接納，則所有已申請的香港發售股份的股票；或
 - (ii) 倘申請獲部分接納，則成功申請的香港發售股份股數涉及的股票（至於以**黃色**申請表格提交申請，而全部及部分獲接納的申請人而言，其成功申請的股份股票將按下文所述存入中央結算系統）；
- (b) 就以**白色**或**黃色**申請表格提出的申請而言：
 - (i)倘申請部分未獲接納，則未能成功申請的香港發售股份的多繳申請股款；
 - (ii)倘申請全部不獲接納，則所有申請股款；及／或
 - (iii)倘最終發售價低於申請時初步所繳納的每股股份的發售價，則最終發售價與申請時所付每股股份最高發售價的差額，在各種情況下，將連同退

款／多繳股款及其應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息以退款支票以申請人（如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）為收款人，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」退還。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分（倘為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部分）或會印於退款支票（如有）。有關資料亦會轉交第三方以進行退款。閣下的銀行於兌現閣下退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，可能延誤兌現閣下的退款支票或致使退款支票無效。

- (c) 就透過向香港結算發出**電子申請指示**提出的申請而言：倘閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於**2012年11月28日**（星期三）或在特殊情況下由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期，存入中央結算系統，以記存於閣下指示表閣下發出**電子申請指示**的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內。在閣下的申請全部或部分不獲接納的情況下，有關申請股款的退款（如有）及／或最終發售價與申請時初步支付每股股份發售價的差額，在各種情況下，連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將於**2012年11月28日**（星期三）不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下的經紀或託管商的指定銀行賬戶。除按下述方式親身領取外，以**白色**或**黃色**申請表格申請而全部及部分未獲接納及最終發售價有別於申請時初步所付每股股份發售價（如有）而多繳的申請股款（如有）的退款支票，以及使用**白色**申請表格申請或透過**白表eIPO**服務發出**電子申請指示**的方式而全部及部分獲接納申請人的股票，預期於**2012年11月28日**（星期三）或之前寄發。於支票結算前，本公司有權保留任何股票及任何多繳申請股款。

在香港公開發售全面成為無條件及「承銷－承銷安排及開支－香港公開發售－終止理由」一節所述的終止權利並無行使的情況下，股票方會於**2012年11月29日**（星期四）上午八時正成為有效的所有權證書。

(a) 倘閣下以白色申請表格提出申請

倘閣下以**白色**申請表格申請**1,000,000**股或以上香港發售股份，並在申請表格表明擬親身領取退款支票及／或股票（倘適用）及已提供申請表格所規定的全部資料，則可於**2012年11月28日**（星期三）或我們在報章公佈發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的有關其他地點日期上午九時正至下午一時正前往香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東**183**號合和中心**17**樓**1712-1716**室），領取閣下的退款支票及／或股票（倘適用）。倘閣下為個人申請人並選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並選擇親自領取，則必須由閣

下的授權代表，攜同印有公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表（倘適用）於領取時須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明。倘閣下未能於指定領取期限內親身領取退款支票及／或股票（倘適用），則上述支票及／或股票將於其後盡快以平郵方式寄往申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並無在申請表格表明擬親身領取退款支票及／或股票（倘適用），或閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或香港公開發售的條件並未根據本招股說明書「全球發售的結構－香港公開發售的條件」一節達成，或閣下申請被撤銷，或任何據此作出的配發無效，閣下的退款支票及／或就申請股款或其適當部分，連同有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費（如有，但不計利息）的股票（倘適用），將於2012年11月28日（星期三）或之前以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 倘閣下以黃色申請表格提出申請

倘閣下以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並選擇親身領取退款支票（倘適用），則請遵照上文所述**白色**申請表格申請人的指示。倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並無在閣下的申請表格表明親身領取退款支票（如有），或倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅部分獲接納，或香港公開發售的條件並未根據本招股說明書「全球發售的結構－香港公開發售的條件」一節達成，或閣下申請被撤銷，或任何據此作出的配發無效，閣下就申請股款或其適當部分，連同有關經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費（如有，但不計利息）的退款支票（倘適用），將於寄發日期（預期於2012年11月28日（星期三）或之前，以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以**黃色**申請表格申請香港發售股份，而閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行，並於2012年11月28日（星期三）或在緊急情況時由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，以按閣下在申請表格中的指示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）提出申請：

- 就寄存於閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）的股份戶口香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲分配的香港發售股份數目。

如何申請香港發售股份

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請：

- 本公司預期按本節「8. 公佈結果」一段所述的方式於2012年11月28日（星期三），公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下應查閱該結果，倘有任何誤差，須於2012年11月28日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前呈報香港結算。於緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後，閣下可隨即通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序），查詢閣下賬戶的最新結餘。香港結算亦會向閣下發出一份活動結單，列明存入閣下股份戶口的香港發售股份數目。

(c) 倘閣下透過白表eIPO提出申請

倘閣下透過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子認購申請認購1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的全部或部分申請獲接納，則可於2012年11月28日（星期三）或本公司在報章上公佈的發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期上午九時正至下午一時正親臨香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室）領取股票（倘適用）。

倘閣下未於指定領取時間內親身領取閣下的股票，則該等股票將盡快以平郵遞方式按閣下向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內指定的地址寄予閣下，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的股票（倘適用）將於2012年11月28日（星期三）以平郵方式按閣下透過指定網站www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內指定的地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下透過白表eIPO服務申請並以單一銀行賬戶支付申請股款，則退還股款（如有）將按照電子退款指示發送予申請付款賬戶內。

倘閣下透過白表eIPO服務經由多個銀行賬戶申請，退還股款（如有）將以平郵方式按照退款支票寄發到閣下的指定白表eIPO服務申請指示中指定的地址，郵務風險概由閣下承擔。

亦請注意載於本節「2.如何透過白表eIPO服務提出申請－其他資料」一段有關多繳申請股款、申請款項不足或申請遭指定白表eIPO服務供應商拒絕受理而退款的其他資料。

(d) 倘閣下向香港結算發出電子申請指示提出申請

香港發售股份的分配

為分配香港發售股份，香港結算代理人將不被視為申請人。相反，發出電子申請指示的各中央結算系統參與者或該等認購指示的各受益人將被視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退還申請股款

- 我們預期於2012年11月28日（星期三），按本招股說明書「如何申請香港發售股份」一節所述多種途徑公佈中央結算系統參與者（如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則我們將一併刊登有關實益擁有人的資料（如獲提供）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（公司則為香港商業登記號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱我們刊發的公佈，如有任何誤差，請2012年11月28日（星期三）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前向香港結算呈報。
- 倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子申請指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應獲支付的退還股款（如有）。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義申請，亦可於2012年11月28日（星期三），透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查核閣下獲配發的香港發售股份數目及獲支付的退還股款（如有）。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口及退還股款已存入閣下的銀行（如有）後，香港結算亦將會向閣下提供一份活動結單，列明已存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及已存入閣下指定銀行賬戶的退還股款（如有）。

11. 退還申請股款

倘閣下因任何理由而未獲任何香港發售股份，我們將不計利息退還閣下所繳付的申請股款（包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）。所有於發送／領取股票／電子退款指示／退款支票日期前就申請股款應計的利息，將撥歸我們所有。

倘閣下的申請僅獲部分接納，我們會將閣下申請股款的適當部分（包括相關的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）不計利息退還閣下。

如何申請香港發售股份

倘最終釐定的發售價低於每股發售股份1.79港元，則將不計利息向獲接納申請人退還適當的股款（包括多繳申請股款應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費）。退款的程序詳情載於本節「10. 發送／領取股票及退還股款」一段。

所有該等款項在發送退款前的所有應計利息歸我們所有。

倘出現大幅超額認購的特殊情況，則本公司及聯席賬簿管理人可酌情決定不安排若干在申請表格上就小額香港發售股份（獲接納申請除外）提出申請的支票過戶。

閣下的申請款項退款（如有）將於2012年11月28日（星期三），根據本節所述各項安排退還。

12. 股份開始買賣

預期股份將於2012年11月29日星期四開始買賣。股份的買賣單位為每手2,000股。股份代號為01030。

13. 股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且我們符合香港結算的證券接納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份於聯交所開始買賣之日或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個營業日在中央結算系統內交收。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排的詳情，因為上述安排可能影響彼等的權利及權益。

為確保股份獲准納入中央結算系統，一切所需的安排均已辦妥。

以下為 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供收錄於本招股說明書。按照香港會計師公會發佈的核數指引第3.340號「招股說明書及申報會計師」，此報告為 貴公司董事和獨家保薦人而編製並以其為收件人。



羅兵咸永道

敬啟者：

本所（以下簡稱「我們」）謹此就新城發展控股有限公司（「貴公司」）和其子公司（統稱「貴集團」）的財務信息（「財務信息」）提呈報告。此等財務信息包括於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的合併資產負債表、 貴公司於2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的資產負債表及截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月（「有關期間」）的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。此等財務信息由 貴公司董事編製，以供收錄於 貴公司於2012年11月19日就 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板進行首次上市而刊發的招股說明書（「招股說明書」）附錄一第I至第III節內。

貴公司於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註1(b)「集團重組」所述的集團重組， 貴公司已成為現組成 貴集團子公司的控股公司（「重組」）。

於本報告日期， 貴公司於子公司及聯營公司中所擁有的直接及間接權益載列於下文第II節附註40和附註10。該等公司，除江蘇新城地產股份有限公司外，均為私人公司，或如在香港以外註冊成立或組成，擁有大致上與在香港註冊成立的私人公司相同的特徵。江蘇新城地產股份有限公司的境內外資股（「B股」）於上海證券交易所上市。

由於 貴公司自註冊成立日期以來，除重組外並無涉及任何重大業務交易，故並無編製經審核財務報表。於本報告日期，現組成 貴集團的其他公司的經審核財務報表（若有法定審計規定）已根據其註冊成立所在地的相關公認會計原則編製。此等公司的法定核數師詳情載於下文第II節附註40。

貴公司董事已根據香港會計師公會（「會計師公會」）發佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製 貴集團於有關期間的合併財務報表（「相關財務報表」）。我們已按照與 貴公司另行訂立的業務約定條款並根據會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。

貴公司董事有責任根據香港財務準則編製相關財務報表，以令相關財務報表作出真實而公平的反映。

財務信息已根據相關財務報表編製且沒有作出任何調整。

董事就財務信息的責任

貴公司董事須負責根據香港財務準則編製財務信息，以令財務信息作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務信息所必要的內部控制，以使財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務信息作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會發佈的核數指引3.340「招股說明書及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務信息已真實而公平地反映 貴公司於2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的事務狀況及 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的事務狀況，以及 貴集團截至該等日止有關期間的業績和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務信息

我們已審閱招股說明書附錄一所包含下文第I和II節所載匯報期末段的比較財務信息，此等財務信息包括截至2011年6月30日止六個月的合併利潤表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料（「匯報期末段的比較財務信息」）。

貴公司董事須負責根據下文第II節附註2所載的會計政策，編製及列報匯報期末段的比較財務信息。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務信息作出結論。我們已根據會計師公會發佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務信息審閱」進行審閱。審閱匯報期末段的比較財務信息包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能使我們保證我們將知悉在審核的情況下可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言，匯報期末段的比較財務信息在所有重大方面並未根據下文第II節附註2所載的會計政策編製。

I 財務信息

以下為貴公司董事編製的 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，及截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月期間的財務信息。

(a) 合併資產負債表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房和設備	7	50,373	44,394	117,016	115,518
投資物業	8	608,300	1,342,900	2,443,200	2,666,200
無形資產	9	1,393	2,175	5,341	6,907
於聯營公司的投資	10	—	10,000	235,000	233,104
遞延所得稅資產	24	112,257	194,457	362,640	391,794
可供出售金融資產	11	15,000	156,000	156,000	161,187
土地使用權	12	365,315	367,248	367,248	367,248
		<u>1,152,638</u>	<u>2,117,174</u>	<u>3,686,445</u>	<u>3,941,958</u>
流動資產					
租賃土地預付款項	13	1,687,140	2,934,797	2,689,155	3,042,049
完工待售或在建銷售物業	14	10,049,475	17,497,388	24,227,066	27,286,822
貿易及其他應收款項和預付款項	15	1,594,399	1,527,337	1,761,606	1,925,609
受限制現金	17	171,148	118,123	314,536	526,504
現金和現金等價物	17	2,164,714	3,951,249	4,221,558	3,541,336
		<u>15,666,876</u>	<u>26,028,894</u>	<u>33,213,921</u>	<u>36,322,320</u>
總資產		<u>16,819,514</u>	<u>28,146,068</u>	<u>36,900,366</u>	<u>40,264,278</u>
權益					
貴公司權益持有人應佔股本及儲備					
股本	18	—	—	3,466	3,466
儲備	20	1,576,808	2,261,968	3,176,350	3,351,674
		<u>1,576,808</u>	<u>2,261,968</u>	<u>3,179,816</u>	<u>3,355,140</u>
非控股權益		<u>1,205,616</u>	<u>1,491,306</u>	<u>2,022,133</u>	<u>2,189,753</u>
權益總額		<u>2,782,424</u>	<u>3,753,274</u>	<u>5,201,949</u>	<u>5,544,893</u>
負債					
非流動負債					
借款	21	2,930,908	4,951,068	6,649,200	5,066,500
遞延所得稅負債	24	119,221	246,693	343,237	393,157
		<u>3,050,129</u>	<u>5,197,761</u>	<u>6,992,437</u>	<u>5,459,657</u>

	附註	於12月31日			於6月30日
		2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動負債					
貿易和其他應付款項.....	23	2,517,793	4,303,100	6,627,089	7,642,749
預售物業預收款項.....	22	6,767,622	10,594,095	12,775,020	16,233,002
即期所得稅負債.....		368,840	751,166	1,085,703	716,407
借款.....	21	1,317,000	3,508,067	4,217,363	4,666,765
應付股息.....		15,706	38,605	805	805
		<u>10,986,961</u>	<u>19,195,033</u>	<u>24,705,980</u>	<u>29,259,728</u>
總負債.....		<u>14,037,090</u>	<u>24,392,794</u>	<u>31,698,417</u>	<u>34,719,385</u>
總權益及負債.....		<u>16,819,514</u>	<u>28,146,068</u>	<u>36,900,366</u>	<u>40,264,278</u>
流動資產淨值.....		<u>4,679,915</u>	<u>6,833,861</u>	<u>8,507,941</u>	<u>7,062,592</u>
總資產減流動負債.....		<u>5,832,553</u>	<u>8,951,035</u>	<u>12,194,386</u>	<u>11,004,550</u>

(b) 貴公司資產負債表

	附註	於12月31日		於6月30日
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產				
非流動資產				
於子公司的投資.....	16	<u>360,049</u>	<u>387,574</u>	<u>410,661</u>
流動資產				
貿易和其他應收款項.....	15	—	—	47
現金和現金等價物.....	17	<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,699</u>
		<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,746</u>
總資產.....		<u>361,670</u>	<u>392,200</u>	<u>413,407</u>
權益				
貴公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本.....	18	—	3,466	3,466
儲備.....	20	<u>359,968</u>	<u>384,330</u>	<u>405,467</u>
權益總額.....		<u>359,968</u>	<u>387,796</u>	<u>408,933</u>
流動負債				
貿易和其他應付款項.....	23	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>4,474</u>
總權益及負債.....		<u>361,670</u>	<u>392,200</u>	<u>413,407</u>
流動(負債)/資產淨額.....		<u>(81)</u>	<u>222</u>	<u>(1,728)</u>
總資產減流動負債.....		<u>359,968</u>	<u>387,796</u>	<u>408,933</u>

(c) 合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入	25	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072
銷售成本	27	(4,414,072)	(5,623,266)	(7,743,687)	(2,023,363)	(2,588,556)
毛利		1,389,203	1,998,108	3,023,567	918,580	1,158,516
投資物業公允價值收益	8	377,994	443,201	273,493	271,353	1,084
銷售和營銷成本	27	(126,306)	(216,345)	(388,091)	(132,622)	(187,710)
行政開支	27	(198,496)	(290,044)	(465,941)	(214,204)	(272,408)
其他收入	26	70	12,252	39,493	9,493	7,998
其他開支	26	(2,228)	(12,065)	(20,240)	(3,430)	(1,641)
其他(虧損)/ 收益－淨額	26	(1,096)	4,930	58,076	3,668	6,690
經營利潤		1,439,141	1,940,037	2,520,357	852,838	712,529
財務收入	28	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
融資成本	28	(90,523)	(161,414)	(154,548)	(107,507)	(57,514)
融資成本－淨額		(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)
應佔聯營公司業績	10	—	—	—	—	(1,896)
除所得稅前利潤		1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
所得稅開支	30	(510,691)	(747,047)	(941,284)	(296,832)	(319,434)
年/期內利潤		852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
應佔年/期內利潤：						
貴公司權益持有人		572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益		280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
		852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
貴公司權益持有人應佔利潤的 每股盈利						
— 基本及攤薄	31	人民幣0.13元	人民幣0.16元	人民幣0.21元	人民幣0.07元	人民幣0.04元

(d) 合併全面收益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年／期內利潤	852,819	1,051,096	1,443,931	458,356	352,631
其他全面收益	—	—	—	—	—
年／期內全面收益總額	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>
應佔年／期內全面收益總額：					
貴公司權益持有人	572,072	691,843	886,886	289,975	152,237
非控股權益	280,747	359,253	557,045	168,381	200,394
	<u>852,819</u>	<u>1,051,096</u>	<u>1,443,931</u>	<u>458,356</u>	<u>352,631</u>

(e) 合併權益變動表

	貴公司權益持有人應佔					非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	—	—	50,034	909,672	959,706	926,717	1,886,423
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	572,072	572,072	280,747	852,819
與擁有人之間的交易							
控股股東注資	—	—	68,292	—	68,292	—	68,292
非控股權益注資	—	—	—	—	—	20,000	20,000
子公司股息	—	—	—	(23,262)	(23,262)	(21,848)	(45,110)
	—	—	68,292	(23,262)	45,030	(1,848)	43,182
於2009年12月31日的結餘	—	—	118,326	1,458,482	1,576,808	1,205,616	2,782,424
於2010年1月1日的結餘	—	—	118,326	1,458,482	1,576,808	1,205,616	2,782,424
年內利潤和全面收益總額	—	—	—	691,843	691,843	359,253	1,051,096
與擁有人之間的交易							
子公司股息	—	—	—	(6,683)	(6,683)	(73,563)	(80,246)
於2010年12月31日的結餘	—	—	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274

	貴公司權益持有人應佔						
	股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元 (附註20)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日的結餘	-	-	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274
年內利潤和全面收益總額	-	-	-	886,886	886,886	557,045	1,443,931
與擁有人之間的交易							
發行普通股 (附註18)	3,466	360,020	(360,049)	-	3,437	-	3,437
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註19)							
— 僱員服務價值	-	-	13,468	-	13,468	-	13,468
— 前僱員、高級僱員及 業務合夥人服務價值	-	-	14,057	-	14,057	-	14,057
子公司股息	-	-	-	-	-	(26,218)	(26,218)
	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(332,524)</u>	<u>-</u>	<u>30,962</u>	<u>(26,218)</u>	<u>4,744</u>
於2011年12月31日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(214,198)</u>	<u>3,030,528</u>	<u>3,179,816</u>	<u>2,022,133</u>	<u>5,201,949</u>
於2012年1月1日的結餘	3,466	360,020	(214,198)	3,030,528	3,179,816	2,022,133	5,201,949
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	152,237	152,237	200,394	352,631
與擁有人之間的交易							
首次公開發售前股份獎勵計劃 (附註19)							
— 僱員服務價值	-	-	23,087	-	23,087	-	23,087
子公司股息	-	-	-	-	-	(32,774)	(32,774)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,087</u>	<u>-</u>	<u>23,087</u>	<u>(32,774)</u>	<u>(9,687)</u>
於2012年6月30日的結餘	<u>3,466</u>	<u>360,020</u>	<u>(191,111)</u>	<u>3,182,765</u>	<u>3,355,140</u>	<u>2,189,753</u>	<u>5,544,893</u>
(未經審核)							
於2011年1月1日的結餘	-	-	118,326	2,143,642	2,261,968	1,491,306	3,753,274
期內利潤和全面收益總額	-	-	-	289,975	289,975	168,381	458,356
與擁有人之間的交易							
發行普通股 (附註18)	29	-	(29)	-	-	-	-
子公司股息	-	-	-	-	-	(26,218)	(26,218)
	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>(29)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,218)</u>	<u>(26,218)</u>
於2011年6月30日的結餘	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>118,297</u>	<u>2,433,617</u>	<u>2,551,943</u>	<u>1,633,469</u>	<u>4,185,412</u>

(f) 合併現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元	
經營活動						
經營所得／(所用)						
現金淨額	34	1,147,801	(1,217,142)	797,414	(1,610,111)	1,952,736
已付利息		(260,189)	(478,168)	(979,208)	(426,234)	(559,486)
已付中國所得稅		(210,463)	(238,426)	(417,865)	(327,916)	(363,157)
已付中國土地 增值稅		(111,452)	(263,904)	(350,916)	(197,490)	(393,264)
經營活動所得／(所用)						
現金淨額		565,697	(2,197,640)	(950,575)	(2,561,751)	636,829
投資活動						
添置投資物業		(220,978)	(223,348)	(748,277)	(177,608)	(185,102)
添置物業、廠房 及設備		(5,682)	(19,708)	(21,760)	(12,840)	(8,843)
出售投資物業 所得款項		-	-	5,450	5,450	-
出售物業、廠房 及設備所得款項	34	301	15,016	4,113	2,708	272
添置無形資產	9	(194)	(1,281)	(4,458)	(1,647)	(2,565)
收購子公司，扣除 所得現金	37	-	(19,174)	-	-	-
於聯營公司的投資	10	-	(10,000)	(225,000)	(5,000)	-
收購可供出售 金融資產	11	-	(156,000)	(53,066)	(53,066)	(5,187)
出售子公司，扣除 已出售現金	38	9,433	-	(16)	(16)	-
出售可供出售金融 資產所得款項	11	-	15,000	103,332	-	-
已收股息	26	-	-	3,750	3,750	4,500
已收利息	28	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
投資活動所用						
現金淨額		(202,228)	(379,975)	(916,526)	(228,412)	(177,979)

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
融資活動						
借款所得款項		3,840,908	7,354,497	6,830,403	4,008,289	2,025,375
償還借款		(2,952,565)	(3,143,270)	(4,422,975)	(2,456,785)	(3,158,673)
有關融資活動受限制現金						
(增加)/減少	17	(9,000)	55,000	(206,000)	(43,000)	27,000
記入應付關連方的關連方撥款						
(減少)/增加		(157,804)	149,715	-	-	-
已付股息		(39,160)	(51,792)	(64,018)	(64,018)	(32,774)
非控股權益注資		20,000	-	-	-	-
控股股東注資		68,292	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)						
現金淨額		770,671	4,364,150	2,137,410	1,444,486	(1,139,072)
現金和現金等價物						
增加/(減少)淨額		1,134,140	1,786,535	270,309	(1,345,677)	(680,222)
年/期初的現金						
及現金等價物		1,030,574	2,164,714	3,951,249	3,951,249	4,221,558
年/期末的現金						
及現金等價物	17	2,164,714	3,951,249	4,221,558	2,605,572	3,541,336

II 財務信息附註

1 一般資料及集團重組

(a) 一般資料

新城發展控股有限公司（「貴公司」）於2010年4月23日根據開曼群島公司法（2010年修訂本）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Scotia Centre, 4th Floor, George Town, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands。

貴公司為一家投資控股公司，其子公司（連同貴公司，統稱「貴集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從物業開發業務（「上市業務」）。貴公司的最終控股公司為First Priority Group Limited。貴集團最終控股方為王振華先生（「王先生」或「控股股東」）。

(b) 集團重組

貴公司於註冊成立及下文所述的重組（「重組」）完成前，上市業務乃通過新城控股集團有限公司（「新城控股」）、常州富域發展有限公司（「常州富域」）和它們的子公司營運。新城控股和常州富域均於中國註冊成立且由王董事長最終控制。

根據重組，上市業務主要通過以下程序轉讓予貴公司：

- (a) 於2009年11月和12月，貴集團通過以下步驟進行一系列交易以分離所有非物業相關業務（「非上市業務」）：
 - i. 新城控股於2009年11月30日合法拆分為兩家公司，即新城控股和江蘇新城科創房地產有限公司（「首次分拆」）。江蘇新城科創房地產有限公司於2010年3月重新命名為江蘇新城實業集團有限公司（「江蘇實業」）。於完成首次分拆後，經營資產、負債、直接收入、經營開支和概無從事上市業務的公司（主要包括資本投資和電影及娛樂業務）轉讓予江蘇實業（亦由王董事長最終控制）。新城控股持續為上市業務的控股公司。
 - ii. 於2009年12月，江蘇新城投資發展有限公司（「江蘇投資」）為於中國註冊的新城控股的控股公司及最終由王董事長控制，合法拆分為兩家公司，即江蘇投資和江蘇新城蘭科地產有限公司（「新城蘭科」）（「第二次分拆」）。於完成第二次分拆後，新城控股仍為江蘇投資的子公司，而江蘇實業成為新城蘭科的子公司。
- (b) 於2010年3月，常州富域與江蘇投資合法合併為一家公司，並命名為常州富域。於完成合併後，常州富域成為中國上市業務（由王董事長通過富域香港投資有限公司（「富域香港」）控制）的控股公司。
- (c) 於2010年4月，貴公司註冊成立，法定股本為50,000股每股面值為1美元的股份（「美元股份」）。於註冊成立後，1股美元股份獲配發及發行予首次認購人，且入賬列作繳足。其通過一系列交易成為富域香港全資子公司。
- (d) 於2010年6月，富域香港與貴公司訂立股權轉讓協議，據此，富域香港將其於常州富域的所有93.78%股權和上市業務轉讓予貴公司。於2011年5月，股權轉讓乃由貴公司通過發行4,420股每股面值為1.00美元的新股份支付。於完成交易後，貴公司成為貴集團上市業務的控股公司且繼續為富域香港的全資子公司。

- (e) 於2011年7月，貴公司與香港創拓發展有限公司（「香港創拓」）（貴公司的子公司）訂立股權轉讓協議，將貴公司於常州富域持有的93.78%股權轉讓予香港創拓。股權轉讓乃由香港創拓通過向貴公司發行新股份支付，且已於2011年8月15日完成。
- (f) 於2011年9月，根據Wealth Zone Hong Kong通過的一項決議案，貴公司的已發行股本通過以下步驟增至合共4,250,000,000股股份：
- i. 通過增設額外10,000,000,000股每股面值0.001港元股份（「港元股份」）將貴公司的法定股本由50,000美元重新計值為合共50,000美元和10,000,000港元。34,483,800股港元股份獲配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，而Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份則以來自發行34,483,800股港元股份所收取的所得款項而被購回。緊接購回美元股份後，貴公司法定但尚未發行股本透過註銷50,000股美元股份削減。
 - ii. 額外4,034,466,200股港元股份獲配發及發行予Wealth Zone Hong Kong，入賬列為繳足股款，現金對價為4,034,466.2港元。因此，Wealth Zone Hong Kong於貴公司合共擁有4,068,950,000股港元股份。
 - iii. 首次公開發售前股份獎勵計劃（附註19）已獲採納，據此，貴公司發行合共181,050,000股港元股份。

2 重大會計政策概要

編製財務信息所採用的主要會計政策載於下文。除另有指明外，此等政策於所呈列的所有年度及期間貫徹應用。

2.1 編製基準

誠如上文附註1所載，重組涉及附註1(b)(a)所述的實體分拆和合併眾多從事上市業務（由王董事長控制的實體（「綜合實體」）。於分拆期間，資產、負債、收入和開支於上市和非上市業務之間明確確認，猶如分拆於2009年1月1日或於它們受王董事長控制後的較後日期進行。財務信息並無包含與上市業務無關且並無根據上述附註1(b)所述重組轉讓至貴公司的資產、負債和經營業績，因為這些資產、負債、收入和經營開支和與貴集團從事不同業務的公司，擁有獨立的管理人員和會計記錄，其一直以猶如自主經營的方式融資和經營。合併眾多從事上市業務的實體乃使用合併會計法列賬，以反映根據共同控制持有的業務重組，乃由於貴集團旗下的所有公司於整個呈列期間或某段時間均由王董事長最終控制。

財務信息呈列貴集團旗下各成員公司的財務狀況、業績和現金流量，猶如上市業務目前的集團架構自2009年1月1日或倘於2009年1月1日後成立，它們各自的成立日期或它們受王董事長控制日期（倘較後）起已經存在。

綜合實體的資產淨值乃按控股股東的角度以現有賬面值合併。有關商譽代價的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債和或然負債公允價值淨值的權益高於重組發生時的成本的金額均不會確認。

財務信息已根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）按歷史成本慣例編製，並已就按公允價值列賬的可供出售金融資產和投資物業的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務信息需要使用若干關鍵會計估算。管理層在應用貴集團會計政策過程中亦需行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇或涉及對財務信息屬重大假設和估算的範疇在附註5中披露。

除另有指明外，財務信息以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列。

直至本報告刊發之日，香港會計師公會已頒發下列與 貴集團營運有關的新訂準則、修訂及詮釋，惟於2012年1月1日開始的年度會計期間並未生效且並無獲 貴集團提前採用：

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表的呈列（於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷金融資產及金融負債（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第19號（2011年修訂）	僱員福利（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第9號	金融工具（於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第11號	共同安排（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港財務報告準則第13號	公允價值計量（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第27號（2011年修訂）	個別財務報表（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）
香港會計準則第28號（2011年修訂）	於聯營公司和合資企業的投資（於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效）

管理層現正評估這些準則、修訂及詮釋對 貴集團財務信息的影響。除披露方面的改變外，預期當前採納上述會計政策對 貴集團財務信息並無任何重大影響。

2.2 子公司

2.2.1 合併

財務信息包括 貴公司所有子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的資產及負債以及所有子公司於該等年度按附註2.1所述編製基準呈列的業績。

子公司指 貴集團有權對其財務及營運政策進行控制的所有實體，一般擁有其過半數投票權的股權。於評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換的潛在投票權的存在及影響。當 貴集團持有不超過50%的投票權，但因實際控制權而可控制其財務及營運政策時，其亦會評估是否存在控制權。實際控制權可在加強少數股東權利或股東間合約條款等情況下產生。

子公司由控制權轉讓予 貴集團（或根據合併會計法轉讓予控股股東）當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及因集團內公司間交易而產生之收支會予以對銷。確認於資產的公司間交易所產生溢利和虧損亦予以對銷。子公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與 貴集團所採納者相符。

子公司的業績及權益中的非控股權益分別於合併資產負債表、合併利潤表、合併全面收益表及合併權益變動表中另行列示。

(i) 業務合併

貴集團乃採用收購法（如下文所述）為業務合併列賬，惟重組（其乃按上文附註2.1所述入賬）除外。

收購一家子公司的轉讓代價包括所轉讓資產、被收購人前所有者所產生負債及 貴集團所發行股權的公允價值。所轉讓代價亦包括任何或有對價安排所產生的資產及負債的公允價值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初始按收購日的公允價值計量（具有有限例外情況）。按逐項收購基準， 貴集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別淨資產已確認金額，確認任何被收購人非控股權益。

倘業務合併分階段進行，貴集團先前持有的被收購人股本權益於收購日期的賬面值應按收購日期的公允價值重新計量；有關重新計量產生的損益在損益確認。

所轉讓代價、被收購人的任何非控股權益金額及任何先前於被收購人的股權於收購日期的公允價值超逾貴集團應佔所收購可識別淨資產的公允價值的差額入賬列作商譽。倘有關金額低於所收購子公司的可識別淨資產的公允價值，並且所有有關金額的計量已獲檢討，則該差額會直接於利潤表內確認。

(ii) 不導致失去控制權的子公司所有權權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易—即以他們為擁有人身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所購買相關應佔子公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售子公司

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收益確認的金額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

於貴公司財務狀況表中，於子公司之投資乃以成本扣除減值入賬（附註16）。成本亦包括投資直接應佔成本。子公司之業績按已收及應收股息計入公司之賬內。

當收到於子公司之投資之股息時，而股息超過子公司在宣派股息期間之全面收益總額，或在獨立財務報表之投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在合併資產負債表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.3 聯營公司

聯營公司指貴集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般擁有其20%至50%投票權的股權。於聯營公司的投資乃以權益法入賬。根據權益法，投資初始按成本確認，並會增減賬面值以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益的比例。貴集團於聯營公司的投資包括於收購時已識別的商譽（經扣除任何累計減值虧損）。

倘於聯營公司的所有權權益減少，而重大影響力獲保留，則先前於其他全面收益確認的金額僅有按比例部分重新劃分為損益（倘適用）。

貴集團所佔聯營公司的收購後盈虧乃於利潤表內確認，而其所佔其他全面收益收購後變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資的賬面金額。當貴集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於聯營公司的權益（包括任何其他無抵押應收款項）時，則貴集團不會進一步確認虧損，除非貴集團已代聯營公司承擔法定或推定義務或支付款項。貴集團在每個報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。一旦存在減值證據，貴集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值差額計算減值金額，並於利潤表「應佔聯營公司利潤／（虧損）」確認有關金額。

來自貴集團與聯營公司間上游及下游交易的損益於貴集團的財務報表中確認並以無關連投資者於聯營公司的權益為限。未變現虧損亦會對銷，除非有關交易證明所轉讓資產已出現減值。聯營公司的會計政策已作必要更改，以確保與貴集團所採納者保持一致。

於聯營公司投資所產生的攤薄盈虧在利潤表內確認。

2.4 分部報告

經營分部乃以與提交予主要經營決策者（「主要經營決策者」）的內部報告一致的方式呈報。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部表現，已確定為作戰略決策的王董事長。

管理層根據主要經營決策者審核的用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。

2.5 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團的各實體財務報表所列的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境所使用的貨幣（「功能貨幣」）計量。由於 貴集團的大部分資產及營運位於中國，故其財務信息以人民幣呈列，人民幣乃 貴集團的功能貨幣及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日的現行匯率換算為功能貨幣，或於項目獲重新計量時按估值日期的匯率換算。因上述交易結算及按年底匯率兌換以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，均於合併利潤表內確認。

(iii) 集團公司

倘 貴集團的所有實體（全部均非採用嚴重通脹經濟體系的貨幣）的功能貨幣有別於呈列貨幣，則其業績及財務狀況會按下列方法兌換為呈列貨幣：

- (a) 現時 貴集團旗下的公司的每份財務狀況表內的資產與負債按該財務狀況表結算日的收市匯率換算；
- (b) 現時 貴集團旗下的公司的每份利潤表及全面收益表內的收入及開支按平均匯率換算；及
- (c) 所產生的所有兌換差額乃於其他全面收益內確認及計算。

2.6 物業、廠房和設備

物業、廠房和設備按歷史成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產的初始成本包括購入價及令該資產處於所擬運作狀況及地點之任何直接應佔成本。

當與項目有關的未來經濟利益可能流入 貴集團，而該項目的成本能夠可靠地計量時，則會將該項目其後產生的成本計入該項資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適當）。其他所有維修及保養成本乃於其產生的財政期間內自利潤表扣除。

物業、廠房和設備的折舊按估計可使用年期以直線法分配其成本減其殘值，有關年限如下：

— 樓宇	35年
— 汽車	5-10年
— 傢俬、裝置及設備	5-10年
— 租賃物業裝修	3-5年

於各報告期末均會檢討資產殘值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該項資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售盈虧乃透過比較所得款項與賬面值而釐定，並作為「其他收益／（虧損）-淨額」於利潤表中確認。

2.7 投資物業

持作長期租金收入或資本增值或兩者兼備且並非 貴集團所佔用的物業分類為投資物業。投資物業也包括正在建造或開發供未來作投資物業使用之物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及 貴集團擁有的樓宇。根據經營租賃持有的土地如能符合投資物業其他定義，則分類為投資物業並入賬。在此情況下，經營租賃視為融資租賃入賬。

投資物業初始按其成本計量，包括相關的交易成本。於初始確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值變動於合併利潤表確認。

公允價值是根據活躍市價並經（如必要）就特定資產之性質、位置或狀況之任何差異作出調整而釐定。倘無法獲得該等資料，則 貴集團會使用可替代估值法，如較不活躍市場的近期價格或經折現現金流量預測。這些估值法乃於各結算日由外部估值師呈列。

倘公允價值能可靠計量，建設中物業按公允價值計量。倘無法可靠地釐定公允價值，則建設中投資物業於公允價值可以釐定或工程竣工前（以較早者為準）將以成本計量。物業於該日的公允價值與當時賬面值之間的任何差額均在合併利潤表中確認。重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，或市場活躍度降低的投資物業將繼續以公允價值計量。

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入 貴集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充在資產的賬面值中。其他所有維修及保養成本於產生時支銷。

倘一項物業、廠房和設備因其用途改變而成為投資物業，則轉讓當日的賬面值與公允價值的任何差額，將根據香港會計準則第16號於權益內確認為物業、廠房和設備的重估。重估產生的增值於其他全面收益內確認並計入股本。倘增值扭轉同一物業以往的減值虧損，其被確認為損益，於隨後出售時，計入股本的重估盈餘直接轉換為留存收益。

2.8 無形資產

商標

貴集團商標乃按歷史成本法列賬的單獨購入商標。商標有特定使用年限並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法將商標的成本分攤至10年的估計可使用年期計算。

電腦軟件

貴集團的電腦軟件包括按購入及使用該特定軟件所產生的成本作資本化處理的購入電腦軟件。這些成本按五年之估計可使用年期攤銷。

2.9 於子公司、聯營公司及非金融資產投資的減值

沒有確定使用年限的資產或尚未可供使用的資產毋須攤銷，但會每年進行減值測試。當發生事件或情況變化顯示資產賬面值未必可收回時，會檢討該等須攤銷資產有否減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量的最低水平（現金產生單位）分類。非金融資產如出現減值，則會於各結算日期檢討可否撥回減值。

倘自於子公司或聯營公司的投資收取之股息超出宣派股息期間該子公司或聯營公司之全面收益總額，或倘個別財務報表內該投資的賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）之賬面值，則在從這些投資收到股息時須對這些進行減值檢測。

2.10 完工待售或在建銷售物業

完工待售或在建銷售物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬於流動資產。完工待售或在建銷售物業成本包括土地租賃成本、建造支出、資本化借款成本及於發展期間產生的其他直接成本。持有的物業成本按其未售出之物業成本按獲比例分配之該發展項目之全部發展成本計量。可變現淨值為管理層根據現行市況釐定之在通常業務過程中的估計銷售價，減預計竣工時產生的其他成本及銷售和營銷成本。

2.11 土地使用權

中國的所有土地均為國有且無單獨的土地所有權。貴集團收購土地使用權以開發物業。用於開發供出售的土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬，其中正常營運週期的土地使用權分類為流動資產並計入完工待售或在建銷售物業，而於正常營運週期以外的土地使用權分類為非流動資產。屬於投資物業的土地使用權分類為投資物業（附註2.7）。

2.12 金融資產

2.12.1 分類

貴集團將金融資產分為以下類別：按公允價值計量且其變動計入損益、貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎收購金融資產之目的而定。管理層於初始確認金融資產時決定其分類。

貴集團於呈報期間僅擁有分類為「貸款及應收款項」及「可供出售金融資產」的金融資產。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，且在活躍市場並無報價。該等項目計入流動資產，惟到期日超過於報告期末起計12個月被分類為非流動資產。貴集團貸款及應收款項於財務狀況表內包括「貿易和其他應收款項及預付款項」的若干項目及計入「現金和現金等價物」和「受限制現金」的銀行存款（附註15及附註17）。

(ii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產屬於指定列入該類或不可歸入任何其他類別的非衍生工具。除非管理層有意於報告期末起計12個月內處置該投資，否則該等項目入賬列為非流動資產。

2.12.2 確認及計量

正常買賣金融資產在交易日（貴集團承諾買賣該資產的日期）確認。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，投資初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，且貴集團已實質上將擁有權的所有風險和回報轉讓時，即中止確認金融資產。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項隨後使用實際利率法按已攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他全面收益內確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入利潤表內。

可供出售證券的利息按實際利率法於利潤表內確認為部分其他收入。可供出售股權工具的股息於貴集團確立收取股息之權利時於利潤表中確認為部分其他收入。

2.12.3 金融資產減值

貴集團於每個報告期末評估是否存在任何客觀證據證明一項金融資產或一組金融資產出現減值。當有客觀證據表明金融資產在初始確認後因發生一項或多項事件導致出現減值（發生之「損失事件」），且該損失事件對

該項金融資產或該組金融資產的預計未來現金流量產生影響可以合理估計時，則該項或該組金融資產被視為已發生減值。減值證據可能包括一名債務人或一組債務人正經歷重大財務困難、違約或拖欠利息或本金、可能破產或進行其他財務重組，以及有明顯數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如與違約相關的拖欠情況或經濟狀況變動。

2.12.4 終止確認金融資產

金融資產（或倘適用，一項金融資產的一部分或一組相若金融資產的一部分）在下列情況下將予終止確認：

- 自該項資產收取現金流量的權利已屆滿；
- 貴集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，承擔將所得現金流量全數付予第三方的責任，且不會嚴重延緩；或
- 貴集團轉讓自該項資產收取現金流量的權利及(a) 貴集團已實質上轉讓該項資產的所有風險及回報；或(b) 貴集團並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，但已轉讓對該項資產的控制權。

倘 貴集團已轉讓其收取該項資產所產生現金流量的權利或已訂立轉付安排，但並無實質上轉讓或保留該項資產的所有風險及回報，亦無轉讓對該項資產的控制權，則該資產將視 貴集團繼續參與該資產的程度而確認入賬。在此情況下， 貴集團亦確認聯屬責任。已轉讓資產及聯屬責任以反映 貴集團所保留的權利及責任為基準計量。

以擔保已轉讓資產的方式繼續參與，乃按該資產的原賬面值及 貴集團可能被要求償還的代價最高金額（以較低者為準）計量。

2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。

2.14 貿易和其他應收款項

貿易和其他應收款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明 貴集團將無法按應收款項之原有條款收回所有款項時，即就貿易和其他應收款項設定減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能會破產或進行財務重組以及違約或拖欠款項被認為是應收款項減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原有實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產之賬面值透過使用撥備賬戶削減，而有關虧損金額則在合併利潤表內確認。

倘貿易和其他應收款項無法收回，其會就貿易和其他應收款項之撥備賬戶撇銷。其後收回先前撇銷的金額將計入合併利潤表內。

貿易和其他應收款項計入流動資產，惟於報告期起計超過12個月者（或倘於正常業營運週期外，則可較長），則分類為非流動資產。

2.15 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款及原定到期日為三個月或以內之高流動性其他短期投資。

2.16 股本

普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項之減項（扣除稅項）。

2.17 貿易和其他應付款項

貿易和其他應付款項乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易及其他應付款項的支付日期在報告期起計12個月內（如仍在正常營運週期中，則可較長），其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易和其他應付款項初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 借款

借款初始按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在合併利潤表內確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非 貴集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期後至少12個月，否則借款將被劃分為流動負債。

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產（即需要經過相當長時間才能達到預定用途或銷售狀態的資產）的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本，直至該等資產基本達到預定用途或銷售狀態。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本於其產生期間支銷。

2.19 即期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括即期稅項及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，惟與其他全面收益或直接於權益確認的項目有關的稅項除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。

即期所得稅支出根據 貴公司及其子公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例受詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關繳納的稅款設定撥備。

對於資產及負債的稅基與其在綜合財務報表的賬面值的暫時性差額，使用負債法確認遞延所得稅。然而，倘遞延所得稅乃因首次確認交易（並非業務合併）中的資產或負債而產生，且進行有關交易時並無影響會計或應課稅利潤或虧損，則不予入賬。遞延所得稅乃按結算日前已頒佈或實質上已頒佈，並預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用的稅率（及法律）計算。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差額而確認。

遞延所得稅乃就於子公司及聯營公司的投資產生的暫時差額而撥備，惟倘 貴集團可控制暫時差額的撥回時間，且暫時差額有可能在可預見將來不會獲撥回則除外。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結余時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2.20 員工福利

根據中國規則及法規， 貴集團的中國員工須參加中國有關省市政府管理的多項界定供款退休福利計劃，據此， 貴集團及中國員工須每月按員工薪金的特定百分比向該等計劃供款，惟不得超過若干上限。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國員工退休福利責任。除每月供款外，貴集團毋須就其員工承擔其他退休金付款或其他退休後福利的責任。這些計劃的資產與貴集團其他資產分開持有，並由中國政府獨立管理的基金保管。

2.21 以股份為基礎的支付

貴集團實行數項以權益償付首次公開發售前股份獎勵計劃，在該等計劃下，貴集團獲取僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人提供的服務作為貴公司股本工具（獎勵）的對價。僱員及若干前僱員、高級僱員及業務合夥人為獲取股份而提供的服務的公允價值確認為費用。該等予以支銷的總金額乃經參考獲授予股份的公允價值釐定：

- 包括任何市場業績條件；
- 不包括任何服務及非市場業績可行權條件的影響；及
- 包括任何非可行權條件的影響。

非市場績效歸屬條件包括在有關預期歸屬的股份數目的假設中。列作開支的總金額乃在歸屬期確認，歸屬期即符合所有特定歸屬情況的期間。於各報告期末，貴集團會根據非市場績效歸屬條件修改其估計預期將歸屬的股份數目，並於利潤表內確認修改原來估計數字（如有）的影響，以及須對權益作出的相應調整。

貴公司向貴集團子公司的僱員授予其股份，被視為資本投入。所獲得僱員服務的公平值乃參考授出日期的公平值計量，於歸屬期內確認為增加對子公司的投資，並相應計入母公司賬目中的權益。

2.22 撥備及或有負債

倘貴集團因過往事件而現時須承擔法定或推定責任，且履行該等責任可能須動用資源，及所涉及的金額能可靠估計時，則確認撥備。未來營運虧損毋須確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要動用資源在考慮整體責任之類別後釐定。即使同一類別之任何一項責任可能須動用資源的可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估的稅前比率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量。隨著時間消逝而增加的撥備確認為利息開支。

或有負債乃一項因過往事件可能產生的責任，而該責任的存在僅可由一項或多項並非由貴集團全權控制之日後不明朗事件之存在與否確定。或然負債亦可為因不大可能需要動用經濟資源或承擔之金額未能可靠地估量而未確認之過往事件產生之現有承擔。

或有負債未予確認，但已於財務信息附註披露。倘動用經濟資源之可能性出現變動致使有可能需動用經濟資源，則或然負債將確認為撥備。

2.23 收入確認

收入包括貴集團在日常業務過程中出售物業及服務之已收或應收代價之公允價值。收入在扣除退貨、回扣及折扣及經撇銷貴集團公司間銷售後予以呈列。收入確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓予買方，即有關物業已竣工時，並根據銷售協議將物業交付買家，且能合理確保收回有關應收款項時，方予以確認。收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款於合併資產負債表內的流動負債入賬。

(ii) 租金收入

來自經營租賃所出租物業的租金收入，以直線法在租賃期內確認。

(iii) 服務收入

服務收入於提供服務時，並能夠可靠地估計收入及成本總額，且能合理確保收回有關應收款項時確認。

(iv) 利息收入

利息收入利用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，貴集團將其賬面值減至其可收回金額（即按工具的原實際利率貼現的估計未來現金流量），並繼續沖抵折現作為利息收入。減值貸款和應收款項的利息收入利用原實際利率確認。

(v) 股息收入

股息收入在收取股息之權利確定時確認。

2.24 政府補貼

倘可合理地保證貴集團將會收到補貼及貴集團將符合所有附帶條件，則政府補貼按公允價值確認。與成本有關的政府補貼將會遞延，並於擬補償之成本所需進行配對的期間內於利潤表內確認。作為開支或已產生的虧損的補償金或向貴集團旗下企業提供即時財務援助而成為應收款項（並無日後相關成本）的政府補貼，乃於其成為應收款項的期間確認為收入。

2.25 財務擔保負債

貴集團就銀行按揭信貸為若干購房者提供財務擔保。

財務擔保負債初步按公允價值加作出相關財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於首次確認後，有關合約按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與首次確認金額減累計攤銷的較高者計量。

財務擔保負債當且僅當合約列明的責任已解除或註銷或屆滿時方於財務狀況表中終止確認。

2.26 經營租賃

出租人保留所有權的絕大部分風險及回報的租賃均列為經營租賃。根據經營租賃支付的款項（扣除自出租人收取之任何獎勵金後），於租賃期內以直線法自利潤表扣除。

2.27 股息分派

股息分派於股息獲正式批准及宣派的期間在貴公司財務報表中確認為負債。

2.28 結算日後事項

提供貴集團於報告期末狀況的其他資料的報告期後事項（「調整事項」）於財務信息中反映。並非調整事項的報告期後事項如涉及金額重大則在附註中披露。

3 財務風險管理

貴集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、價格風險、現金流量及公允價值利率風險）、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求方法盡量降低對貴集團財務業績可能構成的不利影響。

3.1 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團僅在中國從事開發、銷售和管理物業業務，絕大部份交易以人民幣計值。此外，貴集團大部份資產及負債以人民幣計值。因此，貴集團並無承受重大外幣風險。

(ii) 價格風險

由於貴集團所持投資在合併資產負債表內被分類為可供出售金融資產，故貴集團承受價格風險。

董事認為，貴集團就其投資所承受的價格風險並不重大，概因貴集團訂有政策，不會作出對貴集團財務業績可能造成不利影響的重大投資。所有投資須經高級管理層批准後方可進行。

下表概述分類為可供出售股本證券的公允價值上升／下跌5%，該證券收益／虧損對其他綜合收益增加／減少的影響。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
- 上調5%.....	-	5,850	5,850	5,850	6,045
- 下調5%.....	-	(5,850)	(5,850)	(5,850)	(6,045)

(iii) 現金流量和公允價值利率風險

除銀行現金存款外，貴集團並無其他重大計息資產。

貴集團承受的利率變動風險主要來自銀行及非銀行金融機構借款。浮息借款使貴集團承受現金流量利率風險，而固息借款則令貴集團承受公允價值利率風險。貴集團並無對沖其現金流量或公允價值利率風險。利率及償還借款的條款於附註21披露。

由於預期銀行存款的利率不會出現大幅波動，管理層預期利率變動不會對計息資產產生重大影響。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，倘浮息借款利率上調／下調50個基點，而所有其他變量保持不變，則截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日的除稅後利潤和資本化利息變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
除稅後利潤增加／(減少)					
- 上調50個基點.....	(2,040)	(4,785)	(488)	(1,741)	(3,281)
- 下調50個基點.....	2,040	4,785	488	1,741	3,281
資本化利息增加／(減少)					
- 上調50個基點.....	10,305	15,040	29,427	9,926	25,586
- 下調50個基點.....	(10,305)	(15,040)	(29,427)	(9,926)	(25,586)

3.2 信貸風險

貴集團並無重大集中信貸風險。合併資產負債表中列示的銀行存款和貿易和其他應收款項賬面值指 貴集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量較高的金融機構。下表載列於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的銀行存款結餘：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
交易對手				
於中國四大國有銀行的存款	2,054,977	2,624,020	3,482,973	3,192,803
於中國其他上市銀行的存款	257,183	1,358,455	778,222	703,469
於其他銀行的存款	20,059	79,975	261,002	163,022
	<u>2,332,219</u>	<u>4,062,450</u>	<u>4,522,197</u>	<u>4,059,294</u>

管理層預期不會因該等交易對手的不履約行為而產生任何虧損。

貴集團採取政策以確保物業銷售予財務狀況相對良好及能支付適當比例首期付款的買家。同時，倘買家拖欠付款，貴集團有權取消銷售合同，並將相關物業投入市場重新銷售。因此，銷售物業產生的信貸風險有限。

其他應付款項主要包括於日常業務過程中應收關連方款項和按金。貴集團密切監控這些其他應收款項以確保在面臨違約的風險時採取行動收回結餘。

3.3 流動資金風險

貴集團管理層旨在從內部銷售所得款項及充足的承諾信貸融資維持足夠現金以滿足其物業項目的營運需求和承諾。

下表乃根據報告期末至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析 貴集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量。

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年12月31日				
借款本金(附註21)	1,317,000	2,090,420	920,000	4,327,420
支付借款利息	304,910	186,499	16,859	508,268
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	2,465,121	—	—	2,465,121
應付股息	15,706	—	—	15,706
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	1,834,077	786,825	—	2,620,902
	<u>5,936,814</u>	<u>3,063,744</u>	<u>936,859</u>	<u>9,937,417</u>
於2010年12月31日				
借款本金(附註21)	3,518,000	3,122,250	1,876,000	8,516,250
支付借款利息	615,792	295,878	90,473	1,002,143
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	4,113,410	—	—	4,113,410
應付股息	38,605	—	—	38,605
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	2,917,882	999,167	—	3,917,049
	<u>11,203,689</u>	<u>4,417,295</u>	<u>1,966,473</u>	<u>17,587,457</u>

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日				
借款本金(附註21)	4,253,200	3,671,200	2,978,000	10,902,400
支付借款利息	892,543	595,939	164,102	1,652,584
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	6,426,631	—	—	6,426,631
應付股息	805	—	—	805
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	3,661,850	308,901	—	3,970,751
	<u>15,235,029</u>	<u>4,576,040</u>	<u>3,142,102</u>	<u>22,953,171</u>
於2012年6月30日				
借款本金(附註21)	4,683,265	2,669,000	2,397,500	9,749,765
支付借款利息	652,443	314,853	207,034	1,174,330
貿易和其他應付款項 (不包括應付稅項)	7,547,737	—	—	7,547,737
應付股息	805	—	—	805
有關購買 貴集團物業而獲授 按揭額度的擔保(附註36)	5,802,446	—	—	5,802,446
	<u>18,686,696</u>	<u>2,983,853</u>	<u>2,604,534</u>	<u>24,275,083</u>

附註： 借款利息根據2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日所持借款計算。浮動利息分別使用2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的當時利率估算。

鑒於相關業務的動態性質，貴集團的管理層會密切監控流動資金的風險並採取以下措施管理流動資金風險：

- i) 編製年度現金流量預測並按月更新該預測以反映最新變化及密切監控流動資金風險；
- ii) 與主要銀行和其他金融機構保持戰略合作關係以在適當時取得信貸額度；
- iii) 繼續取得長期融資信貸、附有抵押 貴集團在建物業的主要項目銀行貸款或 貴集團視為適當的其他資金來源；
- iv) 積極推動銷售 貴集團竣工物業及預售在建物業。 貴集團亦會考慮靈活調整價格和銷量以管理流動資金風險。

3.4 資本風險管理

貴集團的資本管理的目標乃為保障 貴集團能繼續營運，以為股東提供回報和維持最佳的資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構， 貴集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

貴集團利用資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借款減去現金和現金等價物。總資本按合併資產負債表所列的總權益另加債務淨額計算。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
借款	4,247,908	8,459,135	10,866,563	9,733,265
減：現金和現金等價物	(2,164,714)	(3,951,249)	(4,221,558)	(3,541,336)
債務淨額	2,083,194	4,507,886	6,645,005	6,191,929
權益總額	2,782,424	3,753,274	5,201,949	5,544,893
總資本	4,865,618	8,261,160	11,846,954	11,736,822
資產負債比率	43%	55%	56%	53%

4 公允價值估計

由2009年1月1日起，貴集團就於資產負債表中按公允價值計量的金融工具採納香港財務報告準則第7號的修訂，此項修訂要求採用下列公允價值計量層級對公允價值計量分級作出披露：

- 相同資產或負債的活躍市場報價（未經調整）（第一層）。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接（即如價格）或間接（即價格衍生品）觀察的輸入值（第二層）。
- 並非依據可觀察的市場數據而釐定的資產或負債的輸入值（即不可觀察輸入值）（第三層）。

貴集團可供出售金融資產通過第三層按公允價值計量。

下表分別呈列 貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日按公允價值計量的資產和負債：

	第一層	第二層	第三層	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供出售金融資產				
2009年12月31日	—	—	15,000	15,000
2010年12月31日	—	—	156,000	156,000
2011年12月31日	—	—	156,000	156,000
2012年6月30日	—	—	161,187	161,187

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月第三層工具出現的變動載於附註11。

5 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對未來事件之合理預期）作持續評估。管理層就未來作出多項估計及假設。按其定義，就此產生之會計估計甚少相等於相關實際結果。具有導致於下一個財政年度內對資產及負債賬面值出現重大調整的主要風險的估計及假設於下文討論。

5.1 直接應佔物業開發活動的開發成本

貴集團分配部份土地及開發成本至完工待售及在建銷售物業。由於 貴集團若干物業開發項目分若干期開發和完成，整個項目的預算開發成本取決於對總開發成果的估算。根據經驗和開發項目的性質，管理層就未來事項作出多項在當時情況下屬合理的估計及假設。鑒於物業開發活動涉及的不確定性因素，相關實際業績可能會高於或低於報告期末估算的金額。估計及假設出現任何變動將對 貴集團日後數年的經營表現產生影響。

5.2 完工待售或在建銷售物業的減值撥備

管理層根據完工待售或在建銷售物業的估計可收回金額對這些物業計提減值撥備。鑒於中國物業市場的波動性，實際可收回金額可能會高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將對貴集團日後數年的經營表現產生影響。

5.3 中國土地增值稅

貴集團需繳納中國土地增值稅。然而，由於有關稅項的實施及結算在中國各城市不同的稅務司法權區均有所不同，須作出重大估計以釐定土地增值稅的金額。貴集團根據管理層按其對多個稅務機關對稅務規則詮釋的理解作出的最佳估計，確認此等土地增值稅。最終稅款可能有別於最初錄得的金額，而有關差額將影響與地方稅務機關確定該等稅項期間的當期所得稅及遞延所得稅撥備。

5.4 即期及遞延所得稅

貴集團須繳納中國企業所得稅。在釐定企業所得稅的撥備時須作出重大判斷。在日常業務過程中，多項交易及計算方式均會導致未能確定最終所定稅項。倘這些事宜最終所得稅務與最初錄得的款額有所差異，有關差額將會影響釐定稅項期間的當期所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為有可能動用日後應課稅利潤以抵銷暫時差額或稅項虧損，則確認有關若干暫時差額及稅項虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有所不同。

5.5 投資物業的公允價值

公允價值的最佳憑證為租約及其他合約類似的物業當時於活躍市場上的價格。在缺乏該等資料的情況下，管理層在合理公允價值估計的範圍內釐定金額。在作出估計時，管理層考慮不同來源的資料，包括：

- (i) 性質、狀況或地點不同（或受不同租約或其他合約規限）的物業當時於活躍市場上的價格（須就各項差異作出調整）；
- (ii) 較不活躍市場所提供類似物業的近期價格（該價格會作出調整，以反映自按該等價格進行交易的日期起經濟狀況的任何轉變）；及
- (iii) 根據未來現金流量進行的可靠估計而預測的貼現現金流量，而該等預測乃基於任何現有租約與其他合約的條款及（如在可能情況下）外在憑證（如地點及狀況相同的類似物業當時市值租金），並採用足以反映當時市場對無法肯定的有關現金流量金額及時間進行評估的貼現率計算。

貴集團就在建的投資物業採取投資方式，並計及所用的建設成本及完成該開發項目將產生的成本以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據貴集團最近開發計劃予以開發和完成。就已竣工投資物業而言，估值乃根據投資方式，並經參考於活躍市場上的比較價格後作出。

在建的投資物業包括吾悅國際廣場商業物業部份（「IP1」）和吾悅廣場一期部份（「IP2」），均位於中國江蘇省常州市。IP2於2012年3月竣工，IP1和IP2的總建築面積分別為100,600平方米和166,227平方米。

評估在建的投資物業及已竣工投資物業所用的主要數據如下：

	IP1			
	2009年 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 6月30日
租金費用(人民幣/平方米/日).....	3.60	3.78	3.79	3.75
收益率.....	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
已竣工物業的資本價值(人民幣千元).....	1,636,000	1,706,000	1,698,000	1,686,000
已產生的建設成本(不包括資本化利息) (人民幣千元).....	3,785	115,793	260,527	415,830
將產生的建設成本(人民幣千元).....	549,226	437,218	294,851	156,861
估計竣工日期.....	2012年底	2012年底	2012年底	2012年底

	IP2		
	2010年 12月31日	2011年 12月31日	2012年 6月30日
租金費用(人民幣/平方米/日).....	1.96	2.04	2.04
收益率.....	6.50%	6.50%	6.50%
已竣工物業的資本價值(人民幣千元).....	1,459,000	1,552,000	1,523,000
已產生的建設成本(不包括資本化利息)(人民幣千元)...	35,719	576,955	不適用
將產生的建設成本(人民幣千元).....	521,415	11,775	不適用
竣工日期.....	2012年初	2012年初	2012年初

租金費用乃視乎實際位置、物業類型和質量，並計及估值日期的市場數據和預測而估算。貴集團於估算收益率時計及市場數據。已產生的建設成本以會計記錄中所述的已產生的實際成本為基準，而將產生的建設成本以建築物業的最新預算為基準。

倘假設將產生的租金、收益率和建設成本較管理層估計增加或減少10%，於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，投資物業的賬面值將變動如下：

	2009年	2010年	2011年	2012年
	12月31日	12月31日	12月31日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業增加/(減少)				
— 租金費用增加10%.....	109,000	217,000	269,000	246,000
— 租金費用減少10%.....	<u>(108,000)</u>	<u>(218,000)</u>	<u>(260,000)</u>	<u>(250,000)</u>
投資物業增加/(減少)				
— 所用收益率增加10%.....	(77,000)	(156,000)	(183,000)	(197,000)
— 所用收益率減少10%.....	<u>88,000</u>	<u>176,000</u>	<u>217,000</u>	<u>220,000</u>
投資物業增加/(減少)				
— 將產生的建設成本增加10%.....	(51,000)	(90,000)	(25,000)	(16,000)
— 將產生的建設成本減少10%.....	<u>52,000</u>	<u>90,000</u>	<u>34,000</u>	<u>15,000</u>

5.6 合併法定股權低於50%的項目公司

誠如附註21和附註40所述，貴集團以向信託公司轉讓項目公司股權或向信託公司發行新股份的形式與信託公司訂立若干附有於未來日期按固定金額購回義務的信託融資安排。在這些安排中的某些情況下，貴集團持有法定股權或少於50%的董事席位。在釐定這些項目公司是否應合併入賬時須作出重大判斷。

項目公司的營運環境和架構需要所有主要財務和營運政策在信託融資安排訂立前釐定。項目公司在任何重大方面不可以偏離其核定目的和設計。同時，根據多份法律文件（包括項目公司組織章程細則、信託融資安排合同、框架協議以及與信託公司訂立的其他協議），貴集團保留在項目公司日常業務過程中和日常管理過程中對項目公司營運和管理的權力。董事會席位和信託公司持有的否決權／單方面權利視作是保護債權人權利的保障。

此外，根據信託融資安排，貴集團有義務在相關信託融資安排終止或屆滿時按固定金額向信託公司購回股權。鑒於有關購回的義務，該工具分類為債務。因而，信託公司僅有權事先釐定信託協議中訂明的固定回報，而貴集團有權取得大部份實益權益並承擔相關項目公司營運產生的風險。

考慮到這些信託融資安排實質上是已抵押借款及貴集團保留對這些項目公司財務和經營政策監管以從項目公司活動中獲利的實際權利，貴公司董事認為項目公司應在貴集團財務報表中綜合入賬。

6 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的報告（用於作出戰略決策）釐定營運分部。王董事長被視為主要經營決策者。

貴集團通過兩個營運分部管理業務，這與就資源分配和業績評估向貴集團主要經營決策者內部呈報信息的方式一致，概無合併營運分部以形成以下可呈報分部。

- 江蘇新城地產股份有限公司，一家其境內上市外資股於上海證券交易所上市的公司（「**B股公司**」）。
- 不屬於**B股公司**的物業項目（「**非B股公司**」）

B股公司主要從事住宅物業開發，而非**B股公司**主要從事多用途綜合樓開發。所有物業開發項目均位於中國，因此貴集團的大部份收入來自中國，及大部份資產位於中國。

主要經營決策者根據投資物業除所得稅和公允價值收益前的收入和利潤的計量評估營運分部的業績。計量基準不包括投資物業的所得稅開支和公允價值收益的影響。

貴集團

截至2009年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	5,452,680	350,595	5,803,275	—	5,803,275
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	888,767	98,910	987,677	(2,161)	985,516
財務收入	11,467	3,425	14,892	—	14,892
融資成本	(78,209)	(12,314)	(90,523)	—	(90,523)
折舊和攤銷	(4,712)	(3,296)	(8,008)	—	(8,008)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					985,516
投資物業公允價值收益					377,994
所得稅開支					(510,691)
年度利潤					852,819

於2009年12月31日

分部資產	13,813,428	3,006,086	16,819,514	—	16,819,514
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	—	—	—	—	—
添置非流動資產（除金融工具和遞延稅項資產）	5,027	226,227	231,254	—	231,254
分部負債	11,438,355	2,598,735	14,037,090	—	14,037,090

貴集團

截至2010年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	6,684,251	937,123	7,621,374	-	7,621,374
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	1,111,592	269,458	1,381,050	(26,108)	1,354,942
財務收入	14,682	4,838	19,520	-	19,520
融資成本	(55,194)	(106,220)	(161,414)	-	(161,414)
折舊和攤銷	(5,338)	(2,820)	(8,158)	-	(8,158)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					1,354,942
投資物業公允價值收益					443,201
所得稅開支					(747,047)
年度利潤					1,051,096

於2010年12月31日

分部資產	22,989,482	5,156,586	28,146,068	-	28,146,068
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	10,000	-	10,000	-	10,000
添置非流動資產 (除金融工具和遞延稅項資產)	18,792	295,596	314,388	-	314,388
分部負債	20,063,430	4,329,364	24,392,794	-	24,392,794

貴集團

截至2011年12月31日止年度

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	9,222,245	1,549,072	10,771,317	(4,063)	10,767,254
除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前分部利潤	1,918,753	230,478	2,149,231	(37,509)	2,111,722
財務收入	11,690	7,716	19,406	-	19,406
融資成本	(60,249)	(94,299)	(154,548)	-	(154,548)
折舊和攤銷	(9,456)	(8,486)	(17,942)	-	(17,942)

年度利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和 所得稅開支前的分部利潤總額					2,111,722
投資物業公允價值收益					273,493
所得稅開支					(941,284)
年度利潤					1,443,931

於2011年12月31日

分部資產	28,974,355	7,929,836	36,904,191	(3,825)	36,900,366
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	235,000	-	235,000	-	235,000
添置非流動資產 (除金融工具和遞延稅項資產)	80,641	848,749	929,390	-	929,390
分部負債	24,946,726	6,755,516	31,702,242	(3,825)	31,698,417

貴集團

截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	2,641,050	300,893	2,941,943	-	2,941,943
除投資物業公允價值收益和所得稅					
開支前分部利潤/(虧損)	544,361	(60,526)	483,835	-	483,835
財務收入	5,318	4,539	9,857	-	9,857
融資成本	(47,914)	(59,593)	(107,507)	-	(107,507)
折舊和攤銷	(7,259)	(914)	(8,173)	-	(8,173)

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前的分部利潤總額					483,835
投資物業公允價值收益					271,353
所得稅開支					(296,832)
期內利潤					458,356

於2011年6月30日(未經審核)

分部資產	26,314,200	6,828,708	33,142,908	-	33,142,908
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	15,000	-	15,000	-	15,000
添置非流動資產(除金融工具和遞延稅項資產)	75,675	343,644	419,319	-	419,319
分部負債	23,071,248	5,886,248	28,957,496	-	28,957,496

貴集團

截至2012年6月30日止六個月

	B股公司	非B股公司	分部合計	對銷	貴集團合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入	3,619,127	130,066	3,749,193	(2,121)	3,747,072
除投資物業公允價值收益和所得稅					
開支前分部利潤／(虧損)	769,025	(51,158)	717,867	(46,886)	670,981
財務收入	16,236	2,710	18,946	–	18,946
融資成本	(25,646)	(31,868)	(57,514)	–	(57,514)
折舊和攤銷	(8,053)	(2,997)	(11,050)	–	(11,050)
分佔聯營公司業績	(1,896)	–	(1,896)	–	(1,896)

期內利潤對賬如下：

對銷後除投資物業公允價值收益和					
所得稅開支前的分部利潤總額					670,981
投資物業公允價值收益					1,084
所得稅開支					(319,434)
期內利潤					352,631

於2012年6月30日

分部資產	30,570,198	9,707,375	40,277,573	(13,295)	40,264,278
分部資產包括：					
於聯營公司的投資	233,104	–	233,104	–	233,104
添置非流動資產 (除金融工具和遞延稅項資產)	9,128	224,263	233,391	–	233,391
分部負債	26,162,072	8,570,608	34,732,680	(13,295)	34,719,385

7 物業、廠房和設備

貴集團	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	租賃物業 裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日					
成本.....	35,260	23,971	12,325	4,493	76,049
累計折舊.....	(5,202)	(11,253)	(5,780)	(2,046)	(24,281)
賬面淨值.....	<u>30,058</u>	<u>12,718</u>	<u>6,545</u>	<u>2,447</u>	<u>51,768</u>
截至2009年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	30,058	12,718	6,545	2,447	51,768
添置.....	-	785	3,462	2,275	6,522
出售.....	-	(196)	(236)	-	(432)
折舊費用(附註27).....	(2,157)	(1,895)	(2,150)	(1,283)	(7,485)
期末賬面淨值.....	<u>27,901</u>	<u>11,412</u>	<u>7,621</u>	<u>3,439</u>	<u>50,373</u>
於2009年12月31日					
成本.....	35,110	23,546	14,462	6,768	79,886
累計折舊.....	(7,209)	(12,134)	(6,841)	(3,329)	(29,513)
賬面淨值.....	<u>27,901</u>	<u>11,412</u>	<u>7,621</u>	<u>3,439</u>	<u>50,373</u>
截至2010年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	27,901	11,412	7,621	3,439	50,373
添置.....	-	12,901	4,658	2,216	19,775
出售.....	(15,862)	(1,413)	(820)	-	(18,095)
折舊費用(附註27).....	(494)	(2,803)	(2,818)	(1,544)	(7,659)
期末賬面淨值.....	<u>11,545</u>	<u>20,097</u>	<u>8,641</u>	<u>4,111</u>	<u>44,394</u>
於2010年12月31日					
成本.....	15,430	30,669	14,179	8,984	69,262
累計折舊.....	(3,885)	(10,572)	(5,538)	(4,873)	(24,868)
賬面淨值.....	<u>11,545</u>	<u>20,097</u>	<u>8,641</u>	<u>4,111</u>	<u>44,394</u>
截至2011年12月31日止年度					
期初賬面淨值.....	11,545	20,097	8,641	4,111	44,394
轉至完工待售或在建銷售物業.....	46,013	-	-	25,652	71,665
添置.....	-	2,984	13,791	4,985	21,760
出售.....	(1,102)	(1,968)	(1,083)	-	(4,153)
折舊費用(附註27).....	(1,206)	(3,006)	(4,028)	(8,410)	(16,650)
期末賬面淨值.....	<u>55,250</u>	<u>18,107</u>	<u>17,321</u>	<u>26,338</u>	<u>117,016</u>
於2011年12月31日					
成本.....	59,805	28,983	27,104	39,621	155,513
累計折舊.....	(4,555)	(10,876)	(9,783)	(13,283)	(38,497)
賬面淨值.....	<u>55,250</u>	<u>18,107</u>	<u>17,321</u>	<u>26,338</u>	<u>117,016</u>

