（上接B13版）

近十年来，我国房地产价格整体呈上升趋势，虽然短期来看高位的土地价格和供不应求的供需关系会对未来的房价有一定支撑作用，但房地产行业与宏观经济呈正相关关系，房价受到国际及国内宏观经济形势、政策变化等多方面因素的影响。随着未来我国经济增长速度趋缓，商品房价格可能增速下降，甚至进一步下降，从而对新城控股的房地产开发业务造成不利影响。

3、竞争风险

我国房地产行业已经历了近二十年的高速发展，由于历史上房产开发的收益水平较高，市场参与者数量持续增长，行业竞争日益激烈。此外，政府调整住房供应结构，明确新建住房结构比例，加大了普通商品住宅的供应，产品的差异性缩小，产品同质化竞争日益加剧。虽然新城控股和江苏新城有多年的房地产开发经验，但如果不能在经营管理和创新等方面不断进步，将可能在竞争中失去优势。同时，如果新城控股未来不能保持领先的资本实力，将在土地等生产资源的取得及后续建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

（三）经营风险

1、开发成本上涨风险

新城控股和江苏新城现有项目具有相对的土地成本优势，对开发经营较为有利，但若未来在土地供给、土地拍置等方面仍维持从严调控，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，我国土地价格在未来仍有可能上涨。

此外，未来受国家政策导向、消费需求导向、环保要求以及装潢潮流变化等因素的影响，可能会对建筑材料的更新和升级有所要求。如是，一方面可能会增加建筑材料的投入成本，另一方面有可能影响到原有的设计，造成建设成本增加。

2、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多、要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得新城控股对项目开发控制的难度增大。尽管新城控股具备较强的项目操作能力，但如果未来项目的某个开发环节出现问题，如定位偏差、当地政府部门约通不畅、施工方案选定不科学、合作方配合不力、项目管理和组织不力、设计和施工条件及环境条件变化等，可能会促使房地产项目的开发周期延长和成本上升，引发项目预期经营目标难以如期实现的风险。

3、房地产开发资质办理进度延期风险

本次交易完成后，江苏新城将退市并注销法人资格，其具有的房地产开发相关业务资质也将注销。目前，新城控股本部尚在办理房地产开发相关业务资质，可能存在进度延期的风险。

4、销售风险

由于市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，而且受房地产调控政策和舆论风向的影响，消费者的购房心理和观望态度也会有所变化，如果新城控股在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，以及可能受周边竞争楼盘供应增加和销售价格降低的影响，最终造成产品滞销的风险。

5、经营地域集中和区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征，不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。新城控股和江苏新城目前储备项目和开发项目集中于长三角等区域，本次交易完成后，如果相关区域的房地产市场出现波动，将影响新城控股经营业绩。

同时，随着新城控股未来不断扩大项目区域，对公司在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力要求进一步提高，未来可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

6、技术风险

人口对于居住体验的要求不断提高，诸如节能环保房、智能小区、3D打印住房都可能成为未来房地产行业发展的趋势，相应地，传统建筑施工技术或工艺将面临一定程度的革新。一方面，新城控股可能会因未能及时加强对新技术的应用而错失发展先机；另一方面，也可能因为新的建筑施工技术或工艺的在技术应用上的不稳定，增加项目实施的不确定性，增加项目开发成本。

7、施工事故和工程质量风险

房地产开发过程中，有可能会因施工过程中出现各种事故而造成项目破坏、人员伤亡、机械设备损坏等损失，以及由人员素质、材料质量、机械设备质量、施工方法和环境问题引起的项目质量问题。尽管新城控股和江苏新城一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系、控制标准以及安全施工制度，但未来其中任何一方面的疏漏都可能导致工程质量问题，将损害新城控股品牌声誉，并遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼，这类事故一旦发生，便会发生事故处理费和各种补偿费，同时影响整体施工进度、延迟工期。

