股票代码:900950 股票简称:新城B股 上市地点:上海证券交易所

新城控股集团股份有限公司
换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书
(修订稿)摘要

合并方:新城控股集团股份有限公司
被合并方:江苏新城地产股份有限公司

合并方财务顾问 被合并方独立财务顾问

摩根士丹利华鑫证券 MORGAN STANLEY HUAXIN SECURITIES
摩根士丹利华鑫证券有限责任公司

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD
中信证券股份有限公司

签署日期:二〇一五年九月

声 明

本换股吸收合并报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况,并不包括换股吸收合并报告书全文的各部分内容。备查文件的查阅方式详见本换股吸收合并报告书摘要第九章"备查文件"。

本公司及董事会全体成员保证报告书及其摘要内容的真实、准确和完整,对报告书及其摘要中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会及其他政府机关部门对本次重大资产重组所作的任何决定或意见,均不表明其对公司股票的价值或者投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责,由此变化引致的投资风险,由投资者自行负责。投资者若对报告书及其摘要存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

报告书及其摘要所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准或核准。

特别风险提示

新城控股和江苏新城特别提醒投资者认真阅读换股吸收合并报告书全文,并特别注意下列特别风险提示:

一、本次换股吸收合并可能取消或重新审议的风险

剔除大盘因素和同行业板块因素影响,江苏新城B股价格在股价敏感重大信息公布前20个交易日内未发生异常波动。本次换股吸收合并的内幕信息知情人对江苏新城B股停牌前6个月至报告书首次公告前一日内买卖江苏新城B股情况进行了自查并出具了自查报告,但本次合并仍存在因可能涉嫌内幕交易而暂停、中止或取消的风险。

二、本次换股吸收合并可能导致投资损失的风险

本次换股吸收合并实施前江苏新城股价的变动可能导致投资者在合并或换股中发生投资损失。二级市场的股票价格受多种风险因素的影响,新城控股完成本次换股吸收合并后在上交所上市,其股票在二级市场价格具有不确定性,可能导致投资者发生投资损失。

本次合并后,江苏新城将退市并注销法人资格。新城控股的主要业务与风险因素不因本次吸收合并发生重大变化。但是如果合并后新城控股盈利前景不如预期,则合并有可能使参与换股的江苏新城股东遭受投资损失。

三、行使现金选择权的风险

为充分保护江苏新城全体股东特别是中小股东的利益,本次换股吸收合并将由现金选择权提供方常州富域向江苏新城除新城控股以外的全体股东提供现金选择权。在实施现金选择权的股权登记日收市后登记在册的江苏新城股东(新城控股除外)可以以其所持有的江苏新城股票全部或部分申报行使现金选择权。行使现金选择权的江苏新城股东须在现金选择权有效申报期内进行申报,在有效申报期外进行的现金选择权申报均为无效。若江苏新城的相关股东申报行使现金选择权时即期股价高于现金选择权价格,股东申报行使现金选择权将可能使其利益受损。此外,投资者申报行使现金选择权还可能丧失未来新城控股上市交易后股价上涨的获利机会。

四、强制换股的风险

本次换股吸收合并已经江苏新城股东大会审议通过,上述会议表决结果对江苏新城全体股东具有约束力,包括在该次股东大会上投反对票、弃权票和未出席本次股东大会也未委托他人代为表决的股东。本次换股吸收合并已取得中国证监会的核准,换股股东的江苏新城股份将按照换股比例强制转换为新城控股本次发行的A股股份。

对于已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的江苏新城股份,该等股份在换股时一律转换成新城控股本次发行的A股股份,原在江苏新城股份上设置的质押、其他第三方权利或被司法冻结的状况将在换取的相应的新城控股A股股份上继续有效。

五、汇率风险

本次换股吸收合并中,换股股东原持有的以美元计价的江苏新城B股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的新城控股A股股票,转换汇率为江苏新城B股停牌前一日,即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价6.1645。该转换汇率与换股实施日人民币对美元汇率间可能存在汇率波动。同时,本次换股吸并后,所有境内个人B股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股将以人民币进行结算,而所有境外个人B股投资者、境外机构B股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股所获资金将转换成美元进行结算。因此,境外投资者将通过出售换股取得的新城控股A股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为美元时,前述转换汇率与兑换当日人民币对美元汇率之间亦可能存在汇率波动。

六、与交易系统和账户有关的风险

本次换股吸收合并实施后,在规定的时间内建立一码通A、B股子账户关联关系的境内个人B股投资者因新城控股换股吸收合并江苏新城而持有的新城控股A股将转入其普通A股证券账户进行后续出售。未建立一码通A、B股子账户关联关系且不具有配发的特殊A股证券账户的C1账户投资者,不具有配发的特殊A股证券账户的C99账户投资者以及全部C90账户投资者,将通过配发的特殊A股证券账户出售新城控股A股,其交易操作方式参照原B股交易操作方式,但仍存在交易权利受到限制、交易股票代码变更、资金账户开立、证券账户与银行账户关联等带来交易不便风险。

此外,由于目前境内证券公司交易系统不完全相同,特殊A股证券账户开设过程中可能涉及部分证券公司需对现有交易系统进行升级改造,该交易系统升级改造所需的时间亦存在不确定性。如果上述江苏新城投资者为规避上述相关风险,可选择在江苏新城B股交易时段出售所持有的江苏新城B股,也可以行使现金选择权。

七、交易费用、税收变化的风险

本次换股吸收合并实施后,境内个人B股投资者、境外个人B股投资者和境外机构B股投资者持有的江苏新城B股股份将转换为新城控股A股股份,B股与A股在交易费用、税收等方面可能存在差异,境内个人B股投资者、境外个人B股投资者和境外机构B股投资者需承担交易费用、税收变化的风险。

八、证券账户权属关系不明确的风险

为实现换股所得新城控股A股的正常出售以及资金流转,境内个人B股投资者及部分境外个人B股投资者、境外机构B股投资者将在本次换股吸收合并实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如境内个人B股投资者更倾向于持有美元资产,或投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的,可选择在本次换股吸收合并之前出售所持有的江苏新城B股,也可以选择行使现金选择权。

九、盈利预测的风险

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。

十、房地产政策调控风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来,我国房地产行业发展较快,支撑了GDP的快速增长,但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响,属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展,国家陆续出台了新"国十条"、"国五条"等法律法规,对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整,对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面提出了更高要求。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控,对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果新城控股不能适应宏观调控政策的变化,则有可能对经营管理、未来发展造成不利的影响。其中,主要的政策变动风险如下:

(一)土地政策变化的风险

近年来,我国不断推行土地制度改革,也成为政府对房地产行业进行宏观调控的重要方式。与房地产行业相关的土地政策主要涉及到土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面。例如:在土地储备管理政策方面,每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整;在存量土地管理政策方面,土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化;在土地出让管理政策方面,土地供给率政策调整、"限房价、竞地价"等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来政府继续加强对土地的调控,上述土地政策发生重大变动,例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等,均可能对新城控股未来的房地产开发业务造成重大影响。

(二)税收政策变化的风险

税收政策历来是我国常用的房地产宏观调控手段,其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施,若国家进一步在房产的持有环节进行征税,将较大程度地影响商品房的购买需求,特别是投资性和改善居住条件的购房需求,也将对新城控股产品的销售带来不利影响。

(三)房地产金融调控政策风险

近年来,我国针对房地产开发企业的信贷等方面实施了一系列金融调控政策。

2006年5月,根据《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》及监管机构的要求,商业银行不得对项目资本金比例不足35%(不含经济适用房)、"四证"不齐等不符合贷款条件的房地产企业发放贷款,不得接受空置3年以上的商品房作为贷款抵押物。2008年7月29日,央行、中国银监会下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》,要求严格商业性房地产信贷管理,主要体现在以下几个方面:禁止商业银行向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款;如土地储备贷款采取抵押方式的,应具有合法的土地使用证,贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的70%,贷款期限原则上不超过2年;对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业,应审慎贷款和核准融资,从严把握贷款展期和滚动授信;对闲置土地2年以上的房地产项目,禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款(包括资产保全业务)。2010年2月22日,央行和中国银监会联合发布《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产业市场平稳健康发展的通知》,要求对于查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业,金融机构不得发放新开发贷款,已有贷款要迅速采取保全措施。如果未来金融调控政策进一步趋紧,新城控股无法获取足够的贷款来进行项目开发,将对未来的经营产生重大影响。