貴集團	樓宇	汽車	傢俬、裝置 及設備	租賃物業 裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	55,250	18,107	17,321	26,338	117,016
添置	–	598	4,095	4,150	8,843
出售	(156)	–	(134)	–	(290)
折舊費用(附註27)	(958)	(1,370)	(2,428)	(5,295)	(10,051)
期末賬面淨值	<u>54,136</u>	<u>17,335</u>	<u>18,854</u>	<u>25,193</u>	<u>115,518</u>
於2012年6月30日					
成本	59,562	29,581	30,998	43,771	163,912
累計折舊	(5,426)	(12,246)	(12,144)	(18,578)	(48,394)
賬面淨值	<u>54,136</u>	<u>17,335</u>	<u>18,854</u>	<u>25,193</u>	<u>115,518</u>
(未經審核)					
截至2011年6月30日止六個月					
期初賬面淨值	11,545	20,097	8,641	4,111	44,394
轉自完工待售或在建銷售物業	42,670	–	–	25,512	68,182
添置	–	1,374	7,723	3,743	12,840
出售	(1,031)	(103)	(965)	–	(2,099)
折舊費用(附註27)	(664)	(2,065)	(2,133)	(3,020)	(7,882)
期末賬面淨值	<u>52,520</u>	<u>19,303</u>	<u>13,266</u>	<u>30,346</u>	<u>115,435</u>
於2011年6月30日					
成本	56,583	31,422	20,873	38,239	147,117
累計折舊	(4,063)	(12,119)	(7,607)	(7,893)	(31,682)
賬面淨值	<u>52,520</u>	<u>19,303</u>	<u>13,266</u>	<u>30,346</u>	<u>115,435</u>

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的折舊費用已悉數計入行政開支或銷售和營銷成本。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，概無物業、廠房和設備抵押作貴集團借款的抵押品。

8 投資物業

	竣工	開發中	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日	7,700	–	7,700
增加	–	222,606	222,606
公允價值收益	600	377,394	377,994
於2009年12月31日	8,300	600,000	608,300
增加	–	291,399	291,399
公允價值收益	600	442,601	443,201
於2010年12月31日	8,900	1,334,000	1,342,900
增加	–	831,507	831,507
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	–	273,493	273,493
於2011年12月31日	4,200	2,439,000	2,443,200
增加	–	221,916	221,916
項目竣工(a)	1,415,390	(1,415,390)	–
公允價值收益	610	474	1,084
於2012年6月30日	1,420,200	1,246,000	2,666,200
(未經審核)			
於2010年12月31日	8,900	1,334,000	1,342,900
增加	–	336,647	336,647
出售	(4,700)	–	(4,700)
公允價值收益	–	271,353	271,353
於2011年6月30日	4,200	1,942,000	1,946,200

(a) 吾悅廣場一期部份已於2012年3月竣工。

(b) 截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，撥作投資物業的借貸成本分別約為人民幣5,929,000元、人民幣66,300,000元、人民幣83,229,000元和人民幣36,814,000元。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，借款資本化率分別為5.75%、10.87%、11.67%和11.91%。

所有投資物業於各報告期末由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司進行重估。

就已竣工物業而言，估值透過將來自現有租約的淨租金收入（已計及物業潛在的復歸收入撥備）撥充資本計算或運用直接比較法，假設各項物業按現有狀況交吉出售，並參考有關市場的可比較銷售交易作出。下列已竣工投資物業租金收入已於利潤表內確認：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	450	375	445	75	11,091
				(未經審核)	

就在建投資物業，估值乃按投資法計算，並計及已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量，依據是該物業將根據 貴集團最近開發計劃予以開發和完成。

貴集團於投資物業的權益按其賬面淨值分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
在中國，				
按40年租約持有	600,000	1,334,000	2,439,000	2,662,000
按70年租約持有	8,300	8,900	4,200	4,200
	<u>608,300</u>	<u>1,342,900</u>	<u>2,443,200</u>	<u>2,666,200</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，賬面總值分別約為人民幣593,984,000元、人民幣837,445,000元、人民幣852,070,000元和人民幣1,248,856,000元的投資物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註21）。

9 無形資產

貴集團	商標	電腦軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日			
成本	800	2,505	3,305
累計攤銷	(427)	(1,156)	(1,583)
賬面淨值	<u>373</u>	<u>1,349</u>	<u>1,722</u>
截至2009年12月31日止年度			
期初賬面淨值	373	1,349	1,722
增加	–	194	194
攤銷費用（附註27）	(80)	(443)	(523)
期末賬面淨值	<u>293</u>	<u>1,100</u>	<u>1,393</u>
於2009年12月31日			
成本	800	2,699	3,499
累計攤銷	(507)	(1,599)	(2,106)
賬面淨值	<u>293</u>	<u>1,100</u>	<u>1,393</u>
截至2010年12月31日止年度			
期初賬面淨值	293	1,100	1,393
增加	–	1,281	1,281
攤銷費用（附註27）	(80)	(419)	(499)
期末賬面淨值	<u>213</u>	<u>1,962</u>	<u>2,175</u>
於2010年12月31日			
成本	800	3,980	4,780
累計攤銷	(587)	(2,018)	(2,605)
賬面淨值	<u>213</u>	<u>1,962</u>	<u>2,175</u>
截至2011年12月31日止年度			
期初賬面淨值	213	1,962	2,175
增加	–	4,458	4,458
攤銷費用（附註27）	(80)	(1,212)	(1,292)
期末賬面淨值	<u>133</u>	<u>5,208</u>	<u>5,341</u>

貴集團	商標	電腦軟件	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日			
成本.....	800	8,438	9,238
累計攤銷.....	(667)	(3,230)	(3,897)
賬面淨值.....	<u>133</u>	<u>5,208</u>	<u>5,341</u>
截至2012年6月30日止六個月			
期初賬面淨值.....	133	5,208	5,341
增加.....	-	2,565	2,565
攤銷費用(附註27).....	(40)	(959)	(999)
期末賬面淨值.....	<u>93</u>	<u>6,814</u>	<u>6,907</u>
於2012年6月30日			
成本.....	800	10,349	11,149
累計攤銷.....	(707)	(3,535)	(4,242)
賬面淨值.....	<u>93</u>	<u>6,814</u>	<u>6,907</u>
(未經審核)			
截至2011年6月30日止六個月			
期初賬面淨值.....	213	1,962	2,175
增加.....	-	1,647	1,647
攤銷費用(附註27).....	(40)	(251)	(291)
期末賬面淨值.....	<u>173</u>	<u>3,358</u>	<u>3,531</u>
於2011年6月30日			
成本.....	800	5,627	6,427
累計攤銷.....	(627)	(2,269)	(2,896)
賬面淨值.....	<u>173</u>	<u>3,358</u>	<u>3,531</u>

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的攤銷費用已悉數計入行政開支。

10 於聯營公司的投資 — 貴集團

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2009年	2010年	2011年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	-	-	10,000	235,000
於Shanghai Lan Tian Business Development Property Co., Ltd. (「Shanghai Lan Tian」)的投資(a).....	-	10,000	-	-
於上海萬之城房地產開發有限公司 (「上海萬之城」)的投資(b).....	-	-	225,000	-
分佔業績.....	-	-	-	(1,896)
期末結餘.....	<u>-</u>	<u>10,000</u>	<u>235,000</u>	<u>233,104</u>

- (a) Shanghai Lan Tian在2010年8月4日成立。貴集團擁有該公司20%的股權。

截至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，貴集團於Shanghai Lan Tian的權益如下：

	所持權益 百分比	總資產	總負債	總收入	淨利潤／ (虧損)
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2010年12月31日					
止年度	20%	10,018	-	-	18
截至2011年12月31日					
止年度	20%	10,042	-	-	(24)
截至2012年6月30日					
止六個月	20%	<u>10,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13</u>

- (b) 上海萬之城在2011年3月29日成立。貴集團擁有該公司50%的股權。

截至2011年12月31日止年度及截至2012年6月30日止六個月，貴集團於上海萬之城的權益如下：

	所持權益 百分比	總資產	總負債	總收入	淨虧損
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日					
止年度	50%	670,795	446,253	-	458
截至2012年6月30日					
止六個月	50%	<u>781,437</u>	<u>558,790</u>	<u>-</u>	<u>1,896</u>

儘管貴集團持有上海萬之城50%的股權，但貴集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司。根據與上海萬之城其他50%股權持有人訂立的合同，其他投資者以大多數董事會席位和其他合約權利控制上海萬之城。然而，貴集團可對上海萬之城施加重大影響。

11 可供出售金融資產

貴集團

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘	15,000 ^(a)	15,000	156,000	156,000	156,000
收購	-	156,000 ^(b)	53,066 ^(c·d)	53,066	5,187 ^(e)
出售	-	(15,000) ^(a)	(53,066) ^(c·d)	-	-
公允價值調整	-	-	-	-	-
期末結餘	<u>15,000</u>	<u>156,000</u>	<u>156,000</u>	<u>209,066</u>	<u>161,187</u>

- (a) 貴集團曾於江蘇新城創業投資有限公司擁有15%的股權，其後於2010年出售予關連方。金融資產公允價值於持有期間概無重大變動。

- (b) 於2010年9月2日，貴集團以代價人民幣156,000,000元收購蘇州銀行1%的股權。金融資產於2010年12月31日、2011年6月30日、2011年12月31日或2012年6月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (c) 於2011年3月29日，貴集團以代價人民幣38,065,500元收購Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd. (「Suzhou Fei Cui」) 5%的股權。於2011年9月9日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。該出售產生人民幣50,000,000元的收益淨額(附註26)。
- (d) 於2011年9月20日，貴集團於國內基金市場認購公眾投資基金人民幣15,000,000元。於2011年11月11日，出售該投資基金所得款項為人民幣15,266,000元。該出售產生人民幣266,000元的收益淨額(附註26)。
- (e) 於2012年4月10日，貴集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融資產於2012年6月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

12 土地使用權

餘額指日後用於物業開發並銷售的土地使用權。於2010年12月31日，賬面總值為人民幣175,645,000元的土地使用權已抵押作貴集團借款的抵押品(附註21)。

13 租賃土地預付款項

貴集團於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日分別預付人民幣1,687,140,000元、人民幣2,934,797,000元、人民幣2,689,155,000元和人民幣3,042,049,000元用於購買租賃土地使用權。

14 完工待售或在建銷售物業

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將予開發的租賃土地.....	732,795	1,387,333	2,376,518	1,757,160
在建銷售物業.....	7,275,115	14,417,557	20,225,414	23,813,349
完工待售物業.....	2,137,401	1,788,244	2,107,534	2,187,970
	10,145,311	17,593,134	24,709,466	27,758,479
減：減值虧損撥備.....	(95,836)	(95,746)	(482,400)	(471,657)
	<u>10,049,475</u>	<u>17,497,388</u>	<u>24,227,066</u>	<u>27,286,822</u>

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，於完工待售和在建銷售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣145,909,000元、人民幣312,935,000元、人民幣788,210,000元和人民幣450,034,000元。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2012年6月30日止六個月，借款資本化率分別為5.75%、6.14%、9.30%和9.92%。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴集團以下將予開發的租賃土地、在建銷售物業和完工待售物業已抵押作 貴集團借款的抵押品（附註21）。

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已抵押的賬面值：				
將予開發的租賃土地.....	289,670	878,703	1,069,912	352,204
在建銷售物業.....	3,055,087	5,407,243	6,900,317	7,438,473
完工待售物業.....	183,115	—	34,158	34,158

15 貿易和其他應收款項及預付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
因物業銷售應收常州市武進區建設局款項(i).....	9,454	—	—	—
其他貿易應收款項.....	8,506	6,221	7,085	3,988
應收票據.....	—	—	25,227	8,463
貿易應收款項—小計.....	17,960	6,221	32,312	12,451
減：應收款項減值撥備.....	(316)	—	—	—
貿易應收款項—淨額.....	17,644	6,221	32,312	12,451
應收關連方款項（附註39）.....	680,463	213,710	390,367	303,367
預付營業稅和附加費(ii).....	370,393	576,675	704,862	898,436
預付所得稅和土地增值稅(ii).....	149,236	324,598	414,993	503,450
投標保證金(iii).....	155,000	200,000	—	—
住房公積金中心的按金(iv).....	62,166	67,391	93,815	92,314
預付建設成本.....	74,345	98,987	87,428	45,578
臨時應收資金(v).....	39,500	—	—	—
其他.....	45,652	39,755	37,829	70,013
	<u>1,594,399</u>	<u>1,527,337</u>	<u>1,761,606</u>	<u>1,925,609</u>

- (i) 該應收款項來自就地方政府組織的安置向常州市武進區建設局銷售物業並已全數收悉。
- (ii) 當 貴集團收到客戶預付款時，徵收營業稅、附加費和土地增值稅，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，當計算應課稅收入時，按 貴集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤計入會計收入，預付所得稅同樣列作預付款項。
- (iii) 該結餘指土地使用權競標的投標保證金，其後收回或轉撥至租賃土地預付款項。
- (iv) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保 貴集團若干購房者的住房公積金貸款。這些按金將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。
- (v) 臨時應收資金是臨時向非關連方墊付的資金，不計息且無抵押。於2009年12月31日的臨時資金已於2010年收回。

貿易應收款項於各報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	6,832	427	31,302	11,441
一至二年	1,037	4,784	—	—
二至三年	9,775	—	—	—
三年以上	316	1,010	1,010	1,010
	<u>17,960</u>	<u>6,221</u>	<u>32,312</u>	<u>12,451</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易應收款項人民幣1,010,000元已逾期但並無減值。這些結餘與最近並無拖欠付款記錄的獨立客戶有關。這些貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	—	—	—	—
一至二年	—	—	—	—
二至三年	1,010	—	—	—
三年以上	—	1,010	1,010	1,010
	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>	<u>1,010</u>

於2009年12月31日，賬齡逾3年的人民幣316,000元的貿易和其他應收款項已作減值和計提撥備。其他類別的貿易和其他應收款項並無包含減值資產。於2010年，人民幣316,000元的貿易和其他應收款項已撇銷。

於各報告期末承受的最大信貸風險是上述各類應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應收款項及預付款項的賬面值主要以人民幣計值。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關連方款項(附註39)	—	—	47

16 於子公司的投資 — 貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
未上市股權投資，按成本	360,049	387,574	410,661
減值	—	—	—
淨額	<u>360,049</u>	<u>387,574</u>	<u>410,661</u>

貴公司子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情載於財務信息附註40。於子公司投資增長歸功於授予貴公司子公司僱員和業務夥伴的首次公開發售前股份獎勵計劃（附註19）。

17 銀行和手頭現金

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團				
銀行和手頭現金				
以人民幣計值	2,335,862	3,902,368	4,531,444	4,065,119
以美元計值	—	165,381	5	1,394
以港元計值	—	1,623	4,645	1,327
	<u>2,335,862</u>	<u>4,069,372</u>	<u>4,536,094</u>	<u>4,067,840</u>
貴公司				
銀行及手頭現金				
以美元計值	—	—	—	1,389
以港元計值	—	1,621	4,626	1,310
	—	<u>1,621</u>	<u>4,626</u>	<u>2,699</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴集團銀行存款的實際利率分別為0.36%、0.36%、0.50%和0.44%。

貴集團的現金和現金等價物釐定如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行和手頭現金	2,335,862	4,069,372	4,536,094	4,067,840
減：受限制現金	(171,148)	(118,123)	(314,536)	(526,504)
	<u>2,164,714</u>	<u>3,951,249</u>	<u>4,221,558</u>	<u>3,541,336</u>

貴集團的受限制現金包括以下各項：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
項目建設已簽發保函保證金	2,299	1,099	8,649	32,249
票據保證金	19,046	—	39,121	271,135
購房者按揭貸款保證金 (a)	84,803	107,024	50,766	34,120
借款抵押的存款 (附註21)	65,000	10,000	216,000	189,000
	<u>171,148</u>	<u>118,123</u>	<u>314,536</u>	<u>526,504</u>

(a) 這些銀行存款限於確保貴集團若干購房者根據若干城市的地方法規而提取的銀行貸款。這些存款將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

18 股本

貴集團和 貴公司

(a) 法定股本

	法定股本數目	
	美元股份	港元股份
於2010年4月23日(註冊成立日期)(i)	50,000	—
於2011年9月12日重新計值和註銷(ii)	(50,000)	390,000,000
於2011年9月12日增加(iii)	—	9,610,000,000
於2011年12月31日及2012年6月30日	—	10,000,000,000

- (i) 於2010年4月23日註冊成立時，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。
- (ii) 於2011年9月12日，貴公司透過增設額外390,000,000股每股面值為0.001港元的股份（「港元股份」）將其法定股本面額由50,000美元更改為50,000美元和390,000港元的總額。同日，誠如下文附註18(b)(iii)所披露，Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股已發行美元股份透過發行34,483,800股港元股份所得款項購回。緊接購回美元股份後，法定但未發行股本透過註銷50,000股美元股份得以削減。
- (iii) 於2011年9月12日，貴公司透過增設9,610,000,000股新港元股份將法定股本由390,000港元增至10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份。

(b) 已發行股份

	已發行股份數目		普通股
	每股1美元	每股0.001港元	人民幣元
於2010年4月23日(註冊成立日期)(i)	1	—	7
發行普通股(ii)	4,420	—	28,739
普通股重新計值(iii)	(4,421)	34,483,800	—
發行普通股(iv)	—	4,034,466,200	3,289,703
就首次公開發售前股份 獎勵計劃發行普通股(v)	—	181,050,000	147,628
於2011年12月31日及2012年6月30日	—	4,250,000,000	3,466,077

- (i) 於2010年4月23日註冊成立時，Offshore Incorporation (Cayman) Limited（作為首個認購人）獲配發和發行1股入賬列作繳足之美元股份，該股股份於2010年5月22日透過First Priority Group Limited轉讓至Wealth Zone Hong Kong，代價為1.00美元。
- (ii) 於2010年6月8日，貴公司自Wealth Zone Hong Kong收購常州富域93.78%的股權，收購透過於2011年5月1日發行4,420股美元股份支付。常州富域93.78%的股權賬面淨值人民幣360,049,000元超逾已發行股份面值人民幣29,000元的金額人民幣360,020,000元已計入股份溢價。
- (iii) 於2011年9月12日，34,483,800股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，及Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份透過發行港元股份所得款項購回。
- (iv) 於2011年9月12日，額外4,034,466,200股每股面值0.001港元的港元股份（入賬列作繳足）已配發和發行予Wealth Zone Hong Kong，以取得現金對價4,034,466港元（相等於人民幣3,289,703元）。
- (v) 於2011年9月12日，181,050,000股每股面值0.001港元的港元股份已配發和發行予Wellink Global (PTC) Limited，以取得現金對價181,050港元（相等於人民幣147,628元）。

19 以股份為基礎的支付

根據2011年9月12日的決議案，貴公司採納首次公開發售前股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。根據股份獎勵計劃，合共159,800,000股股份和21,250,000股股份分別發行和授予選定當前僱員（包括董事）和若干第三方（附註1(b)）。第三方包括前僱員和若干第三方公司。授予第三方公司的股份乃為認可其過往服務。

至於授予當前僱員（包括董事）的股份，在貴公司於2012年6月30日前在香港聯合交易所有限公司主板上市及僱員於各歸屬期末仍在職的情況下，授出的股份可分別於2012年、2013年、2014年和2015年12月31日分四等份歸屬。

根據股份獎勵計劃授出的股份於2011年9月15日（授出日期）的公允價值為人民幣119,766,309元，及使用資產基礎法釐定，且總體業績亦通過使用市場法反復審核。根據資產基礎法釐定各項資產／負債的價值須使用多種估值法／技術，如投資物業使用剩餘法估值，而非流通股使用可資比較公司法估值，及以期權定價模式幫助釐定非流動性折扣。

於截至2011年12月31日止年度，貴集團就貴公司分別授予當前僱員和前僱員、高級僱員及業務合夥人的股份確認人民幣13,468,000元（附註29）和人民幣14,057,000元（附註26）的費用。

於2012年6月30日，貴公司透過放寬於2012年6月30日至2013年12月31日於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司的標準，修訂以股份付款的條件。截至2012年6月30日止六個月，貴集團就股份獎勵計劃確認人民幣23,087,000的費用（附註29）。

20 貴公司權益持有人應佔的其他儲備

貴集團	股份溢價	其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元
於2009年1月1日的結餘	—	50,034	909,672	959,706
年內利潤和全面收益總額	—	—	572,072	572,072
控股股東注資	—	68,292	—	68,292
子公司股息	—	—	(23,262)	(23,262)
於2009年12月31日的結餘	—	118,326	1,458,482	1,576,808
於2010年1月1日的結餘	—	118,326	1,458,482	1,576,808
年內利潤和全面收益總額	—	—	691,843	691,843
子公司股息	—	—	(6,683)	(6,683)
於2010年12月31日的結餘	—	118,326	2,143,642	2,261,968
於2011年1月1日的結餘	—	118,326	2,143,642	2,261,968
年內利潤和全面收益總額	—	—	886,886	886,886
發行普通股（附註18）	360,020	(360,049)	—	(29)
首次公開發售前股份獎勵計劃（附註19）				
— 僱員服務價值	—	13,468	—	13,468
— 前僱員、高級僱員及業務合夥人服務價值	—	14,057	—	14,057
於2011年12月31日的結餘	360,020	(214,198)	3,030,528	3,176,350

貴集團	股份溢價	其他儲備	保留盈利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	360,020	(214,198)	3,030,528	3,176,350
期內利潤和全面收益總額	—	—	152,237	152,237
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註19)				
— 僱員服務價值	—	23,087	—	23,087
於2012年6月30日的結餘	<u>360,020</u>	<u>(191,111)</u>	<u>3,182,765</u>	<u>3,351,674</u>
(未經審核)				
於2011年1月1日的結餘	—	118,326	2,143,642	2,261,968
發行普通股(附註18)	—	(29)	—	(29)
期內利潤和全面收益總額	—	—	289,975	289,975
於2011年6月30日的結餘	<u>—</u>	<u>118,297</u>	<u>2,433,617</u>	<u>2,551,914</u>
貴公司	股份溢價	其他儲備	累計虧損	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日的結餘	—	—	—	—
收購上市業務	—	360,049	—	360,049
年內虧損和綜合虧損總額	—	—	(81)	(81)
於2010年12月31日的結餘	<u>—</u>	<u>360,049</u>	<u>(81)</u>	<u>359,968</u>
於2011年1月1日的結餘	—	360,049	(81)	359,968
發行普通股(附註18)	360,020	(360,049)	—	(29)
年內虧損和綜合虧損總額	—	—	(3,134)	(3,134)
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註19)				
— 僱員服務價值	—	13,468	—	13,468
— 前僱員、高級僱員及業務合夥人 服務價值	—	14,057	—	14,057
於2011年12月31日的結餘	<u>360,020</u>	<u>27,525</u>	<u>(3,215)</u>	<u>384,330</u>
於2012年1月1日的結餘	360,020	27,525	(3,215)	384,330
期內虧損和綜合虧損總額	—	—	(1,950)	(1,950)
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註19)				
— 僱員服務價值	—	23,087	—	23,087
於2012年6月30日的結餘	<u>360,020</u>	<u>50,612</u>	<u>(5,165)</u>	<u>405,467</u>
(未經審核)				
於2011年1月1日的結餘	—	360,049	(81)	359,968
發行普通股(附註18)	—	(29)	—	(29)
期內虧損和綜合虧損總額	—	—	(1,159)	(1,159)
於2011年6月30日的結餘	<u>—</u>	<u>360,020</u>	<u>(1,240)</u>	<u>358,780</u>

附註：

- (a) 根據中國公司法與 貴公司中國子公司的組織章程細則，這些子公司每年須將其法定利潤（經抵銷任何過往年度虧損後）的10%撥入法定盈餘公積金（「公積金」）賬戶。當公積金結餘達到這些子公司註冊資本／股本的50%後，則可選擇是否進一步轉撥公積金。公積金可用於抵銷過往年度虧損或增加繳足資本。然而，在作該等用途後，有關公積金須不少於註冊資本／股本的25%。

除清盤外，公積金不可用作分派，並受到若干相關中國法規所限制。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，這些子公司的公積金總額分別達人民幣323,968,000元、人民幣656,612,000元、人民幣873,707,000元和人民幣873,707,000元。這些金額計入 貴集團的保留盈利。

21 借款

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：				
— 銀行(a)	2,709,920	4,075,250	6,128,900	6,156,190
— 信託融資安排				
— 傳統貸款(b)	488,613	775,000	2,137,200	1,912,200
— 附有購回義務的權益(b)	631,875	2,132,925	1,467,163	700,000
	<u>3,830,408</u>	<u>6,983,175</u>	<u>9,733,263</u>	<u>8,768,390</u>
減：長期借款的即期部份	(899,500)	(2,032,107)	(3,084,063)	(3,701,890)
	<u>2,930,908</u>	<u>4,951,068</u>	<u>6,649,200</u>	<u>5,066,500</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：				
— 銀行(a)	417,500	470,000	384,000	245,000
— 信託融資安排				
— 傳統貸款(b)	—	1,005,960	319,300	289,875
— 附有購回義務的權益(b)	—	—	430,000	430,000
加：長期借款的即期部份	899,500	2,032,107	3,084,063	3,701,890
	<u>1,317,000</u>	<u>3,508,067</u>	<u>4,217,363</u>	<u>4,666,765</u>

- (a) 貴集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業、完工待售物業（附註14）、投資物業（附註8）、土地使用權（附註12）、子公司股份（附註40）和銀行存款（附註17）抵押或由 貴公司的子公司相互或由王先生（附註39）擔保。
- (b) 該等借款主要與信託公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是 貴集團與信託公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干完工待售或在建銷售物業（附註14）和 貴集團子公司的股份（附註40）抵押或由王先生（附註39）擔保。

下表載列附有購回義務信託融資安排的權益於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情：

	於12月31日			於6月30日	
	2009年	2010年	2011年	2012年	到期日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
蘇州新城創佳置業有限公司	300,000	150,000	—	—	2011年3月13日
上海新城創佳置業有限公司	—	200,000	—	—	2011年9月24日
常州新城萬博置業有限公司	350,000	350,000	—	—	2011年11月15日
上海新城創宏房地產有限公司(a)	—	350,000	350,000	—	2012年7月11日
常州新城宏業房地產有限公司	—	400,000	400,000	400,000	2012年7月26日
常州新城創佳房地產開發有限公司	—	—	430,000	430,000	2012年10月23日
常州新城萬佳房地產開發有限公司	—	250,000	150,000	150,000	2012年10月25日
南京新城萬嘉房地產有限公司	—	150,000	150,000	150,000	2012年11月30日
上海新城金郡房地產有限公司(a)	—	338,000	453,000	—	2012年12月26日
	<u>650,000</u>	<u>2,188,000</u>	<u>1,933,000</u>	<u>1,130,000</u>	
減：交易成本和預付利息開支	<u>(18,125)</u>	<u>(55,075)</u>	<u>(35,837)</u>	<u>—</u>	
	<u>631,875</u>	<u>2,132,925</u>	<u>1,897,163</u>	<u>1,130,000</u>	

(a) 截至2012年6月30日止六個月期間，貴集團於借款和信託融資安排屆滿前償還兩項借款和終止信託融資安排。

於各報告期末，非流動借款的到期情況如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2009年	2010年	2011年	2012年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
一至兩年	2,010,908	3,075,068	3,671,200	2,669,000	
二至五年	920,000	1,876,000	2,978,000	2,397,500	
	<u>2,930,908</u>	<u>4,951,068</u>	<u>6,649,200</u>	<u>5,066,500</u>	

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，加權平均實際利率如下：

	於12月31日			於6月30日	
	2009年	2010年	2011年	2012年	
銀行借款	5.72%	5.39%	6.69%	6.80%	
信託融資安排	<u>13.48%</u>	<u>13.19%</u>	<u>13.28%</u>	<u>13.10%</u>	

貴集團借款的利率變動風險及合同重新定價日或到期日（以較早者為準）如下：

	六個月	六至十二個月	一至五年	合計
	或以內			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入非流動負債的借款：				
於2009年12月31日	298,420	1,535,000	1,097,488	2,930,908
於2010年12月31日	1,175,000	1,342,000	2,434,068	4,951,068
於2011年12月31日	2,284,000	893,000	3,472,200	6,649,200
於2012年6月30日	2,110,000	672,000	2,284,500	5,066,500
計入流動負債的借款：				
於2009年12月31日	50,000	1,267,000	—	1,317,000
於2010年12月31日	1,022,835	2,485,232	—	3,508,067
於2011年12月31日	3,701,363	516,000	—	4,217,363
於2012年6月30日	4,524,065	142,700	—	4,666,765

貴集團借款的賬面值以人民幣計值，並與其公允價值相若。

22 預售物業預收款項

貴集團在物業竣工及可供交付前開始銷售物業並向客戶收取款項。這些向客戶收取的款項在相關銷售確認前列作預售物業預收款項。

23 貿易和其他應付款項

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,953,093	3,498,251	5,950,825	6,635,137
應付票據	19,046	—	39,121	271,135
應付關連方款項(附註39)	272,970	167,113	4,404	4,474
營業稅和其他應付稅項	52,672	189,690	200,458	95,012
代收保養及裝修費	60,400	68,226	78,958	83,855
代收契稅	12,981	24,452	78,311	76,109
應計工資	39,240	37,651	62,816	23,103
應付利息	14,585	81,973	132,941	109,876
臨時應付資金(a)	28,000	118,000	18,000	18,000
自供應商收悉的建設按金	—	50,000	—	107,000
土地收購應付款項(b)	—	—	—	155,578
其他	64,806	67,744	61,255	63,470
	<u>2,517,793</u>	<u>4,303,100</u>	<u>6,627,089</u>	<u>7,642,749</u>

(a) 臨時應付資金指應付非關聯方款項，不計息且無抵押。

(b) 於2012年5月16日，貴集團透過收購上海富銘房地產開發有限公司(附註40)以代價人民幣311,156,000元自上海嘉定新城發展有限公司收購一副土地，其中人民幣155,578,000元於2012年6月30日尚未支付。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,896,001	3,194,607	5,858,384	6,723,048
一至二年	44,713	260,405	88,784	120,686
二至三年	15,603	31,896	25,671	35,038
三年以上	15,822	11,343	17,107	27,500
	<u>1,972,139</u>	<u>3,498,251</u>	<u>5,989,946</u>	<u>6,906,272</u>

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應付款項的公允價值與其賬面值相若。

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貿易和其他應付款項的賬面值均主要以人民幣計值。

貴公司

	於12月31日		於6月30日
	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關連方款項(附註39)	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>4,474</u>

24 遞延所得稅

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
將可收回遞延稅項資產				
－ 十二個月內	1,961	28,669	89,797	82,049
－ 十二個月後	110,296	165,788	272,843	309,745
	<u>112,257</u>	<u>194,457</u>	<u>362,640</u>	<u>391,794</u>
將予結清的遞延稅項負債				
－ 十二個月內	(2,316)	(2,201)	(13,898)	(9,567)
－ 十二個月後	(116,905)	(244,492)	(329,339)	(383,590)
	<u>(119,221)</u>	<u>(246,693)</u>	<u>(343,237)</u>	<u>(393,157)</u>
遞延稅項(負債)/資產淨額	<u>(6,964)</u>	<u>(52,236)</u>	<u>19,403</u>	<u>(1,363)</u>

遞延所得稅賬目的總變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初	42,755	(6,964)	(52,236)	(52,236)	19,403
(支銷)/貸記利潤表(附註30)	(49,719)	(45,272)	71,639	(69,209)	(20,766)
年/期末	<u>(6,964)</u>	<u>(52,236)</u>	<u>19,403</u>	<u>(121,445)</u>	<u>(1,363)</u>

於2011年12月31日及2012年6月30日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債（分別達人民幣23,230,000元和人民幣42,757,000元）已抵銷。

於各年，遞延所得稅資產和負債的變動（未經考慮抵銷同一稅務司法權區內的結餘）如下：

遞延所得稅資產

貴集團	稅項虧損	完工待售 物業撥備		土地 增值稅	撇減 公司間交易	合計
		和應收款項	應計費用			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日.....	18,274	9,816	-	35,926	-	64,016
貸記利潤表.....	18,456	14,223	-	15,562	-	48,241
於2009年12月31日.....	36,730	24,039	-	51,488	-	112,257
貸記／(支銷)利潤表.....	51,768	(101)	5,857	35,385	1,730	94,639
於2010年12月31日.....	88,498	23,938	5,857	86,873	1,730	206,896
貸記／(支銷)利潤表.....	62,246	96,662	8,593	11,511	(38)	178,974
於2011年12月31日.....	150,744	120,600	14,450	98,384	1,692	385,870
貸記／(支銷)利潤表.....	45,950	(2,686)	(9,292)	14,928	(219)	48,681
於2012年6月30日.....	196,694	117,914	5,158	113,312	1,473	434,551
(未經審核)						
於2010年12月31日.....	88,498	23,938	5,857	86,873	1,730	206,896
貸記／(支銷)利潤表.....	47,925	314	(431)	(9,868)	(405)	37,535
於2011年6月30日.....	136,423	24,252	5,426	77,005	1,325	244,431

根據中國法律和法規，稅項虧損可結轉五年以抵銷其未來應課稅利潤。倘若有充足應課稅利潤可供遞延稅項資產動用，則確認關於未動用稅項虧損的遞延稅項資產。

貴集團並未就於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的稅項虧損人民幣54,560,000元、人民幣181,388,000元、人民幣312,028,000元和人民幣347,335,000元分別確認遞延所得稅資產人民幣13,640,000元、人民幣45,347,000元、人民幣78,007,000元和人民幣86,833,750元。所有這些稅項虧損將於五年內到期。

遞延所得稅負債

貴集團	投資物業	收購	撇減	成本分配	合計
	公允價值 收益	子公司	公司間 交易	差異	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2009年1月1日	1,549	15,787	3,925	-	21,261
支銷/(貸記)利潤表	94,499	(3,949)	7,410	-	97,960
於2009年12月31日	96,048	11,838	11,335	-	119,221
支銷/(貸記)利潤表	110,800	(704)	(1,612)	31,427	139,911
於2010年12月31日	206,848	11,134	9,723	31,427	259,132
支銷/(貸記)利潤表	68,373	(4,702)	(2,258)	45,922	107,335
於2011年12月31日	275,221	6,432	7,465	77,349	366,467
支銷/(貸記)利潤表	271	(3,312)	(1,018)	73,506	69,447
於2012年6月30日	275,492	3,120	6,447	150,855	435,914
(未經審核)					
於2010年12月31日	206,848	11,134	9,723	31,427	259,132
支銷/(貸記)利潤表	66,945	(4,958)	(1,267)	46,024	106,744
於2011年6月30日	273,793	6,176	8,456	77,451	365,876

於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴集團並未就中國境外投資者應佔若干中國子公司未匯出可供分配利潤人民幣638,050,000元、人民幣1,138,440,000元、人民幣1,891,520,000元和人民幣2,043,760,000元應付的預扣稅確認遞延所得稅負債人民幣63,805,000元、人民幣113,844,000元、人民幣189,152,000元和人民幣204,376,000元（附註30）。

25 收入

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團的收入包括以下各項：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業收入	5,761,703	7,557,473	10,688,562	2,895,375	3,653,850
物業管理收入	37,330	54,396	72,088	40,992	70,277
租金收入	2,573	7,713	4,960	3,914	12,424
其他	1,669	1,792	1,644	1,662	10,521
	5,803,275	7,621,374	10,767,254	2,941,943	3,747,072

26 其他收入／其他開支／其他收益／(虧損) - 淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
其他收入					
政府補貼	70	1,734	-	-	3,498
收回土地使用權補償	-	10,518	5,743	5,743	-
可供出售金融資產股息收入	-	-	3,750	3,750	4,500
自訴訟收悉之賠償(a)	-	-	30,000	-	-
	<u>70</u>	<u>12,252</u>	<u>39,493</u>	<u>9,493</u>	<u>7,998</u>
其他開支					
捐贈	(2,228)	(12,065)	(6,183)	(3,430)	(1,641)
首次公開發售前股份獎勵計劃(附註19)					
— 前僱員、高級僱員及業務合伙人服務價值	-	-	(14,057)	-	-
	<u>(2,228)</u>	<u>(12,065)</u>	<u>(20,240)</u>	<u>(3,430)</u>	<u>(1,641)</u>
其他(虧損)／收益 - 淨額					
出售投資物業收益	-	-	750	750	-
出售物業、廠房和設備(虧損)／收益	(131)	(3,079)	(40)	609	(18)
出售可供出售金融資產收益(附註11)	-	-	50,266	-	-
其他	(965)	8,009	7,100	2,309	6,708
	<u>(1,096)</u>	<u>4,930</u>	<u>58,076</u>	<u>3,668</u>	<u>6,690</u>

(a) 於2011年12月9日，一項訴訟透過法律裁決解決，據此，一間違反與貴集團於2007年簽署合作協議的實體須向貴集團支付賠償人民幣30,000,000元。該賠償已於2011年12月收悉。

27 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
土地使用權成本	1,139,122	1,458,436	1,634,569	436,073	504,304
建設成本	2,707,385	3,525,464	4,640,411	1,275,244	1,665,394
資本化利息	141,251	128,860	398,288	91,755	160,463
營業稅及附加費(a)	321,065	422,311	600,515	159,775	211,516
完工待售物業撥備應計費用	56,891	12,587	398,726	10,344	—
物業、廠房和設備折舊(附註7)	7,485	7,659	16,650	7,882	10,051
無形資產攤銷(附註9)	523	499	1,292	291	999
銀行手續費	2,934	8,359	16,914	8,216	5,778
員工成本(附註29)	138,465	207,920	326,509	163,915	215,787
招待費	37,860	47,901	69,234	30,211	31,027
印花稅及其他稅項	16,001	22,366	27,729	10,005	10,995
專業費用	13,295	13,102	18,983	14,561	11,071
核數師酬金	1,300	2,100	4,250	3,000	2,000
應付核數師的非核數服務費	—	243	636	180	235
銷售佣金	46,955	74,009	123,881	34,449	70,980
廣告及宣傳費用	56,089	111,334	228,741	75,746	92,655
租賃開支	12,994	18,974	20,386	10,850	11,891
差旅費用	3,595	6,156	9,339	3,272	3,221
其他開支	35,664	61,375	60,666	34,420	40,307
銷售成本、銷售和營銷成本及 行政開支總計	<u>4,738,874</u>	<u>6,129,655</u>	<u>8,597,719</u>	<u>2,370,189</u>	<u>3,048,674</u>

(a) 貴集團現時旗下的中國公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

28 融資成本－淨額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資成本					
－ 銀行貸款和信託融資安排的利息.....	(242,361)	(540,649)	(1,025,987)	(490,861)	(544,362)
－ 減：資本化利息.....	151,838	379,235	871,439	383,354	486,848
融資成本總額(附註34).....	(90,523)	(161,414)	(154,548)	(107,507)	(57,514)
財務收入					
－ 銀行存款的利息收入(附註34).....	14,892	19,520	19,406	9,857	18,946
融資成本淨額.....	(75,631)	(141,894)	(135,142)	(97,650)	(38,568)

29 員工成本(包含董事酬金)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
工資和薪金.....	124,226	180,954	267,606	136,498	155,038
退休金.....	7,677	9,602	21,898	11,454	14,287
其他福利開支.....	6,562	17,364	23,537	15,963	23,375
首次公開發售前股份獎勵計劃					
－ 當前僱員價值(附註19).....	—	—	13,468	—	23,087
支銷利潤表(附註27).....	138,465	207,920	326,509	163,915	215,787
僱員數目.....	2,076	2,609	3,384	2,971	3,606

貴集團的所有中國僱員參加由政府機構設立及管理的定額供款僱員社會保險計劃，包括退休、醫療、住房及其他福利計劃。貴集團並無其他重大職工福利承諾。

根據有關規定，貴集團按工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上提取保險費及公積金，並向勞動和社會保障機構繳納。

(a) 董事酬金

董事酬金載列如下：

董事姓名	薪金		績效紅利	退休 計劃供款	首次 公開發售 前股份 獎勵計劃	合計
	袍金	及其他津貼				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2009年12月31日止年度：						
王先生	-	1,028	1,875	4	-	2,907
閔遠松	-	568	910	4	-	1,482
劉源滿	-	166	470	4	-	640
呂小平	-	718	1,320	4	-	2,042
聶梅生(iii)	137	-	-	-	-	137
	<u>137</u>	<u>2,480</u>	<u>4,575</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>7,208</u>
截至2010年12月31日止年度：						
王先生	-	1,549	1,385	4	-	2,938
閔遠松	-	949	840	4	-	1,793
劉源滿	-	526	670	4	-	1,200
呂小平	-	1,069	1,000	4	-	2,073
譚為民(i)	-	404	357	5	-	766
聶梅生(iii)	52	-	-	-	-	52
	<u>52</u>	<u>4,497</u>	<u>4,252</u>	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>8,822</u>
截至2011年12月31日止年度：						
王先生	-	1,795	1,200	5	-	3,000
譚為民(i)	-	529	960	11	421	1,921
閔遠松	-	955	1,140	5	674	2,774
劉源滿	-	715	780	5	421	1,921
呂小平	-	1,435	960	5	1,011	3,411
聶梅生(iii)	-	-	-	-	-	-
黃茂莉(ii)	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>5,429</u>	<u>5,040</u>	<u>31</u>	<u>2,527</u>	<u>13,027</u>
截至2012年6月30日止六個月：						
王先生	-	903	-	2	-	905
譚為民(i)	-	330	-	2	722	1,054
閔遠松	-	480	-	2	1,156	1,638
劉源滿	-	360	-	2	722	1,084
呂小平	-	723	-	2	1,734	2,459
黃茂莉(ii)	-	448	-	2	-	450
聶梅生(iii)	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>3,244</u>	<u>-</u>	<u>12</u>	<u>4,334</u>	<u>7,590</u>

董事姓名	薪金		績效紅利	退休 計劃供款	首次 公開發售 前股份 獎勵計劃	合計
	袍金	及其他津貼				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
截至2011年6月30日止六個月：						
王先生	-	903	-	-	2	905
譚為民(i)	-	267	-	-	5	272
閔遠松	-	480	-	-	2	482
劉源滿	-	270	-	-	2	272
呂小平	-	723	-	-	2	725
聶梅生	-	-	-	-	-	-
	-	2,643	-	-	13	2,656

- (i) 譚為民於截至2010年12月31日止年度加盟 貴集團。
- (ii) 黃茂莉於2011年12月底加盟 貴集團。
- (iii) 聶梅生於2007年至2010年出任 貴公司子公司江蘇新城地產股份有限公司(B股公司)的獨立董事，隨後於2012年11月重新加盟 貴集團出任 貴公司的獨立非執行董事。

貴公司另外兩位獨立非執行董事陳華康和朱增進於2012年11月加盟 貴集團，故此於有關期間沒有從 貴集團獲得任何袍金或其他酬金。

(b) 五名最高薪人士

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月， 貴集團年內／期內五名最高薪酬人士包括截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月的三名董事，以及截至2012年6月30日止六個月的兩名董事，彼等之酬金已於上文呈列的分析中反映。於2009年、2010年和2011年有關年度／期間內應付予餘下兩名人士以及截至2012年6月30日止六個月應付予餘下三名人士的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、首次公開發售前 股份獎勵計劃、其他津貼和實物福利.....	808	1,549	3,370	1,320	4,100
花紅.....	1,822	1,160	1,180	-	-
	2,630	2,709	4,550	1,320	4,100

酬金範圍如下：

酬金範圍	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
人民幣500,000元以下.....	-	-	-	-	-
人民幣500,001元－人民幣1,000,000元.....	-	-	-	2	-
人民幣1,000,001元－人民幣2,000,000元.....	2	2	-	-	3
人民幣2,000,001元－人民幣3,000,000元.....	-	-	2	-	-

- (c) 於有關期間，概無其他董事或任何五名最高薪人士向 貴集團收取任何酬金作為加盟或在加盟或離開 貴集團時的獎勵或補償或作為離職補償。

30 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
當期所得稅					
– 中國土地增值稅	180,776	344,503	388,216	113,995	181,715
– 中國企業所得稅	280,196	357,272	624,707	113,628	116,953
	460,972	701,775	1,012,923	227,623	298,668
遞延所得稅(附註24)	49,719	45,272	(71,639)	69,209	20,766
年/期內列支的所得稅總額	510,691	747,047	941,284	296,832	319,434

貴集團除所得稅前利潤的所得稅有別於使用 貴集團旗下各公司所在國頒佈的稅率計算的理論金額，茲載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
中國土地增值稅	(180,776)	(344,503)	(388,216)	(113,995)	(181,715)
	1,182,734	1,453,640	1,996,999	641,193	490,350
按25%法定稅率計算的所得稅	295,684	363,410	499,250	160,298	122,588
不可扣減開支	7,169	4,697	22,096	3,808	8,261
非課稅收入	–	–	(938)	(938)	(1,125)
未確認為遞延所得稅資產的稅項虧損	4,970	31,707	32,660	19,669	8,827
過往年度稅項調整	22,092	2,730	–	–	(832)
中國土地增值稅	180,776	344,503	388,216	113,995	181,715
所得稅開支總額	510,691	747,047	941,284	296,832	319,434

中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，並自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，貴集團旗下位於中國內地的子公司適用的企業所得稅率為25%。

企業所得稅法及其實施細則規定中國居民企業就2008年1月1日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅，而於2008年1月1日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月，貴集團並無就其中國實體產生的盈利人民幣40,440,000元、人民幣50,039,000元、人民幣75,308,000元、人民幣15,607,000元和人民幣15,224,000元計提遞延所得稅撥備，因為貴集團控制該等子公司的股息政策並釐定可能不會於可見未來分派大部分該等盈利。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支)的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

31 每股盈利

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月每股基本盈利乃按 貴公司權益持有人應佔 貴集團利潤除以年／期內已發行普通股加權平均數計算。為釐定這些年／期內已發行普通股加權平均數，就附註1(b)所披露的重組而發行和配發的4,250,000,000股股份被視為猶如4,250,000,000股股份由2009年1月1日起已發行。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴公司權益持有人應佔				(未經審核)	
合併利潤.....	<u>572,072</u>	<u>691,843</u>	<u>886,886</u>	<u>289,975</u>	<u>152,237</u>
已發行普通股加權平均數					
(千股).....	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>	<u>4,250,000</u>

由於相關期間並無任何攤薄購股權和其他具潛在攤薄效應的已發行股份，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

32 股息

貴公司自註冊成立以來並無派付或宣派股息。

截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月的股息指 貴集團現時旗下公司在截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度各年及截至2011年和2012年6月30日止六個月向其當時的股權持有人宣派的股息（經撤銷集團間股息）。經考慮本報告的目的後，並無呈列股息率和可獲派股息的股份數目，因為這些資料並無意義。

33 貴公司擁有人應佔虧損

貴公司於2010年4月23日註冊成立。於2010年4月23日至2010年12月31日止期間內、截至2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月， 貴公司擁有人應佔虧損分別為人民幣81,000元、人民幣3,134,000元、人民幣1,159,000元和人民幣1,950,000元，這些虧損已於 貴公司財務報表中列賬。

34 經營活動所得現金

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前利潤	1,363,510	1,798,143	2,385,215	755,188	672,065
就下列各項作出調整：				(未經審核)	
－折舊(附註27)	7,485	7,659	16,650	7,882	10,051
－攤銷(附註27)	523	499	1,292	291	999
－出售物業、廠房和設備					
虧損／(收益)(附註26)	131	3,079	40	(609)	18
－出售投資物業收益(附註26)	－	－	(750)	(750)	－
－出售可供出售金融資產收益(附註26)	－	－	(50,266)	－	－
－首次公開發售前股份獎勵計劃支出(附註19)	－	－	27,525	－	23,087
－投資物業公平值收益(附註8)	(377,994)	(443,201)	(273,493)	(271,353)	(1,084)
－持作(或開發中作)銷售物業					
撥備應計費用(附註27)	56,891	12,587	398,726	10,344	－
－出售子公司收益(附註38)	(9)	－	－	－	－
－分佔聯營公司業績(附註10)	－	－	－	－	1,896
－可供出售金融資產股息收入(附註26)	－	－	(3,750)	(3,750)	(4,500)
－融資成本(附註28)	90,523	161,414	154,548	107,507	57,514
－利息收入(附註28)	(14,892)	(19,520)	(19,406)	(9,857)	(18,946)
營運資金變動(不含收購子公司的影響)					
－有關經營活動的受限制現金(附註17)	5,637	(1,975)	9,587	42,693	(238,968)
－租賃土地預付款項	(1,135,311)	(1,247,657)	245,642	(1,186,268)	(352,894)
－完工待售或在建銷售物業					
(不包括資本化利息)	(701,643)	(7,274,230)	(6,008,944)	(3,820,044)	(2,617,663)
－貿易和其他應收款項及預付款項	(83,988)	67,062	(143,874)	(305,982)	(75,546)
－預售物業預收款項	1,865,469	3,826,473	2,180,925	2,315,855	3,457,982
－貿易和其他應付款項	71,469	1,892,525	1,877,747	748,742	1,038,725
經營活動所得／(所用)現金	<u>1,147,801</u>	<u>(1,217,142)</u>	<u>797,414</u>	<u>(1,610,111)</u>	<u>1,952,736</u>

於合併現金流量表內，出售物業、廠房和設備的所得款項包括：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
賬面淨值(附註7)	432	18,095	4,153	2,099	290
出售物業、廠房和 設備(虧損)/收益(附註26)	(131)	(3,079)	(40)	609	(18)
出售物業、廠房和設備所得款項	<u>301</u>	<u>15,016</u>	<u>4,113</u>	<u>2,708</u>	<u>272</u>

35 承擔

(a) 物業開發支出承擔

於各報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	<u>5,229,971</u>	<u>5,754,574</u>	<u>6,962,029</u>	<u>6,282,476</u>

(b) 經營租賃承擔

於以下期間，有關不可撤銷經營租賃的若干辦公室樓宇於各報告期末未來應付的最低租金總額如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	9,108	10,188	9,889	13,549
一至五年	33,043	25,015	13,663	15,501
	<u>42,151</u>	<u>35,203</u>	<u>23,552</u>	<u>29,050</u>

36 財務擔保及或有負債

(a) 按揭融資的擔保

於下列各報告期末，貴集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就貴集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保	<u>2,620,920</u>	<u>3,917,049</u>	<u>3,970,751</u>	<u>5,802,446</u>

貴集團已為 貴集團物業若干買家安排銀行融資，並就買家的還款責任提供擔保。該等擔保將按下列較早者終止：(i)房地產所有權證移交至買家，此證一般在擔保登記完成後平均兩至三年內移交；或(ii)物業買家清償按揭貸款時。

根據擔保條款，在該等買家拖欠按揭還款時， 貴集團須負責向銀行償還買家拖欠的按揭本金連同應計利息及罰金，而 貴集團有權接收相關物業的法定業權及所有權。 貴集團的擔保期由授出按揭日期起開始。董事認為買家拖欠付款的可能性極小，因此，按公允價值計量的財務擔保並非重大。

- (b) 於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日， 貴集團的子公司就借款（附註21）相互提供若干企業擔保。董事認為子公司有足夠財務資源償付其債務。
- (c) 於2011年11月， 貴集團以總金額人民幣330,000,000元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。於2011年12月31日及2012年6月30日，經考慮市況和該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。
- (d) 於2012年5月16日， 貴集團自上海嘉定新城發展有限公司（「嘉定新城」）收購一塊土地。根據嘉定新城與國土資源局訂立的土地使用權購買合同，倘於2011年7月5日前尚未動工，該購買的土地使用權因閒置處以罰款。截至2012年6月30日，潛在罰款達人民幣54,388,000元。 貴集團認為， 貴集團不可能會被處以罰款，因為 貴集團已於收購後積極籌劃建設施工，及截至2012年10月，相關申請手續已完成並已取得相關批准。同時， 貴集團與嘉定新城簽訂協議，其中規定嘉定新城應承擔有關罰款（倘發生）。

37 業務合併

於2010年6月6日， 貴集團收購常州市恒福置業有限公司（一家房地產開發公司）的全部股權，總代價為人民幣20,000,000元現金。

於2010年6月6日至2010年12月31日期間，所收購業務並無為 貴集團貢獻任何收入，且虧損淨額為人民幣16,000元。假設收購於2010年1月1日進行，將不會為 貴集團貢獻任何收入，且 貴集團分配前虧損將增加人民幣55,000元。該等數額乃採用 貴集團的會計政策計算，並經調整該子公司的業績以反映假設物業、廠房和設備和無形資產的公允價值自2010年1月1日調整而產生的額外折舊及攤銷支出以及相應的稅務影響。

所收購資產淨值及商譽的詳情如下：

	人民幣千元
購買代價－現金支付	20,000
所收購資產淨值公允價值	<u>(20,000)</u>
商譽	<u>—</u>

收購產生的資產及負債如下：

	公允價值	被收購 公司的 賬面值
	人民幣千元	人民幣千元
現金和現金等價物.....	826	826
完工待售或在建銷售物業.....	616,874	616,874
貿易和其他應付款項.....	(597,700)	(597,700)
所收購資產淨值.....	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
以現金結算的購買代價.....		20,000
所收購子公司的現金和現金等價物.....		(826)
收購現金流量出淨額.....		<u>19,174</u>

38 出售子公司及業務

(a) 出售常州泰隆房地產開發有限公司

於2009年7月16日，貴集團分別向兩家公司出售其於常州泰隆房地產開發有限公司90%和10%的股本權益，代價分別為人民幣9,000,000元和人民幣1,000,000元。

	人民幣千元
已收取現金.....	<u>10,000</u>
總代價.....	10,000
所出售資產淨值.....	<u>(9,991)</u>
出售收益.....	<u>9</u>

有關上述出售的資產及負債總額如下：

	人民幣千元
現金和現金等價物.....	567
預付款項.....	98,569
完工待售或在建銷售物業.....	60
貿易和其他應付款項.....	<u>(89,205)</u>
所出售資產淨值.....	<u>9,991</u>
已收取現金.....	10,000
減：所出售子公司的現金和現金等價物.....	<u>(567)</u>
出售現金流量淨額.....	<u>9,433</u>

(b) 出售常州市四季新城消費品市場有限公司

於2011年6月21日，貴集團向江蘇新城實業集團（附註39(b)(ii)）出售其於常州市四季新城消費品市場有限公司的全部股本權益，代價為人民幣500,000元。

	人民幣千元
已收取現金.....	500
總代價.....	500
所出售資產淨值.....	(500)
出售收益.....	-

有關上述出售的資產及負債總額如下：

	人民幣千元
現金和現金等價物.....	516
貿易和其他應付款項.....	(16)
所出售資產淨值.....	500
已收取現金.....	500
減：所出售子公司的現金和現金等價物.....	(516)
出售現金流量出淨額.....	(16)

39 關連方交易**(a) 關連方名稱及與關連方的關係**

名稱	與 貴集團關係
王先生	貴公司的控股股東及董事
王曉松先生	王先生的家族成員
富域香港投資有限公司	王先生控股的公司
常州新城萬博投資有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城蘭科房地產有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城億科房地產有限公司	王先生控股的公司
江蘇新城創業投資有限公司	王先生控股的公司
上海新啟投資有限公司	王先生控股的公司
江蘇新啟投資有限公司（原：常州儲運有限公司）	王先生控股的公司
江蘇新城實業集團有限公司（原：江蘇新城科創房地產有限公司）	王先生控股的公司
上海萬之城房地產開發有限公司	貴集團的聯營公司
香港宏盛發展有限公司	貴公司的子公司
香港創拓發展有限公司	貴公司的子公司

(b) 與關連方的交易

除於財務信息附註21披露的擔保外，貴公司已進行以下關連方交易：

貴集團	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
(i) 向關連方出售股權					
— 江蘇新城實業集團有限公司 (附註38)	—	15,000	500	—	—
(ii) 向關連方撥款					
— 上海萬之城	—	—	572,367	572,367	—
— 常州新城萬博投資有限公司	27,500	—	—	—	—
— 江蘇新城創業投資有限公司	3,000	—	—	—	—
(iii) 關連方撥款					
— 富域香港投資有限公司	—	171,715	—	—	—
— 江蘇新城創業投資有限公司	46,715	—	—	—	—
— 上海新啟投資有限公司	5,281	—	—	—	—
— 江蘇新啟投資有限公司	2,400	—	—	—	—
(iv) 收取應收關連方款項					
— 江蘇新城億科房地產有限公司	410,133	—	—	—	—
(v) 償還應付關連方款項					
— 江蘇新城創業投資有限公司	—	22,000	—	—	—
— 江蘇新啟投資有限公司	212,200	—	—	—	—
— 富域香港投資有限公司	—	—	—	—	—

(vi) 轉撥應收款項及應付款項至關連方

在取得 貴集團債務人及債權人同意後， 貴集團旗下子公司（包括常州富城發展有限公司、常州新城廣場置業有限公司、江蘇新城投資發展有限公司、新城控股集團有限公司及新城萬博置業有限公司（「子公司」）與江蘇新城蘭科房地產有限公司簽署資產及負債轉讓協議（「該協議」）。根據該協議，子公司轉讓於2009年12月31日的臨時應收及應付資金的眼面淨值予江蘇新城蘭科房地產有限公司。所轉讓應收款項及應付款項概述如下：

	貿易及其他 應收款項	貿易及其他 應付款項	結餘淨額
— 常州富城發展有限公司	709,417	(270,664)	438,753
— Jiangsu Future Land Guangchang Property Co., Ltd	242,710	(1,000)	241,710
轉讓至江蘇新城蘭科房地產有限公司的 應收款項淨額			680,463
— 江蘇新城投資發展有限公司	—	(66,860)	(66,860)
— 新城控股集團有限公司	111,000	(287,955)	(176,955)
— 新城萬博置業有限公司	—	(7,155)	(7,155)
轉讓至江蘇新城蘭科房地產有限公司的 應付款項淨額			(250,970)

上述轉讓完成後， 貴集團應收江蘇新城蘭科房地產有限公司款項淨額結餘約為人民幣430,000,000元，其中人民幣215,000,000元已於2010年12月31日支付，及所有餘下結餘已於2011年12月31日前支付。

(vii) 由關連方擔保的借款 (附註21)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
— 王先生	1,050,000	950,000	901,500	1,861,500	652,200

截至2012年11月19日，上述擔保已悉數解除。

(viii) 佔用關連方擁有的物業 (持續交易)

貴集團若干子公司佔用王曉松先生擁有的總建築面積為720平方米的若干物業作營運用途，且毋須支付任何費用。根據租賃協議，此安排將於 貴公司上市後繼續生效。

(c) 主要管理層補償

主要管理層包括董事（執行和非執行）、財務總監、副總裁和總裁助理。就員工服務已付或應付予主要管理層之補償列示如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利.....	10,149	14,983	20,866	-	-
離職後福利.....	28	48	34	-	-
	<u>10,177</u>	<u>15,031</u>	<u>20,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(d) 關連方結餘

貴集團	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2009年	2010年	2011年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
(i) 應收關連方款項(附註15)					
— 江蘇新城蘭科房地產有限公司...	680,463	213,710	-	-	-
— 上海萬之城房地產開發有限公司 (附註15)	-	-	390,367	572,367	303,367
	<u>680,463</u>	<u>213,710</u>	<u>390,367</u>	<u>572,367</u>	<u>303,367</u>
(ii) 應付關連方款項(附註23)					
— 富城香港投資有限公司	-	167,113	4,404	8,070	4,474
— 江蘇新城蘭科房地產有限公司...	250,970	-	-	-	-
— 江蘇新城創業投資有限公司	22,000	-	-	-	-
	<u>272,970</u>	<u>167,113</u>	<u>4,404</u>	<u>8,070</u>	<u>4,474</u>
貴公司					
應付關連方款項(附註15)					
— 香港宏盛發展有限公司	-	-	-	19	24
— 香港創拓發展有限公司	-	-	-	11	23
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>	<u>47</u>
應付關連方款項(附註23)					
— 富城香港投資有限公司	-	1,702	4,404	8,070	4,474
	<u>-</u>	<u>1,702</u>	<u>4,404</u>	<u>8,070</u>	<u>4,474</u>

應收和應付關連方款項屬無抵押、免息和按要求償還。

所有關連方結餘將於 貴公司上市前悉數結清，惟應收 貴集團聯營公司上海萬之城之款項除外。於2012年6月30日，應收上海萬之城之款項指 貴集團除為上海萬之城的在建物業開發營運注資之外的墊款。

40 子公司詳情

貴集團子公司於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本 人民幣千元	已發行 和繳足股本 人民幣千元	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
江蘇新城物業服務 有限公司	1996年 3月26日	5,000	5,000	53.70%	53.70%	53.70%	53.70%	物業管理	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務 所有限公司	2011年
新城控股集團 有限公司	1996年 6月14日	600,000 (2009年: 100,000)	600,000 (2009年: 100,000)	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年
									常州永申人合會計師事務 所有限公司	2010年
									普華永道中天會計師 事務所	2011年
江蘇新城地產股份 有限公司(a)	1997年 10月10日	1,593,187 (2010年: 1,062,125 2009年: 1,062,125)	1,593,187 (2010年: 1,062,125 2009年: 1,062,125)	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年
									普華永道中天會計師 事務所	2010年和2011年
常州新城房產開發 有限公司	1998年 4月26日	1,100,000	1,100,000	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務 所有限公司	2011年
常州富域發展 有限公司	2002年 4月27日	321,800 (2009年: 251,800)	321,800 (2009年: 251,800)	93.78%	93.78%	93.78%	93.78%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年、2010年和 2011年
南京新城創置房地產 有限公司	2002年 9月9日	120,000	120,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年和2010年
									江蘇眾天信會計師事務所 有限公司	2011年
上海新城創置房地產 有限公司	2003年 1月29日	210,000	210,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務 所有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
上海新城萬嘉房地產 有限公司	2003年 3月19日	410,000 (2010年: 310,000 2009年: 200,000)	410,000 (2010年: 310,000 2009年: 200,000)	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年
上海新城萬嘉物業 服務有限公司	2003年 11月27日	500	500	53.52%	53.52%	53.52%	53.52%	物業管理	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年
上海新城寶緣房地產 有限公司(e)	2004年 2月18日	30,000	30,000	-	-	-	-	物業開發 及銷售	-	-
常州市四季新城 消費品市場 有限公司 (附註38(b))	2004年 8月17日	500	500	52.68%	52.68%	-	-	市場攤位 租賃及管理 服務	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
常州新龍創置房 地產開發 有限公司(a)	2004年 9月16日	350,000 (2009年: 150,000)	350,000 (2009年: 150,000)	53.48%	53.48%	53.48%	53.48%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
蘇州新城萬嘉房地產 有限公司	2004年 9月17日	100,000	100,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									江蘇嶽華會計師事務所有限 公司	2011年
上海清水頤園房地產 有限公司(e)	2005年 1月10日	150,000	150,000	51.89%	-	-	-	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年
常州新城萬嘉建築 設計事務所有限公司	2005年 5月20日	3,000	3,000	52.57%	52.57%	52.57%	52.57%	建築設計 及諮詢	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本 人民幣千元	已發行 和繳足股本 人民幣千元	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
常州鼎佳房地產開發有限公司	2005年 5月27日	100,000	100,000	51.96%	51.96%	51.96%	51.96%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州新城東郡房地產開發有限公司	2005年 12月27日	100,000	100,000	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
昆山新城創置發展有限公司	2006年 4月7日	300,000	300,000	51.71%	51.71%	51.71%	51.71%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									江蘇嶽華會計師事務所有限 公司	2011年
常州新城資產經營管理有限公司	2006年 10月24日	1,000	1,000	53.70%	53.70%	53.70%	53.70%	資產運營 及管理	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州新地置業地產開發有限公司	2006年 12月13日	90,000	90,000	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州新城廣場置業有限公司	2006年 12月13日	62,000	62,000	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
常州嘉馳汽車配件有限公司(原常州嘉楓市場調查有限公司)	2007年 1月16日	15,000	15,000	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業市場調研	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
		(2010年: 500 2009年: 500)	(2010年: 500 2009年: 500)						常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
常州萬方新城房地產開發有限公司	2007年 2月6日	20,000	20,000	51.72%	51.72%	51.72%	51.72%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州泰隆房地產開發有限公司 (附註38(b))	2007年 2月6日	10,000	10,000	-	-	-	-	物業開發 及銷售	-	-
常州福隆房地產開發有限公司	2007年 2月6日	20,000 (2011年： 10,000)	20,000 (2011年： 10,000)	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
常州新城萬博置業有限公司(a) (d)	2007年 5月16日	615,000	615,000	91.62% (g)	91.62% (g)	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
上海東郡房地產開發有限公司	2007年 5月31日	400,000 (2010年： 100,000 2009年： 100,000)	400,000 (2010年： 100,000 2009年： 100,000)	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年
無錫新城萬嘉置業有限公司	2007年 8月14日	420,000	420,000	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									無錫華夏中誠會計師事務所	2011年
蘇州新城創佳置業有限公司(原 蘇州新城萬博置業有限公司)	2007年 10月11日	400,000 (2010年： 400,000 2009年： 550,000)	400,000 (2010年： 400,000 2009年： 550,000)	53.93% (g)	53.93% (g)	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									江蘇嶽華會計師事務所有限 公司	2011年
常州萬嘉置業諮詢有限公司	2008年 1月18日	1,000	1,000	53.93%	53.93%	53.93%	53.93%	諮詢服務	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日			於6月30日			
				2009年	2010年	2011年	2012年			
新城萬博置業 有限公司(原 江蘇新城經典置業 有限公司)	2008年 1月24日	人民幣千元 220,000	人民幣千元 220,000	91.62%	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
上海新城創佳置業 有限公司(a)	2008年 3月20日	210,000 (2009年: 180,000)	210,000 (2009年: 180,000)	51.89%	51.89% (g)	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年
南京新城尚郡房地產 有限公司(e)	2008年 6月6日	10,000	10,000	-	-	-	-	物業開發 及銷售	-	-
常州新城東昇房地產 開發有限公司	2009年 6月4日	360,000 (2011年: 280,000 2009年: 160,000)	360,000 (2011年: 280,000 2009年: 160,000)	53.75%	53.75%	53.75%	53.75%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
南京新城創嘉房地產 有限公司	2009年 7月2日	18,000	18,000	51.89%	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									江蘇眾天信會計師事務所有 限公司	2011年
江蘇新城投資發展 有限公司(f)	2009年 8月25日	20,000	20,000	93.78%	-	-	-	物業開發 及銷售	(b)	-
常州新城金郡房地產 有限公司	2009年 9月11日	470,000 (2010年: 170,000 2009年: 100,000)	470,000 (2010年: 170,000 2009年: 100,000)	51.66%	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州市恒福置業 有限公司(a) (附註37)	2009年 11月26日	20,000	20,000	-	51.66%	51.66%	51.66%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
常州新城萬佳房地產 開發有限公司	2009年 12月10日	人民幣千元 700,000 (2010年: 450,000 2009年: 10,000)	人民幣千元 700,000 (2010年: 450,000 2009年: 10,000)	51.66%	51.66% (g)	51.66% (g)	51.66% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年和2010年
常州新城宏業房地產 有限公司	2009年 12月28日	800,000 (2009年: 10,000)	800,000 (2009年: 10,000)	91.62%	91.62% (g)	91.62% (g)	91.62% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2009年、2010年 和2011年
南京新城萬嘉房地產 有限公司(a)	2010年 1月13日	310,000	310,000	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
常州新城創佳房 地產開發 有限公司	2010年 1月22日	520,000 (2011年: 520,000 2010年: 30,000)	520,000 (2011年: 520,000 2010年: 30,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
上海新城創宏房地產 有限公司	2010年 1月26日	420,000 (2011年: 770,000 2010年: 370,000)	420,000 (2011年: 770,000 2010年: 370,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89% (g)	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
常州新城科達 投資諮詢有限公司	2010年 2月4日	500	500	-	91.62%	91.62%	91.62%	諮詢服務	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
常州新城經典 建築設計有限公司	2010年 2月4日	500	500	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
上海新城南郡房地產 有限公司	2010年 2月9日	550,000	550,000	-	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
上海新城金郡房地產有限公司(a)	2010年 3月26日	人民幣千元 820,000 (2011年: 473,000 2010年: 320,000)	人民幣千元 820,000 (2011年: 473,000 2010年: 320,000)	-	51.89% (g)	51.89% (g)	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
無錫新城創置房地產有限公司	2010年 5月6日	200,000	200,000	-	53.93%	53.93%	53.93%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									上海匯強會計師事務所	2011年
常州新城萬盛房地產有限公司	2010年 6月12日	120,000 (2010年: 10,000)	120,000 (2010年: 10,000)	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
香港宏盛發展有限公司(c)	2010年 8月30日	10	-	-	100%	100%	100%	投資公司	Ray Chan & Co Certified Public Accountants	2011年
香港創拓發展有限公司(c)	2010年 8月30日	10	-	-	100%	100%	100%	投資公司	Ray Chan & Co Certified Public Accountants	2011年
常州新城萬博商業管理有限公司	2010年 11月8日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
上海新城萬聖置業有限公司	2010年 11月10日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
南京新城允升房地產有限公司	2010年 11月19日	460,000 (2011年: 150,000 2010年: 50,000)	460,000 (2011年: 150,000 2010年: 50,000)	-	51.89%	51.89%	51.89%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									江蘇翠天信會計師事務所有 限公司	2011年
常州新城宏業百貨有限公司(原:常州新城萬博百貨有限公司)	2010年 11月30日	10,000	10,000	-	91.62%	91.62%	91.62%	物業開發 及銷售	江蘇公證天業會計師事務所 有限公司	2010年
									常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
無錫新城萬博置業有限公司	2011年 1月6日	500,000 (2010年: 20,000)	500,000 (2010年: 20,000)	-	93.78%	93.78%	93.78%	物業開發 及銷售	無錫華夏中誠會計師事務所	2011年

