

本節及本招股章程其他部分所載有關中國經濟及房地產行業的資料及統計數據乃摘錄自多個官方資料來源。本公司並無獨立核實該等資料及統計數據。董事在摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。本公司、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事及顧問或參與全球發售的任何其他方並無就該等資料及統計數據的準確性發表聲明，而該等資料及統計數據或會不準確、不完備、過時或互相矛盾或與其他資料不一致。

中國的宏觀經濟情況

自一九七八年實施開放政策以來，中國的經濟大幅增長，加入世界貿易組織更進一步促進經濟發展。過去五年，中國的國內生產總值由二零零一年的109,660億元人民幣增至二零零五年約183,080億元人民幣，複合年增長率約13.7%，成為全球經濟發展最快的經濟體系之一。二零零五年，中國的國內生產總值較二零零四年上升約14.5%。此外，本公司擁有物業發展項目的北京、天津、大連、瀋陽及中山等城市，於二零零一年至二零零五年的五年間國內生產總值增長亦相當強勁。下表載列所示年度中國及上述城市的國內生產總值及人均國內生產總值數據：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	國內生產總值(十億元人民幣)				
中國	10,966	12,033	13,582	15,988	18,308
北京	371	433	502	606	689
天津	192	215	258	311	370
大連	124	141	163	185	215
瀋陽	124	140	160	177	208
中山	40	47	57	70	88

資料來源：中國統計年鑑2006；中國國家統計局；北京統計年鑑2006；天津統計年鑑2006；大連統計年鑑2006；大連統計局；瀋陽統計年鑑2006；瀋陽統計局；中山統計年鑑2006

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	人均國內生產總值(元人民幣)				
中國	8,622	9,398	10,542	12,336	14,040
北京	26,998	30,840	34,892	41,099	45,444
天津	21,019	23,467	27,945	33,478	35,783
大連	22,340	25,276	29,206	32,991	38,196
瀋陽	17,992	20,316	23,271	25,640	29,935
中山	17,035	19,636	23,731	29,060	36,207

資料來源：中國統計年鑑2006；中國國家統計局；北京統計年鑑2006；天津統計年鑑2006；大連統計年鑑2006；大連統計局；瀋陽統計年鑑2006；瀋陽統計局；中山統計年鑑2006

行業概覽

中國城市家庭人均可支配年度收入由二零零一年的6,860元人民幣升至二零零五年的10,493元人民幣，可見全國城市家庭的購買力均已提高。北京、天津、大連、瀋陽及中山等城市亦有類似趨勢。下表載列城市家庭人均可支配年度收入：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	城市家庭人均可支配年度收入(元人民幣)				
中國	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493
北京	11,578	12,464	13,883	15,638	17,653
天津	8,959	9,338	10,313	11,467	12,639
大連	7,418	8,200	9,101	10,378	11,994
瀋陽	6,386	7,050	7,961	8,924	10,098
中山	12,803	14,208	14,906	15,836	17,255

資料來源：中國統計年鑑2006；中國國家統計局，北京統計年鑑2006；天津統計年鑑2006；大連統計年鑑2006；大連統計局；瀋陽統計年鑑2006；瀋陽統計局；中山統計年鑑2006

房地產改革

中國房地產改革於一九九零年代才實施，在此之前，房地產開發業為國家計劃經濟的一部分。上世紀九十年代初，中國的房地產及住房業開始過渡為由市場主導。中國主要住房改革及政策發展概述如下：

一九八八年	修訂憲法，准許轉讓國有土地使用權
一九九二年	開始在主要城市出售公共住房
一九九四年	進一步實施房地產改革，設立由僱主／僱員供款的住房公積金
一九九五年	頒佈有關出售及預售房地產的法規，建立房地產銷售監管架構
一九九八年	廢除國家分配住房政策
一九九九年	按揭期上限延長至30年
	按揭融資上限由70%提高至80%
	制訂在二手市場出售房地產的程序
二零零零年	頒佈規定使工程項目質量符合標準，建立管理工程質量的架構
二零零一年	頒佈有關出售商品房的法規
二零零二年	頒佈招標、拍賣及掛牌出讓國有土地使用權的規定
	取消對中國內地及海外住房買家的雙重制度
二零零三年	頒佈更嚴格管理房地產貸款的規定
	國務院頒佈維持房地產市場健康發展的通知