同时,利率调整作为央行重要的货币调控手段,近年来存贷款基准利率频繁调整。若未来央行提高贷款利率,势必将加大房地产企业的融资成本和融资风险,对新城控股的项目开发进度、资金安排、成本和销售等均可能产生一定的影响。

(四)消费者按揭贷款政策变化风险

银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式。消费者购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响。当前人民银行、银监会继续实施差别化住房信贷政策,根据购房者拥有首套房的套数适用不同的首付款比例、贷款利率。购房按揭贷款利率的变化将对购房者的购房成本产生影响,首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望,如果上述政策出现变化,将对新城控股的产品销售带来不确定性。同时,新城控股销售受银行按揭贷款规模较大,如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响,出现银行按揭贷款规模或比例缩小、审批要求提高等情况,使部分消费者不能从银行获得按揭贷款,从而对新城控股的销售造成重大不利影响。

重大事项提示

本部分所使用的简称与本摘要"释义"中所定义的简称具有相同含义。

一、本次换股吸收合并情况概要

(一)方案概要

1、新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行A股股票,并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后,新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,江苏新城终止上市并注销法人资格;同时,新城控股的A股股票(包括为本次换股吸收合并而发行的A股股票)将申请在上交所上市流通,亦不安排配套融资。

2、因本次合并的对价为新城控股本次发行的全部A股股票,因此,本次合并及本次发行是不可分割的整体安排,需同步进行、互为条件。

3、本次发行的对象为换股股东登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的除新城控股以外的江苏新城下列股东:1)未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的江苏新城股东;及2)向现金选择权目标股东实际支付对价并受让取得江苏新城股份的现金选择权提供方。

江苏新城股东华顺建筑、武进湖塘、宜煜铸造、万盛铸造所持有的江苏新城股份全部参与换股,并在本次换股吸收合并中放弃行使任何形式的现金选择权。新城控股持有的江苏新城股份不参与本次换股,也不行使现金选择权,并将于本次吸收合并后予以注销。

4、本次合并中,江苏新城换股价格为1.317美元/股,在定价基准日前20个交易日的B股股票交易均价0.494美元/股基础上有166.60%的溢价, 按照江苏新城B股停牌前一日即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价6.1645,折合人民币8.12元/股。自定价基准日起至本次合并完成日前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述换股价格将作相应调整。

本次合并中,新城控股A股股票发行价格为9.82元/股。自新城控股审议本次合并有关事宜的首次董事会决议作出之日起至本次合并完成日前,若新城控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述发行价格将相应调整。

5、本次换股吸收合并的换股比例为0.827(江苏新城换股价格除以新城控股发行价格,计算结果按四舍五入保留三位小数),即换股股东所持有的每1股江苏新城股票可以换得0.827股新城控股A股股票。

(二)江苏新城股东现金选择权

为充分保护江苏新城股东的利益,本次换股吸收合并将向现金选择权目标股东提供现金选择权,并由常州富域担任现金选择权提供方。

常州富域将以1.000美元/股的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的股份并支付相应现金对价(对应的最大股份数为642,787,200股,对应的最大金额为642,787,200美元)。

如常州富域受让的有效申报行使现金选择权的股份数量超过448,921,743股, 将由常州富域以人民币6.16元/股(1.000美元/股乘以B股停牌前一日即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价)的价格向新城控股转让部分股份,新城控股取得的该等股份不参与换股,并在本次换股吸收合并后注销,直至满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。

在现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东,可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的江苏新城股票按照1.000美元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权,但下述股东除外:已承诺放弃现金选择权的江苏新城股东;其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的江苏新城股东。

自定价基准日起至本次换股吸收合并完成前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述现金选择权价格将相应调整。

(三)债权人的保护

新城控股、江苏新城将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

(四)审议程序

1、2015年5月8日,新城控股和江苏新城分别召开董事会,审议通过本次换股吸收合并相关事项及吸并协议,并签署吸并协议;

2、2015年5月25日,新城控股股东大会审议通过本次换股吸收合并;

3、2015年5月25日,江苏新城股东大会审议通过本次换股吸收合并,并分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和B股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。江苏新城股东大会的表决结果对其全体股东具有约束力,包括在股东大会上投反对票、弃权票或未出席也未委托他人代为表决的股东;

4、本次换股吸收合并已取得中国证监会的核准,未申报或未有效申报行使现金选择权的江苏新城股东所持股份将按照确定的换股比例被强制转换为新城控股本次发行的A股股份,具体请参见上市公告。对于已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的江苏新城股份,该等股份在换股时一律转换成新城控股本次发行的A股股份,原在江苏新城股份上设置的质押、其他第三方权利或被司法冻结的状况将在换取的相应的新城控股A股股份上继续有效。

(五)锁定期安排

新城控股本次发行前已发行的股份将转换成A股股票并申请在上交所上市流通,该等股票将根据《公司法》、《上市规则》等法律法规的要求确定限售期限。

新城控股控股股东常州富域承诺:自新城控股A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的新城控股本次发行前已发行的股份,也不由新城控股回购该等股份。

新城控股股东常州德润承诺:自新城控股A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的新城控股本次发行前已发行的股份,也不由新城控股回购该等股份。

江苏新城股东华顺建筑、武进湖塘、宜煜铸造、万盛铸造均承诺:自新城控股A股股票上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其通过换股持有的新城控股的股份,也不由新城控股回购该等股份。

(六)滚存利润安排

除非本次合并终止,在2015年内且江苏新城退市前,新城控股将不再进行任何形式的利润分配。本次合并完成后,存续公司截至本次合并完成日的滚存未分配利润应由存续公司的新老股东按照本次合并完成后持股比例共享。

(七)转换汇率与换股实施日人民币对美元汇率间可能存在汇率波动

本次换股吸收合并中, 换股股东原持有的以美元计价的江苏新城B股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的新城控股A股股票,转换汇率为江苏新城B股停牌前一日,即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价6.1645。该转换汇率与换股实施日人民币对美元汇率间可能存在汇率波动。同时,本次换股吸并后,所有境内个人B股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股将以人民币进行结算,而所有境外个人B股投资者、境外机构B股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股将转换成美元进行结算。因此,境外投资者将通过出售换股取得的新城控股A股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为美元时,前述转换汇率与兑换当日人民币对美元汇率之间亦可能存在汇率波动。

(八)资金结算

本次换股吸收合并完成后, 所有境内个人B股投资者出售其因新城控股换股吸收合并江苏新城而持有的新城控股A股将直接以人民币进行资金结算,不再转换成美元。为实现换股所得新城控股A股的正常出售以及资金流转,境内个人B股投资者及部分境外个人B股投资者、境外机构B股投资者将在本次换股吸收合并实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如境内个人B股投资者更倾向于持有美元资产,或投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的,可选择在本次换股吸收合并之前出售所持有的江苏新城B股,也可以选择行使现金选择权。

(九)配股

在境外居民能够认购A股股票之前,或境外居民持有的A股股票完全出售之前,境外居民持有新城控股A股的交易权利将受到限制,只能单向卖出,不能买入,且不能享有配售权,持有的股权存在被逐步摊薄的风险。新城控股将慎重面对部分A股账户交易权利受限这一客观事实,在处理一些相关的重大事项如配股时,充分考虑各类投资者参与权利的公平性。

(十)与差异化红利税有关的持股时间

经国务院批准,自2013年1月1日起,对个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票、股息红利所得按持股时间长短实行差别化个人所得税政策。鉴于换股股东取得新城控股A股的时间为换股实施日,因此换股股东因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股登记的初始持有日期为换股实施日, 持有新城控股A股的时间应自换股实施日起算。

