

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

緒言

營業紀錄期間，我們主要於大連旅順口從事住宅房地產開發及於天津從事門窗加工業務。同期，房地產開發業務所得收益分別佔我們總收益約89.2%、90.2%、90.8%及69.6%，而門窗銷售收益佔我們總收益約10.8%、9.8%、8.9%及29.2%。我們的策略是專注及繼續鞏固在大連旅順口的市場地位，而我們亦會考慮日後有合適機會時擴展至中國其他二線及三線城市。

中國經濟概覽

中國政府於上世紀七十年代末實行經濟改革以來，尤其是二零零一年中國加入世界貿易組織後，中國經濟大幅增長。過去十年，中國名義本地生產總值由二零零零年的人民幣99,215億元增至二零一零年的人民幣401,202億元，複合年增長率約15.0%，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

下表載列二零零五年至二零一零年中國的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	18,493.7	21,631.4	26,581.0	31,404.5	34,090.3	40,120.2
實際本地生產總值 增長率(%)	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	14,185.0	16,500.0	20,169.0	23,708.0	25,608.0	29,992.0
實際人均本地生產總值 增長率(%)	10.7	12.0	13.6	9.1	8.7	9.9
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

受全球金融危機的影響，中國實際本地生產總值增幅由二零零七年的14.2%下滑至二零零八年的9.6%。為應對危機，中國政府於二零零八年底推出人民幣4萬億元的經濟刺激方案（包括十項措施），刺激國內消費及加大基建投資。隨著中國政府推出刺激方案及其他政策，中國經濟復甦，實際本地生產總值增長率由二零零九年的9.2%增至二零一零年的10.4%。以本地生產總值增長率計算，上述措施的成功實施使中國成為全球金融危機以來最早復甦的主要經濟體之一。

此外，根據國際貨幣基金組織於二零一一年九月發佈名為「世界經濟展望」的報告，預期二零一一年及二零一二年中國實際本地生產總值增長率將分別為9.5%及9.0%，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

遼寧省經濟概況

遼寧省位於中國東北地區南端，南臨黃海及渤海。遼寧省屬於環渤海經濟圈（位於華北地區以內，包括北京、天津、河北省、山東省及遼寧省，為中國沿海地區發展戰略的重要地區），過往十年經歷大幅發展及增長，名義本地生產總值自二零零零年的人民幣4,669億元增至二零一零年的人民幣18,457億元，複合年增長率約為14.7%。按本地生產總值計算，遼寧省位列中國第七大區域，佔中國截至二零一零年十二月三十一日止年度本地生產總值約4.6%。

下表載列二零零五年至二零一零年遼寧省的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	804.7	930.5	1,116.4	1,366.9	1,521.2	1,845.7
實際本地生產總值 增長率(%)	12.7	14.2	15.0	13.4	13.1	14.2
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	19,074.0	21,914.0	26,057.0	31,739.0	35,149.0	42,355.0
實際人均本地生產總值 增長率(%)	12.6	13.5	14.0	12.8	12.5	13.4
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	9,107.6	10,369.6	12,300.4	14,392.7	15,761.4	17,712.6

資料來源：二零一一年遼寧統計年鑑

二零零五年至二零一零年，遼寧省的實際本地生產總值平均增長率約為13.8%，較中國的實際本地生產總值平均增長率約11.2%為高。二零一零年，遼寧省的城市地區人均可支配收入為人民幣17,712.6元，較中國整體的城市地區人均可支配收入人民幣19,109.4元為低。然而，二零零五年至二零一零年，遼寧省城市地區人均可支配收入的複合年增長率約為14.2%，較中國整體城市地區人均可支配收入的複合年增長率約12.7%為高。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