- 二零零四年 國務院頒佈通知，規定房地產開發項目(不包括普通標準住宅)的資本金比例須由20%增至35%。建設部修訂城市商品房預售管理辦法。中國銀監會頒佈商業銀行房地產貸款風險管理指引，進一步加強商業銀行房地產貸款的風險管理
- 二零零五年 執行其他措施，以打壓若干地區市場的投機活動，包括將最低首期付款比例調升至總購買價的30%、取消住房的優惠按揭利率、就購買後兩年內出售的住房徵收5%營業稅及禁止於落成前重售未完工物業
- 二零零六年 中國政府執行其他措施，旨在通過調整房屋供應架構及平抑不斷上升的樓價，引導及促進中國房地產業的持續健康發展。該等新措施包括(1)規定建築面積少於90平方米的住宅(包括經濟住房)須佔開發及建設總建築面積70%以上；(2)就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%營業稅，及就出售豪宅所得收益徵收5%營業稅(即使已超過五年)；(3)規定商業銀行不可向項目資金比率未達35%最低要求的開發商貸款；(4)暫停向別墅開發項目供應土地及暫停有關土地使用程序以全面清除別墅項目；及(5)倘土地遭閑置或並無根據有關土地出讓合同開發，則徵收土地閑置費及／或收回已授出土地
- 二零零七年 中國政府實施更多措施進一步加強對外商投資中國房地產業的審批和監管，例如嚴格控制外商投資中國房地產業的高檔物業；有外商投資的房地產企業成立獲得批准成立前，須已獲得土地使用權證及房屋所有權證，或須已訂立獲得土地使用權或房屋所有權的合約；外商投資企業須先行獲得批准方可拓展業務至房地產業，而已成立的房地產開發業務企業亦須先行獲得批准方可拓展房地產業務；嚴格管制通過循環投資方式收購房地產企業及對房地產業的外商投資；且外商投資者不得以改變實際控制人的方式迴避審批程序。中國政府進一步限制外商投資房地產企業於海外集資後向公司注入資金的能力。

有關房地產改革及最近監管發展的其他資料載於本招股章程附錄五「法律及監管概況」一節。

中國政府近年採取的有關中國房地產市場的措施

近年，中國政府已就房地產投資的增長規模推出政策，以限制日後發展。該等政策包括：

- 限制每月按揭還款佔借貸個人每月收入的50%，及限制每月所有債務還款額佔借貸個人每月收入的55%；

- 規定房地產開發商本身的資本金比例佔物業開發項目總資本35%而非20%；
- 商業銀行的存款準備金比率提高至12.5%，有效減少銀行的可動用貸款額；
- 收緊監管按揭的規例及限制新開發區域的審批；
- 倘外商投資者成立的房地產開發企業的總投資額為10百萬美元或以上，則註冊資本不可少於總投資額50%；及
- 進一步加強審批及監管外商投資中國房地產業。

二零零五年四月，建設部及其他中國政府機關在推出一系列新措施後聯合頒佈穩定住房價格通知，據此：

- 由二零零五年六月一日起，根據所持物業年期及物業類別就物業出售所得款項徵收營業稅；
- 禁止轉讓未完工物業；
- 土地出讓合同所載施工日期起計一年內尚未開發的土地，須徵收「土地閑置費」，而閑置兩年或以上的土地則會被註銷有關土地使用權；
- 並無遵守各自規劃許可證的項目，其規劃許可證將被吊銷；及
- 不再供應土地用於興建別墅，並限制興建高級住宅物業的土地供應。

二零零六年五月二十四日，國務院轉發九個部級部門（包括建設部、國土資源部及國家稅務總局）聯合發出的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》（「意見」）。意見旨在通過調整房屋供應架構及平抑不斷上升的樓價，引導及促進中國房地產業的持續健康發展。根據意見：

- 由二零零六年六月一日起及就新批准及／或新展開的商品房建設工程而言，建築面積少於90平方米的住房（包括經濟住房）比例須佔開發及建設總建築面積70%以上。已獲批但尚未取得施工許可證的項目，倘不符合上述規定，則須作出相應調整；
- 由二零零六年六月一日起，就出售購買後持有少於五年的住宅徵收5%營業稅，及就出售豪宅所得收益徵收5%營業稅（即使已超過五年）。二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知（國稅發[2006] 74），進一步確認意見規定有關就轉讓住房徵收營業稅的政策；
- 商業銀行不得向項目資金比率未達35%最低要求的開發商貸款。商業銀行須審慎地向擁有較多閑置土地及／或未出售商品房的開發商貸款，並須嚴格控制以任何形式