8、合作和合资项目的控制风险

合作和合资房地产项目已成为房地产企业普遍采用的经营模式，但是，在未来的合作和合资项目中，新城控股对开发项目的控制程度将会受到一定程度的制约，而且如果合作和合资各方一旦在履行合同条款方面产生较大争议和分歧时，将会对开发项目的进程产生不利影响。

（四）财务风险

1、偿债风险

根据各项财务报表，新城控股的资产负债率较高，2014年末合并口径资产负债率达76.03%。交易完成后，新城控股的房地产开发业务规模将实现增长，未来需要的资金量也会进一步增加，在短期内公司的资产负债率仍有可能上升，而更多低质押借款及受限资产，将使得新城控股相较交易前面临更大的未能按时、足额偿付银行借款导致资产被冻结和抵置的风险，从而对公司正常生产经营活动造成不利影响。同时，在建项目开发和预售项目销售资源等因素也可能导致新城控股存货周转不畅，给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

2、存货计提跌价准备的风险

根据各考财务报表，新城控股2014年末存货余额较大，账面余额为298.30亿元，占流动资产比重为72.05%，存货跌价准备余额为5.88亿元。新城控股的存货主要是由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成，若在未来的资产负债表日，新城控股合并范围内的存货账面价值高于其可变现价值，将要进一步计提存货跌价准备，从而对公司盈利能力产生不利影响。

3、资金支出和筹措风险

房地产开发需投入较多资金，包括购买土地、工程建设、推出广告等，均需要投入大量的资金。近年来，受政策影响，土地出让方式以招拍挂为主，房地产开发企业获取土地的资金门槛和地价款的支付时间要求不断提高，加之项目启动开发的资金需求，房地产企业整体资金支出压力越来越大。本次交易完成后，新城控股的总资产、总负债规模将大幅增加，也由此给面临较大的资金支出压力。

在资金筹措方面，未来产业政策和银行信贷政策可能收紧，尽管新城控股在A股上市后，将在境内资本市场获得更多的股权、债权融资机会，但是出将受相关监管机构审核、国内经济周期和资本市场环境、未来公司股价等因素的影响。如果新城控股未来筹措资金的能力和灵活性在一定程度上受到限制，而且自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则新城控股房地产项目开发可能面临筹资风险。

4、销售按揭风险

购房者选用银行按揭付款方式购买商品房，在支付了首付款，将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别情况下要求在还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等，该项担保责任在购房者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

交易完成后，未来新城控股将提供更多的担保，在担保期间内，如购房者无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，新城控股将承担一定经济损失。

5、投资性房地产公允价值波动风险

新城控股对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。因此，若未来新城控股持有的投资性房地产出现公允价值下降将直接影响公司未来损益。

6、利率风险

目前新城控股尚未运用任何衍生工具合同对冲利率风险，若未来利率发生变化，则新城控股可能面临主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务的利率风险。其中，按市场浮动利率计息的借款便新城控股面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款便新城控股面临公允价值利率风险。

7、经营活动现金流波动较大的风险

本次交易完成前，新城控股最近三年经营活动产生的现金净流量分别为22.17亿元、-11.92亿元和34.95亿元，其经营性现金流入及流出均呈上涨趋势，影响各年经营性现金流量净额的主要因素为土地款出让金的支付，其次是其他成本和税费支出以及人工成本支出。若新城控股未来不能进一步提高项目销售资金回笼及拿地节奏的匹配性，则公司可能面临经营活动现金流波动较大的风险。

（五）大股东控制风险

本次新城控股发行A股及换股吸收合并江苏新城后，同一实际控制人控制下的常州富城及常州德润将合计持有新城控股68.27%股份。常州富城及常州德润将以通过董事会、股东大会对新城控股的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加重大影响，可能与其他股东存在利益冲突，存在大股东控制风险。

