

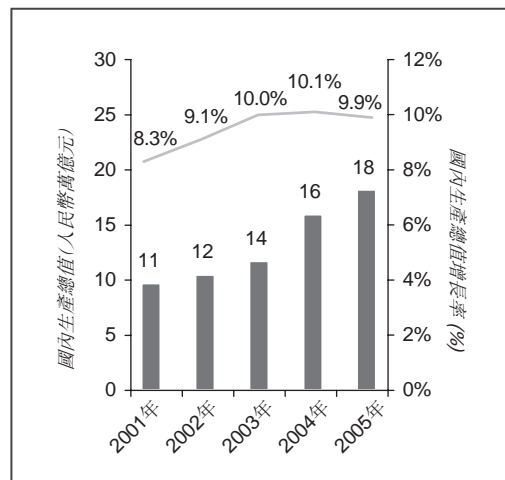
行業和監管概覽

本節所載若干資料和統計數據摘錄自多份官方政府刊物，而這些資料和統計數據並無經過獨立核實。本公司董事在摘錄和轉載這些資料和統計數據時已力求審慎。本公司、獨家全球協調人和獨家保薦人、包銷商、其各自的董事和顧問，以及參與全球發售的任何其他人士並無對這些資料和統計數據的準確性發表任何聲明，這些資料和統計數據未必互相保持一致或與其他官方編撰的資料一致，而且未必為完整和／或最新。

中國的宏觀經濟環境

自二十世紀八十年代末採用開放政策後，中國經濟飛速增長，為中國房地產市場注入無限動力。中國於2001年加入世貿後，在經濟改革上持續取得進步，目前其經濟發展步伐還在不斷加快。根據中國國家統計局的數據，2001至2005年間，中國實際國內生產總值的年複合增長率達9.5%，躋身世界上增長速度最快的經濟體系之列。

中國國內生產總值增長率

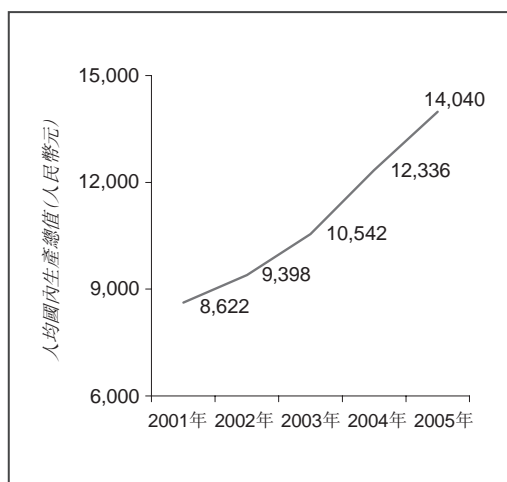


資料來源：中國國家統計局

在同一期間，中國人均國內生產總值從2001年的人民幣8,622元增長到2005年的人民幣14,040元，而2005年城鎮居民人均消費支出達人民幣7,943元，較上年度增長約10.6%。這意味著中國眾多人口的購買力大幅提升，即將出現規模龐大的中產階級市場。