(十一)证券账户转换

为确保本次换股吸收合并顺利实施, 指导各证券公司及投资者完成办理江苏新城B股转换为新城控股A股涉及的账户转换操作业务,新城控股与江苏新城已于2015年5月9日公告了本次A、B股证券账户转换业务操作指引(草案)及投资者操作指引(草案),请投资者予以关注。待本次换股吸收合并获得相关有权政府部门批准,部分操作事项进一步明确后,新城控股与江苏新城将另行公告正式版操作指引。

(十二)本次重组对上市公司股权结构的影响

本次重组前后,合并双方股权结构变化情况如下:

股东名称	重组前 新城控股		重组前 江苏新城		重组后 新城控股(存续方)	
	股份数(股)	持股比例	股份数(股)	持股比例	股份数(股)	持股比例
新城控股	–	–	937,728,000	58.86%	–	–
常州富域	1,060,000,000	90.91%	–	–	1,060,000,000	62.06%
常州德润	106,000,000	9.09%	–	–	106,000,000	6.21%
华顺建筑	–	–	5,068,800	0.32%	4,191,898	0.25%
宜煜铸造	–	–	3,168,000	0.20%	2,619,936	0.15%
武进湖塘	–	–	3,168,000	0.20%	2,619,936	0.15%
万盛铸造	–	–	1,267,200	0.08%	1,047,974	0.06%
其他B股流通股东	–	–	642,787,200	40.35%	531,585,014	31.12%
合计	1,166,000,000	100.00%	1,593,187,200	100.00%	1,708,064,758	100.00%

注:本次发行股数及发行后总股本数存在可能因现金选择权实施而发生减少的情况。

(十三)本次重组对上市公司主要财务指标的影响

本次重组前后,合并双方主要财务指标变化情况如下:

单位:万元	重组前 新城控股	重组前 江苏新城	重组后 新城控股(存续方)
项目	2015年6月30日	2015年6月30日	2015年6月30日
总资产	5,695,627.96	3,446,750.70	5,695,627.96
总负债	4,423,269.23	2,548,856.61	4,423,269.23
所有者权益	1,272,358.73	897,894.09	1,272,358.73
归属于母公司所有者权益	742,654.74	836,076.49	1,084,260.58
资产负债率	77.66%	73.95%	77.66%
项目	2015年1–6月	2015年1–6月	2015年1–6月
营业收入	872,605.34	720,513.05	872,605.34
营业利润	108,644.06	100,630.53	108,644.06
利润总额	109,275.26	101,242.39	109,275.26
净利润	82,739.44	78,497.42	82,739.44
归属于母公司股东净利润	45,907.37	73,046.38	75,958.65
毛利率	23.94%	24.88%	23.94%
基本每股收益(元/股)	0.39	0.46	0.44

注:1、上述财务数据均已经普华永道审计;2、重组前新城控股每股收益以新城控股2015年4月改制后总股本116,600万股为计算依据, 重组后新城控股(存续方)每股收益以新城控股本次重组完成后总股本170,806.48万股为计算依据。

单位:万元	重组前 新城控股	重组前 江苏新城	重组后 新城控股(存续方)
项目	2014年12月31日	2014年12月31日	2014年12月31日
总资产	5,111,379.78	3,389,812.99	5,111,379.78
总负债	3,886,369.77	2,560,550.34	3,886,369.77
所有者权益	1,225,010.01	829,262.65	1,225,010.01
归属于母公司所有者权益	695,749.60	772,939.35	1,011,478.20
资产负债率	76.03%	75.54%	76.03%
项目	2014年度	2014年度	2014年度
营业收入	2,067,419.80	1,710,022.93	2,067,419.80
营业利润	237,493.54	160,581.67	237,493.54
利润总额	240,939.66	161,344.30	240,939.66
净利润	179,234.56	120,350.13	179,234.56
归属于母公司股东净利润	116,720.67	116,671.00	164,719.12
毛利率	26.13%	24.42%	26.13%
基本每股收益(元/股)	1.00	0.73	0.96

注:1、上述财务数据均已经普华永道审计;2、重组前新城控股每股收益以新城控股2015年4月改制后总股本116,600万股为计算依据, 重组后新城控股(存续方)每股收益以新城控股本次重组完成后总股本170,806.48万股为计算依据。

二、本次换股吸收合并的条件

本次换股吸收合并事项已经2015年5月8日召开的新城控股第一届董事会第二次会议和江苏新城第六届董事会第十三次会议分别审议通过。

本次换股吸收合并事项已经2015年5月25日召开的新城控股2015年第二次临时股东大会和江苏新城2015年第一次临时股东大会分别审议通过。

本次换股吸收合并已于2015年9月18日取得中国证监会《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》(证监许可[2015]2144号)。

三、盈利预测

新城控股管理层在最佳估计假设的基础上, 遵循谨慎性原则编制了2015年度备考盈利预测表及其说明。根据新城控股的预测, 新城控股合并江苏新城后2015年预计实现的备考归属母公司股东净利润为155,050万元。普华永道对前述新城控股2015年度备考盈利预测表及其说明进行了审核,并出具了《备考盈利预测审核报告》(普华永道中天特审字[2015]第1379号),认为根据对支持这些假设的证据的审核,没有注意到任何事项使会计师认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,会计师认为,该预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照备考盈利预测报告附注一所述的编制基础的规定进行了列报。

四、常州富域、常州德润及实际控制人承诺

(一)常州富域、常州德润关于提议新城控股送红股的承诺

为保护中小投资者的利益,新城控股股东常州富域、常州德润已于2015年5月8日出具《关于提议新城控股集团股份有限公司送红股的承诺函》,做出如下承诺:

"1、在公司A股股票于上海证券交易所上市后,向公司董事会提出利润分配议案:以本次换股吸收合并后的公司总股本1,708,064,758股为基数,以未分配利润向全体股东每10股派送红股3股(含税)或以资本公积向全体股东每10股转增3股。

2、促使公司董事会成员中由本承诺人提名的董事,在董事会审议上述利润分配议案时投赞成票。

3、在公司股东大会审议上述利润分配议案时投赞成票,以推动该议案的通过和实施。"

(二)实际控制人盈利补偿承诺

为了进一步保护投资者的利益,2015年5月8日,新城控股的实际控制人王振华先生出具了《关于盈利预测补偿的承诺函》,承诺内容如下:

1、根据普华永道出具的《备考盈利预测审核报告》(普华永道中天特审字[2015]第1379号),本次换股吸收合并完成后,新城控股2015年度预计实现的归属母公司股东净利润为155,050万元(以下简称"预测净利润")。

2、除不可抗力外,若新城控股2015年度经审计的合并报表的归属母公司股东的净利润(以下简称"实际净利润")低于预测净利润,即155,050万元,则实际净利润与预测净利润之间的差额部分,将由本人以现金方式向新城控股补足,并于新城控股2015年年报披露后的2个月内支付至新城控股指定的银行账户。

3、若本次换股吸收合并完成后,因不可抗力情形而导致新城控股2015年度实际净利润低于预测净利润,本人可以以书面方式向新城控股提出要求协商调整或减免本人的补偿责任,并经新城控股股东大会审议通过后,相应调整或减免本人的补偿金额。

第一章 释义

在本摘要中,除非文义载明,下列简称具有如下含义:

江苏新城、新城B股、被合并方	指	江苏新城地产股份有限公司
新城控股、合并方	指	新城控股集团股份有限公司
新城控股有限	指	新城控股集团有限公司,新城控股前身,曾用名为"武进市新龙房产开发有限公司"、"武进市新城房产开发有限公司"、"常州中发投资有限公司"、"常州中发集团有限公司"、"江苏新城实业集团有限公司"
常州富域	指	常州富域发展有限公司,新城控股控股股东
常州德润	指	常州德润咨询管理有限公司
新城发展	指	新城发展控股有限公司,英文全称为Future Land Development Holdings Limited
实际控制人	指	王振华先生
存续公司	指	发行A股及换股吸收合并江苏新城完成后的新城控股
报告书(草案)	指	《新城控股集团股份有限公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书(草案)》,已于2015年5月9日公告
报告书、换股吸收合并报告书	指	《新城控股集团股份有限公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书(修订稿)》
本摘要	指	《新城控股集团股份有限公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书(修订稿)摘要》
本次发行	指	作为本次换股吸收合并的对价,新城控股向江苏新城换股股东发行A股股票的行为
本次重组、本次交易、本次重大资产重组、本次合并、本次换股吸收合并	指	新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行A股股票,并以换股方式吸收合并江苏新城的行为,即:新城控股吸收合并江苏新城,并以新城控股为合并后的存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,江苏新城终止上市并注销法人资格。新城控股的A股股票(包括为本次换股吸收合并发行的A股股票)将申请在上海证券交易所上市流通
发行价格	指	新城控股本次发行的A股的发行价格,即9.82元/股。自新城控股审议本次合并有关事宜的首次董事会决议作出之日起至本次合并完成日前,若新城控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述发行价格将相应调整
吸并协议、《换股吸收合并协议》	指	《新城控股集团股份有限公司与江苏新城地产股份有限公司换股吸收合并协议》
合并生效日	指	吸并协议第14.1条所述的所有先决条件均获满足之日
合并完成日	指	存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日及江苏新城完成工商注销登记手续之日,以两者中较晚之日为准
合并双方	指	新城控股和江苏新城
过渡期	指	自新城控股和江苏新城吸并协议签署日至重组完成日的期间
定价基准日	指	江苏新城审议本次重组相关事宜的董事会决议公告日,即2015年5月9日
换股	指	本次换股吸收合并中,换股股东将所持江苏新城的股票按换股比例转换为新城控股为本次换股吸收合并所发行的A股股票的行为
换股股东登记日	指	用于确定有权参加换股的江苏新城股东名单及其所持股份数量的某一交易日。该日期将由本次合并双方另行协商确定并公告
换股股东	指	于换股股东登记日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司处登记在册的除新城控股以外的江苏新城下列股东:(1)未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的江苏新城股东;及(2)常州富域(如其向现金选择权目标股东实际支付对价并受让江苏新城股份)
换股实施日	指	于该日,换股股东所持江苏新城的全部股票将按换股比例转换为新城控股A股股票。该日期由本次合并双方另行协商确定并公告
换股比例	指	本次换股吸收合并中,换股股东所持的每1股江苏新城股票可以换取新城控股本次发行的A股股票的数量,即0.827
换股价格	指	本次合并中江苏新城的换股价格,即1.317美元/股。自定价基准日起至本次合并完成日前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项,则上述换股价格将作相应调整
现金选择权目标股东	指	江苏新城除新城控股以外的全体股东
现金选择权提供方	指	在本次合并中,向有效申报行使现金选择权的现金选择权目标股东支付现金对价并获得江苏新城股份的机构,即常州富域
现金选择权申报期	指	现金选择权目标股东可以要求行使现金选择权的期间,该期间将由合并双方协商确定并公告
现金选择权	指	本次换股吸收合并中赋予现金选择权目标股东的权利。申报行使该权利的现金选择权目标股东可以在现金选择权申报期内,要求现金选择权提供方按照1.000美元/股受让其所持有的全部或部分江苏新城股票。自定价基准日起至本次合并完成日前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项,则现金选择权价格将做相应调整
现金选择权实施日	指	现金选择权提供方向有效申报行使现金选择权的现金选择权目标股东支付现金对价,并受让其所持有的江苏新城股票之日,该日期将由本次合并双方另行协商确定并公告
权利限制	指	股东持有的股份权属关系不明确,或存在质押、司法冻结、查封或法律法规限制转让等其他情形
境内个人B股投资者	指	持有境内个人B股证券账户的江苏新城个人投资者,该类投资者所持B股证券账户股东代码以C1开头
境外个人B股投资者	指	持有境外个人B股证券账户的江苏新城个人投资者,该类投资者所持B股证券账户股东代码以C90开头
境外机构B股投资者	指	持有境外机构B股证券账户的新城B股机构投资者,该类投资者所持B股证券账户股东代码以C99开头
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
联交所	指	香港联合交易所有限公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
央行	指	中国人民银行
中国银监会	指	中国银行业监督管理委员会
摩根士丹利华鑫、合并方财务顾问	指	摩根士丹利华鑫证券有限责任公司
中信证券、被合并方独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
信达、合并方律师	指	广东信达律师事务所
通力、被合并方律师	指	通力律师事务所
普华永道、会计师	指	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙),或普华永道中天会计师事务所有限公司
中联评估、评估师	指	中联资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号)
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则(2014年修订)》
《公司章程》	指	新城控股现行有效的《新城控股集团股份有限公司章程》
《公司章程(草案)》	指	经新城控股于2015年5月25日召开的2015年第二次临时股东大会审议通过的《新城控股集团股份有限公司章程(草案)》,将于本次发行的A股股票在上交所上市之日起生效
B股	指	人民币特种股票,是以人民币标明面值、以外币认购和买卖、在中国境内(上海、深圳)证券交易所上市交易的外资股
A股	指	人民币普通股票,是以人民币标明面值、以人民币认购和买卖、在中国境内(上海、深圳)证券交易所上市交易的普通股
中国企业会计准则	指	财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》
元	指	如无特别说明,指人民币元
评估基准日、审计基准日	指	2014年12月31日
最近三年	指	2012年、2013年和2014年
报告期	指	2012年、2013年、2014年和2015年1–6月
《备考盈利预测审核报告》	指	由普华永道出具的《新城控股集团股份有限公司2015年度备考盈利预测报告及审核报告》(普华永道中天特审字[2015]第1379号)
香港创拓	指	香港创拓发展有限公司
华顺建筑	指	常州市华顺建筑工程有限公司
武进湖塘	指	常州市武进湖塘邱墅铸造厂
宜煜铸造	指	常州市宜煜铸造有限公司
万盛铸造	指	江苏万盛铸造有限公司
新城万圣	指	上海新城万圣置业有限公司
新城万嘉	指	常州新城万嘉投资有限公司,曾用名为常州新城博源房地产有限公司
新城万博	指	新城万博置业有限公司
香港宏盛	指	香港宏盛发展有限公司
江苏新城物业	指	江苏新城物业服务有限公司

本摘要除特别说明外,所有数值保留两位小数,若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况,均为四舍五入原因造成。

第二章 本次交易概况

一、本次换股吸收合并的背景和目的

(一)新城控股换股吸收合并江苏新城的背景

1、新城控股与江苏新城相互之间在发展壮大过程中逐渐存在业务交叉

江苏新城实际控制人王振华先生控制的新城控股及江苏新城均从事房地产开发业务,其中,新城控股系江苏新城的控股股东;江苏新城偏重住宅类的境内房地产项目开发,而新城控股(除江苏新城外)偏重商业类的境内房地产项目开发。在两家公司各自独立的发展壮大过程中,随着各自业务的不断拓展,相互之间逐渐出现业务交叉的情形。本次发行、本次换股吸收合并将实现王振华先生所经营的境内房地产开发业务的整体上市,有利于新城控股降低管理成本、提高经营效率。

2、境内资本运作平台的融资功能得以恢复,拓宽融资渠道

新城控股换股吸收合并江苏新城后,将有利于合并后的存续公司恢复正常的资本运作平台功能,进一步拓宽融资渠道,实现跨越式战略发展,并使得江苏新城原有投资者,尤其是广大中小股东公平拥有新城控股的经营成果,其所持公司股票的市场价值也得以回归。

(二)江苏新城同意被吸收合并的目的

1、避免与控股股东之间的潜在同业竞争

江苏新城主营住宅类的房地产开发,与新城控股之间存在潜在的同业竞争。通过本次换股吸收合并,江苏新城的业务将全部纳入新城控股,新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,将彻底解决江苏新城与其控股股东之间的潜在同业竞争问题,可有效降低两家公司的运营成本,提高经营效益,实现协同发展。本次重组完成后,新城控股将成为王振华先生实际控制下从事我国境内房地产开发及经营的唯一平台。