（六）盈利预测风险

新城控股2015年度备考盈利预测报告已经普华永道审核并出具了审核报告，尽管备考盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但是由于：（1）备考盈利预测报告所依据的各种假设具有不确定性；（2）国家宏观经济、行业形势和市场行情具有不确定性；（3）国家相关行业及产业政策具有不确定性；以及（4）其他不可抗力的因素，故新城控股2015年的实际经营成果可能与备考盈利预测存在一定的差异。

四、 其他风险

新城控股、江苏新城不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第四章 合并方基本情况

一、 新城控股基本情况

中文名称	新城控股集团股份有限公司
英文名称	Future Land Holdings Co., Ltd.
注册资本	116,600万元人民币
法定代表人	王振华
股份公司成立日期	2015年4月2日
住所	常州市武进区武武北路19号湖塘镇吾悦广场
公司类型	股份有限公司（非上市）
税务登记证号码	320400250832301
营业执照注册号	320483000091688
组织机构代码证号	25083230-1
经营范围	房地产开发、实业投资；室内外装潢、托管花园和向屋顶配设施和城市绿化的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市政园林绿化工程；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
邮政编码	213161
电话号码	86-21-32522988
传真号码	86-21-32522998
互联网网址	xinchengkonggang.com
电子信箱	xckgf@xinchengkonggang.com

二、 新城控股改制设立情况

（一）新城控股改制设立情况

1、2015年2月27日，新城控股有限召开股东会，形成如下决议：

（1）新城控股有限以整体变更方式发起设立为股份公司，常州富城及常州德润为新城控股集团股份有限公司（筹）发起人股东。

（2）同意聘请普华永道作为审计机构以2014年12月31日为评估基准日对公司财务进行审计。

（3）同意聘请中联评估作为资产评估机构以2014年12月31日为评估基准日对公司资产及存货进行评估。

2、2015年3月18日，江苏省工商行政管理局核发《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2015]第704号），核准新城控股有限公司名称变更为“新城控股集团股份有限公司”。

3、2015年3月26日，普华永道出具普华永道中天特审字[2015]第1059号《审计报告》，根据《审计报告》，新城控股有限截至2014年12月31日的净资产为人民币1,176,530,664元。

4、2015年3月27日，中联评估出具中联评报字[2015]第298号《新城控股集团有限公司股份制改建项目资产评估报告》，根据该资产评估报告，新城控股有限在评估基准日2014年12月31日的净资产账面值为117,683.07万元，评估后的股东全部权益价值为人民币843,891.15万元，评估增值726,238.08万元，增值率617.29%。

5、2015年3月27日，新城控股有限召开股东会，形成如下决议：

（1）同意依据《公司法》等有关规定，以2014年12月31日作为基准日，采取整体变更方式发起设立新城控股，新城控股有限登记在册的股东作为新城控股的发起人。

（2）同意按照普华永道于2015年3月26日出具的普华永道中天特审字[2015]第1059号《审计报告》的审计结果进行折股，新城控股有限截至2014年12月31日经审计的公司净资产为人民币1,176,530,664元，按1.0910的折股比例折为新城控股股本116,600万股，剩余人民币10,530,664元计入新城控股的资本公积。新城控股的注册资本为人民币116,600万元，股份总数为116,600万股，每股面值人民币1元。

（3）同意新城控股有限的股东以其在新城控股有限注册资本中的出资额所代表的净资产相应折为新城控股的发起人股份。常州富城持有新城控股股份数额106,000万股，对应新城控股持股比例为90.91%，常州德润持有新城控股股份数额10,600万股，对应新城控股持股比例为9.09%。

6、2015年3月27日，常州富城和常州德润签署《新城控股集团股份有限公司之发起人协议》，对双方发起设立股份有限公司、以净资产认购股份、持股比例、权利义务作出了约定。

7、2015年3月30日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]31150002号《验资报告》，经审验，截至2015年3月30日止，新城控股集团股份有限公司（筹）之全体发起人已按发起人协议、新城控股集团股份有限公司（筹）章程的规定，以有限公司变更基准日2014年12月31日的经评估净资产作价折股，缴纳注册资本合计人民币116,000,000元。