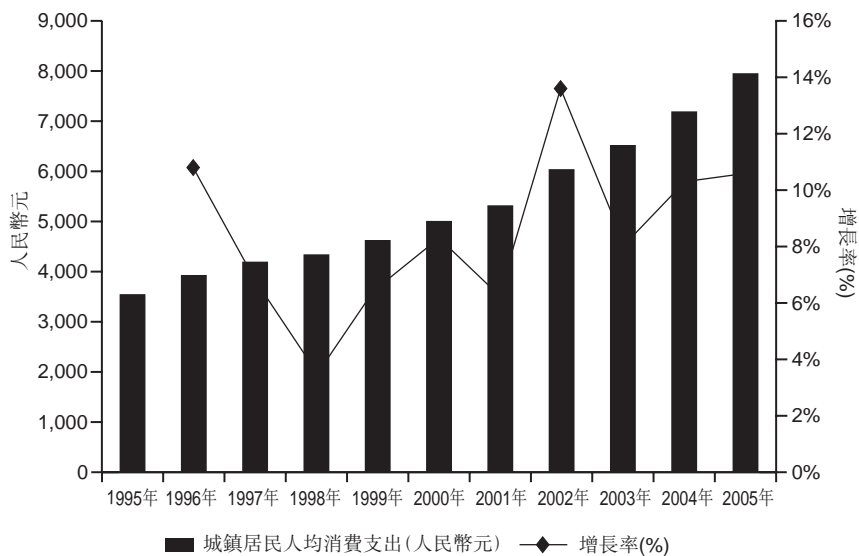
行業和監管概覽

中國人均國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

1995年至2005年中國城鎮居民人均消費支出



資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場的主要發展動力

1. 政府政策

過往，政府政策一直驅動中國房地產行業發展在各種因素中的最大動力。自2003年起，中國政府採取多項措施以防止行業發展過熱：

- 2003年，國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，並加強房地產貸款的管理以減少房地產貸款的銀行風險。
- 2004年，中國政府採取多項措施，以限制未來發展，包括(但不限於)每月按揭貸款限制在個人借款人月收入的50%或以下，和提高房地產開發商的規定出資下限，將出資下限佔任何物業開發項目的預計總資本開支的20%上調至35%。
- 2006年，中國政府推出一系列旨在抑制投機的措施，包括(但不限於)兩次提高年貸款利率0.27%。
- 2006年，為減緩房地產價格的上升速度並鼓勵開發中低端物業，中國政府推行其他措施，包括(但不限於)規定樓面面積少於90平方米的住宅單位至少分別佔縣市區住宅開發項目總樓面面積的70%，並將2005年推行的5.55%營業稅的範圍擴展至購買後五年內再出售的所有單位。此外，中國人民銀行於2006年兩次提高利率，年期超過五年的貸款利率從6.12%上升至6.84%。7月，又公佈了有關外商投資房地產的一系列新規定，規定境外個人成立外商投資企業以購買投資物業。
- 2007年，《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》公佈，規定(其中包括)(1)土地增值稅必須清算的條件；(2)應課稅收益的計算方法；(3)確定屬可扣稅成本的項目；(4)清算土地增值稅的時間表及(5)文件備案規定。此通知旨在更嚴格地規管房地產開發企業土地增值稅清算事宜。

行業和監管概覽

2. 經濟增長

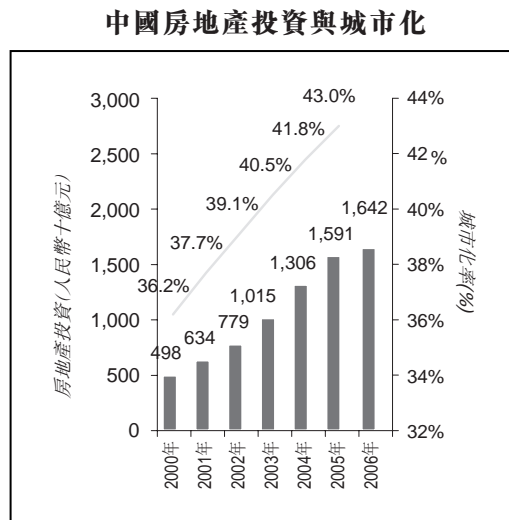
自二十世紀八十年代後期實行開放政策以來，中國經濟一直在飛速發展，年平均可支配收入自2000年的人民幣6,280元上升至2005年的人民幣10,493元，年複合增長率為10.8%。自中國加入世貿以來，隨著外來勞工的不斷上升，越來越多高收入人群進入中國房地產市場。

3. 城市化

中國人口增長的同時，城市化也發展到前所未見的程度。根據中國國家統計局的數據，中國的城市化率由2000年的36%上升到2005年的43%。中國國家統計局預測，中國的城市化率將在2020年前達到50%，並在2050年前達到70%。

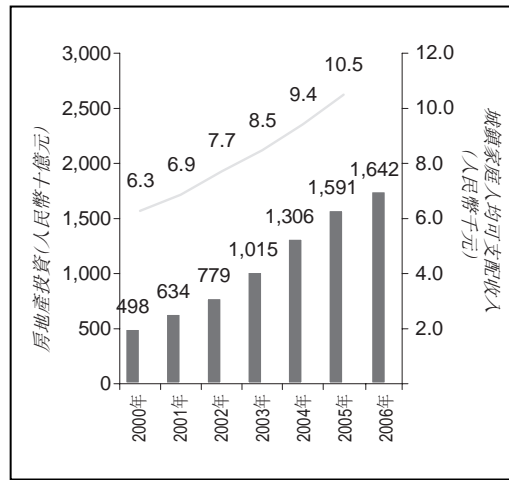
隨著大批的農村人口湧入城市工作和居住，加上海外人士的到來，從住宅類到商用類、從高檔到低檔的房地產需求都將繼續高速增長。

與此相應，中國的房地產投資持續大幅增長。2006年房地產投資總額達到人民幣16,420億元，即2000年至2006年間的年複合增長率達22.0%。



資料來源：中國國家統計局

中國房地產投資與城鎮家庭人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

4. 房地產市場改革

房地產投資的增長，部分應歸功於中國房地產市場一系列改革的支持和鼓勵。中國房地產市場的改革直到二十世紀九十年代初才開始。此前，中國房地產開發是中國中央計劃和控制經濟的組成部分。1998年房地產改革之前，中國政府根據福利住房制度向城鎮人口提供住房。1998年，廢除了國家分房政策，並鼓勵人們按較接近當時市價的價格購買或租賃住房。隨著房地產業從業人員日益增加，按揭市場也暢旺起來。鼓勵個人通過按揭貸款購買自用物業的政策出台後，中國房地產市場出現快速增長。下表概述二十世紀九十年代以來中國政府改革房地產市場結構的政策：

- 1988年 修訂憲法，允許將國有土地使用權轉讓給私營企業及個人。
- 1992年 允許在大城市內向私營企業及個人出售房屋。
- 1994年 頒佈有關在各個城市預售商品房的法規。
- 1995年 頒佈房地產轉讓法規，為房屋銷售確立更加清晰的監管框架。
- 1998年 廢除國家分房政策。
- 1999年 最長按揭期限延長到30年和最高按揭貸款比例從70%提高到80%，這兩項政策均鼓勵向個人提供購房貸款。
- 制定二級市場房地產銷售的程序。

