（上接A23版）

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：常州富域持有新城控股股份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、常州富域

截至报告书签署日，常州富域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（常州富域的前身）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：3204832104339），注册资本人民币800万元。经股权转让及增资，常州富域的注册资本从800万元增至30,180万元，由香港创拓持有100%股权。

截至报告书签署日，常州富域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［2003］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，常州富域合并口径总资产为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，由香港创拓持有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。（依法须经批准的项目，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域，常州富域的主要业务为：

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，同意向常州富域出售新城物业100%股权）、新城发展投资有限公司、新城万圣、新城万嘉。

（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，常州富域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，常州富域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“一、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域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，不存在控股股东越俎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且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）拥有完整的达人财产权、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、新城控股股本变化情况

（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总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总公司共同签署公司章程。

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总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总公司	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	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8,000.00万元，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53.90%；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9,000.00万元整转增注册资本。

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股东王振华及王杏娣缴纳的变更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晓松。

2008年7月6日，王杏娣与王晓松签署《江苏新城实业集团有限公司股权转让协议》约定：王杏娣将其在新城控股有限的出资额1,600.00万元，占注册资本10.00%，以1,600.00万元的价格转让给王晓松。

2008年7月6日，股东王振华及王晓松签署公司章程。

2008年7月14日，常州市武进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	14,400.00万元	90.00%
王晓松	1,600.00万元	10.00%
合计	16,000.00万元	100.00%

10、增加注册资本至52,000万元，2009年8月

2009年8月26日，新城控股有限召开股东会议，决定增加注册资本36,000.00万元，新增注册资本由新股东江苏新城投资发展有限公司（以下简称“江苏新城投资”）以货币形式认缴。

2009年8月26日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资共同签署公司章程。

2009年8月27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（2009）第545号）审验确认，截至2009年8月27日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本36,00.00万元，全部以货币形式出资，变更后的累计注册资本为52,000.00万元。

2009年8月28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	27.69%
王晓松	1,600.00万元	3.08%
江苏新城投资发展有限公司	36,000.00万元	69.23%
合计	52,000.00万元	100.00%

11、增加注册资本至90,000万元人民币，2009年9月

2009年9月10日，新城控股有限召开股东会议，股东王振华、王晓松及江苏新城投资一致同意增加注册资本38,000.00万元，新增注册资本由股东江苏新城投资以货币形式认缴。同日，各股东重新签署了公司章程。

2009年9月11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（2009）第552号）审验确认，截至2009年9月11日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本38,000.00万元，全部以货币形式出资，变更后的累计注册资本为90,000.00万元。

2009年9月14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，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	14,400.00万元	16.00%
王晓松	1,600.00万元	1.78%
江苏新城投资发展有限公司	74,000.00万元	82.22%
合计	90,000.00万元	100.00%

12、增加注册资本至116,000万元，2009年9月

2009年9月17日，新城控股有限召开股东会议，股东王振华、王晓松及江苏新城投资一致同意增加注册资本26,000.00万元，新增注册资本由股东江苏新城投资以货币认缴。并签署了《新城控股集团有限公司章程》。

2009年9月17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（2009）第653号）审验确认，截至2009年9月17日，新城控股有限已收到股东江苏新城投资缴纳的新增注册资本26,000.00万元，全部以货币形式出资，变更后的累计注册资本为116,000.00万元。本次增资后，股东王振华的出资额为14,400.00万元，占注册资本12.41%，股东王晓松出资额为1,600.00万元，占注册资本1.38%，股东江苏新城投资出资额为100,000.00万元，占注册资本86.21%。

2009年9月18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	12.41%
王晓松	1,600.00万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	100,000.00万元	86.21%
合计	116,000.00万元	100.00%

13、第一次存续分立，2009年10月

2009年8月1日，新城控股有限召开股东会议，一致同意分立新城控股有限，分立形式为存续分立，新城控股有限继续存续，并新设“江苏新城亿科房地产有限公司（最后名称以工商核准为准）”，分立基准日为2009年9月30日；分立前的公司债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009年8月21日，新城控股有限于武进日报就上述分立决议刊登《分立公告》，新城控股有限将存续分立为两家公司，“江苏新城实业集团有限公司”与“江苏新城亿科实业有限公司”，原公司的债权债务由两家公司连带承担。