2、实现公司价值回归,符合江苏新城股东的最大利益

由于历史原因,江苏新城仅有流通B股,而B股市场在我国实际上已逐渐失去正常的融资功能,而且流动性较差,使得B股股票的市场价值难以体现实际价值,进而影响到江苏新城股东尤其是中小股东利益。江苏新城立足公司实际,一直在探索符合法律法规要求的具有高度针对性的解决方案。新城控股此次以换股吸收合并江苏新城的方式解决江苏新城B股遗留问题, 同时向江苏新城全体股东提供现金选择权和较高溢价比例的换股价格,符合江苏新城股东的最大利益。

二、本次换股吸收合并的决策过程

1、因筹划重大事项,江苏新城股票自2014年7月31日起开始停牌;

2、2015年5月8日,新城控股和江苏新城分别召开董事会,审议通过本次换股吸收合并相关事项及吸并协议,并签署吸并协议;

3、2015年5月25日,新城控股和江苏新城分别召开股东大会,审议通过与本次换股吸收合并的相关事项。

4、根据Shearman & Sterling律师的邮件确认,新城控股的间接股东新城发展控股有限公司为在香港联合交易所上市的股份公司,其已就本次合并涉及的相关事项与香港联交所进行了沟通,并召开了董事会,履行了信息披露义务,其已履行了现阶段必要的内部及外部批准程序,未来将视项目进展刊发公告通知香港投资者。

5、本次换股吸收合并已于2015年9月18日取得中国证监会《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》(证监许可[2015]2144号)。

此外,江苏新城前身江苏五菱柴油机股份有限公司在发行B股股票时,相关法律、法规对发行人是否应当办理外商投资企业批准证书未有明确规定,也因此江苏新城及其前身江苏五菱柴油机股份有限公司一直未申请办理外商投资企业批准证书,也未曾享受过任何对外商投资企业的优惠待遇,就前述事宜,相关外资主管部门及工商行政主管部门并未对江苏新城进行过行政处罚。江苏新城实际控制人王振华已就前述事宜出具承诺,承诺如江苏新城因未办理外商投资企业批准证书而受到任何行政处罚或遭受任何损失,该等罚金及相关损失均由其全额承担。鉴于江苏新城目前未被有权外资主管部门认定为外商投资企业,因此江苏新城本次换股吸收合并无需取得外资主管部门的批准。

三、本次换股吸收合并的具体方案

(一)合并方式

新城控股向江苏新城除新城控股以外的全体股东发行A股股票,并以换股方式吸收合并江苏新城。本次合并完成后,新城控股将作为存续公司承继及承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,江苏新城终止上市并注销法人资格。同时,新城控股的A股股票(包括为本次换股吸收合并而发行的A股股票)将申请在上交所上市流通。因本次合并的对价为新城控股本次发行的全部A股股票,因此,本次合并及本次发行是不可分割的整体安排,需同步进行、互为条件。

(二)合并生效日和合并完成日

本次合并生效日为下述的所有生效条件均获满足之日:

1,本次合并获得新城控股股东大会批准,即新城控股全体股东一致表决通过;

2,本次合并获得江苏新城股东大会的批准,即分别经出席江苏新城股东大会的全体非关联股东和B股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过;

3,本次合并涉及的相关事项取得中国证监会核准;

4,不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规,政府机构的禁令或命令, 或法院的判决、裁决、裁定。

本次合并完成日为存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日及江苏新城完成工商注销登记手续之日,以两者中较晚之日为准。

(三)本次发行的股票种类及面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值为人民币1元。

(四)本次发行对象

本次发行的对象为换股股东登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的除新城控股以外的江苏新城全体股东(包括此日收市后已在证券登记结算机构登记在册的现金选择权提供方)。

江苏新城股东华顺建筑、武进湖塘、宜煜铸造、万盛铸造就其所持有的江苏新城股份全部参与换股,并在本次换股吸收合并中放弃行使任何形式的现金选择权。新城控股持有的全部江苏新城股份均不参与换股,也不行使现金选择权,该部分股份将在本次合并完成后予以注销。

(五)江苏新城换股价格

本次合并中,江苏新城换股价格为1.317美元/股,较定价基准日前20个交易日的B股股票交易均价0.494美元/股有166.60%的溢价, 采用B股停牌前一日即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价进行折算,折合人民币8.12元/股。自定价基准日起至本次合并完成日前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则前述换股价格将按照上交所的相关规则相应调整。

(六)新城控股发行价格

综合考虑当前资本市场情况、新城控股合并江苏新城后的盈利情况以及房地产行业A股可比公司估值水平等因素来确定,新城控股本次A股股票发行价格为9.82元/股。

自新城控股审议本次合并有关事宜的首次董事会决议作出之日起至本次合并完成日前,若新城控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述发行价格将相应调整。

(七)换股比例

换股比例计算公式为:换股比例=江苏新城的换股价格/新城控股A股的发行价格(计算结果按四舍五入保留三位小数)。本次换股吸收合并的换股比例为0.827,即换股股东所持有的每股江苏新城B股股票可以换得0.827股新城控股本次发行的A股股票。

(八)换股发行股份的数量

新城控股因本次合并而发行的股份数量为542,064,758股份,将全部用于换股吸收合并江苏新城。

自新城控股审议本次合并有关事宜的首次董事会决议作出之日起至本次合并完成日前, 若新城控股、江苏新城发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述发行股份的数量将相应调整。

(九)现金选择权

为充分保护江苏新城全体股东的利益,本次合并将向现金选择权目标股东提供现金选择权,并由常州富域发展有限公司担任现金选择权提供方,以美元方式提供给江苏新城股东。

常州富域将以1.000美元/股的价格无条件受让有效申报行使现金选择权的股份并支付相应现金对价(对应的最大股份数为642,787,200股,对应的最大金额为642,787,200美元)。

如常州富域受让的有效申报行使现金选择权的股份数量超过448,921,743股, 将由常州富域以人民币6.16元/股(1.000美元/股乘以B股停牌前一日即2014年7月30日央行公布的人民币对美元汇率中间价)的价格向新城控股转让部分股份,新城控股取得的该等股份不参与换股,并在本次换股吸收合并后注销,直至满足相关法律、法规或者有权监管部门规定的上市公司公开发行股份比例的要求。

在现金选择权实施股权登记日登记在册的现金选择权目标股东,可以在现金选择权申报期自行选择以其持有的江苏新城股票按照1.000美元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权,但下述股东除外:已承诺放弃现金选择权的江苏新城股东;其他存在权利限制且届时未依法或按约解除权利限制的江苏新城股东。

自定价基准日起至本次合并完成日前,若江苏新城发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,则上述现金选择权价格将相应调整。

(十)换股实施日

换股实施日为换股股东将其所持江苏新城的股份按换股比例转换为新城控股A股股票之日, 该日期将由新城控股与江苏新城另行协商确定并公告。

(十一)换股方法

换股股东登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的除新城控股外的江苏新城的全体股东(包括此日收市后已在证券登记结算机构登记在册的现金选择权提供方)所持的江苏新城股票按照换股比例全部转换为新城控股本次发行的A股股票。

本次合并中,换股股东通过换股持有的新城控股本次发行的A股股票所涉股份登记及管理等事宜,按合并双方相关股东大会会议决议、换股吸收合并报告书及本次合并的方案等文件执行。

(十二)新城控股发行股份的上市流通

新城控股的A股股票(包括为本次换股吸收合并发行的A股股票)将申请于上交所上市流通。

(十三)零碎股处理方法

换股股东取得的新城控股A股股票应当为整数, 如其所持有的江苏新城股票乘以换股比例后的数额不是整数,则按照其小数点后尾数大小排序,每一位股东依次送一股,直至实际换股数与计划发行股数一致。如遇尾数相同者多于余股时则采取计算机系统随机发放的方式,直至实际换股数与计划发行股数一致。