行業和監管概覽

2000年 頒佈法規和國家標準，控制建築項目的質量，制定了更加嚴格的建築質量控制框架。

2002年 公布招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規範，進一步促使房地產開發行業向市場經濟轉變。

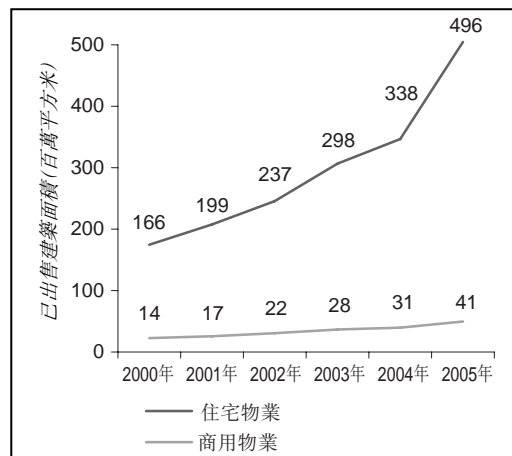
廢除中國針對國內外房屋買家的雙重機制，融合兩個原本獨立的市場。

這些住房改革措施加上中國經濟快速增長及城市化，以及按揭貸款的出現，使房地產市場的快速發展得以實現並持續。這些因素將繼續鼓勵個人財產所有權，並促進中國所有資產類別和級別的房地產投資。

房地產市場概覽

由於上述因素推動中國房地產市場的發展，中國的房地產需求在過去十年間穩定增長。根據中國國家統計局的數據，房地產銷售的總收入從2000年的約人民幣3,935億元增長到2005年的約人民幣18,080億元，年複合增長率為35.7%。同時，中國住宅和商用物業的已出售總建築面積從2000年的180,000,000平方米增加到2005年的約537,000,000平方米，年複合增長率為24.4%。

已出售建築面積



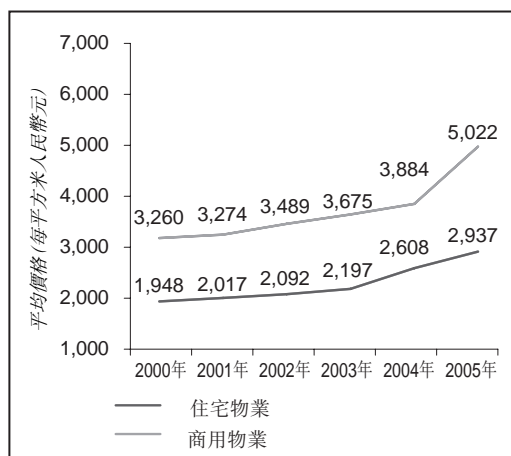
資料來源：中國國家統計局

需求日益增長，中國已出售商用物業的平均價格也穩定增長。商用物業的平均價格從2000年的每平方米人民幣3,260元攀升到2005年的每平方米人民幣5,022元，年複合增長率為9.0%。此

行業和監管概覽

外，住宅物業的平均售價從2000年的每平方米人民幣1,948元攀升到2005年的每平方米人民幣2,937元，年複合增長率為8.6%。

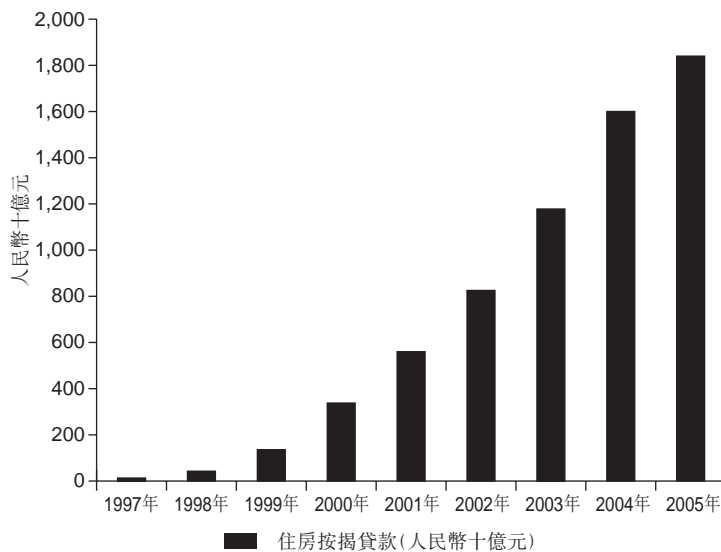
已出售物業的平均價格



資料來源：中國國家統計局

由於房地產需求增長以及資產價值上升，中國按揭貸款金額也呈類似的上升趨勢。中國國家統計局的數據顯示自1997年以來中國按揭貸款總額劇增。

中國住房按揭貸款



資料來源：國家統計局

行業和監管概覽

上海和北京房地產市場概覽

上海和北京均具有重要的經濟和政治意義，持續吸引國內外投資者對房地產進行巨額投資。2005年，這兩個城市房地產投資的增長較為平緩，但仍遠高於排名第三的城市重慶。這兩個城市2005年的房地產投資總額佔前十二個城市總投資額41%以上。雖然上海和北京的房地產投資市場增長率不及一些二級城市，但以國際標準衡量仍屬相當高的水平。(2002年至2005年分別增長66.5%和54.1%)。