8、2015年3月30日，新城控股创立大会暨首次股东大会召开，会议通过了《新城控股集团股份有限公司筹建情况报告》、《新城控股集团股份有限公司章程》等议案，选举了新城控股非由职工代表担任的董事、监事。

9、2015年4月2日，常州市工商行政管理局核准新城控股有限变更登记为股份有限公司，并换发了新营业执照（营业执照注册号：320483000091688）。新城控股有限变更为股份有限公司时的股本结构为：常州富城持有新城控股股份106,000万股，持股比例90.91%，常州德润持有新城控股股份10,600万股，持股比例9.09%。

（二）新城控股发起人

1、常州富城

截至报告书签署日，常州富城持有新城控股股份的比例为90.91%，为新城控股的控股股东。

2002年4月27日，武进新城房产投资有限公司（常州富城的前身）取得常州武进工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：320483210439），注册资本人民币800万元，经股权转让及增资，常州富城的注册资本从800万元增至30,180万元，由香港创新有限持有100%股权。

截至报告书签署日，常州富城持有江苏省人民政府2014年12月22日颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2014]47272号），以及江苏省常州工商行政管理局2015年4月22日颁发的《营业执照》（注册号：320400400011362），注册资本和实收资本均为30,180万元，经营范围为：投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经普华永道审计，截至2014年12月31日，常州富城合并口径总资产为5,141,201万元，净资产为1,231,692万元，2014年度归属于母公司所有者的净利润为113,670万元。

2、常州德润

截至报告书签署日，常州德润持有新城控股股份的比例为9.09%。

2013年8月28日，常州德润取得江苏省常州武进工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：320400400035257），注册资本人民币200万元，由香港创新持有100%股权。

截至报告书签署日，常州德润持有江苏省人民政府2013年8月26日颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2013]95260号），以及江苏省常州工商行政管理局2013年9月22日颁发的《营业执照》（注册号：320400400035257），注册资本和实收资本均为200万元，经营范围为：企业管理咨询服务、投资信息咨询服务。（依法须经批注的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2014年12月31日，常州德润合并口径总资产为30,215.67万元，净资产为200.65万元，2014年度归属于母公司所有者的净利润为-327.56元（未经审计数据）。

（三）新城控股改制设立前主要发起人的主要资产和主要业务

新城控股改制设立前主要发起人为常州富城，常州富城的主要业务为：

1、房地产板块

房地产板块包括房地产开发及商业管理业务，相关资产运营主体为新城控股。

2、其他板块

其他板块主要包括物业管理、投资咨询、建筑设计等业务，相关资产运营实体包括：新城物业（根据江苏新城2015年2月15日召开的第六届董事会第十一次会议决议，同意向常州富城出售新城物业100%股权）、新城发展投资有限公司、新城万圣、新城万善。

（四）新城控股改制设立时的主要资产和主要业务

新城控股改制时的主要资产和主要业务与新城控股现有情况没有发生重大变化。具体请参见换股吸收合并报告书第五章之“七、新城控股的分公司、控股子公司、合营或联营公司及项目公司简要情况”。

（五）新城控股改制设立后主要发起人的主要资产和主要业务

新城控股改制设立后至报告书签署日，为避免重组后与新城控股发生潜在同业竞争，常州富城及其子公司新城万圣、新城万嘉主动变更经营范围并不再从事境内房地产开发业务，除此以外，常州富城在新城控股外的资产及该等资产经营的相关业务均与新城控股改制前没有发生重大变化。