大連經濟概況

按綜合實力計算，大連為遼寧省第二大城市，而按二零一零年本地生產總值計算，大連為遼寧省第一大城市。大連位於歐亞大陸東岸及中國東北遼東半島南端，是全國五個計劃單列市之一，亦是全國十四個沿海開放城市之一。作為中國東北、華北及華東的門戶，大連擁有中國若干最重要的港口，以航運、物流、貿易、製造及旅遊業而聞名。二零零五年至二零一零年，大連的名義本地生產總值由二零零五年的人民幣2,120億元增至二零一零年的人民幣5,158億元，複合年增長率約為19.5%，佔遼寧省截至二零一零年十二月三十一日止年度本地生產總值約28.2%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	212.0	254.2	307.9	380.3	435.0	515.8
實際本地生產總值 增長率(%)	14.2	16.5	17.4	16.5	15.0	15.2
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	38,155.0	42,579.0	51,624.0	62,299.0	66,498.0	77,704.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	11,994.4	13,350.1	15,108.6	17,500.5	19,014.4	21,293.0

資料來源：二零一一年大連統計年鑑

二零零五年至二零一零年，大連的實際本地生產總值平均增長率約為15.8%，較遼寧省實際本地生產總值平均增長率約13.8%為高。二零一零年，大連的城市地區人均可支配收入為人民幣21,293.0元，較中國整體及遼寧省的城市地區人均可支配收入分別人民幣19,109.4元及人民幣17,712.6元為高。

大連旅順口經濟概況

大連旅順口距大連市約45公里，是連接歐亞交通網絡的樞紐，以天然港灣、歷史背景及旅遊景點而聞名。大連旅順口是東北地區的重要軍港，過往僅局部開放。二零零九年中，中國政府實施專注開發遼寧沿海經濟帶的策略(將遼寧省沿海地區發展成為中國新增長支柱的計劃)，而大連旅順口成為遼寧沿海經濟帶的重點開發區。二零零九年底，中國政府正式批准大連旅順口全面對外開放。中國政府於二零一零年表示，將在五至十年間將大連旅順口發展為具備現代化服務產業的綠色經濟發展區，成為大連市甚至遼寧省的增長支柱，變成遼寧省「最耀眼的明珠」。此外，大連市政府亦有意將大連旅順口發展成「交通港、生態宜居城、旅遊休閒度假城、文化歷史名城、科技創新城和花卉及貿易之都」，並且加快大連旅順口的城市化。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

根據大連旅順口統計局的統計數據，二零一零年底大連旅順口的人口約為205,000人。董事考慮上述情況後認為，未來幾年大連旅順口的人口預期將會增加。

二零零五年至二零一零年期間，大連旅順口的名義本地生產總值由人民幣81億元增至人民幣180億元，複合年增長率約為17.3%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連旅順口的個別經濟指標：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
名義本地生產總值 (人民幣十億元)	8.1	7.5	9.3	11.9	14.8	18.0
實際本地生產總值 增長率(%)	14.5	16.9	23.3	19.0	26.4	17.5
名義人均本地生產總值 (人民幣元)	39,100.0	33,500.0	44,430.0	44,800.0	60,000.0	70,000.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	9,209.0	10,598.0	12,700.0	15,253.0	18,630.0	19,093.0

資料來源：大連旅順口統計局二零零五年至二零一零年的統計數據

二零零五年至二零一零年，大連旅順口實際本地生產總值平均增長率約為19.6%，較大連實際本地生產總值平均增長率約15.8%為高。二零一零年，大連旅順口的城市地區人均可支配收入為人民幣19,093.0元，與中國整體的城市地區人均可支配收入人民幣19,109.4元相若，但較大連的城市地區人均可支配收入人民幣21,293.0元為低。由於大連旅順口自二零零九年底起全面開放吸引本地及外商投資，加上一系列有利的政策及措施，董事認為大連旅順口極具未來增長潛力。

中國房地產行業概覽

可支配收入不斷上升

隨著經濟增長，過往十年中國的城鎮人均可支配收入大幅增加，由二零零零年的人民幣6,280.0元增至二零一零年的人民幣19,109.4元，複合年增長率約為11.8%。

城市人口增加

上世紀七十年代後期經濟改革後，工業及服務業取代農業逐漸成為中國經濟最重要的組成部分。經濟轉型加快城市化進程。中國城市人口由二零零五年的562.1百萬人增至二零一零年的669.8百萬人，而城市化比率由二零零五年的43.0%逐步增至二零一零年的50.0%。