排名	城市	2005年 人口 (百萬人)	2005年 城鎮家庭 人均可 支配收入 (人民幣元)	2000年至 2005年 城鎮家庭 人均可 支配收入 增長率*	2005年 房地產 投資額 (人民幣 十億元)	2002年至 2005年 房地產 投資 增長率*
1	北京	11.8	17,653	14.1%	153	54.1%
2	上海	13.6	18,645	11.8%	125	66.5%
3	重慶	31.7	10,244	13.2%	52	110.5%
4	廣州	7.5	18,287	6.2%	49	14.6%
5	成都	10.8	11,359	9.7%	45	44.6%
6	深圳	1.8	21,494	0.6%	42	17.8%
7	瀋陽	7.0	10,098	14.5%	41	256.2%
8	杭州	6.6	16,601	14.3%	41	105.7%
9	天津	9.4	12,639	11.1%	33	86.3%
10	武漢	8.0	10,850	12.1%	30	124.9%
11	南京	6.0	14,997	16.4%	30	115.2%
12	大連	5.7	11,994	15.0%	27	111.9%

資料來源：中國國家統計局

* 增長率按每年平均數計算。

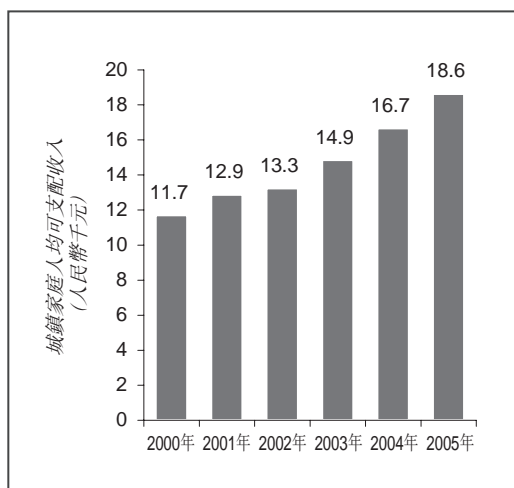
上海房地產市場

上海經濟的增長速度在過去幾年令人驚嘆。上海的人均國內生產總值遠高於全國平均水平。

上海市政府視房地產業為上海六大支柱產業之一，並致力於改善城市的交通基礎設施，包括興建中環線道路以加強內、外環線道路的連接、滬深鐵路項目和京滬高速鐵路項目。

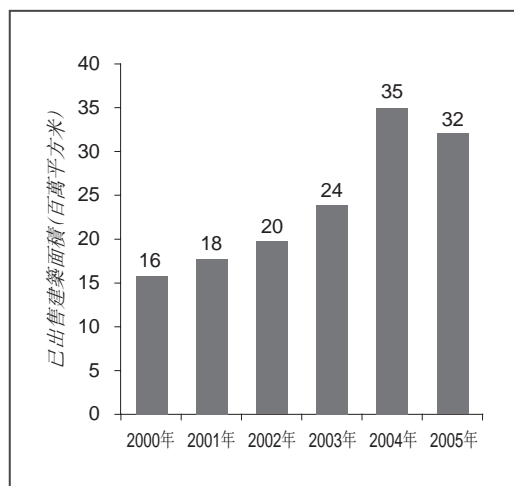
行業和監管概覽

上海人均可支配收入持續增長



資料來源：《上海統計年鑒－2006》

上海房地產需求日益殷切

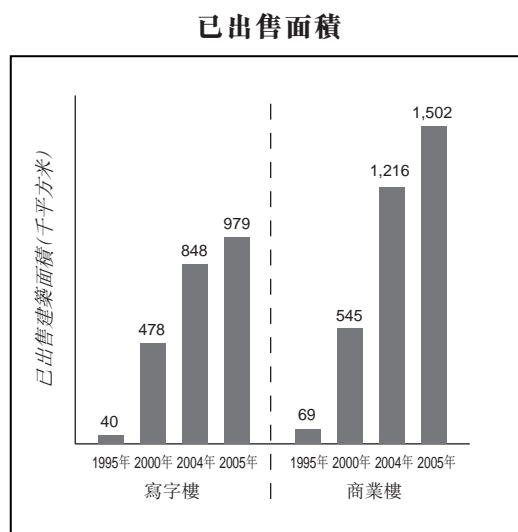


資料來源：《上海統計年鑒－2006》

上海寫字樓物業和商用物業總面積約為12,100,000平方米(2005年完工的寫字樓物業約為870,000平方米)。儘管評級標準不同，但是一般認為上海的全部寫字樓物業中，甲級寫字樓僅有約200萬平方米，相比之下，香港有700萬平方米，而東京有3,000萬平方米以上。但是鑑於上海更完善的基礎設施及其在中國的戰略位置，仍有眾多的大型國內和跨國企業紛紛在上海設立公司或不斷遷往上海。預期隨著外商投資的增加，市場對高檔寫字樓的需求也將持續升溫。已出售的寫字樓