借出或給予的信貸額。商業銀行不得接受未出售及／或閑置超過3年的商品房作為按揭抵押；及

- 由二零零六年六月一日起，購買物業的最低首期付款調升至總購買價的30%。20%的首期款項仍然適用於購買作自住且建築面積少於90平方米的住宅。

意見提倡持續供應土地予中低價位及中小型普通商品房，以及持續限制供應土地予別墅及其他低密度及豪華住宅等項目。二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈進一步從嚴土地管理的緊急通知，重申意見所詳述的土地供應政策，並規定暫停向別墅開發項目供應土地及暫停辦理有關土地使用手續。

意見亦規定土地及規劃行政機關加強監管土地開發。土地出讓合同所載施工日期起計一年內尚未施工的土地，須徵收更高土地閑置費。土地出讓合同所載施工日期起計兩年內尚未施工的土地則會被吊銷土地使用權。倘(1)未取得批准而暫停土地開發持續一年或以上，及(2)已開發土地佔總開發面積不足三分之一或土地開發投資額(不包括支付的地價)少於合約所載款項的四分之一，則即使根據合約施工，土地仍視為閑置。就閑置土地而言，所徵收的土地閑置費最多為地價的20%，倘土地於兩年內並無根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的閑置土地處置辦法進行開發，則或會被吊銷土地使用權。

二零零六年七月，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，詳述意見所載限制的適用範圍。根據該補充意見，限制與一個城市內所有新住宅項目整體有關，即在某城市內，最少70%開發及建設總建築面積須為建築面積少於90平方米的住房。與其他項目特定要求不同，上述限制對各城市的影響均不盡相同。

二零零七年五月二十三日，商務部和國家外匯管理局聯合發出《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，規定：

- 嚴格控制外商投資中國房地產業高端物業；
- 在外商投資房地產企業成立獲得批准前，須(i)已取得土地使用權證書與房屋所有權證，或(ii)已訂立可獲土地使用權或房屋所有權的合約；
- 作為外商投資企業成立的企業將業務拓展至房地產行業前，及為房地產開發而成立的外商投資企業在擴展房地產業務範圍前均須獲得批准；
- 須嚴格管制透過循環投資收購房地產企業及外商對房地產市場的投資。外商投資者不得以變更實際控制人之方式逃避審批程序；

- 由商投資房地產企業的合作方不得以任何形式擔保固定投資回報；
- 地方審批部門批准成立的由外商投資房地產企業須即時透過地方審批部門向商務部備案；
- 倘外商投資房地產企業尚未提交商務部備案或未通過年度審查，則外匯管理部門及指定外匯銀行不得辦理與其資本賬項目有關的外匯結算；及
- 獲地方部門批准的外商投資房地產企業違反適用規則，(i)商務部須展開調查並進行懲罰及糾正，且(ii)外匯管理部門不得接受該等企業的外匯登記。

二零零七年七月十日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》，限制外商投資房地產公司在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金的能力，規定：

- 對於二零零七年六月一日或之後獲得外商投資企業批准證書及於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外債登記或購買外匯的申請；及
- 對於二零零七年六月一日或之後獲地方政府商務部門批准但未於商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局不再辦理外匯登記(或登記變更)或買賣外匯的申請。

根據我們中國法律顧問雷杰律師事務所的意見，上述分別於二零零七年五月二十三日(「第50號文件」)及二零零七年七月十日(「第130號文件」)發出的通知預期不會對本公司的重組(詳情載於「歷史及架構」)及本集團的業務營運有任何重大不利影響。

本公司知悉，第50號文件及第130號文件旨在通過施加若干新限制(例如，禁止向二零零七年六月一日後獲批准的外商投資房地產企業發放股東貸款)及審批程序，提高對中國房地產業外商投資的監管，並透過商務部的新備案規定(除獲得地方商務部門的批准外)加強監管。第50號文件及第130號文件均無禁止在中國房地產行業進行新投資。我們的中國法律顧問雷杰律師事務所認為，本集團主要通過我們的中國子公司經營業務，但那些屬外商投資房地產開發企業的子公司則須遵守第50號文件及第130號文件的規定。我們認為遵守第50號文件及第130號文件規定的限制及審批程序不會為本集團造成繁重負擔。本公司確認，且中國法律顧問雷杰律師事務所亦認為，基於以下原因，適用第50號文件及第130號文件預期不會對本集團重組(詳述於「歷史及架構」一節)及本集團業務經營產生任何重大不利影響：