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

下表載列二零零五年至二零一零年中國的年終城市化比率：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
人口(百萬人)	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9
城市人口(百萬人)	562.1	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8
城市化比率(%)	43.0	44.3	45.9	47.0	48.3	50.0
城市地區人均可支配收入 (人民幣元)	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,174.7	19,109.4

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

中國房地產市場

由於經濟快速發展且可支配收入強勁增長，對更大居住空間的需求不斷增加，故中國房地產市場於該等有利情況下迅速發展。二零零五年至二零一零年，住宅物業總投資額由人民幣10,861億元增至人民幣34,026億元；已竣工物業的總建築面積由534.2百萬平方米增至787.4百萬平方米；房地產開發企業的數目由56,290家增至85,218家；已售商品住宅物業的總建築面積由495.9百萬平方米增至933.8百萬平方米，其收益由人民幣14,564億元增至人民幣44,121億元；商品住宅物業每平方米的平均售價由人民幣2,937.0元增至人民幣4,725.0元。

下表載列二零零五年至二零一零年中國房地產市場的個別數據：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	24.9%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	3,402.6	25.7%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	534.2	558.3	606.1	665.5	726.8	787.4	8.1%
房地產開發企業的數目	56,290	58,710	62,518	87,562	80,407	85,218	8.7%
已售商品住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	495.9	554.2	701.4	592.8	861.9	933.8	13.5%
商品住宅樓宇 總銷售額(人民幣十億元)	1,456.4	1,728.8	2,556.6	2,119.6	3,843.3	4,412.1	24.8%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,937.0	3,119.0	3,645.0	3,576.0	4,459.0	4,725.0	10.0%

資料來源：二零一一年中國統計年鑑

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

遼寧省、大連市及大連旅順口的房地產市場概覽

遼寧省

二零零五年至二零一零年，遼寧省的住宅物業總投資額由人民幣615億元增至人民幣2,481億元；已竣工物業的總建築面積由24.4百萬平方米增至45.0百萬平方米；房地產開發企業的數目由2,744家增至4,181家；已售住宅物業的總建築面積由23.4百萬平方米增至60.1百萬平方米，其收益由人民幣621億元增至人民幣2,588億元；商品住宅物業每平方米的平均售價由人民幣2,652.0元增至人民幣4,303.0元。

下表載列二零零五年至二零一零年遼寧省房地產市場的個別數據：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	87.4	114.2	149.8	206.1	264.1	346.6	31.7%
住宅物業總投資額 (人民幣十億元)	61.5	83.9	116.6	157.9	193.4	248.1	32.2%
已竣工物業的總建築面積 (百萬平方米)	24.4	29.1	31.3	38.3	40.3	45.0	13.0%
房地產開發企業的數目	2,744	2,771	2,981	4,841	3,920	4,181	8.8%
已售商品住宅物業的 總建築面積(百萬平方米)	23.4	27.3	35.5	37.3	48.6	60.1	20.8%
商品住宅樓宇總銷售額 (人民幣十億元)	62.1	78.7	118.9	133.4	188.3	258.8	33.0%
商品住宅物業的平均售價 (人民幣元/平方米)	2,652.0	2,884.0	3,355.0	3,575.0	3,872.0	4,303.0	10.2%

資料來源：二零一一年遼寧省統計年鑑及二零一一年中國統計年鑑

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

大連市

大連的住宅房地產投資過去數年一直增加。城市房地產總投資額於二零一零年約為人民幣76.8億元，較二零零九年增加約32.7%。雖然二零零九年已竣工物業的總建築面積約為5.5百萬平方米，較二零零八年減少約26.6%，但大連已售商品住宅物業的總建築面積約為10.9百萬平方米，較二零零八年增加約41.9%。二零一零年，已建成物業的總建築面積及大連已售商品住宅物業的總建築面積穩定增加約3.6%。然而，二零一零年大連商品住宅物業的平均售價為每平方米人民幣6,759.6元，較二零零九年增加約9.4%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連房地產市場的主要統計數字：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	26.5	33.7	40.8	49.6	57.9	76.8	23.7%
已竣工物業總建築面積額 (百萬平方米)	3.9	5.4	4.3	7.5	5.5	5.7	7.9%
已售商品住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	4.7	5.7	7.8	7.7	10.9	11.3	19.2%
商品住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	3,579.9	4,257.9	5,417.3	5,617.0	6,176.6	6,759.6	13.6%
商品住宅物業總銷售額 (人民幣十億元)	16.8	24.3	42.5	43.3	67.5	76.2	35.3%