行業和監管概覽

總建築面積呈幾何級數增長，從1995年的約40,000平方米增至2005年的約979,000平方米，十年間增加超過24倍。同樣，商業大廈的總建築面積也從1995年的約69,000平方米增至2005年的約1,502,000平方米。



資料來源：《上海統計年鑒－2006》

儘管供應量日益增加，但在對寫字樓和商用物業殷切需求的推動下，平均售價和租金費率仍持續上升。根據上海統計年鑒的數據，上海商用物業的平均售價從2001年的每平方米人民幣9,500元增加到2005年的每平方米人民幣11,867元。

上海商用物業

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
平均售價 (每平方米人民幣元)	9,500	8,343	9,711	10,694	11,867
租金價格指數 (1997年度價格=100)					
寫字樓	60.0	59.6	62.7	67.0	71.3
商用住宅	132.4	128.4	127.0	136.3	137.6
上海已訂約外商投資 (百萬美元)	5,858	8,401	10,382	11,691	13,833

資料來源：《上海統計年鑒－2006》

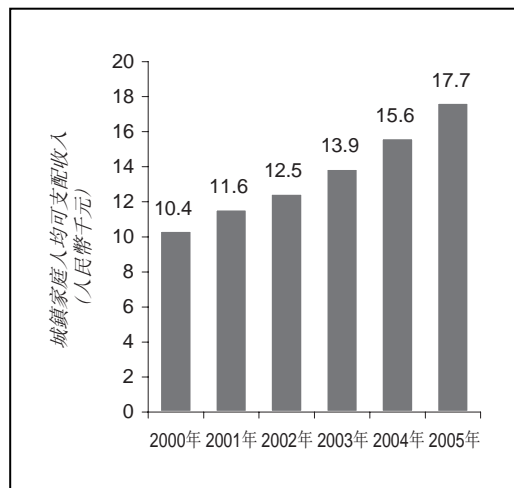
鑑於以上因素，本公司相信，隨著上海在中國金融和商業地位不斷上升，對上海高檔寫字樓和商用物業的需求會持續增長。

行業和監管概覽

北京房地產市場

根據中國國家統計局的數據，北京於2006年的房地產投資在全國所有城市中排名第三，高達人民幣1,720億元。2000年至2005年間，北京的人均可支配收入年複合增長率達11%，成為北京房地產需求大幅增長的主要動力。

北京人均可支配收入持續增長

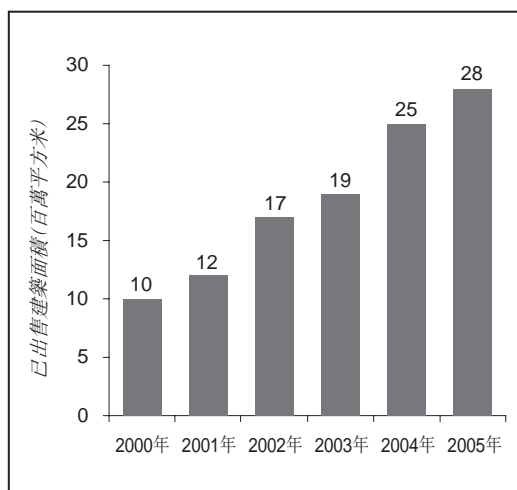


資料來源：中國國家統計局

2008年北京將主辦奧林匹克運動會。和先前的所有主辦城市一樣，這一未來角色迅速提升了北京的國際形象，外商投資流入也達到前所未有的規模。作為中國銀行業監督管理委員會的所在地，北京的金融地位日益增強，也吸引了眾多的國際金融機構在中國首都設立辦事處或擴展其業務。外商投資的增加以及貿易金融活動的繁榮，引發了對中心商務區、金融街及中關村等黃金地段的高端寫字樓和商業用地的巨大需求。與此相應，已出售的物業總建築面積從2000年的約10,000,000平方米大幅增加到2005年的約28,000,000平方米，五年間增長超過2.8倍。

行業和監管概覽

北京物業需求日益殷切



資料來源：中國國家統計局

儘管供應量日益增加，但在對寫字樓和商用物業強烈需求的推動下，平均售價仍然持續上升。根據中國統計年鑒的數據，北京商用物業的平均售價從2001年的每平方米人民幣6,915元增加到2005年的每平方米人民幣13,828元。

北京商用物業

	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
平均售價(每平方米人民幣元)	6,915	7,166	7,892	10,189	8,403	13,828
北京已訂約外商投資(百萬美元)	4,337	3,312	5,534	3,271	6,258	6,517

