

行業概覽

本節所載信息和統計數字部分摘錄自各官方政府刊物。我們相信，此信息來源是有關信息和統計數字的合適來源，我們的董事於摘錄和複製這些信息和統計數字時已審慎行事。我們無理由相信，這些和統計數字屬虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實致使這些信息屬虛假或有誤導成份。本公司、我們的董事、顧問和關聯方均未獨立核實這些信息和統計數字。因此，本公司、我們的董事和顧問概不就這些信息和統計數字的準確性發表任何聲明，而這些信息和統計數字可能不準確、不完整、已過時或與中國境內外編製的其他信息並不一致。

本節載列中國以及我們現有和規劃物業項目所在個別城市（即常州、上海、南京、昆山、無錫、蘇州、金壇、長沙和武漢）的物業市場概述，包括以下：

- 中國經濟概覽；
- 中國物業市場概述；
- 長江三角洲概覽；及
- 本公司營運所在重點城市節選概述。

中國經濟概覽

在2003年至2007年期間，中國實際國內生產總值的年均複合增長率約為11.0%，致使中國成為全球發展最快的主要經濟體之一。於2008年下半年在全球金融危機的陰霾籠罩下，中國經濟持續增長，並於2008年保持年實際國內生產總值增長9.6%。於2009年，中國政府藉推出人民幣4萬億元的經濟刺激方案進一步鞏固其經濟。中國是全球首個從全球金融危機中復蘇並於整個金融危機期間保持正增長的經濟體。於2011年2月，中國取代日本成為全球第二大經濟體。

行業概覽

總體經濟增長

在過去十年中，中國的名義國內生產總值從2001年的人民幣10.966萬億元增長至2011年的人民幣47.288萬億元，年均複合增長率約為15.7%。同期，中國的人均名義國內生產總值從2001年的人民幣8,622元增長至2011年的人民幣35,181元，年均複合增長率為15.1%，表明中國居民的購買力顯著增強。下表載列所示期間中國經濟數據節選。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元) ..	10,966	12,033	13,582	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,051	39,798	47,288	15.7%
實際國內生產總 值增長率(%).....	8.3%	9.1%	10.0%	10.1%	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.1%	10.4%	9.3%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元).....	8,622	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,575	29,678	35,181	15.1%
固定資產投資 (人民幣10億元) ..	3,721	4,350	5,557	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	27,814	31,149	23.7%
固定資產投資 增長(%).....	13.0%	16.9%	27.7%	26.8%	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	23.8%	12.0%	不適用
外國直接投資 (10億美元).....	46.9	52.7	53.5	60.6	72.4	72.7	83.5	108.3	94.1	105.7	116.0	9.5%

資料來源：國家統計局

城市化

隨著經濟迅猛發展，中國若干城市快速擴張，農村向城市快速遷移。因此，中國的城市化率從2001年的37.7%上升至2011年的51.3%。下表載列所示期間中國的城市化率。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年－ 2011年 年均複合 增長率
城市人口(百萬)....	481	502	524	543	562	577	594	607	622	666	691	3.7%
總人口(百萬)....	1,276	1,285	1,292	1,300	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,371	1,347	0.5%
城市化率(%).....	37.7%	39.1%	40.5%	41.8%	43.0%	43.9%	44.9%	45.7%	46.6%	49.7%	51.3%	不適用

資料來源：國家統計局

行業概覽

可支配收入

誠如名義國內生產總值和人均名義國內生產總值快速增長所示，中國經濟強勁增長，這導致中國人口可支配收入增加。在2001年到2010年期間，城市居民人均可支配收入穩步提高，從2001年的人民幣6,860元增加到2011年的人民幣21,810元，年均複合增長率為12.3%。下表載列所示期間城市居民的人均可支配收入。

	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2001年 - 2011年 年均複合 增長率
城市居民的人均可支配 收入 (人民幣元)...	6,860	7,703	8,472	9,422	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	12.3%