(十四)权利受限的江苏新城股份的处理

对于存在权利限制的江苏新城股份,该等股份在换股时均应转换成新城控股的股份,但原在江苏新城股份上已存在的权利限制状态将在换取的相应新城控股的股份上继续维持有效。

(十五)募集资金用途

本次发行的A股股票全部用于换股吸收合并江苏新城,不另向社会公众公开发行股票,因此不涉及募集资金用途。

(十六)滚存利润安排

除非本次合并终止,在2015年内且江苏新城退市前,新城控股将不再进行任何形式的利润分配。本次合并完成后,存续公司截至本次合并完成日的滚存未分配利润应由存续公司的新老股东按照本次合并完成后持股比例共享。

(十七)债权人保护

新城控股、江苏新城将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

(十八)有关资产、负债、业务等的承继与承接

自本次合并完成日起江苏新城的全部资产、负债、业务、合同及其他一切权利与义务将由存续公司承继和承接。江苏新城负责自合并生效日起12个月内办理完成将相关资产、负债、业务、合同及其他一切权利与义务转移至新城控股名下的相关手续,包括但不限于移交、过户、登记、备案。新城控股同意协助江苏新城办理相关移交手续。

(十九)员工安置

合并完成日后,新城控股的管理人员和职工将根据其与新城控股签订的劳动合同,继续留任原来的工作。江苏新城的全体在册员工将由存续公司全部接收,并予以妥善安排。江苏新城作为公司现有员工雇主的全部权利和义务将自本次合并的合并完成日起由存续公司享有和承担。

(二十)过渡期安排

在过渡期内,为实现业务的平稳过渡,在确有必要的情况下,如新城控股和江苏新城的任一方在业务的开展过程中需要另一方予以配合(包括但不限于提供相关资料、出具说明、共同向主管部门开展申报行为等),则另一方对此予以积极配合。

在过渡期内,新城控股和江苏新城均应遵循以往的运营惯例和经营方式运作,维持好与政府主管部门、客户及员工的关系,制作、整理及保管好各自的文件资料,及时缴纳有关税费,且不会进行任何异常交易或引致任何异常债务。

(二十一)锁定期安排

新城控股的A股股票(包括为本次换股吸收合并发行的A股股票)将申请在上交所上市流通,该等股票将根据相关规定确定限售期限。

新城控股的股东常州富域、常州德润自新城控股A股股票上市交易之日起三十六个月内,不转让或委托他人管理其直接和间接持有的新城控股本次发行前已发行的股份,也不由新城控股回购该等股份。

江苏新城股东华顺建筑、武进湖塘、宜煜铸造、万盛铸造自新城控股A股股票上市交易之日起十二个月内,不转让或委托他人管理其通过换股持有的新城控股股份,也不由新城控股回购该等股份。

(二十二)配股

在境外居民能够认购A股股票之前,或境外居民持有的A股股票完全出售之前,境外居民持有新城控股A股的交易权利将受到限制,只能单向卖出,不能买入,且不能享有配售权,持有的股权存在被逐步摊薄的风险。新城控股将慎重面对部分A股账户交易权利受限这一客观事实,在处理一些相关的重大事项如配股时,充分考虑各类投资者参与权利的公平性。

(二十三)与差异化红利税有关的持股时间

经国务院批准,自2013年1月1日起,对个人从公开发行和转让市场取得的上市公司股票、股息红利所得按持股时间长短实行差别化个人所得税政策。鉴于换股股东取得新城控股A股股票的时间为换股实施日,因此换股股东因本次换股吸收合并而持有的新城控股A股股票登记的初始持有日期为换股实施日, 持有新城控股A股股票的时间应自换股实施日起算。

四、本次换股吸收合并对合并双方的影响

(一)本次换股吸收合并对新城控股的影响

1、对新城控股主营业务的影响

本次换股吸收合并前,新城控股与江苏新城均从事房地产开发业务,双方根据《关于业务安排的确认函》的安排各自独立开展业务。本次换股吸收合并完成后,江苏新城的业务将全部纳入新城控股的业务体系,有利于新城控股降低管理成本、提高经营效率、发挥协同效应,实现新城控股房地产资产整体上市,提高新城控股未来的盈利能力。

2、对新城控股股权结构的影响

本次发行完成后,王振华先生将间接通过常州富域和常州德润持有新城控股68.27%股权,实际控制人将不会发生变更。

3、对新城控股财务状况的影响

本次合并对存续公司财务状况的影响详见本摘要第六章之"六、本次合并完成后存续公司财务状况、盈利能力及未来发展趋势的讨论与分析"。

4、对新城控股持续经营能力和未来发展前景的影响

本次换股吸收合并完成后,新城控股合并报表口径的营业收入将不会发生变化,但其归属于母公司所有者的净利润将增加。本次合并对新城控股持续经营能力和未来发展前景的影响详见本摘要第六章之"六、本次合并完成后存续公司财务状况、盈利能力及未来发展趋势的讨论与分析"。

(二)本次换股吸收合并对江苏新城的影响

本次合并完成后,江苏新城作为被合并方将终止上市并注销法人资格;新城控股作为合并后的存续公司将承继和承接江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。

根据《吸并协议》,新城控股对于江苏新城生产经营、人员安置、合同承继、资产权属变更等方面有如下具体安排:

在生产经营方面:因为本次换股吸收合并前江苏新城已经是新城控股的控股子公司,其在业务发展战略、经营管理等方面已经纳入新城控股的总体业务管控体系之中;本次换股吸收合并完成后,新城控股作为存续公司将承继江苏新城的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,在业务发展战略、经营管理等方面仍将隶属于新城控股总体业务管理体系之中,所以,本次换股吸收合并完成后,江苏新城原有业务在业务发展战略、生产经营管理层面不会发生重大变化。

在人员安置方面:根据本次吸收合并方案安排,换股吸收合并完成后,江苏新城原董事会、监事会因合并终止履行职权,董事、监事亦相应终止履行职权。合并完成日后,江苏新城的全体在册员工将由存续公司全部接收,并予以妥善安排。江苏新城作为江苏新城现有员工雇主的全部权利和义务将自本次合并的合并完成日起由存续公司享有和承担。此外,因为本次换股吸收合并完成后,江苏新城下属各二级及二级以下公司组织架构不因江苏新城法人资格注销而发生变化,所以,其在人员安置方面不会发生重大变化。

新城控股工会在新城控股于2015年5月8日召开第一届董事会第二次会议审议通过本次换股吸收合并相关事宜后,就本次换股吸收合并方案及所涉及的员工安置事宜通过多种方式与部分职工代表进行了沟通交流,听取了职工代表的意见和建议,以保证员工利益不因本次换股吸收合并而受到不利影响。新城控股已于2015年7月6日召开职工代表大会并作出决议,审议通过了本次换股吸收合并所涉员工安置方案。

江苏新城工会在江苏新城于2015年5月8日召开第六届董事会第十三次会议审议通过本次换股吸收合并相关事宜后,就本次换股吸收合并方案及所涉及的员工安置事宜通过多种方式与部分职工代表进行了沟通交流,听取了职工代表的意见和建议,保证员工利益不因本次换股吸收合并而受到不利影响。江苏新城于2015年7月6日召开职工代表大会并审议通过了本次换股吸收合并所涉员工安置方案。

在合同承继方面: 江苏新城将在合并完成日后承继以江苏新城名义签署的商业合同中所承载的权利和义务。对于江苏新城所承担的偿债义务,江苏新城将按照相关法律法规的规定,向其债权人履行通知及公告程序,并且将根据债权人于法定期限内提出的要求向其提前清偿债务或提供担保。江苏新城的债权和债务将自合并完成日由合并后的存续公司承继;江苏新城和新城控股现有下属公司的债权债务仍由其各自承担。