資料來源：北京統計年鑒和中國統計年鑒

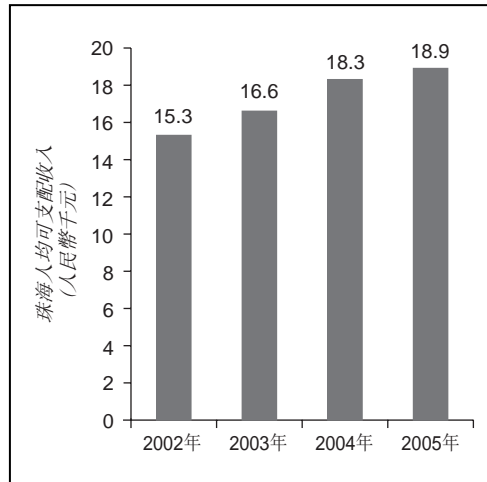
鑑於以上因素，本公司相信，隨著北京在中國金融和政治地位的不斷上升，對北京高檔寫字樓和商用物業的需求會持續增長。

珠海房地產市場

作為中國五個經濟特區之一，珠海的人均國內生產總值位居全國前列。據珠海市統計局統計，2001年至2005年期間，珠海本地生產總值的年複合增長率高達14.6%，大大刺激了珠海對住宅物業的強勁需求。作為風景優美的沿海城市，珠海也是備受遊客青睞的國內旅遊勝地之一，於2001年至2005年期間遊客數目日益增加。同時，珠海還持續受惠於日益興旺的商業，以及來自毗鄰的香港和澳門特別行政區的直接投資。

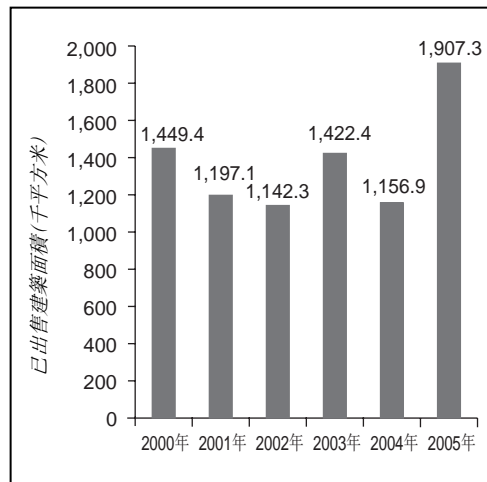
行業和監管概覽

珠海人均可支配收入持續增長



資料來源：廣東統計年鑒

珠海物業需求日益殷切

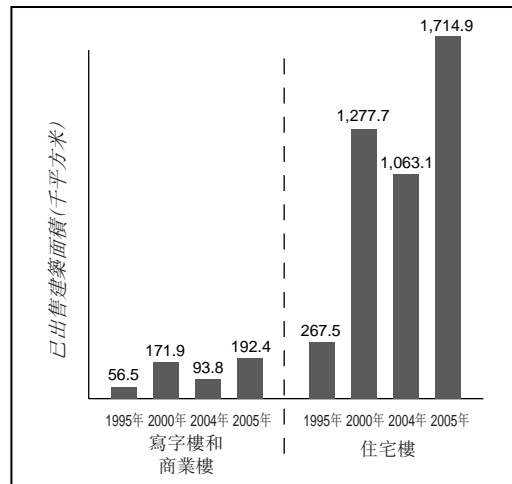


資料來源：廣東統計年鑒

隨著珠海經濟的發展，珠海的已出售總建築面積由1995年的324,000平方米大幅攀升至2005年的1,900,000平方米，年複合增長率為19.5%。作為中國的重點旅遊城市，珠海市政府大力改善珠海的環境和基礎設施。預計未來幾年內對珠海住宅物業的需求仍將保持增長勢頭。

行業和監管概覽

已出售面積



資料來源：廣東統計年鑒，2002-2005

受珠海對住宅物業的需求和人均可支配收入持續增長的驅動，珠海住宅物業的銷售收入總額由2001年的人民幣34.157億元上升至2005年的人民幣64.825億元，增幅達89.8%。已出售的住宅建築面積由2001年的1,050,000平方米上升至2005年的1,710,000平方米，增幅達62.9%。

2000年至2003年下半年，為鼓勵充分開發已由開發商持有的土地儲備，珠海市政府實施禁止土地銷售的政策，只有市區內用作改造發展較落後社區的土地除外。雖然該政策導致住宅物業的銷售收入總額和建築面積減少，但市場於2005年開始復甦，當年的住宅物業銷售收入和已出售建築面積分別按年增長93.5%和61.3%。

珠海住宅物業

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
銷售收入總額(人民幣百萬元)	3,415.7	2,507.3	3,744.2	3,349.2	6,482.5
已出售建築面積(百萬平方米)	1.05	0.97	1.26	1.06	1.71
平均價格(每平方米人民幣元)	3,253.0	2,584.8	2,971.6	3,159.6	3,790.9

資料來源：廣東統計年鑒和珠海統計年鑒

鑑於以上因素，本公司相信隨著珠海經濟的加速發展，未來幾年內對珠海住宅物業的需求會持續增長。

中國的酒店業務

中國酒店業因中國經濟及旅遊業在過去數年顯著增長而急速擴張。據中國國家旅遊局統計，中國的旅客總人數從2001年的8.73億人增至2005年的13.32億人，年複合增長率為11%，而旅遊業