資料來源：國家統計局

我們現有和規劃的物業開發和投資所在城市同樣實現國內生產總值快速增長。下表將闡述所示期間這些城市的名義國內生產總值、人均名義國內生產總值和城市居民人均可支配收入。

	2006年		2007年		2008年		2009年		2010年		2011年	
	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生產 總值	名義 增長率	名義 國內生 產總值	名義 增長率	名義 國內生 產總值	名義 增長率
	人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元		人民幣 10億元	
中國	21,631	17.0%	26,581	22.9%	31,405	18.1%	34,090	8.6%	39,798	16.9%	47,288	17.8%
常州	159	21.2%	191	20.7%	227	18.4%	252	11.2%	304	20.8%	[358]	[17.6]%
上海	1,057	14.3%	1,249	18.2%	1,407	12.6%	1,505	6.9%	1,717	14.1%	[1,920]	[11.8]%
南京	282	15.1%	334	18.3%	381	14.2%	423	10.9%	501	18.4%	[615]	[22.6]%
昆山	93	27.7%	115	23.5%	150	30.3%	175	16.7%	210	20.0%	[243]	[15.8]%
無錫	331	17.9%	388	17.2%	446	15.0%	499	11.9%	579	16.1%	[688]	[18.8]%
蘇州	490	18.4%	585	19.4%	708	21.0%	774	9.4%	923	19.2%	[1,050]	[13.8]%
長沙	212	18.9%	258	21.8%	330	27.9%	374	13.5%	455	21.4%	[562]	[23.6]%
武漢	259	15.8%	314	21.3%	396	26.0%	462	16.7%	557	20.5%	[676]	[21.4]%
鎮江	104	19.3%	126	21.2%	149	18.3%	167	12.2%	199	18.9%	[231]	[16.2]%

資料來源：國家統計局

行業概覽

	2006年		2007年		2008年		2009年		2010年		2011年	
	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率	人均 名義國內 生產總值	名義 增長率
	人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元		人民幣元	
中國	16,500	16.3%	20,169	22.2%	23,708	17.5%	25,575	7.9%	29,678	16.0%	35,181	17.2%
常州	37,809	18.2%	44,452	17.6%	51,746	16.4%	56,890	9.9%	67,327	18.3%	77,473	15.1%
上海	54,858	10.5%	62,041	13.1%	66,932	7.9%	69,164	3.3%	76,074	10.0%	82,560	8.5%
南京	39,376	10.9%	44,972	14.2%	50,855	13.1%	55,290	8.7%	79,390	17.7%	不適用	不適用
昆山	91,589	16.6%	100,969	10.2%	120,882	19.7%	135,361	12.0%	142,185	5%	147,200	3.5%
無錫	57,899	13.5%	65,570	13.2%	73,733	12.4%	81,146	10.1%	92,166	13.6%	107,400	16.5%
蘇州	61,500	13.5%	67,387	9.6%	74,670	10.8%	83,696	12.1%	93,043	11.2%	不適用	不適用
長沙	32,983	17.2%	39,727	20.4%	50,336	26.7%	56,620	12.5%	66,443	17.3%	79,530	19.7%
武漢	29,899	14.0%	35,582	19.0%	44,290	24.5%	51,144	15.5%	58,961	15.3%	不適用	不適用
鎮江	35,076	18.8%	41,848	19.3%	49,235	17.7%	54,732	11.2%	64,281	17.4%	73,947	15.0%

資料來源：國家統計局

城市居民可支配收入（人民幣元）

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
中國	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810
常州	16,649	19,089	21,592	23,751	26,269	29,829
上海	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	36,230
南京	17,538	20,317	23,123	25,504	28,312	32,200
昆山	19,016	21,927	24,808	27,609	30,923	35,190
無錫	18,189	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638
蘇州	18,532	21,260	23,867	26,320	29,219	33,070
長沙	13,924	16,153	18,282	20,864	23,347	26,451
武漢	12,360	14,358	16,712	18,385	20,806	23,738
鎮江	14,291	16,775	19,044	20,949	23,075	26,637

資料來源：國家統計局

行業概覽

中國物業市場概覽

2006年至2011年

中國有利的經濟條件極大地推動了國內物業市場的快速增長。從2006年至2011年，中國房地產開發投資從2006年的人民幣1.942萬億元增至2011年的人民幣6.180萬億元，年均複合增長率為26.0%。2011年出售的商品房總建築面積約為10.94億平方米，與2006年出售的6.19億平方米相比，年均複合增長率為12.1%。下表闡述所示期間房地產投資的增長。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年- 2011年年均 複合增長率
商品房							
房地產總投資							
(人民幣10億元)...	1,942	2,529	3,120	3,624	4,827	6,180	26.0%
已竣工總建築面積							
(百萬平方米).....	558	606	665	727	760	926	10.7%
在建總建築面積							
(百萬平方米).....	1,948	2,363	2,833	3,204	4,055	5,068	21.1%
已售總建築面積							
(百萬平方米).....	619	774	660	948	1,043	1,094	12.1%
住宅物業房							
房地產總投資							
(人民幣10億元)...	1,364	1,801	2,244	2,561	3,404	4,432	26.6%
已竣工總建築面積							
(百萬平方米).....	455	498	543	596	612	743	10.3%
在建總建築面積							
(百萬平方米).....	1,517	1,868	2,229	2,153	3,149	3,877	20.6%
已售總建築面積							
(百萬平方米).....	554	701	593	862	931	965	11.7%