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要 業務	法定 核數師	核數 年度
				於12月31日			於6月30日			
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
金壇市新城萬郡置業 有限公司	2011年 3月22日	10,000	10,000	-	-	71.64%	71.64%	物業開發 和銷售	常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
長沙新城萬博置業 有限公司	2011年 3月28日	420,000 (2010年： 20,000)	420,000 (2010年： 20,000)	-	-	91.62%	91.62%	物業開發 和銷售	湖南英特有限責任會計師事 務所	2011年
常州吾悅廣場商業 管理有限公司	2011年 4月22日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	百貨商店 管理	常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
常州吾悅百貨 有限公司	2011年 4月22日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	百貨商店 管理	常州中瑞會計師事務所有限 公司	2011年
上海新城創域房地產 有限公司	2011年 5月10日	30,000	30,000	-	-	51.89%	51.89%	物業開發 和銷售	上海匯強會計師事務所	2011年
昆山新城創宏房地產 有限公司	2011年 6月20日	220,000 (2011年： 200,000)	220,000 (2011年： 200,000)	-	-	53.93%	53.93%	物業開發 和銷售	江蘇嶽華會計師事務所有限 公司	2011年
昆山新城創域房地產 有限公司	2011年 6月23日	100,000	100,000	-	-	72.78%	72.78%	物業開發 和銷售	江蘇嶽華會計師事務所有限 公司	2011年
常州新城瑞壹國際 酒店有限公司	2011年 9月7日	1,000	1,000	-	-	51.66%	51.66%	物業、酒店和 會議管理 以及公寓 租賃服務	常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
常州嘉楓市場調查 有限公司	2011年 9月15日	5,000	5,000	-	-	51.66%	51.66%	物業市場調研	常州永申人合會計師事務所 有限公司	2011年
長沙萬博物業管理 有限公司	2011年 9月21日	500	500	-	-	91.62%	91.62%	物業管理	(b)	-
常州德潤房地產發展 有限公司	2011年 11月25日	700,000	-	-	-	92.46%	92.46%	物業開發 和銷售	(b)	-
常州吾悅國際廣場 商業管理有限公司	2012年 4月5日	5,000	5,000	-	-	-	91.62%	百貨商店管理	(b)	-

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於6月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
武漢新城宏盛置業有限公司	2012年 5月9日	10,000	10,000	-	-	-	91.62%	物業開發 和銷售	(b)	-
上海富銘房地產開發有限公司*	2009年 9月7日	8,000	8,000	-	-	-	51.89%	物業開發 和銷售	上海滬港金茂會計師事務所 有限公司	2010年和2011年
常州凱盛房地產發展有限公司	2012年 6月19日	20,000	-	-	-	-	92.04%	物業開發 和銷售	(b)	-

* 於2012年5月16日，貴集團以代價人民幣311,157,000元收購上海富銘房地產開發有限公司（「上海富銘」）100%股權。上海富銘並不認作業務。交易的實質為收購土地並相應入賬。

於2012年6月30日後，一家新子公司成立：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法定/ 註冊資本	已發行 和繳足股本	應佔股權百分比				主要業務	法定核數師	核數年度
				於12月31日		於9月30日				
				2009年	2010年	2011年	2012年			
		人民幣千元	人民幣千元							
蘇州創恒房地產有限公司	2012年 8月13日	20,000	20,000	-	-	-	51.89%	物業開發 及銷售	(b)	-

(a) 於2009年、2010年和2011年12月31日及2012年6月30日，貴公司子公司若干股權已就借款予以抵押（附註21）。有關詳情，請參閱下表：

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
江蘇新城地產股份有限公司法人股數目	350,000,000	625,000,000	583,000,000	583,000,000
上海新城創佳置業有限公司股本	-	人民幣100,000,000元	-	-

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
上海新城金郡房地產有限公司股權百分比.....	—	4.23%	4.23%	—
南京新城萬嘉房地產有限公司股權百分比.....	—	51.61%	51.61%	51.61%
常州新龍創置房地產開發有限公司股權百分比.....	—	100%	100%	—
上海東郡房地產開發有限公司股權百分比.....	—	100%	100%	100%
常州市恒福置業有限公司股權百分比(i).....	—	100%	100%	100%
常州新城東昇房地產開發有限公司股權百分比.....	—	—	—	100%
常州新城創佳房地產開發有限公司股權百分比.....	—	—	17.31%	17.31%
常州新城房產開發有限公司股權百分比.....	—	—	70%	70%
無錫新城創置房地產有限公司股權百分比.....	—	—	100%	100%

- (i) 常州市恒福置業有限公司股權已就銀行借款予以抵押，除此之外，所抵押的所有其他股權均就信託融資安排予以抵押。
- (b) 該等公司由於遵照其各自註冊成立地點的法定要求毋須刊發經審核財務報表，故概無刊發經審核財務報表。
- (c) 貴公司於這些子公司直接擁有股權，而這些子公司於其他子公司間接擁有股權。這些子公司於香港成立，及所有其他子公司於中國內地成立。
- (d) 這家公司原為常州新城房產開發有限公司的子公司。於2009年，該公司轉讓予新城萬博置業有限公司。
- (e) 這些公司於呈報期內注銷，因為它們所開發的物業已竣工且全數交付。
- (f) 這家公司於2009年註冊成立，並於2010年與常州富域發展有限公司合併。
- (g) 所呈報的應佔股權百分比為 貴公司股東持有的實益權益。由於存在信託融資安排，這些實體的法定股權低於實益權益。

貴集團將以下子公司的股權合法轉讓予信託公司作抵押品（附註21）。

	於12月31日			於6月30日
	2009年	2010年	2011年	2012年
上海新城創佳置業有限公司.....	—	56.25%	—	—
上海新城創宏房地產有限公司.....	—	94.59%	45.45%	—
常州新城萬佳房地產開發有限公司.....	—	97.78%	62.86%	62.86%
南京新城萬嘉房地產有限公司.....	—	48.39%	48.39%	48.39%
上海新城金郡房地產有限公司.....	—	95.77%	95.77%	—
常州新城萬博置業有限公司.....	59.35%	59.35%	—	—
常州新城宏業房地產有限公司.....	—	98.75%	98.75%	98.75%
蘇州新城創佳置業有限公司.....	99.00%	99.00%	—	—
常州新城創佳房地產開發有限公司.....	—	—	82.69%	82.69%

儘管如上文所述，貴集團合法持有若干項目公司不超過50%的股權，但貴集團保留對這些項目公司的控制，且有權享有大多數實益權益及承擔這些項目公司的風險。因此，該項目公司在貴集團財務報表中綜合入賬。

41 報告期後事項

除上述財務信息附註另行披露者外，貴公司或貴集團於2012年6月30日之後並無進行任何重大期後事項。

III 結算日後財務報表

貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2012年6月30日後任何期間編製經審核財務報表，以及截至本報告日期，貴公司或貴集團現時旗下的任何公司概無就2012年6月30日後的任何期間宣派或作出任何股息或分派。

此致

新城發展控股有限公司

美林遠東有限公司

列位股東 台照

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

謹啟

2012年11月19日

根據本公司子公司江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）B股上市所在地上海證券交易所規則，江蘇新城須按季刊發包含未經審核財務報表的報告。由於江蘇新城已於本招股說明書日期之前在中國刊發截至2012年9月30日以及截至該日止九個月的若干財務報表，故本公司根據香港財務報告準則編製江蘇新城截至2012年9月30日以及截至該日止九個月的簡明合併中期財務信息，並將該等簡明合併中期財務信息載於本招股說明書。

A. 未經審核中期財務信息

(a) 簡明合併資產負債表

	附註	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房和設備	4	103,222	104,968
投資物業		4,200	4,200
無形資產		3,884	2,935
於聯營公司的投資	5	231,607	235,000
遞延所得稅資產	15	318,447	291,375
可供出售金融資產	6	161,187	156,000
土地使用權	7	367,248	367,248
		<u>1,189,795</u>	<u>1,161,726</u>
流動資產			
租賃土地預付款項	8	2,553,591	1,633,867
完工待售或在建銷售物業	9	22,765,805	20,935,378
貿易和其他應收款項及預付款項	10	1,939,606	1,529,311
受限制現金		540,847	176,436
現金和現金等價物		3,308,986	3,592,637
		<u>31,108,835</u>	<u>27,867,629</u>
總資產		<u>32,298,630</u>	<u>29,029,355</u>
權益			
江蘇新城權益持有人應佔股本及儲備			
股本	11	1,593,187	1,593,187
儲備		2,822,917	2,304,402
		<u>4,416,104</u>	<u>3,897,589</u>
非控股權益		<u>203,703</u>	<u>185,041</u>
權益總額		<u>4,619,807</u>	<u>4,082,630</u>
負債			
非流動負債			
借款	13	3,325,000	4,889,200
遞延所得稅負債	15	132,330	68,855
		<u>3,457,330</u>	<u>4,958,055</u>
流動負債			
貿易和其他應付款項	14	5,829,381	5,155,771
預售物業預收款項		14,591,305	10,918,112
即期所得稅負債		595,302	861,424
借款	13	3,205,505	3,053,363
		<u>24,221,493</u>	<u>19,988,670</u>
總負債		<u>27,678,823</u>	<u>24,946,725</u>
總權益及負債		<u>32,298,630</u>	<u>29,029,355</u>
流動資產淨值		<u>6,887,342</u>	<u>7,878,959</u>
總資產減流動負債		<u>8,077,137</u>	<u>9,040,685</u>

(b) 簡明合併利潤表

	附註	截至9月30日止九個月	
		2012年	2011年
		人民幣千元	人民幣千元
收入.....		6,147,268	3,148,738
銷售成本.....	16	(4,693,372)	(2,267,426)
毛利.....		1,453,896	881,312
銷售和營銷成本.....	16	(225,700)	(204,142)
行政開支.....	16	(244,310)	(228,383)
其他收入.....		1,098	5,749
其他開支.....		(3,245)	(4,690)
其他收益淨額.....		11,674	55,594
經營利潤.....		993,413	505,440
財務收入.....	17	26,751	8,493
融資成本.....	17	(39,431)	(55,994)
融資成本淨額.....		(12,680)	(47,501)
應佔聯營公司業績.....		(3,393)	—
除所得稅前利潤.....		977,340	457,939
所得稅開支.....	18	(376,557)	(207,688)
期內利潤.....		600,783	250,251
應佔期內利潤：			
江蘇新城權益持有人.....		582,121	238,887
非控股權益.....		18,662	11,364
		600,783	250,251
江蘇新城權益擁有人應佔利潤的每股盈利			
— 基本及攤薄.....	19	人民幣0.37元	人民幣0.15元

(c) 簡明合併全面收益表

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤.....	600,783	250,251
其他全面收益.....	—	—
期內全面收益總額.....	600,783	250,251
應佔期內全面收益總額：		
江蘇新城權益擁有人.....	582,121	238,887
非控股權益.....	18,662	11,364
	600,783	250,251

(d) 簡明合併權益變動表

	江蘇新城權益擁有人應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日的結餘	1,593,187	190,077	2,114,325	3,897,589	185,041	4,082,630
期內利潤和全面收益總額.....	—	—	582,121	582,121	18,662	600,783
與擁有人之間的交易						
首次公開發售前股份獎勵計劃						
— 僱員服務價值(附註12)....	—	16,053	—	16,053	—	16,053
現金股息(附註20).....	—	—	(79,659)	(79,659)	—	(79,659)
	—	16,053	(79,659)	(63,606)	—	(63,606)
於2012年9月30日的結餘.....	<u>1,593,187</u>	<u>206,130</u>	<u>2,616,787</u>	<u>4,416,104</u>	<u>203,703</u>	<u>4,619,807</u>
於2011年1月1日的結餘.....	1,062,125	186,812	1,589,581	2,838,518	87,533	2,926,051
期內利潤和全面收益總額.....	—	—	238,887	238,887	11,364	250,251
與擁有人之間的交易						
股票股息(附註11).....	531,062	—	(531,062)	—	—	—
現金股息(附註20).....	—	—	(63,727)	(63,727)	—	(63,727)
非控股權益注資.....	—	—	—	—	55,000	55,000
首次公開發售前股份獎勵計劃						
— 僱員服務價值(附註12)....	—	1,038	—	1,038	—	1,038
	531,062	1,038	(594,789)	(62,689)	55,000	(7,689)
於2011年9月30日的結餘.....	<u>1,593,187</u>	<u>187,850</u>	<u>1,233,679</u>	<u>3,014,716</u>	<u>153,897</u>	<u>3,168,613</u>

(e) 簡明合併現金流量表

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
經營活動所得/(所用)現金淨額.....	1,113,090	(2,114,989)
投資活動所得/(所用)現金淨額.....	12,976	(46,657)
融資活動(所用)/所得現金淨額.....	(1,409,717)	583,711
現金和現金等價物減少淨額.....	(283,651)	(1,577,935)
期初的現金和現金等價物.....	<u>3,592,637</u>	<u>2,927,394</u>
期末的現金和現金等價物.....	<u>3,308,986</u>	<u>1,349,459</u>

(f) 簡明中期財務信息附註**1 一般資料**

江蘇新城地產股份有限公司（「江蘇新城」）於1997年10月10日在中華人民共和國（「中國」）江蘇省常州市註冊成立為股份有限責任公司，其B股於中國上海證券交易所上市。江蘇新城由新城發展控股有限公司（「本公司」）持有53.93%。

江蘇新城及其子公司（統稱「江蘇新城集團」）主要在中國從事物業開發及管理業務。

江蘇新城集團截至2012年9月30日以及截至該日止九個月簡明中期財務信息乃由本公司董事會編製，以供收錄於本公司於2012年11月19日就其股份於香港聯合交易所有限公司主板作初步上市而刊發之招股說明書（「招股說明書」）附錄一A。本公司截至2009年、2010年和2011年12月31日止年度及截至2011年和2012年6月30日止六個月的合併財務信息（「財務信息」）已收錄於招股說明書附錄一。

除另有指明外，本簡明中期財務信息以人民幣（「人民幣」）千元為單位呈列，並由本公司董事會於2012年11月19日批准並授權刊發。

本簡明合併中期財務信息未經審核。

2 重大會計政策概要**2.1 編製基準**

簡明中期財務信息乃按照香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

2.2 會計政策

所採用的會計政策與本公司在編製其載於招股說明書附錄一的財務信息時所採用者一致。

中期所得稅按預期年度利潤總額適用的稅率計入。

於本中期間間生效的新增準則、現有準則的修訂及詮釋，除禁止追溯應用的有關準則外，均於整個中期間內貫徹應用。本中期間間並無對江蘇新城集團的財務報表有重大影響的新訂或經修訂標準或詮釋首次生效。

2.3 估值

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策應用和呈報資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果可能與估計數額不同。

在編製此簡明合併中期財務信息時，管理層應用會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的關鍵來源，與本公司載於招股說明書附錄一的財務信息所描述者類似。

2.4 財務風險管理**2.4.1 財務風險因素**

江蘇新城集團的業務承受多項財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公允價值利率風險、現金流量利率風險和價格風險）、信貸風險和流動資金風險。

作為本公司的主要子公司，江蘇新城集團有與本公司載於招股說明書附錄一的財務信息所描述者類似的財務風險與管理措施。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 財務風險管理(續)

2.4.2 市場風險

(i) 外匯風險

江蘇新城集團僅在中國從事物業開發、銷售和管理業務，絕大部份交易以人民幣計值。此外，江蘇新城集團大部份資產和負債以人民幣計值。因此，江蘇新城集團並無承受重大外幣風險。

(ii) 價格風險

下表概述分類為可供出售股本證券的公允價值上升／下跌5%，該證券收益／虧損對其他全面收益增加／減少的影響。

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
— 上升5%	6,045	5,850
— 下跌5%	(6,045)	(5,850)

(iii) 現金流量和公允價值利率風險

於2011年12月31日和2012年9月30日，倘浮息借款利率上調／下調50個基點，而所有其他變數保持不變，則截至2011年12月31日止年度以及截至2012年9月30日止九個月的除稅後利潤和資本化利息將變動如下：

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 12月31日 止年度
	人民幣千元	人民幣千元
除稅後利潤增加／(減少)		
— 上調50個基點	(2,220)	—
— 下調50個基點	2,220	—
資本化利息增加／(減少)		
— 上調50個基點	20,487	27,520
— 下調50個基點	(20,487)	(27,520)

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

2 重大會計政策概要(續)

2.4 財務風險管理(續)

2.4.3 信貸風險

江蘇新城集團並無重大集中信貸風險。合併資產負債表中列示的銀行存款以及貿易和其他應收款項的賬面值指江蘇新城集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

現金交易限於信貸質量較高的金融機構。下表載列於2011年12月31日和2012年9月30日的銀行存款結餘：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
交易對手		
於中國四大國有銀行的存款	2,934,076	3,034,899
於中國其他上市銀行的存款	757,667	679,324
於其他銀行的存款	140,745	41,339
	<u>3,832,488</u>	<u>3,755,562</u>

2.4.4 流動資金風險

下表乃根據報告期末至合同到期日的剩餘期間，按相關到期組別分析江蘇新城集團金融負債。表內披露的金額為合同未貼現現金流量：

	一年以內	一至二年	二至五年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日				
借款本金(附註13)	3,089,200	2,871,200	2,018,000	7,978,400
支付借款利息	892,543	595,939	164,102	1,652,584
貿易和其他應付款項(不包括應付稅項)	4,990,575	-	-	4,990,575
有關本集團物業的買家獲授的按揭 額度的擔保(附註22)	3,450,098	308,901	-	3,758,999
	<u>12,422,416</u>	<u>3,776,040</u>	<u>2,182,102</u>	<u>18,380,558</u>
於2012年9月30日				
借款本金(附註13)	3,205,505	1,197,000	2,128,000	6,530,505
支付借款利息	462,219	214,084	118,701	795,004
貿易和其他應付款項(不包括應付稅項)	5,728,397	-	-	5,728,397
有關本集團物業的買家獲授的按揭 額度的擔保(附註22)	3,802,309	1,700,965	-	5,503,274
	<u>13,198,430</u>	<u>3,112,049</u>	<u>2,246,701</u>	<u>18,557,180</u>

(f) 簡明中期財務信息附註(續)**2 重大會計政策概要(續)****2.4 財務風險管理(續)****2.4.5 資本風險管理**

於2011年12月31日和2012年9月30日，資產負債比率如下：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
借款.....	6,530,505	7,942,563
減：現金和現金等價物.....	(3,308,986)	(3,592,637)
債務淨值.....	3,221,519	4,349,926
權益總額.....	4,619,807	4,082,630
總資本.....	7,841,326	8,432,556
資產負債比率.....	41%	52%

2.4.6 公允價值估計

下表按估值法分析按公允價值列賬之財務工具。

不同層次定義如下：

- 相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層所包括的報價外，資產或負債的可直接(即如價格)或間接(即價格衍生品)觀察的輸入值(第二層)。
- 並非依據可觀察的市場資料而釐定的資產或負債的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三層)。

下表呈列江蘇新城集團於2011年12月31日和2012年9月30日按公允價值計量的資產和負債：

	第一層	第二層	第三層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可供銷售金融資產				
2011年12月31日.....	—	—	156,000	156,000
2012年9月30日.....	—	—	161,187	161,187

截至2011年和2012年9月30日止各九個月，第三層工具出現的變動載於附註6。

3 分部資料

管理層根據主要經營決策者審核的用於作出戰略決策的報告釐定經營分部。董事長王先生已獲確認為主要經營決策者。

江蘇新城集團被主要經營決策者視為一個呈報分部。江蘇新城集團的所有物業開發項目均位於中國且江蘇新城所有收入均來自中國。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

4 物業、廠房和設備

	樓宇	汽車	傢俬、 裝置及設備	租賃 物業裝修	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2012年					
9月30日止九個月					
期初賬面淨值	55,250	14,777	11,760	23,181	104,968
添置	–	568	5,204	2,816	8,588
出售	(156)	(2)	(12)	–	(170)
折舊費用	(1,434)	(1,667)	(2,694)	(4,369)	(10,164)
期末賬面淨值	<u>53,660</u>	<u>13,676</u>	<u>14,258</u>	<u>21,628</u>	<u>103,222</u>
於2012年9月30日					
成本	59,562	23,934	25,248	31,901	140,645
累計折舊	(5,902)	(10,258)	(10,990)	(10,273)	(37,423)
賬面淨值	<u>53,660</u>	<u>13,676</u>	<u>14,258</u>	<u>21,628</u>	<u>103,222</u>
截至2011年					
9月30日止九個月					
初期賬面淨值	11,544	18,333	7,745	2,891	40,513
添置	46,013	1,195	6,983	22,926	77,117
出售	(1,031)	(456)	(665)	–	(2,152)
折舊費用	(726)	(2,429)	(2,779)	(3,325)	(9,259)
期末賬面淨值	<u>55,800</u>	<u>16,643</u>	<u>11,284</u>	<u>22,492</u>	<u>106,219</u>
於2011年9月30日					
成本	59,926	26,574	18,860	25,817	131,177
累計折舊	(4,126)	(9,931)	(7,576)	(3,325)	(24,958)
賬面淨值	<u>55,800</u>	<u>16,643</u>	<u>11,284</u>	<u>22,492</u>	<u>106,219</u>

截至2011年和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團的折舊費用已全部計入行政開支或銷售和營銷成本。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

5 於聯營公司的投資

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(a、b)	235,000	10,000
於上海萬之城房地產開發有限公司(「上海萬之城」) 的投資(b).	—	5,000
分佔業績	(3,393)	—
期末結餘	<u>231,607</u>	<u>15,000</u>

截至2011和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團於聯營公司的權益如下：

- (a) Shanghai Lan Tian Business Development Property Co., Ltd. (「Shanghai Lan Tian」) 在2010年8月4日成立。江蘇新城集團持有該公司20%的股權。
- (b) 上海萬之城在2011年3月29日成立。江蘇新城集團持有該公司50%的股權。

儘管江蘇新城集團持有上海萬之城50%的股權，但江蘇新城集團將其於上海萬之城的投資列作聯營公司。根據與上海萬之城其他50%的股權持有人訂立的合同，其他投資者以董事會大多數席位及其他合約權利控制上海萬之城。然而，江蘇新城集團可對上海萬之城施加重大影響。

6 可供出售金融財產

	截至2012年 9月30日 止九個月	截至2011年 9月30日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘(a).	156,000	156,000
收購(b、c)	5,187	38,066
出售(b).	—	(38,066)
期末結餘	<u>161,187</u>	<u>156,000</u>

截至2011和2012年9月30日止九個月，江蘇新城集團的可供出售金融財產如下：

- (a) 於2010年9月2日，江蘇新城集團以代價人民幣1.56億元收購蘇州銀行1%的股權。金融財產於2011年9月30日或2012年9月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。
- (b) 於2011年3月29日，江蘇新城以代價人民幣38,065,500元收購Suzhou Fei Cui International Community Property Co., Ltd. 5%的股權。於2011年9月9日，出售該股權所得款項為人民幣88,065,500元。
- (c) 於2012年4月10日，江蘇新城集團以代價人民幣5,187,000元收購Shanghai Jingying Investment Management Limited Partnership 6.19%的股權。金融財產於2012年9月30日的公允價值相對收購成本並無重大變動。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)**7 土地使用權**

結餘指用於日後開發作銷售的物業的土地使用權。

8 租賃土地預付款項

結餘指江蘇新城集團為收購租賃土地支付的預付款項。

9 完工待售或在建銷售物業

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
將予開發的租賃土地	1,755,861	2,363,519
在建銷售物業	19,258,793	17,034,007
完工待售物業	2,220,551	2,020,252
	23,235,205	21,417,778
減：減值虧損撥備	(469,400)	(482,400)
	<u>22,765,805</u>	<u>20,935,378</u>

完工待售或在建銷售物業均位於中國。

截至2012和2011年9月30日止各九個月，於在建銷售或完工待售物業中資本化的借款成本分別約為人民幣502,663,000元和人民幣413,599,000元。

截至2012年9月30日止九個月和2011年12月31日止年度，借款資本化率分別為9.93%和8.87%。

截至2012年9月30日和2011年12月31日，江蘇新城集團以下將予開發的租賃土地和在建銷售物業已抵押作江蘇新城集團借款的抵押品(附註13)。

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已抵押的賬面值：		
將開發的租賃土地	642,204	674,912
在建銷售物業	6,929,353	8,196,044
	<u>6,929,353</u>	<u>8,196,044</u>

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

10 貿易和其他應收款項及預付款項

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,611	7,097
減：應收款項減值撥備	—	—
貿易應收款項－淨額	4,611	7,097
應收關連方款項(附註23)	230,367	390,367
預付營業稅和附加費(i)	802,686	601,103
預付所得稅和土地增值稅(i)	477,775	371,418
投標保證金(ii)	281,030	—
住房公積金中心的按金(iii)	91,251	80,861
預付建設成本	12,580	48,797
其他	39,306	29,668
	<u>1,939,606</u>	<u>1,529,311</u>

(i) 當江蘇新城集團收到客戶預付款時，徵收營業稅、附加費、土地增值稅，該預付稅項於相關收入確認前列作預付款項。此外，當計算應課稅收入時，按江蘇新城集團收到的預付款的5%至15%計算的預計利潤計入會計收入，預付所得稅同樣列作預付款項。

(ii) 該結餘指土地使用權競標的投標保證金，其後於投標結束後收回。

(iii) 該結餘指向住房公積金中心支付的按金以擔保江蘇新城集團若干購房者的住房公積金貸款。該等按金將於物業所有權證轉讓至這些購房者時予以解除。

11 股本

	B股數目	每股面值
	(千股)	人民幣1元的B股
		人民幣千元
已發行及繳足：		
於2011年1月1日	1,062,125	1,062,125
股票股息	531,062	531,062
於2011年12月31日	<u>1,593,187</u>	<u>1,593,187</u>
已發行及繳足：		
於2012年1月1日及於2012年9月30日	<u>1,593,187</u>	<u>1,593,187</u>

按照2011年4月20日的股東大會決議案，江蘇新城集團以每10股獲發5股的基準向全體股東分派紅股。根據已發行1,062,124,800股股份計算，已分配紅股總數為531,062,400股。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)**12 以股份為基礎的支付**

截至2012年9月30日和2011年9月30日止九個月，江蘇新城集團分別確認開支人民幣16,053,000元及1,038,000元。

13 借款

	於2012年9月30日	於2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
非即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a)	4,549,370	4,978,900
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b)	802,200	1,027,200
— 附有購回義務的權益(b)	300,000	1,067,163
	<u>5,651,570</u>	<u>7,073,263</u>
減：長期借款的即期部分	<u>(2,326,570)</u>	<u>(2,184,063)</u>
	<u>3,325,000</u>	<u>4,889,200</u>
即期、有抵押及向以下機構借入：		
— 銀行(a)	229,060	120,000
— 信託融資安排		
— 傳統貸款(b)	219,875	319,300
— 附有購回義務的權益(b)	430,000	430,000
加：長期借款的即期部分	<u>2,326,570</u>	<u>2,184,063</u>
	<u>3,205,505</u>	<u>3,053,363</u>

(a) 江蘇新城集團的銀行借款由將予開發的租賃土地、在建物業(附註9)、子公司股份及江蘇新城集團的銀行存款抵押或由江蘇新城集團的子公司相互或由王先生擔保。

(b) 該等籌款主要與信託公司以信託融資安排形式訂立。傳統貸款信託融資安排是江蘇新城集團與信託公司訂立的貸款協議。附有購回義務信託融資安排的權益涉及附有購回義務的項目公司股本擴大或轉讓股權。信託融資安排的實質是借款，以合法轉讓的項目公司的股權作為抵押品。信託融資安排項下的借款由若干在建銷售物業(附註9)和江蘇新城集團子公司股份抵押或由王先生(附註23)擔保。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

13 借款(續)

借款變動分析如下：

	人民幣千元
截至2012年9月30日止九個月	
於2012年1月1日的期初金額.....	7,942,563
借款所得款項	
— 銀行.....	1,997,560
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	219,875
償還借款	
— 銀行.....	(2,318,030)
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	(544,300)
— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益.....	(767,163)
於2012年9月30日的期末金額.....	<u>6,530,505</u>
截至2011年9月30日止九個月	
於2011年1月1日的期初金額.....	6,466,250
借款所得款項	
— 銀行.....	2,377,778
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	802,200
償還借款	
— 銀行.....	(999,025)
— 信託融資安排 — 傳統貸款.....	(600,000)
— 信託融資安排 — 附有購回義務的權益.....	(754,875)
於2011年9月30日的期末金額.....	<u>7,292,328</u>

14 貿易和其他應付款項

	於2012年9月30日	於2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項.....	4,975,851	4,651,420
應付票據.....	507,240	39,121
應付關連方款項(附註23).....	15,795	3,825
營業稅和其他應付稅項.....	100,984	165,196
代收保養及裝修費.....	81,939	74,384
代收契稅.....	25,558	63,303
應計工資.....	9,101	38,172
應付利息.....	68,396	55,128
臨時應付資金(i).....	18,000	18,000
其他.....	26,517	47,222
	<u>5,829,381</u>	<u>5,155,771</u>

(i) 臨時應付資金指應付非關連方款項，不計息且無抵押。

於2012年9月30日和2011年12月31日，大多數貿易應付款項的賬齡少於一年。

(f) 簡明中期財務信息附註(續)

15 延遲所得稅

延遲所得稅賬目的總變動如下：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
期初結餘.....	222,520	96,201
(支銷)／貸記利潤表(附註18).....	(36,403)	5,962
期末結餘.....	186,117	102,163

16 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支的開支分析如下：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
土地使用權成本.....	1,334,442	462,293
建設成本.....	2,654,485	1,452,475
資本化利息.....	277,651	87,887
營業稅及附加費(a).....	341,898	172,908
完工待售物業撥備應計費用.....	—	10,344
物業、廠房和設備折舊(附註4).....	10,164	9,259
無形資產攤銷.....	803	411
銀行手續費.....	4,498	13,871
員工成本.....	232,444	196,931
招待費.....	35,213	38,019
印花稅及其他稅項.....	13,136	12,993
專業費用.....	1,486	515
核數師酬金.....	1,125	900
銷售佣金.....	76,722	54,127
廣告及宣傳費用.....	118,246	121,940
租賃開支.....	8,164	8,096
差旅費.....	2,764	3,432
其他開支.....	50,141	53,550
銷售成本、銷售和營銷成本及行政開支總計.....	5,163,382	2,699,951

(a) 江蘇新城集團現時旗下的中國公司須就其銷售物業收入和租金收入繳納5%的營業稅，而附加費按營業稅的10%至12%繳納。

(f) 簡明中期財務信息附註 (續)

17 融資成本 — 淨額

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
融資成本		
— 銀行貸款和信託融資安排的利息	(542,094)	(469,593)
— 減：資本化利息	502,663	413,599
融資成本總額	<u>(39,431)</u>	<u>(55,994)</u>
財務收入		
— 銀行存款的利息收入	26,751	8,493
融資成本淨額	<u>(12,680)</u>	<u>(47,501)</u>

18 所得稅開支

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
當期所得稅		
— 中國土地增值稅	165,255	114,328
— 中國企業所得稅	174,899	99,322
	340,154	213,650
遞延所得稅	36,403	(5,962)
期內列支的所得稅總額	<u>376,557</u>	<u>207,688</u>

中國企業所得稅

於2007年3月16日，全國人民代表大會批准中華人民共和國企業所得稅（「企業所得稅法」）。企業所得稅法自2008年1月1日起生效。根據企業所得稅法，由2008年1月1日起，江蘇新城集團適用的企業所得稅率為25%。

土地增值稅

中國土地增值稅以銷售物業所得款項減去可扣減開支（包括土地使用權租賃費用及所有物業開發開支）的土地增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，並於合併利潤表內列作所得稅開支。

(f) 簡明中期財務信息附註（續）**19 每股盈利**

截至2011年和2012年9月30日止九個月，每股基本盈利乃按江蘇新城權益持有人應佔江蘇新城集團的利潤除以期內已發行普通股加權平均數計算，並就附註11所披露的紅股發行予以調整，猶如有關分配已於2011年1月1日發生。

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
江蘇新城權益持有人應佔綜合利潤	582,121	238,887
已發行普通股加權平均數 (千股)	1,593,187	1,593,187

20 股息

根據2012年4月25日的股東大會決議案，江蘇新城向股東宣派現金股息人民幣79,659,000元（2011年：人民幣63,727,000元），就全部已發行的1,593,187,200股股份而言相當於每股人民幣0.05元。

21 承擔**(a) 物業開發支出承擔**

於報告期末，尚未產生的物業開發支出承擔如下：

	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備	4,356,947	3,908,514

(b) 經營租賃承擔

於報告期末，有關不可撤銷經營租約的若干辦公室樓宇未來應付的最低租金總額如下：

	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
一年之內	10,069	7,823
一至五年	10,020	10,012
	20,089	17,835

(f) 簡明中期財務信息附註（續）**22 財務擔保****(i) 按揭融資的擔保**

於報告期末，江蘇新城集團有關按揭融資的財務擔保的或然負債如下：

	於2012年 9月30日	於2011年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
就江蘇新城集團物業的若干買家的 按揭融資作出的擔保.....	5,503,274	3,758,999

(ii) 於2011年12月31日及2012年9月30日，江蘇新城集團的子公司相互之間就借款（附註13）提供了若干企業擔保。董事認為子公司有足夠的財務資源償付其債務。

(iii) 於2011年11月，江蘇新城集團以總金額人民幣330,000,000元預售上海新城公館項目100套公寓，但價格可予調整。這些公寓的售價於交付時可按照交付日期前三個月上海新城公館項目的平均售價作出調整。於2012年9月30日，經考慮市況及該項目現時實際售價後，預期有關價格不會予以調整。

23 關連方交易**(a) 關連方名稱及與關連方的關係**

名稱	與江蘇新城集團的關係
王先生	江蘇新城集團的控股股東及董事
新城控股集團有限公司.....	江蘇新城集團母公司
上海萬之城房地產開發有限公司.....	江蘇新城集團的聯營公司
常州新城萬盛房地產有限公司.....	同間母公司控股的公司

(f) 簡明中期財務信息附註（續）**23 關連方交易（續）****(b) 與關連方的交易**

除附註13披露的擔保外，江蘇新城集團已進行以下關連方交易：

	截至9月30日止九個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 租金收入		
— 常州新城萬盛房地產有限公司.....	3,181	—
(ii) 關連方撥款		
— 新城控股集團有限公司.....	11,970	—
(iii) 關連方擔保的借款（附註13）		
	於2012年9月30日	於2011年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
— 王先生	652,200	901,500
(c) 關連方結餘		
	於2012年	於2011年
	9月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
(i) 應收關連方款項（附註10）		
— 上海萬之城房地產開發有限公司.....	230,367	390,367
(ii) 應付關連方款項（附註14）		
— 新城控股集團有限公司.....	15,795	3,825

24 報告期末後事項

除本簡明合併中期財務信息另行披露者外，江蘇新城集團於2012年9月30日之後並無進行任何重大期後事項。

B. 申報會計師發出之報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）就江蘇新城地產股份有限公司於截至2012年9月30日止九個月未經審核中期財務信息發出之報告全文，以供載入本招股說明書。

**羅兵咸永道**

江蘇新城地產股份有限公司的未經審核簡明合併中期財務信息的審閱報告

致新城發展控股有限公司（於開曼群島註冊成立的有限責任公司）董事會

引言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審閱載於第IA-1至IA-18頁的中期財務信息，此中期財務信息包括江蘇新城地產股份有限公司及其子公司於2012年9月30日的簡明合併資產負債表與截至該日止九個月期間的相關簡明合併利潤表、簡明合併全面收益表、簡明合併權益變動表及簡明合併現金流量表以及主要會計政策概要及其他附註解釋（「中期財務信息」）。新城發展控股有限公司的董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報中期財務信息。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務信息作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務信息審閱」進行審閱。審閱中期財務信息包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核的情況下可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務信息在各重大方面沒有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年11月19日

本附錄所載資料並不構成本招股說明書附錄一所載本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅供參考。未經審核備考財務信息應與本招股說明書「財務信息」和本招股說明書附錄一「會計師報告」一併閱讀。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本公司及其子公司（統稱「本集團」）根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，僅供說明用途，且以下載列假設全球發售已於2012年6月30日進行，全球發售對我們於該日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於2012年6月30日或全球發售完成後任何未來日期的綜合有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司「會計師報告」（全文載於本招股說明書附錄一）所載本公司權益持有人於2012年6月30日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值而計算，並作出如下調整。

	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	估計 全球發售的 所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股					
1.45港元計算	3,348,233	1,577,518	4,925,751	0.87	1.07
按發售價每股					
1.79港元計算	3,348,233	1,953,756	5,301,989	0.94	1.15

附註：

- (1) 我們的權益持有人於2012年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本招股說明書附錄一所載本公司的「會計師報告」，乃根據我們的權益持有人於2012年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣3,355,140,000元及就於2012年6月30日的無形資產人民幣6,907,000元作出調整後得出。

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份1.45港元和每股股份1.79港元計算所得（經扣除承銷費用以及其他估計相關費用和開支），並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後，根據緊隨全球發售完成後已發行股份為5,668,000,000股計算，但並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。
- (4) 截至2012年8月31日，獨立估值師戴德梁行有限公司已對我們的在建物業和完工待售的竣工物業進行估值。重估盈餘淨額（即這些物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們截至2012年6月30日的綜合財務信息，因為就會計處理而言我們的在建物業和完工待售的竣工物業按成本和可變現淨值的較低者列賬。上述調整並無計及這些重估盈餘。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2012年6月30日後的貿易業績或所訂立的其他交易。

公司申報會計師就有關未經審核備考經調整有形資產淨值的未經審核備考財務信息發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股說明書內。



羅兵咸永道

未經審核備考財務信息的會計師報告

致新城發展控股有限公司列位董事

本所謹就新城發展控股有限公司（「貴公司」）擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份而於2012年11月19日刊發的招股說明書（「招股說明書」）中附錄二標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」內所載有關 貴公司及其子公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務信息（「未經審核備考財務信息」）（載於第II-1至II-2頁）作出報告。未經審核備考財務信息由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務信息的編製基準載於招股說明書第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務信息以載入投資通函內」編製未經審核備考財務信息。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務信息表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務信息所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較於2012年6月30日 貴公司權益持有人應佔 貴集團的經審核合併

資產淨值與招股說明書附錄一所載的會計師報告、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務信息。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務信息已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則進行，故 閣下不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務信息是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於2012年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務信息已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年11月19日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司對本集團物業權益於2012年8月31日的估值所編製的函件、估值概要及估值證書，以供載入本招股說明書。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

我們按照閣下的指示對隨附估值概要所列新城發展控股有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所持物業估值，我們確認曾進行現場視察、作出相關查詢並取得我們認為必需的其他資料，以便向貴集團提供我們認為該等物業於2012年8月31日（「估值日期」）的市值。

市值的定義

我們對各項物業的估值指該物業的市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版），市值的定義為「物業經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎而不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計交易金額」。

估值基準和假設

我們的估值並無考慮特別條款或情況（如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊對價或優惠或任何特別價值因素）引致的估價升跌。

對中國物業估值時，我們假設已取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數繳清任何應付土地出讓金。我們依賴有關各項物業業權及貴集團所

持物業權益的資料。對物業估值時，我們已假設 貴集團於各物業獲批之年期屆滿前的整段期間擁有各項物業的合法業權，並可不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

根據 貴集團提供的資料，有關位於中國的物業的所有權的狀況和主要證書、批文和執照的授予情況載列於各自的估值證書附註內。

對物業估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（2005年第1版）的規定。

我們的估值並無考慮物業所結欠的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另有說明外，我們已假設該等物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開銷。

估值方法

我們對 貴集團於中國建成以及分別持作出售和投資的第一類第1至45號以及第三類第50號物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設各項該等物業按現狀出售並已參照有關市場現有之可資比較銷售交易，或（倘適用）按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可複歸收入潛力計提適當撥備而對各項該等物業進行估值。

我們對 貴集團於中國建成及持作自用的第二類第46至47號物業進行估值時，採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法。由於樓宇和構造物的特定性質和用途，我們參考折舊重置成本後對該等物業進行估值。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值，加上當時裝修的總重置（重建）成本，再扣減實際損耗及所有相關形式的陳舊和優化。價值視乎有關業務有否足夠的獲利潛力而定。

就 貴集團持有作投資的開發中的第三類第48和49號物業、 貴集團持有的開發中的第四類第51至76號物業以及 貴集團於中國持有作未來開發的第五類第77至100號物業而言，我們基於各項該等物業將根據 貴集團新近提供的發展計劃書進行開發及完工進行估值。我們假設有關於發展計劃已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文和執照。我們亦假設發展項目之設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關部門批准。我們於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考相關市場中可資比較的銷售憑證，或（倘適用）採用投資法，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「竣工時的資本值」指我們假設發展項目於估值日已竣工而得出的總銷售價格。

就 貴集團於中國已訂立合約收購的第六類第101至114號物業和 貴集團擬於中國收購的第七類第115號物業而言，由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金尚未悉數支付，故我們並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在中國租用的第八類第116至121號物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓和分租或缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

我們已獲 貴集團提供物業業權的文件摘要。然而，我們並無查閱文件正本以核證有否並無載於我們獲提供文件副本的修訂。

我們估值時相當依賴 貴集團所提供的有關中國物業的資料，並接納其法律顧問廣東信達律師事務所就有關中國物業的規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地和樓宇憑證、樓宇竣工日期、佔用詳情、開發計劃、地盤和建築面積、地盤和平面圖以及所有其他相關事項而提供的意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度和面積均按我們獲提供的資料而定，故此僅為約數。我們並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向我們表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

我們曾視察每項物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。範毅先生、孫可先生、朱家峰先生、孫明華先生、姚燕女士、孟曉女士、戚姬研女士及鄧羽先生已於2012年7月16日至2012年8月10日止期間進行實地視察。範毅先生、姚燕女士及孟曉女士為中國房地產估值師。然而，我們並無進行實地視察，以確定地質狀況和設施等是否適合作任何未來發展之用。我們編製估值時已假設有關於方面均符合要求，而建築期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，我們並無進行結構性測量，惟我們在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。我們並無測試任何設施。除另有說明外，我們未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤和建築面積，而我們已假設我們獲提供之文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明外，我們的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉我們之估值概要和估值證書。

此致

中華人民共和國
上海
中山北路3000號
長城大廈23樓
新城發展控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

高級董事
陳家輝
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估價師
MSc. M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.
謹啟

2012年11月19日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾25年的香港物業估值經驗和中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2012年		應佔	
	8月31日	貴集團應佔權益	貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
第一類 – 貴集團於中國持作出售的物業				
1	中國江蘇省常州市人民路北側和常武路東側新城熙園尚未出售部分	58,980,000	51.66%	30,469,068
2	中國江蘇省常州市花園路東側和府東路北側常州新城公館尚未出售部分	116,940,000	51.66%	60,411,204
3	中國江蘇省常州市府東路北側常州新城公館西區尚未出售部分	26,010,000	51.66%	13,436,766
4	中國江蘇省常州市淹城路西側和蘊北路北側新城長島尚未出售部分	73,530,000	51.66%	37,985,598

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
5 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園一期尚未出售部分	1,470,000	51.66%	759,402
6 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園二期尚未出售部分	20,910,000	51.66%	10,802,106
7 中國江蘇省常州市龍遊路西側和浦南東路南側常州新城逸境尚未出售部分	28,850,000	51.66%	14,903,910
8 中國江蘇省常州市懷德北路西側和新市北路北側金色新城尚未出售部分	33,660,000	51.66%	17,388,756
9 中國江蘇省常州市常澄路西側新城藍鑽尚未出售部分	8,580,000	51.66%	4,432,428

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
10 中國江蘇省常州市天龍路南側和建 材新村路北側新城藍鑽尚未出售 部分	20,840,000	51.66%	10,765,944
11 中國江蘇省常州市萬福路北側和大 紅旗路西側新城首府尚未出售部分	1,263,440,000	51.66%	652,693,104
12 中國江蘇省常州市湖塘鎮武宜路東 側和長虹路北側新城南都尚未出售 部分	203,190,000	53.93%	109,580,367
13 中國江蘇省常州市北環路東側和竹 林路北側常州尚東區尚未出售部 分	14,930,000	51.66%	7,712,838

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
14 中國江蘇省常州市新北區藻江河東側、外環路南側、華山路東側和京滬鐵路北側玉龍灣尚未出售部分	26,190,000	51.96%	13,608,324
15 中國江蘇省常州市東方大道北側、鎮西路西側和大明東側公園壹號尚未出售部分	195,460,000	53.75%	105,059,750
16 中國江蘇省常州市長江路東側和嫩江路南側常州清水灣尚未出售部分	89,790,000	53.48%	48,019,692
17 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮花園路東側、長虹路北側和廣電路南側新城帝景尚未出售部分	176,140,000	51.72%	91,099,608

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
18 中國江蘇省南京市建鄴區莫愁湖東路48號南京新城逸境尚未出售部分	70,000	51.89%	36,323
19 中國江蘇省南京市棲霞區仙林大道118號南京尚東區尚未出售部分	44,420,000	51.89%	23,049,538
20 中國江蘇省南京市棲霞區邁堯路318號尚座尚未出售部分	3,490,000	51.89%	1,810,961
21 中國上海市青浦區華科路255弄上海新城逸境園尚未出售部分	2,410,000	51.89%	1,250,549
22 中國上海市嘉定區永靖路288弄新城楓景園尚未出售部分	3,420,000	51.89%	1,774,638

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
23 中國上海市嘉定區裕民路1000弄 清水頤園尚未出售部分	6,030,000	51.89%	3,128,967
24 中國上海市寶山區淞肇路333弄新 城尚景苑尚未出售部分	6,600,000	51.89%	3,424,740
25 中國上海市青浦區崧文路399弄新 城盛景園尚未出售部分	16,470,000	51.89%	8,546,283
26 中國上海市嘉定區臨澤路89弄上 海新城金郡B尚未出售部分	70,580,000	51.89%	36,623,962

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
27 中國江蘇省昆山市巴城鎮古城路西側、馬鞍山路南側和環城高速公路東側翡翠灣尚未出售部分	87,630,000	51.89%	45,471,207
28 中國江蘇省昆山市玉山鎮新312國道南側和青陽港西側昆山新城域尚未出售部分	106,580,000	51.71%	55,112,518
29 中國江蘇省蘇州市吳中開發區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡尚未出售部分	157,500,000	53.93%	84,939,750
30 中國江蘇省無錫市北塘區鳳賓路和民豐路東南側盛世新城尚未出售部分	120,510,000	53.93%	64,991,043

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
31 中國江蘇省常州市新北區惠山路東側和太湖路北側府翰苑尚未出售部分	14,240,000	93.78%	13,354,272
32 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋尚未出售部分	49,280,000	93.78%	46,214,784
33 中國江蘇省常州市延陵西路北側北岸城尚未出售零售單位	102,130,000	91.62%	93,571,506
34 中國江蘇省常州市武進區常武中路和廣電中路交匯處芳草園尚未出售部分	270,000	51.66%	139,482
35 中國江蘇省常州市武進區武宜路東側和運河東路南側中涼新村尚未出售部分	2,900,000	51.66%	1,498,140

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
36 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路北側四季新城尚未出售部分	68,830,000	51.66%	35,557,578
37 中國江蘇省常州市武進區常武北路東側和金雞東路北側四季新城北苑尚未出售部分	270,000	51.66%	139,482
38 中國江蘇省常州市321國道南側和常武北路東側四季新城金典尚未出售部分	9,410,000	51.66%	4,861,206
39 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、勝辛路東側上海悠活城一期尚未出售部分	40,250,000	51.89%	20,885,725

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
40 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域一期尚未出售部分	29,830,000	51.66%	15,410,178
41 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A一期	37,450,000	51.89%	19,432,805
42 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場尚未出售部分	56,270,000	91.62%	51,554,574
43 中國江蘇省常州市天甯區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡尚未出售部分	275,440,000	51.66%	142,292,304

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
44 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城一期尚未出售部分	865,860,000	51.89%	449,294,754
45 中國上海市青浦區青浦鎮規劃路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里一期尚未出售部分	152,940,000	51.89%	79,360,566
	小計：		2,532,856,700
	4,689,990,000		2,532,856,700

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
第二類 – 貴集團於中國持作自用的物業			
46 中國江蘇省常州市常新路項目常新路110號	96,000,000	51.66%	49,593,600
47 中國江蘇省常州市常新路項目常新路138號	269,000,000	51.66%	138,965,400
小計：	365,000,000		188,559,000

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔	
	8月31日		貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
第三類 – 貴集團於中國持作投資的物業				
48	中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場部分	1,297,000,000	91.62%	1,188,311,400
49	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場一期部分	1,416,400,000	91.62%	1,297,705,680
50	中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路四季新城一期80座一個零售單位	4,200,000	51.66%	2,169,720
	小計：	2,717,600,000		2,488,186,800

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔	
	8月31日		貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
第四類 – 貴集團於中國持有的在建物業				
51	中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府三期	349,000,000	51.66%	180,293,400
52	中國江蘇省常州市天甯區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡二期	534,000,000	51.66%	275,864,400
53	中國江蘇省常州市戚墅堰區東方大道北側、鎮西路西側和大明路東側公園壹號四期C、D區	606,000,000	53.75%	325,725,000
54	中國江蘇省常州市天甯區青龍紫雲香溢紫郡一期、二期	770,000,000	51.66%	397,782,000

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
55 中國江蘇省常州市龍江路東側和勤業路南側香悅半島一、二、三期	1,404,000,000	51.89%	728,535,600
56 香溢瀾橋一期及二期C區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的土地	697,000,000	51.66%	360,070,200
57 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館綜合樓	123,000,000	51.66%	63,541,800
58 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域二、三期	1,197,000,000	51.66%	618,370,200

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
59 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場一期部分及二期A區	1,687,000,000	91.62%	1,545,629,400
60 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮邱墅村常武中路西側吾悅生活廣場	676,000,000	91.62%	619,351,200
61 中國上海市青浦區盧灣港北側、規劃路西側、青趙公路南側和漕盈路東側憶華里二期	601,000,000	51.89%	311,858,900

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
62 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、聚義路南側和勝辛路東側悠活城一期B、二、三期	1,528,000,000	51.89%	792,879,200
63 中國上海市嘉定區白銀路南側和崇信路西側上海新城金郡B一、二期擴建工程	753,000,000	51.89%	390,731,700
64 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A二期	673,000,000	51.89%	349,219,700
65 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城二、三期	668,000,000	51.89%	346,625,200

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
66 中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔公路西側、吾尚堂南側和西林路東側上海新城公館	1,200,000,000	51.89%	622,680,000
67 中國上海市浦東新區高行鎮緯四路北側、經二路西側、公共設施南側和萊陽路東側森蘭碧翠園	2,565,000,000	53.93%	1,383,304,500
68 中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側新城國際花都一期、二期	802,000,000	91.62%	734,792,400

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
69 中國江蘇省蘇州市吳中區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡二期C、D、E區及三期	1,231,000,000	53.93%	663,878,300
70 中國江蘇省南京市棲霞區仙新路西側南京新城金郡	959,000,000	51.89%	497,625,100
71 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裏北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場的一部分	1,450,000,000	91.62%	1,328,490,000
72 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園一期、二期	1,519,000,000	53.93%	819,196,700

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
73 華東家藝中心，一幅位於中國江蘇省無錫市崇安區龍頭廣場北側、錫滬路南側的土地	1,034,000,000	91.71%	948,281,400
74 位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡一期、二期	503,000,000	51.89%	261,006,700
75 位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的金色領域一期A	753,000,000	25.95%	195,403,500
76 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側地塊60號昆山香溢紫郡部分	347,000,000	53.93%	187,137,100
小計	24,629,000,000		14,948,273,600

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔	
	8月31日		貴集團	
	現況下的資本值		於2012年	
	人民幣	%	8月31日	
			現況下的資本值	
			人民幣	
第五類 – 貴集團於中國持作未來開發的物業				
77	中國江蘇省常州市新北區新機場路北新機場路項目	222,000,000	51.66%	114,685,200
78	中國江蘇省常州市天甯區青龍紫雲地塊香溢紫郡三、四期	440,000,000	51.66%	227,304,000
79	中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的常州新城公館四、五、六期部分	316,000,000	51.66%	163,245,600
80	位於中國江蘇省常州市武進區花園街東側的新城帝景一至四期	1,555,000,000	51.72%	804,246,000

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
81 位於中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域四期	731,000,000	51.66%	377,634,600
82 位於中國江蘇省常州市武進區花園街西側新城南都的三個土地	291,000,000	53.93%	156,936,300
83 位於中國江蘇省常州市武進區長江西路和夏雷路交匯處的新城長島三至六期	953,000,000	51.66%	492,319,800

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
84 中國上海市青浦區澱山湖大道北側、規劃路西側、盧灣港南側、漕盈路東側憶華里三期地塊F-2-2	515,000,000	51.89%	267,233,500
85 中國上海市嘉定區白銀路北側、勝辛路西側、高臺路南側、崇信路東側上海新城金郡A三期地塊A13-1	612,000,000	51.89%	317,566,800
86 中國上海市嘉定區高臺路北側、雲谷路西側、洪德路南側、勝辛路東側地塊A09-1和A09-2洪德路項目	597,000,000	51.89%	309,783,300

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
87 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園三、四期	474,000,000	53.93%	255,628,200
88 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	596,000,000	51.89%	309,264,400
89 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側地塊7#和1#吾悅廣場二期B區及三期	647,000,000	91.62%	592,781,400

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
90 中國江蘇省常州市天甯區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡三期	207,000,000	51.66%	106,936,200
91 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	249,000,000	91.62%	228,133,800
92 金壇萬建塘項目，一幅位於中國江蘇省金壇市堯塘鎮謝橋村萬建塘的土地	39,000,000	71.64%	27,939,600
93 位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄大道南側和安平路北側的金色領域一期B、二期	818,000,000	25.95%	212,271,000

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
94 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側60號地塊昆山香溢紫郡	1,204,000,000	53.93%	649,317,200
95 儲運公司地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市麗華北路東側和關河東路北側的地塊	402,000,000	51.66%	207,673,200
96 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋三期B部分	41,000,000	93.78%	38,449,800
97 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡三期	237,000,000	51.89%	122,979,300

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
98 香溢瀾橋2期B區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的土地	106,000,000	51.66%	54,759,600
99 位於中國上海市嘉定區高臺路南側和崇信路西側的一副地塊A11-4	503,000,000	51.89%	261,006,700
100 春天裡，一塊位於中國湖北省武漢市漢陽區江堤中路西側和墨水湖南路北側的空地	430,000,000	91.62%	393,966,000
	小計：		6,692,061,500
	12,185,000,000		

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
第六類 – 貴集團於中國已訂約將收購之物業			
101 中國江蘇省常州市新市路北側和蘆墅路東側金色新城	無商業價值	—	無商業價值
102 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館四至六期部分	無商業價值	—	無商業價值
103 香溢瀾橋三、四期，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃實驗學校東側的土地	無商業價值	—	無商業價值
104 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	無商業價值	—	無商業價值

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
105 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側、永新路南側的南京香溢紫郡四期、五期	無商業價值	—	無商業價值
106 中國江蘇省昆山市玉山鎮長江路東側62號地塊昆山香溢紫郡	無商業價值	—	無商業價值
107 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	無商業價值	—	無商業價值

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
108 中國江蘇省常州市新北區興業路北側、嵩山路東側、三井河南側地塊G1204-6興業路北地塊項目	無商業價值	—	無商業價值
109 昆山新城域西側項目，一幅位於中國江蘇省昆山市柏廬路東側和312國道南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
110 西太湖大道東側項目，一幅位於中國江蘇省常州市西太湖大道東側和環湖北路南側的土地	無商業價值	—	無商業價值

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
111 湖塘地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市武進區火炬路東側和古方路南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
112 金城東路項目，位於中國江蘇省無錫新區錫興路西北側和金城東路	無商業價值	—	無商業價值
113 楓津路地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市楓津路西側和東吳路北側的土地	無商業價值	—	無商業價值
114 蘇街地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市越溪街東側和蘇街南側的土地	無商業價值	—	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

物業	於2012年	貴集團應佔權益	應佔
	8月31日		貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
第七類 – 貴集團擬於中國收購的物業			
115 鎮江姚莊村地塊項目，一幅位於中國江蘇省鎮江市丹徒區茅以升大道東側、谷陽大道北側和華山路西側的土地	無商業價值	—	無商業價值
小計：	無商業價值		無商業價值

物業	於2012年 8月31日		應佔 貴集團 於2012年 8月31日
	現況下的資本值 人民幣	貴集團應佔權益 %	現況下的資本值 人民幣
第八類 – 貴集團於中國租用的物業			
116 中國江蘇省蘇州市東吳北路惠康新地209號2層	無商業價值		無商業價值
117 中國江蘇省無錫市龍山路4號旺莊科技創業中心B座301室	無商業價值		無商業價值
118 中國江蘇省南京市中央路258號錦盈大廈13層	無商業價值		無商業價值
119 中國上海市普陀區中山北路3000號長城大廈2101-2108室和2201-2208室	無商業價值		無商業價值

物業	於2012年		應佔
	8月31日	貴集團應佔權益	貴集團
	現況下的資本值		於2012年
	人民幣	%	8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
120 中國江蘇省無錫市崇安區廣南路第588號廣益陸鄰中心3座5層	無商業價值		無商業價值
121 中國上海市普陀區中山北路3000號長城大廈2301-2309室	無商業價值		無商業價值
	小計：		無商業價值
	合計：		26,849,937,600
			44,586,590,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
1	中國江蘇省常州市 人民路北側和常武 路東側新城熙園尚 未出售部分	該物業包括於2009年至2011年期間竣工的新城熙園的5個住宅單位、1個酒店式公寓、11個零售單位和338個停車位。 該物業中，總建築面積460.53平方米作住宅用途，2,194.87平方米作商業用途，14,047.09平方米作停車位用途及135.47平方米作酒店式公寓用途。 該物業位於常州市武進區常武路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。 該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2047年8月21日屆滿，作住宅用途時，將分別於2077年8月21日和2068年12月2日屆滿。	該物業目前空置。 人民幣 58,980,000元 (貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 30,469,068元)

附註：

(1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第武國用(2004)1204084和武國用(2007)1205750號，該物業（佔地面積為52,182.90平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，土地使用期限將分別於2008年12月2日和2077年8月21日屆滿；作零售用途時，將於2047年8月21日屆滿。

(2) 根據日期為2011年11月28日、2009年12月28日和2011年5月25日的四份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為123,571.24平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分、停車場部分及酒店式公寓部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為16,837.96平方米的開發項目部分。

(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為529.85平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,869,367元。在估值時，我們已考慮這些代價。

(4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
2 中國江蘇省常州市 花園路東側和府東 路北側常州新城公 館尚未出售部分	該物業包括於2009年至2012年期間竣 工的常州新城公館的1套聯排住宅、25 個住宅單位、1個會所、1個市場單位和 166個停車位。	該物業目前空置。	人民幣 116,940,000元 (貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 60,411,204元)
	該物業中，總建築面積2,356.15平方米 作食品市場用途，2,932.07平方米作會 所用途，4,576.08平方米作住宅用途， 361.90平方米作別墅用途及5,633.99平 方米作停車位用途。		
	該物業位於常州市武進區花園路（位於 常州市區）。鄰近開發項目主要為商業 和住宅開發項目。根據 貴集團提供的 信息，該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限將於 2075年1月29日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第(2005) 1201173和(2007) 1203748號，該開發項目（佔地面積為152,586.00平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，土地使用期限於2075年1月29日屆滿，作住宅用途。
 - (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證常房權證武字第01067668、01088835和01067666號，該開發項目（總建築面積約為18,009.19平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
 - (3) 根據五份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為216,290平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的會所部分、住宅部分、市場部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為15,860.19平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為4,154.94平方米）已獲預售，總代價約為人民幣41,975,713元。在估值時，我們已考慮這些代價。
 - (5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
房屋所有權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
3 中國江蘇省常州市府東路北側常州新城公館西區尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的常州新城公館西區1個住宅單位和319個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積11,314.95平方米作停車位用途及57.21平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區府東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將分別於2075年1月23日和2068年12月2日屆滿，作商業用途時，將於2045年12月30日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>26,010,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣13,436,766元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（佔地面積為54,775平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下。

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用第(2007) 1200799號	20,775	2045年12月30日 2075年1月23日	商業 住宅
武國用第(2004) 1204085號	34,000	2068年12月2日	住宅
合計	<u>54,775</u>		

- (2) 根據日期為2009年10月26日和2010年6月28日的五份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為183,452平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分及住宅部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為11,372.16平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為57.21平方米）已獲預售，總代價約為人民幣203,645元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
4	中國江蘇省常州市長江南路西側和運河北路北側新城長島尚未出售部分	該物業包括於2008年至2009年期間竣工的新城長島3個住宅單位和1,183個停車位。 該物業中，建築面積424.29平方米作住宅用途及26,153.58平方米作停車位用途。 該物業位於常州市武進區長江南路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為工業、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。	該物業目前空置。 人民幣 73,530,000元 (貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 37,985,598元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為338,088.50平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用第(2008)1203659號	157,740.40	2072年11月4日； 2042年11月4日	住宅 商業
武國用第(2007)1204458號	25,395.30	2072年11月4日； 2042年11月4日	住宅 商業
武國用第(2007)1204459號	40,854.50	2075年1月29日	住宅
武國用第(2007)1204705號	58,520.00	2073年12月29日； 2043年12月29日	住宅 商業
武國用第(2007)1204389號	55,578.30	2072年11月3日	住宅
合計	<u>338,088.50</u>		

- (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證常房權證武字第01055663、01055312和01082025號，該開發項目（總建築面積約為80,610.55平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
- (3) 根據日期分別為2008年10月28日和2009年6月19日的三份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為98,209.20平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、住宅部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為26,577.87平方米的開發項目部分。

- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為159.90平方米）已獲預售，總代價約為人民幣562,352元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；及
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證..... | 有 |
| 房屋所有權證..... | 有 |
| 竣工驗收備案表..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
5 中國江蘇省常州市 浦前東路東側人民 家園一期尚未出售 部分	<p>該物業包括於2001年至2002年期間竣工的人民家園一期2個住宅單位、1間儲藏室和15個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積63.45平方米作住宅用途，17.40平方米作儲藏用途及360.64平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市天甯區浦前東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2070年1月29日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 1,470,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 759,402元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2002) 00090號，該開發項目（佔地面積為33,409.2平方米）的土地使用權歸武進新城房產開發有限公司所有，期限將於2070年1月29日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房管局於2002年2月6日頒發的房屋所有權證常房權證字第00074813號、常房權證字第00074815號、常房權證字第00074817號、常房權證字第00074819號，該開發項目（總建築面積為64,571.14平方米）的房屋所有權歸武進新城房地產開發有限公司所有。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分、住宅部分及停車場部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為441.49平方米的開發項目部分。
- (3) 根據17份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為62,365.54平方米）已竣工。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 國有土地使用權證..... | 有 |
| 房屋所有權證..... | 有 |
| 竣工驗收備案表..... | 有 |
| 營業執照..... | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
6 中國江蘇省常州市清涼路東側人民家園二期尚未出售部分	<p>該物業包括於2007年至2008年期間竣工的人民家園二期1個零售單位、1間儲藏室和77個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積2,419.97平方米作零售用途，18.50平方米作儲藏用途及2,315.49平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市天甯區浦前東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將分別於2076年3月和2076年4月30日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 20,910,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 10,802,106元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為65,918平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
常國用第(2006) 018311號	2,137.0	2076年3月	住宅
常國用第(2006) 0174555號	36,090.0	2076年4月30日	住宅
常國用第(2008) 126866號	11,380.5	2076年4月30日	住宅
常國用第(2008) 126858號	16,310.5	2076年4月30日	住宅
合計	<u>65,918.0</u>		

- (2) 根據兩份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為88,612.27平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、儲藏部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為4,753.96平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
7 中國江蘇省常州市龍遊路西側和浦南東路南側常州新城逸境尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年至2010年期間竣工的常州新城逸境8個住宅單位和358個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積1,228.81平方米作住宅用途及10,238.28平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市天甯區龍遊路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2076年12月屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 28,850,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 14,903,910元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為72,852.4平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
常國用第(2007) 0224651號	35,598.4	2076年12月7日	住宅
常國用第(2008) 0255766號	37,254.0	2076年12月	住宅
合計	<u>72,852.4</u>		

- (2) 根據三份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為175,336.62平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為11,467.09平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為74.40平方米）已獲預售，總代價約為人民幣558,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
8 中國江蘇省常州市懷德北路西側和新市北路北側金色新城尚未出售部分	<p>該物業包括於2007年竣工的金色新城5個住宅單位、1個零售單位、1個會所、40間儲藏室和310個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積503.44平方米作住宅用途，147.88平方米作零售用途，1,084.28平方米作會所用途，2,034.30平方米作儲藏用途及10,324.00平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區新市路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2071年2月14日屆滿，作商業用途時，將於2041年2月14日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 33,660,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 17,388,756元）</p>
附註：			
<p>(1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2008) 0249815號，該開發項目（佔地面積為2,838.40平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2043年9月18日屆滿，作商業用途。</p> <p>根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001)110號，該物業（佔地面積為123,932.80平方米）的土地使用權歸常州市武進新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限於2071年2月14日屆滿，作商業用途時，於2041年2月14日屆滿。</p> <p>(2) 根據23份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為281,753.71平方米）已竣工。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分、會所部分、停車場部分及儲藏部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為14,093.90平方米的開發項目部分。</p> <p>(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為581.91平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,103,498元。在估值時，我們已考慮這些代價。</p> <p>(4) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。</p>			

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
9 中國江蘇省常州市常澄路西側新城藍鑽尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的新城藍鑽143個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積7,945.81平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區常澄路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2074年11月2日屆滿，作商業用途時，將於2044年11月2日屆滿，作寫字樓用途時，將於2054年11月2日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 8,580,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 4,432,428元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證常國用(2008)第277003號，該開發項目（佔地面積為15,800平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2074年11月2日屆滿，作商業用途時，將於2044年11月2日屆滿，作寫字樓用途時，將於2054年11月2日屆滿。
- (2) 根據日期為2008年9月11日和2008年6月19日兩份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為81,913.34平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為7,945.81平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
10 中國江蘇省常州市天龍路南側和建材新村路北側新城藍鑽尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的新城藍鑽1個零售單位和137個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積4,216.71平方米作停車位用途及1,660.42平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區天龍路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年12月7日屆滿，作商業用途時，將於2046年12月7日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 20,840,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 10,765,944元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為35,243.6平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
常國用第(2007) 0196636號	16,290	2046年12月7日 2076年12月7日	商業 住宅
常國用第(2007) 126519號	18,953.6	2046年12月7日 2076年12月7日	商業 住宅
合計	<u>35,243.6</u>		

- (2) 根據日期為2008年11月7日第081104號和2009年3月18日第090309號的兩份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為118,704.13平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為5,877.13平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,660.42平方米）已獲預售，總代價約為人民幣6,392,617元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的第320483000020657號營業執照，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
11 中國江蘇省常州市 萬福路北側和大紅 旗路西側新城首府 尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2011年期間竣工的新城首府20個零售單位、509個酒店式公寓、64個住宅單位、18個寫字樓單位、1個會所和484個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積19,804.18平方米作住宅用途，27,150.71平方米作酒店式公寓用途，4,761.20平方米作會所用途，13,146.80平方米作停車位用途，3,206.72平方米作零售用途及20,327.01平方米作寫字樓用途。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區大紅旗路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2046年12月7日屆滿，作住宅用途時，將於2076年12月7日屆滿。</p>	<p>該物業的一部份目前由 貴集團佔用作寫字樓用途，及餘下部分目前空置。</p>	<p>人民幣 1,263,440,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 652,693,104元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為92,100平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
常國用第(2007) 126520號.....	16,383.7	2046年12月7日； 2076年12月7日	商業 住宅
常國用第(2007) 126519號.....	18,953.6	2046年12月7日； 2076年12月7日	商業 住宅
常國用第(2009) 0332315號.....	32,117.0	2048年6月29日； 2078年6月29日	商業 住宅
常國用第(2009) 0332368號.....	24,645.7	2048年6月29日； 2078年6月29日	商業 住宅
合計：.....	<u>92,100.0</u>		

- (2) 根據六份竣工驗收備案表，該開發項目（建築面積為186,567.16平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分、酒店式公寓部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為88,396.62平方米的開發項目部分。

(3) 根據測繪報告第20110098號和第20110155號，該開發項目（總建築面積約為98,869.25平方米）已竣工。

(4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為5,678.01平方米）已獲預售，總代價約為人民幣87,953,642元。在估值時，我們已考慮這些代價。

根據 貴集團提供的資料，該物業的一部分（總建築面積約為5,062.96平方米）目前由 貴集團用作寫字樓用途，該部分物業的資本值於2012年8月31日約為人民幣85,000,000元。

(5) 根據日期為1998年4月26日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

(6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；

(ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有
測繪報告	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
12 中國江蘇省常州市湖塘鎮武宜路東側和長虹路北側新城南都尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年至2009年期間竣工的新城南都1套豪華獨立住宅、4個住宅單位、1個寫字樓單位、4個會所單位、6個食品市場單位和840個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積723.82平方米作住宅用途，1,044.19平方米作寫字樓用途，4,212.13平方米作食品市場用途，5,830.69平方米作會所用途，25,447.08平方米作停車位用途及313.29平方米作豪華獨立住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限將於2071年5月17日屆滿，作住宅用途時，將於2073年5月25日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 203,190,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 109,580,367元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證武國用(2009)第1204145號，該開發項目（佔地面積為475,998.5平方米）的土地使用權歸江蘇新城地產股份有限公司所有，作商業用途時，期限將於2071年5月17日屆滿，作住宅用途時，將於2073年5月25日屆滿。
 - (2) 根據常州市房管局頒發的三份房屋所有權證常房權證武字第01057639、01045317和01031049號、該開發項目（總建築面積約為31,776.18平方米）的房屋所有權歸江蘇新城地產股份有限公司所有。
 - (3) 根據日期分別為2007年7月20日和2009年6月18日的兩份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為89,362.00平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、豪華獨立住宅部分、市場部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為37,571.20平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,679.16平方米）已獲預售，總代價約為人民幣7,456,145元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (5) 根據日期為2009年1月15日的營業執照第320400000004045號，江蘇新城地產股份有限公司成立，註冊資本為人民幣1,062,124,800元，有效經營期自1997年10月10日起。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 江蘇新城地產股份有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 江蘇新城地產股份有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
13 中國江蘇省常州市北環路東側和竹林北路北側常州尚東區尚未出售部分	<p>該物業包括於2008年竣工的常州尚東區155個停車位和120間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積4,299.13平方米作停車位用途及3,752.92平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市天甯區竹林北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年12月19日屆滿，作商業用途時，將於2046年12月19日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 14,930,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 7,712,838元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份國有土地使用權證第(2007) 0206382、0206362、126526和126527號，該開發項目（總佔地面積為66,820平方米）的土地使用權歸常州新城置地房地產開發有限公司所有，作商業用途時，期限將於2046年12月19日屆滿，作住宅用途時，將於2076年12月19日屆滿。
- (2) 根據日期為2008年12月26日的竣工驗收備案表第081218號，該開發項目（總建築面積約為116,556.66平方米）已竣工。