在资产权属变更方面:江苏新城的主要资产包括全资/控股子公司股权、房地产存货、土地使用权、房屋建筑物、在建工程、无形资产等,江苏新城对该等主要资产均拥有合法的产权或使用权,该等资产权属清晰、完整,过户或转移不存在实质性法律障碍。根据吸并协议的约定,自合并完成日起,江苏新城的上述全部资产将由新城控股承继。江苏新城承诺其将采取一切行动或签署任何文件,或应新城控股的要求采取一切行动签署任何文件以使得前述资产能够尽快过户和转移至新城控股名下。新城控股需为此办理上述相关资产的变更登记手续,如由于变更登记等原因而未能履行形式上的移交手续,不影响新城控股对上述资产享有权利和承担义务。

截至报告书签署日,江苏新城已取得全体下属公司其他股东出具的关于因本次换股吸收合并而放弃对江苏新城所持下属公司相关股权优先购买权的书面承诺。江苏新城合法拥有其在下属公司的股权,该等股权权属清晰,不存在重大权属纠纷或潜在争议,未被冻结、查封、设定质押或其他任何第三方权益。本次吸收合并完成后,由存续公司承继江苏新城下属公司股权不存在实质性法律障碍。

五、募集资金用途

新城控股本次发行的A股股票全部用于吸收合并江苏新城,不涉及募集资金。

六、账户转换初步操作方案

为确保本次换股吸收合并顺利实施, 指导各证券公司及投资者完成办理江苏新城B股转换为新城控股A股涉及的账户转换操作业务,新城控股与江苏新城于2015年5月9日公告本次A、B股证券账户转换业务操作指引(草案)及投资者操作指引(草案),请投资者予以关注。待本次换股吸收合并获得相关有权政府部门批准、部分操作事项进一步明确后,新城控股与江苏新城将另行公告正式版操作指引。

七、本次换股吸收合并构成关联交易

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则第36 号——关联方披露》以及《江苏新城地产股份有限公司公司章程》等相关规定,本次换股吸收合并构成关联交易。

江苏新城召开的第六届董事会第十三次会议在审议本次换股吸收合并相关议案时, 关联董事已回避表决,独立董事予以事前认可并发表了独立意见。

本次换股吸收合并构成关联交易,2015年5月25日江苏新城召开2015年第一次临时股东大会审议通过了相关议案,关联股东回避表决。

八、本次换股吸收合并董事会表决情况

2015年5月8日,新城控股第一届董事会第二次会议审议通过了《关于公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司方案的议案》等与本次换股吸收合并相关的议案。

2015年5月8日,江苏新城第六届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司方案的议案》等相关议案,关联董事回避表决;江苏新城独立董事予以事先认可并发表了独立意见。

九、本次换股吸收合并股东大会表决情况

2015年5月25日,新城控股2015年第二次临时股东大会和江苏新城2015年第一次临时股东大会分别审议通过了与本次换股吸收合并相关的事项。江苏新城的关联股东对本次换股吸收合并事项回避表决,关于本次换股吸收合并相关的各项议案均获得出席股东大会三分之二以上江苏新城B股非关联股东表决通过。

十、本次发行的基本情况

(一)发行股票类型:	人民币普通股(A股)
(二)发行股数:	542,064,758股
(三)每股面值:	1.00元
(四)每股发行价格:	9.82元
(五)发行市盈率	10.82倍(按每股发行价格除以2015年度预测发行后备考全面摊薄的每股收益计算) 10.18倍(按每股发行价格除以2014年度发行后备考全面摊薄的每股收益计算) 11.87倍(按每股发行价格除以2014年度发行后扣除非经常性损益的备考全面摊薄的每股收益计算)
(六)备考预测净利润	155,050.00万元(新城控股经审核的2015年备考归属母公司股东净利润预测数)
(七)发行后全面摊薄的每股收益	0.91元(按新城控股经审核的2015年度备考归属母公司股东净利润预测数除以本次发行后总股本计算) 0.96元(按新城控股经审计的2014年备考归属母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算) 0.83元(按新城控股经审计的2014年备考扣除非经常性损益前后孰低的归属母公司股东净利润除以本次发行后总股本计算)
(八)发行前每股净资产	5.97元(根据新城控股2014年12月31日经审计的归属于母公司股东的权益除以发行前总股本计算)
(九)发行后每股净资产	5.92元(根据新城控股2014年12月31日经审计备考的归属于母公司股东的权益除以发行后总股本计算)
(十)发行市净率	1.66倍(按每股发行价格除以发行后每股净资产计算)
(十一)发行对象及发行方式	本次发行的对象为换股股东登记日收市后在证券登记结算机构登记在册的除新城控股以外的江苏新城下列股东:1)未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的江苏新城股东;及2)向现金选择权目标股东实际支付现金对价并受让取得江苏新城股份的现金选择权提供方。对于该部分发行对象,将采用换股方式
(十二)拟上市地点	上海证券交易所
(十三)预计募集资金总额	换股发行,无募集资金

(下转A18版)

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-096
债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司
关于收到中国证监会核准文件的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2015年9月21日,本公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")出具的《关于核准新城控股集团股份有限公司吸收合并江苏新城地产股份有限公司的批复》(证监许可〔2015〕2144号),现将批复主要内容公告如下:

一、核准新城控股集团股份有限公司(以下简称"新城控股")以新增542,064,758股股份吸收合并江苏新城地产股份有限公司。

二、本次吸收合并应当严格按照报送中国证监会的方案及有关申请文件进行。

三、新城控股和本公司应当按照有关规定履行信息披露义务。

四、新城控股和本公司应当按照有关规定办理本次吸收合并的相关手续。

五、本批复自下发之日起12个月内有效。

六、新城控股和本公司在实施过程中,如发生法律、法规要求披露的重大事项或遇重大问题,应及时报告中国证监会。

新城控股和本公司将按照上述批复要求,尽快实施吸收合并事宜,并按照有关规定办理本次吸收合并的相关手续,履行信息披露义务。提请投资者关注本公司公告。

特此公告。

江苏新城地产股份有限公司
董 事 会
二〇一五年九月二十二日

证券代码:900950 证券简称:新城B股 编号:2015-097
债券代码:122310 债券简称:13苏新城

江苏新城地产股份有限公司
关于换股吸收合并报告书的修订说明

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏新城地产股份有限公司(以下简称"本公司"或"江苏新城")于2015年5月9日公告了《新城控股集团股份有限公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书(草案)》(以下简称"报告书草案")及其摘要,全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

经中国证监会上市公司并购重组审核委员会于2015年7月29日召开的2015年第63次工作会议审核, 新城控股集团股份有限公司(以下简称"新城控股")吸收合并本公司事项获得无条件通过。2015年9月18日,本公司收到中国证监会对本次重大资产重组事项的核准批复。

根据本次换股吸收合并的最新进展以及《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(151374号)的相关要求,本公司对换股吸收合并报告书草案进行了补充和完善,形成了《新城控股集团股份有限公司换股吸收合并江苏新城地产股份有限公司报告书(修订稿)》(以下简称"报告书"),补充和完善的内容主要体现在以下方面:

1、根据新城控股截至2015年6月30日最近三年及一期的财务报表及审计报告、新城控股截至2015年6月30日最近一年及一期的备考合并财务报表及专项审计报告、江苏新城截至2015年6月30日最近两年及一期的财务报表及审计报告以及新城控股及江苏新城截至2015年6月30日最新的业务、经营数据,更新了报告书中相关的财务及业务数据,详见报告书各章节最新更新内容。

2、根据本次重组的进展,更新了本次交易的决策和审批情况,详见报告书"重大事项提示/一、本次换股吸收合并情况概要/(四)审议程序"、"重大事项提示/二、本次换股吸收合并的条件"、"第二章 概览/十、本次换股吸收合并的决策过程"以及"第三章 本次发行概况/四、与本次发行上市有关的重要日期"。

3、结合江苏新城的企业性质、新城控股间接股东已在香港上市等情况,补充披露了其他可能涉及的批准、核准、同意程序的审批部门、审批事项、审批进展,详见报告书"第二章 概览/十、本次换股吸收合并的决策过程"。