資料來源：國家統計局

行業概覽

在2006年至2011年期間，中國房地產價格亦實現穩步增長，同期商品房均價從2006年的人民幣3,367元／平方米增至2011年的人民幣5,357元／平方米，年均複合增長率為9.7%。下表載列所示期間中國的平均物業價格。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年- 2011年年均 複合增長率
商品房均價 (人民幣元／ 平方米).....	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	9.7%
住宅物業均價 (人民幣元／ 平方米).....	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	9.9%

資料來源：國家統計局

中國物業市場的近期發展

由於中國政府頒佈的眾多調控政策和措施，於2011年下半年，中國物業市場面臨降價壓力。於2012年上半年，交易量保持在較低水平。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%。然而，由於中國政府自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。根據國家統計局發佈的70個城市的物業價格指數，在70個大中城市中，25、50和36個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月分別較過往月份上漲，漲幅介乎0.1%至0.6%、0.1%至0.7%和0.1%至0.6%，24、11和14個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份保持相對穩定，以及21、9和20個城市的物業價格於2012年6月、7月和8月分別較過往月份下跌，跌幅介乎0.1%至0.6%、0.1%至0.8%和0.1%至1.0%。

尤其是，在這70個大中城市中，上海、南京、無錫和我們若干物業所在城市的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份實現全面增長。上海的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.2%、0.1%和0.0%，南京的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.3%、0.5%和0.3%，無錫的物業價格於2012年6月、7月和8月較過往月份上漲0.0%、0.4%和0.6%。

中國物業行業的重大監管事項

自2004年以來，中國政府在不同時期採取了各種措施以加強其對物業市場的控制。尤其是，中國政府已採取措施打擊住宅物業市場中的投機行為並增加經濟適用房的供應。下表載列中國物業行業的主要監管重大事項，包括中國政府自2004年以來實施的主要政策和措施：

2004年	建設部修改了《城市商品房預售管理辦法》，對城市商品房預售實施更加嚴格的規定。
-------	--

行業概覽

銀監會發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行管理房地產貸款風險的能力。

2005年 國務院發佈《關於做好穩定住宅物業價格工作的意見》，要求省級政府和相關當局抑制房屋售價的飛漲，以期促進物業市場持續健康的發展。

2006年 中國政府實施額外的土地供應、銀行融資和其他措施，旨在抑制物業價格的過快增長、鼓勵中低端住房的開發並推動國內物業行業的健康發展。

2007年 中國政府頒佈法規，上調年度土地使用稅，並對外資企業徵收土地使用稅。

國土資源部發出指示，規定除非土地出讓合同下整幅土地的所有土地出讓金已全數支付，否則不得發放土地使用權證，此舉實際上制止了分期發放土地使用權證的行為。

中國全國人民代表大會頒佈《中華人民共和國物權法》，以國家法律的形式為物權保護提供機制。

中國政府修改了《外商投資產業指導目錄（2007年修訂）》。根據經修改的目錄，「普通住房的開發和建設」被重新劃分為允許外商投資的行業，而「二手市場中的房地產交易；房地產中介和經紀商」被劃分為限制外商投資的行業。

2008年 於2008年1月3日，國務院下發《關於促進節約集約用地的通知》，要求對土地開發和閒置土地規管實施更嚴格的監管。

於2008年10月，中國人民銀行將購買總建築面積小於90平方米的首套住房的最低首付比例降至所購房產總價的20%，同時將按揭貸款利率下限下調至中國人民銀行基準利率的70%。

於2008年10月22日，國務院、財政部和國家稅務總局聯合宣佈削減物業交易稅費的決定。

行業概覽

於2008年10月，銀監會頒佈多項監管通知，（在形式上或本質上）(i)嚴禁信託融資公司向尚未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建設工程施工規劃許可證的物業項目發放貸款；(ii)嚴禁信託融資公司向尚未獲有關建設行政主管部門核發二級房地產開發資質的物業開發商發放貸款；(iii)嚴禁向開發商自有資金比例佔總投資低於30%的物業項目（關於經濟適用房和普通商品房，開發商自有資金佔總投資的比例為20%）發放貸款；及(iv)不得向物業開發商發放用於繳交土地出讓金或作為營運資金的貸款。