行業和監管概覽

總收入則從2001年的人民幣4,870億元增至2005年的人民幣7,510億元，年複合增長率為11%。中國的星級酒店根據國家旅遊局頒佈的星級評級標準指南被評為一星至五星級。中國星級酒店的數目從2001年的7,358家增至2004年的10,888家。同期，中國星級酒店所產生的收入從人民幣763億元增加62.4%至人民幣1,239億元。

中國旅遊業

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	年複合 增長率 (2001年 至2005年)
旅客人數(百萬人)						
— 海外(包括香港和台灣)	89	98	92	109	120	8%
— 國內	784	878	870	1,102	1,212	12%
合計	<u>873</u>	<u>976</u>	<u>962</u>	<u>1,211</u>	<u>1,332</u>	<u>11%</u>
旅遊業收入(人民幣十億元)						
— 海外(包括香港和台灣)	135	155	132	195	222	13%
— 國內	352	388	344	471	529	11%
合計	<u>487</u>	<u>543</u>	<u>476</u>	<u>666</u>	<u>751</u>	<u>11%</u>
人均旅遊收入(人民幣元)						
— 海外(包括香港和台灣)	1,517	1,606	1,441	1,792	1,849	5%
— 國內	449	442	396	427	436	-1%
合計	<u>1,966</u>	<u>2,048</u>	<u>1,837</u>	<u>2,219</u>	<u>2,285</u>	<u>4%</u>
星級酒店收入(人民幣十億元)	76	91	98	124	不適用	不適用
星級酒店數目	7,358	8,880	9,751	10,888	不適用	不適用

資料來源：中國國家旅遊局和中國統計年鑒

北京成功取得2008年奧運會的主辦權，上海則成功取得2010年世界博覽會的主辦權，加上中國成為世貿成員國後，在中國成立地區總部的跨國企業的數目日增，再度加強中國酒店業發展的動力，特別是在北京和上海等主要城市的發展。

北京酒店業務

北京曾是中國幾個朝代的首都，其悠久的歷史令這座城市擁有無數的歷史遺跡和景點，因

行業和監管概覽

而吸引來自國內外的旅客。北京的旅客人數從2001年的1.129億人增至2005年的1.286億人，年複合增長率為3.3%。旅遊業的收入從人民幣1,119億元增至人民幣1,579億元，年複合增長率為9.0%。

北京旅遊業

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	年複合 增長率 (2001年 至2005年)
旅客人數(百萬人)						
海外(包括香港和台灣)	2.9	3.1	1.9	3.2	3.6	5.6%
國內	110.0	115.0	87.4	120.0	125.0	3.2%
合計	112.9	118.1	89.3	123.2	128.6	3.3%
旅遊業收入(人民幣十億元)						
海外(包括香港和台灣)	23.1	23.9	14.7	24.5	27.9	4.8%
國內	88.8	93.0	70.6	114.5	130.0	10.0%
合計	111.9	116.9	85.3	139.0	157.9	9.0%

資料來源：北京統計年鑒

旅遊業及當地經濟急迅增長一直為北京星級酒店的發展帶來支持。市場對北京高檔酒店的需求持續，而四星級及五星級酒店的數目從2001年的56家增至2005年的104家，增長率達85.7%。北京酒店的入住率靠穩在約60%的水平。高檔酒店的入住率通常高於低檔酒店的入住率。四星級及五星級酒店的入住率一般約為70%，而一星級至三星級酒店的入住率則介乎44%至60%。

北京的星級酒店

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
酒店數目					
—五星級	21	21	26	29	35
—四星級	35	43	56	62	69
—三星級	123	140	157	159	209
—兩星級	149	151	167	184	243
—一星級	35	35	35	30	38
合計	363	390	441	464	594
入住率 %					
—五星級	69.0%	68.0%	52.0%	69.0%	69.0%
—四星級	71.0%	71.0%	56.0%	71.0%	71.0%
—三星級	64.0%	61.0%	52.0%	62.0%	61.0%
—兩星級	50.0%	51.0%	46.0%	59.0%	51.0%
—一星級	44.0%	38.0%	33.0%	44.0%	44.0%
平均	59.6%	57.8%	47.8%	61.0%	59.2%

資料來源：北京統計年鑒

行業和監管概覽

上海酒店業務

上海為中國四個中央直轄市之一，亦是國家的主要商業及金融中心。2005年，上海的人均國內生產總值為人民幣51,474元，約為中國平均水平的3.7倍。

近年，上海的酒店收入急升。上海酒店業的總收入從2001年的人民幣120億元增至2005年的人民幣194億元，年複合增長率為12.8%。上海每年的酒店住客人數亦從2001年的1,780萬人增至2005年的2,380萬人，年複合增長率為7.5%。

上海酒店業的營運數據

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	年複合 增長率 (2001年 至2005年)
收入(人民幣十億元)	12.0	13.4	13.0	16.6	19.4	12.8%
房間數目(千)	104.5	106.4	115.4	114.9	125.7	4.7%
酒店住客人數(百萬)	17.8	18.8	18.2	20.1	23.8	7.5%