（六）新城控股改制设立前后的业务流程

新城控股系整体变更设立，设立前后的主营业务未发生变化，因此改制前后的业务流程也未发生变化，具体请参见本摘要第五章之“二、新城控股业务和技术情况”。

（七）新城控股改制设立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

新城控股主要通过下属控股子公司，合营公司从事境内房地产开发业务，新城控股具备独立面向市场自主经营的能力，截至本报书签署日，新城控股与其主要发起人常州富城不存在相互占用资产、共用技术和销售渠道的行为，也不存在与其他股东及关联方有重大依赖的情形。

（八）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

新城控股由新城控股有限整体变更而设立，新城控股有限的全部资产由新城控股承继，截至报告书签署日，除商标资产正在办理变更手续外，新城控股有限拥有的其他资产已更名至新城控股名下。

（九）新城控股的独立运行情况

新城控股在资产、人员、财务、机构和业务方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，具有独立经营能力：

1、资产独立

在资产方面，新城控股拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可、包括在控股子公司、合营公司中所持的股权资产等。新城控股与实际控制人控制的其他企业之间的资产权关系清晰，新城控股的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。新城控股目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害新城控股利益的情形。

2、人员独立

新城控股建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。新城控股的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

新城控股的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过新城控股股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越新城控股董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

新城控股的高级管理人员未在控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪；新城控股的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

3、财务独立

新城控股设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。新城控股在中国银行股份有限公司常州分行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人控制的其他企业干预新城控股资金使用的状况。此外，新城控股作为独立纳税人，单独办理《税务登记证》（税务登记证号：苏常税字320400832301号），依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

4、机构独立

新城控股按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。新城控股的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

5、业务独立

新城控股具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1）拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业；2）拥有从事业务经营所需的相应资质；3）拥有独立的生产经营场所、开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4）与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

三、 新城控股基本变化情况

（一）有限责任公司阶段

1、设立，1996年6月

1996年6月1日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发公司召开新城控股有限首次股东会，会议通过公司章程等事项。

1996年6月1日，股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发公司召开新城控股有限第一次股东会，会议通过公司章程等事项。

1996年6月11日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第75号）审验确认，截至1996年6月11日，新城控股有限股东王振华、王杏娣、汤宇平及武进市国洲经济开发公司分别以货币出资120.00万元、56.00万元、4.00万元及20.00万元，新城控股有限注册资本200.00万元已全部到账。

1996年6月14日，武进市工商行政管理局核准新城控股有限的设立。

新城控股有限设立时，股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	120.00万元	60.00%
王杏娣	56.00万元	28.00%
汤宇平	4.00万元	2.00%
武进市国洲经济开发公司	20.00万元	10.00%
合计	200.00万元	100.00%

2、股权转让，1996年12月

1996年11月10日，新城控股有限召开股东会，股东一致同意原股东武进市国洲经济开发总公司将其20.00万元出资额，占注册资本10.00%，以20.00万元价格全部转让给王振华。

1996年11月10日，王振华及武进市国洲经济开发总公司签署《协议书》约定上述股权转让事项。

1996年11月25日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1996年12月10日，武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（武苏瑞会验（96）第165号）审验确认，截至1996年11月21日，新城控股有限已收到股东投入的资本200.00万元。

1996年12月18日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让。

本次股权转让完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	140.00万元	70.00%
王杏娣	56.00万元	28.00%
汤宇平	4.00万元	2.00%
合计	200.00万元	100.00%

3、增加注册资本至580万元，1997年6月

1997年6月12日，新城控股有限召开股东会，股东王振华、王杏娣、汤宇平一致同意增加注册资本380万元，各股东按原股权比例认缴新增注册资本，王振华认缴266.00万元，王杏娣认缴106.40万元，汤宇平认缴7.60万元。本次增资后，新城控股有限注册资本为580.00万元。

1997年6月18日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（97）第307号）审验确认，截至1997年6月18日，新城控股有限已收到股东投入的资本580.00万元，其中王振华出资406.00万元，占注册资本70.00%，王杏娣出资162.40万元，占注册资本28.00%，汤宇平出资11.60万元，占注册资本2.00%。