2009年9月30日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资召开股东会，因百2009年8月15日至2009年9月30日，新城控股有限进行了一系列变更，如名称、注册资本等，现股东重新确认，新城控股有限存续分立为“新城控股集团有限公司”与“江苏新城亿科房地产有限公司”。股东王振华、王晓松及江苏新城投资重新签署《新城控股集团有限公司章程》。

2009年9月30日，股东王振华、王晓松及江苏新城投资作为分立后的公司“新城控股集团有限公司”与“江苏新城亿科房地产有限公司”的股东，共同签署《新城控股集团有限公司财产分割协议》以及《新城控股集团有限公司分立的债权债务担保书》，确定具体财产分割方案，且确认分立前的债权债务由分立后的两家公司连带承担。

2009年12月18日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公C[2009]B118号）审验确认，新城控股有限原注册资本为110,000.00万元，因存续分立新设江苏新城科创房地产有限公司而减少注册资本100,000.00万元。截至2009年11月30日止，新城控股有限已因分立而减少了实收资本100,000.00万元，其中，江苏新城投资减少86,206.50万元，王振华减少12,414.30万元，王晓松减少137.92万元，变更后的注册资本为10,000.00万元。

2009年12月28日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次公司分立。

本次分立完成后，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	1,241.00万元	12.41%
王晓松	138.00万元	1.38%
江苏新城投资发展有限公司	8,621.00万元	86.21%
合计	10,000.00万元	100.00%

15、股东变更，2010年4月

2010年3月24日，新城控股有限召开股东会议：由于新城控股有限的股东江苏新城投资被常州富域吸收合并，江苏新城投资原持有的新城控股86.21%的股权由常州富域持有，则新城控股有限股东变更为常州富域，常州富域出资8,621.00万元，持有86.21%股权；王振华出资1,241.00万元，持有12.41%股权；王晓松出资1,378.00万元，持有1.38%股权。

2010年3月24日，股东常州富域、王振华及王晓松签署《新城控股集团有限公司章程》。

2010年4月12日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次变更。

本次股东变更完成后，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	1,241.00万元	12.41%
王晓松	138.00万元	1.38%
常州富域	8,621.00万元	86.21%
合计	10,000.00万元	100.00%

16、增加注册资本至35,000万元，2010年5月

2010年5月20日，新城控股有限召开股东会，股东常州富域、王振华及王晓松一致同意增加注册资本25,000.00万元，注册资本由原10,000.00万元增加至35,000.00万元，增加部分由股东常州富域以货币形式认缴。股东常州富域、王振华及王晓松重新签署《新城控股集团有限公司章程》。

2010年5月28日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公C[2010]B057号）审验确认，截至2010年5月27日，新城控股有限已收到常州富域以现金缴纳的新增注册资本（实收资本）25,000.00万元。

2010年5月28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	1,241.00万元	3.55%
王晓松	138.00万元	0.39%
常州富域	33,621.00万元	96.06%
合计	35,000.00万元	100.00%

17、增加注册资本至60,000万元人民币，2010年6月

2010年5月29日，新城控股有限召开股东会，股东常州富域、王振华及王晓松一致同意增加注册资本25,000.00万元，注册资本由原35,000.00万元增加至60,000.00万元，增加部分由股东常州富域以货币形式认缴。股东常州富域、王振华及王晓松重新签署《新城控股集团有限公司章程》。

2010年6月2日，江苏公证天业会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏公C[2010]B062号）审验确认，截至2010年6月1日，新城控股有限已收到常州富域以现金缴纳的新增注册资本（实收资本）25,000.00万元。

2010年6月3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，新城控股有限股权比例及出资比例如下：

股东名称	出资额（人民币）	股权比例
王振华	1,241.00万元	2.07%
王晓松	138.00万元	0.23%
常州富域	58,621.00万元	97.7%
合计	60,000.00万元	100.00%

18、减资，2014年10月

2014年8月25日，新城控股有限召开股东会，同意将注册资本由60,000.00万元变更为58,621.00万元，减少注册资本1,379.00万元，其中王振华减少出资1,241.00万元，王晓松减少138.00万元。本次减资后，王振华和王晓松不再持有新城控股有限股权。

2014年8月25日，常州富域签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014年8月27日，新城控股有限在常州日报刊登了减资公告。

2014年10月15日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次减资。

本次减资完成后，常州富域持有新城控股有限100%股权。新城控股有限注册资本为58,621.00万元。

19、增加注册资本至11,000万元，2014年12月

2014年12月28日，新城控股有限召开股东会，同意增加注册资本至11,000万元，新增注册资本51,379.00万元，其中由常州富域认缴41,379.00万元，由常州德润认缴10,000.00万元。