資料來源：上海統計年鑒

2005年，五星級酒店的入住率最高，達72.3%，較上海所有星級酒店的平均水平高出6.7%。同時，2005年各五星級酒店的每家酒店銷售收入最高，達人民幣2.802億元，為上海酒店行業平均水平的6.4倍。

上海的星級酒店

	合計	五星級	四星級	三星級	兩星級	一星級
收益(人民幣百萬元)	15,254	7,006	3,955	3,268	986	39
平均房價 (人民幣元/日)	599	1,362	641	335	210	185
酒店數目	351	25	41	131	141	13
房間數目(千)	61.8	11.5	14.7	23.3	11.6	0.7
入住率	65.6%	72.3%	68.7%	63.2%	60.1%	59.4%

資料來源：上海統計年鑒

中國監管概覽

購置土地

由於中國的所有土地均屬國家所有或集體所有，故土地權益包含土地使用權，據此個人和公司實體有權對土地進行投資或開發或將其權益轉讓予他人。個人及／或公司實體可以通過多種途徑獲得土地使用權，其中最重要的兩種途徑是(i)地方土地管理局作出土地出讓，及(ii)通過土地轉讓從已經獲得土地使用權的土地使用者手中獲取。有關中國土地制度的進一步詳情，請參閱本招股書附錄六「主要中國法律和監管規定概要」一節。

行業和監管概覽

中國國土資源部於2002年5月頒佈的法規規定，用於營運目的的物業的土地使用權，包括(但不限於)作商務、旅遊及娛樂和商住用途的物業，只能以競投方式從中國政府獲取。這些法規還對競投過程作出了規定。於2003年6月，中國國土資源部又頒佈法規，規定中國政府通過私人協議方式出讓的土地使用權只能用於營運用途以外的指定用途。有關上述法規的進一步資料，請參閱本招股書附錄六「主要中國法律和監管規定概要」一節。根據現行法規，土地使用權的受讓人一般可以在二級市場處置其獲授讓的土地使用權。中國現行和未來的法律法規可能會對我們獲取土地使用權和開發未來項目的能力產生不利影響。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險」。

房地產開發經營

有意在中國從事房地產開發的企業須先符合一定的要求，比如擁有最少四名全職專業房地產及／或建築技術人員，向國家工商總局申請登記以及從中國建設部門取得房地產開發資質等級證書等。

房地產開發商在開始發展物業項目前，必須獲得主管的發展和改革機關的批准，並從土地管理局取得土地使用權，取得相關規劃部門發出的建設工程規劃許可證及主管建設部門發出的施工許可證。

房地產開發商開發的房地產項目須遵守相關法例法規和其他法令、建設質量要求、勘察、設計和建築工程的安全標準和技術指引，以及相關合同的條文。項目工程完工後，房地產開發商須安排進行驗收。項目竣工及驗收合格後，房地產開發商可以申請該項目的房屋所有權證。

如已經獲得土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證及預售許可證，房地產開發商可以銷售尚未完工的商品房。

如果開發商轉讓或出售土地使用權及／或房屋所有權，開發商和受讓人須在中國土地及／或房屋管理局就此轉讓事宜進行登記。

行業和監管概覽

有關中國房地產開發經營的進一步詳情，請參閱本招股書附錄六「主要中國法律和監管規定概要」一節。

有關房地產開發的新措施

2006年5月24日，國務院發出《轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》(即本節所指的「**該通知**」)，該通知制定了具體政策以控制中國快速增長的房價。

2006年7月11日，建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局和國家外匯管理局聯合發出《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，以加強對外國投資者進行房地產開發的管理。2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強和規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，以進一步加強外商投資房地產開發項目的監管。

2006年11月7日，財政部、國土資源部和中國人民銀行聯合發出《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》，為調整新增建設用地土地有償使用費提供政策依據。

2006年6月1日，中國政府採取一連串控制措施，打擊房地產市場投機活動及確保可負擔的住房供應充足，這已對本集團的業務造成了影響。這些措施規定，凡新審批、新近動工的商品住房建設(含經濟適用住房)，面積90平方米以上的住房至少須佔總建築面積的70%，故2006年6月1日後，本集團在中國已開發或將開發的新商品住房項目須符合這些規定。

本集團目前正在開發的商品住房項目是珠海每一間花園。因上述措施僅於2006年6月1日開始實行，本公司董事確認，珠海每一間花園並無受上述措施的規限。

本集團主要從事開發寫字樓和商業樓項目。商品住房建設項目佔本集團開發項目總數的比例偏低。因此，本公司預期上述措施對本集團整體業務經營的影響輕微。至於本集團將於日後開

行業和監管概覽

發的商品住房建設項目，本集團將通過強調樓宇風格的創新和銷售策略以減輕實行這些措施而產生的不利影響。

有關中國房地產開發新措施的進一步信息，請參閱附錄六「主要中國法律和監管規定概要」一節。

中國的酒店監管條例

目前，中國普遍並無規管酒店業務經營的特定條例。有關這些條例的進一步資料，請參閱「主要中國法律和監管規定概要」一節。本集團在中國從事酒店業務經營時，須遵守這些條例。