1997年6月18日，股东王振华、王杏娣、汤宇平签署公司章程。

1997年6月24日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	406.00万元	70.00%
王杏娣	162.40万元	28.00%
汤宇平	11.60万元	2.00%
合计	580.00万元	100.00%

4、股权转让及增资至3,000万元，1998年4月

1998年4月20日，新城控股有限召开股东会，同意原股东汤宇平将其出资额11.60万元转让给王振华，同时增加公司注册资本至3,000.00万元，新增注册资本由王振华认缴2,400.00万元，由王杏娣认缴600.00万元。

1998年4月20日，汤宇平与王振华签署《股权转让协议》，汤宇平将其持有的新城控股有限2%.00的股权，以11.60万元的价格转让给王振华。

1998年4月20日，股东王振华及王杏娣签署公司章程。

1998年4月21日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（98）第310号）审验确认，截至1998年4月21日，新城控股有限股东增加投入资本2,420.00万元，变更后的资本总额为3,000.00万元。

1998年4月22日，武进市工商行政管理局核准变更登记本次股权转让及增资。

本次增资完成后，新城控股股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	2,400.00万元	80.00%
王杏娣	600.00万元	20.00%
合计	3,000.00万元	100.00%

5、增加注册资本至5,000.00万元人民币，1999年3月

1999年2月25日，新城控股有限召开股东会，股东王振华及王杏娣一致同意，新城控股有限注册资本从3,000.00万元增加到5,000.00万元，新增注册资本由王振华以货币形式认缴1,600.00万元，由股东王杏娣以货币形式认缴400.00万元。

1999年2月25日，王振华及王杏娣就上述变更事项签署公司章程修正案。

1999年3月18日，江苏武进苏瑞会计师事务所出具《验资报告》（苏武瑞会验（99）第310号）审验确认，截至1999年3月18日，新城控股有限增加注册资本2,000.00万元，变更后的注册资本总额为5,000.00万元。其中，王振华货币增资1,600.00万元，投入资本由2,400.00万元变更为4,000.00万元，占注册资本80.00%；王杏娣货币增资400.00万元，投入资本由600.00万元变更为1,000.00万元，占注册资本20.00%。

1999年3月25日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	4,000.00万元	80.00%
王杏娣	1,000.00万元	20.00%
合计	5,000.00万元	100.00%

6、增加注册资本至11,000万元，2001年6月

2001年6月26日，新城控股有限召开股东会议，股东王振华及王杏娣一致同意新城控股有限注册资本由原5,000.00万元增加至11,000.00万元，其中王振华以货币形式认缴5,900.00万元，王杏娣以货币形式认缴100.00万元。

2001年6月26日，王振华及王杏娣就上述变更事宜签署公司章程。

2001年6月28日，常州中瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（常中瑞会验（2001）第558号）审验确认，截至2001年6月28日，新城控股有限增加注册资本6,000.00万元，增资后新城控股有限注册资本为11,000.00万元，其中，王振华以货币增资5,900.00万元，占注册资本90.00%；王杏娣以货币增资100.00万元，占注册资本10.00%。

2001年6月29日，江苏省工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	9,900.00万元	90.00%
王杏娣	1,100.00万元	10.00%
合计	11,000.00万元	100.00%

7、增加注册资本至16,000万元，2006年12月

2006年12月12日，新城控股有限召开股东会议，股东王振华及王杏娣一致同意新城控股有限注册资本由原11,000.00万元增加至16,000.00万元，其中王振华以未分配利润转增资本4,500.00万元；王杏娣以未分配利润转增资本500.00万元。

2006年12月12日，股东王振华及王杏娣重新签署公司章程。

2006年12月16日，常州中瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（常中瑞会验（2006）第888号）审验确认，截至2006年12月16日，新城控股有限已将未分配利润5,000.00万元整转增注册资本。

2006年12月19日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次增资。

本次增资完成后，新城控股有限股权结构变更为：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00万元	90.00%
王杏娣	1,600.00万元	10.00%
合计	16,000.00万元	100.00%

