

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 |

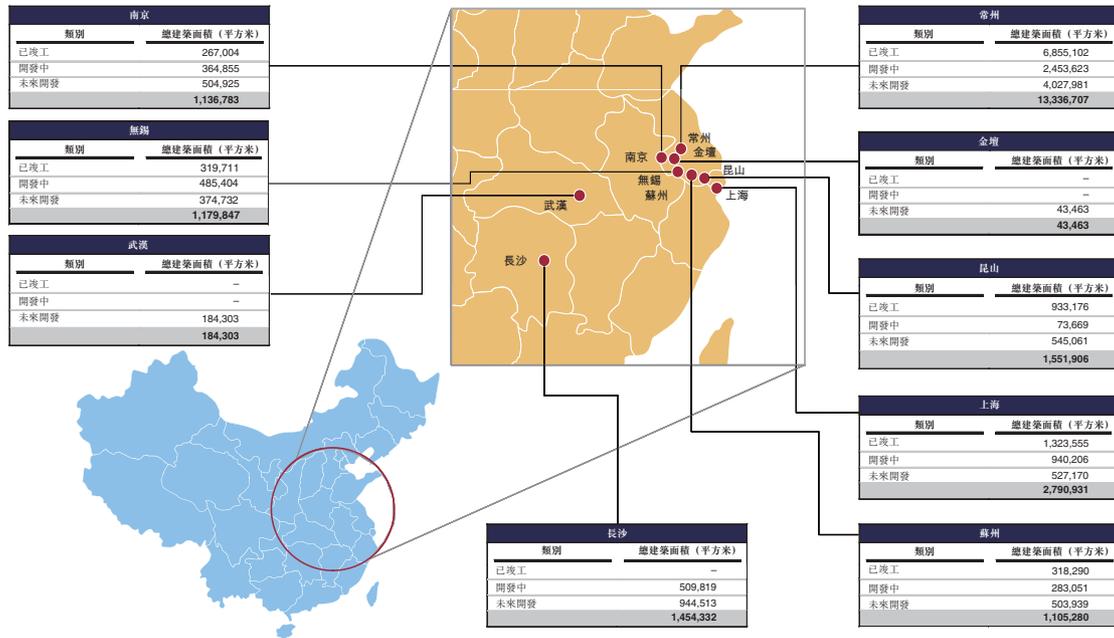
(1) 資產週轉率按特定期間的收入除以期初和期末總資產的平均值計算。請參閱本招股說明書「專業詞彙表」一節。

(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 |
| 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 | | |
|--------------|--|------------------|---------|
| (百萬港元) | (擬定用途) | (佔所得款項 淨額百分比) | (百萬港元) |
| 2,127.2 | — 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。