2009年 國務院下發《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。這些法規適用於國內外投資項目。

2010年 於2010年3月8日，國土資源部制定旨在確保用於保障性住房的土地的充足供應的措施。

於2010年4月17日，國務院宣佈針對不同類型購房實施不同信貸政策的決定。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部制定措施，要求相關政府當局(i)加強土地供應和住宅物業建設的年度計劃的管理；(ii)加快土地供應和住宅物業建設的審批流程；(iii)加強對住宅物業土地出讓的管理；(iv)加強對住宅物業土地供應和建設的監督，以及(v)加強對非法行為的監督和調查。

於2010年9月29日，中國人民銀行和銀監會頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，要求（其中包括）所有商業銀行(i)暫停向購買第三套或以上住房的個人發放貸款(ii)對不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放貸款。對於購買首套房，最低首付比例提高至相關物業購買價的30%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈《關於住房和城鄉建設部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》，以通過徵收個人所得稅抑制個人於一年內轉讓購買的住宅物業。

行業概覽

於2010年12月19日，國土資源部頒佈《關於嚴格落實物業用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，以進一步規定物業開發的土地使用權出讓和嚴格管理閒置土地。

於2010年11月4日，住房和城鄉建設部和國家外匯管理局發佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，以進一步限制國外人士於中國購買物業。

2011年

於2011年1月27日，財政部和國家稅務總局聯合頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制個人於購買物業的五年內轉讓物業。

於2011年1月，國務院發佈通知，以進一步限制購買物業及加強對土地轉讓、物業開發項目和閒置土地的監管。其中，該通知(i)將購買第二套房的最低首付比例由50%上調至60%；(ii)要求地方政府當局採取措施，通過建造、重新開發、購買和長期租賃增加供應保障房，以擴大保障房的覆蓋範圍，並於2011年建造1,000萬套社會保障住房；(iii)對於購買首套住宅物業而言，如相關物業單位建築面積在90平方米或以上，則最低首付比例由20%上調至30%；(iv)規定倘房地產開發商於指定土地作物業開發後兩年內未能取得相關施工許可證及未能開工建設，則將收回相關土地使用權，並處以土地閒置罰款；(v)倘物業開發建設投資(不含土地出讓金)少於該項目總投資額的25%，不得轉讓土地或物業開發項目；及(vi)禁止已擁有兩套及以上住宅物業的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住宅物業的非當地戶籍居民家庭或無法提供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於當地購買其他住宅物業。

於2011年3月，住房和城鄉建設部頒佈《關於住房保障政策規範化管理檢查的通知》，要求所有地方政府當局充分理解住房保障政策規範化管理的重要性和長期性，繼續採納有效措施，實施管理問責制，提高管理標準和建立科學、有序、高效、開放和透明的管理系統。

行業概覽

於2011年7月，住房和城鄉建設部下發《關於進一步落實房地產調控政策有關問題的函》，以在二、三線城市加強限購，及擴大限購城市數目。此函擬定五條標準，及在符合以下三條或以上準則的情況下，鼓勵地方政府視乎本地市況實施物業限購：(i)根據國家統計局提供的信息，有關城市截至2011年6月30日止六個月新建住房價格指數同比增長或月環比增長的；(ii)有關城市於2011年6月新建商品住房均價超過或者接近有關當局事先釐定的住房最高均價的；(iii) 2011年1至6月有關城市新建商品住房銷量同比增幅較高的；(iv)有關城市位於已限購區域中心城市周邊，該城市外地購房比例較高的；(v)有關城市尚未嚴格執行國家房地產市場限購政策，導致房價持續快速上漲過快和本地居民強烈不滿的。

此外，中國政府計劃於十二五期間建設3,600萬套保障房。通過大規模和全國開發社會保障房，預期於十二五期間結束時，全國城市及縣級保障房覆蓋面積達到20%或以上。

2012年

於2012年6月1日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》(於2012年7月1日生效)。根據這些草案，倘任何地塊因政府有關行為構成「閒置土地」，有關土地使用權持有人須向有關市級或縣級土地管理部門解釋土地閒置的原因、與有關政府當局協商，並對相關情況採取補救措施(「修訂程序」)。修訂方法包括但不限於延長獲准動工開發建設期限、改變土地用途和規劃要求或以其他地塊置換有關閒置地塊。