資料來源：二零一一年大連統計年鑑

大連旅順口

大連旅順口的住宅房地產投資於二零零五年至二零一零年總體上有所上升。二零零九年初房地產市場有所衰退，但於二零零九年六月中國政府舉辦的中國大連旅順國際人居節後有所恢復。雖然大連旅順口於二零零九年的房地產總投資額約為人民幣32億元，減少約17.6%，但二零零九年大連旅順口已售商品住宅物業總建築面積約為0.9百萬平方米，較二

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

零零八年大幅增加約19.6%。此外，二零一零年大連旅順口的房地產總投資額約為人民幣60億元，較二零零九年大幅增加約86.1%。二零一零年大連旅順口商品住宅物業的平均售價為每平方米人民幣5,672.0元，較二零零九年增加約9.7%。

下表載列二零零五年至二零一零年大連旅順口房地產市場的主要統計數字：

	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零零五年至 二零一零年的 複合年增長率
房地產總投資額 (人民幣十億元)	0.6	1.5	3.3	3.9	3.2	6.0	60.2%
已售商品住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	0.3	0.5	0.8	0.8	0.9	1.0	24.7%
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	2,055.0	2,971.0	4,397.0	4,734.0	5,170.0	5,672.0	22.5%
商品住宅物業總銷售額 (人民幣十億元)	0.7	1.6	3.4	3.7	4.9	5.7	53.2%

資料來源：二零一一年大連統計年鑑、大連旅順口統計局二零零五年至二零一零年統計數據

近期，中國政府推行多項政策，旨在穩定過熱的樓市，減慢樓價增長及遏止物業炒賣。該等措施詳情，請參閱本文件「業務－近期中國政府政策及緊縮措施對房地產開發行業的影響」一節及附錄六「中國相關法律及法規概覽」一節。

雖然推行該等緊縮措施可能對中國整體物業市場需求造成不利影響，且有關措施在資本需求及嚴格遵守有關規則及規定方面對中國房地產開發商施加更多壓力，但考慮到自二零零九年底開始，大連旅順口全面對外開放，加上中國政府和地方政府亦相繼出台一系列優惠政策以協助大連旅順口吸引國內外投資，因此我們相信大連旅順口將因此受益並吸引更多來大連旅順口居住，相應的住宅物業需求可能有相對較高的增長。

行業概覽

大連物業市場的競爭

大連住宅物業市場過往數年競爭激烈。具體而言，大連大規模住宅物業市場競爭激烈是由於國內外房地產開發商湧入高速發展的大連市場所致。此外，中國政府實施政策嚴格控制新的開發用地數量以及每戶家庭可購買的物業數量，進一步加劇大連住宅物業市場的競爭。

房地產開發商之間主要在(包括但不限於)產品質素、服務質量、價格、財務資源、品牌聲譽、能否收購土地儲備等多方面存在競爭。我們於大連的現有及潛在競爭對手包括中國其他主要房地產開發商。

截至目前為止，中國政府頒佈一系列政策和措施，並結合地方行政限購規定來調控中國房地產市場，與二、三線城市相比一線城市受到更大衝擊。相信該等政策和措施不僅遏制房價上漲，更加快中國農村及小城鎮的城市化以及二、三線城市新城市社區的開發。基於上文所述，我們將繼續專注於我們在大連及中國其他二、三線城市的房地產開發業務。我們認為該策略將使我們能在成本相對較低的地區取得土地儲備，並力爭進一步開發競爭激烈的大連住房物業市場。

中國政府的房地產政策

中國物業市場的改革始於上世紀九十年代。改革前，中國房地產行業是國家集中計劃經濟的一部分。上世紀九十年代，中國政府開始推行住房改革，中國房地產及住房領域因而開始轉為以市場主導的體制。因此，個人以按揭融資購買自用物業受到鼓勵而帶動物業市場的增長。下表概述中國政府為轉變中國房地產市場所出台的主要政策：