2014年12月28日，常州富域和常州德润签署《新城控股集团有限公司章程》。

2014年12月31日，常州市武进工商行政管理局核准变更登记本次公司分立。

本次分立完成后，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
常州富域	100,000.00万元	90.91%
常州德润	10,000.00万元	9.09%
合计	110,000.00万元	100.00%

（二）股份有限公司阶段

2015年3月30日，新城控股召开创立大会暨首次股东大会，2015年4月2日，新城控股取得股份公司营业执照。新城控股有限整体变更为新城控股的过程参见本摘要本章之“二、新城控股改制设立情况”。

四、重大资产重组情况

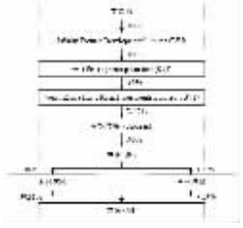
报告期内，新城控股未发生重大资产重组。

五、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

截至报告书签署日，新城控股共计拥有4家分公司、102家控股子公司、4家合营及2家联营公司，其中，控股子公司中位于境外的有12家，其余均位于境内。具体情况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”。

六、新城控股控股股东和实际控制人的基本情况

截至报告书签署日，新城控股与控股股东及实际控制人的控制关系如下图所示：



（一）控股股东——常州富域

截至报告书签署日，常州富域基本情况如下：

公司名称	常州富域发展有限公司
成立日期	2002年4月27日
营业期限	2002年4月27日至2033年08月21日
注册资本	30,180万元
法定代表人	王振华
注册地址	江苏武进经济开发区腾龙路2号1号楼A座108室
营业执照注册号	320400400011362
经营范围	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）
股东构成及持股比例	香港创拓持有100%股权
主要财务数据（单位：万元，经普华永道审计）	项目 / 2014年12月31日/2014年度
	总资产 / 5,141,201
	净资产 / 1,231,692
	净利润 / 113,670

注：上述数据为合并口径。

（二）实际控制人

新城控股的实际控制人为王振华先生。有关实际控制人的具体情况请参见本摘要第七章之“董事、监事和高级管理人员”。

七、新城控股股本情况

（一）本次换股吸收合并前后的股本情况

本次换股吸收合并前，新城控股股份总数为1,166,000,000股，本次发行542,064,758股，占本次发行后股本的31.74%，本次换股吸收合并后，新城控股股份总数为1,708,064,758股。本次换股吸收合并前后，公司股本结构如下所示：

股东名称	发行前		发行后	
	股份数（股）	持股比例	股份数（股）	持股比例
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	–	–	4,191,896	0.25%
宜煜铸造	–	–	2,619,936	0.15%
武进湖塘	–	–	2,619,936	0.15%
万盛铸造	–	–	1,047,974	0.06%
其他B股流通股股东	–	–	531,585,014	31.12%
合计	1,166,000,000	100.00%	1,708,064,758	100.00%

注：本次发行股发及行后总股本数存在可能因现金选择权的实施情况而发生减少的情况

本次合并完成后，在假设未出现投资者行使现金选择权的情形下，常州富域的持股比例将由90.91%下降到62.06%，仍为新城控股的控股股东；常州德润的持股比例将由9.09%下降到6.21%。

（二）新城控股前十大股东

截至报告书签署日，新城控股前十大股东持股情况如下：

股份类别	股数（万股）	持股比例（%）
常州富域	106,000	90.91%
常州德润	10,600	9.09%
股份总数	116,600	100%

（三）本次发行前各股东之间的关联关系及各自持股比例

新城控股股东常州富域与常州德润均为同一实际控制人控制的香港创拓的全资子公司。

（四）本次发行前后股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

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持有的新城控股本次换股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所持有的新城控股股份，也不由新城控股回购该等股份。

（五）新城控股上市后无流通限制及锁定安排的股份

新城控股上市后无流通限制和锁定安排的股份为向未行使现金选择权的江苏新城B股流通股股东发行的A股股票。

八、同业竞争和关联交易情况

新城控股的同业竞争和关联交易情况请参见换股吸收合并报告书第七章的相关内容。

九、重大资备合同

截至2014年12月31日，新城控股及其控股子公司尚在履行中的借款及担保合同、尚在履行中的土地购置协议及履行情况、以及尚未履行完毕的合同金额排名前五大的重大建设工程施工合同具体情况请参见换股吸收合并报告书第十五章之“二、重大商务合同”。