- 本公司一直並將持續遵守第50號文件規定的政府審批要求，因此本公司認為，遵守第50號文件的適用規定不會為本集團帶來問題；

- 鑑於第130號文件規定國家外匯管理局地方分局將不再辦理於二零零七年六月一日或之後由地方商務部門批准的外商投資房地產公司的外債登記或外匯申請，故本公司並無計劃通過其任何於二零零七年六月一日之後獲商務部備案的項目子公司借入外債。本集團可採用第50號文件及第130號文件並無禁止的其他融資渠道，包括增加註冊資本及以人民幣計值的借貸；及
- 鑑於第130號文件規定國家外匯管理局地方分局將不再辦理於二零零七年六月一日或之後獲地方商務部門批准但未向商務部備案的外商投資房地產公司的外匯登記或資本賬項目之外匯結算申請，故我們的項目子公司已於二零零七年六月一日前通過必要審批，而我們並未遇到項目子公司不能取得必要審批的情況。由於我們相信遵守第50號文件及第130號文件規定的限制及程序要求並不會成為本集團的繁重負擔，因此我們預期可完成未來項目子公司所涉及的由地方商務部門負責完成的商務部的備案手續。

全球發售部分所得款項淨額將用作增加外商投資項目公司的註冊資本，惟須遵守第50號文件及第130號文件規定的限制及程序要求。此外，收購天津普利達後，我們計劃將其轉制為外商投資企業，並動用全球發售部分所得款項淨額增加天津普利達的註冊資本亦須遵守第50號文件及第130號文件規定的限制及程序要求。本公司並不知悉任何不能遵守第50號文件及第130號文件之限制及程序要求的理由。

中國房地產市場發展

經濟增長強勁加上可支配收入及城市化速率上升，均為推動中國房地產市場發展的主要因素。根據國家統計局的資料，二零零五年在中國出售的建築面積合共約555百萬平方米，較二零零四年上升45.3%。二零零五年在北京、天津、大連、瀋陽及中山出售的總建築面積均較二零零四年大幅上升。下表載列所示期間於中國及上述城市所出售及完成的總建築面積：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	出售的建築面積(百萬平方米)				
中國	224	268	337	382	555
北京	12	17	19	25	28
天津	5	6	8	8	9
大連	4	4	5	5	5
瀋陽	2	2	3	5	8
中山	1	1	1	2	3
	完成的建築面積(百萬平方米)				
中國	299	350	415	425	534
北京	17	24	26	31	38
天津	7	7	9	11	15
大連	5	5	6	4	4
瀋陽	3	4	6	8	11
中山	1	2	2	3	3

資料來源：中國統計年鑑2006；中國房地產統計年鑑2005—2006；中國房地產統計年鑑2002—2003；中山統計局

中國房地產業的增長趨勢亦反映於中國銷售物業收益的增長。中國房地產銷售收益總額由二零零一年約4,860億元人民幣升至二零零五年約17,580億元人民幣。二零零五年，北京、天津、大連、瀋陽及中山的房地產銷售收益均較二零零四年大幅上升。下表載列二零零一年至二零零五年間中國及上述城市的房地產銷售收益總額：

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	銷售收益總額(十億元人民幣)				
中國	486	603	796	1,038	1,758
北京	61	81	90	125	176
天津	13	14	20	26	37
大連	11	12	15	15	19
瀋陽	5	6	9	15	24
中山	—	—	—	6	8

資料來源：中國統計年鑑2006；中國房地產統計年鑑2005—2006；中國房地產統計年鑑2002—2003；中山統計局

在北京的市場地位

根據中國指數研究院的資料，按自二零零四年一月至二零零七年七月止三年零七個月在北京出售的總建築面積計算，我們在北京排名第一位。

根據中國指數研究院網站所述，中國指數研究院為中國最大物業研究機構之一，於二零零四年與多個中國研究資源整合，其中包括中國房地產指數系統(已取得國務院發展研究中心的國家批准)、搜房研究所、中國別墅指數系統及中國房地產Top 10研究組等。

中國指數研究院的總部設於北京，通過中國各大城市的辦公樓網絡搜集物業市場資料。其團隊由專責各大業務區域的大學程度分析員組成。根據中國指數研究院網站的資料，SouFun.com 是中國最大的房地產網站，為中國指數研究院提供在線平台服務。

根據中國指數研究院網站的資料，其指數獲國際財經新聞提供者採納為中國房地產市場的指標，其研究報告亦由大型國際金融機構採用。

中國指數研究院獨立於本集團、本集團關連人士及聯席保薦人。基於中國指數研究院在中國房地產行業的地位，我們相信其研究數據值得信賴。