一九八八年	中國全國人民代表大會修改憲法，准許轉讓土地使用權
一九九二年	主要城市開始公開銷售住房
一九九四年	中國政府實施深入改革並建立僱主／僱員供款的住房基金
一九九五年	中國政府頒佈有關銷售及預售房地產的法規，建立房地產銷售的監管框架
一九九八年	中國政府廢除國家分配住房政策

行業概覽

一九九九年	中國政府將最高按揭期限由20年延長至30年 中國政府將最高按揭融資額由70%增至80% 中國政府正式確立於二手市場銷售房地產物業的程序
二零零零年	中國政府頒佈規範建設工程質量的法規，建立管理建設工程質量的框架
二零零一年	中國政府頒佈有關銷售商品房的法規
二零零二年	中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，規定商用、旅遊、娛樂與商品住宅開發等各類商業用地必須以招標、拍賣或掛牌方式出讓
二零零三年	中國政府頒佈規則，嚴加管理按揭貸款，以降低信貸及貸款相關系統風險 國務院頒佈關於物業市場可持續健康發展的通知
二零零四年	國務院頒佈通知，要求房地產開發項目的資本投資下限(不包括經濟適用房項目)由20%增至35%。建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》，准許商品房預售制
二零零五年	中國政府設立額外措施，遏制物業市場的投機活動，保持適度供應，包括： <ul style="list-style-type: none">• 若干城市的最低首付款增至總購買價的30%；及• 對購買後兩年內出售的物業徵收售價5%的營業稅
二零零六年	中國政府制訂額外措施，調整住房供應結構、遏制房價上升及規範外國投資，旨在引導及促進中國物業市場持續健康發展，包括：

行業概覽

- 要求投資中國房地產的外國投資者須成立外商投資企業（「外資企業」），而總投資額超逾10,000,000美元的外資企業的註冊資本須至少為總投資額的50%；及
- 除非已悉數繳付註冊資本、取得土地使用證且已籌集資金達到項目總投資額至少35%，否則禁止向外商投資的房地產開發商貸款（不論境內或海外貸款）

二零零七年

二零零七年五月，商務部與國家外匯管理局頒佈《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》

二零零七年九月，人民銀行與中國銀監會聯合發佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步加強對商業性房地產開發信貸管理的監督

二零零八年

二零零八年七月，人民銀行與中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於金融促進節約集約用地的通知》，禁止中國的商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款及向閒置土地超過兩年的房地產開發商發放貸款，亦禁止中國的商業銀行接受閒置土地作為貸款抵押

二零零八年十月，財政部與國家稅務總局頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，鼓勵支持首次購買普通住房

二零零八年十月，人民銀行頒佈《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度有關問題的通知》，為支持首次置業者，將最低首付款比例由30%調減至20%，而商業性個人住房貸款利率的下限調整為貸款基準利率的70%

二零零九年

二零零九年五月，國務院頒佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，促進中國房地產業的發展。該等措施包括：

- 將普通住房開發項目及社會保障住房開發項目的最低資本比例由35%降至20%；及

行業概覽

- 將其他房地產開發項目（例如商用物業及高端住房項目）的最低資本比例由35%降至30%

二零零九年十一月，財政部及國土資源部等五個政府部門頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，監督土地出讓收支管理及遏制土地價格過快增長。具體而言，該通知要求房地產開發商支付不少於土地出讓金50%的首付款，而一般而言須於一年內支付其餘分期付款

二零零九年十二月，財政部與國家稅務局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定住宅物業在購買後五年出售須徵收較高的營業稅

二零一零年

二零一零年一月，國務院頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，通過以下措施進一步規範房地產市場：

- 有效增加保障性住房及普通商品住房的供應
- 指引消費者理性購買住房及遏制住房市場的投資及投機活動
- 加強房地產項目的信貸風險管理及市場監督
- 加速建設保障性住房項目；及
- 確定或闡明省級及地方政府責任

具體而言，對仍有未償還按揭貸款而擬購買其他住房供自用的家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於購買價的40%（根據其後法規上調至50%），貸款利率嚴格按照風險釐定