十、对外担保事项

截至报告书签署日，新城控股及其控股子公司不存在对外担保事项。

十一、阶段性连带责任保证担保事项

截至2014年12月31日，新城控股及其控股子公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保447,863.45万元，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。在未解除期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致新城控股因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，新城控股可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。上述阶段性连带责任保证担保事项对新城控股持续经营不构成重大影响。

十二、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

1、行政处罚

经核查，新城控股及其控股子公司在报告期内受到与土地（包括闲置、取得方式等）、税务相关及与国土管理部门、建设规划部门、环境保护部门、房屋销售部门相关的罚款金额在5万元至20万元之间的行政处罚总计7宗，罚款金额在20万元以上的行政处罚总计8宗。罚款金额在20万元以上的行政处罚具体情况请参见换股吸收合并报告书第十五章之“五、重大诉讼、仲裁事项”。

2、重大诉讼和仲裁事项

截至报告书签署日，新城控股及其控股子公司不存在尚未结案的占该公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上且绝对金额超过一千万的，对该公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动以及未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼、仲裁，以及与土地、股权相关的诉讼、仲裁（无论金额大小）。

（二）控股股东或实际控制人的重大诉讼和仲裁事项

截至报告书签署日，新城控股控股股东常州富域不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动以及未来前景等可能产生较大影响的尚未了结的或可预见的重大诉讼或仲裁事项。

（三）董监高、高级管理人员的重大诉讼、仲裁事项情况

截至报告书签署日，新城控股的董事、监事、高级管理人员均不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项，新城控股的董事、监事、高级管理人员也不存在涉及刑事诉讼的情况。

第五章业务和技术

一、交易双方所处行业的基本情况

江苏新城和新城控股的核心业务均为房地产开发业务，属于房地产行业。

（一）房地产行业的市场竞争情况

1、行业竞争格局和市场化程度

我国房地产行业一直处于集中度较低的状态，房地产开发企业总数已由1997年21,296家持续增长至2013年的91,444家，年均增长近4,400家。主要原因是我国各地商品房建设需求巨大、房地产开发利润丰厚，在这种情形下整个行业规模迅速放大，行业竞争不断加剧。

近年来我国房地产行业的竞争格局呈现出以下特点及趋势：

（1）规模化经营成为主流

从企业的经营风险来看，小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，在融资、土地竞争、项目开发管控、经营内控等方面面临一定竞争劣势，难以抵御市场风险的冲击；相比之下，大型房地产企业拥有雄厚的开发实力，具备良好的信用融资能力，更容易获得资源倾斜。

从国家的调控政策来看，随着我国房地产市场的不断规范，严格的土地、信贷、税收等政策势必使规模较小的房地产企业以及一些靠不正当手段进行土地投机的房地产企业面临出局的危险；同时，也为资金实力雄厚、规模较大的房地产企业进行扩张提供了良好的市场机遇。

综上所述，我国房地产行业正逐步从以数量扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模化经营是我国房地产企业发展的必经之路。

（2）差异化、品牌化竞争

随着我国房地产行业的发展，市场需求日趋多元化和个性化，地区的差异性、消费人群的差异性都要求房地产企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品的差异化竞争将使房地产开发企业更加注重客户需求的挖掘及产品的分类设计。

另一方面，随着我国居民对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，优秀的房地产产品必须具备合理的户型、完善的配套、优质的物业管理及售后服务等要素。优秀的房地产企业在跨区域发展的同时，将上述要素不断向外复制，扩散并加以完善，从而形成良好口碑与品牌效应。品牌建设已成为房地产企业提高核心竞争能力的关键因素之一。

（3）行业竞争的焦点逐步由土地储备转为资本支持

土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产行业发展初期，具有政府背景、土地储备丰厚的大型房地产企业在市场竞争中处于有利地位；但随着土地出让制度的不断完善，房地产行业的竞争焦点逐步由土地储备转为获取土地背后的资源支持。能够以市场手段实现社会资源再配置的房地产企业，可以通过资产优化组合、资本结构调整与跨界资源整合，在短期内迅速扩大经营规模，从而获得竞争优势。

（4）行业集中度将不断提高

在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加青睐大型房地产企业，其可通过融资来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金