

## 歷史及發展

### 概況

本集團由王董事長於1996年創立。我們專注於在江蘇省常州市開發住宅物業，並自此建立我們作為長江三角洲領先的物業開發商之一的聲譽。依託我們出色的品牌和管理能力，自2002年以來，我們開始向長江三角洲的其他城市擴張。於2008年，我們作出進軍多用途綜合樓項目的戰略決策，以實現我們的物業組合多元化，並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。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<sup>(1)</sup>創建本集團的首個物業公司新城控股<sup>(2)</sup>。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。

## 歷史及發展

- 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<sup>(3)</sup>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業務。

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<sup>(4)</sup>。

### 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，我們開始沿滬寧經濟走廊向長江三角洲其他地區拓展業務。

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）

(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。

## 歷史及發展

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%<sup>(5)</sup>。

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

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

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

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

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

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

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

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

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）。

## 歷史及發展

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

## 歷史及發展

- 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，請參閱本文件草擬本「業務－我們的物業開發項目」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，請參閱本文件草擬本「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 <sup>6</sup>	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）併入常州富城，並於2010年3月22日註銷。

## 歷史及發展

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9,000萬元	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
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

## 歷史及發展

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
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

## 歷史及發展

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
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



## 歷史及發展

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11月25日 . . . . .	常州德潤房地產發展 有限公司	不適用 <sup>(7)</sup>	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	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 <sup>(8)</sup>	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0.4億元	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。

## 歷史及發展

### 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，我們向常州市天寧恒祥投資發展有限公司和常州市天寧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。常州市天寧恒祥投資發展有限公司和常州市天寧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

## 歷史及發展

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，請參閱本文件草擬本「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，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。

## 歷史及發展

### 僱員獎勵計劃

#### 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，我們採用了股份獎勵計劃，根據該計劃，本公司向Wellink Global (PTC) Limited共發行181,050,000股新股份，約佔本公司全部已發行股本3.62%，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<sup>(1)</sup>分四等份歸屬。

根據股份獎勵計劃，Wellink Global (PTC) Limited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。截至本文件草擬本刊發日期，Wellink Global (PTC) Limited（註冊地址為英屬處女群島）是根據股份獎勵計劃發行的全部181,050,000股股份的登記持有人。

根據股份獎勵計劃，向這23名受讓人授出合共103,350,000股股份，約佔全部已發行股本2.1%。

Wealth Zone Hong Kong將不會進一步轉讓股份，本公司不會為了股份獎勵計劃發行新股份。但是，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，我們將遵守所有適用法律及監管規定。

根據獨立估值師的估值，根據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<sup>(1)</sup>的收益表產生影響。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。

有關股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本文件草擬本附錄七「法定及一般信息－股份獎勵計劃」一節。

#### 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，請參閱本文件草擬本附錄七「法定及一般信息－購股權計劃」一節。

<sup>(1)</sup> 根據日期為2012年6月30日的股東決議案，根據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。