行業概覽

二零一零年三月，國土資源部（「國土資源部」）頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。根據該通知，土地出讓最低價不得低於出讓地塊之土地級別基準地價的70%。土地出讓協議方須於招標、拍賣或掛牌出售程序完成後10個營業日內簽訂國有土地出讓合同。房地產開發商於房地產開發期間若未能遵守相關機構的申報規定，則至少一年內不得購置土地

二零一零年四月，住建部頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，制訂若干措施加強監管商品住房預售。嚴禁房地產開發商在未取得預售許可證的情況下預售商品住房。房地產開發商須於取得相關預售許可證後10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格的資料

二零一零年四月，國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定購買建築面積為90平方米或以上的首套住宅物業的家庭須支付的首期付款不得低於購買價30%，而以貸款購買第二套住宅物業的家庭須付的首期付款不得低於購買價50%，且相關按揭貸款利率不得低於人民銀行相關基準利率的110%。二零一零年九月，人民銀行與中國銀監會頒佈《中國人民銀行、中國銀行業監督管理委員會關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定以按揭貸款購買住宅物業的最低首期付款為購買價的30%。二零一一年一月，國務院辦公廳發出《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，進一步規定以按揭貸款購買第二套住宅物業的家庭須付的首期付款不得低於購買價60%

二零一零年五月，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定各省市適用的土地增值稅預徵率，華東地區不得低於2%，華中及東北地區不得低於1.5%，華西地區不得低於1%。地方稅務機關須根據所售物業的類別確定土地增值稅的預徵率

行業概覽

二零一零年五月，國務院頒佈《國務院批轉發展改革委員會關於二零一零年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革

二零一零年九月，國土資源部與住建部聯合頒佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定對於中小套型普通商品住房建設項目，須明確提出平均套型建築面積的控制標準及套型結構比例條件，亦嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率必須大於1

二零一零年九月，財政部、國家稅務總局與住建部聯合頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。根據該通知，購買首套普通住房的家庭的契稅減半。倘住房建築面積少於90平方米，則按1%稅率徵收契稅。出售原住房後一年內購買住房的人士不會享有相同的個人所得稅豁免

二零一零年九月，人民銀行與中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，規定首次購房的最低首付款上調至30%，且全國所有商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的客戶發放按揭貸款。對於使用按揭貸款購買第二套住房者，首付款不得低於總購買價的50%，且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。所有銀行均不得向炒賣閒置土地、改變土地用途和性質、拖延開發時間、操縱市價或進行其他不合規行為的房地產公司發放貸款

行業概覽

二零一零年十月，大連市人民政府頒佈《大連市人民政府關於進一步規範商品房預售管理工作的通知》(大政發[2010] 63號)，規定於大連市登記預售商品房時，須符合下列條件：(i) 7層及以下的商品房須完成主體結構封頂；(ii) 8層及以上的商品房須完成最少三分之二的主體結構工程(不得少於7層)

二零一零年十一月，住建部頒佈《關於報送城鎮保障性住房安居工程計劃任務的通知》，訂明計劃於二零一一年建設額外10,000,000個廉價住房物業單位

二零一零年十二月，住建部頒佈並實施《商品房屋租賃管理辦法》，規定房屋租賃雙方須簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登記備案制度。簽訂、變更、終止租賃合同時，出租人及承租人須向房屋所在的市或縣級人民政府房地產管理部門登記備案

二零一一年

二零一一年一月，住建部頒佈《物業承接查驗辦法》，建設公司須在物業交付使用15日前，與選聘的物業服務公司對物業共用區域及所有共用設施設備進行承接查驗

二零一一年一月，國務院頒佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》(國務院令第590號)，規定先補償，後搬遷

行業概覽

二零一一年一月，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發(2011)1號)，倘個人購買住房不足五年進行轉讓，則統一按銷售收入全額徵收營業稅。以按揭貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於購買總價的60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭，或能夠提供當地一定年期納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房(含新建商品住房和二手住房)；已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭或無法提供一定年期當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，不得於當地購買任何物業