根據日期為2010年10月25日的竣工驗收備案表第101002號，該開發項目（總建築面積約為83,214.57平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為8,052.05平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2006年12月14日的營業執照第320483000150545號，常州新城置地房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣90,000,000元，有效經營期自2006年12月14日至2026年12月13日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城置地房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城置地房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
14 中國江蘇省常州市 新北區藻江河東 側、外環路南側、 華山路東側和京滬 鐵路北側玉龍灣尚 未出售部分	該物業包括8個住宅單位和368個停車位，並於2008年至2010年期間竣工。 該物業中，總建築面積780.12平方米作住宅用途及12,803.51平方米作停車位用途。 該物業位於常州市新北區華山路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業、工業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。 該物業獲授土地使用權，期限將於2075年8月27日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。	人民幣 26,190,000元 (貴集團應佔 51.96%的權益： 人民幣 13,608,324元)

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的六份國有土地使用權證第(2010) 0381823、(2006) 0181704、(2006) 0126582、(2006) 0126839、(2006) 0290248、(2006) 0290240和(2006) 0290241號，該開發項目（總佔地面積為119,174平方米）的土地使用權歸常州鼎佳房地產開發有限公司所有，期限將於2075年8月27日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房管局頒發的兩份房屋所有權證第00295429和00403771號，該開發項目的房屋所有權歸常州鼎佳房地產開發有限公司所有。
- (3) 根據十份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積為278,803.35平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為13,583.63平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為456.86平方米）已獲預售，總代價約為人民幣3,059,223元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2005年5月27日的營業執照第320407000046879號，常州鼎佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2005年5月27日至2025年5月26日。

(6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州鼎佳房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 常州鼎佳房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
15 中國江蘇省常州市 東方大道北側、鎮 西路西側和大明東 側公園壹號尚未出 售部分	<p>該物業包括於2007年至2012年期間竣工的公園壹號37個豪華獨立住宅單位、509個停車位和69個住宅單位。</p> <p>該物業中，總建築面積15,208.78平方米作豪華獨立住宅用途，15,427.52平方米作停車位用途及7,282.25平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市戚墅堰區東方大道（位於常州遠郊）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作零售用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 195,460,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.75%的權益： 人民幣 105,059,750元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的三份國有土地使用權證常國用第(2008) 0270088、0270089和0270090號，該開發項目（總佔地面積為84,850平方米）的土地使用權歸常州新城東郡房地產開發有限公司所有，期限將於2075年12月30日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局頒發的三份國有土地使用權證常國用第(2009)0314616、0314479和(2010)0406921號，該開發項目（佔地面積為181,480平方米）的土地使用權歸常州新城東郡房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作零售用途時，期限為40年。
- (2) 根據12份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為389,828.05平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、豪華獨立住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為37,918.55平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為13,997.20平方米）已獲預售，總代價約為人民幣70,126,833元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2005年12月27日的營業執照第32040000003495號，常州新城東郡房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2005年12月27日至2025年12月26日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城東郡房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者的，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城東郡房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
16 中國江蘇省常州市 長江路東側和嫩江 路南側常州清水灣 尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間竣工的常州清水灣19個住宅單位和1,405個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積41,525.24平方米作停車位用途及1,941.88作住宅用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區長江路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2074年1月29日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 89,790,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.48%的權益： 人民幣 48,019,692元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局分別於2006年12月18日、2005年3月25日和2007年9月30日頒發的三份國有土地使用權證第(2006) 0193036、(2005) 0101185和(2007)126536號，該開發項目（總佔地面積為224,001.70平方米）的土地使用權已授予常州新龍創置房地產開發有限公司，期限將於2074年1月29日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據十二份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為465,656.87平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為43,467.12平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,602.34平方米）已獲預售，總代價約為人民幣7,882,811元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2004年9月16日的營業執照第320407000004327號，常州新龍創置房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣350,000,000元，有效經營期由2004年9月16日至2014年9月15日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新龍創置房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新龍創置房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
17 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮花園路東側、長虹路北側和廣電路南側新城帝景尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的新城帝景34個零售單位。</p> <p>該物業中，總建築面積16,363.98平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區花園路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2077年2月6日屆滿，作商業用途時，將於2047年2月6日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 176,140,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.72%的權益： 人民幣 91,099,608元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為212,298.7平方米）的土地使用權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用第(2007) 1201693號	71,185.7	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
武國用第(2008)1204024號	64,758.1	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
武國用第(2007) 1205359號	37,145.4	2047年2月6日； 2077年2月6日	商業 住宅
武國用第(2009) 1203529號	39,209.5	2047年2月6日	商業
合計	<u>212,298.7</u>		

- (2) 根據常州市房管局於2009年11月23日頒發的房屋所有權證常房權證武字第01064783號，該開發項目（總建築面積為43,543.31平方米）的房屋所有權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為16,363.98平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為358.10平方米）已獲預售，總代價約為人民幣4,225,580元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2009年11月24日的營業執照第320483000023207號，常州萬方新城房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2017年2月5日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州萬方新城房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州萬方新城房地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
18 中國江蘇省南京市建鄴區莫愁湖東路48號南京新城逸境尚未出售部分	<p>該物業包括於2004年竣工的南京新城逸境一個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積39.28平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於南京市建鄴區莫愁湖東路(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為寫字樓、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 70,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 36,323元)</p>

附註：

- (1) 根據南京市房產管理局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目(佔地面積為14,223.1平方米)的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
寧建國用第(2005) 01810號	12,334.2	2043年5月26日； 2073年5月26日	商業 住宅
寧建國用第(2005) 01809號	1,888.9	2043年5月26日； 2073年5月26日	商業 住宅
合計：.	<u>14,223.1</u>		

- (2) 根據五份竣工驗收備案表，該開發項目(總建築面積約為46,265平方米)已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為39.28平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
19 中國江蘇省南京市 棲霞區仙林大道 118號南京尚東區 尚未出售部分	<p>該物業包括於2009年竣工的南京尚東區1個幼兒園和272個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,968.72平方米作幼兒園用途及3,568.07平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於南京市棲霞區仙林大道（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2075年10月8日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 44,420,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 23,049,538元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為146,448.6平方米）的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
(2005) 07645	73,223.7	作住宅用途時， 期限為70年， 作商業用途時， 期限為40年	住宅 商業
(2006) 06541	73,224.9	作住宅用途時， 期限為70年， 作商業用途時， 期限為40年	住宅 商業
合計：.....	<u>146,448.6</u>		

- (2) 根據48份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為171,500.77平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的幼兒園部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為6,536.79平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為27.60平方米）已獲預售，總代價約為人民幣196,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
20	中國江蘇省南京市 棲霞區邁堯路318號 尚座尚未出售部分	該物業包括於2009年竣工的南京尚座 41個停車位。 該物業中，總建築面積544.09平方米作 停車位用途。 該物業位於南京市棲霞區邁堯路（位於 南京市區）。鄰近開發項目主要為商業 和住宅開發項目。根據 貴集團提供的 信息，該物業作綜合用途。 該物業獲授土地使用權，期限將於 2078年1月12日屆滿，作住宅用途。	該物業目前空置。 人民幣 3,490,000元 (貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 1,810,961元)
附註：			
(1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證寧栖國用(2008)第01816號，該開發項目（佔地面積為23,324.10平方米）的土地使用權歸南京新城創置房地產有限公司所有，土地使用期限將於2078年1月11日屆滿，作住宅用途。			
(2) 根據七份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為49,177.86平方米）已竣工。 誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為544.09平方米的開發項目部分。			
(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為39.81平方米）已獲預售，總代價約為人民幣195,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。			
(4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第32011300004939號，南京新城創置房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期由2002年9月9日至2012年9月8日。			
(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：			
(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；			
(ii) 南京新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；			
(iii) 南京新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。			
(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：			
	國有土地使用權證	.....	有
	竣工驗收備案表	.....	有
	營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
21 中國上海市青浦區華科路255弄上海新城逸境園尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年竣工的上海新城逸境園9間儲藏室和30個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積74.47平方米作儲藏用途及1,083.90平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市青浦區華科路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>2,410,000元</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>1,250,549元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年8月9日頒發的上海房地產權證滬房地青字(2005)第011205號，該開發項目（總佔地面積為29,125.4平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局頒發的上海房地產權證滬房地青字(2006)第012126號，該開發項目（總佔地面積為11,542.3平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2072年12月25日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據測繪報告第200619093188號，該開發項目（總建築面積為16,521.6平方米）已授予上海新城創置房地產有限公司。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述測繪報告所訂明的建築面積約為1,158.37平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2003年1月29日的營業執照第310229000698067號，上海新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期自2003年1月29日至2013年1月28日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
測繪報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
22	<p>中國上海市嘉定區永靖路288弄新城楓景園尚未出售部分</p> <p>該物業包括於2006年竣工的上海新城楓景園57個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,157.98平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區永靖路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2073年1月9日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>3,420,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>1,774,638元）</p>
附註：			
(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年12月30日頒發的上海市房地產所有權證滬房地嘉字(2004)第022856號，該開發項目（總佔地面積為110,238.0平方米）的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，期限為70年，將於2073年1月9日屆滿，作住宅用途。			
(2) 根據測繪報告第200613096003號，該開發項目（總建築面積為10,462.96平方米）已授予上海新城萬嘉房地產有限公司。			
誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述測繪報告所訂明的建築面積約為2,157.98平方米的開發項目部分。			
(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為102.33平方米）已獲預售，總代價約為人民幣166,700元。在估值時，我們已考慮這些代價。			
(4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。			
(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：			
(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；			
(ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；			
(iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。			
(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：			
	房地產權證	.....	有
	測繪報告	.....	有
	營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
23 中國上海市嘉定區裕民路1000弄清水頤園尚未出售部分	<p>該物業包括於2007年竣工的上海清水頤園2個零售單位和79個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,276.37平方米作停車位用途及91.98平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區裕民路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>6,030,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.89%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>3,128,967元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2005年12月31日頒發的上海市房地產所有權證滬房地嘉字(2006)第000285號，該開發項目（總佔地面積為136,826平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為81,735.04平方米）房屋所有權已授予上海清水頤園房地產有限公司，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2007年2月14日頒發的上海市房地產所有權證滬房地嘉字(2007)第005096號，該開發項目（總佔地面積為136,826平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為86,598.96平方米）房屋所有權已授予上海清水頤園房地產有限公司，期限為70年，將於2073年4月24日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分及停車場部分包括上述上海市房地產所有權證所訂明的建築面積約為3,368.35平方米的開發項目部分。

- (2) 根據日期為2005年1月10日的營業執照第310114001217821號，上海清水頤園房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2005年1月10日至2015年1月9日。
- (3) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海清水頤園房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 上海清水頤園房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
24 中國上海市寶山區 淞肇路333弄新城 尚景苑尚未出售部 分	<p>該物業包括於2006年竣工的上海新城尚景苑110個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積4,006.54平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市寶山區淞肇路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2074年4月26日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 6,600,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 3,424,740元）</p>

附註：

(1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2004年9月27日頒發的上海市房地產所有權證滬房地寶字(2004)第044723號，該開發項目（總佔地面積為43,349.9平方米）的土地使用權已授予上海新城寶緣房地產有限公司，期限為70年，將於2074年4月26日屆滿，作住宅用途。

(2) 根據測繪報告第200611110640號，該開發項目（總建築面積為6,603.04平方米）已授予上海新城寶緣房地產有限公司。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述測繪報告所訂明的建築面積約為4,006.54平方米的開發項目部分。

(3) 根據日期為2004年2月18日的營業執照第3101131018278號，上海新城寶緣房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2004年2月18日至2019年2月17日。

(4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；

(ii) 上海新城寶緣房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；

(iii) 上海新城寶緣房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
測繪報告	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
25 中國上海市青浦區 崧文路399弄新城 盛景園尚未出售部 分	<p>該物業包括於2009年竣工的新城盛景園289個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積9,459.20平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市青浦區崧文路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 16,470,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 8,546,283元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2009年4月21日頒發的上海市房地產所有權證滬房地青字(2009)第004276號，該開發項目（總佔地面積為14,568.6平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為19,711.05平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年4月21日頒發的上海市房地產所有權證滬房地青字(2009)第004277號，該開發項目（總佔地面積為24,870.4平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為32,754.81平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年10月22日頒發的上海市房地產所有權證滬房地青字(2009)第012166號，該開發項目（總佔地面積為23,785.8平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為32,157.03平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2009年10月26日頒發的上海市房地產所有權證滬房地青字(2009)第012254號，該開發項目（總佔地面積為14,116平方米）的土地使用權以及（總建築面積約為9,556.78平方米）房屋所有權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

根據上海市房屋土地資源管理局於2007年6月6日頒發的上海市房地產所有權證滬房地青字(2007)第005585號，該開發項目（總佔地面積為62,345.50平方米）的土地使用權已授予上海新城創置房地產有限公司，期限為70年，將於2076年12月11日屆滿，作住宅用途。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述上海市房地產所有權證所訂明的建築面積約為2,018.70平方米的開發項目部分。

- (2) 根據日期為2011年5月5日的兩份竣工驗收備案表，項目四期的停車位（總建築面積約為95,625平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為7,440.50平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2003年1月29日的營業執照第310229000698067號，上海新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣210,000,000元，有效經營期自2003年1月29日至2013年1月28日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城創置房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
- (iii) 上海新城創置房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
營業執照	有
竣工驗收備案表	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
26 中國上海市嘉定區臨澤路89弄上海新城金郡B尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間竣工的上海新城金郡B 402個停車位、3個酒店式公寓、10個住宅單位和8個零售單位。</p> <p>該物業中，總建築面積12,729.50平方米作停車位用途，194.96平方米作酒店式公寓用途，1,218.59平方米作住宅用途及1,150.60平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區臨澤路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，將於2078年8月24日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 70,580,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 36,623,962元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的上海市房地產所有權證滬房地嘉字(2009)第027781、第(2009) 027782、第(2012) 010432號和第(2010) 001459號，該開發項目（總佔地面積為121,776.16平方米）的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，將於2078年8月24日屆滿。
 - (2) 根據三份竣工驗收備案表第2012JD0073號、第2010JD0217和第2011JD0244號，該開發項目（總建築面積約為120,490.88平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、酒店式公寓部分、零售部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為15,293.65平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,404.97平方米）已獲預售，總代價約為人民幣22,404,484元。在估值時，我們已考慮這些代價。
 - (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

房地產權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
27	<p>中國江蘇省昆山市巴城鎮古城路西側、馬鞍山路南側和環城高速公路東側翡翠灣尚未出售部分</p> <p>該物業包括於2006年至2009年期間竣工的翡翠灣5個住宅單位和1,489個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積44,089.82平方米作停車位用途及458.84平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於昆山市巴城鎮古城路（位於昆山市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2074年12月20日屆滿，作商業用途時，將於2044年12月20日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 87,630,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 45,471,207元）</p>
附註：			
(1) 根據蘇州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2005) 12005103034號，該開發項目（佔地面積為165,751.2平方米）的土地使用權歸蘇州新城萬嘉房地產有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2074年12月20日屆滿，作商業用途時，將於2044年12月20日屆滿。			
(2) 根據測繪報告，該開發項目（總建築面積為299,720.23平方米）已授予蘇州新城萬嘉房地產有限公司。			
誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述測繪報告所訂明的建築面積約為44,548.66平方米的開發項目部分。			
(3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為512.22平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,320,688元。在估值時，我們已考慮這些代價。			
(4) 根據日期為2004年9月17日的營業執照第320583000010738號，蘇州新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2004年9月17日至2024年9月17日。			
(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：			
(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；			
(ii) 蘇州新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；			
(iii) 蘇州新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。			
(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：			
	國有土地使用權證	.....	有
	房屋所有權證	.....	有
	營業執照	.....	有
	測繪報告	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
28 中國江蘇省昆山市 玉山鎮新312國道 南側和青陽港西側 昆山新城域尚未出 售部分	<p>該物業包括於2008年至2011年期間竣工的昆山新城域10個零售單位、1個住宅單位、174間儲藏室和1,522個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積3,257.17平方米作零售用途，2,384.81平方米作儲藏用途，40,524.25平方米作停車位用途及81.36平方米作住宅用途。</p> <p>該物業位於昆山市玉山鎮G312國道（位於昆山市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限將於2076年2月27日屆滿，作商業用途時，將於2046年2月27日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 106,580,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.71%的權益： 人民幣 55,112,518元）</p>

附註：

- (1) 根據昆山市國土資源局頒發的兩份土地使用權證第(2006) 12006100212和(2006) 12006100255號，該開發項目（佔地面積為284,191平方米）的土地使用權歸昆山新城創置房地產有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2076年2月27日屆滿，作商業用途時，將於2046年2月27日屆滿。
 - (2) 根據昆山市規劃局頒發的30份竣工驗收合格證，該開發項目（總建築面積為685,085.02平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、儲藏部分、住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收合格證所訂明的建築面積約為46,247.59平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為349.62平方米）已獲預售，總代價約為人民幣1,981,839元。在估值時，我們已考慮這些代價。
 - (4) 根據日期為2006年4月7日的營業執照第320583000011546號，昆山新城創置發展房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效經營期自2006年4月7日至2026年4月7日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 昆山新城創置發展房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 昆山新城創置發展房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
29 中國江蘇省蘇州市吳中開發區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡尚未出售部分	<p>該物業包括於2010年至2012年期間竣工的蘇州新城金郡23個住宅單位、1個幼兒園、11個商業單位和987個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積2,451.70平方米作住宅用途，4,647.36平方米作商業用途，31,205.15平方米作停車位用途及2,111平方米作幼兒園用途。</p> <p>該物業位於蘇州市吳中區邵昂路（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為工業、商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 157,500,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 84,939,750元）</p>

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局頒發的一份土地使用權證第(2008) 20587、第(2008) 20586號和第(2008) 20585號，該開發項目（佔地面積為310,384.30平方米）的土地使用權歸蘇州新城創佳置業有限公司所有，期限將於2077年7月30日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據測繪報告第2010-0042、2010-0279、2010-0234、2010-0319、2010-0163和2011-0057號，該開發項目（總建築面積為203,269.73平方米）已授予蘇州新城萬博置業有限公司。

誠如 貴集團告知，該開發項目一期的商業部分、幼兒園部分、住宅部分及停車場部分包括上述測繪報告所訂明的建築面積約為21,399.56平方米的開發項目部分。
- (3) 根據17份建設工程竣工意見書，開發項目二期A、B區已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業住宅部分和停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為19,015.65平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,976.12平方米）已獲預售，總代價約為人民幣15,079,548元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣550,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 蘇州新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 蘇州新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
建設工程竣工意見書	有
營業執照	有
測繪報告	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣												
30 中國江蘇省無錫市北塘區鳳賓路和民豐路東南側盛世新城尚未出售部分	<p>該物業包括一幅佔地面積約52,116.30平方米的土地。該物業包括分別於2010年和2011年竣工的14個住宅單位、2個花園公寓單位、6個零售單位和515個停車位。</p> <p>該物業總建築面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>472.20</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>1,830.13</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,454.33</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,868.97</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>24,625.63</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於無錫市北塘區鳳賓路（位於無錫市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年10月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年10月30日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	公寓	472.20	住宅	1,830.13	零售	3,454.33	停車場	18,868.97	合計：	24,625.63	該物業目前空置。	<p>人民幣 120,510,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 64,911,043元）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
公寓	472.20														
住宅	1,830.13														
零售	3,454.33														
停車場	18,868.97														
合計：	24,625.63														

附註：

- 根據無錫市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2007) 115、第(2009) 102和第(2009) 103號，該開發項目（總佔地面積為118,821.90平方米）的土地使用權已授予無錫新城萬嘉置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年10月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年10月30日和2049年8月12日屆滿。
- 根據無錫市建設局於2010年9月28日頒發的14份竣工驗收備案表第1825-1838號，盛世一期1-14座建設工程（包括總面積145,232.26平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分、花園公寓部分及停車場部分包括上述竣工驗收表所訂明的建築面積約為5,749.31平方米的開發項目部分。

- (3) 根據14份竣工驗收備案表，盛世二期（總建築面積約為173,876.50平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業零售部分、住宅部分和停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為18,876.32平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為5,193.01平方米）已獲預售，總代價約為人民幣55,226,544元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2007年8月14日的營業執照第320204000004845號，無錫新城萬嘉置業有限公司成立，註冊資本為人民幣420,000,000元，有效經營期自2007年8月14日至2027年8月13日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 無錫新城萬嘉置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 無錫新城萬嘉置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|---------------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
31 中國江蘇省常州市 新北區惠山路東側 和太湖路北側府翰 苑尚未出售部分	<p>該物業包括於2007至2010年期間竣工的府翰苑1個住宅單位和189個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積156.06平方米作住宅用途及4,584.17平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市新北區太湖路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2071年4月29日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>14,240,000元</p> <p>(貴集團應佔 93.78 %的權益： 人民幣 13,354,272元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的兩份土地使用權證，該開發項目的土地使用權已授予常州市武進新城房產發展有限公司，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
(2005) 00470	50,269.82	2071年4月29日	住宅
(2005) 00469	59,428.94	2071年4月29日	住宅
合計：.....	<u>109,698.76</u>		

- (2) 根據常州市規劃局頒發的13份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積355,100.88平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為4,740.23平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州富域發展有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州富域發展有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權證	有
營業執照	有
竣工驗收備案表	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
32 中國江蘇省常州市武進區延政西路325號湖畔春秋尚未出售部分	<p>該物業包括於2006年至2011年期間竣工的湖畔春秋六個別墅單位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,284.01平方米作別墅用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區延政西路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>49,280,000元</p> <p>（ 貴集團應佔</p> <p>93.78%的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>46,214,784元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2008)1203847號，該開發項目（總佔地面積為227,361.9平方米）的土地使用權已授予常州富域發展有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。
- (2) 根據常州市房產管理局於2006年9月22日頒發的房屋所有權證第31000063號，該開發項目房屋所有權（包括總建築面積47,978.37平方米）歸常州市武進新城房產發展有限公司所有。

根據常州市房產管理局於2008年11月28日頒發的房屋所有權證第31000311號，該開發項目房屋所有權（包括總建築面積57,302.17平方米）歸常州富域發展有限公司所有。

誠如 貴集團告知，該物業的別墅部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為3,284.01平方米的開發項目部分。
- (3) 根據四份竣工驗收備案表，開發項目業三期A區（總建築面積約68,862.17平方米）已竣工。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為2,954.11平方米）已獲預售，總代價約為人民幣48,273,500元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (5) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州富域發展有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州富域發展有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照.....	有
竣工驗收備案表.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
33 中國江蘇省常州市延陵西路北側北岸城尚未出售零售單位	<p>該物業包括於2010年竣工的北岸城零售單位。</p> <p>該物業中，總建築面積3,647.31平方米作零售用途。</p> <p>該物業位於常州市天甯區延陵西路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2054年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2044年3月29日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 102,130,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 91.62 %的權益： 人民幣 93,571,506元）</p>

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為21,149平方米）的土地使用權歸常州新城廣場置業有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
常國用第(2008) 0283557號	10,649	2044年3月29日； 2054年3月29日	商業寫字樓
常國用第(2008) 028356號	10,500	2044年3月29日； 2054年3月29日	商業寫字樓
合計：.	<u>21,149</u>		

- (2) 根據三份竣工驗收備案表，該開發項目（包括總建築面積約30,921.42平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的零售部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為3,647.31平方米的開發項目部分。

- (3) 根據營業執照第320483000023137號，常州新城廣場置業有限公司於2008年9月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣62,000,000元，經營期自2006年12月13日至2026年12月12日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城廣場置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城廣場置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
34 中國江蘇省常州市武進區常武中路和廣電中路交匯處芳草園尚未出售部分	<p>該物業包括於2004年竣工的芳草園三間儲藏室和三個停車位。</p> <p>該物業中，總建築面積28.08平方米作儲藏用途及138.59平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區廣電路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2068年7月17日和2070年9月10日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2040年9月10日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>270,000元</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>51.66 %的權益：</p> <p>人民幣</p> <p>139,482元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為18,900.4平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用第(2001) 1401017號	8,496	2068年7月17日；	住宅
武國用第(2001) 14010002號	10,404.40	2040年9月10日	商業
		2070年9月10日	住宅
合計：.	<u>18,900.4</u>		

- (2) 根據日期為2004年12月8日的五份竣工驗收備案表，該開發項目（包括總建築面積約49,006.66平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為166.67平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
35 中國江蘇省常州市武進區武宜路東側和運河東路南側中涼新村尚未出售部分	<p>該物業包括於2002年至2004年期間竣工的中涼新村2個零售單位和176間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積83.14平方米作零售用途及1,511.65平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將分別於2074年9月29日和2068年12月2日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 2,900,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66 %的權益： 人民幣 1,498,140元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的四份土地使用權證，該開發項目（佔地面積為42,391.2平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用第(2004) 1204480號	5,773	2074年9月29日	住宅
武國用第(2001) 14010034號	22,666.7	2068年12月2日；	住宅
武國用第(2004) 1204479號	6,731.7	2074年9月29日	住宅
武國用第(2005) 1203610號	7,219.8	2068年12月2日；	住宅
合計：.	<u>42,391.2</u>		

- (2) 根據21份竣工驗收備案表，該開發項目（包括總建築面積約119,829平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分及零售部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為1,594.79平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
36 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路北側四季新城尚未出售部分	該物業包括於2002年至2004年期間竣工的四季新城1個會所、1個幼兒園、1個食品市場、126間儲藏室和112個停車位。	該物業目前空置。	人民幣 68,830,000元
	該物業中，總建築面積2,829.13平方米作會所用途、3,128.72平方米作幼兒園用途、3,785.87平方米作食品市場用途、968.92平方米作儲藏用途及5,109.40平方米作停車位用途。		(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 35,557,578元)
	該物業位於常州市武進區金雞東路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。		

附註：

(1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001)14010030號，該開發項目(佔地面積為166,580平方米)的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。

(2) 根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證常房權證武字第01022489號，該開發項目(佔地面積3,785.87平方米作超市用途)的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。

根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證常房權證武字第01023537號，該開發項目(佔地面積3,628.13平方米作超市用途)的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。

(3) 根據八份竣工驗收備案表，該開發項目(包括總建築面積約59,625平方米)已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分、幼兒園部分、市場部分、會所部分、寫字樓部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為15,822.04平方米的開發項目部分。

(4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分(總建築面積約為266.90平方米)已獲預售，總代價約為人民幣801,000元。在估值時，我們已考慮這些代價。

(5) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
37 中國江蘇省常州市武進區常武北路東側和金雞東路北側四季新城北苑尚未出售部分	<p>該物業包括於2005年竣工的四季新城北苑17間儲藏室。</p> <p>該物業中，總建築面積176.95平方米作儲藏用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區金雞東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 270,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 139,482元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證第(2001) 14010030號，該開發項目（佔地面積為166,580平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，期限將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據兩份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為56,141.03平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的儲藏部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為176.95平方米的開發項目部分。

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
38 中國江蘇省常州市 312國道南側和常 武北路東側四季新 城金典尚未出售 部分	<p>該物業包括於2008年竣工的四季新城金典165個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積4,777.50平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區G312國道（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2076年1月19日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2046年1月19日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 9,410,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 4,861,206元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的土地使用權證武國用(2006)第1203242號，該開發項目（佔地面積為16,996.2平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作商業用途時，期限將於2046年1月19日屆滿，作住宅用途時，將於2076年1月19日屆滿。
- (2) 根據日期為2009年1月5日的竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為56,500平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為4,777.50平方米的開發項目部分。
- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
39 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、勝辛路東側上海悠活城一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年竣工的上海悠活城7個住宅單位、7個零售單位和180個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積708.43平方米作住宅用途，758.45平方米作零售用途及5,365.19平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區紅石路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 40,250,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 20,885,725元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局頒發的四份上海房地產權證，該開發項目（佔地面積為78,369.10平方米）的土地使用權歸上海新城萬嘉房地產有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
第(2009) 026158號.....	10,487.40	2079年8月1日	住宅
第(2009) 026161號.....	46,626.60	2059年8月1日	寫字樓
第(2009) 026159號.....	10,812.60	2049年8月1日	商業
第(2009) 026160號.....	10,442.50		
合計：.....	78,369.10		

- (2) 根據竣工驗收備案表第2011JD0082號，該開發項目（總建築面積約為67,571.94平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為6,832.07平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為1,332.47平方米）已獲預售，總代價約為人民幣23,356,693元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
40 中國江蘇省常州市武進區北區下城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間竣工的常州新城域一期4個零售單位、4個住宅單位和354個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積400.61平方米作住宅用途，588.28平方米作零售用途及12,299.22平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區火炬北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年11月5日和2077年3月29日屆滿，作商業用途時，將分別於2046年11月5日和2047年3月29日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 29,830,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 15,410,178元）</p>

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該開發項目（佔地面積為233,380.60平方米）的土地使用權歸常州新城萬佳地產開發有限公司所有，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	屆滿日期	土地用途
武國用(2010) 1200012	68,139.20	2046年11月5日； 2076年11月5日	商業 住宅
武國用(2010) 1204513	165,241.40	2047年3月29日； 2077年3月29日	商業 住宅
合計：.	<u>233,380.60</u>		

- (2) 根據四份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為172,928平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、零售部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為13,288.11平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為487.66平方米）已獲預售，總代價約為人民幣2,508,479元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城萬佳地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城萬佳地產開發有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
41 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A一期尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年竣工的上海新城金郡A一期4個住宅單位和410個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積344.21平方米作住宅用途，及12,619.60平方米作停車位用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 37,450,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 19,432,805元)</p>
	<p>該物業位於上海市嘉定區白銀路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p>		
	<p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年2月2日頒發的兩份上海房地產權證第(2010)004638號、第(2010) 004640號和第(2010)004639號，該開發項目(佔地面積為70,089.8平方米)的土地使用權歸上海新城創佳置業有限公司所有，作住宅用途時，期限將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，將於2049年8月1日屆滿。
 - (2) 根據竣工驗收備案表第2011JD0243號，該開發項目(總建築面積約為57,421.83平方米)已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為12,963.81平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分(總建築面積約為344.21平方米)已獲預售，總代價約為人民幣4,824,751元。在估值時，我們已考慮這些代價。
 - (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城創佳置業有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
42 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場尚未出售部分	<p>該物業包括於2011年至2012年期間竣工的吾悅廣場一期4個零售單位、18個住宅單位和402個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積2,486.22平方米作住宅用途，268.15平方米作商業用途及31,943.64平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜北路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 56,270,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 51,554,574元）</p>

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證第(2011) 1204092、(2010) 1202822和(2010) 1206823號，該開發項目（佔地面積為153,576.70平方米）的土地使用權歸常州新城宏業房地產有限公司所有，作商業用途時，期限將分別於2051年8月9日、2049年12月30日和2050年3月30日屆滿，作住宅用途時，將分別於2081年8月9日、2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。
 - (2) 根據常州市房產管理局頒發的房屋所有權證常房權證武字第01098380號、第01099392號、第01099396號、第01199395號、第01099393號和第01099394號，該開發項目（建築面積約253,398.31平方米）的房屋所有權歸常州新城宏業房地產有限公司所有。
 - (3) 根據三份竣工驗收備案表，該開發項目（總建築面積約為243,655平方米）已竣工。
- 誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車場部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為34,698.01平方米的開發項目部分。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為680.31平方米）已獲預售，總代價約為人民幣4,853,538元。在估值時，我們已考慮這些代價。
 - (5) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320483000259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月29日。

- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城宏業房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 常州新城宏業房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
43 中國江蘇省常州市天寧區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡尚未出售部分	<p>該物業包括於2012年竣工的常州新城金郡8個零售單位和137個住宅單位。</p> <p>該物業中，建築面積18,211.93平方米作住宅用途及924.26平方米作商業用途。</p> <p>該物業位於常州市天寧區紅梅路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，將分別於2078年6月29日和2077年9月9日屆滿。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 275,440,000元 （ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 142,292,304元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2010年1月7日頒發的國有土地使用權證第(2010) 0361206號，該物業（佔地面積為4,539.80平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2078年6月29日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2009年11月9日頒發的國有土地使用權證第(2009) 0345503號，該物業（佔地面積為27,143.20平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2077年9月9日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號，該物業（佔地面積為45,757.20平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限將於2081年6月12日屆滿，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497493號，該物業（佔地面積為187.4平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限為70年，作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497424號，該物業（佔地面積為192.4平方米）的土地使用權歸常州新城金郡房地產有限公司所有，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據兩份竣工驗收備案表，該物業（總建築面積約為104,656.59平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分及零售部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為19,136.19平方米的開發項目部分。

- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為8,500.22平方米）已獲預售，總代價約為人民幣114,703,072元。在估值時，我們已考慮這些代價。

- (4) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城金郡房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；及
- (iii) 常州新城金郡房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 竣工驗收備案表 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
44 中國上海市嘉定區 安亭鎮安馳路北 側、安諧路西側、 曹安路南側和規劃 一路東側尚上城一 期尚未出售部分	該物業包括於2012年竣工的尚上城一期634個住宅單位、5個商業單位和400個停車位。 該物業中，建築面積60,911.01平方米作住宅用途，455.75平方米作商業用途及12,573.59平方米作停車位用途。	該物業目前空置。	人民幣 865,860,000元 (貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 449,294,754元)
	該物業位於上海市嘉定區安諧路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。		
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，期限為50年，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，期限為40年，將於2050年5月31日屆滿。		

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年6月23日頒發的四份上海房地產權證第(2010) 020433號、第(2010) 020432號、第(2010) 020431號和第(2010) 020429號，該物業（佔地面積為65,944.00平方米）的土地使用權歸上海新城創宏房地產有限公司所有，作住宅用途時，將於2080年5月31日屆滿，做寫字樓和文化用途時，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，將於2050年5月31日屆滿。
- (2) 根據竣工驗收備案表第2012JD0172號，該物業（總建築面積約為79,724.00平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車位部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為74,020.35平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為55,019.43平方米）已獲預售，總代價約為人民幣699,354,012元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2010年1月26日的營業執照第310114002077076號，上海新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2010年1月26日至2020年1月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城創宏房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城創宏房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
45 中國上海市青浦區青浦鎮規劃路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里一期	<p>該物業包括於2012年竣工的憶華里一期48個住宅單位、3個商業單位和210個停車位。</p> <p>該物業中，建築面積9,426.34平方米作住宅用途，427.58平方米作商業用途及7,041.30平方米作停車位用途。</p> <p>該物業位於上海市青浦區漕盈路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣</p> <p>152,940,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.89%的權益：人民幣79,360,566元）</p>

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局於2010年6月18日頒發的三份上海房地產權證第(2010)008045號、第(2010)008044號和第(2010) 008043號，該物業（佔地面積為137,046.4平方米）的土地使用權歸上海新城金郡房地產有限公司所有，將於2080年4月10日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據竣工驗收備案表第2012QP0086號，該物業（總建築面積約為91,005.92平方米）已竣工。

誠如 貴集團告知，該物業的住宅部分、商業部分及停車位部分包括上述竣工驗收備案表所訂明的建築面積約為16,895.22平方米的開發項目部分。
- (3) 根據 貴集團提供的資料，物業的一部分（總建築面積約為7,226.97平方米）已獲預售，總代價約為人民幣93,145,985元。在估值時，我們已考慮這些代價。
- (4) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城金郡房地產有限公司是該物業的合法土地使用者，並已取得該物業的土地使用權和房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 上海新城金郡房地產有限公司有權佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

上海房地產權證.....	有
竣工驗收備案表.....	有
營業執照.....	有

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
46 中國江蘇省常州市 常新路項目常新路 110號	<p>該物業包括建在一幅佔地面積約73,513.60平方米的土地上的工業綜合樓。</p> <p>該工業綜合樓包括於1959年至1975年竣工的總建築面積約32,703.86平方米的49座樓宇。</p> <p>該物業位於常州市常新路(位於常州市區)。該區普遍為工業發展性質。根據 貴集團提供的信息，該物業目前由 貴集團用作工業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前空置。	<p>人民幣 96,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 49,593,600元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2007年3月16日頒發的國有土地使用權證第(2007)第變0203450號，該物業(佔地面積為73,513.60平方米)的土地使用權已授予常州嘉楓市場調查有限公司，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。

- (2) 根據常州市房產管理局頒發的12份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸常州依維柯客車有限公司所有，詳情如下：

證書編號	座數	層數	建築面積 (平方米)
00056124	5	1-2	1,372.09
00056128	2	1	2,786.83
00056122	5	1-2	698.96
00121989	3	1-2	5,346.88
00056133	5	1	5,821.37
00056121	4	1	392.89
00056120	5	1	2,066.96
00121994	5	1	1,796.39
00121993	4	1	441.78
00121991	3	1-2	9,848.29
00056126	4	1-2	1,651.07
00056119	4	1	480.35
合計：.	<u>49</u>		<u>32,703.86</u>

- (3) 根據日期為2011年6月22日的營業執照第320483000023768號，常州嘉馳汽車配件有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年1月16日至2015年1月15日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州嘉馳汽車配件有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
47 中國江蘇省常州市 常新路項目常新路 138號	<p data-bbox="507 431 935 495">該物業包括建在兩幅土地上的工業綜合樓，佔地面積約192,516.50平方米。</p> <p data-bbox="507 544 935 646">該工業綜合樓包括於1959年至1994年竣工的總建築面積約79,796.47平方米的47座樓宇。</p> <p data-bbox="507 695 935 836">該物業位於常州市常新路(位於常州市區)。該區普遍為工業發展性質。根據 貴集團提供的信息，該物業目前由 貴集團用作工業用途。</p> <p data-bbox="507 885 935 981">該物業獲授土地使用權，期限均為50年，將分別於2031年3月19日和2050年3月27日屆滿，作工業用途。</p>	該物業目前空置。	<p data-bbox="1334 431 1406 457">人民幣</p> <p data-bbox="1238 470 1406 495">269,000,000元</p> <p data-bbox="1222 544 1406 683">(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 138,965,400元)</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2007年3月16日頒發的國有土地使用權證第(2007)第變0203353號，該物業(佔地面積為168,015.70平方米)的土地使用權已授予常州嘉楓市場調查有限公司，期限為50年，將於2031年3月19日屆滿，作工業用途。
- (2) 根據常州市規劃國土資源局於2000年9月18日頒發的國有土地使用權證(2000)第000221號，該物業(佔地面積為24,500.80平方米)的土地使用權已授予常州長江客車集團有限公司，期限為50年，將於2050年3月27日屆滿，作工業用途。

- (3) 根據常州市房產管理局頒發的17份房屋所有權證，該物業的房屋所有權歸常州依維柯客車有限公司所有，詳情如下：

證書編號	座數	層數	建築面積 (平方米)
00121997	5	1-3	17,091.24
00055928	4	1-2	1,200.91
00055929	1	1	166.30
00055930	2	1	5,506.27
00055931	2	1	4,854.16
00055932	1	4	2,240.51
00122001	3	1-2	11,211.07
00055934	1	2	521.01
00055935	2	1	207.24
00055936	4	1-2	3,299.93
00055937	5	1-2	13,677.34
00055938	1	1	14,208.09
00055939	4	1-2	1,733.97
00056127	2	1-2	395.33
00121999	4	1-2	851.39
00056130	1	1	230.19
00056132	5	1	2,401.52
合計：.....	<u>47</u>		<u>79,796.47</u>

- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，並有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類 – 貴集團於中國持作投資的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
48	中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裡北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場部分	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,297,000,000元
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:		(貴集團應佔 91.62 %的權益: 人民幣 1,188,311,400元)
	用途	概約建築面積 (平方米)	
	零售	76,393.77	
	地下零售	11,170.00	
	停車場	13,507.90	
	合計:	101,071.67	
	該物業計劃於2012年底竣工。		
	該物業位於常州市鐘樓區懷德北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作商業和住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將於2077年3月30日屆滿,及作商業用途時,期限為40年,將於2047年3月30日屆滿。		

附註:

- (1) 根據常州市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2009) 0358084、(2009) 0357998和(2009) 0358098號,該物業(總佔地面積為31,920平方米)的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司,作住宅用途時,期限為70年,將於2077年3月30日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2047年3月30日屆滿。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州市新城萬博置業有限公司（受讓人）（貴公司的子公司）分別於2007年7月30日和2007年9月16日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 005號，該物業的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	:	西瀛裡東側和懷德北路南側的一幅土地
佔地面積	:	30,110平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	7
土地出讓金	:	人民幣39,000,000元

- (3) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州市新城萬博置業有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同第3204012009CR0227號，該物業的土地使用權已授予常州市新城萬博置業有限公司，詳情如下：

(i) 位置	:	西瀛裡南側地下和延陵路北側的一幅土地
(ii) 佔地面積	:	1,810平方米
(iii) 用途	:	地下停車用途
(iv) 建築規約	:	2012年12月31日
(v) 土地出讓金	:	人民幣500,000元

- (4) 根據常州市規劃局分別於2007年9月4日和2010年2月5日頒發的兩份建設用地規劃許可證第0-2007-80和320400201000015號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積31,920平方米的城鎮規劃規定和建設許可。

- (5) 根據常州市規劃局於2010年1月7日頒發的建設工程規劃許可證第320400201000001號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (6) 根據常州市建設局於2010年1月12日頒發的四份建設工程施工許可證第320400201001120101、320400201001120201、320400201001120301和320400201001120401號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,684,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣582,799,269元，而完成該開發項目仍需支付建設成本約為人民幣122,672,441元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。

- (9) 根據日期為2010年6月28日的營業執照第320400000003997號，常州市新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣615,000,000元，經營期自2007年5月16日至2027年5月15日。

- (10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 經承押人同意，常州市新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
49 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場一期部分	<p>該物業包括計劃將於2012年底竣工的吾悅廣場一期的五層商業大廈和705個停車場。</p> <p>該物業中，建築面積142,226.01平方米作商業用途及24,675.00平方米作停車場用途。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，將於2049年12月20日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業目前正在建設中。</p> <p>於估值日期，多個零售單位（總建築面積為80,189.84平方米）按不同租期出租，最後的租期將於2031年11月30日屆滿，總年租約為人民幣55,808,988.81元。</p>	<p>人民幣 1,416,400,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 91.62 %的權益： 人民幣 1,297,705,680元）</p>

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2010年5月18日頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202822號，該物業（總佔地面積為77,311.40平方米）的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2049年12月20日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年12月20日屆滿。
- (2) 根據常州市房產管理局於2012年4月19日頒發的五份房屋所有權證第01099392號至第01099396號，該物業（總建築面積142,226.04平方米）的房屋所有權歸常州新城宏業房地產有限公司所有。
- (3) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第32048300259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立為合資企業，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行和交通銀行常州分行；
 - (iii) 常州新城宏業房地產有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，及經承押人同意有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。

(5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的市場值 人民幣
50 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮金雞東路四季新城一期80座一個零售單位	<p>該物業包括四季新城一期三層樓宇中的一個零售單位四季新城項目為綜合住宅／商業開發項目。該物業已於2004年竣工。</p> <p>該物業總建築面積516平方米。</p> <p>該物業位於常州市武進區金雞東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>該物業受一份租約和一份補充說明的規限，租期為2011年4月16日至2016年6月15日，年租合共約為人民幣300,000元。</p>	<p>人民幣 4,200,000元</p> <p>（ 貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 2,169,720元）</p>

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2001年12月19日頒發的國有土地使用權證第(2001) 14010030號，該物業（佔地面積為166,580平方米）的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，期限為70年，將於2068年4月19日屆滿，作住宅用途。
- (2) 根據常州市房產管理局於2004年12月1日頒發的房屋所有權證第01023537號，該物業（總建築面積為3,628.13平方米）的房屋所有權歸常州新城房產開發有限公司所有。
- (3) 誠如 貴集團告知，該物業的零售部分包括上述房屋所有權證所訂明的建築面積約為516平方米的開發項目部分。
- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證和其他相關批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司已取得該物業的土地使用權和房屋所有權，有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第四類 – 貴集團於中國持作在開發的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
51 中國江蘇省常州市萬福路北側和大紅旗路西側新城首府三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約12,166平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據貴公司所提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>50,331.25</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>968.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>12,323.98</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,087.10</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>65,710.33</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	50,331.25	附屬設施	968.00	停車場	12,323.98	地下附屬設施	2,087.10		<u>65,710.33</u>	<p>該物業目前正在建設中。</p> <p>人民幣 349,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益: 人民幣 180,293,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
住宅	50,331.25													
附屬設施	968.00													
停車場	12,323.98													
地下附屬設施	2,087.10													
	<u>65,710.33</u>													
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市鐘樓區萬福路北側和大紅旗路西側(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將分別於2076年12月7日和2078年6月29日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將分別於2046年12月7日和2048年6月29日屆滿。</p>													

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為32,117.00平方米）的土地使用權已授予常州新城房產有限公司。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途和期限	日期
(2009) 0332315	32,117.00	作住宅用途時，期限為70年； 作商業用途時，期限為40年	2009年9月25日
合計：.	<u>32,117.00</u>		

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城房產有限公司（受讓人）於2006年12月訂立的土地使用權出讓合同第2006出186號，詳情如下：

佔地面積	: 92,100平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 1.60-4.80
土地出讓金	: 人民幣349,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2007年8月3日頒發的建設用地規劃許可證第常規地0-2007-69號，該物業（佔地面積為92,100平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320400201100029	2011年4月2日	住宅和附屬樓宇	65,016.40
	合計：		<u>65,016.40</u>

- (5) 根據常州市建設局頒發的建築工程施工許可證，該物業（總建築面積為65,016.40平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201105050101	三期	65,016.40	2011年5月5日
	合計：	<u>65,016.40</u>	

- (6) 根據日期為2011年5月25日的預售許可證第(2011)房預售證第(034)號，總建築面積為50,331.25平方米的住宅獲准銷售。

根據日期為2011年8月24日的預售許可證第(2011)房預售證第(058)號，325個單位的地下停車位獲准銷售。

- (7) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (8) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣175,522,993元。估計總建設成本為人民幣356,381,261.00元。在估值中，我們已考慮該成本。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣649,000,000元。
- (10) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為33,541.78平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣417,636,956元，103個單位的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣4,350,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
 - (iii) 該物業已抵押予中國農業銀行武進分行和中國銀行常州分行；
 - (iv) 經承押人同意，常州新城房產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
 - (v) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
52 中國江蘇省常州市天甯區紅梅路和梁東路交匯處的常州新城金郡二期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約29,052.00平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴公司所提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>63,514.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,977.06</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,533.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>29,310.27</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,212.73</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>111,547.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	63,514.11	零售	5,977.06	附屬設施	2,533.00	停車場	29,310.27	地下附屬設施	10,212.73		<u>111,547.17</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 534,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益: 人民幣 275,864,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	63,514.11																
零售	5,977.06																
附屬設施	2,533.00																
停車場	29,310.27																
地下附屬設施	10,212.73																
	<u>111,547.17</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市天甯區紅梅路和梁東路交匯處(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,期限將分別於2078年6月29日和2077年9月9日屆滿,作住宅用途。</p>																

附註:

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號,該物業(總佔地面積為45,757.2平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司,期限將於2081年6月12日屆滿,作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497493號,該物業(總佔地面積為187.4平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司,期限為70年,作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2012年1月4日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0497424號，該物業（總佔地面積為192.4平方米）的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城金郡房地產有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2007)出字第148號，詳情如下：

佔地面積	: 77,820平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 2.80
土地出讓金	: 人民幣430,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年11月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900113號，該物業（佔地面積為77,820平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320400201000010	2010年1月25日	商業和附屬構築物	3,109.00
320400201000030	2010年4月19日	住宅	31,289.00
320400201100064	2011年7月28日	住宅和附屬設施	13,384.00
320400201100056	2011年6月29日	零售、附屬設施和地庫	70,066.00
320400201200005	2012年1月19日	住宅和商業	25,000.00
		合計：	<u>142,848.00</u>

- (5) 根據以下由常州市建設局頒發的建築工程施工許可證，下列物業獲批准施工：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320400201003100101	2010年3月10日	3#、5#、3#商業	55,412.00
320400201107220201	2011年7月22日	6#、10#和6#零售、 11#和7#零售、地庫	83,036.00
320400201109060401	2011年9月6日	7#和9#地庫	1,747.00
		合計：	<u>140,195.00</u>

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣269,376,876元。估計總建設成本為人民幣435,321,106元。在估值中，我們已考慮該成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣953,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為29,427.65平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣323,135,830元，總建築面積為3,279.58平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣103,992,238元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。

- (10) 根據日期為2010年10月12日的預售許可證第(2010)房預售證第(090)號，住宅1-3#、商業1-58#（總建築面積為97,254.66平方米）獲准銷售。

根據日期為2011年3月24日的預售許可證第(2011)房預售證第(014)號，商業5#（總建築面積為2,905.34平方米）獲准銷售。

根據日期為2011年9月21日的預售許可證第(2011)房預售證第(084)號，10-11#座（總建築面積為28,218.29平方米作住宅用途及1,582.15平方米作商業用途）獲准銷售。

根據日期為2012年1月17日的預售許可證第(2012)房預售證第(005)號，住宅6#（建築面積為12,570.50平方米）獲准銷售。

根據日期為2012年1月17日的預售許可證第(2012)房預售證第(003)號，地庫（建築面積為29,310.27平方米）獲准銷售。

根據日期為2012年1月7日的預售許可證第(2012)房預售證第(010)號，住宅8#（建築面積為22,725.32平方米）和商業4#（建築面積為1,489.57平方米）獲准銷售。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國農業銀行武進分行；
- (iii) 經承押人同意，常州新城金郡房地產有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
53 中國江蘇省常州市 戚墅堰區東方大道 北側、鎮西路西側 和大明路東側公園 壹號四期C、D區	<p>該物業包括一幅總佔地面積約117,620.00平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴公司所提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 606,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53.75%的權益: 人民幣 325,725,000元)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>186,992.15</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,582.99</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>4,634.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>14,559.18</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>20,171.82</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>229,940.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	186,992.15	附屬設施	3,582.99	幼兒園	4,634.00	停車場	14,559.18	地下附屬設施	20,171.82		<u>229,940.14</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	186,992.15																
附屬設施	3,582.99																
幼兒園	4,634.00																
停車場	14,559.18																
地下附屬設施	20,171.82																
	<u>229,940.14</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市戚墅堰區東方大道北側和鎮西路西側(位於常州市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將於2077年12月30日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2047年12月30日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為117,620.00平方米）的土地使用權已授予常州新城東昇房地產開發有限公司。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途和期限	日期
(2009) 0314479	111,630.00	作住宅用途時，期限為70年， 及作商業用途時， 期限為40年	2009年6月29日
(2010) 0406921	5,990.00	作住宅用途時，期限為70年， 及作商業用途時， 期限為40年	2010年8月20日
合計：.	<u>117,620.00</u>		

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城東昇房地產開發有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2006)出字第第263號，詳情如下：

佔地面積	:	181,480平方米
土地用途	:	住宅和商業
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	2.5
土地出讓金	:	人民幣238,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年7月28日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900072號，該物業（佔地面積為181,480平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由常州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320400201000014	2010年2月9日	幼兒園	4,634.00
建字地320400201000060	2010年7月20日	住宅、附屬設施和地庫	100,147.00
建字地320400201000091	2010年11月10日	住宅	139,054.00
建字地320400201000088	2010年10月25日	住宅和附屬設施	22,057.00
建字地320400201100079	2011年8月12日	住宅和附屬設施	14,196.00
建字地320400201100092	2011年11月15日	住宅和附屬設施	13,222.00
建字地320400201100096	2011年12月14日	住宅和附屬設施	13,265.00
建字地320400201200014	2012年3月30日	住宅和附屬設施	46,356.00
		合計：	<u>352,931.00</u>

- (5) 根據以下由常州市建設局頒發的建築工程施工許可證，下列物業獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
320405201003220101	2010年6月3日	幼兒園	4,634.00
320404201008060201	2010年8月6日	16#、18#	26,944.00
320405201008060301	2010年8月6日	17#、19#、停車場、 CK1-2	31,607.00
320405201012100101	2010年12月10日	20#-23#、25#-26#、 7#、停車場	139,054.00
320405201008060101	2010年8月6日	13#、15#、停車場、 CK1-1	41,596.00
320405201111210000	2011年11月21日	27#、31#	26,410.00
320405201110170101	2011年10月17日	28#	14,196.00
320405201204260101	2012年4月26日	29#、30#	46,356.00
		合計：	<u>330,797.00</u>

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日支付的建設成本為人民幣475,146,426元。估計總建設成本為人民幣614,833,650元。在估值中，我們已考慮該成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,005,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為142,180.15平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣729,525,420元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年3月22日的營業執照第320400000032968號，常州新城東昇房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣360,000,000元，有效經營期自2009年6月4日至2029年9月7日。

- (10) 根據日期為2010年12月17日的預售許可證第(2010)房預售證第(113)號，總建築面積為104,144.57平方米的住宅20-33#、25-26#獲准銷售。

根據日期為2011年11月24日的預售許可證第(2011)房預售證第(123)號，建築面積為12,785.14平方米的住宅27#獲准銷售。

根據日期為2011年10月24日的預售許可證第(2011)房預售證第(102)號，建築面積為12,539.01平方米的住宅28#獲准銷售。

根據日期為2011年12月23日的預售許可證第(2011)房預售證第(138)號，建築面積為12,711.43平方米的住宅31#獲准銷售。

根據日期為2012年7月19日的預售許可證第(2012)房預售證第(061)號，建築面積為25,278.94平方米的停車場獲准銷售。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 經承押人同意，常州新城東昇房地產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
54 中國江蘇省常州市 天甯區青龍紫雲香 溢紫郡一期與二期	香溢紫郡包括一幅佔地面積約185,080 平方米的土地，該物業包括開發項目的一 部分，且該物業正在建設中。 該物業（目前正在建設中）計劃發展為 一個住宅開發項目。根據 貴集團提供 的資料，該物業的規劃建築面積明細如 下：	該物業目前正在 建設中。	人民幣 770,000,000元 (貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 397,782,000元)														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>217,245.47</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,389.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,852.00</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>58,229.67</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>4,355.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>291,071.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	217,245.47	零售	6,389.00	附屬設施	4,852.00	停車位	58,229.67	地下附屬設施	4,355.00	合計：	<u>291,071.14</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	217,245.47																
零售	6,389.00																
附屬設施	4,852.00																
停車位	58,229.67																
地下附屬設施	4,355.00																
合計：	<u>291,071.14</u>																
	該物業計劃於2013年竣工。																
	該物業位於常州市天甯區青陽路（位於 常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅 開發項目。根據 貴集團提供的信息， 該物業作住宅用途。																
	該物業獲授土地使用權，期限為70年， 將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。																

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2010) 0392467號，該物業（總佔地面積約為185,080平方米）的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，期限為70年，將於2080年6月8日屆滿。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州恒福置業有限公司（受讓人）於2010年3月3日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0033號，該物業的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，詳情如下：

(i)	位置	:	青陽路西側和龍城大道南側的一幅土地
(ii)	佔地面積	:	185,080平方米
(iii)	土地用途	:	住宅和商業用途
(iv)	容積率	:	2.5
(v)	建築規約	:	2016年3月30日
(vi)	土地出讓金	:	人民幣556,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100010號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積185,080平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據常州市規劃局頒發的四份建設工程規劃許可證，該物業（建築面積為122,811.6平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
320400201100019.....	26、27、37、36-1座	17,652.0	2011年3月10日
320400201100057.....	36-2座	7,347.0	2011年5月17日
320400201100058.....	25、28-31座和地庫	97,812.6	2011年6月30日
32040020120007.....	香溢紫郡二期	168,883	2012年9月9日
	合計：	<u>291,694.6</u>	

- (5) 根據常州市城鄉建設局頒發的八份建築工程施工許可證，該物業（建築面積為122,811平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
320400201103170201.....	26、27、37、36-1座	17,652.00	2011年3月17日
320400201107260401.....	25、36-2座	26,586.92	2011年7月26日
320400201107260501.....	28、30座	26,699.56	2011年7月26日
320400201107260601.....	29、31座和B停車場	51,872.52	2011年7月26日
320400201203070501.....	香溢紫郡二期9和13座	33,901.00	2012年3月7日
320400201203070401.....	香溢紫郡二期18和19座	27,472.00	2012年3月7日
320400201203070601.....	10、15、34座和2號停車場	83,619.00	2012年3月7日
320400201203070301.....	香溢紫郡二期20座	23,891.00	2012年3月7日
	合計：	<u>291,694.6</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣526,219,500元。估計總建設成本為人民幣969,570,427元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (7) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為111,659.61平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣705,677,730元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (8) 根據常州市住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證(2011) 72、83、90、109、(2012)049和055號，該物業（建築面積為217,245.47平方米）獲准預售。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,606,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320400000033993號，常州恒福置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2009年11月26日至2019年11月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行常州分行；
- (iii) 經承押人同意，常州恒福置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
55 中國江蘇省常州市龍江路東側和勤業路南側香悅半島一、二、三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約130,540平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合樓開發項目。根據 貴集團提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,404,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益: 人民幣 728,535,600元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	225,474.60
零售	5,620.00
豪華獨立位宅	28,993.00
附屬設施	1,887.90
停車場	71,890.82
地下附屬設施	35,207.98
	<u>369,074.30</u>

該物業計劃於2014年竣工。

該物業位於常州市鐘樓區龍江路東側和勤業路南側(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權,期限為70年,作住宅用途。

附註:

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年3月11日頒發的國有土地使用權證(2011) 0446857號,該物業(總佔地面積為41,244.00平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司,期限為70年,作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年3月11日頒發的國有土地使用權證(2011) 0446880號,該物業(總佔地面積為56,820.00平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司,期限為70年,作住宅用途。

根據常州市國土資源局於2011年9月23日頒發的國有土地使用權證(2011) 0483500號,該物業(總佔地面積為32,476平方米)的土地使用權已授予常州新城創佳房地產開發有限公司,期限為70年,作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城創佳房地產開發有限公司（受讓人）於2010年1月25日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0026號，詳情如下：

佔地面積	: 130,540平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 1.5、2.5-3.5
土地出讓金	: 人民幣836,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100011號，該物業（佔地面積約130,540.00平方米）獲准開發。

- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的六份建設工程規劃許可證，該開發項目（總建築面積為247,585.30平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201100025.....	香悅半島一期	41,017.10	2011年3月24日
320400201100054.....	香悅半島一期	147,594.00	2011年4月20日
320400201100026.....	香悅半島二期	2,810.70	2011年3月25日
320400201100055.....	香悅半島二期	56,163.50	2011年4月20日
320400201200022.....	香悅半島三期	75,496.00	2012年5月31日
320400201200016.....	香悅半島四期	45,993.00	2012年4月10日
	合計：	<u>369,074.30</u>	

- (5) 根據武進區建設局頒發的七份建築工程施工許可證，該物業（總建築面積為245,049.42平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201103240101.....	一期42#-43#座	41,007.92	2011年3月24日
320400201103240201.....	一期35座	2,807.20	2011年3月24日
320400201108040401.....	1#-3#、5#-13#、15#-23#、25#-33#座，地下停車場3#	56,252.74	2011年8月4日
320400201108040501.....	40#-41#座，地下停車場A 2#	60,905.46	2011年8月4日
320400201108040601.....	36#-39#座，地下停車場B 2#	84,076.10	2011年8月4日
320400201205090101.....	40#-47#座	45,993.00	2012年5月9日
320400201205240101.....	48#-50#座	75,700.00	2012年5月24日
	合計：	<u>366,742.42</u>	

- (6) 根據八份商品房預售許可證第(2011) 095、(2011) 118、(2011) 119、(2011)124、(2011) 133、(2011) 137、(2012) 014和(2012) 066號，該物業（總規劃建築面積約為231,287.84平方米）獲准預售。

- (7) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣847,291,481.64元。估計總建設成本為人民幣1,579,929,781.00元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為118,075平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣1,029,892,367元，總建築面積為21,851.69平方米的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣18,910,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,751,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年1月22日的營業執照第320400000034298號，常州新城創佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2010年1月22日至2030年1月21日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城創佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
 - (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
56 香溢瀾橋一期及二期C區，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃高級中學東側的地塊	<p>該物業包括一幅總佔地面積約94,184.30平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 697,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 360,070,200元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
商業	1,084.51
聯排住宅 (包括地庫)	51,678.96
住宅	124,994.41
地上附屬設施	2,528.49
地下停車場	46,523.00
地下附屬設施	20,956.90
合計	<u>247,766.27</u>

該物業位於常州市武進區廣電東路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿，作住宅用途。

附註：

- 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2011) 1205016號，該物業(總佔地面積為94,184.30平方米)的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿。
- 根據武進區國土資源和房屋管理局(出讓人)和常州新城房產開發有限公司(受讓人)於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

- (3) 根據武進區城市規劃局頒發的兩份建設工程規劃許可證第320400201250013和320400201250034號，該開發項目（總建築面積為290,575平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (4) 根據武進區建設局頒發的三份建築工程施工許可證第320483201203290301、320483201206290101和320483201207020101號，該物業（總建築面積為249,977.72平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (5) 根據武進區國土資源和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2012)040號，該物業（總建築面積為51,678.96平方米）獲准預售。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣772,698,252元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣242,570,399元和人民幣530,127,853元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,612,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為26,802.40平方米的聯排住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣303,732,324元，及總建築面積為6,174.43平方米的停車場部分已獲預售，總對價約為人民幣3,360,000元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣														
57 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館綜合樓	<p>該物業包括一幅總佔地面積約9,060.50平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,969.46</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>13,128.50</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>90.40</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,829.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>549.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>17,566.36</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,969.46	公寓	13,128.50	附屬設施	90.40	停車場	1,829.00	地下附屬設施	549.00		<u>17,566.36</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 123,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益: 人民幣 63,541,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
零售	1,969.46																
公寓	13,128.50																
附屬設施	90.40																
停車場	1,829.00																
地下附屬設施	549.00																
	<u>17,566.36</u>																
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區常武路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,期限為40年,將於2046年12月30日屆滿,作商業用途。</p>																
	附註:																
	(1)	根據武進區國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202578號,該物業(總佔地面積為9,060.50平方米)的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有,期限為40年,將於2046年12月30日屆滿,作商業用途。															
	(2)	根據武進區國土資源局(出讓人)與常州譽天房地產開發有限公司(受讓人)訂立的土地使用權出讓合同,該物業的土地使用權已授予受讓人,詳情如下:															
		<p>佔地面積 : 18,121.00平方米</p> <p>土地用途 : 住宅和商業用途</p> <p>土地使用期限 : 40年</p> <p>容積率 : 2</p> <p>土地出讓金 : 人民幣7,660,000元</p>															

根據常州譽天房地產開發有限公司（甲方）與常州新城房產開發有限公司（乙方）訂立的土地使用權轉讓合同，甲方同意將該物業（總佔地面積為9,060.30平方米）轉讓至乙方，對價為人民幣7,000,000元。

- (3) 根據武進區城市規劃局於2010年12月15日頒發的建設用地規劃許可證第320400201050112號，一幅土地（總佔地面積為9,060.50平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局於2010年12月27日頒發的建設工程規劃許可證第320400201050202號，該開發項目（總建築面積為17,803平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局於2011年1月14日頒發的建築工程施工許可證第320483201101140101號，該物業（總建築面積為17,803平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據常州市國土資源和房產管理局於2011年8月12日頒發的商品房預售許可證第(2010)050號，該物業（總建築面積為15,097.96平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣88,270,255元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣87,590,639元和人民幣679,586元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣141,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為7,609.99平方米的公寓部分已獲預售，總對價約為人民幣56,627,292元，及總建築面積為114.72平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣1,147,200元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 在按揭的規限下，常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
 - (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
58 中國江蘇省常州市武進區北區夏城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域二、三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約139,549平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,079.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>299,236.25</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,175.95</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>69,214.93</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>12,417.49</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>389,124.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	1,079.52	住宅	299,236.25	附屬設施	7,175.95	停車場	69,214.93	地下附屬設施	12,417.49		<u>389,124.14</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,197,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益: 人民幣 618,370,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
零售	1,079.52																
住宅	299,236.25																
附屬設施	7,175.95																
停車場	69,214.93																
地下附屬設施	12,417.49																
	<u>389,124.14</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區火炬北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將分別於2076年11月5日和2077年3月29日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將分別於2046年11月5日和2047年3月29日屆滿。</p>																

附註:

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的國有土地使用權證武國用(2010)第1204513號,該物業(總佔地面積為165,241.40平方米)的土地使用權歸常州新城萬佳房地產開發有限公司所有,作住宅用途時,期限為70年,將於2077年3月29日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2047年3月29日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城萬佳房地產開發有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	233,380.60平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	1.0-2.2
土地出讓金	:	人民幣437,588,625元

- (3) 根據武進區城市規劃局於2010年11月5日頒發的建設用地規劃許可證第320400201050093號，一幅土地（總佔地面積為139,593.70平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。

- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的五份建設工程規劃許可證，該開發項目（總建築面積為388,452.64平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320400201150144.....	二期的27、29-33、 35-38座、商業5座 和北停車場	182,142.00	2011年9月20日
320400201050181.....	常州新城域二期8-20座	62,103.00	2010年11月30日
320400201050203.....	常州新城域二期 21-23、25和26座	103,025.00	2010年12月27日
320400201150021.....	作附屬設施用途的 28座和南停車場	40,537.64	2011年3月7日
320400201250014.....	二期小區變及開閉所	645.00	2012年3月8日
	合計：	<u>388,452.64</u>	

- (5) 根據武進區建設局頒發的七份建築工程施工許可證，該物業（總建築面積為388,519.64平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
3204833201111220101.....	常州新城域二期29、36、 37座和北停車場	92,873.00	2011年11月22日
3204833201111180101.....	常州新城域二期27、 30-33、35、38座和 零售5座	89,983.17	2011年11月18日
320483201012300301.....	常州新城域二期A區18#、 19#、22#、25# 和 26#座	97,913.57	2010年12月30日
320483201012300101.....	常州新城域二期A區20#和 21#座	45,548.94	2010年12月30日
320483201012300201.....	常州新城域二期A區23#座	21,664.00	2010年12月30日
320483201103170101.....	常州新城域二期28#座附 屬樓宇	6,050.00	2011年3月17日
320483201103180101.....	常州新城域二期地下停車場	34,487.00	2011年3月18日
	合計：	<u>388,519.64</u>	

- (6) 根據武進區國土資源和房產管理局頒發的六份商品房預售許可證，該物業部分（總建築面積為299,236.25平方米）獲准預售。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途	頒發日期
(2012)019 ...	33、35至39座	70,299.31	住宅	2012年4月13日
(2012)009 ...	29、31和32座	45,050.73	住宅	2012年3月2日
(2012)004 ...	27和30座	25,904.03	住宅	2012年1月17日
(2011)003 ...	常州新城域一期18和20座	40,895.46	住宅	2011年1月14日
(2011)011 ...	常州新城域一期21和23座	42,586.04	住宅	2011年3月11日
(2011)042 ...	常州新城域二期19、22、 25和26座	74,500.68	住宅	2011年7月12日
	合計：	<u>299,236.25</u>		

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣1,074,806,093.20元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣730,220,073.20元和人民幣344,586,020元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,835,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為259,627.55平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,453,722,558.46元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
 - (iii) 在按揭的規限下，常州新城萬佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
 - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
59 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側8號地塊吾悅廣場一期部分及二期A區	<p>該物業包括一幅總佔地面積約92,229平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>1,687,000,000元</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>91.62%的權益:</p> <p>人民幣</p> <p>1,545,629,400元)</p>

用途	概約建築面積
(平方米)	
零售	3,479.26
寫字樓	29,233.44
住宅	236,436.04
酒店式公寓	27,622.74
附屬設施	4,532.10
地下零售	2,833.17
停車場	40,560.26
地下附屬設施	9,535.00
	<u>354,232.01</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市武進區武宜路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權,作商業用途時,期限為40年,將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿,作住宅用途時,期限為70年,將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。

附註:

- (1) 根據武進區國土資源局分別於2010年5月18日和2010年12月21日頒發的國有土地使用權證第(2010) 1202822和(2010) 1206823號,該物業(總佔地面積為153,576.70平方米)的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司,作商業用途時,期限為40年,將分別於2049年12月30日和2050年3月30日屆滿,作住宅用途時,期限為70年,將分別於2079年12月30日和2080年3月30日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日和2050年3月30日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR225號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 77,311.40平方米
土地用途	: 住宅和商業用途
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 3.0-4.5
土地出讓金	: 人民幣290,690,864元

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR226號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	: 76,265.30平方米
土地用途	: 住宅和商業用途
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	: 3.0-4.5
土地出讓金	: 人民幣286,757,528元

- (3) 根據武進區城市規劃局分別於2010年8月24日和2011年9月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400201050062和320400201150076號，一幅土地（總佔地面積為177,659.70平方米的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局分別於2010年12月1日、2011年5月10日和2010年9月20日頒發的建設工程規劃許可證第320400201050138、320400201150064和320400201130140號，該開發項目（總建築面積為810,889平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局頒發的六份建築工程施工許可證，該物業（總建築面積為565,602.00平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	頒發日期
320483201010250201	一期1#和4#樓	174,100.00	2010年10月25日
320483201010250101	一期2#、3#和4#樓， 包括地下停車場	163,378.00	2010年10月25日
320483201109210201	二期	58,997.00	2011年9月21日
320483201109210301	二期	60,724.00	2011年9月21日
320483201109210401	二期	56,336.00	2011年9月21日
320483201109210501	二期	52,067.00	2011年9月21日
	合計：	<u>565,602.00</u>	

- (6) 根據武進區國土資源局和房產管理局頒發的五份商品房預售許可證，該物業部分（總建築面積為437,692.56平方米）獲准預售。

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	用途	頒發日期
(2011)027 ...	一期2至4座	203,385.11	住宅、零售	2011年5月18日
(2011)098 ...	一期	56,856.18	寫字樓、酒店	2011年12月8日
(2011)066 ...	二期	87,467.20	住宅	2011年9月23日
(2012)041 ...	二期15、18、19及22座	24,566.30	住宅、零售	2012年5月30日
(2012)026 ...	二期	65,417.77	住宅	2012年4月24日
	合計：	437,692.56		