8、变更增资至16,000万元的出资方式，2007年1月

2007年1月28日，新城控股有限召开股东会议，股东王振华及王杏娣一致同意变更增加5,000.00万元注册资本的出资方式，股东王振华原以未分配利润转增资本4,500.00万元，现变更为以现金增资4,500.00万元；股东王杏娣原以未分配利润转增资本500.00万元，现变更为以现金增资500.00万元。

2007年1月28日，股东王振华及王杏娣重新签署公司章程。

2007年1月31日，常州中瑞会计师事务所有限公司出具《验资报告》（常中瑞会验（2007）第104号）审验确认，截至2007年1月31日，新城控股有限已收到王振华及王杏娣缴纳的改变出资方式投资资本合计5,000.00万元，以货币形式出资。

2007年1月31日，常州市武进工商行政管理局核准本次增资方式变更。

9、股权转让，2008年7月

新城控股有限于2008年7月6日召开股东会，股东王振华、王杏娣一致同意，王杏娣将其在新城控股有限1,600.00万元出资额以1,600.00万元的价格转让给王陵松。

2008年7月6日，王杏娣与王陵松签署《股权转让协议》，汤宇平、王振华、王杏娣、王陵松、常州富城、常州德润将合计持有新城控股68.27%股份。常州富城及常州德润将以通过董事会、股东大会对新城控股的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加重大影响，可能与其他股东存在利益冲突，存在大股东控制风险。

（六）盈利预测风险

新城控股2015年度备考盈利预测报告已经普华永道审核并出具了审核报告，尽管备考盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但是由于：（1）备考盈利预测报告所依据的各种假设具有不确定性；（2）国家宏观经济、行业形势和市场行情具有不确定性；（3）国家相关行业及产业政策具有不确定性；以及（4）其他不可抗力的因素，故新城控股2015年的实际经营成果可能与备考盈利预测存在一定的差异。

四、 其他风险

新城控股、江苏新城不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第四章 合并方基本情况

一、 新城控股基本情况

中文名称	新城控股集团股份有限公司
英文名称	Future Land Holdings Co., Ltd.
注册资本	116,600万元人民币
法定代表人	王振华
股份公司成立日期	2015年4月2日
住所	常州市武进区武武北路19号湖塘镇吾悦广场
公司类型	股份有限公司（非上市）
税务登记证号码	320400250832301
营业执照注册号	320483000091688
组织机构代码证号	25083230-1
经营范围	房地产开发、实业投资；室内外装潢、托管花园和向屋顶配设施和城市绿化的管理、维修、服务；公路工程施工；桥梁工程；国内贸易；市政园林绿化工程；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
邮政编码	213161
电话号码	86-21-32522988
传真号码	86-21-32522998
互联网网址	xinchengkonggang.com
电子信箱	xckgf@xinchengkonggang.com

二、 新城控股改制设立情况

（一）新城控股改制设立情况

1、2015年2月27日，新城控股有限召开股东会，形成如下决议：

（1）新城控股有限以整体变更方式发起设立为股份公司，常州富城及常州德润为新城控股集团股份有限公司（筹）发起人股东。

（2）同意聘请普华永道作为审计机构以2014年12月31日为评估基准日对公司财务进行审计。

（3）同意聘请中联评估作为资产评估机构以2014年12月31日为评估基准日对公司资产及存货进行评估。

2、2015年3月18日，江苏省工商行政管理局核发《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2015]第704号），核准新城控股有限公司名称变更为“新城控股集团股份有限公司”。

3、2015年3月26日，普华永道出具普华永道中天特审字[2015]第1059号《审计报告》，根据《审计报告》，新城控股有限截至2014年12月31日的净资产为人民币1,176,530,664元。