二零一一年一月，財政部與國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定須對購買後五年內出售的住宅徵收較高營業稅，而對購買超過五年(包括第五年)後出售的住宅徵收較低營業稅

二零一一年三月，國家發展和改革委員會頒佈於二零一一年五月一日實施的《商品房銷售明碼標價規定》(發改價格[2011]548號)

二零一一年三月，中國銀監會頒佈《關於推廣住房金融服務及加強風險管理的通知》，規定銀行金融機構須嚴格執行有關家庭以貸款購買第二套住宅物業的規定，首期付款不得少於60%，而利率不得少於基準利率的1.1倍

二零一一年五月十一日，住建部與國家發改委聯合頒佈《關於加強房地產經紀管理進一步規範房地產交易秩序的通知》(建房[2011]68號)

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

中國房屋建築行業概覽

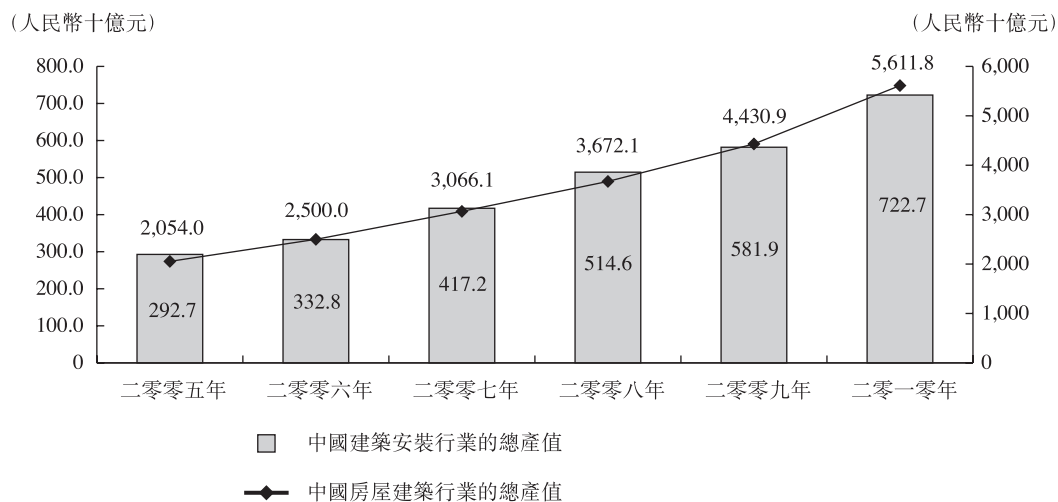
除大連旅順口的房地產開發業務外，我們亦在天津經營門窗加工業務。營業紀錄期間，我們的主要客戶為天津及遼寧省的國內建築公司，因此相信我們的門窗加工業務與中國(尤其是天津及遼寧省)房屋建築行業的發展密切相關。

中國房屋建築行業

隨著中國房地產市場快速發展，二零零五年至二零一零年，住宅物業總投資額按25.7%的複合年增長率增長。中國房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣20,540億元增至二零一零年的人民幣56,118億元，複合年增長率為22.3%，而中國建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣2,927億元增至二零一零年的人民幣7,227億元，複合年增長率為19.8%。

下圖載列二零零五年至二零一零年中國房屋建築行業的總產值及中國建築安裝行業的總產值。

中國房屋建築行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑

天津及遼寧省的房屋建築行業

二零零五年至二零一零年，天津及遼寧省的房屋建築行業亦快速發展。二零零五年至二零一零年，住宅樓宇總投資額分別按19.2%及32.2%的複合年增長率增長。天津房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣261億元增至二零一零年的人民幣796億元，複合年增