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣1,128,224,040元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣827,289,732元和人民幣300,934,308元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,336,000,000元。

- (9) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，該物業總建築面積為162,938.53平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,101,042,823元，總建築面積為1,060.16平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣26,678,841元，及總建築面積為2,534.22平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣17,989,693元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第320483000259485號，常州新城宏業房地產有限公司成為合營企業，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行和交通銀行常州分行；
- (iii) 經承押人同意，常州新城宏業房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
60 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮邱墅村常武中路西側吾悅生活廣場	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為15,535.20平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 676,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益: 人民幣 619,351,200元)</p>

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	20,676.46
寫字樓	22,581.52
住宅	20,703.20
地下零售	2,738.40
停車場	16,369.90
地下附屬設施	2,212.00
合計	85,281.48

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市武進區常武中路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權,期限為70年,將於2076年9月27日屆滿,作住宅用途。

附註:

- (1) 根據武進區國土資源局於2011年5月10日頒發的國有土地使用權證武國用(2011)第1202295號,該物業(總佔地面積為15,535.20平方米)的土地使用權已授予常州新城萬盛房地產有限公司,期限為70年,將於2076年9月27日屆滿,作住宅用途。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與武進市新城房地產開發有限公司（受讓人）於1998年2月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	5,471平方米
土地用途	:	住宅和商業
土地期限	:	70年
土地出讓金	:	人民幣676,560元

根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州新城萬盛房地產有限公司（受讓人）於2006年9月28日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	10,085平方米
土地用途	:	住宅和商業
土地期限	:	作住宅用途時，為70年；作商業用途時，為40年
容積率	:	1-4.0
土地出讓金	:	人民幣30,255,000元

根據日期為2010年8月15日的有關高新技術區北區邱墅村地塊土地使用權出讓合同的補充協議，該地塊的受讓人已更改為常州新城萬盛房地產有限公司。

根據常州市國土資源和房屋管理局頒發的有關湖塘鎮邱墅村第1401015號地塊的土地使用權出讓合同的補充協議，土地使用期限的屆滿日期延遲至2076年9月27日，常州新城萬盛房地產有限公司須支付額外的土地出讓金人民幣132,467元。

- (3) 根據武進區城市規劃局於2011年9月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400201150078號，一幅土地（總佔地面積為15,535.20平方米）的建設地塊符合城市規劃規定。
- (4) 根據武進區城市規劃局頒發的建設工程規劃許可證第320400201150141號，該開發項目（總建築面積為83,460平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。
- (5) 根據武進區建設局頒發的建築工程施工許可證第320483201109210101號，該物業（總建築面積為83,460平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據武進區國土資源局和房產管理局頒發的兩份商品房預售許可證第(2011) 091號和(2011) 065號，該物業部分（總建築面積為63,961.18平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於估值日期，估計總建設成本約為人民幣290,242,130元。已支付總建設成本和仍需要的建設成本分別為人民幣235,263,389元和人民幣54,978,741元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣835,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為20,547.61平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣146,850,635元，總建築面積為18,988.91平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣128,248,672元，及總建築面積為12,324.42平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣256,743,255元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

(10) 根據日期為2011年3月15日的營業執照第320483000274263號，常州新城萬盛房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2010年6月12日至2030年6月11日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城萬盛房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城萬盛房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
61 中國上海市青浦區青浦鎮規劃道路北側、漕盈路東側和青趙公路南側憶華里二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約40,390平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>55,089.05</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>945.53</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>13,878.55</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,820.11</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>72,733.24</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	55,089.05	附屬設施	945.53	停車場	13,878.55	地下附屬設施	2,820.11		<u>72,733.24</u>	該物業目前正在建設中。	人民幣 601,000,000元 (貴集團應佔 51.89%的權益: 人民幣 311,858,900元)
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	55,089.05														
附屬設施	945.53														
停車場	13,878.55														
地下附屬設施	2,820.11														
	<u>72,733.24</u>														
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於上海市青浦區朝暉北路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,期限為70年,於2080年4月10日屆滿,作住宅用途。</p>														
附註:															
(1) 根據日期為2010年6月18日的兩份上海房地產權證第(2010) 008043號,該物業(總佔地面積為40,390平方米)的土地使用權已授予上海新城金郡房地產有限公司,土地使用期限於2080年4月10日屆滿,作住宅用途。															
(2) 根據上海市青浦區房屋土地管理局(出讓人)與上海新城萬嘉房地產有限公司(受讓人)於2010年2月3日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第9號,該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司,詳情如下:															
佔地面積	:	137,046.40平方米													
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓和其他													
土地期限	:	作住宅用途時,期限為70年;作商業用途時,期限為40年及作寫字樓用途時,期限為50年													
容積率	:	地塊F-1-2和F-1-6為1.20,地塊F-2-2為2.00													
土地出讓金	:	人民幣1,201,880,000元													

- (3) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2010年7月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011820100910號，該物業（佔地面積為167,024.40平方米）獲准開發。
- (4) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2011年3月17日頒發的三份建設工程規劃許可證第(2011)FA31011820110432號和第(2011)FA31011820110434號，該物業（總建築面積約為72,733.24平方米）的建設工程獲批准。
- (5) 根據上海市青浦區建設交通委員會頒發的四份建築工程施工許可證第10Y1QP0057D02D03 D04 D05310118201008031219號，該物業（建築面積為72,733.24平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據兩份商品房預售許可證第(2011)0001442號和第(2012)0000093號，該物業（總規劃建築面積約為55,089.05平方米）獲准預售。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日已支付建設成本為人民幣193,981,045元。估計總建設成本為人民幣293,917,940元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣782,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為51,881.25平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣695,949,157元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
 - (iii) 經承押人同意，上海新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|----------|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
62 中國上海市嘉定區菊二路北側、紅石路西側、菊一路南側和勝辛路東側悠活城一期B、二、三期	<p>該物業包括三幅相連土地，佔地面積約78,369.10平方米。</p> <p>該物業（目前正在建設中）計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>88,064.52</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,071.66</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>20,269.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>8,107.34</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>32,692.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,737.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>164,941.52</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	88,064.52	零售	12,071.66	酒店式公寓	20,269.00	附屬設施	8,107.34	停車場	32,692.00	地下附屬設施	3,737.00		<u>164,941.52</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,528,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 792,879,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	88,064.52																		
零售	12,071.66																		
酒店式公寓	20,269.00																		
附屬設施	8,107.34																		
停車場	32,692.00																		
地下附屬設施	3,737.00																		
	<u>164,941.52</u>																		

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區紅石路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。

附註：

- 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026158號，該物業（總佔地面積為10,487.40平方米）的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時於2049年8月1日屆滿。
- 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026161號，該物業（總佔地面積為46,626.60平方米）的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

- (3) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026159號，該物業(總佔地面積為10,812.60平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。
- (4) 根據日期為2009年9月16日的上海房地產權證第(2009) 026160號，該物業(總佔地面積為10,442.50平方米)的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。
- (5) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局(出讓人)與上海新城萬嘉房地產有限公司(受讓人)於2009年8月2日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第31號，該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 78,369.10平方米
土地用途	: 住宅、商業和寫字樓
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	: 2.28
土地出讓金	: 人民幣399,990,000元

- (6) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年7月23日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420090888號，該物業(佔地面積為141,723.40平方米)獲准開發。
- (7) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2010) FA31011420100320..	住宅	32,094	2010年2月17日
(2010) FA31011420101326..	住宅	28,057	2010年7月19日
(2010) FA31011420101397..	住宅和零售	29,781	2010年7月27日
(2011) FA31011420111312..	住宅和零售	75,010	2011年7月12日
	合計：	<u>164,942</u>	

- (8) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的四份建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
0901JD0020D02 310114200909181519	住宅	32,094	2010年2月24日
0901JD0020D03 310114200909181519	住宅	28,057	2010年8月2日
0901JD0020D04 310114200909181519	住宅和零售	29,781	2010年8月5日
0901JD0020D05 120114200909181519	住宅和商業	75,010	2011年8月15日
	合計：	<u>164,942</u>	

- (9) 根據四份商品房預售許可證第(2010) 0000629、(2011) 0000126、(2011) 0000180和(2011) 0000197號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為74,468.18平方米。
- (10) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付總建設成本為人民幣521,357,439元。估計總建設成本為人民幣644,565,373元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (11) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為73,748平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,027,631,015元，及總建築面積為449.66平方米的商業部分已獲預售，總對價約為人民幣16,713,375元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (12) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,938,000,000元。
- (13) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。
- (14) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
 - (iii) 經承押人同意，上海新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
 - (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (15) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|----------|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
63 中國上海市嘉定區白銀路南側和崇信路西側上海新城金郡B二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約36,669.90平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>753,000,000元</p> <p>(貴集團應佔</p> <p>51.89%的權益:</p> <p>人民幣</p> <p>390,731,700元</p>

用途	概約建築面積
	(平方米)
住宅	45,548.00
酒店式公寓	26,972.26
零售	2,692.95
附屬設施	254.51
停車場	32,693.00
地下附屬設施	5,477.28
	<u>113,638.00</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區臨澤路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將於2078年8月24日屆滿,作寫字樓用途時,期限為50年,將於2058年8月24日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2048年8月24日屆滿。

附註:

- (1) 根據日期為2010年1月12日的上海房地產權證第(2010) 001459號,該物業(總佔地面積為36,669.90平方米)的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司,作住宅用途時,土地使用期限於2078年8月24日屆滿,作寫字樓用途時,於2058年8月24日屆滿,作商業用途時,於2048年8月24日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年6月9日訂立的上海土地使用權出讓合同(2008)第94號和補充合同，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	93,463平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	1.80
土地出讓金	:	人民幣350,490,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年6月22日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420090740號，該物業（佔地面積為93,463平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420110693 . .	住宅	40,883	2011年4月25日
(2011) FA31011420111045 . .	寫字樓、住宅和零售	72,755	2011年6月13日
	合計：	<u>113,638</u>	

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的三份建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
09Y1JD0070D03 310114200908040219	住宅	30,112	2010年4月14日
09Y1JD0070D04 310114200908040219	寫字樓和零售	31,979	2010年5月14日
09Y1JD0070D05 310114200908040219	住宅	40,883	2011年4月26日
	合計：	<u>102,974</u>	

- (6) 根據四份商品房預售許可證第(2010)0000586、(2011)0001350、(2012)0000241和(2012)0000132號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為73,905.26平方米。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣318,971,386元。估計總建設成本為人民幣482,353,160元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,079,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為44,990.16平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣612,315,880元，總建築面積為2,311.56平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣55,399,326元，總建築面積為8,441.95平方米的多個酒店式公寓單位已獲預售，總對價約為人民幣91,779,760元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行青浦分行；
- (iii) 經承押人同意，上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
64 中國上海市嘉定區白銀路北側和溫泉路東側上海新城金郡A二期	<p>該物業包括兩幅相連土地，佔地面積約27,005.20平方米。</p> <p>該物業（目前正在建設中）計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,268.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>12,347.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,480.28</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,484.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,456.76</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>94,037.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	49,268.96	零售	12,347.00	附屬設施	1,480.28	停車場	27,484.00	地下附屬設施	3,456.76		<u>94,037.00</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 673,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 349,219,700元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	49,268.96																
零售	12,347.00																
附屬設施	1,480.28																
停車場	27,484.00																
地下附屬設施	3,456.76																
	<u>94,037.00</u>																
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區臨澤路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>																

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月2日的上海房地產權證第(2010) 004639號，該物業（總佔地面積為27,005.20平方米）的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年5月27日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第30號，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 70,089.90平方米
土地用途	: 住宅、商業和寫字樓
土地期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	: 地塊A11-1為1.60，A12-1為2.30及地塊A13-1為3.00
土地出讓金	: 人民幣466,000,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年9月27日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420091186號，該物業（佔地面積為125,768.10平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的三份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420111358	住宅和零售	34,161	2011年7月18日
(2011) FA31011420111546	住宅和零售	59,876	2011年8月9日

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的三份建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
10Y1JD0028D02 310114201004222519	住宅和零售	34,161.45	2011年7月19日
10Y1JD0028D03 310114201004222519	住宅和零售	59,876.00	2011年8月17日

- (6) 根據商品房預售許可證第(2011)0001400號和第(2012)000309號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為49,268.96平方米。

- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣228,757,090元。估計總建設成本為人民幣366,357,419元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣964,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為46,798.41平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣637,588,910元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國工商銀行黃埔分行；
- (iii) 經承押人同意，上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
65 中國上海市嘉定區安亭鎮安馳路北側、規劃二路西側、曹安路南側和規劃一路東側尚上城二、三期	該物業包括兩幅相連土地，佔地面積約33,597平方米。 該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前正在建設中。	人民幣 668,000,000元 (貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 346,625,200元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	29,071.80
酒店式公寓	21,898.88
零售	17,398.77
附屬設施	1,549.55
停車場	18,980.56
地下附屬設施	4,267.44
	<u>93,167.00</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於上海市嘉定區安譜路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，期限為50年，將於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，期限為40年，將於2050年5月31日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月23日的上海房地產權證第(2010) 020432號，該物業(總佔地面積為24,250.50平方米)的土地使用權已授予上海新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，於2050年5月31日屆滿。

(2) 根據日期為2010年6月23日的兩份上海房地產權證第(2010) 020429號和第(2010) 020431號，該物業（佔地面積分別為4,673.50平方米和4,673平方米）已授予上海新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2080年5月31日屆滿，作寫字樓和文化用途時，於2060年5月31日屆滿，作商業和娛樂用途時，於2050年5月31日屆滿。

(3) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創宏房地產有限公司（受讓人）於2010年2月25日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2010)19號，該物業的土地使用權已授予上海新城創宏房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	65,944.10平方米
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓、文化和娛樂
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業和娛樂用途時，期限為40年及作寫字樓和文化用途時，期限為50年
容積率	:	地塊C-1為1.90，地塊A-2為2.20，地塊B-2、B-3為1.60
土地出讓金	:	人民幣716,950,000元

(4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2010年3月17日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011420100266號，該物業（佔地面積為89,611.90平方米）獲准開發。

(5) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的三份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011420110511 . .	住宅	35,662.00	2011年3月29日
(2011) FA31011420110706 . .	寫字樓和零售	49,749.00	2011年5月6日
(2011) FA31011420111432 . .	零售	7,756.00	2011年7月27日
	合計：	<u>93,167</u>	

(6) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1001JD0034D03 310114201009030819	住宅	35,662.42	2011年4月29日
1001JD0034D04 310114201009030819	寫字樓和零售	49,749.00	2011年5月20日
1001JD0034D05 310114201009030819	零售	7,756.00	2011年7月27日
	合計：	<u>93,167.42</u>	

(7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣242,385,763元。估計總建設成本為人民幣378,133,944元。在估值時，我們已考慮這些成本。

(8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣977,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為28,977平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣327,049,420元，總建築面積為393平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣9,101,510元，總建築面積為17,022平方米的多個酒店式公寓單位已獲預售，總對價約為人民幣159,451,882元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2010年1月26日的營業執照第310114002077076號，上海新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣370,000,000元，有效經營期自2010年1月26日至2020年1月25日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|----------|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產權證 | 有（僅土地部分） |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
66 中國上海市嘉定區南翔鎮寶翔公路西側、吾尚塘南側和栖林路東側上海新城公館	<p>該物業包括一幅佔地面積約45,152.30平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>58,851</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>812</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>13,896</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,007</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,987</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>4,726</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>104,279</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	58,851	零售	812	酒店式公寓	13,896	附屬設施	4,007	停車場	21,987	地下附屬設施	4,726		<u>104,279</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,200,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益: 人民幣 622,680,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	58,851																		
零售	812																		
酒店式公寓	13,896																		
附屬設施	4,007																		
停車場	21,987																		
地下附屬設施	4,726																		
	<u>104,279</u>																		
	<p>該物業計劃於2012年底竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區寶翔路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將於2080年5月22日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2050年5月22日屆滿。</p>																		

附註:

- (1) 根據日期為2010年8月27日的上海房地產權證第(2010) 025720號,該物業(總佔地面積為45,152.30平方米)的土地使用權已授予上海新城南郡房地產有限公司,作住宅用途時,土地使用期限於2080年5月22日屆滿,作商業用途時,於2050年5月22日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局(出讓人)與上海新城南郡房地產有限公司(受讓人)於2010年3月16日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2010)22號,該物業的土地使用權已授予上海新城南郡房地產有限公司,詳情如下:

佔地面積	:	45,152.30平方米
土地用途	:	住宅、商業
土地期限	:	作住宅用途時,期限為70年;作商業用途時,期限為40年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣953,600,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2010年4月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011420100464號,該物業(佔地面積為50,143.40平方米)獲准開發。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局頒發的兩份建設工程規劃許可證,以下建設工程獲批准:

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2010) FA31011420102143 . .	住宅和商業	63,587	2010年11月15日
(2010) FA31011420110010 . .	住宅和商業	40,692	2011年1月5日
	合計:	<u>104,279</u>	

- (5) 根據上海市嘉定區建設交通委員會頒發的建築工程施工許可證,該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准:

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1001JD0031D01 310114201008270919	住宅和商業	31,782	2010年12月24日
1001JD0031D02 310114201008270919	住宅和商業	31,805	2010年12月7日
1001JD0031D03 310114201008270919	寫字樓和地庫	20,939	2011年1月13日
1001JD0031D04 310114201008270919	附屬設施和地庫	19,753	2011年1月13日
	合計:	<u>104,279</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的資料,於2012年8月31日,已支付建設成本為人民幣465,614,839元。估計總建設成本為人民幣601,504,580元。在估值時,我們已考慮這些成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,542,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團所告知,於估值日期,總建築面積為42,619.21平方米的住宅部分已獲預售,總對價約為人民幣873,306,290元,總建築面積為1,876.92平方米的酒店式公寓單位已獲預售,總對價約為人民幣30,684,236元。在估值時,我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2010年2月9日的營業執照第310114002083476號,上海新城南郡房地產有限公司成立,註冊資本為人民幣550,000,000元,有效經營期自2010年2月9日至2020年2月8日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城南郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
67	中國上海市浦東新區高行鎮緯十路北側、經二路西側、公共設施南側和萊陽路東側森蘭碧翠園	該物業包括一幅佔地面積約79,328平方米的土地。 該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前正在建設中。 人民幣 2,565,000,000元 (貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 1,383,304,500元)
	<u>用途</u>	<u>概約建築面積</u> (平方米)	
	住宅	128,317.51	
	附屬設施	501.04	
	停車場	46,631.00	
	地下附屬設施	25,193.49	
		<u>200,643.04</u>	
	該物業計劃於2012年底竣工。		
	該物業位於上海市浦東新區高行鎮繁錦路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，將於2079年10月18日屆滿，作住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月4日的上海房地產權證第(2010)013341號，該物業(總佔地面積為79,328平方米)的土地使用權已授予上海東郡房地產開發有限公司，土地使用期限於2079年10月18日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據上海市浦東新區建設交通委員會（出讓人）與江蘇新城地產股份有限公司（受讓人）於2007年4月9日訂立的上海土地使用權出讓合同第(2007)108號，該物業的土地使用權已授予江蘇新城地產股份有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	79,328平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣325,000,000元

- (3) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局於2010年5月11日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011520109082號，該物業（佔地面積為79,328平方米）獲准開發。

- (4) 根據上海市浦東新區規劃和土地管理局頒發的四份建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
(2011) FA31011520119009 . .	地庫	23,612.98	2011年1月10日
(2011) FA31011520119071 . .	一期	87,433.08	2011年3月14日
(2011) FA31011520119041 . .	打樁	—	2011年1月18日
(2011) FA31011520119009 . .	二期	89,596.98	2011年3月14日
	合計：	<u>200,643.04</u>	

- (5) 根據上海市浦東新區建設交通委員會頒發的建築工程施工許可證，該物業的建設工程符合工程施工規定並獲批准：

許可證編號	樓宇	建築面積 (平方米)	頒發日期
1002PD0158D01 310115201008310519	打樁	—	2011年1月11日
1002PD0158D02 310115201008310519	地庫	23,612.98	2011年2月1日
1002PD0158D03 310115201008310519	打樁	—	2011年2月1日
1002PD0158D04 310115201008310519	住宅	89,596.98	2011年3月22日
1002PD0158D05 310115201008310519	住宅	86,902.04	2011年3月22日
	合計：	<u>200,112.00</u>	

- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣705,428,433元。估計總建設成本為人民幣1,320,773,330元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣4,017,000,000元。

- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為44,488平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣1,197,429,351元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據日期為2007年5月31日的營業執照第3101152031870號，上海東郡房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣400,000,000元，有效經營期自2007年5月31日至2027年5月30日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 在按揭的規限下，上海東郡房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
68 中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側新城國際花都一期、二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約為114,724平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 802,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益: 人民幣 734,792,400元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>401,473.13</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,944.12</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>87,941.77</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>16,460.28</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>509,819.30</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	401,473.13	零售	3,944.12	停車場	87,941.77	地下附屬設施	16,460.28		<u>509,819.30</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	401,473.13														
零售	3,944.12														
停車場	87,941.77														
地下附屬設施	16,460.28														
	<u>509,819.30</u>														
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道(位於長沙市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,期限為70年,將於2081年4月19日屆滿,作住宅用途。</p>														

附註:

- (1) 根據日期為2011年6月1日的長沙市國有土地使用權證第(2011) 142號,該物業(總佔地面積為150,397.20平方米)的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司,期限為70年,將於2081年4月19日屆滿,作住宅用途。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001292號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	: 150,397.20平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 3.50
土地出讓金	: 人民幣319,500,000元

- (3) 根據望城縣規劃局於2011年4月18日頒發的建設用地規劃許可證第201104002號，該物業（佔地面積為175,521平方米）獲准開發。
- (4) 根據望城縣規劃局頒發的11份建設工程規劃許可證第201107072號和第201203020-1號至201203020-10號，該物業（總建築面積約為510,971.86平方米）的建設工程已獲批准。
- (5) 根據望城縣規劃局頒發的四份建築工程施工許可證第430109201108315201號、第430109201108315301號、第430109201208072801號和第430109201208213101號，該物業（總建築面積為510,933.90平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。
- (6) 根據11份商品房預售許可證第20110442、20110453、20110465至20110468號、第20110478至20110482號，該物業獲准預售，總建築面積約為192,880.05平方米。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣481,676,106元。估計總建設成本為人民幣1,161,253,894元。在估值時，我們已考慮這些成本。
- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,859,000,000元。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為138,247.89平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣506,462,136元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 長沙新城萬博置業有限公司為該物業的合法使用人；
- (iii) 長沙新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
69 中國江蘇省蘇州市吳中區邵昂路東側和東吳三路南側蘇州新城金郡二期C、D、E區及三期	該物業包括一幅總佔地面積約133,076.30平方米的土地。 該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,231,000,000元 (貴集團應佔 53.93%的權益: 人民幣 663,878,300元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	194,933.92
酒店式公寓	13,707.50
零售	8,090.88
附屬設施	9,754.82
停車場	45,425.44
地下附屬設施	11,138.51
	<u>283,051.07</u>

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於蘇州市吳中區邵昂路東側(位於蘇州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權,期限為70年,將於2077年7月30日屆滿,作住宅用途。

附註:

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2008年10月16日頒發的國有土地使用權證第(2008) 20586號,該物業(總佔地面積為192,747.60平方米)的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司,期限為70年,將於2077年7月30日屆滿,作住宅用途。

根據蘇州市國土資源局於2008年10月16日頒發的土地使用權出讓合同第(2008) 20585號,該物業(總佔地面積為8,281.30平方米)的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司,期限為40年,作商業用途。

- (2) 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與江蘇新城地產股份有限公司（受讓人）於2007年7月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 105號，該物業的詳情如下：

佔地面積	: 192,747.60平方米
土地用途	: 住宅
土地期限	: 70年
容積率	: 1.50
土地出讓金	: 人民幣570,049,099.52元

根據蘇州市國土資源局（出讓人）與新城房產股份有限公司（受讓人）於2007年7月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2005) 105號，該物業的詳情如下：

佔地面積	: 8,281.30平方米
土地用途	: 商業
土地期限	: 作商業用途時為40年
容積率	: 地塊三期為2.5
土地出讓金	: 人民幣26,532,871.14元

- (3) 根據蘇州市規劃局於2007年11月9日頒發的建設用地規劃許可證第(2007)212號，該物業（佔地面積為192,747.60平方米）獲准開發。

根據蘇州市規劃局於2007年11月9日頒發的建設用地規劃許可證第(2007)213號，該物業（佔地面積為8,281.30平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由蘇州市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	樓宇地址	建築面積 (平方米)
320506201000388.....	2010年11月12日	邵昂路東側	518.57
320506201100159.....	2011年3月28日		38,502.81
320506201100177.....	2011年3月28日		52,360.33
320506201000417.....	2010年12月22日		57,723.28
320506201000266.....	2010年6月29日		25,960.96
320506201000271.....	2010年7月1日		15,264.41
320506201000387.....	2010年11月12日		5,033.88
320506201100409.....	2011年12月16日		594.00
320506201200199.....	2012年5月28日		26,942.58
320506201100372.....	2011年10月28日		112,486.44
		合計：	<u>335,387.26</u>

- (5) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。

- (6) 根據蘇州市建設委員會頒發的建築工程施工許可證，該物業獲准開始施工，總建築面積為241,766.74平方米，詳情如下：

許可證編號	許可證日期	建築面積 (平方米)
320506201012290101	2010年12月29日	26,763.89
320506201012290201	2010年12月29日	35,993.27
320506201104270101	2011年4月27日	49,578.47
320506201104270201	2011年4月27日	11,712.57
320506201108050201	2011年8月5日	29,267.26
320506201202240201	2012年2月24日	32,797.67
320506201205150101	2012年5月15日	57,678.31
320506201205170301	2012年5月17日	21,976.67
320506201206200301	2012年6月20日	26,942.58
	合計：	<u>292,710.63</u>

- (7) 根據九份商品房預售許可證第(2012) 031、(2011) 031、(2011) 081、(2011) 148、(2011)163、(2010) 157、(2010)234、(2012) 087和(2012)111號，該物業獲准預售，總規劃建築面積約為255,450.29平方米。

- (8) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣526,202,329.00元。估計總建設成本為人民幣845,255,345.00元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為155,262.01平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣1,237,827,845.00元，總建築面積為359.94平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣7,622,590元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣2,038,000,000元。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國銀行蘇州吳中分行；
- (iii) 經承押人同意，蘇州新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值																						
			人民幣																						
70 中國江蘇省南京市棲霞區仙新路西側南京新城金郡	<p>該物業包括一幅總佔地面積約47,457.90平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>101,780.70</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,915.10</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,565.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>105,260.80</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,113.80</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,339.20</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>27,453.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>132,713.80</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		高層住宅	101,780.70	零售	1,915.10	附屬設施	1,565.00	小計	105,260.80	地下		附屬設施	6,113.80	停車場	21,339.20	小計	27,453.00	合計	132,713.80	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣</p> <p>959,000,000元</p> <p>(貴集團應佔51.89%的權益: 人民幣 497,625,100元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																								
地上																									
高層住宅	101,780.70																								
零售	1,915.10																								
附屬設施	1,565.00																								
小計	105,260.80																								
地下																									
附屬設施	6,113.80																								
停車場	21,339.20																								
小計	27,453.00																								
合計	132,713.80																								
	該物業計劃於2012年底竣工。																								
	該物業位於南京市棲霞區仙新路(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。																								
	該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,將於2080年4月19日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2050年4月19日屆滿。																								

附註:

- (1) 根據南京市國土資源局於2010年5月6日頒發的國有土地使用權證第(2010) 07059號,該物業(總佔地面積為47,457.90平方米)的土地使用權已授予南京新城萬嘉房地產有限公司,作住宅用途時,期限為70年,將於2080年4月19日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2050年4月19日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年1月5日訂立的土地使用權出讓合同第3201012010CR0004號，該物業的詳情如下：

位置	: 棲霞區仙新路西側的一個土地
佔地面積	: 47,457.10平方米
土地用途	: 住宅和綜合樓用途
容積率	: 2.2
土地使用期限	: 作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
土地出讓金	: 人民幣450,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2010年3月19日頒發的建設用地規劃許可證第320113201011080號，該物業（佔地面積為47,456平方米）獲准開發。

- (4) 根據以下由南京市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲許可：

許可證編號	許可證日期	樓宇	建築面積 (平方米)
建字地320113201011198.	2010年6月29日	住宅、附屬樓宇、商業和地庫	132,713.80
		合計：	<u>132,713.80</u>

- (5) 根據10份商品房預售許可證，該開發項目獲准預售：

證書編號	座	用途	頒發日期
201010114W.....	01、03	住宅和儲藏	2010年12月28日
201010119W.....	02	住宅和儲藏	2010年12月28日
201110003W.....	04、05	住宅	2011年1月30日
201110074W.....	10	住宅	2011年6月15日
201110058W.....	11	住宅	2011年5月20日
201110037W.....	13	住宅	2011年4月19日
201010118W.....	07	住宅	2011年9月9日
201010144W.....	08	住宅	2011年10月28日
201010100W.....	09	住宅	2011年7月27日
201110166W.....	12	住宅	2011年12月6日

- (6) 根據南京市建設委員會於2010年7月27日頒發的工程施工許可證第(2010) 256號，該物業獲准施工，總建築面積為132,713.80平方米。

- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,208,000,000元。

- (8) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，該物業的住宅和零售部分（總建築面積為89,214.91平方米）已獲預售，總對價約為人民幣966,418,513元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 根據 貴集團提供的信息，於2012年8月31日，已支付建設成本為人民幣435,193,371元。估計總建設成本為人民幣499,090,821元。在估值時，我們已考慮這些成本。

- (10) 根據日期為2010年1月13日的營業執照第320113000094398號，南京新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2010年1月13日至2030年1月12日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行南京分行；
- (iii) 經承押人同意，南京新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
71 中國江蘇省常州市鐘樓區西瀛裡北側、懷德北路東側、延陵西路南側和早科坊西側常州吾悅國際廣場的一部分	該物業包括三幅土地，佔地面積約31,920平方米。 該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：	該物業目前正在建設中。	人民幣 1,450,000,000元 (貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 1,328,490,000元)

用途	概約建築面積 (平方米)
住宅	76,371.43
寫字樓	36,375.66
零售	1,327.00
酒店式公寓	11,515.64
附屬設施	8,949.50
停車場	34,030.10
地下附屬設施	22,669.00
合計：	<u>191,238.33</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於常州市鐘樓區懷德北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。

該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的三份土地使用權證第(2009) 0358084、(2009) 0357998和(2009) 0358098號，該物業(總佔地面積為31,920平方米)的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月30日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月30日屆滿。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城萬博置業有限公司（受讓人）分別於2007年7月30日和2007年9月16日訂立的土地使用權出讓合同第(2007) 005號，該物業的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	: 西瀛裡東側和懷德北路南側的一幅土地
佔地面積	: 30,110平方米
用途	: 住宅和商業用途
容積率	: 7
土地出讓金	: 人民幣39,000,000元

- (3) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城萬博置業有限公司（受讓人）（貴公司的子公司）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同第3204012009CR0227號，該物業的土地使用權已授予常州新城萬博置業有限公司，詳情如下：

位置	: 西瀛裡南側和延陵路北側地下的一幅土地
佔地面積	: 1,810平方米
用途	: 地下停車場用途
建築規約	: 2012年12月31日
土地出讓金	: 人民幣500,000元

- (4) 根據常州市規劃局分別於2007年9月4日和2010年2月5日頒發的兩份建設用地規劃許可證第0-2007-80和320400201000015號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積為31,920平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (5) 根據常州市規劃局於2010年1月7日頒發的建設工程規劃許可證第320400201000001號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (6) 根據常州市建設局於2010年1月12日頒發的四份建築工程施工許可證第320400201001120101、320400201001120201、320400201001120301和320400201001120401號，一至六座和地庫（建築面積為292,310平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。

- (7) 根據常州市房產管理局於2010年1月19日和2011年11月4日頒發的預售許可證第(2010) 008號和(2011) 107號，一至四座（總建築面積為97,052.86平方米）獲准預售。

- (8) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為53,499.19平方米的多個住宅單位已獲預售，總對價約為人民幣792,172,427元，及總建築面積為12,819.97平方米的多個商業單位已獲預售，總對價約為人民幣150,500,497元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (9) 誠如 貴公司所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣754,889,881元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣201,257,956元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。

- (10) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,949,000,000元。

- (11) 根據日期為2010年6月28日的營業執照第320400000003997號，常州新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣615,000,000元，經營期自2007年5月16日至2027年5月15日。

(12) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
- (iii) 經承押人同意，常州市新城萬博置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。

(13) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
72 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園一期、二期	<p>該物業包括一幅佔地面積約89,018.70平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>253,895.81</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,625.75</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,924.41</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>1,707.36</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>60,351.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,076.85</td> </tr> <tr> <td>合計:</td> <td><u>335,581.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	253,895.81	零售	6,625.75	附屬設施	4,924.41	地下零售	1,707.36	停車場	60,351.00	地下附屬設施	8,076.85	合計:	<u>335,581.18</u>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 1,519,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53.93%的權益: 人民幣 819,196,700元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	253,895.81																		
零售	6,625.75																		
附屬設施	4,924.41																		
地下零售	1,707.36																		
停車場	60,351.00																		
地下附屬設施	8,076.85																		
合計:	<u>335,581.18</u>																		
	<p>該物業計劃於2013年底竣工。</p> <p>該物業位於無錫市新區珠江路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,土地使用期限為70年,將分別於2080年10月17日和2080年6月29日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將分別於2050年6月29日和2050年10月17日屆滿。</p>																		

附註:

- (1) 根據無錫市人民政府於2010年9月26日頒發的土地使用權證第(2010) 033號,該物業(總佔地面積為106,535.1平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司,作住宅用途時,期限為70年,將於2080年6月29日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2050年6月29日屆滿。

根據無錫市人民政府於2010年10月25日頒發的土地使用權證第(2010) 034號,該物業(總佔地面積為36,978.60平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司,作住宅用途時,期限為70年,將於2080年10月17日屆滿,作商業用途時,期限為40年,將於2050年10月17日屆滿。

- (2) 根據無錫市國土資源局（出讓人）與無錫市新城萬嘉置業有限公司（受讓人）於2010年4月22日訂立的土地使用權出讓合同第3202032010CR0028號及其相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

位置	: 龍山路北側、珠江路東側、旺莊路南側和湘江路西側的一幅土地
佔地面積	: 143,513.7平方米
用途	: 住宅和商業用途
容積率	: 2.2-2.5
建築規約	: 2013年12月30日
土地出讓金	: 人民幣1,000,000,000元

根據日期為2010年6月11日的補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城創置房地產有限公司。

- (3) 根據無錫市人民政府新區管理委員會於2010年9月17日頒發的建設用地規劃許可證第3202012010x0119號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積為143,129.5平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據無錫市人民政府新區管理委員會頒發的三份建設工程規劃許可證，該物業（建築面積為337,068.98平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
3202012010X0373.	B1-B8、C8座和地庫	176,700.27	2010年11月11日
3202012010X0384.	A2座和地庫	6,691.37	2010年11月24日
3202012012X0023.	二期B區的B9-B13座和地庫	153,677.34	2012年2月8日
	合計：	<u>337,068.98</u>	

- (5) 根據無錫市人民政府新區管理委員會頒發的兩份建築工程施工許可證，該物業（建築面積為335,361.62平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。詳情如下：

證書編號	位置	建築面積	頒發日期
3202992010121600001A.	1-6座和地庫	181,684.28	2010年12月17日
320291020120017.	25、36-2座	153,677.34	2012年3月20日
	合計：	<u>335,361.62</u>	

- (6) 根據無錫市住房保障和房產管理局分別於2011年5月13日和2011年7月25日頒發的商品房預售許可證第(2011)043和(2011)076號，該物業（建築面積為148,055.76平方米）獲准預售。

根據無錫市住房保障和房產管理局於2012年6月27日頒發的商品房預售許可證第(2012)060號，該物業（建築面積為60,196.24平方米）獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為90,649.55平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣706,786,404元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (8) 誠如 貴公司所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣656,048,882元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣443,084,138元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。
- (9) 該物業於2012年6月30日在竣工時的資本值約為人民幣2,447,000,000元。
- (10) 根據日期為2010年5月6日的營業執照第320213000131995號，無錫新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2010年5月6日至2030年5月5日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國建設銀行城東分行；
- (iii) 經承押人同意，無錫市新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已悉數支付。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
73 華東家藝中心， 一幅位於中國 江蘇省無錫市崇 安區龍頭廣場 北側、錫滬路南側 的土地	該物業包括一幅佔地面積約34,256.90 平方米的土地。 該物業(目前正在建設中)計劃發展為 一個綜合開發項目。根據 貴公司所提 供的資料，該物業的規劃建築面積明細 如下：	該物業目前正在 建設中。	人民幣 1,034,000,000元 (貴集團應佔 91.71%的權益： 人民幣 948,281,400元)

用途	概約建築面積 (平方米)
零售	52,591.54
酒店式公寓	43,327.46
地下零售	10,337.59
停車場	36,435.00
地下附屬設施	6,410.71
附屬設施	721.00
合計：	<u>149,823.30</u>

該物業計劃於2012年底竣工。

該物業位於無錫市崇安區錫滬路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。

該物業獲授土地使用權，作寫字樓用途時，期限為50年，作商業用途時，期限為40年。

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局與常州富城發展有限公司於2010年12月8日、2011年4月20日和2011年8月23日訂立的土地使用權出讓合同第3202012010CR0081號和相應補充合同第(1)和(2)號，該物業的土地使用權已授予常州富城發展有限公司，詳情如下：

位置	: 龍頭廣場北側和錫滬路南側的一幅土地
佔地面積	: 34,256.90平方米
用途	: 商業和寫字樓用途
容積率	: 2.5 – 2.8
建築規約	: 2014年6月30日
土地出讓金	: 人民幣442,400,000元

根據常州富城發展有限公司與無錫新城萬博置業有限公司於2011年1月12日訂立的相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬博置業有限公司。

- (2) 根據無錫市人民政府於2011年4月28日頒發的兩份土地使用權證第(2011)14和(2011)15號，該物業（總佔地面積為34,256.9平方米）的土地使用權已授予無錫新城萬博置業有限公司，期限於2050年12月21日屆滿，作商業和寫字樓用途。
- (3) 根據無錫市規劃局於2011年4月28日頒發的建設用地規劃許可證第320201201100039號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積34,256.9平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據無錫市規劃局分別於2011年6月17日和2011年8月28日頒發的建設工程規劃許可證第F-320201201100172和F-320201201100280號，該物業（建築面積為149,823.00平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。
- (5) 根據無錫市建設局分別於2011年8月10日和2011年9月8日頒發的建築工程施工許可證第3202002011081000001A和3202002011090800004A號，該物業（總建築面積為149,823,000平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (6) 根據無錫市住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2011) 123和(2012) 001號，該物業（建築面積為106,256.59平方米）獲准預售。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,408,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團所告知，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣365,705,516元，及完成開發項目仍需支付的建設成本約為人民幣137,901,868元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。
- (9) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為21,467.06平方米的零售部分已獲預售，總對價約為人民幣381,073,453元及總建築面積為11,468.87平方米的寫字樓部分已獲預售，總對價約為人民幣79,680,439元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (10) 根據日期為2011年1月6日的營業執照第320200000190842號，無錫新城萬博置業有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元，經營期自2011年1月6日至2031年1月5日。

(11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 無錫新城萬博置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、轉讓或以其他方式出售該物業；及
- (iii) 所有土地出讓金已悉數支付。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣																								
74 位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡一期、二期	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約為133,362.80平方米的土地。</p> <p>該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料,該物業的規劃建築面積明細如下:</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 503,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益: 人民幣 261,006,700元)</p>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 729 560 755">用途</th> <th data-bbox="786 729 935 804">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 853 560 878">地上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 889 560 915">住宅</td> <td data-bbox="807 889 935 915">153,012.15</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 925 560 951">零售</td> <td data-bbox="818 925 935 951">20,864.73</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 961 632 987">酒店式公寓</td> <td data-bbox="818 961 935 987">16,851.56</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 998 608 1023">附屬設施</td> <td data-bbox="829 998 935 1023">2,309.90</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1034 560 1059">小計</td> <td data-bbox="807 1034 935 1059"><u>193,038.34</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1129 560 1155">地下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1166 655 1191">地下附屬設施</td> <td data-bbox="818 1166 935 1191">19,350.96</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1202 580 1227">停車場</td> <td data-bbox="818 1202 935 1227">19,751.77</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1238 560 1264">小計</td> <td data-bbox="818 1238 935 1264"><u>39,102.73</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1276 560 1302">合計</td> <td data-bbox="807 1276 935 1302"><u><u>232,141.07</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		住宅	153,012.15	零售	20,864.73	酒店式公寓	16,851.56	附屬設施	2,309.90	小計	<u>193,038.34</u>	地下		地下附屬設施	19,350.96	停車場	19,751.77	小計	<u>39,102.73</u>	合計	<u><u>232,141.07</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
住宅	153,012.15																										
零售	20,864.73																										
酒店式公寓	16,851.56																										
附屬設施	2,309.90																										
小計	<u>193,038.34</u>																										
地下																											
地下附屬設施	19,350.96																										
停車場	19,751.77																										
小計	<u>39,102.73</u>																										
合計	<u><u>232,141.07</u></u>																										
	該物業計劃於2014年竣工。																										
	該物業位於南京市浦口區星火路(位於南京市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作綜合用途。																										
	該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,作商業用途時,期限為40年。																										

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證寧浦國用(2011)第11659P號，該物業（總佔地面積為41,570.80平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證寧浦國用(2011)第11661P號，該物業（總佔地面積為91,792.00平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月4日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0005號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	：	133,362.80平方米
土地用途	：	住宅和綜合樓用途
土地期限	：	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	：	01地塊不超過2.2；02地塊不超過2.8
土地出讓金	：	人民幣695,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2011年9月15日頒發的建設用地規劃許可證第320111201111434號，該物業的擬定建設用地用途符合佔地面積133,362.80平方米的城市規劃規定及建設許可。

- (4) 根據南京市規劃局於2011年10月24日頒發的建設工程規劃許可證第320111201190041號，11、12、15、18至20座及地庫（總建築面積55,595.59平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290002號，該開發項目（總建築面積68,962.78平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290003號，該開發項目（總建築面積62,100.16平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年2月29日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290004號，該開發項目（總建築面積45,871.01平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

- (5) 根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2011年11月5日頒發的建築工程施工許可證第320190020110009號，11、12、15、18至20座及地庫（建築面積55,595.59平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月14日頒發的建築工程施工許可證第320190020120010號，01、02、09、10座及停車場（建築面積76,317.72平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月6日頒發的建築工程施工許可證第320190020120007號，03#綜合樓（建築面積3,588.63平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年3月6日頒發的建築工程施工許可證第320190020120008號，08#綜合樓（建築面積7,378.94平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年4月26日頒發的建築工程施工許可證第320190020120011號，04#、05#、06#和07#綜合樓及2-1#停車場（建築面積43,389.21平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據南京高新技術產業開發區管理委員會於2012年4月26日頒發的建築工程施工許可證第320190020120012號，16#和17#住宅房屋及1-2#和1-4#停車場（建築面積45,871.01平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

- (6) 根據南京市浦口區房產管理局於2011年12月15日頒發的商品房預售許可證寧房銷第201130109號，15、18-20座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年2月9日頒發的商品房預售許可證寧房銷第2012300006號，11和12座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年7月13日頒發的商品房預售許可證寧房銷第2012300052號，02座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年7月25日頒發的商品房預售許可證寧房銷第2012300057號，09座獲准預售。

根據南京市浦口區房產管理局於2012年8月24日頒發的商品房預售許可證寧房銷第2012300067號，16座獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團所告知，於估值日期，總建築面積為78,726.36平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣549,295,376元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (8) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，估計總建設成本約為人民幣859,061,749元，而已支付的建設成本約為人民幣209,453,395元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。
- (9) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,551,000,000元。
- (10) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。
- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 南京新城允升房地產有限公司；
 - (iii) 南京新城允升房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值 人民幣
75	位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的金色領域一期A	該物業目前正在建設中。	人民幣 753,000,000元
	該物業包括兩幅總佔地面積約為48,917.90平方米的土地。		
	該物業(目前正在建設中)計劃發展為一個住宅開發項目,根據 貴集團提供的信息,該物業的規劃建築面積明細如下:		(貴集團應佔 25.95%的權益: 人民幣 195,403,500元)
	用途	概約建築面積	
		(平方米)	
	地上		
	住宅	72,670.00	
	附屬設施	1,972.00	
	小計	74,642.00	
	地下		
	附屬設施	3,943.00	
	停車場	18,182.00	
	小計	22,125.00	
	合計	96,767.00	
	該物業計劃於2013年竣工。		
	該物業位於上海市嘉定區安平路(位於上海市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。		
	該物業獲授土地使用權,期限為70年,將於2081年4月17日屆滿,作住宅用途。		

附註:

- (1) 根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009759號,該物業(總佔地面積為48,917.90平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司,土地使用期限於2081年4月17日屆滿,作住宅用途。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局嘉定區分局（出讓人）和上海萬科房地產有限公司（受讓人）於2011年2月25日訂立的土地使用權出讓合同滬嘉規土第(2011) 27號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	90,013.10平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	期限為70年，作住宅用途
容積率	:	2.0
土地出讓金	:	人民幣1,119,160,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年5月24日頒發的建設用地規劃許可證第滬嘉地(2011)EA31011420110738號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為90,013.1平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年8月30日頒發的建設工程規劃許可證第滬嘉建(2011)FA31011420111678號，該物業（總建築面積為65,398平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2012年2月17日頒發的建設工程規劃許可證第滬嘉建(2012)FA31011420124028號，該物業（總建築面積為31,369平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。

- (5) 根據上海市建築業管理辦公室於2011年9月9日頒發的建築工程施工許可證第310114201105092319(110UD0021D02)號，6至8、10至17座及地庫（總建築面積65,398平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

根據上海市建築業管理辦公室於2012年2月21日頒發的建築工程施工許可證第310114201105092319(1101JD0021D02)號，5、9及17座（總建築面積31,369平方米）的建設工程符合建設工程施工規定並獲批准。

- (6) 根據嘉定區住房保障和房產管理局頒發的商品房預售許可證第(2011) 0001423號，該物業部分（總建築面積為31,533.92平方米）獲准預售。

根據嘉定區住房保障和房產管理局於2012年5月21日頒發的商品房預售許可證第(2012) 0000181號，該物業部分（總建築面積為11,814平方米）獲准預售。

- (7) 誠如 貴集團告知，於2012年8月31日，估計總建設成本約為人民幣466,825,086元，而已支付的建設成本約為人民幣240,410,115元。在估值中，我們已考慮到該建設成本。

- (8) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣1,119,000,000元。

- (9) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為39,591.30平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣534,021,126元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。

- (10) 根據日期為2011年3月29日的營業執照第310114002248605號，上海萬科房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月29日至2021年3月28日。

- (11) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海萬之城房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 上海萬之城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (12) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
76 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 地塊60號昆山香溢 紫郡部分	該物業包括一副總佔地面積約 38,784.20的土地。 該物業(目前正在建設中)計劃發展為 一個住宅開發項目。根據 貴集團提供 的信息,該物業的規劃建築面積明細如 下:	該物業目前正在 建設中。	人民幣 347,000,000元 (貴集團應佔 53.93%的權益: 人民幣 187,137,100元)

用途	概約建築面積 (平方米)
地上	
高層住宅	70,530.93
附屬設施	373.38
小計	70,904.31
地下	
附屬設施	2,765.09
小計	2,765.09
合計	73,669.40

該物業計劃於2013年竣工。

該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息,該物業作住宅用途。

該物業獲授土地使用權,作住宅用途時,期限為70年,於2081年8月17日屆滿;作商業用途時,期限為40年,於2051年8月17日屆滿。

附註:

- (1) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100163號,該物業(總佔地面積為38,784.20平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司,作住宅用途時,期限為70年,於2081年8月17日屆滿;及作商業及寫字樓用途時,期限為40年,於2051年8月17日屆滿。

- (2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	66,254.60平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓用途
容積率	:	地塊S1為2-2.5 地塊S2為1.8-2.2
土地出讓金	:	人民幣305,433,706元

根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。

- (3) 根據昆山市規劃局頒發的建設工程規劃許可證，以下建設工程獲批准：

許可證編號	許可證日期	建築面積 (平方米)
20121233	2012年6月14日	11,680
20121234	2012年6月14日	13,406.21
20120946	2012年5月22日	1,392.65
20121235	2012年6月14日	12,669.84
20120942	2012年5月22日	6,724.39
20120943	2012年5月22日	9,446.04
20120944	2012年5月22日	6,293.88
20120945	2012年5月22日	13,449.04
	合計：	<u>75,062.05</u>

- (4) 根據昆山市住房和城鄉建設局分別於2012年5月28日及2012年6月29日頒發的兩份建築工程施工許可證第3205832012052804號及第3205832012062907號，一、三、五及六至九座及地基（建築面積為73,669.40平方米）的建設工程符合工程施工規定並獲批准。
- (5) 根據商品房預售許可證第(2012)099號，該物業（總規劃建築面積約為34,242.21平方米）獲准預售。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，於2012年8月31日，已支付總建設成本約為人民幣68,882,325.98元。估計總建設成本為人民幣208,790,337.33元。在估值時，我們已考慮這些建設成本。
- (7) 該物業於2012年8月31日竣工時的資本值約為人民幣641,000,000元。
- (8) 誠如 貴集團告知，於估值日期，總建築面積為30,660.93平方米的住宅部分已獲預售，總對價約為人民幣197,320,769元。在估值時，我們已計及上述預售建築面積的合同售價。
- (9) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。

(10) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 昆山新城創宏房地產有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 昆山新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

(11) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團於中國持作未來開發的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日											
			現況下的資本值											
			人民幣											
77 中國江蘇省常州市 新北區新機場路北 新機場路項目	<p>該物業包括一幅佔地面積約55,048平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>寫字樓</td> <td>12,412.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>70,160.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,268.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,945.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>103,785.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	寫字樓	12,412.00	酒店式公寓	70,160.00	停車場	19,268.00	地下附屬設施	1,945.00	合計：	<u>103,785.00</u>	<p>該物業為空置地盤。</p> <p>人民幣 222,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 114,685,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)													
寫字樓	12,412.00													
酒店式公寓	70,160.00													
停車場	19,268.00													
地下附屬設施	1,945.00													
合計：	<u>103,785.00</u>													
	<p>整個開發項目計劃於2015年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市新北區新機場路(位於常州市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，土地使用期限為40年，將於2044年9月29日屆滿，作商業用途。</p>													

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2005) 0101310號，該物業(總佔地面積約為55,048平方米)的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，期限為40年，將於2044年9月29日屆滿，作商業用途。

- (2) 根據常州市國土資源局(出讓人)與常州新城房產開發有限公司(受讓人)於2004年9月30日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 159號,該物業的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司,詳情如下:

位置	:	新北區新機場路項目
佔地面積	:	55,800平方米
土地用途	:	商業用途
容積率	:	1.5
土地出讓金	:	人民幣29,500,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年5月31日頒發的臨時建設工程規劃許可證第320400201140011號,一至四座(建築面積為1,780平方米)的臨時建設工程符合建設工程規定並獲批准。有效期限為2年。

根據常州市規劃局於2011年5月31日頒發的臨時建設工程規劃許可證第320400201140010號,綜合樓宇(建築面積為1,647平方米)的建設工程符合建設工程規定並獲批准。有效期限為兩年。

- (4) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號,常州新城房產開發有限公司成立為有限公司,註冊資本為人民幣321,800,000元,有效經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見,該意見載有(其中包括)以下資料:

- (i) 根據中國法律,土地使用權出讓合同和相關開發批文有效、合法並可強制執行;
- (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者;
- (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權;及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料,業權狀況和主要批文與執照批授情況如下:

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
臨時建設工程規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
78 中國江蘇省常州市天甯區青龍紫雲香溢紫郡三、四期	<p>香溢紫郡包括一幅佔地面積約185,080平方米的土地，該物業包括開發項目的一部分，且該物業目前為空置地盤。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>223,425.80</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>700.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>9,732.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>52,844.42</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>6,045.10</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>292,747.32</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於常州市天甯區青陽路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，土地使用期限為70年，將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	223,425.80	零售	700.00	附屬設施	9,732.00	停車場	52,844.42	地下附屬設施	6,045.10	合計：	<u>292,747.32</u>	<p>該物業目前為空置地盤。</p>	<p>人民幣 440,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 227,304,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	223,425.80																
零售	700.00																
附屬設施	9,732.00																
停車場	52,844.42																
地下附屬設施	6,045.10																
合計：	<u>292,747.32</u>																

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2010) 0392467號，該物業（總佔地面積約為185,080平方米）的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，期限為70年，將於2080年6月8日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州恒福置業有限公司（受讓人）於2010年3月3日訂立的土地使用權出讓合同第3204012010CR0033號，該物業的土地使用權已授予常州恒福置業有限公司，詳情如下：

位置	:	青陽路西側、龍城大道南側的一幅土地
佔地面積	:	185,080平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	2.5
建築規約	:	2016年3月30日
土地出讓金	:	人民幣556,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2011年3月8日頒發的建設用地規劃許可證第320400201100010號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為185,080平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據日期為2009年11月26日的營業執照第320400000033993號，常州市恒福置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2009年11月26日至2019年11月25日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州恒福置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業抵押予中國民生銀行常州分行；
- (iv) 常州恒福置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣												
79 中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的常州新城公館四、五、六期部分	<p>該物業包括一幅總佔地面積約61,912.40平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。	<p>人民幣 316,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 163,245,600元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 683 560 706">用途</th> <th data-bbox="783 683 935 746">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 789 560 812">住宅</td> <td data-bbox="820 789 935 812">94,873.02</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 821 608 844">聯排住宅</td> <td data-bbox="831 821 935 844">8,900.29</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 853 584 876">停車場</td> <td data-bbox="831 853 935 876">5,006.18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 885 655 908">地下附屬設施</td> <td data-bbox="831 885 935 908">8,519.15</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="804 927 935 951"><u>117,298.64</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	94,873.02	聯排住宅	8,900.29	停車場	5,006.18	地下附屬設施	8,519.15		<u>117,298.64</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	94,873.02														
聯排住宅	8,900.29														
停車場	5,006.18														
地下附屬設施	8,519.15														
	<u>117,298.64</u>														
	該物業計劃於2015年竣工。														
	該物業位於常州市武進區常武路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。														
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2076年3月2日和2075年1月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2046年3月2日屆滿。														

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為216,933.10平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(2007)1203798	湖塘鎮 小廟村	85,069.10	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
武國用(2009)1202192	湖塘鎮新城公館	57,328.80	作住宅用途時為2076年3月2日
武國用(2005)1201173	湖塘鎮 小廟村	67,516.90	作住宅用途時為2075年1月29日
武國用(2011)1200581	湖塘鎮 長虹路 南側	7,018.30	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
	合計：	<u>216,933.10</u>	

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2006年3月3日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	188,683.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地使用期限	:	70年
容積率	:	1.8
土地出讓金	:	人民幣283,024,950元

根據常州市國土資源局與常州新城房產開發有限公司訂立的有關2006009地塊的兩份補充協議，因高壓線遷移原佔地面積188,683.30平方米增加了總佔地面積24,967平方米。

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）訂立的土地使用權出讓合同第(2004)032號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	67,577.10平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.2

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 該物業已抵押予中國建設銀行常州分行；
 - (iv) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣																		
80 位於中國江蘇省常州市武進區花園街東側的新城帝景一至四期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約212,298.70平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 1,555,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.72%的權益： 人民幣 804,246,000元)</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 693 560 719">用途</th> <th data-bbox="783 693 935 763">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 817 555 842">酒店</td> <td data-bbox="820 817 935 842">38,800.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 853 632 878">酒店式公寓</td> <td data-bbox="820 853 935 878">59,700.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 889 608 915">聯排住宅</td> <td data-bbox="820 889 935 915">22,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 925 608 951">高層住宅</td> <td data-bbox="807 925 935 951">255,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 961 608 987">附屬設施</td> <td data-bbox="831 961 935 987">3,200.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 998 584 1023">停車場</td> <td data-bbox="807 998 935 1023">107,586.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1034 655 1059">地下附屬設施</td> <td data-bbox="831 1034 935 1059">9,500.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1070 555 1095">合計</td> <td data-bbox="807 1070 935 1119">496,786.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	酒店	38,800.00	酒店式公寓	59,700.00	聯排住宅	22,500.00	高層住宅	255,500.00	附屬設施	3,200.00	停車場	107,586.00	地下附屬設施	9,500.00	合計	496,786.00		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
酒店	38,800.00																				
酒店式公寓	59,700.00																				
聯排住宅	22,500.00																				
高層住宅	255,500.00																				
附屬設施	3,200.00																				
停車場	107,586.00																				
地下附屬設施	9,500.00																				
合計	496,786.00																				
	該物業計劃於2016年竣工。																				
	該物業位於常州市武進區花園街(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。																				
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年2月6日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年2月6日屆滿。																				

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積約為212,298.70平方米）的土地使用權歸常州萬方新城房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(2007)1201693	湖塘鎮虹北路 南側和花園街 東側	71,185.70	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
武國用(2008)1204024	湖塘鎮虹北路 北側和花園街 東側	64,758.10	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
武國用(2007)1205359	湖塘鎮虹北路 南側	37,145.40	作商業用途時，為2047年2月6日， 作住宅用途時， 為2077年2月6日
武國用(2009)1203529	湖塘鎮虹北路 南側	39,209.50	作商業用途時，為2047年2月6日
	合計：	<u>212,298.70</u>	

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州萬方新城房地產開發有限公司（受讓人）於2007年2月7日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	212,299.40平方米
土地用途	:	虹北路北側作商業、五星級酒店和酒店式公寓用途，及虹北路南側作商業和住宅用途
土地使用期限	:	虹北路北側土地為40年，而虹北路南側作商業用途時為40年，作住宅用途時為70年
容積率	:	1-2
土地出讓金	:	人民幣280,806,168元

- (3) 根據日期為2009年11月24日的營業執照第320483000023207號，常州萬方新城房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2017年2月5日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 該物業抵押予中國建設銀行常州分行；
 - (iii) 常州萬方新城房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iv) 常州萬方新城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
81 位於中國江蘇省常州市武進區北區夏城西巷和火炬北路交匯處的常州新城域四期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約27,387平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>54,636.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>6,758.36</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>9,096.64</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>10,920.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>81,411.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	54,636.00	停車場	6,758.36	地下附屬設施	9,096.64	地下零售	10,920.00		<u>81,411.00</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 731,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 377,634,600元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	54,636.00														
停車場	6,758.36														
地下附屬設施	9,096.64														
地下零售	10,920.00														
	<u>81,411.00</u>														
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區火炬北路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月29日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為2010年8月23日的武進區國土資源局頒發的第(2010)1204513號國有土地使用權證，該物業(總佔地面積為165,241.40平方米)的土地使用權歸常州新城萬佳房地產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，將於2077年3月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2047年3月29日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城萬佳房地產開發有限公司（受讓人）於2009年12月16日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	233,380.60平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	1-2.2
土地出讓金	:	人民幣437,588,625元

- (3) 根據日期為2010年11月17日的營業執照第320483000258505號，常州新城萬佳房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣450,000,000元，有效經營期自2009年12月10日至2029年12月9日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 該物業抵押予中國銀行常州分行；
- (iii) 常州新城萬佳房地產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iv) 常州新城萬佳房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																					
			現況下的資本值 人民幣																					
82 位於中國江蘇省常州市武進區花園街西側新城南都的三個地塊	<p>該物業包括總佔地面積約23,981平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>12,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>19,300.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>404.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>31,704.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>19,682.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>404.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>20,086.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>51,790.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		酒店式公寓	12,000.00	零售	19,300.00	附屬設施	404.00	小計	31,704.00	地下		停車場	19,682.00	附屬設施	404.00	小計	20,086.00	合計	51,790.00	<p>該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。</p> <p>(貴集團應佔53.93%的權益： 人民幣156,936,300元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																							
地上																								
酒店式公寓	12,000.00																							
零售	19,300.00																							
附屬設施	404.00																							
小計	31,704.00																							
地下																								
停車場	19,682.00																							
附屬設施	404.00																							
小計	20,086.00																							
合計	51,790.00																							
	<p>該物業計劃於2013年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區花園街（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，將分別於2073年5月25日和2071年5月17日屆滿，作住宅用途。</p>																							

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2009年8月31日頒發的國有土地使用權證第(2009)1204145號，該物業（總佔地面積約為475,998.50平方米）的土地使用權已授予江蘇新城地產股份有限公司，期限將分別於2073年5月25日和2071年5月17日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州環球房地產發展有限公司（受讓人）於2001年5月7日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	333,333.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	70年
容積率	:	低層不超過1.6，高層不超過2.0
土地出讓金	:	人民幣150,000,000元

根據常州環球房地產發展有限公司（甲方）與江蘇五菱柴油機股份有限公司（乙方）訂立的土地使用權出讓合同，甲方同意將該物業（總佔地面積為333,333.30平方米）轉讓予乙方，對價為人民幣151,233,300元。

根據江蘇省工商行政管理局公司變更核准批准書第(2001)11280002號，江蘇五菱柴油機股份有限公司獲批准更名為江蘇新城房產股份有限公司，新營業範圍為房地產開發及經營、物業管理、租賃、裝潢、建築材料、裝飾材料銷售以及經濟信息諮詢。

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2003年5月26日訂立的土地使用權出讓合同第(2006)008號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	100,339.40平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	不超過1.25
土地出讓金	:	人民幣104,854,673元

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2009年4月24日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	13,133平方米
土地用途	:	住宅用途
容積率	:	1-1.8
土地出讓金	:	人民幣22,654,425元

根據武進區國土資源局（出讓人）與江蘇新城房產股份有限公司（受讓人）於2009年4月24日訂立的有關國有土地使用權證第武國用(2001)034號標的土地的補充土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	29,201平方米
容積率	:	不超過1.78
土地出讓金	:	人民幣13,140,450元

- (3) 根據日期為2009年1月15日的營業執照第32040000004045號，江蘇新城地產股份有限公司成立，註冊資本為人民幣1,062,124,800元，有效經營期自1997年10月10日起。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 江蘇新城地產股份有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 江蘇新城地產股份有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日													
			現況下的資本值													
			人民幣													
83 位於中國江蘇省常州市武進區長江西路和夏雷路交匯處的新城長島三至六期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約157,740.40平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>102,600</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>130,600</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,500</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>51,940.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>43,581.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>332,221.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	聯排住宅	102,600	住宅	130,600	附屬設施	3,500	停車場	51,940.00	地下附屬設施	43,581.00	合計	<u>332,221.00</u>	<p>該物業目前空置。</p> <p>人民幣 953,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 492,319,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)															
聯排住宅	102,600															
住宅	130,600															
附屬設施	3,500															
停車場	51,940.00															
地下附屬設施	43,581.00															
合計	<u>332,221.00</u>															
	<p>該物業計劃於2016年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區長江路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將於2042年11月4日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2072年11月4日屆滿。</p>															

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局於2008年8月11日頒發的國有土地使用權證武國用(2008)第1203659號，該物業(總佔地面積為157,740.40平方米)的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2072年11月4日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2042年11月4日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2002月11日5日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	338,088.60平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	不超過1.5
土地出讓金	:	人民幣287,375,310元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業抵押予中國農業銀行常州分行和中國銀行常州分行；
- (iv) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
84 中國上海市青浦區青浦鎮澱山湖大道北側、規劃路西側、盧灣港南側、漕盈路東側憶華里三期地塊F-2-2	<p>該物業包括一幅相連土地，佔地面積約46,309.70平方米。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>66,638.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>25,982.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>50,300.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,300.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>153,220.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	66,638.00	酒店	25,982.00	停車場	50,300.00	地下附屬設施	10,300.00		<u>153,220.00</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 515,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 267,233,500元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	66,638.00														
酒店	25,982.00														
停車場	50,300.00														
地下附屬設施	10,300.00														
	<u>153,220.00</u>														
	該物業計劃於2014年竣工。														
	該物業位於上海市青浦區朝暉北路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。														
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年4月10日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年4月10日屆滿，作商業和其他用途時，期限為40年，將於2050年4月10日屆滿。														

附註：

- (1) 根據日期為2010年6月18日的上海房地產權證第(2010) 008045號，該物業(總佔地面積為46,309.70平方米)的土地使用權已授予上海新城金郡房地產有限公司，作商業和其他用途時，土地使用期限將於2050年4月10日屆滿，作寫字樓用途時，期限將於2060年4月10日屆滿。

- (2) 根據上海市青浦區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年2月3日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第9號，該物業的土地使用權已授予上海新城萬嘉房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	137,046.40平方米
土地用途	:	住宅、商業、寫字樓和其他
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年 及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	地塊F-1-2和F-1-6為1.20，地塊F-2-2為2.00
土地出讓金	:	人民幣1,201,880,000元

- (3) 根據上海市青浦區規劃和土地管理局於2010年7月19日頒發的建設用地規劃許可證第(2010)EA31011820100910號，該物業（佔地面積為167,024.40平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2010年3月26日的營業執照第310229001451468號，上海新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣473,000,000元，有效經營期自2010年3月26日至2020年3月25日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城金郡房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 上海新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣												
85 中國上海市嘉定區白銀路北側、勝辛路西側、高臺路南側、崇信路東側上海新城金郡A三期地塊A13-1	<p>該物業包括一幅佔地面積約18,623.10平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>22,695.58</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>39,588.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,060.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>4,260.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>84,603.90</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	22,695.58	酒店式公寓	39,588.32	停車場	18,060.00	地下附屬設施	4,260.00		<u>84,603.90</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 612,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 317,566,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	22,695.58														
酒店式公寓	39,588.32														
停車場	18,060.00														
地下附屬設施	4,260.00														
	<u>84,603.90</u>														
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區臨澤路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2049年8月1日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據日期為2010年2月2日的上海房地產權證第(2010) 004638號，該物業(總佔地面積為18,623.10平方米)的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，土地使用期限於2079年8月1日屆滿，作寫字樓用途時，於2059年8月1日屆滿，作商業用途時，於2049年8月1日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創佳置業有限公司（受讓人）於2009年5月27日訂立的上海土地使用權出讓合同(2009)第30號，該物業的土地使用權已授予上海新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	70,089.90平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年 及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	地塊A11-1為1.60，地塊A12-1為2.30，地塊A13-1為3.00
土地出讓金	:	人民幣466,000,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2009年9月27日頒發的建設用地規劃許可證第(2009)EA31011420091186號，該物業（佔地面積為125,768.10平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2008年3月20日的營業執照第310114001861608號，上海新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣480,000,000元，有效經營期自2008年3月20日至2018年3月19日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海新城創佳置業有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 上海新城創佳置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
房地產權證	.....	有（僅土地部分）
建設用地規劃許可證	.....	有
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
86 中國上海市嘉定區高臺路北側、雲谷路西側、洪德路南側、勝辛路東側地塊A09-1和A09-2洪德路項目	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為41,895.40平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>53,626.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,713.60</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>5,294.93</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,398.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,802.57</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>87,835.21</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	53,626.11	零售	6,713.60	寫字樓	5,294.93	附屬設施	1,398.00	停車場	20,802.57		<u>87,835.21</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 597,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 309,783,300元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	53,626.11																
零售	6,713.60																
寫字樓	5,294.93																
附屬設施	1,398.00																
停車場	20,802.57																
	<u>87,835.21</u>																
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區洪德路(位於上海市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年。</p>																

附註：

- (1) 根據日期為2011年7月29日頒發的兩份上海房地產權證第(2011) 013319號和第(2011) 013320號，該物業(佔地面積分別為21,613.70平方米和20,281.70平方米)的土地使用權已授予上海新城創域房地產有限公司，作住宅用途時，期限將於2080年12月7日屆滿，作寫字樓用途時，將於2060年12月7日屆滿及作商業用途時，期限將於2050年12月7日屆滿。

- (2) 根據上海市嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海新城創域房地產有限公司（受讓人）於2010年12月20日訂立的上海土地使用權出讓合同(2010)第75號和補充合同第155號，該物業土地使用權已授予上海新城創域房地產有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	41,895.40平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年及作寫字樓用途時，期限為50年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣610,010,000元

- (3) 根據日期為2011年5月10日的營業執照第310114002266946號，上海新城創域房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效經營期自2011年5月10日至2021年5月9日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，上海新城創域房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產權證	有（僅土地部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
87 中國江蘇省無錫市新區珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側和龍山路北側尚東雅園三、四期	<p>該物業包括一幅佔地面積約54,495.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>41,882.88</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>24,527.99</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>15,665.40</td> </tr> <tr> <td>豪華獨立住宅</td> <td>4,790.37</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>23,717.72</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>2,662.29</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>113,246.65</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	41,882.88	零售	24,527.99	酒店式公寓	15,665.40	豪華獨立住宅	4,790.37	停車場	23,717.72	地下附屬設施	2,662.29	合計：	<u>113,246.65</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 474,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 255,628,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	41,882.88																		
零售	24,527.99																		
酒店式公寓	15,665.40																		
豪華獨立住宅	4,790.37																		
停車場	23,717.72																		
地下附屬設施	2,662.29																		
合計：	<u>113,246.65</u>																		
	<p>該物業計劃於2014年底竣工。</p> <p>該物業位於無錫市新區珠江路(位於無錫市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業和住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將分別於2080年6月29日和2080年10月17日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將分別於2050年6月29日和2050年10月17日屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於2010年9月26日頒發的土地使用權證第(2010) 033號，該物業(總佔地面積約為106,535.1平方米)的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2080年6月29日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2050年6月29日屆滿。

- (2) 根據無錫市國土資源局（出讓人）與無錫市新城萬嘉置業有限公司（受讓人）於2010年4月22日訂立的土地使用權出讓合同第3202032010CR0028號及其相應補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

位置	:	龍山路北側、珠江路東側、旺莊路南側、湘江路西側
佔地面積	:	143,513.7平方米
用途	:	住宅和商業用途
容積率	:	2.2 – 2.5
建築規約	:	2013年12月30日
土地出讓金	:	人民幣1,000,000,000元