4、2015年3月27日，中联评估出具中联评报字[2015]第298号《新城控股集团有限公司股份制改建项目资产评估报告》，根据该资产评估报告，新城控股有限在评估基准日2014年12月31日的净资产账面值为117,683.07万元，评估后的股东全部权益价值为人民币843,891.15万元，评估增值726,238.08万元，增值率617.29%。

5、2015年3月27日，新城控股有限召开股东会，形成如下决议：

（1）同意依据《公司法》等有关规定，以2014年12月31日作为基准日，采取整体变更方式发起设立新城控股，新城控股有限登记在册的股东作为新城控股的发起人。

（2）同意按照普华永道于2015年3月26日出具的普华永道中天特审字[2015]第1059号《审计报告》的审计结果进行折股，新城控股有限截至2014年12月31日经审计的公司净资产为人民币1,176,530,664元，按1.0910的折股比例折为新城控股股本116,600万股，剩余人民币10,530,664元计入新城控股的资本公积。新城控股的注册资本为人民币116,600万元，股份总数为116,600万股，每股面值人民币1元。

（3）同意新城控股有限的股东以其在新城控股有限注册资本中的出资额所代表的净资产相应折为新城控股的发起人股份。常州富城持有新城控股股份数额106,000万股，对应新城控股持股比例为90.91%，常州德润持有新城控股股份数额10,600万股，对应新城控股持股比例为9.09%。

6、2015年3月27日，常州富城和常州德润签署《新城控股集团股份有限公司之发起人协议》，对双方发起设立股份有限公司、以净资产认购股份、持股比例、权利义务作出了约定。

7、2015年3月30日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字[2015]31150002号《验资报告》，经审验，截至2015年3月30日止，新城控股集团股份有限公司（筹）之全体发起人已按发起人协议、新城控股集团股份有限公司（筹）章程的规定，以有限公司变更基准日2014年12月31日的经评估净资产作价折股，缴纳注册资本合计人民币116,000,000元。

8、2015年3月30日，新城控股创立大会暨首次股东大会召开，会议通过了《新城控股集团股份有限公司筹建情况报告》、《新城控股集团股份有限公司章程》等议案，选举了新城控股非由职工代表担任的董事、监事。

9、2015年4月2日，常州市工商行政管理局核准新城控股有限变更登记为股份有限公司，并换发了新营业执照（营业执照注册号：320483000091688）。新城控股有限变更为股份有限公司时的股本结构为：常州富城持有新城控股股份106,000万股，持股比例90.91%，常州德润持有新城控股股份10,600万股，持股比例9.09%。

（二）新城控股发起人

1、常州富城

截至报告书签署日，常州富城持有新城控股股份的比例为90.91%，为新城控股的控股股东。

2002年4月27日，武进新城房产投资有限公司（常州富城的前身）取得常州武进工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：320483210439），注册资本人民币800万元，经股权转让及增资，常州富城的注册资本从800万元增至30,180万元，由香港创新持有100%股权。

截至报告书签署日，常州富城持有江苏省人民政府2014年12月22日颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2014]47272号），以及江苏省常州工商行政管理局2015年4月22日颁发的《营业执照》（注册号：320400400011362），注册资本和实收资本均为30,180万元，经营范围为：投资管理咨询（除金融、证券、期货）、企业信息咨询、商务信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经普华永道审计，截至2014年12月31日，常州富城合并口径总资产为5,141,201万元，净资产为1,231,692万元，2014年度归属于母公司所有者的净利润为113,670万元。

2、常州德润

截至报告书签署日，常州德润持有新城控股股份的比例为9.09%。

2013年8月28日，常州德润取得江苏省常州武进工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：320400400035257），注册资本人民币200万元，由香港创新持有100%股权。

截至报告书签署日，常州德润持有江苏省人民政府2013年8月26日颁发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资苏府资字[2013]95260号），以及江苏省常州工商行政管理局2013年9月22日颁发的《营业执照》（注册号：320400400035257），注册资本和实收资本均为200万元，经营