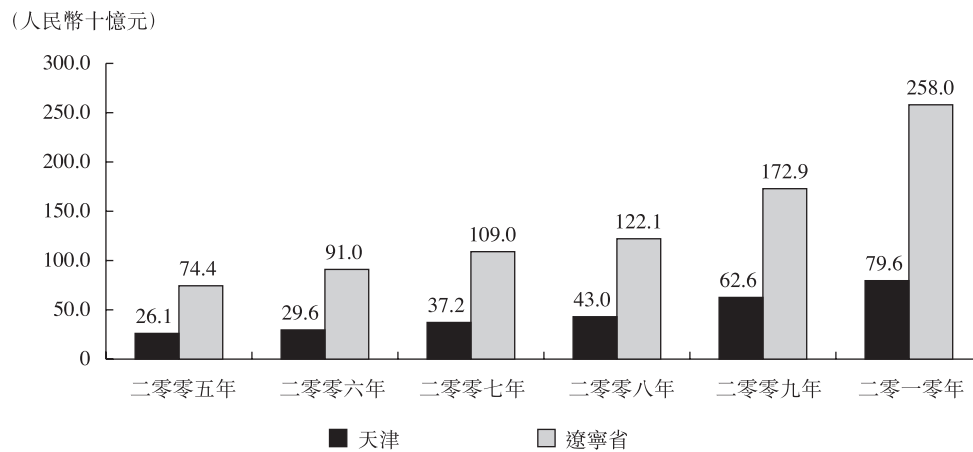
本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

長率為25.0%，而天津建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣105億元增至二零一零年的人民幣258億元，複合年增長率為19.7%。遼寧省房屋建築行業的總產值由二零零五年的人民幣744億元增至二零一零年的人民幣2,580億元，複合年增長率為28.2%，而遼寧省建築安裝行業的總產值由二零零五年的人民幣153億元增至二零一零年的人民幣473億元，複合年增長率為25.3%。

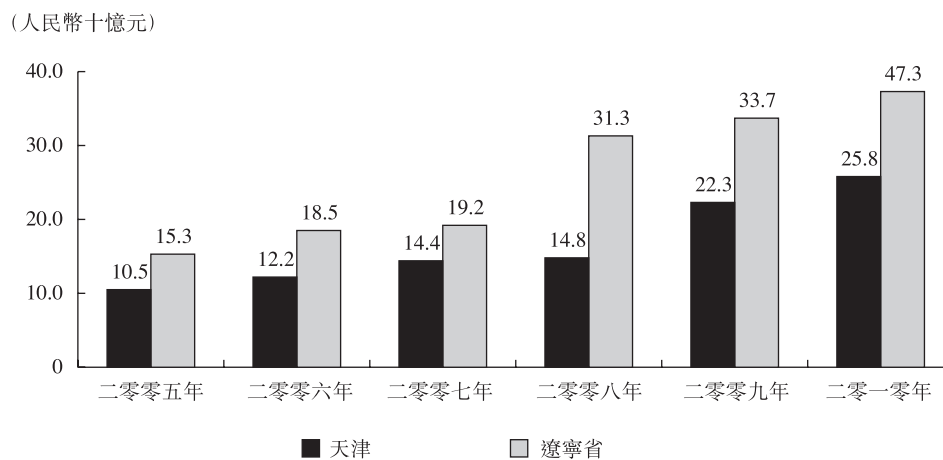
下圖分別載列二零零五年至二零一零年天津及遼寧省房屋建築行業的總產值及建築安裝行業的總產值。

房屋建築行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑

建築安裝行業的總產值



資料來源：二零零六年至二零一一年中國統計年鑑

本網上預覽資料集為草擬本，當中所載信息並不完整，並可予更改。本網上預覽資料集必須與其封面所載之「警告」一節一併閱讀。

行業概覽

天津建築材料行業

根據二零一零年中國建築材料行業年鑑，二零零九年，天津建築材料行業的總收益為人民幣196億元，較二零零八年增加14.9%。天津建築材料行業增加值為人民幣50億元，較二零零八年增加5.7%。

天津門窗加工行業

根據二零一零年中國建築材料行業年鑑，二零零九年，天津建築所用門窗的總產量約為5,200,000平方米，而二零零九年天津建築所用門窗的總收益為人民幣15億元，其中塑膠門窗及鋁合金門窗分別約佔54.1%及43.1%。此外，二零零九年鋁合金門窗的產量較二零零八年增加6.1%。

我們認為，倘中國經濟、中國房地產市場及中國建築材料行業繼續保持增長趨勢，我們的房地產開發業務以及門窗加工業務將自該趨勢中受益良多。