根據日期為2010年6月11日的補充合同，該物業的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司。

- (3) 根據無錫市人民政府於2010年10月25日頒發的土地使用權證第(2010) 034號，該物業（總佔地面積為36,978.6平方米）的土地使用權已授予無錫新城創置房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2080年10月17日屆滿，作商業用途時，期限為40年，於2050年10月17日屆滿。
- (4) 根據無錫市人民政府新區管理委員會於2010年9月17日頒發的建設用地規劃許可證第3202012010X0119號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為143,129.5平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (5) 根據日期為2010年5月6日的營業執照第320213000131995號，無錫新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效經營期自2010年5月6日至2030年5月5日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 無錫新城創置房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 無錫新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清；及
 - (v) 該物業已抵押予中國建設銀行城東分行。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值												
			人民幣												
88 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約9,264.7平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>29,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,400.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,160.00</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>6,560.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>42,120.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	29,000.00	停車場	5,400.00	地下附屬設施	1,160.00	地下零售	6,560.00	合計：	42,120.00	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 596,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 309,264,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	29,000.00														
停車場	5,400.00														
地下附屬設施	1,160.00														
地下零售	6,560.00														
合計：	42,120.00														
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於南京市鼓樓區湖北路51號(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，將於2047年10月25日屆滿，作商業用途。</p>														

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局頒發的國有土地使用權證第(2007)17938號，該物業(總佔地面積約為9,264.7平方米)的土地使用權已授予南京新城創置房地產有限公司，期限為40年，作商業用途。

- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城創置房地產有限公司（受讓人）於2007年6月8日訂立的土地使用權出讓合同寧國土資讓合(2007)第163號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	11,627.4平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	作商業用途時為40年
土地出讓金	:	人民幣405,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2007年6月8日頒發的建設用地規劃許可證第寧國土資讓合(2006)0083號，該物業（佔地面積為14,090平方米）獲准開發。

- (4) 根據日期為2009年5月27日的第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 南京新城創置房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行南京分行；
- (iv) 南京新城創置房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	估用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
89 中國江蘇省常州市武進區湖塘鎮武宜路西側和人民西路北側地塊7#和1#吾悅廣場二期B區及三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約56,549平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>30,986.22</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>175,509.09</td> </tr> <tr> <td>農貿市場</td> <td>4,015.56</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,264.45</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>31,086.74</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>18,193.61</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>267,055.67</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	30,986.22	寫字樓	175,509.09	農貿市場	4,015.56	附屬設施	7,264.45	停車場	31,086.74	地下附屬設施	18,193.61		<u>267,055.67</u>	<p>該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。</p>	<p>人民幣 647,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 592,781,400元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
零售	30,986.22																		
寫字樓	175,509.09																		
農貿市場	4,015.56																		
附屬設施	7,264.45																		
停車場	31,086.74																		
地下附屬設施	18,193.61																		
	<u>267,055.67</u>																		
	<p>該物業計劃於2015年竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區武宜路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作商業用途時，期限為40年，將分別於2050年3月30日和2051年8月9日屆滿；作住宅用途時，期限為70年，將分別於2080年3月30日和2081年8月9日屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據武進區國土資源局頒發的兩份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為100,348.30平方米）的土地使用權已授予常州新城宏業房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，作住宅用途時，期限為70年，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	屆滿日期
(2010) 1206823 . .	湖塘鎮武宜路西側和 人民西路北側	76,265.30	作商業用途時為2050年3月30日； 作住宅用途時為2080年3月30日。
(2011) 1204092 . .	湖塘鎮武宜路西側和 雙塘路北側	24,083.00	作商業用途時為2051年8月9日； 作住宅用途時為2081年8月9日。
	合計：	<u>100,348.30</u>	

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月21日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR226號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	76,265.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	3.0-4.5
土地出讓金	:	人民幣286,757,528元

根據武進區國土資源局（出讓人）與常州新城宏業房地產有限公司（受讓人）於2009年12月28日訂立的土地使用權出讓合同第3204832009CR227號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	24,083平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	2.5-4.5
土地出讓金	:	人民幣90,552,080元

- (3) 根據日期為2010年7月30日的營業執照第32048300259485號，常州新城宏業房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效經營期自2009年12月28日至2029年12月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 常州新城宏業房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 該物業已抵押予中國銀行常州分行；
 - (iv) 常州新城宏業房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (v) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日								
			現況下的資本值								
			人民幣								
90 中國江蘇省常州市天甯區紅梅路與梁東路交匯處常州新城金郡三期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約為12,168平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>49,257.34</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,747.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>51,004.34</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	49,257.34	地下附屬設施	1,747.00		<u>51,004.34</u>	該物業為空置地盤。	<p>人民幣 207,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 106,936,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	49,257.34										
地下附屬設施	1,747.00										
	<u>51,004.34</u>										
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於常州市天甯區紅梅路與梁東路交匯處(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，於2081年6月12日屆滿，作住宅用途。</p>										

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年6月15日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0465135號，該物業(總佔地面積為45,757.2平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2007年9月10日訂立的土地使用權出讓合同(2007) 出字第第148號，詳情如下：

佔地面積	:	77,820.00平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	2.8
土地出讓金	:	人民幣430,000,000元

- (3) 根據常州市規劃局於2009年11月19日頒發的建設用地規劃許可證第320400200900113號，該物業（佔地面積77,820平方米）獲准開發。
- (4) 根據常州市規劃局於2011年7月28日頒發的建設工程規劃許可證第320400201100065號，7#座和9#座地庫（總面積1,747平方米）的建設工程獲批准。
- (5) 根據常州市規劃局於2011年9月6日頒發的建築工程施工許可證第320400201109060401號，7#座和9#座地庫（總面積1,747平方米）的建設工程獲批准施工。
- (6) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。
- (7) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城金郡房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城金郡房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (8) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：-

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設工程規劃許可證	有（部分）
建築工程施工許可證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值																
			人民幣																
91 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	<p>該物業包括一幅佔地面積約89,185.08平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>221,410</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>31,161</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>65,240</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,206</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>48,497</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,973</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>373,487</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	221,410	零售	31,161	酒店式公寓	65,240	附屬設施	3,206	停車場	48,497	地下附屬設施	3,973		<u>373,487</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 249,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 228,133,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	221,410																		
零售	31,161																		
酒店式公寓	65,240																		
附屬設施	3,206																		
停車場	48,497																		
地下附屬設施	3,973																		
	<u>373,487</u>																		
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道(位於長沙市遠郊地區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作商業及住宅用途時，期限為50年，將於2051年4月19日屆滿。</p>																		

附註：

- (1) 根據兩份長沙市國有土地使用權證第(2011)142號和第(2012)122號，該物業(總佔地面積為203,909.08平方米)的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月19日屆滿，作商業及住宅用途時，期限為50年，將於2051年4月19日屆滿。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001292號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	150,397.20平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	3.50
土地出讓金	:	人民幣319,500,000元

- (3) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證有效、合法並可強制執行；
- (ii) 長沙新城萬博置業有限公司為該物業的合法使用人；
- (iii) 長沙新城萬博置業有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																				
			現況下的資本值 人民幣																				
92 金壇萬建塘項目， 一幅位於中國江蘇 省金壇市堯塘鎮謝 橋村萬建塘的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 31,841.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。 根據 貴公司所提供的資料，該物業的 規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>21,312.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>10,500.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>31,812.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>7,361.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,290.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>11,651.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>43,463.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		酒店式公寓	21,312.00	寫字樓	10,500.00	小計	31,812.00	地下		附屬設施	7,361.00	停車場	4,290.00	小計	11,651.00	合計	43,463.00	該物業目前為空 置地盤。	<p>人民幣 39,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 71.64%的權益： 人民幣 27,939,600元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
地上																							
酒店式公寓	21,312.00																						
寫字樓	10,500.00																						
小計	31,812.00																						
地下																							
附屬設施	7,361.00																						
停車場	4,290.00																						
小計	11,651.00																						
合計	43,463.00																						
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於金壇市堯塘鎮謝橋村(位於 金壇市郊區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年， 將於2051年4月5日屆滿，作商業和服 務用途。</p>																						

附註：

- (1) 根據金壇市政府於2011年4月29日頒發的國有土地使用權證壇國用(2011)第4633號，該物業(總佔地面積為31,841.00平方米)的土地使用權已授予金壇市新城萬郡置業有限公司，期限為40年，將於2051年4月5日屆滿，作商業和服務用途。

- (2) 根據金壇市國土資源局（出讓人）和金壇市新城萬郡置業有限公司（受讓人）於2011年4月6日訂立的土地使用權出讓合同第3204822011CR0037號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	31,841.00平方米
土地用途	:	商業和服務用途
土地期限	:	期限為40年，作商業和服務用途
容積率	:	不超過1
土地出讓金	:	人民幣15,300,000元

- (3) 根據日期為2011年3月22日的營業執照第320482000081854號，金壇市新城萬郡置業有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月22日至2031年3月21日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 金壇市新城萬郡置業有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 金壇市新城萬郡置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值 人民幣																						
93 位於中國上海市嘉定區霍城路東側、安第弄南側和安平路北側的金色領域一期B、二期	該物業包括兩幅總佔地面積約90,012.90平方米的土地。	該物業目前空置。	人民幣 818,000,000元																						
	該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴公司所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：		(貴集團應佔 25.95%的權益： 人民幣 212,271,000元)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>103,177.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,342.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,335</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>106,854.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,826.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,099.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>23,925.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>130,779.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		住宅	103,177.00	附屬設施	1,342.00	零售	2,335	小計	<u>106,854.00</u>	地下		附屬設施	3,826.00	停車場	20,099.00	小計	<u>23,925.00</u>	合計	<u>130,779.00</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																								
地上																									
住宅	103,177.00																								
附屬設施	1,342.00																								
零售	2,335																								
小計	<u>106,854.00</u>																								
地下																									
附屬設施	3,826.00																								
停車場	20,099.00																								
小計	<u>23,925.00</u>																								
合計	<u>130,779.00</u>																								
	該物業計劃於2013年竣工。																								
	該物業位於上海市嘉定區安平路(位於上海市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。																								
	該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。																								

附註：

- (1) 根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009759號，該物業(總佔地面積為48,917.90平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司，土地使用期限將於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。

根據日期為2011年6月2日的上海房地產權證第(2011) 009760號，該物業(總佔地面積為41,095.00平方米)的土地使用權已授予上海萬之城房地產開發有限公司，土地使用期限將於2081年4月17日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局嘉定區分局(出讓人)和上海萬科房地產有限公司(受讓人)於2011年2月25日訂立的土地使用權出讓合同滬嘉規土第(2011) 27號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	90,013.10平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	期限為70年，作住宅用途
容積率	:	2.0
土地出讓金	:	人民幣1,119,160,000元

- (3) 根據上海市嘉定區規劃和土地管理局於2011年5月24日頒發的建設用地規劃許可證第滬嘉地(2011)EA310114201110738號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為90,013.1平方米的城市規劃規定和建設許可。

- (4) 根據日期為2011年3月29日的營業執照第310114002248605號，上海萬科房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2011年3月29日至2021年3月28日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 上海萬之城房地產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 上海萬之城房地產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有(僅土地部分)
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2012年8月31日																			
			現況下的資本值																			
			人民幣																			
94 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 60號地塊昆山香溢 紫郡	<p>該物業包括一幅佔地面積約66,254.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>190.51</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>19,566.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>8,540.89</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>53,502.10</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,699.43</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>10,034.17</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>17,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>33,391.09</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>143,924.19</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	190.51	酒店式公寓	19,566.00	寫字樓	8,540.89	零售	53,502.10	附屬設施	1,699.43	地下附屬設施	10,034.17	地下零售	17,000.00	停車場	33,391.09		<u>143,924.19</u>	<p>該物業目前為空置地盤。</p> <p>人民幣 1,204,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 53.93%的權益： 人民幣 649,317,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																					
高層住宅	190.51																					
酒店式公寓	19,566.00																					
寫字樓	8,540.89																					
零售	53,502.10																					
附屬設施	1,699.43																					
地下附屬設施	10,034.17																					
地下零售	17,000.00																					
停車場	33,391.09																					
	<u>143,924.19</u>																					
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。</p>																					

附註：

- (1) 根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100162號，該物業(總佔地面積為27,470.4平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司，期限為40年，將於2051年8月17日屆滿，作商業和寫字樓用途。

根據昆山市人民政府頒發的國有土地使用權證第(2011) 12011100163號，該物業(總佔地面積為38,784.2平方米)的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2081年8月17日屆滿；及作商業及寫字樓用途時，期限為40年，於2051年8月17日屆滿。

- (2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	66,254.60平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓用途
容積率	:	地塊S1為2-2.5 地塊S2為1.8-2.2
土地出讓金	:	人民幣305,433,706元

根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。

- (3) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 昆山新城創宏房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 昆山新城創宏房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																				
			現況下的資本值 人民幣																				
95 儲運公司地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市麗華北路東側和關河東路北側的地塊	<p>該物業包括一幅總佔地面積約40,650.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>99,780.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,845.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>101,625.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>20,700.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>3,550.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>24,250.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>125,875.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		住宅	99,780.00	附屬設施	1,845.00	小計	101,625.00	地下		停車場	20,700.00	地下附屬設施	3,550.00	小計	24,250.00	合計	125,875.00	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 402,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 207,673,200元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																						
地上																							
住宅	99,780.00																						
附屬設施	1,845.00																						
小計	101,625.00																						
地下																							
停車場	20,700.00																						
地下附屬設施	3,550.00																						
小計	24,250.00																						
合計	125,875.00																						
	<p>該物業計劃於2014年竣工。</p> <p>該物業位於常州市麗華路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>																						

附註：

- (1) 根據常州市國土資源局於2011年8月8日頒發的國有土地使用權證第(2011) 0475092號，該物業(佔地面積為40,650平方米)的土地使用權已授予常州新城金郡房地產有限公司，期限為70年，將於2081年8月1日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2011年6月7日訂立的土地使用權出讓合同第3204012011CR0054號，該物業的土地使用權已授予常州新城房產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	40,650.00平方米
土地用途	:	商業、住宅和綜合樓用途
土地使用期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	1.8-2.5
土地出讓金	:	人民幣290,000,000元

根據常州市國土資源局、常州新城金郡房地產有限公司與常州新城房產開發有限公司於2011年6月17日的補充協議。自2011年6月17日起，土地使用權出讓合同的受讓人將更改為常州新城金郡房地產有限公司。與此同時，涉及的所有權利和義務將由該公司承擔。

- (3) 根據日期為2010年6月11日的營業執照第320400000033627號，常州新城金郡房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣170,000,000元，有效經營期自2009年9月11日至2029年9月7日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，常州新城房產開發有限公司可取得該物業的土地使用權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日								
			現況下的資本值 人民幣								
96 中國江蘇省常州市 武進區延政西路 325號湖畔春秋三 期B	<p>該物業三期包括一幅佔地面積約18,838平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>別墅</td> <td>1,579.76</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>4,173.40</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>5,753.16</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	別墅	1,579.76	聯排住宅	4,173.40	合計：	5,753.16	該物業為空地。	<p>人民幣 41,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 93.78%的權益： 人民幣 38,449,800元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
別墅	1,579.76										
聯排住宅	4,173.40										
合計：	5,753.16										
	<p>整個開發項目計劃於2013年底竣工。</p> <p>該物業位於常州市武進區延政西路(位於常州市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，將於2043年6月25日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據常州市武進區國土資源局(出讓人)與常州市武進新城房產投資有限公司(受讓人)於2003年6月26日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予常州市武進新城房產投資有限公司，詳情如下：

位置	:	常州市農發區的一幅土地
佔地面積	:	227,361.9平方米
用途	:	住宅(別墅)和商業用途
容積率	:	0.5
土地出讓金	:	人民幣136,870,901元

- (2) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2008) 1203847號，該物業（總佔地面積為227,361.9平方米）的土地使用權已授予常州富域發展有限公司，作住宅用途時，期限為70年，於2073年6月25日屆滿，作商業用途時，於2043年6月25日屆滿。
- (3) 根據常州市規劃局於2004年12月22日頒發的建設用地規劃許可證第5-2004-63號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為341.04畝的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據日期為2010年6月25日的營業執照第320400400011362號，常州富域發展有限公司成立為有限公司，註冊資本為人民幣321,800,000元，經營期自2002年4月27日至2015年8月21日。
- (5) 我們已獲就業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州富域發展有限公司為該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州富域發展有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																		
			現況下的資本值 人民幣																		
97 位於中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側和學府路北側的南京香溢紫郡三期	該物業包括兩幅總佔地面積約133,362.80平方米的土地。	該物業目前為空置地盤。	人民幣 237,000,000元																		
	該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：		(貴集團應佔 51.89%的權益： 人民幣 122,979,300元)																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>123,242.43</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>123,242.43</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>37,728.90</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>9,636.48</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>47,365.38</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>170,607.81</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		高層住宅	123,242.43	小計	123,242.43	地下		停車場	37,728.90	地下附屬設施	9,636.48	小計	47,365.38	合計	170,607.81		
用途	概約建築面積 (平方米)																				
地上																					
高層住宅	123,242.43																				
小計	123,242.43																				
地下																					
停車場	37,728.90																				
地下附屬設施	9,636.48																				
小計	47,365.38																				
合計	170,607.81																				
	該物業計劃於2014年竣工。																				
	該物業位於南京市浦口區星火路(位於南京市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合住宅用途。																				
	該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，於2081年4月25日屆滿；作商業用途時，期限為40年，於2051年4月25日屆滿。																				

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證寧浦國用(2011)第11659P號，該物業（總佔地面積為41,570.80平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

根據南京市國土資源局於2011年8月30日頒發的國有土地使用權證寧浦國用(2011)第11661P號，該物業（總佔地面積為91,792.00平方米）的土地使用權已授予南京新城允升房地產有限公司，作商業用途時，期限為40年，將於2051年4月25日屆滿，作住宅用途時，期限為70年，將於2081年4月25日屆滿。

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月4日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0005號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	133,362.80平方米
土地用途	:	住宅和綜合樓用途
土地期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
容積率	:	01地塊不超過2.2；02地塊不超過2.8
土地出讓金	:	人民幣695,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2011年9月15日頒發的建設用地規劃許可證第320111201111434號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為133,362.80平方米的城市規劃規定和建設許可。

根據南京市規劃局於2012年7月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290017號，該開發項目（總建築面積50,612.38平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

根據南京市規劃局於2012年7月20日頒發的建設工程規劃許可證第320111201290018號，該開發項目（總建築面積119,995.43平方米）的建設工程符合城市建設規定並獲批准。

- (4) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。

- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 南京新城允升房地產有限公司；
- (iii) 南京新城允升房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值												
			人民幣												
98 香溢瀾橋2期B區， 一個位於中國江蘇 省常州市武進區前 黃高級中學東側的 土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 94,184.30平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。 根據 貴集團提供的信息，該物業的規 劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>2,693.35</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>34,830.95</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>396.16</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>1,474.53</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>39,394.99</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區廣電東路(位 於常州市區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年， 將於2081年6月29日屆滿，作住宅用 途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	商業	2,693.35	住宅	34,830.95	附屬設施	396.16	地下附屬設施	1,474.53	合計	39,394.99	<p>該物業目前為空 置地盤。</p>	<p>人民幣 106,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 51.66%的權益： 人民幣 54,759,600元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
商業	2,693.35														
住宅	34,830.95														
附屬設施	396.16														
地下附屬設施	1,474.53														
合計	39,394.99														

附註：

- (1) 根據常州市人民政府頒發的土地使用權證第(2011) 1205016號，該物業(總佔地面積為94,184.30平方米)的土地使用權已授予常州新城房地產開發有限公司，期限為70年，將於2081年6月29日屆滿。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）和常州新城房地產開發有限公司（受讓人）於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
- (ii) 常州新城房產開發有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 常州新城房產開發有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日
			現況下的資本值
			人民幣
99 位於中國上海市嘉定區高臺路南側和崇信路西側的一副地塊A11-4	<p>該物業包括一幅佔地面積約35,258.90平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業計劃發展為一個建築面積約為70,732平方米的住宅和商業開發項目。</p> <p>該物業位於上海市嘉定區白銀路（位於上海市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅、商業和寫字樓用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年1月5日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年1月5日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年1月5日屆滿。</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣</p> <p>503,000,000元</p> <p>（ 貴集團應佔51.89%的權益： 人民幣261,006,700元）</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年7月8日的上海房地產權證第(2010) 021881號，該物業（總佔地面積為35,258.90平方米）的土地使用權已授予上海富銘房地產開發有限公司，作住宅用途時，期限為70年，將於2080年1月5日屆滿，作寫字樓用途時，期限為50年，將於2060年1月5日屆滿，作商業用途時，期限為40年，將於2050年1月5日屆滿。
- (2) 根據嘉定區房屋土地資源管理局（出讓人）與上海富銘房地產開發有限公司（受讓人）於2009年10月30日訂立的土地使用權出讓合同第(2009)57號，該物業的土地使用權已授予上海富銘房地產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	35,258.90平方米
土地用途	:	住宅、寫字樓和商業
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作寫字樓用途時，期限為50年及作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.60
土地出讓金	:	人民幣264,000,000元
- (3) 根據上海嘉定新城發展有限公司與上海新城萬嘉房地產有限公司於2012年5月16日訂立的上海產權交易合同，上海嘉定新城發展有限公司同意以代價人民幣311,156,800元將其於上海富銘房地產開發有限公司持有之全部股本轉讓予上海新城萬嘉房地產有限公司。上海新城萬嘉房地產有限公司同意接納上述股份。

- (4) 根據日期為2003年3月19日的營業執照第310114000689576號，上海新城萬嘉房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣310,000,000元，有效經營期自2003年3月19日至2014年3月15日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；
 - (ii) 上海新城萬嘉房地產有限公司是該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 上海新城萬嘉房地產有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
100 春天裡，一塊位於中國湖北省武漢市漢陽區江堤中路西側和墨水湖南路北側的空地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約61,689.07平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>148,057.13</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,906.14</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>1,939.44</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,937.60</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>155,840.31</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,219.90</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>7,243.18</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>28,463.08</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>184,303.39</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		高層住宅	148,057.13	零售	2,906.14	幼兒園	1,939.44	附屬設施	2,937.60	小計	155,840.31	地下		停車場	21,219.90	地下附屬設施	7,243.18	小計	28,463.08	合計	184,303.39	該物業目前為空置地盤。	<p>人民幣 430,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 91.62%的權益： 人民幣 393,966,000元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
高層住宅	148,057.13																										
零售	2,906.14																										
幼兒園	1,939.44																										
附屬設施	2,937.60																										
小計	155,840.31																										
地下																											
停車場	21,219.90																										
地下附屬設施	7,243.18																										
小計	28,463.08																										
合計	184,303.39																										

該物業計劃於2013年底竣工。

該物業位於武漢市漢陽區江堤中路(位於武漢市區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。

該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。

附註：

- (1) 根據武漢市人民政府於2012年8月29日頒發的國有土地使用權證第(2012) 93號，該物業(總佔地面積為61,689.07平方米)的土地使用權歸武漢新城宏盛置業有限公司所有，期限為70年，將於2082年8月24日屆滿，作住宅用途。

- (2) 根據武漢市國土資源和規劃局（出讓人）與武漢新城宏盛置業有限公司（受讓人）於2012年8月25日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下

佔地面積	:	61,689.07平方米
土地用途	:	住宅用途
土地期限	:	作住宅用途時為70年
容積率	:	不超過2.5
土地出讓金	:	人民幣359,000,000元

- (3) 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局於2012年6月29日頒發的建設用地規劃許可證第武規（陽）地[2012] 17HYAA20120109號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為61,689.07平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據武漢市國土資源和規劃局漢陽分局於2012年8月29日頒發的建設工程規劃許可證第武規（陽）建[2012] 66HYAA20120109號，該物業（建築面積為184,303.39平方米）的建設工程符合建設工程規定並獲批准。
- (5) 根據日期為2012年5月9日的營業執照第420105000092444號，武漢新城宏盛置業有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2012年5月9日至2032年5月8日。
- (6) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：—
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議和相關開發批文有效、合法並可強制執行；
- (ii) 武漢新城宏盛置業有限公司是該物業的合法土地使用者；
- (iii) 武漢新城宏盛置業有限公司有權在土地使用期限內佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式出售該物業的土地使用權和房屋所有權；及
- (iv) 土地使用權出讓合同內訂明的所有土地出讓金已妥為支付和結清。
- (7) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：—

國有土地使用權證.....	有
土地使用權出讓合同.....	有
建設用地規劃許可證.....	有
建設工程規劃許可證.....	有
營業執照.....	有

估值證書

第六類 — 貴集團於中國已訂約收購的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日								
			現況下的資本值 人民幣								
101 中國江蘇省常州市 新市路北側和蘆墅 路東側金色新城	<p>該物業包括一幅總佔地面積約19,617.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>34,000.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>4,100.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>38,100.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市鐘樓區新市路北側和蘆墅路東側（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	34,000.00	停車場	4,100.00		<u>38,100.00</u>	該物業目前為空置地盤。	<p>無商業價值</p> <p>（見下文附註1）</p>
用途	概約建築面積 (平方米)										
高層住宅	34,000.00										
停車場	4,100.00										
	<u>38,100.00</u>										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效證書，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣170,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣87,822,000元）。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）和常州武進新城房產開發有限公司（受讓人）於2001年7月20日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	140,762平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.80
土地出讓金	:	人民幣201,205,203元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
102 位於中國江蘇省常州市武進區常武路和府東路交匯處的新城公館四至六期部分	<p>該物業包括一幅總佔地面積約64,294.30平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>98,522.98</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>9,242.71</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>5,186.82</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,858.85</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>121,811.36</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區常武路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	98,522.98	聯排住宅	9,242.71	停車場	5,186.82	地下附屬設施	8,858.85		<u>121,811.36</u>	該地盤上仍有若干現有舊構築物和樓宇。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層住宅	98,522.98														
聯排住宅	9,242.71														
停車場	5,186.82														
地下附屬設施	8,858.85														
	<u>121,811.36</u>														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣328,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣169,444,800元）。

- (2) 根據武進區國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）於2006年3月3日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	188,683.30平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	70年
容積率	:	1.8
土地出讓金	:	人民幣283,024,950元

根據常州市國土資源局與常州新城房產開發有限公司訂立的有關地塊2006009的兩份補充協議，因高壓線遷移原佔地面積188,683.30平方米增加了總佔地面積24,967平方米。

根據武進區國土資源局（出讓人）和常州新城房產開發有限公司（受讓人）訂立的土地使用權出讓合同第(2004)032號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	67,577.10平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.2

- (3) 根據武進區國土資源局頒發的四份國有土地使用權證，該物業（總佔地面積為216,933.10平方米）的土地使用權歸常州新城房產開發有限公司所有，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年，詳情如下：

證書編號	位置	佔地面積 (平方米)	屆滿日期
武國用(2007)1203798	湖塘鎮小廟村	85,069.10	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
武國用(2009)1202192	湖塘鎮新城公館	57,328.80	作住宅用途時為2076年3月2日
武國用(2005)1201173	湖塘鎮小廟村	67,516.90	作住宅用途時為2075年1月29日
武國用(2011)1200581	湖塘鎮長虹路南側	7,018.30	作商業用途時為2046年3月2日； 作住宅用途時為2076年3月2日
	合計：	<u>216,933.10</u>	

- (4) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
103 香溢瀾橋三、四期，一個位於中國江蘇省常州市武進區前黃高級中學東側的地塊	<p>該物業包括一幅總佔地面積約74,821平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>12,225.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>190,537.03</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>560.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>64,218.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>267,540.03</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區廣電東路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	零售	12,225.00	住宅	190,537.03	附屬設施	560.00	停車場	64,218.00	合計	267,540.03	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	規劃建築面積 (平方米)														
零售	12,225.00														
住宅	190,537.03														
附屬設施	560.00														
停車場	64,218.00														
合計	267,540.03														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣632,000,000元（ 貴集團應佔51.66%的權益：人民幣326,491,200元）。

- (2) 根據武進區國土資源和房屋管理局（出讓人）和常州新城房地產開發有限公司（受讓人）於2010年12月6日訂立的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	169,035平方米
土地用途	:	住宅
容積率	:	1.5-2.4
土地出讓金	:	人民幣1,024,352,100元

- (3) 根據日期為2009年4月9日的營業執照第320483000020657號，常州新城房產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣1,100,000,000元，有效經營期自1998年4月26日至2018年4月25日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，常州新城房產開發有限公司取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
104 湖北路項目，一幅位於中國江蘇省南京市鼓樓區湖北路51號的空置土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約11,627.00平方米的土地，其中2,363.00平方米尚未獲授土地使用權。</p> <p>該物業計劃發展為一個商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>7,250.00</td> </tr> <tr> <td>地下零售</td> <td>1,640.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>1,350.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>290.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>10,530.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於南京市鼓樓區湖北路51號(位於南京市區)。鄰近開發項目主要為商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	零售	7,250.00	地下零售	1,640.00	停車場	1,350.00	地下附屬設施	290.00	合計：	<u>10,530.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
零售	7,250.00														
地下零售	1,640.00														
停車場	1,350.00														
地下附屬設施	290.00														
合計：	<u>10,530.00</u>														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業尚有2,363平方米的土地未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該部分任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣149,000,000元(貴集團應佔51.89%的權益：人民幣77,316,100元)。

- (2) 根據南京市國土資源局（出讓人）與南京新城創置房地產有限公司（受讓人）於2007年6月8日訂立的土地使用權出讓合同寧國土資讓合(2007)第163號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	11,627.4平方米
土地用途	:	商業用途
土地期限	:	期限為40年，作商業用途
土地出讓金	:	人民幣405,000,000元

- (3) 根據南京市規劃局於2007年6月8日頒發的建設用地規劃許可證第寧國土資讓合(2006) 0083號，該物業的擬定建築用地用途符合佔地面積為14,090平方米的城市規劃規定和建設許可。
- (4) 根據日期為2002年9月9日的營業執照第320113000004939號，南京新城創置房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣120,000,000元，有效經營期自2002年9月9日至2012年9月8日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並獲得土地使用權證後，南京新城創置房地產有限公司取得該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
105 中國江蘇省南京市浦口區星火北路東側、永新路南側的南京香溢紫郡四期、五期	<p>該物業包括一幅總佔地面積約105,753.10平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>185,535.00</td> </tr> <tr> <td>花園公寓</td> <td>42,000.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>2,000.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,000.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>232,535.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>43,500.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>5,632.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>49,132.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>281,667.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		高層住宅	185,535.00	花園公寓	42,000.00	零售	2,000.00	附屬設施	3,000.00	小計	<u>232,535.00</u>	地下		停車場	43,500.00	地下附屬設施	5,632.00	小計	<u>49,132.00</u>	合計	<u>281,667.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
高層住宅	185,535.00																										
花園公寓	42,000.00																										
零售	2,000.00																										
附屬設施	3,000.00																										
小計	<u>232,535.00</u>																										
地下																											
停車場	43,500.00																										
地下附屬設施	5,632.00																										
小計	<u>49,132.00</u>																										
合計	<u>281,667.00</u>																										
	<p>該物業位於南京市浦口區星火路(位於南京市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅和工業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣473,000,000元(貴集團應佔51.89%的權益：人民幣245,439,700元)。

- (2) 根據南京市國土資源局高新技術產業開發區分局（出讓人）與南京新城萬嘉房地產有限公司（受讓人）於2010年11月30日訂立的土地使用權出讓合同第3201542010CR0007號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	105,753.10平方米
土地用途	:	商業、住宅和綜合樓用途
土地使用期限	:	作商業用途時，期限為40年；作住宅用途時，期限為70年
土地出讓金	:	人民幣630,000,000元

- (3) 根據日期為2011年11月11日的營業執照第320191000025358號，南京新城允升房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效經營期自2010年11月19日至2030年11月18日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，南京新城允升房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日												
			現況下的資本值 人民幣												
106 中國江蘇省昆山市 玉山鎮長江路東側 62號地塊昆山香溢 紫郡	<p>該物業包括一幅總佔地面積約73,830.8平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高層住宅</td> <td>136,080.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,000.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>20,297.60</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>28,262.40</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>190,640.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於昆山市玉山鎮長江路東側(位於昆山市區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	高層住宅	136,080.00	附屬設施	6,000.00	地下附屬設施	20,297.60	停車場	28,262.40		<u>190,640.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)														
高層住宅	136,080.00														
附屬設施	6,000.00														
地下附屬設施	20,297.60														
停車場	28,262.40														
	<u>190,640.00</u>														

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣560,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣302,008,000元）。

- (2) 根據昆山市國土資源局於2010年12月31日和2011年1月18日發佈的國有土地使用權轉讓通知，該物業（總佔地面積為140,085.40平方米）的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。

地塊編號	位置	佔地面積 (平方米)	土地出讓金 (人民幣元)	土地使用期限	土地用途
地塊62	長江路東側和 青淞路南側	73,830.80	482,115,124.00	70年	住宅

- (3) 根據日期為2011年8月19日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創宏房地產有限公司。
- (4) 根據日期為2011年6月20日的營業執照第320583000461881號，昆山新城創宏房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣1,000,000,000元，有效經營期自2011年6月20日至2031年6月19日。
- (5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，昆山新城創宏房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
國有土地使用權轉讓通知	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
107 新城國際花都，一幅位於中國湖南省長沙市望城縣黃金鎮銀星路南側和雷鋒大道東側的土地	<p>該物業包括一幅佔地面積約134,931.07平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>452,265</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,633</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>4,000</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>104,561</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>8,566</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>571,025</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於長沙市望城縣黃金鎮雷鋒大道（位於長沙市遠郊地區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，將於2011年4月3日屆滿，作旅館和餐飲用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	452,265	零售	1,633	附屬設施	4,000	停車場	104,561	地下附屬設施	8,566		<u>571,025</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	452,265																
零售	1,633																
附屬設施	4,000																
停車場	104,561																
地下附屬設施	8,566																
	<u>571,025</u>																

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣384,000,000元（ 貴集團應佔91.62%的權益：人民幣351,820,800元）。

- (2) 根據望城縣國土資源局（出讓人）與長沙新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年4月3日訂立的土地使用權出讓合同第001291號，該物業的土地使用權已授予長沙新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	188,443.26平方米
土地用途	:	住宅、旅館和餐飲用途
土地期限	:	作住宅用途時，期限為70年，作旅館和餐飲用途時， 期限為40年
容積率	:	3.50
土地出讓金	:	人民幣429,980,000元

- (3) 根據日期為2011年3月28日的營業執照第430122000029959號，長沙新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣20,000,000元，有效經營期自2011年3月28日至2031年3月27日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，長沙新城萬博置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																
			現況下的資本值 人民幣																
108 中國江蘇省常州市 新北區興業路北 側、嵩山路東側、 三井河南側地塊 G1204-6興業路北 地塊項目	<p>該物業包括一幅佔地面積約55,585平方 米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個住宅和商業開發 項目。根據 貴集團提供的資料，該物 業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>69,982.36</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,338.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>34,999.64</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>850.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>17,156.08</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>7,021.12</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>135,347.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	69,982.36	零售	5,338.00	酒店式公寓	34,999.64	附屬設施	850.00	停車場	17,156.08	地下附屬設施	7,021.12		<u>135,347.20</u>	該物業目前為空 置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																		
住宅	69,982.36																		
零售	5,338.00																		
酒店式公寓	34,999.64																		
附屬設施	850.00																		
停車場	17,156.08																		
地下附屬設施	7,021.12																		
	<u>135,347.20</u>																		
	<p>該物業位於常州市新北區興業路(位於 常州市郊區)。鄰近開發項目主要為住 宅開發項目。根據 貴集團提供的信 息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，土地使用期限 為70年，將於2012年6月30日屆滿，作 住宅用途。</p>																		

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣671,000,000元(貴集團應佔91.62%的權益：人民幣614,770,200元)。

- (2) 根據常州市國土資源局（出讓人）與常州福隆房地產開發有限公司（受讓人）於2010年6月25日訂立的土地使用權出讓合同第3204112010CR0057號，該物業的土地使用權已授予常州福隆房地產開發有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	55,585平方米
土地用途	:	住宅
土地期限	:	70年
容積率	:	2.00
土地出讓金	:	人民幣160,000,000元

- (3) 根據日期為2010年5月27日的營業執照第320407000004931號，常州福隆房地產開發有限公司成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效經營期自2007年2月6日至2007年2月6日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，常州福隆房地產開發有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																										
			現況下的資本值 人民幣																										
109 昆山新城城西側項目，一幅位於中國江蘇省昆山市柏廬路東側和312國道南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約65,582.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>無商業價值</p> <p>(見下文附註1)</p>																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>32,400.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>20,015.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>111,134.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>800.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>164,349.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>8,000.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,428.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>27,720.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>46,148.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>210,497.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		酒店式公寓	32,400.00	零售	20,015.00	住宅	111,134.00	附屬設施	800.00	小計	<u>164,349.00</u>	地下		零售	8,000.00	附屬設施	10,428.00	停車場	27,720.00	小計	<u>46,148.00</u>	合計	<u><u>210,497.00</u></u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																												
地上																													
酒店式公寓	32,400.00																												
零售	20,015.00																												
住宅	111,134.00																												
附屬設施	800.00																												
小計	<u>164,349.00</u>																												
地下																													
零售	8,000.00																												
附屬設施	10,428.00																												
停車場	27,720.00																												
小計	<u>46,148.00</u>																												
合計	<u><u>210,497.00</u></u>																												
	<p>該物業位於昆山市柏廬路（位於昆山市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>																												

附註：

(1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣589,000,000元（ 貴集團應佔72.78 %的權益：人民幣428,674,200元）。

(2) 根據昆山市國土資源局（出讓人）與蘇州新城萬博置業有限公司和月星集團有限公司（受讓人）於2011年1月10日訂立的土地使用權出讓合同第3205832011CR0010號，該物業的土地使用權已授予蘇州新城萬博置業有限公司和月星集團有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	65,582.00平方米
土地用途	:	商業、寫字樓和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	2.0-2.5
土地出讓金	:	人民幣385,624,512元

(3) 根據日期為2011年6月23日的補充合同，該物業的土地使用權已授予昆山新城創域房地產有限公司。

(4) 根據日期為2011年6月23日的營業執照第320583000463184號，昆山新城創域房地產有限公司成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效經營期自2011年6月23日至2031年6月22日。

(5) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及

(ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，昆山新城創域房地產有限公司可取得該物業的土地使用權。

(6) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																						
			現況下的資本值 人民幣																						
110 西太湖大道東側項目，一幅位於中國江蘇省常州市西太湖大道東側和環湖北路南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約187,436.40平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>363,490.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>35,640.00</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>30,891.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,034.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>431,055.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>45,261.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>22,630.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>498,946.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區西太湖大道(位於常州市郊區)。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為40年，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		酒店式公寓	363,490.00	零售	35,640.00	寫字樓	30,891.00	附屬設施	1,034.00	小計	<u>431,055.00</u>	地下		停車場	45,261.00	地下附屬設施	22,630.00	合計	<u><u>498,946.00</u></u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																								
地上																									
酒店式公寓	363,490.00																								
零售	35,640.00																								
寫字樓	30,891.00																								
附屬設施	1,034.00																								
小計	<u>431,055.00</u>																								
地下																									
停車場	45,261.00																								
地下附屬設施	22,630.00																								
合計	<u><u>498,946.00</u></u>																								

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日(假設已悉數支付所有土地出讓金)，該物業於現況下的市值將為人民幣1,712,000,000元(貴集團應佔91.62 %的權益：人民幣1,568,534,400元)。

- (2) 根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司（受讓人）於2011年5月30日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0085號，該物業的土地使用權已授予新城萬博置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	187,436.40平方米
土地用途	:	商業和服務用途
土地使用期限	:	40年
容積率	:	1.7-2.3
土地出讓金	:	人民幣839,715,072元

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，新城萬博置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
111 湖塘地塊項目，一幅位於中國江蘇省常州市武進區火炬路東側和古方路南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約323,458.90平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>77,100.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>122,600.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>597,307.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>10,812.42</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>807,819.42</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>35,507.04</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>157,787.68</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>193,294.72</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,001,114.14</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於常州市武進區火炬路（位於常州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		酒店式公寓	77,100.00	零售	122,600.00	住宅	597,307.00	附屬設施	10,812.42	小計	807,819.42	地下		附屬設施	35,507.04	停車場	157,787.68	小計	193,294.72	合計	1,001,114.14	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
酒店式公寓	77,100.00																										
零售	122,600.00																										
住宅	597,307.00																										
附屬設施	10,812.42																										
小計	807,819.42																										
地下																											
附屬設施	35,507.04																										
停車場	157,787.68																										
小計	193,294.72																										
合計	1,001,114.14																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣3,679,000,000元（ 貴集團應佔95.73%的權益：人民幣3,521,906,700元）。

- (2) 根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0099號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	137,789.10平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣754,395,322元

根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0098號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	78,886.00平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣451,227,920元

根據常州市國土資源局武進分局（出讓人）與新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司（受讓人）於2011年7月1日訂立的土地使用權出讓合同第3204832011CR0097號，該物業的土地使用權已授予受讓人，詳情如下：

佔地面積	:	106,783.80平方米
土地用途	:	商業和住宅用途
土地使用期限	:	作住宅用途時，期限為70年；作商業用途時，期限為40年
容積率	:	1.5-2.5
土地出讓金	:	人民幣612,939,012元

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，新城萬博置業有限公司和香港宏盛發展有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	.....	有
營業執照	.....	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日														
			現況下的資本值 人民幣														
112 金城東路項目，位於中國江蘇省無錫市無錫新區錫興路西北側和金城東路	<p>該物業包括一幅佔地面積約71,565.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>190,800.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>7,073.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,510.00</td> </tr> <tr> <td>地下附屬設施</td> <td>6,082.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>55,020.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>261,485.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於無錫市無錫新區錫興路西北側（位於無錫市區）。鄰近開發項目主要為住宅和商業開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，期限為70年，作住宅用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	190,800.00	零售	7,073.00	附屬設施	2,510.00	地下附屬設施	6,082.00	停車場	55,020.00		<u>261,485.00</u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																
住宅	190,800.00																
零售	7,073.00																
附屬設施	2,510.00																
地下附屬設施	6,082.00																
停車場	55,020.00																
	<u>261,485.00</u>																

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並無賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日，該物業於現況下的市值將為人民幣700,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣377,510,000元）。

- (2) 根據無錫市國土資源局（出讓人）與無錫市新城萬嘉置業有限公司（受讓人）於2011年9月2日訂立的土地使用權出讓合同第3202032011CR0056號，該物業的土地使用權已授予無錫市新城萬嘉置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	71,565.6平方米
土地用途	:	住宅、商業和寫字樓用途
土地期限	:	70年
容積率	:	2.8
土地出讓金	:	人民幣539,000,000元

- (3) 根據日期為2009年10月26日的營業執照第320204000004845號，無錫市新城萬嘉置業有限公司成立，註冊資本為人民幣420,000,000元，有效經營期自2007年8月14日至2027年8月13日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，無錫市新城萬嘉置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
113 楓津路地塊項目， 一幅位於中國江蘇 省蘇州市楓津路西 側和東吳南路北側 的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約 74,809.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。 根據 貴集團所提供的資料，該物業的 規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>61,712.00</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>111,933.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>9,339.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>3,795.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>186,779.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>6,625.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>46,997.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>53,622.00</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>240,401.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市吳中區楓津路西側 和東吳南路北側（位於蘇州市區）。鄰 近開發項目主要為住宅開發項目。根 據 貴集團提供的信息，該物業作綜合 用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途 時，期限為70年，作商業用途時，期限 為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		公寓	61,712.00	高層	111,933.00	零售	9,339.00	附屬設施	3,795.00	小計	186,779.00	地下		附屬設施	6,625.00	停車場	46,997.00	小計	53,622.00	合計	240,401.00	該物業目前為空 置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
公寓	61,712.00																										
高層	111,933.00																										
零售	9,339.00																										
附屬設施	3,795.00																										
小計	186,779.00																										
地下																											
附屬設施	6,625.00																										
停車場	46,997.00																										
小計	53,622.00																										
合計	240,401.00																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣728,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣392,610,400元）。

- (2) 根據蘇州市國土資源局（出讓人）與蘇州新城創佳置業有限公司（受讓人）於2012年8月13日訂立的土地使用權出讓合同第3205012012CR0138號，該物業的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，詳情如下：

佔地面積	:	74,809.60平方米
土地用途	:	住宅和商業用途
土地期限	:	作住宅用途時為70年及作商業用途時為40年
容積率	:	1.0-2.5
土地出讓金	:	人民幣720,000,000元

- (3) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。

- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：

- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，蘇州新城創佳置業有限公司可取得該物業的土地使用權。

- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																										
			現況下的資本值 人民幣																										
114 蘇街地塊項目，一幅位於中國江蘇省蘇州市越溪街東側和蘇街南側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約82,595.60平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據 貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>聯排住宅</td> <td>32,340.00</td> </tr> <tr> <td>高層</td> <td>145,712.00</td> </tr> <tr> <td>酒店式公寓</td> <td>4,923.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,115.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>1,880.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>189,970.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>32,256.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>41,312.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>73,568.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u><u>263,538.00</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業位於蘇州市吳中區越溪街東側和蘇街南側（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據 貴集團提供的信息，該物業作綜合用途。</p> <p>該物業獲授土地使用權，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		聯排住宅	32,340.00	高層	145,712.00	酒店式公寓	4,923.00	零售	5,115.00	附屬設施	1,880.00	小計	<u>189,970.00</u>	地下		附屬設施	32,256.00	停車場	41,312.00	小計	<u>73,568.00</u>	合計	<u><u>263,538.00</u></u>	該物業目前為空置地盤。	無商業價值 (見下文附註1)
用途	概約建築面積 (平方米)																												
地上																													
聯排住宅	32,340.00																												
高層	145,712.00																												
酒店式公寓	4,923.00																												
零售	5,115.00																												
附屬設施	1,880.00																												
小計	<u>189,970.00</u>																												
地下																													
附屬設施	32,256.00																												
停車場	41,312.00																												
小計	<u>73,568.00</u>																												
合計	<u><u>263,538.00</u></u>																												

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予該物業任何商業價值。倘 貴集團已獲得有效的國有土地使用權證，於2012年8月31日（假設已悉數支付所有土地出讓金），該物業於現況下的市值將為人民幣809,000,000元（ 貴集團應佔53.93%的權益：人民幣436,293,700元）。

- (2) 根據蘇州市國土資源局頒發的國有土地使用權挂牌競價成交確認書，該物業（總佔地面積為82,595.60平方米）的土地使用權已授予蘇州新城創佳置業有限公司，作住宅用途時，期限為70年，作商業用途時，期限為40年。
- (3) 根據日期為2007年10月11日的營業執照第320506000007779號，蘇州新城創佳置業有限公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元，有效經營期自2007年10月11日至2027年10月10日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同有效、合法並可強制執行；及
- (ii) 於悉數結清土地出讓金和契稅，並取得土地使用權證之後，蘇州新城創佳置業有限公司可取得該物業的土地使用權。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權挂牌競價成交確認書	有
營業執照	有

估值證書

第七類 — 貴集團擬於中國收購的物業

物業	概況和年期	佔用詳情	於2012年8月31日																								
			現況下的資本值 人民幣																								
115 鎮江姚莊村地塊項目，一幅位於中國江蘇省鎮江市丹徒區茅以升大道東側、谷陽大道北側和華山路西側的土地	<p>該物業包括一幅總佔地面積約200,001.00平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為一個綜合開發項目。根據貴集團所提供的資料，該物業的規劃建築面積明細如下：</p>	該物業目前為空置地盤。	<p>無商業價值</p> <p>(見下文附註1)</p>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>53,644.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>46,400.00</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>381,752.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>704.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>482,500.00</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>32,700.00</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>55,980.00</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td><u>88,680.00</u></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td><u>571,180.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	地上		寫字樓	53,644.00	零售	46,400.00	住宅	381,752.00	附屬設施	704.00	小計	<u>482,500.00</u>	地下		附屬設施	32,700.00	停車場	55,980.00	小計	<u>88,680.00</u>	合計	<u>571,180.00</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)																										
地上																											
寫字樓	53,644.00																										
零售	46,400.00																										
住宅	381,752.00																										
附屬設施	704.00																										
小計	<u>482,500.00</u>																										
地下																											
附屬設施	32,700.00																										
停車場	55,980.00																										
小計	<u>88,680.00</u>																										
合計	<u>571,180.00</u>																										
	<p>該物業位於鎮江市丹徒區華山路(位於鎮江市郊區)。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。根據貴集團提供的信息，該物業作住宅和商業用途。</p>																										

附註：

- (1) 在估值時，由於該物業未獲得國有土地使用權證，我們並未賦予貴集團擬收購的物業任何商業價值。
- (2) 根據鎮江市丹徒區新區管理委員會(出讓人)與新城萬博置業有限公司(受讓人)於2011年5月18日訂立的戰略合作協議，該物業的佔地面積約為200,001.00平方米(300畝)。

- (3) 根據日期為2010年5月11日的營業執照第320483000217523號，新城萬博置業有限公司成立，註冊資本為人民幣220,000,000元，有效經營期自2008年7月22日至2028年1月23日。
- (4) 我們已獲 貴集團中國法律顧問就物業業權出具的法律意見，該意見載有（其中包括）以下資料：
- (i) 該協議符合中國法律，為有效及對雙方具有約束力；及
- (ii) 於取得該物業土地使用權前， 貴集團須辦理相關法律程序、簽署正式土地使用權出讓合同、辦理所有土地出讓程序及悉數結清土地出讓金。
- (5) 根據 貴集團所提供的資料，業權狀況和主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|--------------|---|
| 戰略合作協議 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第八類 – 貴集團於中國租用的物業

物業	概況和年期	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
116 中國江蘇省蘇州市東吳北路惠康新地209號2層	<p data-bbox="571 506 1161 570">該物業包括多個總建築面積約850.00平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 619 1161 719">該物業目前由蘇州新城創佳置業有限公司向曠小如陳森林租用，租期自2011年7月1日起且於2014年6月30日屆滿，年租約為人民幣737,000元。</p> <p data-bbox="571 768 1161 868">該物業位於蘇州市東吳北路（位於蘇州市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 917 1161 1017">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值
117 中國江蘇省無錫市龍山路4號旺莊科技創業中心B座301室	<p data-bbox="571 1070 1161 1134">該物業包括一個總建築面積約781.53平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 1183 1161 1283">該物業目前由無錫新城創置房地產有限公司向無錫市欣旺實業總公司租用，租期自2010年9月15日起為期三年，月租為人民幣23,445.9元。</p> <p data-bbox="571 1332 1161 1432">該物業位於無錫市龍山路（位於無錫市郊區）。鄰近開發項目主要為住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 1481 1161 1581">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值

物業	概況和年期	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
118 中國江蘇省南京市中央路 258號錦盈大廈13層	<p data-bbox="568 363 1161 427">該物業包括若干總建築面積約為1,063.06平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="568 476 1161 576">該物業目前由南京新城允升房地產有限公司向馬菊萍租用，租期自2012年3月15日起為期五年，月租為人民幣107,000元。</p> <p data-bbox="568 625 1161 725">該物業位於南京市中央路（位於南京市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="568 774 1161 874">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值
119 中國上海市普陀區中山北 路3000號長城大廈2101- 2108室和2201-2208室	<p data-bbox="568 927 1161 991">該物業包括兩層總建築面積約3,548.28平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="568 1040 1161 1183">該物業目前由江蘇新城地產股份有限公司向上海長城建設開發有限公司租用，租期自2009年7月1日起為期五年，前三年月租為人民幣410,122.00元，而隨後兩年月租為人民幣442,500.00元。</p> <p data-bbox="568 1232 1161 1332">該物業位於上海市中山北路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="568 1381 1161 1481">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值

物業	概況和年期	於2012年8月31日 現況下的資本值 人民幣
120 中國江蘇省無錫市崇安區 廣南路第588號廣益陸鄰 中心3座5層	<p data-bbox="571 363 1161 427">該物業包括總建築面積約為327.95平方米的一個寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 476 1161 612">該物業目前由無錫新城萬博置業有限公司向無錫市廣益建設發展集團有限公司租用，租期自2012年1月8日起至2012年12月31日為期一年，月租約為人民幣13,180元。</p> <p data-bbox="571 661 1161 761">該物業位於無錫市廣南路（位於無錫市郊區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 810 1161 910">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值
121 中國上海市普陀區中山北 路3000號長城大廈2301- 2309室	<p data-bbox="571 963 1161 1027">該物業包括一層總建築面積約1,774.50平方米的寫字樓單位。</p> <p data-bbox="571 1076 1161 1212">該物業目前由新城控股集團有限公司向上海長城建設開發有限公司租用，租期自2009年7月1日起為期五年，前三年租金為人民幣215,897.5元，而隨後兩年租金為人民幣232,089.81元。</p> <p data-bbox="571 1261 1161 1361">該物業位於上海市中山北路（位於上海市區）。鄰近開發項目主要為商業和住宅開發項目。該物業目前由 貴集團用作寫字樓用途。</p> <p data-bbox="571 1410 1161 1510">根據中國意見，物業業主擁有物業的房屋所有權證，且有權將物業出租予 貴集團。該租約已於有關政府部門正式註冊。該租約為合法有效及可強制執行。</p>	無商業價值

本公司稅項

中國稅項

中國契稅

根據於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

轉讓土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與和交換進行轉讓（不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓）；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》的規定，透過以下方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦視為受上述條例的規管：

- 將土地使用權及房屋所有權用作投資；
- 將土地使用權及房屋所有權用於抵債；
- 以獲獎方式取得土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式取得土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報中國財政部和國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位接納土地及房屋，用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵契稅；
- 城鎮職工按有關法律法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；
- 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款之相同金額補繳契稅。

所得稅

根據全國人民代表大會於2007年3月16日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於2007年12月6日頒佈的相關實施條例（均於2008年1月1日起開始生效），將向中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦准許企業繼續享有經若干過渡條例調整的現享稅項優惠，據此，2008年1月1日前按25%的企業所得稅率繳稅的企業可繼續享有低稅率優惠，並在中國企業所得稅法生效日期起五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，即於2008年、2009年、2010年及2011年分別按18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自2012年起按新法定企業所得稅率25%納稅。此外，根據過渡條例，在中國企業所得稅法頒佈日期前成立且已獲授稅項減免期（如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半）的企業可按當時生效的稅務法律或法規繼續享有稅項減免期直至屆滿。

根據自2008年1月1日起生效的中國企業所得稅法，外商投資企業向外國投資者派發之股息須繳納10%的預扣稅，惟中國政府與其他司法權區之間達成的稅收條約另有規定者則除外。然而，由於中國與香港於2006年8月21日簽訂徵稅條約，於香港註冊成立的公司自其持有25%或以上權益的中國註冊成立公司收取之股息須繳納5%的預扣稅。此外，中國國家稅務總局於2009年10月27日頒佈稅務通知或國稅函第601號，規定「導管公司」或並無實質業務的空殼公司並不享有稅收條約優惠，並會按照「實質重於形式」的原則進行實益擁有人分析，判定是否給予稅收條約優惠。

根據中國企業所得稅法實施條例，倘若於中國境外註冊成立的企業的「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為中國稅務居民企業，並須按25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民自其他合資格中國稅務居民收取之股息將免徵企業所得稅。然而，負責徵收預扣稅的中國外匯管制機關並無就中國企業所得稅向視為居民企業的實體頒佈對外匯款手續的相關指引。因此，於未來發出關於新的「居民企業」分類的指引可導致向非中國企業股東或非中國個人股東就彼等收取外國企業的股息分別徵收10%預扣稅或20%潛在預扣稅。

營業稅

根據國務院於2008年11月10日頒佈並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於2008年12月15日頒佈並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其地上建築及附著物適用的稅率為5%。

於2006年5月30日，國家稅務總局發出《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。該通知規定（其中包括），自2006年6月1日起，將對自原始購買後五年內出售的住房須按銷售收入全額徵收營業稅，而對自原始購買後五年或以後出售的普通住房，免征營業稅；對自原始購買後五年或五年以後出售的非普通住房，則按售價與原始購買價之間的差額徵收營業稅。

於2011年1月27日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定，自2011年1月28日起：

- 個人轉讓持有不足五年的住房須全額徵收營業稅；
- 個人轉讓持有五年或以上的非普通住房按照差額徵收營業稅；及
- 個人轉讓持有五年或以上的普通住房，免徵營業稅。

土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅適用於境內及外國投資者，不論彼等是企業實體或個人。土地增值稅須於增值時繳付，即銷售所得款經扣除各項指定項目後的結餘。土地增值稅乃按介乎30%至60%的累進稅率計算。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就取得土地使用權所支付的金額以及開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。倘納稅人建造普通住房而增值額未超過中國法律准許的可扣減項目總和的20%，則可免徵土地增值稅。然而，倘增值額超逾可扣減項目總和的20%，則該等豁免將不再適用，而納稅人將須就增值總額繳納土地增值稅（經計及可扣減項目）。該等可扣減項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；

- 開發土地及興建物業的成本和費用；
- 新建樓宇及配套設施的建設成本和費用，或舊樓宇及構築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅項；及
- 財政部規定的其他項目（包括就物業開發扣除上述前兩項的20%）。

土地增值稅乃以增值額（即上文所述的結餘）按介乎30%至60%的累進稅率計算。

增值額土地	增值稅稅率(%)
部分	
不超過可扣除項目的50%	30
超過可扣除項目的50%但不超過100%	40
超過可扣除項目的100%但不超過200%.	50
超過可扣除項目的200%.	60

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律准許的扣減項目總和的20%，則可免繳土地增值稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈並於1988年11月1日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地土地使用稅按有關土地面積徵收。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。根據國家稅務總局於1997年3月27日頒佈的《關於外商投資企業征免土地使用稅問題的批復》，將向外商投資企業徵收土地使用費而非土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》於2006年12月31日經國務院修訂。截至2007年1月1日，將向外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元。於2007年6月1日，國家稅務總局頒佈《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批復》並重申上述各點。

房產稅

於2009年1月1日之前，在中國有兩套平行的稅務系統讓企業參與中國的房地產開發與投資。根據國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，適用於境內企業、組織及個人的稅項為房產稅，乃根據房地產原賬面值扣減10%至30%（視乎該房地產所在位置而定）後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅

率12%計算。而外商投資企業、境外企業以及境外個人則須為彼等在中國城市區域內擁有的土地及樓宇支付城市房地產稅。根據國務院於1951年8月8日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅每年根據物業的標準房價按稅率1.8%徵繳；或根據租金收入按稅率18%徵繳。

國務院於2008年12月31日頒佈《中華人民共和國國務院令2008第546號》，取消城市房地產稅而統一了兩套平行的房地產稅務系統。自2009年1月1日起，所有在中國擁有或使用房地產的企業、組織及個人，應按國務院於1986年9月15日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》中提述的計算方法繳納房產稅。

外匯

於1993年12月31日前，外匯管理採用配額制。任何於日常業務過程中使用外匯的企業，必須首先從地方外匯管理局辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述轉換必須按照外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可在調劑中心兌換外幣。調劑中心所採用的匯率主要根據外匯的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在調劑中心買賣外幣，須事先獲得外匯管理局的批准。

於1993年12月28日，國務院下轄的中國人民銀行頒佈《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於1994年1月1日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施有條件兌換經常賬項目的人民幣，由各銀行建立外匯結匯與付匯制度，並統一官方人民幣匯率與調劑中心的人民幣市場匯率。於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，載有中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的詳細監管規定。

中國規管外匯的主要條例為國務院於1996年1月頒佈及於1997年1月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》。根據這些條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易及股息支付，惟就支付資本開支（例如於中國境外進行的直接投資、貸款或證券投資）則不可自由兌換，除非事先取得外匯管理局的批准。

根據該《外匯管理條例》，中國外商投資企業可透過提供證明貿易及服務相關外匯交易的商業文件，就這些交易購入外幣，而毋須獲外匯管理局批准。彼等亦可將外幣（在外匯管理局批准的上限規限下）匯出以清償外匯債務或支付股息。然而，在執行該等法律方面擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，可限制或不批准外商投資企業於未來購入及匯出外

幣。請參閱「風險因素－有關中國的風險因素－中國政府管治外幣兌換可能影響閣下的投資價值」。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受到限制及須取得外匯管理局的批准。

根據外匯管理局於2005年10月21日發出的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，或外匯管理局第75號通知的規定，(i)境內居民設立或控制用於境外股權融資（包括可轉換債務融資）的境外特殊目的公司之前，須向所在地外匯管理局分局辦理登記手續；(ii)倘境內居民將境內企業資產或股權轉入境外特殊目的公司，或在向境外特殊目的公司注入資產或股權後進行境外融資，須就其持有境外特殊目的公司的權益及其權益變動，在所在地外匯管理局分局辦理登記手續；及(iii)倘境外特殊目的公司在中國境外發生資本變動或合併及收購等重大資本變更事項，該境內居民須於有關事項發生當日起30日內向所在地外匯管理局分局辦理登記該等變更。於2007年5月及2009年6月，外匯管理局就外匯管理局登記程序向其地方分局發出指引，以加強根據外匯管理局第75號通知對登記進行監管，並向境外特殊目的公司的境內子公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據外匯管理局第75號通知的規定，不遵守上述登記程序者，其在中國境內子公司的外匯交易活動將被限制，並影響其向境外特殊目的公司分派股息的能力。不遵守登記程序者亦將受到懲罰，如被勒令將非法匯出中國的外幣匯入中國及繳付該金額最多30%以上但不超過該金額的罰款。

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產；境外機構在中國設立的分行或代表辦公室及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於其投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未全數繳付其註冊資本，或未取得國有土地使用權證，或開發項目內部資金少於投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯借款兌換為人民幣；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出任何承諾，以保證合同一方獲固定回報或變相固定回報。

根據第171號文件，商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號通知」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立合同前購買協議，否則有關機構將不會批核准外商投資房地產公司。至於有意擴展業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產開發項目的營運或開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購境內房地產企業，並禁止房地產合營公司的中國或外國投資者達成任何旨在為任何一方帶來固定回報的協定。一旦外商投資房地產企業經地方部門批准成立後，應即時向商務部就批准事宜備案。

外匯管理局的地方管理機關及指定外匯銀行對未能符合商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司不予辦理買賣及結匯手續。

於2007年7月10日，外匯管理局綜合司發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「第130號法規」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。

根據第130號通知，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶售匯及購匯手續。

於2008年8月29日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金僅可使用於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍；除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司一般須通過作為外資房地產公司成立的中國子公司運

營房地產，及透過股本注資投資這些外資中國子公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款（倘該等貸款尚未使用）。違反第142號通知將會受到嚴懲，例如處以相關外匯管理規例所規定的高額罰款。

本附錄載有與我們營運及業務相關的中國法律及法規若干方面的概要。有關中國稅務的法律及法規於本招股說明書「附錄四－稅項及外匯」另行討論。

概述

中國所有土地均為國家所有或集體所有，具體依據土地位置確定。城鎮所有的土地均為國有，而鄉村以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。按照法律，國家有權為公眾利益取回土地所有權或土地使用權，但須給予補償。

儘管中國所有土地均為國家所有或集體所有，但個人及實體可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最主要的兩種方法包括地方土地管理機關的土地出讓，以及與已獲得土地使用權的土地使用者進行土地轉讓。

土地出讓

國家及地方法規

於1988年4月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過修訂一項中國憲法。該修訂容許有償轉讓土地使用權，為改革規管土地的使用及土地使用權的轉讓之法律鋪路。於1988年12月，全國人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許有償轉讓土地使用權。

於1990年5月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等規例（統稱《城鎮土地條例》）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據此制度，國家保留土地的最終擁有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可於向國家繳付出讓土地使用權的土地出讓金額後，由國家及縣級或以上的地方政府出讓，並按土地出讓合同作特定用途，最高年期為70年。

城鎮土地條例規定出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	年期上限 (年)
商業、旅遊、娛樂.....	40
住宅.....	70
工業.....	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育.....	50
綜合用途或其他用途.....	50

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家於出讓年期屆滿前不得收回依法出讓的土地使用權。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用土地的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及開發該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金額後，受讓人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據當時有關法律處理。此外，若國家因公眾利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他房地產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於2005年3月26日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格過快上漲以及促進房地產市場健康發展。該通知要求穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七部門（包括建設部）於2005年4月30日發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：(i) 地方政府應致力於確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；(ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自2005年6月1日起，對個人購買住房不足兩年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收5%的營業稅；對個人購買非普通住房超過兩年（含兩年）轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收5%的營業稅；及(iii) 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

根據上述措施，地方政府須於2006年9月前採納計劃，集中開發中低價及中小型物業，以滿足業主的需求。該等措施訂明，由2006年6月1日起，所有樓面面積超過90平方米

的現有住宅單位及尚未落成的住宅單元須支付總購買價最低30%的首付，而樓面面積不足90平方米的自住住宅單位則支付20%的首付。該等措施規定，於2006年6月1日之後已批准或已開工的住宅房屋項目中最少70%的住宅單位必須不大於90平方米。該等措施繼續抑制別墅的土地撥備，並限制低密度及大型住宅物業開發項目的土地撥備。

於2006年5月24日，國務院辦公廳進一步發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：(i)鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；(ii)對物業銷售徵收5%的營業稅（如物業不足五年出售，則按售房收入全額徵收營業稅，或物業於五年後出售，則按物業所得利潤徵收營業稅，惟普通住宅物業可豁免繳納營業稅）；(iii)個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv)停止別墅類物業開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；(v)合理控制城市房屋拆遷規模和進度；(vi)要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii)對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的物業開發商，銀行不得發放貸款。

於2006年6月13日，國務院辦公廳發佈《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)嚴格審查所有規劃項目，加強對各地區執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查；及(iii)從嚴控制基本建設貸款投放。

於2006年7月6日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》或《新意見》。新意見規定自2006年6月1日起，各城市或縣城新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

於2006年7月13日，國務院辦公廳發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管和管理及落實最嚴格的土地管理制度。

於2006年8月31日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知規定以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)被征地農民的社會保障費用未落實前不得批准征地；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，繳入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費繳納標準以及城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓；及(vi)禁止通過「以租代征」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於2006年11月7日，財政部、國土資源部及中國人民銀行發佈《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從2007年1月1日起加倍徵收新增建設用地的土地有償使用費。

於2007年3月29日，建設部、國土資源部、財政部、國家審計局、監察部、國家稅務總局、發改委及國家工商管理總局發佈《關於開展房地產市場秩序專項整治的通知》。該通知旨在檢查房地產領域涉及的有關部門及工作人員在項目立項、規劃審批、工作許可和預售許可等環節違規審批、濫用權力等行為和房地產稅收政策執行情況。其亦准許檢查房地產企業發佈違法廣告、囤房惜售、哄抬房價、合同欺詐、偷稅漏稅以及違規強制拆遷等行為。對在檢查中發現問題的房地產開發企業依法進行進一步審計和檢查。

根據國務院於2007年8月7日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：(i)落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。新審批的住房建設，建築面積90平方米以下的住房面積所佔比重必須達住房開發總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於2007年9月30日頒佈的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門（「管理部門」）要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。其將結合貫徹落實監察部、國土資源部、財政部、中國國家審計署及建設部於2007年8月8日聯合發佈的《關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，其將對住宅開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對沒有按照土地使用合同開工建設和竣工的，管理部門要依法依規提出處理意見，督促企業限期完成開發，對沒有按處理意見進行整改的企業，要禁止其參加土地招拍掛活動購置新的土地。管理部門要嚴格落實閒置土地處置的規定，對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，要依法徵收土地閒置費，並要責令有關企業限期動工、竣工。土地閒置費原則上按出讓或劃撥地之土地出讓金的20%徵收。滿兩年未動工開發的，要堅決無償收回。對雖按合同約定日期動工開發，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的，要嚴格按閒置土地依法進行處理。

於2007年12月30日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》（國辦發[2007]71號）。該通知規定農村住宅用地僅可分配予本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位或個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於2008年2月7日，國務院發佈《土地調查條例》（中華人民共和國國務院令第518號）。該條例規定縣級以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每十年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清可利用的土地資源和利用狀況。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定（其中包括）國土資源部門要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金，且須：

- 增加保障性住房和普通商品住房的有效供給，尤其是中低價位和中小套型普通商品住房；
- 合理引導住房消費及抑制投資投機性購房需求；
- 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- 加快推進保障性安居工程建設；及
- 制定或落實地方各級政府的責任。

於2010年3月8日，國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，通知（其中包括）規定：

- 城市及縣級的國土資源局應保證政府資助住房、貧民區居住者重建以及小型自用商務住房單位的土地供應不低於住宅用地供應總量的70%以及嚴格控制大型公寓的土地供應以及限制別墅的土地供應；
- 國土資源部門須禁止欠付土地出讓金、持有閒置土地、參與土地投機及價格操控、進行超出批准範圍的項目開發或未能遵守土地使用權出讓合同的物業開發商在一定期限內進行土地投標交易；及
- 土地使用權出讓合同須在雙方同意出讓土地後十日內簽署，並須於土地使用權出讓合同簽署後一個月內支付土地出讓金的50%作為首付款，餘額須於土地使用權出讓合同簽署後一年內支付。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知（其中包括）規定：(i)至少70%的城市住房建設用地須用於保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房；在房價高的地區，應增加中小套型限價住房建設供地數量；(ii)在(1)非法轉讓土地使用權、(2)因開發商自身原因未能在劃撥土地出讓合同中約定土地之日起一年內開始規定建設、(3)不符合土地出讓合同中訂

明的土地開發規定以及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為等違法違規違約行為整改前，開發商及其控股股東禁止參加土地競買活動；(iii)開發商須在出讓合同中約定土地交付之日起一年內開工建設，自開工之日起三年內竣工；(iv)要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅項目的規劃建築面積除以總佔地面積得出的容積率必須大於1:1；及(v)不得將兩宗或以上地塊捆綁出讓，不得出讓未開發土地。

於2010年12月，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：(i)保障性住房、棚戶區改造住房或中小套型住房指定用地供應低於70%的市縣在2010年底前不得出讓大戶高檔商品住宅用地；(ii)對招拍掛出讓中溢價率超過50%的地塊，地方國土資源主管部門要分別向國土資源部和省國土資源主管部門提交交易報告；及(iii)對保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須沒收違法所得，及收回土地使用權。此外，堅決制止擅自調整容積率行為。

於2011年1月26日，國務院辦公廳發佈《進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知（其中包括）規定：

- 對個人購買住房不足五年出售的，將按其銷售收入全額徵收營業稅（不論普通或非普通）；
- 對購買第二套住房而言，首付款比例從50%上調至60%；
- 倘開發商在土地出讓合同訂明的施工日期起計兩年內沒有取得施工許可證進行開工建設，開發商將被沒收土地使用權，及中國政府將徵收高達土地出讓金20%的土地閒置費；及
- 各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內須限制當地居民可購買的住房數量。原則上對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購一套住房（含新建商品住房和二手住房）。對(i)已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭，(ii)擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭，(iii)無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

除城鎮土地條例所載有關土地使用權的總交易框架之外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內有關出讓及轉讓土地使用權的特定交易的規定。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不相符。根據中國法律，倘出現該等不相符則以國家法律法規為準。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律法規包括《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》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合有關環境標準及法規。