4、补充披露了合并双方职工代表大会对本次交易的审议程序,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/七、本次换股吸收合并对合并双方的影响/(二)本次换股吸收合并对江苏新城的影响"。

5、补充披露了常州富域发展有限公司(以下简称"常州富域")作为现金选择权提供方的豁免要约收购义务情形和履约能力,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/六、换股吸收合并方案合理性分析/(六)常州富域作为现金选择权提供方的豁免要约收购义务和支付能力"。

6、补充披露了本次交易完成后新城控股董事、监事和高级管理人员及其关联人持有新城控股和江苏新城股份的情况,以及有无其他影响新城控股上市后社会公众股比例的情形,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/五、换股吸收合并方案合规性分析/(二)本次换股吸收合并不会导致存续公司不符合股票上市条件"。

7、结合以往非上市公司吸收合并上市公司案例,补充披露了本次交易中现金选择权价格与换股价格差异较大的合理性,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/六、换股吸收合并方案合理性分析/(五)现金选择权机制为江苏新城股东提供了充分的利益保护"。

8、补充披露了新城控股于2009年10月存续分立为新城控股集团有限公司与江苏新城亿科房地产有限公司的相关内容,详见报告书"第五章 合并方基本情况/三、新城控股股本变化情况/(一)有限责任公司阶段"。

9、补充披露了新城控股于2014年10月减少注册资本的相关内容,详见报告书"第五章 合并方基本情况/三、新城控股股本变化情况/(一)有限责任公司阶段"。

10、补充披露了新城控股历次出资的出资形式,详见报告书"第五章 合并方基本情况/三、新城控股股本变化情况"。

11、补充披露了本次交易停牌后,新城控股5家分、子公司注销的原因及其对新城控股生产经营和本次交易的影响,详见报告书"第五章 合并方基本情况/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/(六)已注销公司"。

12、补充披露了新城控股2015年度盈利预测中项目交付率预测的合理性及其2015年度盈利预测的可实现性,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/四、盈利预测分析/(四)盈利预测的可实现性"。

13、补充披露了本次交易设置的业绩补偿安排的合理性,以及盈利预测承诺数是否足额覆盖风险的情形,详见报告书"第五章 合并方基本情况/十三、持有5%以上股份的主要股东及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺及其履行情况/(二)实际控制人盈利补偿承诺"。

14、补充披露了截至2014年末新城控股对关联方的其他应收款项的形成原因、具体事项及金额,及其是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定,详见报告书"第七章 同业竞争与关联交易/二、新城控股的关联方和关联交易/(二)新城控股关联交易情况"。

15、补充披露了防止实际控制人、大股东及其关联方资金占用的制度的建立及执行情况,详见报告书"第九章 合并方公司治理/四、新城控股报告期内控股股东、实际控制人及其控制的其他企业资金占用及担保情况/(一)资金占用情况"。

16、补充披露了报告期内新城控股业绩指标波动的原因及合理性,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论与分析/(二)盈利能力分析"。

17、结合土地储备、未来开发计划、各项目所在地房地产价格走势等情况,补充披露了新城控股未来持续盈利的稳定性,详见报告书"第六章 业务和技术/二、新城控股业务和技术情况/(十一)土地储备情况"。

18、结合各项目的开发与销售进度、预售情况、成交价格、项目所在地区房地产供求与价格走势情况,补充披露了报告期各年度新城控股开发产品经营指标的匹配性,详见报告书"第六章 业务和技术/二、新城控股业务和技术情况/(四)房地产开发项目"。

19、补充披露了报告期内新城控股存货跌价准备计提的充分性,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论/(一)财务状况分析"。

20、补充披露了报告期内新城控股存货开发成本借款费用资本化与费用划分原则、时点、依据、相关计算过程及金额,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论与分析/(二)盈利能力分析"。

21、补充披露了报告期内新城控股向关联方出售子公司、向关联方购买股权、向关联方增资获取控制权、关联方向新城控股子公司减资等关联交易的形成原因、定价依据及合理性,并以列表形式补充披露了上述子公司股权处置相关的投资收益情况,详见报告书"第七章 同业竞争与关联交易/二、新城控股的关联方和关联交易/(二)新城控股关联交易情况"。

22、结合报告期内新城控股的资产收购及资产运行情况,补充披露了新城控股近三年主营业务是否发生变化,是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条等相关规定的情形,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/五、换股吸收合并方案合规性分析/(十二)新城控股最近3年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化,实际控制人没有发生变更"。

23、补充披露了本次交易中新城控股的估值情况及其合理性,以及本次交易估值结果与报告期历次评估作价差异的原因及其合理性,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/六、换股吸收合并方案合理性分析/(三)新城控股A股发行价格合理性分析"。

24、补充披露了新城控股及其下属项目公司报告期内是否存在向信托公司融资的情形,详见报告书"第六章 业务和技术/二、新城控股业务和技术情况/(三)主要经营模式"。

25、补充披露新城控股2014年向第一大客户的销售情况,详见报告书"第六章 业务和技术/二、新城控股业务和技术情况/(五)主要客户情况"。

26、补充披露了新城控股投资性房地产公允价值的判断依据,新城控股2014年投资性房地产公允价值变动损益大幅增长的原因及其对新城控股未来经营业绩的影响,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论与分析/(一)财务状况分析"。

27、补充披露了新城控股报告期净利润与经营活动现金流量净额差异较大的原因及合理性,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论与分析/(三)现金流量分析"。

28、补充披露了2014年新城控股3年以上预付账款金额大幅增长的原因及合理性,详见报告书"第十一章 管理层讨论与分析/一、本次交易前新城控股财务状况和经营成果的讨论与分析/(一)财务状况分析"。

29、结合新城控股财务状况、现金流量状况、可利用的融资渠道、授信额度等,补充披露了未来应支付的土地出让金对新城控股生产经营的影响,详见报告书"第十章 财务会计信息/一、合并方财务会计信息/(十三)期后事项、或有事项及其他重要事项"。

30、补充披露了本次交易中合并双方债权人同意的具体情况,包括:(1)债权人同意的债务金额及占比;(2)是否存在明确表示不同意本次重组的债权人;(3)银行等特殊债权人出具的同意函是否具有足够的效力;详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/五、换股吸收合并方案合规性分析/(五)本次换股吸收合并所涉及债权债务处理合法"。

31、补充披露了江苏新城法人主体注销对其生产经营的影响,包括但不限于资质申领、资产权属的变更、合同变更等,详见报告书"第十三章 本次换股吸收合并/一、江苏新城的基本情况/(六)江苏新城主要资产及负债情况"。

32、补充披露了报告期内新城控股及其控股子公司的行政处罚事项,以及本次交易完成后新城控股合法合规运营的制度保障措施,详见报告书"第十五章 其它重要事项/五、重大诉讼、仲裁事项/(一)新城控股及其控股子公司的重大诉讼、仲裁事项"。

33、补充披露了新城控股下属长春吾悦广场项目的资质许可取得进展、预计办毕期限及相关费用承担方式,详见报告书"第五章 合并方基本情况/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/(七)新城控股房地产项目情况"。

34、补充披露了新城控股境外子公司的业务范围、新城控股对境外子公司控制的相关制度及执行情况,详见 "第五章 合并方基本情况/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/(四)主要境外控股子公司"。

35、补充披露了本次重组对上市公司股权结构的影响及对上市公司主要财务指标的影响,详见"重大事项提示/(十二)本次重组对上市公司股权结构的影响"以及"重大事项提示/(十三)本次重组对上市公司主要财务指标的影响"。

36、补充披露了本次交易所聘请中介机构的名称、法定代表人、住所、联系电话等信息,详见"第十五章 其它重要事项/七、本次交易所聘请的中介机构基本情况"。

37、更新了新城控股及江苏新城的办公地址、邮政编码、联系电话、传真号码等信息,详见报告书各章节最新更新内容。

修订后的报告书全文刊登于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。投资者在阅读和使用报告书时,应以本次披露的报告书内容为准。

江苏新城地产股份有限公司
董 事 会
2015年9月22日