土地出讓方式

根據中國法律和國務院的規定，除透過劃撥取得土地使用權外，供物業開發的土地使用權可透過政府出讓取得。現有兩種出讓土地使用權的方式，即私人協議或競價程序（即招標、拍賣或於地方政府管理的土地交易所上掛牌）。

截至2002年7月1日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於2002年5月9日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「**2002年規定**」）（於2007年9月21日修訂為《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「**2007年規定**」））的規限。於頒佈2002年規定之後，國土資源部於2004年3月31日頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，要求所有地方土地管理部門嚴格執行2002年規定。此外，國土資源部規定由2004年8月31日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式出讓及商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於2004年4月29日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地開發為期六個月，以待中國政府整頓中國土地開發的違規行為。2007年規定明確規定工業、

商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地，或同一宗土地有兩個或以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。2007年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且其有關土地使用的決定必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用權證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前20日刊發投標、拍賣或掛牌招標公告。另外，其亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見（其中包括）規定，(i)正確把握土地招拍掛出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招拍掛計劃公示制度；(iii)調整完善土地招拍掛出讓政策，包括(a)限定房價或地價，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地，(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地，(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)大力推進土地使用權出讓網上運行；(v)完善土地招拍掛出讓合同。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘額。請參閱下文「所有權文件及物業權益登記」一節。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

於2003年6月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》或2003年規定，規管在同一地塊僅有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的情況下協議出讓土地使用權。根據2003年規定，地方土地局連同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體位置、界限、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果擬出讓的土地使用權有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據2007年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金額。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），自通知頒佈日起，嚴格控制高檔商品房用地，停止申請報批別墅的土地使用權。於2006年5月30日，國土資源部發出《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i) 土地使用不得違反土地利用總體規劃和年度土地使用計劃，任何單位和個人不得改變和佔用基本農田。堅決制止通過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農田報批的違法行為，及未經批准，不得增加使用的建設用地；(ii) 從嚴審批各類非農建設用地，及對限制類項目嚴格限制供應土地。禁止類項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii) 嚴格執行國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知（國辦發[2006]37號）。該通知規定，其中包括：(a) 用作房地產開發的土地須以招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓，並合理確定土地面積；(b) 優先供應土地予中低價位及中小套型的普通商品房（包括經濟適用住房）及廉租住房，且須知會公眾土地供應計劃；及(c) 嚴格控制低密度及大型住房的土地供應，並嚴格執行有關停止別墅房地產開發項目土地供應的規定。自2006年5月30日起，將終止別墅項目的所有土地使用供應以及相關手續，並實行全面整頓。

於2006年12月12日，國土資源部及發改委頒佈《限制用地項目目錄（2006本）和禁止用地項目目錄（2006本）》。該目錄規定，中國共產黨及政府機關的新建辦公樓、大型商業或娛樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大套型住宅項目（指容積率低於1.0及單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目）均列為限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場及黨政機關、國有企業及事業單位的新建培訓中心則列為禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於2008年1月1日實施。該法例規定（其中包括），倘若開發商以劃撥方式取得土地使用權，有關開發商向其他相關機構申請批准或核准前，應向相關城鄉規劃主管機構申請核發選址意見書。該法亦訂明，倘若以劃撥方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，向縣級或以上的土地管理機關申請土地使用權前，開發商應在取得其他有關機構的批准或同意後向相關城鄉規劃主管機構申請建設用地規劃許可證。此外，倘若以出讓方式取得城市或城鎮的規劃區的土地使用權，於出讓土地使用權前，相關城鄉規劃主管機構應訂明出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，並將規劃條列入土地使用權出讓合同。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽立土地使用權出讓合同後，開發商應向城市或縣級城鄉規劃主管部門申請建設用地規劃許可證及必要文件。倘若開發項目地處城市或城鎮的規劃區內，開發商須向指定城市或縣級城鄉規劃主管部門或省政府指定的響政府申請鄉村建設規劃許可證。開發項目須遵照規劃條件進行，如規劃條件須作出任何修訂，則須向有關城市或縣級城鄉規劃主管部門申請。開發商須於項目竣工後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收文件。

標準土地出讓合同

為規範土地出讓合同，於2000年，國土資源部與國家工商行政管理總局刊發標準土地出讓合同，根據該標準合同，多個地方政府各自制訂了地方格式的土地出讓合同，以適應當地的具體情況。標準土地出讓合同包括各項條款，如土地位置、土地用途、土地出讓金及付款安排、交付時的土地狀況、出讓期限、土地使用條件及限制（包括建築面積、容積率及高度與密度限制）、興建公共設施、呈交樓宇規劃以供審批、動工最後限期、繳付閒置費用、竣工最後限期、申請延長指定建設的限期、隨後轉讓的限制、取得水電供應的責任、在繳付土地出讓金及完成所訂明的開發前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違約及解決爭議。

倘土地使用者於訂立土地出讓合同後擬變更土地特定用途，必須首先獲有關土地局及有關城市規劃部門批准，並可能須簽訂新土地出讓合同，及調整土地出讓金以反映新用途的增值。註冊手續須於批准變更特定用途後隨即辦理。

倘土地使用者於土地出讓合同指定期限內未能開發及投資於該土地，土地局有權施行罰款以至無償撤銷出讓的各項處分，由於不可抗力事件或政府當局活動而導致未能開發及投資於該土地則除外。

根據於2007年10月28日發出的《中華人民共和國城鄉規劃法》，於簽立土地出讓合同後，城市規劃部門不得在未經授權的情況下修改土地出讓合同項下的規劃規定。

集體所有建設用地的使用權轉讓

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租作非農業建設；惟符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法轉讓則除外。於2004年10月21日，國務院發佈《關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有的建設土地使用權可依法轉讓。於2007年12月30日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制轉讓農民集體所有的建設土地使用權。農村集體所有的建設用地禁止出讓、轉讓或出租作商業物業開發及住宅建設之用。

終止

根據於2007年3月16日頒佈並自2007年10月1日起生效的《物權法》，當住宅建設用地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會於出讓期限屆滿前撤銷土地使用權。如基於特別理由，例如公眾利益，則須就土地上的物業給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，土地使用者將採取措施交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記，惟土地使用權獲准續期則除外。

土地使用者可申請土地使用權續期，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同、支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據於1994年7月頒佈並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），如房地產開發在透過出讓取得土地使用權的土地上進行，該土地必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途及動工開發期限開發。如該項開發項目未有在土地使用權出讓合同約定的日期起計一年內動工開發，可以徵收相等於不超過有關土地出讓金20%的土地閒置費。如該開發項目未有在指定日期起計兩年內動工，有關土地使用權可能會被無償收回，除非有關開發項目的動工建設因不可抗力、政府或相關政府部門的行動或動工所需的前期工程延誤而受阻延。

國土資源部於2006年5月30日發佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i)建設工程的施工日期及竣工日期須於國有土地使用權出讓合同中列明；及(ii)加大閒置土地處罰力度。倘應徵收土地閒置費時，則應依法從高徵收。倘應無償收回閒置土地時，則應堅決依法收回。

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》擴大了閒置土地的定義，包括因政府行為造成閒置的土地。有關進一步詳請，請參閱下文「主要法律及監管規定概要－閒置土地」。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地管理機關」）須通知土地使用者，並擬訂該閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則應通知承按人參與處置方案的擬訂工作。土地管理機關在該計劃獲原批准用地的政府批准後，負責落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法包括（其中包括）以下各項：

- (i) 延長開發及建設期限，但不得超過一年；
- (ii) 更改土地用途，並於其後繼續開發及建設；或
- (iii) 在原有項目達成施工條件後安排臨時土地用途，並重新批准開發，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如土地因國家或有關政府機構行為而閒置，而土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何補償或安置費），則除上述方法外，國家可就土地使用者已付補償或徵用費的部分土地，向土地使用者確認授出有關土地，而該土地的其餘部分將由政府收回。於2012年7月

1日生效的《閒置土地處置辦法》擴大了閒置土地的處置方法。有關進一步詳情，請參閱下文「主要法律及監管規定概要－閒置土地」。

於2006年5月24日，《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定對閒置一年的土地應徵收土地閒置費，並須於適當時候發展該土地；對閒置兩年的土地將予以沒收。

於2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)。該通知規定(其中包括)，(i)嚴格執行有關無償收回閒置滿兩年的土地的土地使用權的國家政策；(ii)對任何閒置滿一年的土地，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii)於2008年6月前，地方政府須就閒置土地清理處置情況向國務院遞交專題報告；(iv)繼續停止別墅項目的土地供應；(v)有關當局須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi)供應住宅用地要將最低容積率限制、住房建設套數和套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，以確保至少70%的總住宅開發用地用於廉租住房、經濟適用住房、限價房和90平方米以下的小套型住房建設；及(vii)要求金融機構對物業項目超過土地出讓合同訂定的動工開發日期滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或投資總額不足25%的物業開發商，應審慎貸款和核准融資。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、監察部和審計署發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，其中包括，限制在市政及縣級國土資源部和土地權承讓人之間訂立的土地出讓合同下悉數支付土地出讓金的期限至一年。由所有相關地方土地轉讓機關批准的特殊項目則除外，為特殊項目的土地出讓金的悉數付款須在兩年內連同不低於土地出讓金總額的50%的首付款一同繳付。該通知亦規定地方政府應嚴格執行相關法規以對因不可抗力以外的原因延遲繳付土地出讓金或建設的物業開發商作出懲罰或限制其收購新土地。

由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同指定的條款及條件。就住宅建築項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前必須確定將支出的項目總施工成本（不包括土地出讓金）至少25%及建設日程表以及完工及交付項目日期。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

土地儲備及前期開發

財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈《土地儲備管理辦法》，自2007年11月19日生效。根據該辦法，土地儲備機構為隸屬地方土地管理局的獨立法人團體。土地儲備的範圍包括但不限於國家收回的土地使用權、行使優先購買權取得的土地、已辦理轉換手續的農村土地及土地儲備機構購買的土地。土地儲備機構可對土地儲備進行前期開發，以向市場供應土地。商業銀行可在土地儲備機構取得地方財政部門的批准後，向土地儲備機構發放按揭貸款。

財政部及國土資源部於2007年2月27日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，規管（其中包括）與土地儲備前期開發所需資金相關事宜，包括該筆資金的來源、使用範圍及管理。

所有權文件及物業權益登記

根據國土資源部於2007年12月30日頒佈的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。土地使用權證乃證明登記土地使用者於證書所列期限內有使用土地的合法權利的證明文件。於完成房屋施工（包括經各個政府部門驗收合格）後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的房屋。土地使用權及土地的其他權利（如在土地上興建房屋的權利）的所有持有人必須登記彼等合法國有土地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城

市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。然而，在上海市，兩家登記處已經合併。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如上海市，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保護。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱下文「按揭及保證」一節。

按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》(或《擔保法》)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(或《房地產法》)、《城市房地產抵押管理辦法》(或《房地產抵押辦法》)及其他有關房地產相關法律及法規所規管。當就已竣工樓宇所有權設置按揭時，同時亦就樓宇所在的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭當日起生效。根據《擔保法》，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額，(ii)債務人的責任期，(iii)債務的償還，及(iv)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據《房地產法》，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及所按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記部門。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估所按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在所按揭物業已評估價值、拍賣或出售後，所得款項超過債項金額之部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

擔保法亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據擔保法，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)附帶共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負上還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為債務人主要責任履行期屆滿後的六個月。

閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈及實施的《閒置土地處置辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後沒有在指定時限內開始發展及施工，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始開發及施工日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效之日起計或土地管理部門發出「批准建築用地函件」日期起計一年屆滿時尚未開始土地的開發及施工；(iii)土地之開發及施工已經開始，惟已開始開發及施工的面積低於將予開發及施工總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准而開發及施工已持續暫停一年或以上；或(iv)法律及行政法規所規定的其他情況。

於2012年6月1日，國土資源部進一步頒佈《閒置土地處置辦法》(「處置辦法」)(於2012年7月1日生效)。國土資源部擴大及明確了閒置土地包括因政府或非政府相關行為而閒置的土地)。倘(i)政府未能根據有關土地出讓合同或有關文件指定的期限向受讓人交付地塊，(ii)土地使用權受讓人由於近期土地或城市規劃調整無法根據合約目的開發土地，(iii)由於有關國家政策修訂導致土地或城市規劃條件改變，及(iv)由於群眾信訪、軍事管制、文物保護、自然災害和其他有關行為導致地塊開發進度延遲，政府行為可能導致土地閒置。

處置辦法要求國土資源部授出的土地使用權應符合以下要求：(i)土地使用權未設任何產權負擔；(ii)安置的原住居民(倘有)須獲得補償；(iii)土地使用權並未涉及任何法律或經濟糾紛；及(iv)有關地塊必須明確界定地塊位置、使用性質、容積率和其他土地規劃條件。

處置辦法規定了調查閒置土地適用的明確程序。倘市級或縣級土地管理部門懷疑土地涉嫌構成閒置土地，應當在30日內開展調查核實土地狀況，並向土地使用權受讓人發出《閒置土地調查通知書》(「通知書」)。土地使用權受讓人應當在接到通知書當日起30日內，向上述管理部門提供土地開發利用情況、閒置原因以及其他相關說明等材料。在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及擬訂閒置土地處置方

案，包括但不限於延長開發建設時間（惟不得延長超過一年）、改變土地用途、安排臨時使用、透過招標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下的土地管理部門須於處置方案獲原批准使用土地的人民政府批准後，安排實施有關方案。

就根據土地出讓合同取得及在城市規劃範圍內及因非政府有關行為造成閒置的地塊，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於不多於土地出讓金20%的閒置土地附加費（有關土地出讓金就會計處理而言不能列作生產成本）；如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，可以無償收回土地。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為或必需的前期工作而造成，則前述規定並不適用。處置辦法規定，至於因政府有關行為造成「閒置」的地塊，有關土地使用權受讓人應當向市級或縣級土地管理部門解釋土地閒置的原因，並與有關政府當局協商，及對相關情況採取補救措施（「補救措施」）。補救方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求或以其他地塊置換有關地塊。為加大對土地囤積和投機行為的處置力度，處置辦法亦規定，國土資源部於完成所需補救措施前不得接受或辦理任何閒置土地所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。為加強閒置土地監管，處置辦法要求國土資源部將土地使用權受讓人閒置國有土地的信息抄送金融等部門。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日發出的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，土地資源機關應加強對閒置土地調查處理。

物業開發

中國的物業開發項目一般分為單一項目以及大型土地開發項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，及隨後將單位出售。大型土地開發項目包括廣大地區的整體開發，以及興建所需基建項目，例如水、電、道路及通訊設施等。開發商可將已開發地區的土地使用權轉讓，或自行在土地上興建樓宇，並將在土地上興建的樓宇出售或出租。

根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），擬從事房地產開發的企業須滿足若干規定，包括(i)其註冊資本須超過人民幣100萬元；及(ii)有四名或以上全職專業房地產／建築工程技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有相關資格證書。

當成立外商投資企業以從事發展及銷售房地產時，亦必須遵守有關外商投資企業的法律及法規的相關規定並取得有關批文。《外商投資產業指導目錄》由商務部及發改委於2011年12月24日修訂及頒佈，並於2012年1月30日生效，外商投資企業發展整幅土地以及興建高檔賓館、高檔寫字樓及國際會展中心屬於限制外商投資的行業類別，別墅的建設和經營屬於禁止外商投資的行業類別，而其他房地產發展屬於允許外商投資的行業類別。此外，房地產二手市場及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的行業類別。擬從事發展及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將發出外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定地方批准的受限制類別項目的投資總額上限為5,000萬美元，地方批准的鼓勵或准許類別項目的投資總額上限為1億美元。就投資總額超過5,000萬美元的受限制類別項目及投資總額超過1億美元的鼓勵或准許類別項目而言，有關審批當局須將項目文件提交商務部審批。

根據《城鎮土地條例》，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為開發所取得的土地，外國實體須於中國成立外商投資企業，作為項目公司。

該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括開發、興建、物業管理及銷售和租賃經政府批准的特定土地上的商品房和配套設施。物業開發公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限相同。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准方可作實。首先，合資項目的中方或外國投資者（如屬外商獨資項目）會將項目申請報告提交予中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業發展項目符合現行國家及地方經濟規劃及外商投資條例，將會就該項目向申請人發出批文。發改委及商務部獲授權定期頒佈統管外商投資的指引。

其次，一旦項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，各方可進行磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的組織章程細則。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署組織章程細則。第三，聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或組織章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及投資總額而定）提交商務部或其地方機構（視情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律的規定，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一旦外國實體開發商成立項目公司及取得可供開發一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案須獲有關建設委員會批准，以及向該委員會申請及取得在該幅土地上動工開發的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工樓宇及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的檢驗及審批。

根據建設部於2000年3月29日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質規定》」），房地產開發商須根據該規定申請資質。未取得資質證書的企業，不得從事房地產開發及銷售。國務院轄下建設部監督全中國的房地產開發商的資質，縣級或以上地方政府轄下的房地產開發管理機構負責監督地方房地產開發商的資質。

根據資質規定，房地產開發商分為四個類別。審批分級進行，一級資質的確認須通過有關省、自治區或直轄市的人民政府轄下的建設廳的初步審查及國務院轄下建設部的隨後最終審批。審批二、三或四級開發商的程序須由有關省、自治區及直轄市人民政府轄下的建設廳制定。通過資質審查的開發商將獲有關資質審查機構發出有關類別的資質證。

根據資質規定，房地產開發管理機構會於房地產開發商向其匯報成立時透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該開發商的資質登記申請。房地產開發商僅可從事符合已批准資質登記的房地產開發項目。

於新成立的房地產開發商向物業開發管理機關匯報成立後，物業開發管理機關須於接獲上述報告30日內向合資格開發商發出臨時資質證。在臨時資質證屆滿前一個月內，房地產開發商須向房地產開發管理機關申請正式的資質證。臨時資質證的有效期為自發出日起一年，房地產開發管理機關可在考慮企業的實際經營狀況後將臨時資質證的有效期延長至兩年以內。未能取得所需的臨時或正式資質證可處以人民幣5萬元至人民幣10萬元的罰款，如未能取得資質證行為未予糾正，則吊銷開發商的營業執照。

任何資質類別的開發商僅可從事其批准經營範圍內的房地產發展及銷售，而不得從事超出其類別許可範圍內的業務。一級房地產開發商不受待發展房地產項目規模的限制，可於國內任何地方從事房地產發展項目。二、三或四級房地產開發商可從事總面積小於250,000平方米的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或市人民政府轄下建設廳確定。

房地產開發管理機關每年審查合資格的開發商。未符合資質要求或違規經營的開發商的資質類別證或會被降級或撤銷。

為進行房地產項目的建設及開發，在根據土地出讓及轉讓條例及招標、拍賣及上市條例簽署土地出讓合同後，房地產開發商須就土地的設計、規劃、建設及發展辦理有關程序及取得有關批文。

規劃及建設許可證

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產開發商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須隨後根據有關規劃及設計規定安排必要的規劃及設計工作。遵照於2007年10月28日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的規定及程序，須向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議，及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

於2011年1月21日，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》以替代《城市房屋拆遷管理條例》。新條例規定，其中包括：

- 為了公共利益的需要，在若干情況下可徵收房屋，但僅政府當局可進行安置活動。房地產開發商禁止參與拆遷程序；

- 先補償，後搬遷；
- 對將拆遷房屋擁有人的補償，不得低於房屋徵收時類似物業的市場價格。房屋的市場價格，須由具有相應資質的房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人對房屋的評估市場價格有異議，可以向房地產評估機構申請復核評估；及
- 不得採取暴力或威脅迫使房屋屋主搬遷。此外，在搬遷過程中不得使用中斷供水和供電等非法措施。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商可委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產開發商與有關拆遷各方就拆遷的補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產開發商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費用。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產開發商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產開發商完成上述工作、地盤可供建設工程施工、現有房屋的拆遷進度符合建設需要、建設所需資金已獲提供、已確定承包商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准後，房地產開發商須隨後根據建設部於1999年10月頒佈及於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於2000年4月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月30日頒佈及實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發項目竣工時，房地產開發企業須向項目所在的縣級或以上地方人民政府的房地產開發主管部門提交申請房屋竣工驗收及備案；並領取建築工程竣工驗收備案表。房地產項目在驗收合格及取得驗收合格證後方可交付。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等銷售受建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或《銷售辦法》)、建設部於2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或《預售辦法》)的規定及《開發條例》規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位(「預售」)，開發商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- 項目投資總額至少25%已注入開發項目，而施工進度以及項目預期竣工日期已經確定；及
- 已獲得預售許可證。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：**(a)**要約出售竣工後房屋的房地產開發企業須擁有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；**(b)**該企業已取得土地使用權證或其他使用土地的批文；**(c)**該企業持有建設工程規劃許可證及施工許可證；**(d)**商品房已竣工及已驗收為合格；**(e)**原有居民的安置工作已妥善處理；**(f)**供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施已準備就緒可供使用，其他配套基礎設施和公共設施已準備就緒可供使用或已指明建設時間表和交付日期；**(g)**已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產開發商須將房地產開發項目手冊及顯示符合竣工後銷售的先決條件的其他文件提交房地產開發主管部門備案。

於2006年7月6日，建設部、發改委及國家工商行政管理總局頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》(2006年第166號)或「第166號通知」。第166號通知旨在完善披露制度以監管物業市場的交易，避免投機行為。第166號通知載有(其中包括)下列措施：

- 開發商須於獲發許可證10日內開始預售；
- 禁止轉售任何尚未竣工的預售商品房；

- 禁止在取得有關預售許可證前發佈預售廣告；及
- 商品房單位的買賣標準表格在其竣工前或之後提供給買家。

根據於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日實施的《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據由國務院辦公廳於2010年1月7日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，當地政府須決定合理預售的最低規模以及不可按樓層或單元辦理預售許可。

於2010年4月13日，中華人民共和國住房和城鄉建設部發出《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。有關通知訂明，其中包括，取得預售許可的商品住房項目，房地產開發企業要在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，並嚴格按照申報價格，明碼標價對外銷售。

於2010年9月2日，上海市住房保障和房屋管理局頒發《上海市住房保障和房屋管理局關於進一步加強本市房地產市場監管規範商品住房預銷售行為的通知》(滬房管市[2010]246號)。為貫徹落實《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，該通知規定(1)建築面積少於30,000平方米的房地產項目須一次性申請預售許可證；建築面積超過30,000平方米、確需分批預售的房地產項目，每次申請預售的建築面積不得低於30,000平方米；(2)房地產企業須於預售前向相關地方部門提交方案，其中載列各套物業的預售價格，而倘已售房屋的價格超過其相關方案中訂明的價格，有關企業須向地方部門提交經修訂的方案；(3)相關部門須規範預訂及銷售行為，而房地產開發企業應當在取得商品房預售許可證或辦理現房銷售備案後方可簽訂商品住房定金合同或商品住房銷售合同。

於2010年11月4日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，該通知規定，境外個人只能購買一套用於自住的住房，及在境內設立分支或代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋，法律法規另有規定的除外。

於2011年3月16日，發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》(「該規定」)(自2011年5月1日起生效)。該規定訂明房地產開發企業及中介機構(統稱「賣方及代理」)須於新建商品房銷售時公佈及標明商品房的價格及與其密切相關因素以及定價標準。該規定訂明賣方及代理就每套商品房僅可標示一個價格。至於已取得預售許可證或已辦理現房備案的房地產開發項目，賣方及代理須於指定期限內公佈獲准出售的所有房屋及每套房屋的價格。賣方及代理不得按高於標價的價格出售房屋，亦不得收取未有訂明的費用。與此同時，中介機構出售二手商品房時亦須參考該規定。倘賣方及代理未有標明價格或公佈其收費，或透過標價或定價手段進行欺詐，縣級或以上地方監管當局將有權應情況懲處賣方及代理。

個人住房貸款

住房和城鄉建設部、中國人民銀行和銀監會於2010年5月26日聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。該通知制定了商業性個人住房貸款申請中第二套住房認定標準。該通知規定貸款申請人擁有的住房套數，應依據擬使用商業性個人住房貸款購買另一套住房的家庭(包括貸款申請人、配偶及未成年子女)成員名下實際擁有的成套住房數量進行認定。應貸款申請人的申請或授權，城市房地產主管部門應通過房屋登記信息系統進行貸款申請人家庭住房登記記錄查詢，並出具書面查詢結果。貸款人應按照貸款申請人擁有的住房數目對貸款申請人的第二套(及以上)住房執行差別化信貸政策。該通知中的政策亦適用於能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民。

住房和城鄉建設部、財政部、中國人民銀行和銀監會於2010年11月2日聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》及其制定了住房公積金個人住房貸款法規。該通知規定住房公積金個人住房貸款只能用於繳存職工購買、建造、翻建、大修普通自住房，以支持基本住房需求。嚴禁使用住房公積金個人住房貸款進行投機性購房。使用住房公積金個人住房購買首套普通自住房，套型建築面積在90平方米(含)以下的，貸款首付款比例不得低於總購買價的20%；套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%。第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限於現有人均住房建築面積低於

當地平均水平的繳存職工家庭，且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。停止向購買第三套（或以上）住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

住宅質量保證書

於1998年5月12日，建設部頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，該規定於1998年9月1日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發企業將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

租賃

《城鎮土地條例》及《房地產法》均准許租賃出讓的土地使用權及其上興建的樓宇或房屋。於2010年12月1日，建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》（「新租賃辦法」）（於2011年2月1日生效），並取代《城市房屋租賃管理辦法》。根據新租賃辦法，在租賃合同訂立後30日內，有關訂約方須到地方房屋管理部門登記備案。不遵守上述登記備案規定將被罰款。根據《房地產法》，房屋所有權人將劃撥土地或以劃撥方式取得土地使用權的土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人民代表大會常務委員會於1997年11月1日頒佈及於1998年3月1日生效的《中華人民共和國建築法》，建築企業必須為從事危險作業的工人購買意外傷害保險及支付保費。在建設部於2003年5月23日發出的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》中，建設部進一步強調建設工程意外傷害保險的重要性，並提出詳細的指導意見。

房地產貸款

商業銀行貸款

於2003年6月5日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款須重點支援以中至低收入家庭為對象的房地產項目，並適當限制批出有關興建豪華公寓及豪宅項目的房地產貸款。該通知規定，申請銀行貸款時，房地產開發公司自有資金必須佔項目投資總額至少30%，及嚴禁銀行墊付資金予房地產開發商作為營運資金或支付土地出讓金。有關此方面的近期動態，請參閱下文「近期的宏觀經濟調控措施」。

於2003年8月12日，國務院刊發《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於改善籌集及發放住房公積金、完善住房貸款擔保以及加強監管房地產貸款。該通知旨在對中國房地產市場的長遠發作出積極的影響。

於2004年8月30日，銀監會發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、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的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

於2005年3月16日，中國人民銀行頒佈了《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市準許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

於2006年4月27日，中國人民銀行頒佈《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，自2006年4月28日起上調金融機構貸款基準利率。一年期銀行貸款基準利率由5.58%上調至5.85%。

於2006年5月31日，中國人民銀行頒佈《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%；然而，對購買自住住房且建築面積少於90平方米的仍執行首付款比例20%的規定。

於2009年5月25日，國務院發出《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住房的最低資本金比例為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些規例均適用於國內外資項目。

於2007年9月27日，中國人民銀行和銀監會頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家屬（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

於2008年7月29日，中國人民銀行及銀監會發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括以下各項，

- 禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過兩年；
- 對(i)超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(ii)完成擬定項目面積不足三分之一或(iii)投資不足四分之一的企業，應審慎發放貸款；
- 對土地閒置兩年以上的房地產開發商，限制發放貸款；及
- 限制以閒置土地作為貸款抵押物。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知（其中包括）規定：

- 對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- 嚴禁銀行對不符合信貸規定或政策的房地產開發項目或開發商發放房地產開發貸款。

於2009年12月31日，中國銀行協會發出《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求(1)中國銀行協會各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律，及(2)自2010年1月1日起，禁止中國銀行協會各會員銀行向房地產經紀或其他中介支付與所提供的服務不對稱、純粹業務招標及介紹的佣金。

於2010年1月18日，中國人民銀行決定將大型金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整旨在令貨幣供應量增長放緩，這或會對中國物業需求產生不利影響。

於2010年2月25日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率暫時保持不變。

於2010年5月10日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17%。小型金融機構（如農村信用合作社）的存款準備金率暫時保持不變。

於2010年4月17日，國務院頒發《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，據此，將實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。該通知規定（其中包括），(1)對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭（包括借款人、其配偶及其未成年子女，下同），貸款首付款比例不得低於30%；(2)對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例從40%提高至不得低於50%，貸款利率將上浮10%；及(3)對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可暫停發放購買第三套及以上住房貸款。

於2010年10月7日，上海市政府批准《關於進一步加強本市房地產市場調控加快推進住房保障工作的若干意見》，據此：

- (1) 根據《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，禁止各商業銀行向在上海購買第三套及以上住房的家庭發放貸款。
- (2) 對購買首套住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭，貸款首付款比例不得低於30%，住房最高貸款限額為60萬元；對貸款購買第二套改善型住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，住房最高貸款限額為40萬元；所有住房基金管理中心暫停對購買非改善型第二套住房家庭發放貸款；對貸款購買第三套及以上住房的，停止發放住房貸款。
- (3) 自本意見發佈之日起，上海或外省的任何家庭（包括夫妻雙方及未成年子女）只能在上海新購一套住房。
- (4) 土地增值稅應根據(A)公司出售房屋的平均售價與(B)整個地區去年所有新建房屋的平均售價的比例徵收：如A低於B，須按稅率2%徵收土地增值稅；如A低於2B，則稅率為3.5%；如A高於2B，則稅率為5%。
- (5) 對2010年7月1日後取得《建築工程施工許可證》的商品住房項目申請預售許可證的規定作調整，即完成至主體結構封頂並通過驗收後，方申請預售許可證。
- (6) 有關部門要加強項目規劃、建設、預售許可管理，限制拆零申領項目工程規劃、建設、預售許可。房地產項目的建設規模和預售規模不得低於三萬平方米。項目規模小於三萬平方米的，應一次性申領《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》。
- (7) 房地產企業應嚴格按照申報價格明碼標價。銷售價格超出申報價格的，應再次報有關部門備案。

於2010年9月29日，中國人民銀行和銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題通知》，該通知規定，(i)對貸款購買首套住房，首付款比例提高至30%；(ii)各中國商業銀行暫停向(1)購買第三套及以上住房的客戶；及(2)不能提供一年以上當地納稅證明

或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款；及(iii)對有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發企業，停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

信託融資

於2001年10月1日，《中華人民共和國信託法》(「信託法」)開始生效。委託人、受託人、受益人在中華人民共和國境內進行民事、營業、公益信託活動，適用信託法。信託法所稱信託是指委託人基於對受託人的信任，將其財產權委託給受託人，由受託人按委託人的意願以自己的名義，為受益人的利益或者特定目的，對該財產進行管理或者處分的行為。信託財產與屬於受託人所有的財產相區別。倘受託人死亡或者(作為法人團體)依法解散、被依法撤銷或被宣告破產時，且託管職責相應終止，則信託財產不作為其遺產或者清算財產。

設立信託，必須有合法的信託目的，並應當採取書面形式。設立信託，必須有確定的信託財產，並且該信託財產(包括合法的財產權利)必須是委託人合法所有的財產。有關法律或行政法規規定應當辦理登記手續的，應當依法辦理信託登記，否則該信託不產生效力。

於2007年3月1日，《信託公司管理辦法》開始生效。就這些辦法而言，「信託公司」是指依照《中華人民共和國公司法》和本辦法設立的主要經營信託業務的金融機構；「信託業務」是指信託公司以營業和收取報酬為目的，以受託人身份承諾信託和處理信託事務的經營行為。信託公司從事信託活動，應當遵守法律、行政法規的規定和信託文件的約定，不得損害國家利益、社會公共利益和第三方的合法權益和利益。設立信託公司，應當經銀監會批准，並須取得金融業務許可證。信託公司可以申請經營資金信託、動產信託、不動產信託或法律法規規定或銀監會批准的其他業務。信託公司管理或者處分信託財產，必須恪盡職守，履行誠實、信用、謹慎、有效管理的義務。信託財產不屬於信託公司的自有財產，也不屬於信託公司對受益人的負債。信託公司通過清算或解散終止時，信託財產不屬於其清算財產。

於2009年2月4日，經修訂的《信託公司集合資金信託計劃管理辦法》開始生效。本規定適用於在中國設立集合資金信託計劃(「信託計劃」)。信託計劃須根據相關行業政策、法律和法規設立，並須有明確的投資目標和策略。就本規定而言，「信託計劃」包括由信託公司擔任受託人，按照委託人意願，為受益人的利益，管理或處置委託人財產的任何信託活

動。信託計劃財產獨立於信託公司的自有財產。信託公司不得將信託計劃財產歸入其自有財產。倘信託公司被依法解散、撤銷或宣告破產，信託計劃財產不屬於清算財產。

信託計劃存續期間，信託公司應當選擇經營穩健的商業銀行擔任保管人。信託公司應設立特定部門及指定特定的工作人員管理信託計劃。此外，信託公司應當依照相關法律法規的規定披露信託計劃的信息。

自2008年10月至2010年11月，銀監會頒佈信託公司進行房地產業務的多項監管通知，包括「關於加強信託公司房地產、證券業務監管有關問題的通知」，該通知規定，(i)嚴禁信託公司向尚未取得土地使用權證、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物業項目發放貸款；(ii)嚴禁信託公司向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)嚴禁向開發商自有資金比例佔總投資低於35%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，比例從35%更改為20%，國務院於2009年5月25日頒佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》規定的其他物業項目則為30%）發放貸款；及(iv)不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

地方法例

雖然《城鎮土地條例》規定了有關土地使用權交易的一般規範，廣東城鎮的法律亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。這樣的地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法律並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法律為準。

房地產企業的設立

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》（於2007年8月30日經修訂），房地產開發企業是指以盈利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據《城市房地產開發經營管理條例》（國務院於1998年7月20日頒佈和實施），設立房地產開發企業（除須遵守相關法律和管理條例規定的企業設立的條件外）應當具備下列條件：

1. 註冊資本應在人民幣1,000,000元以上，及
2. 有超過四名持資格證書的房地產開發或建築工程的專職技術人員及超過兩名持資格證書的專職會計人員。

省、自治區或直轄市人民政府可以根據當地的實際情況，對房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出較前段所述條件更高的規定。

根據江蘇省建設廳於2001年8月6日頒佈及實施的《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》，成立房地產開發企業的註冊資本不得少於人民幣4,000,000元，且須符合相關技術人員的規定。

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》，成立房地產開發企業，須到工商行政管理局進行登記。工商行政管理局須為符合此法規定情況的企業辦理登記手續，並向其頒發營業執照；及拒絕為不符合此法規定情況的企業辦理登記手續。那些成立有限責任公司或有限股份公司從事房地產開發及營運的企業亦須執行公司法的相關規定。房地產企業須在取得營業執照後一個月內向登記部門所在縣級以上人民政府指定的部門匯報，進行備案。

於2009年5月25日，國務院發出《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住房的最低資本金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本金要求為30%。這些規例適用於國內外投資項目。

房地產開發企業的資質

房地產開發企業資質類別和評級

根據《城市房地產開發經營管理條例》，房地產開發企業須於獲得營業執照之日起30日內到註冊機構所在地房地產開發主管部門進行備案。房地產開發主管部門須根據資產、專業技術人員以及開發及管理業績查驗在案房地產開發企業的資質等級。房地產開發企業應根據經驗證的資質等級承建相應的房地產開發項目。

於2000年3月29日，建設部頒佈《房地產開發企業資質管理規定》。根據此規定，從事

房地產開發的企業須按照本規定申請核定企業資質等級。未取得房地產開發資質等級證書（以下簡稱資質證書）的企業，不得從事房地產開發業務。

從事房地產開發的企業按照企業條件分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省、自治區、直轄市人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二級資質及二級資質以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內於房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當在收到備案申請後30日內向符合條件的企業核發《暫定資質證書》。《暫定資質證書》有效期為一年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長《暫定資質證書》有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

於2001年8月6日，江蘇省建設廳頒佈《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》。根據細則，從事房地產開發的企業按照企業條件分為一、二、三、四四個資質等級。一級資質由省人民政府行政主管部門初審，之後報國務院建設行政主管部門審批。二、三、三級資質及暫定資質由設區市房地產開發主管部門初審，報省建設行政主管部門審批。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給由國務院建設行政主管部門印製的相應等級的資質證書。申請暫定資質證書的企業的條件不得低於四級資質企業的條件。

房地產開發企業的業務範圍

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，各資質等級企業應當在規定的業務範圍內從事房地產開發和管理，不得越級承擔任務。一級資質的房地產開發企業在全國範圍承攬房地產項目的建設規模不受限制。二級資質及二級資質以下的房地產開發企業可以承擔

建築面積25萬平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

根據《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》的有關條文，一級資質的房地產開發企業在全國範圍承攬房地產項目的建設規模不受限制。二級資質的房地產開發企業可以在省內承擔建築面積25萬平方米以下的開發建設項目（但樓層數目不受限制）。三級資質的房地產開發企業可以在省轄市內承擔建築面積15萬平方米以下、樓層數目不超過（含）16層的開發建設項目。四級資質的房地產開發企業僅限在城市規劃區域以外的村鎮從事房地產開發，可以承擔建築面積五萬平方米以下、樓層數目不超過（含）七層的開發建設項目。取得暫定資質證書的房地產開發企業可根據暫定資質證書核准的標準從事相應資質等級的開發建設項目。

房地產開發企業資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。對於不符合原定資質條件或者有不良經營行為的企業，由原資質審批部門予以降級或者註銷資質證書。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設行政主管部門或者其委託的機構負責。二級資質或以下房地產開發企業的資質年檢由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門制定管理辦法。

根據《江蘇省實施〈房地產開發企業資質管理規定〉細則》的有關條文，房地產開發企業的資質實行年檢制度。房地產開發企業的資質年檢按照《江蘇省城市房地產開發企業資質年檢管理辦法》執行。

外商投資於物業開發

於2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及外匯管理局聯合頒發《關於規範房地產市場外資準入和管理的意見》（「第171號文件」）。第171號文件規定：(i)准許已設立外商投資企業的境外機構及個人在中國投資及購買非自住房地產，

境外機構在中國設立的分支及在中國工作或學習超過一年的境外個人合資格以個人名義購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過1,000萬美元的外商投資房地產企業的註冊資金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業付清所有土地出讓金及取得國有土地使用權證後，才可申請外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘收購中國境內房地產企業，外國投資者須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業註冊資本未全數繳付，或未取得國有土地使用權證，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%，則不得辦理境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准外匯貸款以人民幣結匯；及(vi)中國或外國投資者不得在任何文件中作出保證合同一方獲固定回報或變相固定回報的承諾。

於2006年8月14日，中國商務部頒佈《商務部辦公廳關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。根據該通知，外商投資物業企業總投資超過或等於10,000,000美元或在3,000,000美元至10,000,000美元之間，其註冊資本須不低於總投資的50%，而當總投資少於或等於3,000,000美元時，其註冊資本不得低於總投資的70%。透過股權轉讓及其他方式與國內物業企業合併的外國投資者須妥善安置職員、清償銀行債務並自外商投資企業營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。合併外商投資物業企業中方股權的國外投資者，須妥善安置職工，清償銀行債務，並自外商投資營業執照頒發之日起計三個月內以自有資金一次性支付全部轉讓代價。

商務部及外匯管理局於2007年5月23日聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「**第50號通知**」)。根據該通知，地方商務部門須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產開發項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權，或至少與相關土地管理機關、土地開發商，或房屋或其他建築物所有人訂立預約購買協議，否則有關機構將不會批核建議外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目營運及開發的公司，該等公司應進行審批機關的相關程序。

外匯管理局綜合司於2007年7月10日發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**第130號法規**」)。第130號法規包括第一批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目名單。此外，根據第130號法規，於2007年6月1日(包括當日)後向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸

款及境外商業貸款) 借款。此外，未能於2007年6月1日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬下的外匯買賣。

於2011年12月24日，商務部和發改委聯合發佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》，自2012年1月30日生效，其中規定高檔賓館、高檔寫字樓及國際會展中心的開發和建設屬於限制外商投資的行業類別。別墅的建設和經營被列為禁止外商投資產業。外商投資房地產企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的外商投資企業批准證書。

於2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，其中規定，備案材料在提交商務部備案前，須由省級商務主管部門初審。根據第23號通知，商務部會每季度隨機抽查五至十間註冊外商投資房地產企業進行抽查。經核查不符合現行規定的任何企業，商務部將通知外匯管理部門取消其公司外匯登記，並取消其外資統計。

此外，於2010年12月，商務部頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，其中規定(其中包括)，對境外資本在境內設立房地產企業，不得通過購買及／或出售境內已建或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得審批涉及房地產開發和管理的投資性公司。

物業服務企業

外商投資物業服務企業

根據產業目錄的條文，物業管理服務屬於允許外商投資類別。外商投資物業服務企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的《外商投資企業批准證書》。

物業服務企業的資質

根據《物業管理條例》(於2003年9月1日施行，並於2007年8月26日經修訂)中的有關國家法規，從事物業管理活動的企業須實行資質管理制度。根據《物業服務企業資質管理辦法》(於2004年5月1日施行，並於2007年11月26日經修訂)的有關條文，新設立的物業服務企業應當自領取營業執照之日起30日內，持下列文件向工商註冊所在地的直轄市、設區的市的人民政府物業主管部門申請資質。資質審批和法律部門應根據企業的實際條件審核和發放相應等級的資質證書。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業資質等級分為一、二、三級。國務院建設主管部門負責一級物業服務企業資質證書的頒發和管理。省、自治區人民政府建設主管部門負責二級資質證書的頒發和管理，直轄市人民政府房地產主管部門負責二級和三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。設區的市的人民政府房地產主管部門負責三級資質證書的頒發和管理，並接受國務院建設主管部門的指導和監督。

一級資質物業服務企業可以承接各種物業管理項目。二級資質物業服務企業可以承接30萬平方米以下的住宅項目和八萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可以承接20萬平方米以下住宅項目和五萬平方米以下的非住宅項目的物業管理業務。物業服務企業施行年檢制度。

根據《江蘇省物業管理條例》(於2001年3月1日施行，並於2003年10月25日經修訂)的有關條文，住宅物業出售前，建設單位應當通過招標選聘具有相關資質的物業服務企業；倘投標人不足三人或小區規模較小，經當地區或縣人民政府物業管理部門批准後，可選聘具有相關資質的物業管理企業。此物業服務企業須承擔物業銷售至業主委員會正式簽署物業管理協議期間的前期物業管理服務。物業交付使用後，業主或者業主委員會應當及時續聘或者重新選聘物業管理企業，並簽訂物業管理合同。物業服務企業可以將物業管理區域內的專項服務工作委託專業公司實施，但不得將物業的整體或者主要管理服務責任委託給他人。

選聘物業服務企業

根據《物權法》和《物業管理條例》的有關條文，選聘物業服務企業須經半數以上的全體業主同意，且這些業主擁有的建築面積應超過總建築面積的一半。在業主和業主大會選聘物業服務企業前，倘建設部門已選定物業服務企業，則應簽署書面前期物業管理合同。

園林綠化企業

外商投資園林綠化企業

根據產業目錄的條文，園林綠化行業屬於允許外商投資類別。根據有關法律及法規，外商投資園林綠化企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。於註冊成立之前，企業須獲商務主管部門批准及獲其頒發的外商投資企業批准證書。

園林綠化企業資質

根據《城市綠化條例》(於1992年6月22日頒佈，及於1992年8月1日實施)的有關法規，城市綠化工程的設計，應當委託持有相應資格證書的設計單位承擔。

根據《城市園林綠化企業資質管理辦法》(於1995年7月4日頒佈，及於1995年10月1日實施)及《城市園林綠化企業資質標準》(由2007年2月2日起實施)的有關條文，辦法所稱資質，是指企業的人員素質、技術及管理水平、工程設備、資金及效益情況、承包經營能力和建設業績等。城市園林綠化企業應按有關規定向相應的主管部門申請企業的資質等級，經批准取得證書後，方可從事相應的經營活動。

園林綠化企業資質可分為一級、二級和三級。新開辦的城市園林綠化企業，應持本規定第五條所列文件向城市園林綠化行政主管部門申請資質初審，初審通過後，頒發《城市園林綠化企業資質試行證書》。城市園林綠化行政管部門對企業進行正式資質審查驗收，審查合格後，企業才可獲得資質證書。凡通過資質審查並取得《城市園林綠化企業資質證書》的企業，必須接受資質審查部門的年度審查。

僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》於2008年1月1日實施。該法例明確規定了勞動合同的簽立、內容及期限以及僱主和僱員的權利和義務（包括最低工資規定）。該法例規定（其中包括），於招聘時，僱主須如實告知僱員其工作範圍、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、工作報酬及僱員可能要求了解的其他事項。此外，除中國勞動合同法禁止或由僱員本身反對者外，僱主亦須與僱員（曾簽訂為期兩年的固定期限僱傭合同）簽訂無限期僱傭合同。此外，終止勞動合同時，補償金額相等於該僱員的月薪乘以受僱的完整年度數目。僱主亦須向僱員出具終止勞動合同的證明，並於15日內為僱員辦理檔案及社會保險關係轉移手續。僱主須將所有已終止的勞動合同存檔，保留不少於兩年。該法例的實施為僱主及僱員雙方提供保障。本公司將遵守該法例。

此外，根據於2008年1月1日生效的《職工帶薪年休假條例》，連續工作超過一年的僱員可按其工作時間長短享有五至15日的有薪假期。若僱員應僱主要求同意放棄休假，可就所放棄的每日假期獲得相當於正常日薪三倍的工資補償。

《中華人民共和國就業促進法》自2008年1月1日開始實施。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。我們計劃將根據所有適用的勞動法為潛在僱員提供公平的就業環境。該法明確規定了僱主招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定僱主不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，僱主不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。

本公司的組織章程概要

1 組織章程大綱

本公司於2012年11月6日有條件採納組織章程大綱且於上市日期生效，訂明（其中包括）本公司股東僅須承擔有限責任，本公司的成立宗旨並無限制，且本公司應有全部權力和授權執行開曼群島公司法或任何其他法律並無禁止的任何宗旨。

組織章程大綱於本招股說明書附錄八「備查文件」一節所載地址可供查閱。

2 組織章程細則

本公司於2012年11月6日有條件採納組織章程細則且於上市日期生效，其中載有以下條文：

2.1 股份類別

本公司的股本由普通股組成。於採納組織章程細則當日，本公司的法定股本為10,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.001港元的股份。

2.2 董事

(a) 配發及發行股份的權力

在公司法及組織章程大綱及細則條文的規限下，本公司的未發行股份（不論為原股本部分或任何新增股本）須由董事處置，董事將在其認為適當的時間，按其認為適當的代價及條款，向其認為適當的人士發售、配發、授予股份之購股權或以其他方式處置。

在組織章程細則條文及本公司於股東大會作出任何決定的規限下，並且在不損害任何現有股份持有人獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的情況下，董事可在其認為適當的時間，按其認為適當的代價，向其認為適當的人士發行附有該等優先權、遞延權、資格權或其他特權或限制（無論有關股息、表決權、資本回報或其他方面）的任何股份。在公司法及任何股東獲賦予任何特權或任何類別股份所附任何特權的規限下，經特別決議案批准，任何股份的發行條款可規定由本公司或股份持有人選擇將股份贖回。

(b) 出售本公司或任何子公司資產的權力

本公司的業務由董事管理。除組織章程細則指明董事獲賦予的權力及授權外，董事在不違反公司法及組織章程細則的條文及任何由本公司在股東大會不時制定且與上述條文或組織章程細則並無抵觸的規則（惟該規則不得使董事在以前所進行而當未有該規則時原應有效的任何事項無效）的規限下，可行使及作出本公司可行使、作出或批准以及非組織章程細則或公司法明確指示或規定由本公司於股東大會行使或進行的一切權力及事宜。

(c) 失去職位的補償或付款

向任何董事或前任董事支付款項作為失去職位的補償，或其退任的代價或有關的付款（並非合同規定董事有權收取之款項）必須事先獲得本公司於股東大會上批准。

(d) 給予董事的貸款

組織章程細則具有禁止向董事及聯繫人發放貸款的條文，與公司條例所施加限制相同。

(e) 購買股份的財務資助

在一切適用法律的規限下，本公司可向本公司、其子公司或任何控股公司或該控股公司的任何子公司的董事及僱員提供財務資助以買入本公司或任何該子公司或控股公司的股份。此外，在一切適用法律的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以購買本公司股份或任何該子公司或控股公司的股份，由該受託人為本公司、其子公司、本公司的任何控股公司或該控股公司的任何子公司的僱員（包括受薪董事）的利益持有該等股份。

(f) 披露在與本公司或其任何子公司所訂立合同中的權益

董事或候任董事不得因其職位而失去以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合同的資格；任何該等合同或由本公司或以本公司的名義與董事為其股東或在其中擁有權益的任何人士、公司或合夥人簽訂的任何其他合同或作出的安排亦不得因此而無效；參加訂約或如上述作為股東或擁有上述權益的任何董事無須僅因其董事職務或由此建立的受託關係而向本公司交代其因任何該合同或安排所

獲得的任何利潤，但若該董事在該合同或安排擁有重大權益，此類董事必須盡早於其可出席的董事會會議上申報權益的性質，特別申明或以一般通告申明，因通告內所列的事實，其應被視為於本公司可能訂立的特定說明的任何合同中擁有權益。

董事不得就有關其或其任何聯繫人擁有重大權益之合約或安排或任何其他方案的董事決議案表決（亦不可計入會議之法定人數內），即使其表決，亦不可計入結果內（其亦不可計入決議案之法定人數內），惟此項限制不適用於下列情況：

- (i) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何子公司要求或為其利益借出款項或承擔責任而向該董事或其任何聯繫人提供任何抵押品或彌償保證；
- (ii) 就董事或其任何聯繫人本身根據擔保或彌償保證或透過作出抵押為本公司或其任何子公司的債項或責任個別或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押品或彌償保證；
- (iii) 有關發售或由本公司或任何本公司發售可能創辦或擁有權益的其他公司股份、債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其任何聯繫人因參與發售的承銷或分承銷而擁有權益的任何建議；
- (iv) 有關本公司或其任何子公司僱員利益的任何建議或安排，包括：
 - 採納、修改或執行董事或其任何聯繫人據此可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵計劃或購股權計劃；
 - 採納、修改或執行有關本公司或其任何子公司董事、其聯繫人及僱員的養老金或公積金或退休、身故或傷殘撫恤計劃，而並無給予任何董事或其任何聯繫人一般不會給予與該計劃或基金有關類別人士的任何該特權或利益；及
 - 董事或其任何聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排。

(g) 酬金

董事有權就其服務收取由董事或本公司於股東大會（視乎情況而定）不時釐定的酬金。除非釐定酬金的決議案另有規定，否則酬金按董事同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間少於整段有關酬金期間的董事僅可按其任職時間比例收取酬金。該等酬金為董事因擔任該等工作或職位而有權獲得的任何其他酬金以外的酬金。

董事亦有權支付在履行董事職務時產生的所有合理支出，包括出席董事會會議、委員會會議或股東大會的往返交通費，或處理本公司業務或履行董事職務時所產生的其他費用。

任何董事應本公司要求提供任何特殊或額外服務，則可獲董事會授出特別酬金。此種特別酬金可以薪金、佣金或分享利潤或其他協定方式支付予該董事，作為其擔任董事所得一般酬金外的報酬或代替其一般酬金。

董事可不時釐定執行董事或獲本公司委任執行任何其他管理職務的董事的酬金，以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付，並包括由董事不時決定的其他福利（包括購股權及／或養老金及／或撫恤金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金為收款人作為董事有權收取酬金以外的酬金。

(h) 退任、委任及免職

董事有權隨時或不時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或新增董事職位。按上述方式委任之董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時有資格於會上膺選連任。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期末屆滿之董事（包括董事總經理或其他執行董事），而不受組織章程細則或本公司與該董事之間任何協議所影響（惟此舉不影響該董事就因其遭終止董事委任或因被終止董事委任而失去任何其他職位或職務而提出之任何應付賠償申索或損害申索）。本公司可通過普通決議案委任任何人士以填補其職位。以此方式委任的任何董事的年期僅為其填補的董事倘若未被罷免的委任年期相同。本公司亦可通過普通決議案選出任何人士為

董事，以填補現有董事的臨時空缺或新增職位。以此方式委任的任何董事任期將於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，並有資格於會上膺選連任。任何未經董事推薦的人士均不符合資格於任何股東大會獲選為董事，除非不遲於送交該選舉的指定大會通告至大會指定舉行日期前不少於足七日的期間內，由有權出席大會並於會上表決的本公司股東（非該獲提名人士）書面通知本公司秘書，擬於會上提名該名人士參加選舉，且提交該名獲提名人士簽署的書面通知以證明其願意參選。

董事毋須持有股份以符合出任董事的資格，出任董事亦無任何特定年齡限制。

在下列情況下董事須離職：

- (i) 如董事致函本公司註冊辦事處或其於香港的主要辦事處，書面通知辭職；
- (ii) 如任何管轄法院或主管官員因董事現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務而指令其離職及董事議決將其撤職；
- (iii) 如未告假而連續十二個月缺席董事會議（除非已委任代理董事代其出席）且董事議決將其撤職；
- (iv) 如董事破產或獲指令被全面接管財產或被全面停止支付款項或與其債權人全面和解；
- (v) 如法律或因組織章程細則任何條文規定停止或被禁止出任董事；
- (vi) 如當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（或倘若非整數，則以最接近的較低整數為準）的董事簽署的書面通知將其罷免；或
- (vii) 如本公司股東根據組織章程細則以普通決議案罷免該董事。

於本公司每屆股東週年大會上，三分之一的在任董事（或倘若董事人數並非三或三的倍數，則最接近而不少於三分之一）須輪值告退，每位董事（包括獲特定任期的董事）須每三年最少輪流退任一次。退任董事的任期僅至其須輪值告退的股東週年大會結束為止，屆時有資格於會上膺選連任。本公司可於任何股東週年大會上選舉相似數目人士為董事，填補任何董事離職空缺。

(i) 借款權力

董事可不時酌情行使本公司所有權力為本公司籌集或借款或保證支付任何款項，及抵押或質押本公司現時及日後業務、物業及資產與未催繳資本或其任何部分。

董事行使此等權力的權利只可經特別決議案更改。

(j) 董事會的程序

董事可就處理業務在全球任何地方舉行會議以處理事務、召開續會及其認為適當的其他方式規管會議及議事程序。任何會議上提出的問題須由大多數票決定。如出現同等票數，則會議主席可投第二票或決定票。

2.3 更改章程文件

除以特別決議案通過外，不得更改或修訂組織章程大綱或細則。

2.4 更改現有股份或股份類別的權利

如本公司股本在任何時間分為不同類別股份時，在公司法條文的規限下，除非某類別股份的發行條款另有規定外，當時已發行任何類別股份所附有全部或任何權利，可經由不少於持有該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的大會上通過特別決議案批准而更改或廢除。組織章程細則中關於股東大會的全部條文在作必要的修正後，適用於該等另行召開的大會，惟任何該等另行召開的大會及其任何續會的法定人數須為於召開有關會議日期合共持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士（或其受委代表或正式獲授權代表）。

除非有關股份所附權利或發行條款另有規定，否則賦予任何類別股份持有人的特別權利，不得因設立或進一步發行與其享有同等權益的股份而視為被更改。

2.5 更改股本

不論當時所有法定股本是否已發行，亦不論當時所有已發行股份是否已全數繳足，本公司可不時在股東大會以普通決議案方式增設新股份而增加其股本，新股本數額由有關決議案規定，並將分為決議案所規定的股份面額。

本公司可不時以普通決議案：

- (a) 將其所有或任何部分股本合併及分拆成為面值大於現有股份的股份。在合併繳足股份及分拆為較大面值股份時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其是（在不影響前述的一般性原則下）合併股份的不同持有人之間決定將何種股份合併為每一合併股份，且倘若任何人士因股份合併而獲得不足一股的合併股份，則該零碎股份可由董事就此委任的人士出售，該人士將售出的零碎股份轉讓予買方，而該項轉讓的有效性不應受質疑，並將出售所得款項扣除有關出售費用後的淨額分派予原應獲得零碎合併股份的人士，按彼等的權利及權益的比例分派，或支付予本公司而歸本公司所有；
- (b) 在公司法條文的規限下，註銷在有關決議案通過當日仍未被任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份面值數額削減股本；及
- (c) 將其股份或任何部分股份拆細為面值低於組織章程大綱所規定者的股份（惟無論如何須受公司法條文規限），且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有任何優先權或其他特權，或有遞延權或限制，而任何該等優先權或其他特權、遞延權或限制為本公司可附加於未發行或新股份者。

本公司可以特別決議案在公司法指定的任何條件規限下及其批准的任何形式削減其股本或任何資本贖回儲備。

2.6 特別決議案－須以大多數票通過

根據組織章程細則，「特別決議案」一詞按公司法賦予的定義指須由有權表決的本公司股東在股東大會親自或（若為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以不少於四分之三大多數票通過的決議案，而指明擬提呈特別決議案的有關大會通告已妥為發出，亦包括由有權在本公司股東大會上表決的全部本公司股東以一

份或多份而每份由一名或多名股東簽署的文書以書面方式批准的特別決議案，而據此採納的特別決議案的生效日期即為該份文書或該等文書最後一份（如多於一份）的簽立日期。

相對而言，組織章程細則界定「普通決議案」一詞指須由本公司的有權表決股東在根據組織章程細則舉行的股東大會親自或（若為公司）由其正式獲授權代表或受委代表（若允許受委代表）以簡單多數票通過的決議案，亦包括所有上述本公司全體股東以書面批准的普通決議案。

2.7 表決權

在任何類別股份當時附有的任何有關表決的任何特別權利、特權或限制的規限下，在任何可以舉手方式表決之股東大會上，每位親自（或如屬法團股東，則為其正式授權代表）出席的股東可投一票，而如以投票方式表決，則每位親自（或如屬法團股東，則為其正式授權代表）或委派代表出席的股東可就以其名義登記於本公司股東名冊之每股股份投一票。

凡任何本公司股東須按上市規則於任何特定決議案上放棄表決或只限於投贊成或反對票，任何違反有關規定或限制的股東表決或代表有關股東表決，將不能被計入表決結果內。

如為任何股份的聯名登記持有人，任何一位該等人士均可親身或由受委代表就該等股份在任何大會上表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘若超過一名聯名持有人親自或由受委代表在任何大會上表決除外，則只有該等出席人士中最優先或較優先者（視乎情況而定）方有權就有關聯名股份表決。就此而言，優先次序應參照名冊內有關聯名股份的聯名股東排名次序先後釐定。

任何管轄法院或主管官員頒令指其現時或可能神志失常或因其他原因不能處理其事務的本公司股東，可由任何在此情況下獲授權人士代其表決，該人士亦可由受委代表表決。

除於組織章程細則明文規定或董事另有決定外，正式登記為本公司股東及已支付當時所有有關其股份應付本公司總額的股東以外人士，一概不得親自或由受委代表出席任何股東大會或表決（惟可作本公司另一股東的受委代表除外）或計入法定人數內。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決，惟主席可真誠地准許純粹與上市規則規定的程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。

倘若一家認可結算所（或其代名人）為本公司股東，結算所可授權其認為適當人士作為受委代表或代表，出席本公司任何股東大會或本公司任何類別股東大會，惟倘若超過一名人士獲授權，則授權文件須列明各名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士有權行使其代表的認可結算所（或其代名人）可行使的同樣權利及權力，猶如該人士為持有該授權文件註明股份數目及類別的本公司個別股東。

2.8 股東週年大會

除當年的任何其他股東大會外，本公司須每年舉行一次股東大會，作為其股東週年大會，並須在召開股東週年大會的通告中指明其為股東週年大會。本公司股東週年大會舉行日期不得遲於上屆股東週年大會日期後15個月（或聯交所批准的較長時期）。

2.9 賬目及核數

根據公司法，董事應安排存置必要會計賬簿，以真實公平地反映本公司業務狀況以及列明及解釋其交易及其他事項。

董事須不時決定是否並且在何種情況或法規下，以及至何種程度及時間、地點公開本公司賬目和賬簿或其一，供本公司股東（本公司高級職員除外）查閱。除公司法或任何其他有關的法律或法規賦予權利或獲董事或本公司在股東大會上所授權外，任何股東無權查閱本公司任何賬目或賬簿或文件。

董事須從首屆股東週年大會起安排編製並將該期間（若為首份賬目，則自本公司註冊成立日期起之期間，及在任何其他情況下，自上一份賬目起之期間）的損益賬連同截至損益賬編製日期的資產負債表及董事就損益賬涵蓋期間的本公司利潤或虧損及本公司於截至該期間止的業務狀況的報告，核數師就該賬目編製的報告及法律可能規定的該等其他報告及賬目，在每屆股東週年大會向本公司股東呈報。將於股東週年大會向本公司股東呈報的文件副本須於該大會召開日期前不少於足21日以組織章程細則所規定本公司送交通告的方式送交本公司各股東及本公司各債權證持有人，惟本公司毋須將該等文件副本寄發予本公司不獲通知地址的任何人士或超過一位聯名股份或債權證持有人除外。

本公司須在任何股東週年大會委任本公司的核數師，任期至下屆股東週年大會。於核數師任期到期前罷免核數師須獲股東於股東大會上通過普通決議案批准。核數師酬金須由本公司於委任彼等的股東週年大會上釐定，惟本公司可在任何特定年度股東大會上，授權董事釐定核數師酬金除外。

2.10 會議通告及會上進行的事項

召開股東週年大會及任何為通過特別決議案而召開之股東特別大會須發出不少於足21日的通告，任何其他股東特別大會以不少於足14日的通告召開。通知期包括送達或被視為送達當日及發出當日，而通告須列明會議時間、地點及議程以及將於會議上討論的決議案詳細內容。如有特別事項，則須列明該事項之一般性質。召開股東週年大會之通告須指明該會議為股東週年大會，而召開會議以通過特別決議案的通告須指明擬提呈決議案為特別決議案。各股東大會通告須交予本公司核數師及全體股東（惟按照組織章程細則或所持有股份的發行條款規定無權獲得本公司送交該等通告者除外）。

儘管本公司會議的開會通知期可能少於上述的規定者，在獲得下列人士同意時，有關會議則視為已正式召開：

- (a) 倘召開股東週年大會，則全體有權出席大會及於會上表決的本公司股東或其受委代表；及
- (b) 倘召開任何其他會議，則獲大多數有權出席大會及於會上表決的股東（合共持有具有該項權利的股份面值不少於95%的大多數）。

在股東特別大會處理的所有事項及股東週年大會所處理的所有事項均被視為特別事項，惟下列事項須視為普通事項除外：

- (a) 宣佈及批准派息；
- (b) 省覽及採納賬目及資產負債表及董事會報告與核數師報告及其他須隨附於資產負債表的文件；
- (c) 選舉董事以替代退任的董事；
- (d) 委任核數師；
- (e) 釐定董事及核數師酬金或決定釐定酬金的方式；

- (f) 授予董事任何授權或權力以發售、配發或授予購股權或以其他方式出售不超過本公司當時現有已發行股本面值20%（或上市規則不時指明的其他百分比）的本公司未發行股份及根據下文(g)分段購回的任何證券數目；及
- (g) 授予董事任何授權或權力以購回本公司證券。

2.11 股份轉讓

股份轉讓可藉一般通用格式或董事可能批准的其他格式的轉讓文據進行，但必須符合聯交所指定的標準轉讓格式。

轉讓文據須由轉讓人或其代表與（除非董事另有決定）承讓人雙方簽署。在股份承讓人就此登記於本公司股東名冊前，轉讓人仍視為股份持有人。本公司須保留所有轉讓文據。

董事可拒絕登記任何未繳足股本或本公司有留置權股份的任何轉讓。董事亦可拒絕登記任何股份的任何轉讓，除非：

- (a) 轉讓文據連同有關股票（於轉讓登記後即予注銷）及董事合理要求的其他可證明轉讓人有權進行轉讓的文件送交本公司登記；
- (b) 轉讓文據只涉及一類股份；
- (c) 轉讓文據已妥當蓋上釐印（如須蓋釐印者）；
- (d) 如將股份轉讓給聯名持有人，獲轉讓股份的聯名股份持有人不超過四名；
- (e) 有關股份不涉及本公司的任何留置權；及
- (f) 已就此繳付予本公司由聯交所就有關費用不時釐定應付的最高款額（或董事不時釐定的較低數額）。

如董事拒絕登記任何股份轉讓，須在遞交轉讓文據予本公司日期起兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記通知。

在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式提前14日發出通告（如屬供股，則發出六個營業日通告）後，於董事可不時釐定的期間暫停辦理登記股份轉讓和股東登記，惟暫停辦理登記股份轉讓和股東登記的期間於任何年度均不得多於30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，惟該期間在任何年度均不得超過60日）。

2.12 本公司購買本身股份的權力

根據公司法及組織章程細則，本公司有權在若干限制下購回本身之股份，惟董事只可根據股東於股東大會授權之方式代表本公司行使該權力，並只可根據聯交所與香港證券監察委員會不時實施之任何適用規定作出。

2.13 本公司任何子公司擁有股份的權力

組織章程細則並無關於子公司股份所有權的條文。

2.14 股息及其他分派方式

在公司法及組織章程細則的規限下，本公司可在股東大會以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事建議的款額。所有宣派及派付股息只可來自本公司合法可供分派的利潤及儲備（包括股份溢價）。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，一切股息（就派發股息整個期間的未繳足股本而言）須按派付股息任何期間的實繳股款比例分配及支付。惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的實繳股款。

董事認為本公司利潤許可時，可不時向本公司股東支付中期股息。倘若董事認為本公司可供分派利潤許可時，亦可按固定比例每半年或在其他彼等選定的時段支付股息／任何應付股息。

董事可保留就對本公司有留置權股份所應支付的任何股息或其他應付款項，用作抵償有關該留置權的債務、負債或承擔。董事亦可自本公司任何股東應獲派的股息或其他應付款項扣減其當時應付本公司的催繳股款、分期股款或其他應付款項的總數（如有）。

本公司毋需承擔股息的利息。

當董事或本公司於股東大會議決派付或宣派本公司股本的股息，董事可進一步議決：(a)配發列賬為已繳足的股份作為支付全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別，惟有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取現金作為全部股息（或部分股息）以代替配股；或(b)有權獲派股息的本公司股東有權選擇收取配發列賬為已繳足的股份以代替董事認為適合的全部或部分股息，而所配發的股份須與承配人已持有的股份屬於相同類別。在董事推薦建議下，本公司可就任何特定股息透過普通決議案方式議決即使上文有所規定但仍以配發入賬列為繳足股份代替派付全部股息，而不給予本公司股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

任何股息、利息或其他應付股份持有人的現金可以支票或付款單的方式寄往有權收取的本公司股東的登記地址，或如為聯名持有人則寄往本公司股東名冊有關聯名股份排名最前股東的登記地址，或持有人或聯名持有人以書面通知的地址。所有支票或付款單應以只付予抬頭人方式付予有關持有人或有關股份聯名持有人在本公司股東名冊排名最前者，郵誤風險由彼等承擔，而當付款銀行支付該等任何支票或付款單後，即表示本公司已經就該等支票或付款單代表的股息及／或紅利付款，不論其後該等支票或付款單被盜或其中的任何背書為偽造。倘若該等支票或付款單連續兩次不獲兌現，本公司可能停止郵寄此等股息支票或股息單。然而，倘若此等股息支票或股息單因無法投遞而退回，本公司有權行使其權力於首次郵寄後即停止寄出此等股息支票或股息單。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份的股息或其他款項或可分派物業發出有效收據。

任何於宣派股息六年後仍未領取的股息可由董事沒收，須撥歸本公司所有。

在本公司股東於股東大會同意下，董事可規定以分派指定任何類別資產（尤其是任何其他公司的已繳足股份、債權證或用以認購證券的認股權證）的方式派付全部或部分任何股息，而當有關分派出現任何困難時，董事或須以彼等認為權宜的方式解決，尤其可略去零碎配額、將零碎配額化零或化整以湊成整數或規定零碎股份須計入本公司的利益，亦可釐定任何該等指定資產的價值以作分派，可決定按所釐定的價值向本公司股東支付現金，以調整各方權利，並可在董事認為權宜情況下將任何該等指定資產交予受託人。

2.15 受委代表

任何有權出席本公司會議並於會上表決的本公司股東均有權指派另一人（須為個人）為其受委代表，代其出席大會及於會上表決，而該名如此委任的受委代表在會議上享有如該名股東的同等發言權。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表文據須為通用格式或董事不時批准的其他格式，惟須讓其股東可指示其受委代表表決贊成或反對（或如無作出指示或指示有所衝突，則可自行酌情表決）會上將提呈與代表委任表格有關的各項決議案。受委代表文據被視為授權受委代表在認為權宜時對會議提呈的決議案任何修改進行表決。除受委代表文據另有規定外，只要大會原定於該日期後12個月內舉行，該受委代表文據於有關會議的續會仍然有效。

受委代表文據須以書面方式由委任人或其書面授權的授權人簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印章或經由高級職員、授權人或其他獲授權的人士簽署。

受委代表文據及（如董事要求）已簽署的授權書或其他授權文據（如有），或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件的副本，須不遲於有關受委代表文據所列人士可表決的會議或續會指定時間48小時前，交往本公司的註冊辦事處（或召開會議或續會的通告或隨附的任何文據內所指明的其他地點）。如在該會議或在續會日期後舉行投票，則須不遲於舉行投票日期48小時前送達，否則受委代表文據將被視作無效。受委代表文據在簽署日期起計12個月後失效。交回受委代表文據後，本公司股東仍可親身出席有關會議或投票安排並進行表決，在此情況下，有關受委代表文據被視作撤回。

2.16 催繳股款及沒收股份

董事可不時向本公司股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的款項（不論為股份面值或溢價），而本公司各股東須於指定時間和地點（惟須有不少於14日有關付款日期及地點的通知）向本公司支付催繳股款的款項。董事可決定撤回或延遲催繳股款。被催繳股款的人士在其後轉讓有關被催繳股款的股份後仍有責任支付被催繳的股款。

催繳股款可一筆或分期支付，該催繳被視為於董事授權作出催繳的決議案通過當時支付。股份聯名持有人須共同及個別負責支付所有被催繳的股款及分期股款或其他有關款項。

倘若股份的催繳股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事所釐定的利率（年利率不超過15厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。

如任何股份的任何催繳股款或分期股款在指定付款日期後仍未支付，則董事可於該股款任何部分尚未支付的任何時間內向該股份持有人發出通知，要求支付尚未支付的催繳股款或分期股款，連同任何應計及直至實際付款日的累計利息。

該通知須指明另一應在當日或之前付款的日期（不少於發出該通知後14日）及付款地點，並須表明若仍未能在指定時間或之前前往指定地點付款，則有關催繳股款或分期股款尚未繳付的股份可遭沒收。

若股東不按有關通知的要求辦理，則所發出通知有關的任何股份於其後而在未支付通知所規定的所有催繳股款或分期股款及利息前，可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。被沒收的股份將被視為本公司資產，可以出售、重新配發或以其他方式出售。

股份被沒收人士將不再為有關被沒收股份的本公司股東，而雖然已被沒收股份，仍有責任向本公司支付於沒收當日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同（倘若董事酌情規定）由沒收當日至付款日期止期間以董事決定的年利率不超過15厘計算的利息，而董事可要求付款而無須就所沒收股份於沒收日期的價值作出扣減。

2.17 查閱股東名冊

本公司須存置股東名冊，以隨時顯示本公司當時股東及各自持有的股份。在報章以廣告方式或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式提前14日發出通告後，股東名冊可在董事不時決定的時間及期間暫停接受全部或任何類別股份的登記，惟在任何一年內，股東名冊暫停登記的期間不得超過30日（或本公司股東以普通決議案決定的較長期間，但該期間在任何一年均不得超過60日）。

在香港存置的任何股東名冊須於一般營業時間內可供本公司任何股東免費查閱（或須遵從董事會作出合理的限制），而任何其他人士每次查閱時須支付董事會可能釐定的不超過2.50港元的費用（或上市規則不時許可的較高金額）。

2.18 大會及另行召開的各類別會議的法定人數

除非股東大會於處理事宜時有足夠法定人數，否則不可處理任何事宜，但即使無足夠法定人數，仍可委任、指派或選舉主席，而委任、指派或選舉主席並不被視為會議議程的一部分。

兩位親自出席的本公司股東或其受委代表為會議的法定人數，惟倘本公司只有一位股東，則法定人數為親自出席的股東或其受委代表。

就組織章程細則的規定，本身為公司的本公司股東如派出經該公司董事或其他管理機構通過決議案委任或獲授權書委任的正式獲授權代表，代表該公司出席本公司有關股東大會或本公司任何有關類別股東大會，則當作該公司親自出席。

本公司就個別類別股份持有人另行召開的股東大會的法定人數按上文2.4分段所規定。

2.19 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使的權力

組織章程細則概無有關少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使權利的條文。

2.20 清盤程序

倘本公司清盤，而可向本公司股東分派的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產的分派方式為盡可能由本公司股東按開始清盤時所持股份的已繳足或應繳股本比例分擔虧損。如清盤中可向本公司股東分派的資產超逾償還開始清盤時全部已繳股本，則餘數可按開始清盤時就其所持股份的已繳股本的比例向本公司股東分派。上述情況無損根據特別條款及條件發行的股份持有人的權利。

倘本公司清盤，清盤人可在獲得本公司特別決議案批准及公司法規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物或現物分派予本公司股東，而不論該等資產是否由同一類別資產組成。就此而言，清盤人可為前述分派的任何資產釐定其認為公平的價值，並決定本公司股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將全部或任何部分資產交予清盤人在獲得同樣批准及在開曼群島公司法的規限下，認為適當的受託人，以本公司股東為受益人的信託方式，惟不得強迫本公司股東接受任何負有債務的資產、股份或其他證券。

2.21 失去聯絡的股東

本公司有權出售一位本公司股東的任何股份或因身故、破產或法定原因而轉移予他人的股份，倘若：(i)合共不少於三張有關應以現金支付予該等股份持有人款項的所有支票或付款單在12年期間內仍未兌現；(ii)本公司在上述期間或下文(iv)所述的三個月限期屆滿前，並無接獲任何有關該股東所在地點或存在的消息；(iii)在12年期間，至少應已就上述股份派發三次股息，而於該期間內該股東並無領取股息；及(iv)至12年期間屆滿時，本公司以廣告方式在報章或在上市規則的規限下，以組織章程細則所規定本公司以電子方式送交通告的方式以電子通訊方式發出通告表示有意出售該等股份，且由刊登廣告日期起計三個月經已屆滿，並已知會聯交所本公司欲出售該等股份。任何出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，本公司於收訖該所得款項淨額後，即欠負該位前股東一筆相等於該所得款項淨額的款項。

開曼群島公司法及稅務概要

1 緒言

公司法在頗大程度上根據舊有英國公司法的原則訂立，惟公司法與現時的英國公司法已有相當大的差異。下文乃公司法若干條文的概要，惟此概要並非包括所有適用的限制及例外情況，或並非總覽公司法及稅項的所有事項（此等事宜可能有別於有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區同類條文）。

2 註冊成立

本公司於2010年4月23日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼公司註冊處遞交年度報告，並根據法定股本的金額支付費用。

3 股本

公司法准許公司發行普通股、優先股、可贖回股份或同時發行上述各種股份。

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他代價，均須將相當於該等股份溢價總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。在公司選擇下，該公司作為收購或註銷任何其他公司股份的代價而根據任何安排配發及以溢價發行股份，可不按該等規定處理。公司法規定，視乎組織章程大綱及細則條文（如有），公司可按其可能不時決定的方式動用股份溢價賬，其中包括（但不限於）：

- (a) 向股東作出分派或派付股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足股款紅股的公司未發行股份；
- (c) 贖回及購回股份（惟須符合公司法第37條的條文）；
- (d) 撤銷公司的籌辦費用；
- (e) 撤銷發行公司任何股份或債權證的開支、佣金或折讓；及
- (f) 就贖回或購買公司任何股份或債權證的應付溢價作出撥備。

除非在緊隨建議作出的分派或擬派股息日後，公司仍有能力償還日常業務中到期的債項，否則不可動用股份溢價賬向股東分派或支付股息。

公司法規定，待開曼群島大法院確認後，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司可通過特別決議案（如組織章程細則許可）以任何方式削減股本。

在公司法詳細條文的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司（如其組織章程細則許可）可以發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份。此外，該公司（如其組織章程細則許可）可購回本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無規定購回的方式，則未獲公司以普通決議案批准購回的方式前，公司不得購回任何本身的股份。公司於任何時間只可贖回或購買本身已繳足的股份。如公司贖回或購買本身股份後不

再有任何持股的股東，則公司不得贖回或購買任何本身股份。除非在緊隨建議付款日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司以公司股本贖回或購買其本身股份乃屬違法。

開曼群島對公司向其他人士提供財務資助以購買或認購公司本身或其控股公司的股份並無法定限制。因此，如果公司董事以審慎及真誠的態度就恰當理由且符合公司利益者履行其職責，認為公司可妥善提供該等財務資助，則公司可提供該等資助。有關資助須符合公平原則。

4 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法定條文。根據在此方面可能於開曼群島具有說服力的英國案例法，股息僅可從利潤分派。此外，公司法第34條准許，在償還能力測試及公司組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，可由股份溢價賬支付股息及作出分派（有關進一步詳情，請參閱上文第3段）。

5 股東訴訟

開曼群島法院一般會參考英國的案例法判例。開曼群島法院已引用並依循Foss v. Harbottle判例（惟有不適用的案例，該等案例准許少數股東進行集體訴訟或派生訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法行為、(b)欺詐少數股東而過失方為對公司有控制權的人士及(c)並非由所需規定大多數（或特別多數）股東通過的決議案提出訴訟）。

6 保障少數股東

如公司並非銀行且其股本分為股份，則開曼群島大法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司業務並按大法院指定方式向法院呈報結果。

公司任何股東可入稟開曼群島大法院，如法院認為根據公平公正的理由公司理應清盤，則可能發出清盤令。

股東對公司的申索，須按一般規則，根據適用於開曼群島的一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則作為股東所具有的個別權利而提出。

開曼群島法院經已引用及依循英國普通法有關大多數股東不得對少數股東作出欺詐行為的規定。

7 出售資產

公司法並無對董事出售公司資產的權力作出特定限制。就一般法律而言，董事在行使上述權力時，須就恰當理由及符合公司利益審慎及誠信行事。

8 會計和審核規定

公司法規定，公司須就下列各項妥為存置賬冊：

- (a) 公司所有收支款項及所有發生的收支事項；
- (b) 公司所有銷貨與購貨記錄；及
- (c) 公司的資產與負債。

倘若有關賬簿未能公平中肯地反映公司的狀況和解釋有關交易，則該公司不會被視為妥為存置賬冊。

9 股東名冊

在組織章程細則條文的規限下，獲豁免公司可在其董事不時認為適當而在開曼群島或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處提交任何股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。

10 查閱賬簿及記錄

根據公司法，公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟享有公司組織章程細則可能載列的權利。

11 特別決議案

公司法規定特別決議案須獲不少於三分之二（或公司組織章程細則規定的更大數目）有權出席股東大會及表決的大多數股東親身或（倘准許受委代表）受委代表在股東大會通過，而召開該大會的通告已妥為發出並指明擬提呈的決議案為特別決議案。如公司組織章程細則許可，公司當時所有有權表決的股東書面簽署的決議案亦可具有特別決議案的效力。

12 子公司擁有母公司的股份

如母公司的宗旨許可，則公司法並不禁止開曼群島公司購買及持有其母公司的股份。任何子公司的董事在進行上述收購時，必須就恰當理由及符合公司利益審慎及誠信行事。

13 合併及綜合

公司法允許開曼群島公司之間及開曼群島公司與非開曼群島公司合併及綜合。就此而言，(a)「合併」指兩間或以上股份制公司合併，並將其責任、財產及負債歸屬至其中一間存續公司內；及(b)「綜合」指兩間或以上的股份制公司整合為一間綜合公司以及將該等公司的責任、財產及負債歸屬至綜合公司。為進行合併或綜合，合併或綜合計劃書須獲各組成公司的董事批准，而該等計劃必須獲(a)各組成公司授權及(b)組成公司的章程細則可能列明的其他授權(如有)。該書面合併或綜合計劃必須向公司註冊處處長存檔，連同有關綜合或存續公司償債能力的聲明、各組成公司的資產及負債清單以及有關合併或綜合證書的副本將送至交各組成公司成員公司及債權人的承諾書，並將在開曼群島憲報刊登該合併或綜合通告。除若干特殊情況外，異議股東有權於作出所需程序後獲支付其股份的公平值(若各方未能就此達成共識，則將由開曼群島法院釐定)。因遵守該等監管程序而生效的合併或綜合毋須法院批准。

14 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視乎情況而定)，獲得出席大會代表75%股東或債權人價值的大多數贊成，且其後獲開曼群島大法院批准。雖然有異議股東可向大法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公平價值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，開曼群島大法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易，而倘若該項交易獲批准及完成，異議股東將不會獲得類似諸如美國公司的異議股東一般會具有的估值權利(即按照法院釐定其股份估值而獲得現金的權利)。

15 收購

如一家公司提出收購其他公司股份，且在提出收購建議後四個月內，不少於90%被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島大法院提出反對轉讓。異議股東須證明大法院應行使其酌情權，惟大法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購的有關股份持有人間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東。

16 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以開曼群島法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限（例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證）。

17 清盤

公司可能被法院強制頒令清盤或自願(i)由公司股東通過特別決議案批准清盤（倘公司有償付能力）或(ii)由股東通過普通決議案批准清盤（倘公司無償付能力）。清盤人負責集中公司資產（包括出資人（股東）所欠的款項（如有））、確定債權人名單及償還公司所欠債權人的債務（如資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人的名單，及根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

18 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司股份除外。

19 稅項

根據開曼群島稅務豁免法（2011年修訂版）第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (a) 開曼群島並無制定任何法律對本公司或其業務的利潤或收入或收益或增值徵收任何稅項；及
- (b) 此外，本公司毋須就下列各項利潤、收入、收益或增值繳納稅項或遺產稅或承繼稅：
 - (i) 本公司股份、債權證或其他承擔；或
 - (ii) 預扣全部或部分任何有關付款（定義見稅務豁免法(2011年修訂版)第6(3)條）。

上述承諾由2012年11月6日起計，有效期為20年。

開曼群島現時對個人或公司之利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅。除不時因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將該等文據引入開曼群島而可能須支付若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無參與訂立適用於本公司所收取或支付的款項的雙重徵稅公約。

20 外匯管制

開曼群島並無外匯管制法規或貨幣限制。

21 一般事項

本公司開曼群島法律的法律顧問Maples and Calder已向本公司發出一份意見函，概述開曼群島公司法的各方面。誠如本招股說明書附錄八「備查文件」一段所述，該意見函連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該等法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本公司的進一步信息

1. 註冊成立

本公司於2010年4月23日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司在香港設有營業地點，地址為香港北角蜆殼街9-23號秀明中心12樓D室，並於2010年7月10日根據公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司。莫明慧女士已獲委任為本公司的授權代表，以便於以上地址代表本公司於香港接收程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須遵守開曼群島法及其組織章程文件包括章程大綱及細則。有關其組織章程若干條文及公司法若干方面的概要，載於本招說明書附錄六。

2. 本公司股本的變動

本公司註冊成立時的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份（「美元股份」）。以下為本公司自註冊成立日期起發生的股本變動概要：

於2010年4月23日，向Offshore Incorporations (Cayman) Limited（作為初步認購人）配發及發行一股美元股份，入賬列作繳足。同一日，美元股份按對價1.00美元轉讓至First Priority Group Limited。於2010年5月22日，First Priority Group Limited按對價1.00美元將美元股份轉讓至Wealth Zone Hong Kong。

於2010年6月8日，Wealth Zone Hong Kong和本公司訂立股權轉讓協議（經日期為2011年5月1日的修訂協議補充），按對價人民幣3.018億元（約4,420萬美元）（根據常州富域的評估價值釐定）將Wealth Zone Hong Kong於常州富域持有的93.78%的股權轉讓至本公司。股權轉讓於2010年6月25日完成，此後，常州富域成為本公司的子公司。對價於2011年5月1日通過發行4,420股本公司每股面值10,000美元的新股份支付。

於2011年7月2日，本公司與香港創拓發展有限公司（「香港創拓」）訂立股權轉讓協議，按對價人民幣3.018億元（約4,420萬美元）（相當於我們向常州富裕注入的投資總額）將本公司於常州富裕持有的93.78%的股權轉讓至香港創拓。對價通過以每股3,630港元向本公司發行100,000股香港創拓新股份支付。股權轉讓於2011年8月15日完成。

於2011年9月12日，Wealth Zone Hong Kong（作為唯一股東）通過決議案，藉增設額外10,000,000,000股股份將本公司法定股本面額由50,000美元更改為50,000美元加10,000,000港元。已向Wealth Zone Hong Kong配發和發行34,483,800股股份，及已使用

發行股份所得款項購回Wealth Zone Hong Kong持有的4,421股美元股份。緊隨購回美元股份後，本公司法定但未發行股本藉註銷50,000股美元股份而有所減少。

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

於2012年11月6日，股東通過決議案，以批准（其中包括）全球發售，有關詳情載於下文。假設全球發售成為無條件，而發售股份及超額配售權及根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使，則我們於全球發售完成後的法定股本將為10,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，其中5,668,000,000股股份將以繳足股款方式或入賬列作繳足方式配發及發行，而4,332,000,000股股份則尚未發行。如超額配售權獲悉數行使時，則5,880,700,000股股份將以繳足股款方式或入賬列作繳足方式配發及發行，而4,119,300,000股股份將仍未發行。除根據行使超額配售權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權外，我們目前無意發行任何本公司法定但尚未發行股本，而未經股東於股東大會上事先批准，將不會發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本附錄所披露者外，我們的股本自本集團註冊成立日期以來概無任何變動。

3. 我們的股東於2012年11月6日通過的決議案

根據我們的股東於2012年11月6日通過的書面決議案，下列決議案（包括其他決議案）獲正式通過：

- (a) 組織章程細則（將於我們的股份在聯交所上市後生效）已獲批准；
- (b) 待(i)上市委員會批准本招股說明書所述將予發行的股份上市及買賣；及(ii)本招股說明書「全球發售的結構－香港公開發售的條件」所載的所有條件獲達成後，(i)批准全球發售及超額配售權，並授權我們的董事根據全球發售配發及發行發售股份，以及超額配售權獲行使後可能配發及發行的有關數目的股份；及(ii)批准及採納購股權計劃，並授權我們的董事授出購股權以認購股份，以及根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而配發、發行及處置股份，並就實行及落實購股權計劃而採取彼等認為必要及／或適宜的一切行動；
- (c) 授予我們的董事一般無條件授權，以（其中包括）配發、發行及處置股份，惟股份的總面值不得超過緊隨全球發售完成後本公司的已發行股本總面值的20%。

該項授權並不包括根據供股或行使超額配售權或將會根據購股權計劃而授予的購股權獲行使後將予配發、發行或處置的股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
 - (iii) 我們的股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時；
- (d) 授予我們的董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回總面值不超過本公司緊隨全球發售完成後的已發行股本（因超額配售權或根據購股權計劃授出或將授出的購股權獲行使而可能配發及發行的股份除外）總面值10%的股份。

此項授權僅限於根據所有適用法律及法規在聯交所或股份可能上市且經證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份。該項授權將於下列時間屆滿（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - (ii) 適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
 - (iii) 本公司股東在本公司的股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時；
- 及
- (e) 擴大上文(c)段所述的一般無條件授權，乃透過加入我們的董事根據該項一般授權可予配發及發行或同意將予配發及發行的股份總面值，該數額相等於本公司根據上文(d)段所述的購回股份授權所購回的股份總面值（惟須以緊隨全球發售完成後的已發行股份總面值的10%為限，根據超額配售權或根據購股權計劃將授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份則除外）。

4. 公司重組

為籌備我們的股份於聯交所上市，本集團旗下各公司已進行重組。有關重組的資料，請參閱本招股說明書「歷史及重組－重組」一節以獲取更多詳情。

隨著重組完成後，本公司成為我們主要營運子公司的最終控股公司。

5. 我們的子公司股本的變動

我們的子公司載列於本招股說明書附錄一「會計師報告」附註40內。

以下為本公司的子公司於本招股說明書刊發日期前兩年內的股本變動：

無錫新城萬博置業有限公司

於2011年1月6日，無錫新城萬博成立，註冊資本為人民幣2,000萬元。註冊資本分別於2011年7月5日和2011年7月8日由人民幣2,000萬元增至人民幣2.7億元及進一步增至人民幣5億元。

江蘇新城地產股份有限公司

於2011年8月9日，江蘇新城的註冊資本由人民幣1,062,124,800元增至人民幣1,593,187,200元。

常州新龍創置房地產開發有限公司

於2010年12月16日，常州新龍的註冊資本由人民幣2億元增至人民幣3.5億元。

常州新城東昇房地產開發有限公司

於2012年3月12日，常州新城東昇的註冊資本由人民幣2.8億元增至人民幣3.6億元。

常州萬方新城房地產開發有限公司

於2012年8月23日，常州萬方的註冊資本由人民幣2,000萬元增至人民幣3億元。

常州新城金郡房地產有限公司

於2011年9月13日，常州新城金郡的註冊資本進一步增至人民幣4.7億元。

常州新城萬佳房地產開發有限公司

於2011年6月24日，常州新城萬佳的註冊資本由人民幣4.5億元增至人民幣7億元。

常州新城創佳房地產開發有限公司

於2011年2月28日，常州新城創佳的註冊資本由人民幣3,000萬元增至人民幣9,000萬元。於2011年11月27日，註冊資本進一步增至人民幣5.2億元。

常州嘉馳汽車配件有限公司

於2011年6月22日，常州嘉馳的註冊資本由人民幣500,000元增至人民幣2,000萬元。於2011年9月15日，常州嘉馳分拆為常州嘉馳和常州嘉楓市場調查有限公司。由於分拆，常州嘉馳的註冊資本由人民幣2,000萬元減至人民幣1,500萬元。

常州嘉楓市場調查有限公司

於2011年9月15日，常州嘉馳分拆為常州嘉馳和常州嘉楓市場調查有限公司。由於分拆，常州嘉楓根據中國法律成立，註冊資本為500萬元。

南京新城允升房地產有限公司

於2010年11月19日，南京新城允升成立，註冊資本為人民幣5,000萬元。於2011年11月11日、2012年3月13日、2012年3月16日和2012年10月11日，註冊資本分別進一步增至人民幣1.5億元、人民幣3.1億元、人民幣4.6億元和人民幣8.6億元。

蘇州新城創佳置業有限公司

於2011年5月12日，蘇州新城創佳的註冊資本由人民幣5.5億元減至人民幣2.5億元。隨後於2011年9月16日，註冊資本增至人民幣4億元。

上海東郡房地產開發有限公司

於2011年1月14日，上海東郡的註冊資本由人民幣1億元增至人民幣4億元。

上海新城金郡房地產有限公司

於2010年12月14日，上海新城東郡的註冊資本由人民幣2,000萬元增至人民幣3.2億元。於2011年1月12日，註冊資本進一步增至人民幣4.73億元。於2012年5月9日，上海新城金郡的註冊資本減至人民幣0.2億元，及於2012年5月11日增至人民幣4.2億元。於2012年5月16日，註冊資本進一步增至人民幣8.2億元。

上海新城創宏房地產有限公司

於2011年12月6日，上海新城創宏的註冊資本由人民幣3.7億元增至人民幣7.7億元。於2012年5月30日，註冊資本減至人民幣4.2億元。

上海新城創佳置業有限公司

於2011年11月22日，上海新城創佳的註冊資本由人民幣4.8億元減至人民幣2.1億元。

上海新城萬嘉房地產有限公司

於2011年11月15日，上海新城萬嘉的註冊資本由人民幣3.1億元增至人民幣4.1億元。

金壇市新城萬郡置業有限公司

於2011年3月22日，金壇新城根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000萬元。

常州新城萬盛房地產有限公司

於2011年10月18日，常州新城萬盛的註冊資本由人民幣1,000萬元增至人民幣1.1億元。

常州福隆房地產開發有限公司

於2012年4月23日，常州福隆的註冊資本由人民幣1,000萬元增至人民幣2,000萬元。於2012年8月2日，常州福隆的註冊資本進一步增至人民幣2.2億元。

常州凱盛房地產發展有限公司

於2012年6月19日，常州凱盛房地產發展有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣2,000萬元。

常州新城宏業百貨有限公司

於2010年11月30日，常州新城宏業百貨有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000萬元。

常州吾悅百貨有限公司

於2011年4月22日，常州吾悅百貨根據中國法律成立，註冊資本為人民幣50萬元。

長沙新城萬博置業有限公司

於2011年3月28日，長沙新城根據中國法律成立，註冊資本為人民幣2,000萬元。

昆山新城創宏房地產有限公司

於2011年6月20日，昆山新城創宏根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1億元。於2011年11月7日、2012年6月26日和2012年8月15日，註冊資本分別增至人民幣2億元、人民幣2.2億元和人民幣3.7億元。

昆山新城創域房地產有限公司

於2011年6月23日，昆山新城創域根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1億元。

上海新城創域房地產有限公司

於2011年5月10日，上海新城創域根據中國法律成立，註冊資本為人民幣3,000萬元。

常州新城瑞壹國際酒店有限公司

於2011年9月7日，常州新城瑞壹國際酒店有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣100萬元。

常州吾悅國際廣場商業管理有限公司

於2012年4月5日，常州吾悅國際廣場商業管理有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣500萬元。

武漢新城宏盛置業有限公司

於2012年5月9日，武漢新城宏盛根據中國法律成立，註冊資本為人民幣1,000萬元。於2012年8月9日、2012年8月15日和2012年8月17日，註冊資本分別增至人民幣2.1億元、人民幣3.1億元和人民幣4億元。

上海富銘房地產開發有限公司

於2012年7月16日，上海富銘的註冊資本由人民幣800萬元增至人民幣3.38億元。

長沙萬博物業管理有限公司

於2012年9月21日，長沙萬博物業管理有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣50萬元。

蘇州新城創恒房地產有限公司

於2012年8月13日，蘇州新城創恒房地產有限公司根據中國法律成立，註冊資本為人民幣2,000萬元。

除上述者外，於本招股說明書刊發日期前兩年內，本公司子公司的股本並無其他變動。

6. 本公司子公司的公司信息

本公司子公司的公司及詳情概要載於本招股說明書附錄一「會計師報告」附註39。

7. 購回本公司股份

本節載有關於購回股份的資料，包括香港聯交所規定載入本招股說明書有關購回的資料。

(a) 香港相關法律及監管要求

上市規則允許股東向公司董事授予購回在聯交所上市的有關公司的股份的一般授權。該授權須由股東以普通決議案方式在股東大會上通過，方可授出。

(b) 股東批准

所有建議的股份購回（須悉數繳足），必須由股東以普通決議案方式於股東大會上，以一般授權或以就特定交易作出特別批准的方式事先批准。

根據股東於2012年11月6日通過的決議案，本公司董事獲授一般無條件授權（「購回授權」），批准進行任何購回本公司在聯交所上市的股份或本公司可能於任何其他聯交所（須獲證監會及香港聯交所認可）上市的證券，惟股份數目不可超過緊隨全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%（不包括可能根據超額配售權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）。

(c) 資金來源

本公司用作購回的資金必須來自根據組織章程細則、開曼群島適用法律及法規規定可供合法撥作此用途的資金。上市公司不得在聯交所以現金以外的代價或以聯交所交易規則規定以外的結算方式購回本身證券。根據開曼群島公司法，本公司任何購回所需款項可從本公司的利潤或就購回目的而新發行股份中撥付，或倘獲組織章程細則批准及符合公司法的規定，則可從其資本中撥付，倘就購回而應支付任何溢價，則可從本公司利潤或本公司股份溢價賬的進賬額中撥付。

(d) 買賣限制

本公司可購回股份總數最多為緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%（不包括可能根據超額配售權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份）。於緊隨股份購回後30日的期限內，在未獲香港聯交所事先批准前，本公司不得發行或宣佈建議發行股份。倘購回股份會導致公眾持有的上市股份低於聯交所規定的有關最低百分比，則本公司亦會被禁止在聯交所購回股份。本公司須促使本公司委派購回股份的經紀向聯交所披露聯交所規定的有關購回股份的資料。倘購買價高於股份過去五個交易日在聯交所買賣的平均收市價5%或以上，則本公司亦不得在聯交所購回其股份。

(e) 購回股份的地位

所有購回股份（不論是否在聯交所或其他證券交易所進行）將自動取消上市資格，而有關股票亦須註銷及銷毀。

(f) 暫停購回

根據上市規則，於發生或有待決定任何可影響股價的事宜後，直至有關可影響股價的資料公佈為止前，本公司不得購回任何股份。尤其是，根據於本招股說明書刊發日期仍然生效的上市規則規定，於緊接下列較早發生者前一個月：(i)為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間（不論上市規則有否規定）業績而舉行董事會會議當日（即根據上市規則首次知會聯交所的日期）；及(ii)上市規則規定本公司刊發其任何年度或半年度業績、或季度或任何其他中期期間（不論上市規則有否規定）業績公佈的最後限期，及在任何一種情況下，均以業績公佈的日期為止，本公司不得在聯交所購回股份，惟特殊情況除外。此外，倘本公司違反上市規則，則聯交所可能禁止在聯交所購回股份。

(g) 程序及申報規定

如上市規則所規定，於香港聯交所或其他證券交易所購回股份，必須向聯交所報告，且不得遲於本公司可能購買股份的任何日子後的聯交所營業日的早上交易時段或任何開市前時段（以較早者為準）30分鐘前。報告必須列出前一日購買的股份總數、每股股份購買價或為購買而支付的最高及最低價格（如有關）。另外，本公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括購回股份數目、每股購買價或為所有該等購買已付的最高及最低價格（如有關）及合共已付價格的每月分析。

(h) 關連人士

本公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」（定義見上市規則）購回股份，而關連人士亦不得在知情的情況下在聯交所向本公司出售其證券。

(i) 購回的理由

本公司董事相信，本公司及股東授予董事一般權力使本公司可在市場購回股份乃符合本公司及股東的最佳利益。購回股份或會增加每股股份資產淨值及／或每股股份盈利（視乎當時市況及資金安排而定），並僅會於董事認為有關購回是對本公司及股東有利時方會進行。

(j) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及開曼群島適用法例及規例可合法用作此用途的資金。

基於本招股說明書所披露的本公司現時財務狀況，並考慮到本公司的現時流動資金狀況，本公司董事認為，倘購回授權獲悉數獲行使，則與本招股說明書中披露的情況相比，可能會對本公司的營運資金及／或資本負債狀況產生重大不利影響。然而，董事不擬將購回授權行使至該程度，因此舉可能會對本公司的營運資金要求或董事不時認為適合於本公司的資本負債水平造成重大不利影響。

(k) 一般事項

本公司董事在作出一切合理查詢後就彼等所深知，概無任何其聯繫人（定義見上市規則）現時擬出售本集團的任何股份。本公司董事已向聯交所承諾，就同樣的可適用性而言，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例及法規行使購回授權。

倘由於購回任何股份，本集團股東的投票權比例權益增加，則根據收購守則有關的增加可能被視為收購。因此，根據收購守則第26條，一位股東或一組行動一致的股東將獲得或加強對本公司的控制而有責任提出強制性收購建議。除上述者外，本公司董事並不知悉任何根據收購守則因按購回授權作出任何購回而可能產生的後果。

概無關連人士（定義見上市規則）已知會本公司，倘購回授權獲行使，彼現時有意向本集團出售股份，或已承諾不會出售。

B. 有關我們業務的進一步信息

1. 重大合約概要

以下合約（並非為於日常業務過程中訂立的合約）均為或可能屬重大並於本招股說明書刊發日期前兩年內由我們訂立：

- (a) 新城發展控股有限公司（作為賣方）與香港創拓發展有限公司（作為買方）於2011年7月2日訂立的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣301,800,000元轉讓常州富域發展有限公司93.78%的股權；
- (b) 常州新城房產開發有限公司（作為賣方）與新城萬博置業有限公司（作為買方）於2010年12月10日訂立的股權轉讓協議，內容有關以代價人民幣35,814,600元轉讓常州新城萬盛房地產有限公司100%的股權；




















- (c) 常州新城房產開發有限公司（作為賣方）與新城控股集團有限公司（作為買方）於2011年5月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關以對價人民幣5,000,000元轉讓金壇市新城萬郡置業有限公司50%的股權；
- (d) 月星集團有限公司（作為賣方）與蘇州新城創佳置業有限公司（作為買方）於2011年6月30日訂立的股權轉讓協議，內容有關以對價人民幣1,000,000元轉讓昆山新城創域房地產有限公司1%的股權；
- (e) 月星集團有限公司（作為賣方）與新城控股集團有限公司（作為買方）於2011年6月30日訂立的股權轉讓協議，內容有關以對價人民幣50,000,000元轉讓昆山新城創域房地產有限公司50%的股權；
- (f) 上海萬科房地產有限公司（作為賣方）與上海新城萬嘉房地產有限公司（作為買方）於2011年8月2日訂立的股權轉讓協議，內容有關以對價人民幣5,000,000元轉讓上海萬之城房地產開發有限公司50%的股權；
- (g) 常州嘉楓市場調查有限公司（常州新城房地產開發有限公司作為其股東代其簽署）與常州嘉馳汽車配件有限公司（常州新城房地產開發有限公司作為其股東代其簽署）於2011年8月9日訂立的資產分配協議，內容有關繼常州嘉馳汽車配件有限公司完成分拆後，向協議雙方分配常州嘉馳汽車配件有限公司的資產；
- (h) 常州嘉楓市場調查有限公司（常州新城房地產開發有限公司作為其股東代其簽署）與常州嘉馳汽車配件有限公司（常州新城房地產開發有限公司作為其股東代其簽署）於2011年8月19日訂立的擔保協議，據此，雙方確認彼等共同對常州嘉馳汽車配件有限公司於其分拆前產生的所有負債負責；
- (i) 上海嘉定新城發展有限公司（作為賣方）與上海新城萬嘉房地產有限公司（作為買方）於2012年5月31日訂立的股權轉讓協議，內容有關以對價人民幣3.112億元轉讓上海富銘房地產開發有限公司100%的股權及上海嘉定新城發展有限公司債權人對借給上海富銘房地產開發有限公司的人民幣2.982億元債務要求還款的權利；

- (j) 香港宏盛發展有限公司（作為賣方）與新城萬博置業有限公司（作為買方）於2012年6月20日訂立的股權轉讓協議，內容有關以零對價轉讓常州凱盛房地產發展有限公司5%的股權（截至協議日期尚未繳足）；
- (k) 王振華、富域香港投資有限公司及本公司於2012年11月15日訂立的彌償契約（為本公司及作為其子公司的受託人），內容有關王振華和富域香港投資有限公司就本公司的利益作出的若干稅項彌償保證，詳情載於本節「F. 其他資料 – 2. 稅項彌償保證」一段；
- (l) 王振華、富域香港投資有限公司及本公司於2012年11月15日訂立的不競爭契約，內容有關王振華和富域香港投資有限公司就本公司的利益作出的不競爭承諾，詳情載於「與我們的控股股東和江蘇新城的關係」一節；
- (m) 新城發展控股有限公司、獨家全球協調人和Guangdong Finance Investment International Co., Ltd.於2012年11月12日訂立的基礎投資協議，內容有關Guangdong Finance Investment International Co., Ltd.以2億港元認購發售股份，詳情載於本招股說明書「基礎投資者」一節；
- (n) 新城發展控股有限公司、獨家全球協調人、Axius International Investment Co., Limited和海航集團國際總部(香港)有限公司於2012年11月13日訂立的基礎投資協議，內容有關Axius International Investment Co., Limited以3億港元認購發售股份，詳情載於本招股說明書「基礎投資者」一節；
- (o) 新城發展控股有限公司、獨家全球協調人和金色中國基金於2012年11月15日訂立的基礎投資協議，內容有關金色中國基金以1.163億港元認購發售股份，詳情載於本招股說明書「基礎投資者」一節；
- (p) 海通國際證券有限公司與新城發展控股有限公司於2012年11月15日訂立的協議，據此，在協議所訂明條件的規限下，海通國際證券有限公司已同意於全球發售中按全數承銷基準承擔相當於(i)2億港元或(ii)全球發售（於行使超額配售權前）規模總額10%（以較低者為準）的承銷承擔；及
- (q) 香港承銷協議。

2. 知識產權

商標

截至最後實際可行日期，本集團已在中國註冊下列商標：

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
	37	1043869	2007年6月28日至 2017年6月27日	新城控股
	19	2016326	2003年1月28日至 2013年1月27日	新城控股
	36	1960732	2002年10月21日至 2012年10月20日	新城控股
	37	1779544	2002年5月28日至 2012年5月27日	新城控股
	6	3783432	2005年9月7日至 2015年9月6日	新城控股
	19	3783431	2006年5月28日至 2016年5月27日	新城控股
	36	3783430	2008年8月7日至 2018年8月6日	新城控股
	37	3783429	2008年4月14日至 2018年4月13日	新城控股
	39	3783428	2006年2月7日至 2016年2月6日	新城控股
	19	3783427	2006年5月28日至 2016年5月27日	新城控股
	39	3783424	2006年2月7日至 2016年2月6日	新城控股
	36	3783421	2008年7月28日至 2018年7月27日	新城控股
	6	3783423	2005年9月7日至 2015年9月6日	新城控股
	19	3783442	2006年2月28日至 2016年2月27日	新城控股
	36	3783441	2006年4月7日至 2016年4月6日	新城控股
	37	3783440	2006年5月28日至 2016年5月27日	新城控股
	39	3783439	2006年8月14日至 2016年8月13日	新城控股
	39	3889373	2006年7月7日至 2016年7月6日	新城控股
新城別墅	36	4137643	2007年12月28日至 2017年12月27日	新城控股
	42	4365437	2008年6月14日至 2018年6月13日	新城控股

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
	42	4365438	2008年9月14日至 2018年9月13日	新城控股
	36	5186574	2009年9月7日至 2019年9月6日	新城控股
	37	5186575	2009年9月7日至 2019年9月6日	新城控股
	36	5186576	2009年9月7日至 2019年9月6日	新城控股
	36	7215836	2010年9月28日至 2020年9月27日	新城控股
	37	7215835	2010年9月28日至 2020年9月27日	新城控股
	6	7215838	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	42	7216050	2010年11月21日至 2020年11月20日	新城控股
	6	7215979	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	19	7215978	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	37	7215840	2010年9月28日至 2020年9月27日	新城控股
	6	7215843	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	19	7215842	2010年7月21日至 2020年7月20日	新城控股
	37	7215981	2011年1月14日至 2021年1月13日	新城控股
	19	7215983	2010年11月28日至 2020年11月27日	新城控股
	36	7215861	2010年9月28日至 2020年9月27日	新城控股
	6	7215863	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	19	7215862	2010年12月14日至 2020年12月13日	新城控股
	19	7215857	2011年3月28日至 2021年3月27日	新城控股
	36	7215851	2010年10月7日至 2020年10月6日	新城控股
	6	7215853	2010年7月28日至 2020年7月27日	新城控股
	19	7215852	2010年12月21日至 2020年12月20日	新城控股

截至最後實際可行日期，本集團已在中國就註冊下列商標提交申請：

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	申請人
	6	7215984	2009年2月23日	新城控股
	19	7215837	2009年2月23日	新城控股
新城	36	7215977	2009年2月23日	新城控股
新城	37	7215976	2009年2月23日	新城控股
新城	42	7215975	2009年2月23日	新城控股
	36	7215841	2009年2月23日	新城控股
	42	7215839	2009年2月23日	新城控股
	36	7215982	2009年2月23日	新城控股
	6	7215984	2009年2月23日	新城控股
	42	7215980	2009年2月23日	新城控股
	37	7215860	2009年2月23日	新城控股
	42	7215859	2009年2月23日	新城控股
	36	7215856	2009年2月23日	新城控股
	37	7215855	2009年2月23日	新城控股
	6	7215858	2009年2月23日	新城控股
	42	7215854	2009年2月23日	新城控股
	37	7215850	2009年2月23日	新城控股
	42	7215849	2009年2月23日	新城控股
	36	7215846	2009年2月23日	新城控股
	37	7215845	2009年2月23日	新城控股
	6	7215848	2009年2月23日	新城控股
	42	7215844	2009年2月23日	新城控股
	35	8240269	2010年4月26日	新城控股
	36	8240268	2010年4月26日	新城控股

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	申請人
 新城万博	37	8240289	2010年4月26日	新城控股
 新城万博	42	8240288	2010年4月26日	新城控股
 新城控股	35	8280220	2010年5月10日	新城控股
 新城控股	36	8280219	2010年5月10日	新城控股
 新城控股	37	8280218	2010年5月10日	新城控股
 新城控股	35	8829489	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	36	8829488	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	37	8829487	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	42	8829486	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	35	8829485	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	36	8829484	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	37	8829483	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	42	8829482	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	35	8829501	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	42	8829482	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	36	8829500	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	37	8829499	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	42	8829498	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	35	8829497	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	36	8829496	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	37	8829495	2010年11月10日	新城控股
 新城控股	42	8829494	2010年11月10日	新城控股

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	申請人
	35	8829493	2010年11月10日	新城控股
	36	8829492	2010年11月10日	新城控股
	37	8829451	2010年11月10日	新城控股
	42	8829450	2010年11月10日	新城控股
	35	8829449	2010年11月10日	新城控股
	36	8829448	2010年11月10日	新城控股
	37	8829447	2011年11月10日	新城控股
	42	8829446	2010年11月10日	新城控股
万博	35	8829491	2010年11月10日	新城控股
万博	36	8829490	2010年11月10日	新城控股
吾城 WUYU	35	9188923	2011年3月9日	新城控股
吾悦 WUYUE	35	9188924	2011年3月9日	新城控股
吾城 WUYU	36	9188925	2011年3月9日	新城控股
吾悦 WUYUE	36	9188926	2011年3月9日	新城控股
	35	10509610	2012年2月21日	新城控股
	35	10509611	2012年2月21日	新城控股
	36	10762858	2012年4月13日	新城控股
	37	10762859	2012年4月13日	新城控股
	36	10762860	2012年4月13日	新城控股
	37	10762861	2012年4月13日	新城控股

截至最後實際可行日期，本集團已在香港註冊下列商標：

商標	類別	註冊號碼	註冊有效期限	註冊擁有人
	35和37	301916893	2011年5月16日至 2021年5月15日	本公司

3. 域名

截至最後實際可行日期，本集團為下列域名在中國的註冊擁有人：

域名	登記人	屆滿日期
wuyueguangchang.net	新城控股	2014年3月18日
wuyueguangchang.com	新城控股	2014年3月18日
wuyueguangchang.cn	新城控股	2014年3月18日
wuyueguangchang.com.cn	新城控股	2014年3月18日
wuyuebaihuo.net	新城控股	2014年3月18日
wuyuebaihuo.com	新城控股	2014年3月18日
wuyuebaihuo.cn	新城控股	2014年3月18日
wuyuebaihuo.com.cn	新城控股	2014年3月18日
wybh.net	新城控股	2014年3月18日
wybh.cn	新城控股	2014年3月18日
wygc.net	新城控股	2014年3月18日
wygc.com.cn	新城控股	2014年3月18日
wygc.cn	新城控股	2014年3月18日
xckg.cn	新城控股	2015年12月13日
xcwb.com.cn	新城控股	2015年12月13日
xcdc.com.cn	新城控股	2015年12月13日
xinchengkonggu.com	新城控股	2015年9月18日
xinchengkonggu.com.cn	新城控股	2015年9月18日
xinchengkonggu.cn	新城控股	2015年9月18日
xinchengwanbo.com	新城控股	2015年9月18日
xinchengwanbo.com.cn	新城控股	2015年9月18日
xinchengwanbo.cn	新城控股	2015年9月18日
futureholdings.cn	新城控股	2015年9月18日
futureholdings.com.cn	新城控股	2015年9月18日
futureholding.com	新城控股	2015年9月18日
futureholding.com.cn	新城控股	2015年9月18日
futureholding.cn	新城控股	2015年9月18日
yuemall.cn	新城控股	2014年3月30日
yuemall.com.cn	新城控股	2014年3月30日
yuemall.net	新城控股	2014年3月30日
yue-mall.cn	新城控股	2014年3月30日
yue-mall.com.cn	新城控股	2014年3月30日
yue-mall.com	新城控股	2014年3月30日
yue-mall.net	新城控股	2014年3月30日
yueshopping.cn	新城控股	2014年3月30日
yueshopping.com.cn	新城控股	2014年3月30日
yueshopping.com	新城控股	2014年3月30日
yueshopping.net	新城控股	2014年3月30日
yue-shopping.cn	新城控股	2014年3月30日
yue-shopping.com.cn	新城控股	2014年3月30日
yue-shopping.com	新城控股	2014年3月30日
yue-shopping.net	新城控股	2014年3月30日

除上文所披露外，概無對本公司業務而言屬重大的其他版權、商標、專利或其他知識產權。

C. 有關我們董事、高級管理層及員工以及主要股東的進一步信息

1. 董事於本公司及其相聯法團的股本及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售完成後（惟並無計及因行使超額配售權或根據該等購股權計劃已經或可能授出的購股權而可能配發及發行的任何股份），當股份上市後，本公司董事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等已擁有或被視為已擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 及類別	佔股權的 概約百分比
王董事長.....	全權信託的 創始人 ⁽¹⁾	4,068,950,000	71.79%
閔遠松.....	信託受益人 ⁽²⁾	8,000,000	0.14%
劉源滿.....	信託受益人 ⁽²⁾	5,000,000	0.08%
譚為民.....	信託受益人 ⁽²⁾	5,000,000	0.08%
呂小平.....	信託受益人 ⁽²⁾	12,000,000	0.21%

附註：

- (1) 王董事長為Hua Sheng信託的創始人，透過Hua Sheng信託，Standard Chartered Trust (Cayman) Limited以受託人的身份通過其受控制公司持有4,068,950,000股股份的好倉。
- (2) 這些董事為首次公開發售前購股權計劃項下的受讓人。有關詳情請參閱本招股說明書「歷史及重組－僱員獎勵計劃－首次公開發售前購股權計劃」一節。

(ii) 於關聯公司股份的權益

董事姓名	權益性質	關聯 公司名稱	佔股權的 概約百分比
王董事長.....	實益權益	新城控股	2.07%
王董事長.....	受控制公司 權益 ⁽¹⁾	常州富域	6.22%

附註：

- (1) 王董事長持有常州新城萬博投資有限公司90%的股權，而常州新城萬博投資有限公司持有常州富域6.22%的股權。

2. 主要股東

就本公司董事所知，緊隨全球發售完成後（假設超額配售權或根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使），下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）將於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的實益權益或淡倉：

名稱	身份／權益性質	股份數目	佔股權的 概約百分比
Standard Chartered Trust (Cayman) Limited ⁽¹⁾	受託人	4,068,950,000	71.79%
Infinity Fortune Development Limited ⁽¹⁾	於受控制法團權益	4,068,950,000	71.79%
First Priority Group Limited ⁽¹⁾ . . .	於受控制法團權益	4,068,950,000	71.79%
Wealth Zone Hong Kong ⁽²⁾	實益	4,068,950,000	71.79%

附註：

- (1) Standard Chartered Trust (Cayman) Limited作為Hua Sheng信託（由王董事長作為財產授予人以其家庭成員作為受益人設立）的受託人透過其代名人Global Nominees Ltd.持有Infinity Fortune Development Limited 100%的已發行股本，而Infinity Fortune Development Limited持有First Priority Group Limited 100%的已發行股本。
- (2) Wealth Zone Hong Kong由First Priority Group Limited持有100%的已發行股本。

除上文所披露者外，於全球發售完成後，概無任何人士於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上直接或間接擁有附有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 董事服務協議的詳情

本公司各執行董事及非執行董事均已於2012年11月6日與本公司訂立服務協議，期限自上市日期起計為期兩年，並可根據服務協議各自的條款予以終止。

本公司各獨立非執行董事乃根據於2012年11月6日的委任函由本董事會委任，自2012年11月6日起生效，初步為期兩年。除上文所披露者外，概無本公司董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議（惟可於一年內屆滿或終止而僱主毋須支付賠償（法定賠償除外）的協議除外）。

4. 董事薪酬

截至2009年、2010年和2011年12月31日止三年及截至2012年6月30日止六個月，已付予我們董事的薪酬總額（包括袍金、薪金、績效紅利、退休計劃供款及首次公開發售前股份獎勵計劃），分別約為人民幣720萬元、人民幣880萬元、人民幣1,300萬元和人民幣760萬元。

據估計，根據於本招股說明書日期有效的安排，截至2012年12月31日止財政年度，我們將向我們的董事支付和授出的酬金和實物福利總額約人民幣2,080萬元，不包括任何應付董事的酌情紅利。

5. 關連交易及關聯方交易

本公司的關連交易及關聯方交易詳情分別載於本招股說明書「關連交易」一節及「會計師報告」內，全文載於本招股說明書附錄一。

6. 代理費或已收佣金

除本招股說明書所披露者外，於緊接本招股說明書刊發日期前兩年內，概無就發行或出售本集團任何成員公司的任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

7. 免責聲明

除本招股說明書所披露者外：

- (a) 概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或須於本公司股份上市後隨即根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或須於股份上市後隨即根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或名列本附錄「專家同意書」的專家概無於發起本公司，或於緊接本招股說明書刊發日期前兩年內本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；
- (c) 董事概無於在本招股說明書刊發日期仍然有效且對本集團業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外；

- (e) 不計及根據全球發售可能獲認購的股份，本公司董事概不知悉任何人士（並非本公司的董事或主要行政人員）於緊隨全球發售完成後將於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於附帶可在任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中擁有10%或以上的面值的權益；
- (f) 概無名列本附錄「專家同意書」的專家於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）；及
- (g) 據本公司董事所知，概無本公司董事、彼等各自的聯繫人士（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本超過5%權益的股東於本集團五大客戶或五大供應商擁有任何權益。

D. 首次公開發售前股份獎勵計劃

我們於2011年9月12日採納首次公開發售前股份獎勵計劃，此計劃的主要條款大部分相同，概述如下。

1. 宗旨

我們採納首次公開發售前股份獎勵計劃，旨在肯定若干僱員及行政人員（尤其是我們認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻以及令其利益與我們股東的利益一致。

2. 實行

根據首次公開發售前股份獎勵計劃，總計102名選定人士（定義見下文）獲獎勵股份，約佔本公司於全球發售完成後（假設超額配售權未獲行使）全部已發行股本3.19%。按照Wealth Zone Hong Kong的指示，本公司為選定人士的利益按票面值向Wellink Global (PTC) Limited（「受託人」，一家於2011年7月21日在英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司）發行合共181,050,000股新股份。截至最後實際可行日期，本集團合共102名在職及前僱員、行政人員和業務夥伴（「選定人士」）獲授予合共181,050,000股股份（「獎勵股份」）。

3. 獎勵股份的歸屬

首次公開發售前股份獎勵計劃的歸屬原則概述如下：

- 選定人士無權行使或享有獎勵股份隨附的權利或轉讓獎勵股份，直至獎勵股份歸屬。
- 選定人士的歸屬期乃根據其(i)表現評估；(ii)服務年期；及(iii)資歷（倘適用）而釐定。

- 任何特定選定人士獲授的獎勵股份將分別於2013年、2014年、2015年和2016年12月31日⁽¹⁾分四批等額歸屬。
- 所有相關選定人士的首個歸屬日均為2013年12月31日⁽¹⁾。
- 選定人士毋須就歸屬為獎勵股份支付任何代價。
- 倘選定人士的年度表現評估（倘適用）不盡理想，則該名僱員的歸屬期可予延長。
- 於歸屬前，選定人士無權享有獎勵股份附帶的投票權。
- 就獎勵股份已宣派及支付的所有股息由受託人為各自的選定人士的利益持有直至歸屬。

放棄獎勵股份的觸發事件

於發生任何下列事件的情況下，授出的尚未歸屬獎勵股份將被視為被選定人士放棄：

- 選定人士由於身故、疾病、傷害或精神或身體不適而不再有資格獲得獎勵；
- 選定人士受聯交所公開裁決，或違反法律、保密義務或職業道德；
- 選定人士因盜竊、挪用公款、受賄、貪污或進行董事會認為可能會給本集團或社區帶來重大不利影響的不當行為而犯罪；
- 選定人士連續兩個年度的表現評估未取得管理層的信納；及
- 選定人士辭任僱員、行政人員或高級人員或被我們解雇。

被視為已放棄的獎勵股份可由本公司酌情出售或重新分配。

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

E. 購股權計劃

購股權計劃的主要條款概要

以下為股東根據日期為2012年11月6日的書面決議案有條件批准及採納的購股權計劃的主要條款概要。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

1. 宗旨

購股權計劃旨在令本公司向合資格參與者（定義見下文第2段）授出購股權作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的激勵或回報。

2. 合資格參與者

董事會可酌情決定授出購股權以按下文第5段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份：

- (i) 本公司或其任何子公司的任何全職及兼職僱員、行政人員或高級人員；
- (ii) 本公司或其任何子公司的任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；
- (iii) 本公司或其任何子公司的任何顧問、諮詢人士、供應商、客戶及代理；及
- (iv) 董事會全權認為將會或已經向本集團作出貢獻的其他人士。

3. 接納所提呈的購股權

本公司於有關接納日期或之前收到由受讓人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件連同付予本公司0.10港元的款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視作已授出及已獲受讓人接納。該等款項於任何情況均不得退還。就任何提呈授出可認購股份的購股權而言，接納購股權所涉及的股份數目可少於提呈授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕要約。

在下文第12、13、14、15及16各段規限下，受讓人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，除悉數行使的情況外，均

須以涉及股份當時於聯交所買賣的一手整數倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價的全數股款。於收到通知及股款後21日內及（倘適用）收到第17段所述本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）的證明書後，本公司須向受讓人配發及發行已繳足股款的有關數目股份及發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權的行使須受到本公司股東在股東大會上批准任何必須的本公司法定股本增加的規定所限。

4. 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目（包括已授出但不論已行使或尚未行使的購股權所涉及的股份）上限合共不得超過上市日期當日已發行股份總數（但不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份）的10%，即566,800,000股股份（「計劃上限」），就此而言不包括根據購股權計劃（或本公司任何其他購股權計劃）的條款已失效的購股權而原可發行的股份。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時更新該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%（「新計劃上限」）；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過計劃上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權條款如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

不論上述情況，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有購股權在行使時可予發行的股份，不得超過不時已發行股份的30%（「最高上限」）。倘根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出的購股權導致超出最高上限，則不得授出該購股權。倘本公司資本結構出現下文第17段所述任何變動（不論透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄影響）、股份合併、拆細或削減本公司股本方式），則可能授出的購股權涉及的股份數目上限須作出本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整，惟在任何情況下不得超過本段規定的上限。

5. 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何過去十二個月期間期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權（包括已行使、尚未行使及根據購股權計劃或本公司

任何其他計劃已授出及獲接納的購股權股份所涉及但後來已註銷的股份（「註銷股份」）獲行使時已發行及可能須予發行的股份總數，不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出超過上述1%限額的購股權，則須受到下列各項所限：

- (i) 向股東發出通函，載列合資格參與者的身份、將予授出購股權（及過往已授予該參與者的購股權）的數目及條款以及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 獲股東在股東大會批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名合資格參與者及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票。將向該參與者授出的購股權數目及條款（包括行使價）須於股東批准前釐定，而董事會建議向該合資格參與者授出購股權的董事會會議日期就計算股份認購價而言，將視為購股權授出日期。董事會須按其可能不時決定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件（或（如屬其他情況）隨附要約文件的文件，當中列明）（其中包括）：
 - (a) 合資格參與者的姓名、地址及職業；
 - (b) 向合資格參與者提呈購股權的日期，該日必須為聯交所進行證券交易的日子；
 - (c) 提呈的購股權必須獲接納的日期；
 - (d) 根據第3段購股權被視為已授出及獲接納的日期；
 - (e) 所提呈購股權涉及的股份數目；
 - (f) 行使購股權的認購價及因而就所涉及股份的付款方式；
 - (g) 受讓人發出有關行使購股權通知的日期；
 - (h) 接納購股權的方法，該方法（除非董事會另行釐定）載列於第3段；及
- (iii) 有關提呈購股權的其他條款及條件（包括但不限於在可行使前必須持有購股權的任何最短期限及／或可行使購股權前必須達到的任何表現目標），且董事會認為公平合理但並非與購股權計劃及上市規則不一致。

6. 股份價格

根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價由董事會全權決定，惟該價格不得低於下列最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所進行證券交易的日子）聯交所每日報價表所示收市價；
- (ii) 股份於緊接購股權授出日期前五個營業日聯交所每日報價表所示平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

7. 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東（定義見上市規則）或彼等各自任何聯繫人士（定義見上市規則）授出任何購股權，須經獨立非執行董事（不包括為購股權受讓人的任何獨立非執行董事）批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士（定義見上市規則）授出購股權，而在所有已經及將會獲授的購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）獲行使時將導致於過去十二個月期間直至授出日期（包括該日）已發行及將予發行的股份數目：

- (i) 合計超過已發行股份的0.1%；及
- (ii) 按各授出日期聯交所每日報價表所報股份的收市價計算，總值超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他金額，

則須待本段所述獨立非執行董事批准、本公司發出通函並經股東在股東大會以按股數投票表決方式批准，且本公司所有關連人士（定義見上市規則）均須放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，始可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的表決將以投票方式作出。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款（包括行使價）詳情，須於有關股東大會前釐定，而提呈進一步授出購股權的董事會會議日期就計算購股權行使價而言，將視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事（不包括任何為購股權受讓人的獨立非執行董事）就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；

- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

8. 授出購股權的時間限制

在發生影響股價事件後或作出影響股價的決定後，本公司不可授出購股權，直至影響股價資料已根據上市規則的規定公佈為止。尤其於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月至實際刊發業績公佈日期止期間，本公司不可授出購股權：

- (i) 批准本公司任何年度、半年度、季度或其他中期（不論是否按上市規則所規定）業績的董事會會議日期（該日期首先根據上市規則知會聯交所）；及
- (ii) 本公司刊發任何年度、半年度、季度或其他中期（不論是否按上市規則所規定）業績公佈的最後期限。

9. 權利屬受讓人個人所有

受讓人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何（法定或實益）權益（除受讓人可指定一名代名人以其名義就根據購股權計劃所發行的股份辦理登記）。倘違反上述條件，本公司將有權註銷任何已授予該受讓人的尚未行使購股權或其任何部分。

10. 行使購股權的時間及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權日期起計十年。於本公司唯一股東批准購股權計劃日期（「採納日期」）起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起十年內有效。

11. 表現目標及持有最短時間

受讓人或須持有購股權滿最短時間及／或達致董事會可能於17.03(7)列明的任何表現目標，始能行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

12. 終止僱用／身故時的權利

倘購股權受讓人因以下原因不再為合資格參與者：

- (i) 受讓人因身故、生病、受傷、傷殘或基於下文(m)段所列一項或多項理由而與本公司及／或其子公司的關係終止以外任何原因，則受讓人可於終止為合資格參與者當日起計一個月內（或董事會可能釐定的較長期間）行使終止為合資格參與者當日可行使的購股權（以尚未行使者為限），終止為合資格參與者日期須為受讓人在本公司或有關子公司的最後一個實際工作日，而不論是否以支付薪金代替通知，否則購股權將告失效；或
- (ii) 受讓人因身故、生病、受傷或傷殘（須具有獲董事會信納的證明）及並非根據第13段受讓人與本公司及／或其任何子公司終止關係的理由的事件，受讓人或其遺產代理人可於其終止為合資格參與者當日或身故後十二個月（或董事會可能釐定的較長期間）內悉數行使購股權（以尚未行使者為限）。

13. 解僱時的權利

倘購股權受讓人因為嚴重行為失當或破產或已無償債能力，或已經與其債權人訂立任何一般償債安排或債務重整協議，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而不再為合資格參與者，則其購股權於受讓人終止受聘當日失效且不得行使。

14. 收購時的權利

倘向所有股東（或除收購人（定義見守則）及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士以外的所有股東）提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權期間內成為或宣佈為無條件，則購股權受讓人有權在收購建議成為或宣佈成為無條件日期後14天內隨時悉數行使購股權（以尚未行使者為限）。

15. 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准本公司自願清盤的決議案，本公司須盡快向所有受讓人發出有關通知，而每名受讓人（或其法定遺產代理人）有權最遲於建議召開上述本公司股東大會日期前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並附上通知所述有關股份全數認購價總額的股款支票，以行使其全部或任何購股權（以尚未行使者為限），而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，以入賬列為繳足方式向受讓人配發有關股份。

16. 本公司與其股東或債權人達成妥協或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成妥協或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法例實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知日期，向所有受讓人發出有關通知，而任何受讓人均可向本公司發出書面通知，並附上通知所述有關股份全數認購價總額的股款支票（通知須不遲於擬召開股東大會日期前兩個營業日由本公司收訖），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權；而本公司須盡快，及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，以入賬列為繳足的方式向受讓人配發及發行因行使購股權而須予發行的股份，並登記該受讓人為有關股份持有人。

自有關股東大會日期起，所有受讓人行使其各自的購股權的權利將隨即中止。在有關妥協或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘因任何原因該妥協或安排未能生效及被終止或已告失效，受讓人行使其各自的購股權（以尚未行使者為限）的權利須自妥協或安排終止之日起全部恢復，並可予行使。

17. 股份的地位

尚未行使購股權的股份不會獲派發股息。因行使購股權而將予配發的股份不附帶投票權，直至受讓人（或任何其他人士）完成登記為有關股份的持有人為止。在上述者規限下，因行使購股權而配發及發行的股份與行使日期其他已發行繳足股份享有同等權益，擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利，惟不得享有記錄日期為行使日期或之前的已宣派或建議或決議派付或作出的任何股息或其他分派。

18. 股本變動的影響

倘於任何購股權可行使或尚未行使時本公司的資本架構發生任何變動，不論透過資本化發行、供股、公開發售（如有價格攤薄影響）、合併、拆細或削減本公司股本，則任何尚未行使的購股權項下股份數目及／或每份未行使購股權的每股認購價及／或計劃上限、新計劃上限及最高上限，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註、聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引的相應調整（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視情況而定）於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及最後定案，並對本公司及受讓人具約束力。

作出任何該等調整的前提為，任何受讓人根據其持有購股權有權認購本公司股本的比例須維持與調整前相同（按聯交所日期為2005年9月5日致所有發行人的函件所隨附有關購股權計劃的補充指引詮釋），惟倘作出的調整導致股份以低於其面值發行，則不得作出調整。發行證券作為交易的代價不得視作要求作出任何該等調整的情況。

19. 購股權屆滿

購股權將於下列最早時間自動失效及不可行使（以尚未行使者為限）：

- (i) 購股權屆滿日期；
- (ii) 第12、13、14或15段所述任何期限屆滿；
- (iii) 第16段所述本公司協議安排生效日期；
- (iv) 根據第15段，本公司開始清盤之日；
- (v) 受讓人因嚴重行為失當，或被裁定任何涉及其操守或誠信的刑事罪行或違反合約終止與本公司或其任何子公司的關係而喪失合資格參與人身份當日。董事會因本段上述一個或多個理由而終止或不終止受讓人關係的決議屬最終定論；或
- (vi) 董事會行使本公司權利於受讓人違反上文第9段的規定後任何時候註銷購股權之日，或根據下文第21段的規定購股權被註銷之日。

20. 修訂購股權計劃

倘相同者與該計劃及上市規則不一致，購股權計劃任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 對上市規則第17.03條所載事項作出任何有利於受讓人或合資格參與者（視情況而定）的修訂；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權條款的任何修改，須首先經股東於股東大會批准，惟倘建議的修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出之購股權產生不利影響，則根據購股權計劃條款，該等修訂須進一步經受讓人批准。購股權計劃經修訂的條款仍須符合上市規則第17章的規定，而更改董事會有關修訂購股權計劃條款的授權必須於股東大會獲股東批准。

21. 註銷購股權

註銷任何已授出但尚未行使之購股權須經相關購股權受讓人書面批准。為免生疑問，如任何購股權已根據第9段註銷，則毋須該項批准。

22. 終止購股權計劃

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文將繼續有效，以便在計劃終止前授出或可能根據購股權計劃規定而須予以行使之任何購股權可有效行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使之購股權將繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

23. 董事會管理

購股權計劃由董事會管理。董事會有關購股權計劃涉及的所有事項或其詮釋或效用（本文另有規定者除外）的決定為最終決定，對所有各方均具約束力。

24. 購股權計劃之條件

購股權計劃須待下列條件達成後始能作實：

- (i) 股東通過所需決議案批准及採納該購股權計劃，及授權董事授出購股權以供認購其項下股份以及配發、發行及處理因行使根據購股權計劃授出的任何購股權所涉及的股份；
- (ii) 香港聯交所上市委員會批准因可能行使根據購股權計劃所授出購股權而發行的股份上市及買賣；
- (iii) 承銷商根據承銷協議的責任成為無條件（包括（倘有關）因豁免任何有關條件），且未根據承銷協議條款或其他條款而終止；及
- (iv) 股份開始於香港聯交所買賣。

倘上文(24)段之條件於採納日期起計兩個曆月內未能達成，則：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何要約授出或同意授出之任何購股權均無效力；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出之任何購股權均無任何權利或利益或須負上責任。

25. 在年報及中期報告的披露

本公司會遵照不時生效的上市規則，在年度／中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括年度及中期報告相關財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

26. 股東批准

有關購股權計劃的事項或上市規則要求股東或獨立非執行董事批准的任何相關事項須經股東或獨立非執行董事批准。

截至最後實際可行日期，概無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向香港聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃所授出購股權而發行的合共566,800,000股股份上市買賣。

購股權計劃的現況

購股權計劃須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 香港聯交所上市委員會批准購股權計劃所涉及的股份（佔上市時本公司已發行股本的10%）上市買賣；及
- (ii) 股份開始在聯交所買賣。

倘上述兩項條件均未能於採納購股權計劃之日後滿6個月之日（或董事會可能決定的較後日期）或之前達成，則購股權計劃將立即被註銷，且概無任何人士根據或就購股權計劃享有任何權利或利益或承擔任何責任。於本招股說明書日期，我們並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

我們已向上市委員會申請批准本公司根據購股權計劃發行的566,800,000股股份（佔上市時本公司已發行股本10%）上市和買賣。

F. 其他資料

1. 稅項

買賣股份將須繳納香港印花稅。

倘準股份持有人對認購、購買、持有或出售或處置股份的稅務涵意有任何疑問，建議諮詢他們的專業顧問。謹此強調，本公司、本公司董事或參與全球發售的任何其他方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或處置股份所產生的任何稅務影響或負債概不承擔責任。

2. 稅項彌償保證

王董事長及Wealth Zone Hong Kong已就本公司的利益與本公司訂立彌償契約（為本公司及作為其子公司的受託人）（即本附錄「重大合同概要」分節所述的合約），以就（其中包括）所賺取、應計或收取的收入、利潤或收益引致的稅項，及本公司或本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日（「生效日期」）或之前可能面臨，且可能須由本集團任何成員公司支付的任何索償，以及本集團任何成員公司因生效日期或之前向本集團任何成員公司作出的任何物業轉讓（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條（經收入（取消遺產稅）條例修訂））而可能須支付的香港遺產稅提供彌償保證。

3. 訴訟

據本公司董事確認，截至最後實際可行日期，除於上述「業務－法律訴訟」一節所披露者外，概無針對本集團任何成員公司並對本集團的經營業績或財務狀況有重大不利影響的訴訟、仲裁、法律程式或重大索償正在等待判決、處理或威脅。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向上市委員會申請批准本公司股份根據全球發售將予發行（包括根據超額配售權及根據購股權計劃將予授出的購股權獲行使而將予發行的股份）上市及買賣。本公司已作出必要的安排，以令證券獲納入中央結算系統內。

本公司股份於香港聯交所上市乃由獨家保薦人保薦。獨家保薦人已各自根據上市規則第3A.08條作出聲明，其根據上市規則第3A.07條，屬獨立人士。

5. 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委聘國泰君安融資有限公司為本公司的合規顧問。

6. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為90,000港元，並已由本公司支付。

7. 專家資格

於本招股說明書發表意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
美林遠東有限公司	獲許可進行證券及期貨條例的第一類（買賣證券）、第二類（期貨合約交易）、第四類（就證券提供意見）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動，亦為獨家保薦人
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
Maples and Calder	開曼群島法律顧問
Shu Jin Law Firm	中國法律顧問

8. 專家同意書

上文第七段所述的各位專家，已就本招股說明書的刊發各自發出（且迄今並無撤回）其同意書，同意按照本招股說明書所載的形式及涵義，於刊發本招股說明書時轉載他們的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述他們的名稱。

9. 促銷者

本公司並無以上市規則為目的的促銷者。於緊接本招股說明書之日的兩年內，並無現金、證券或其他利益已經向有關於全球發售以及與本招股說明書所述相關交易的任何促銷者支付、分配或給予或計劃支付、分配或給予。

10. 約束力

倘根據本招股說明書提出認購申請，則本招股說明書即具有效力，致使全部有關人士須受公司條例第44A及第44B條的所有適用條文（以有關條文可適用的情況下為止）（刑事條文除外）所約束。

G. 其他事項

- (a) 除本招股說明書所披露者外，於本招股說明書刊發日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何子公司概無發行或同意將予發行繳足股款或部分繳足股款的股份或借款資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本公司或其任何子公司的股份或借款資本並無附有選擇權或有條件或無條件地同意附有選擇權；
 - (iii) 本公司或其任何子公司概無發行或同意將予發行創辦人、管理層或遞延股份或任何債券；
 - (iv) 概無因發行或出售本公司或其任何子公司的任何資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (v) 概無就認購、同意認購或促使認購本公司或其任何子公司的任何股份而已付或應付佣金（惟應向承銷商支付的佣金除外）。
- (b) 本公司董事確認：
- (i) 自2010年6月30日（本集團最近期經審核財務報表編製日期）以來，本集團的財務、營運及／或經營狀況並無重大不利變動；及
 - (ii) 於本招股說明書日期前12個月內，本集團業務概無受到任何中斷而可能或已經對本集團財務狀況構成重大不利影響。
- (c) 本公司的股東名冊將在開曼群島由Maples Fund Services (Cayman) Limited存置，而本公司的香港股東名冊將在香港由香港中央證券登記有限公司存置。除非本公司董事另行同意，股份的所有轉讓書及其他所有權文件必須提交本公司在香港的證券登記處辦理登記，而不可在開曼群島提交。
- (d) 除我們的B股上市子公司江蘇新城外，本集團內公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣。
- (e) 本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統進行結算及交收。
- (f) 根據香港法例第32L章《公司條例（豁免公司及招股說明書遵從條文）公告》第4條的豁免規定，本招股說明書分別以英文及中文版本刊發。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股說明書一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括(i)白色、黃色及綠色申請表格；(ii)本招股說明書附錄七「法定及一般信息－有關本公司的進一步信息－重大合約概要」一段所述各重大合約的副本連同其核證英譯本（倘適用）；及(iii)本招股說明書附錄七「法定及一般信息－同意書」一段所述的書面同意書。

備查文件

下列文件的副本由即日起至本招股說明書刊發日期起計14日（包括該日）止期間的正常營業時間內，於謝爾曼思特靈律師事務所的辦事處可供查閱，地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈12樓：

- (a) 大綱及細則；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所編製的「會計師報告」，其正文載於本招股說明書附錄一；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所就審閱江蘇新城截至2012年9月30日止九個月未經審核簡明合併中期財務信息發出之報告，全文載於本招股說明書附錄一A；
- (d) 羅兵咸永道會計師事務所出具的有關本公司未經審核備考財務信息的函件，其正文載於本招股說明書附錄二；
- (e) 戴德梁行有限公司編製的有關本公司物業權益的估值報告，其全文載於本招股說明書附錄三；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問Maples and Calder於2012年11月19日編製的意見函（概述了公司法的若干方面），其全文載於本招股說明書附錄六；
- (g) 我們的中國法律顧問Shu Jin Law Firm於2012年11月19日出具的中國法律意見；
- (h) 本招股說明書附錄七「法定及一般信息－B.有關我們業務的進一步信息－1.重大合約概要」一段所述各重大合約的副本；
- (i) 本招股說明書附錄七「法定及一般信息－F.其他資料－8.專家同意書」一段所述的書面同意書；
- (j) 本招股說明書附錄七「法定及一般信息－有關我們董事的進一步信息」一段所述的服務協議及委任函；
- (k) 公司法；及
- (l) 購股權計劃的規則。



常州 • 金色新城



無錫 • 盛世新城



昆山 • 翡翠灣



常州 • 新城長島