物業開發業務受土地和建設成本的影響。土地和建設成本仍是銷售成本中的重中之重。多年來，中國的土地出讓金一直穩步攀升。隨著中國經濟持續發展以及拆遷和安置費用繼續上漲，市場普遍預期土地出讓金將繼續上漲。有關進一步信息，請參閱「風險因素－我們未來未必能以商業上可接受的價格在理想地段取得適合開發的土地儲備」一節。

根據標準建築合同，物業開發商負責鋼材(受市場波動及變動影響)等主要建築材料。例如，於2009年、2010年、2011年和截至2012年6月30日止六個月鋼鐵的每噸平均市價分別為人民幣3,679元、人民幣4,216元、人民幣4,797元及人民幣4,280元，較2010年和2011

行業概覽

年按年分別增長15%和14%，較2012年首六個月⁽¹⁾減少11%。有關進一步信息，請參閱「風險因素－建築材料價格和承包商勞工成本的波動會對我們的業務和財務表現產生不利影響」一節。

市場地位

全國排名

根據中國房地產測評中心和中國房產信息集團的統計，截至2011年12月31日止年度和截至2012年6月30日止六個月，按已簽約建築面積和已簽約銷售額計算，我們入選物業開發商25強。

中國房地產開發商25強（按已簽約銷售額計算）

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
1.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
2.	恒大地產集團有限公司	中國海外發展有限公司
3.	一家非上市公司	保利房地產（集團）股份有限公司
4.	保利房地產（集團）股份有限公司	一家非上市公司
5.	中國海外發展有限公司	恒大地產集團有限公司
6.	一家非上市公司	一家非上市公司
7.	碧桂園控股有限公司	世茂房地產控股有限公司
8.	龍湖地產有限公司	華潤置地有限公司
9.	華潤置地有限公司	綠城中國控股有限公司
10.	世茂房地產控股有限公司	龍湖地產有限公司
11.	雅居樂地產控股有限公司	碧桂園控股有限公司
12.	綠城中國控股有限公司	廣州富力地產股份有限公司
13.	金地（集團）股份有限公司	雅居樂地產控股有限公司
14.	廣州富力地產股份有限公司	金地（集團）股份有限公司
15.	遠洋地產控股有限公司	融創中國控股有限公司
16.	一家非上市公司	招商局地產控股股份有限公司
17.	招商局地產控股股份有限公司	遠洋地產控股有限公司
18.	融創中國控股有限公司	一家非上市公司
19.	一家非上市公司	保利（香港）投資有限公司
20.	華僑城集團公司	一家非上市公司
21.	保利（香港）投資有限公司	中國中鐵股份有限公司
22.	北京首創建設有限公司	新城發展控股有限公司

(1) 信息摘自獨立第三方西本新幹綫電子商務有限公司刊發的公開報告。

行業概覽

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
23.	佳兆業集團控股有限公司	越秀地產股份有限公司
24.	新城發展控股有限公司	北京首創建設有限公司
25.	Jinke Property Group Co Ltd.	榮盛房地產發展股份有限公司

資料來源：中國房地產測評中心和中國房產信息集團

中國房地產開發商25強（按已簽約建築面積計算）

排名	2011年	截至2012年6月30日止六個月
1.	恒大地產集團有限公司	恒大地產集團有限公司
2.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3.	一家非上市公司	一家非上市公司
4.	碧桂園控股有限公司	保利房地產（集團）股份有限公司
5.	保利房地產（集團）股份有限公司	中國海外發展有限公司
6.	中國海外發展有限公司	一家非上市公司
7.	一家非上市公司	碧桂園控股有限公司
8.	龍湖地產有限公司	世茂房地產控股有限公司
9.	雅居樂地產控股有限公司	華潤置地有限公司
10.	華潤置地有限公司	龍湖地產有限公司
11.	世茂房地產控股有限公司	一家非上市公司
12.	佳兆業集團控股有限公司	雅居樂地產控股有限公司
13.	保利（香港）投資有限公司	廣州富力地產股份有限公司
14.	廣州富力地產股份有限公司	榮盛房地產發展股份有限公司
15.	金地（集團）股份有限公司	中鐵建設集團有限公司
16.	榮盛房地產發展股份有限公司	佳兆業集團控股有限公司
17.	遠洋地產控股有限公司	金地（集團）股份有限公司
18.	一家非上市公司	遠洋地產控股有限公司
19.	Jinke Property Group Co Ltd.	一家非上市公司
20.	新城發展控股有限公司	綠城中國控股有限公司
21.	中國鐵建股份有限公司	保利（香港）投資有限公司
22.	綠城中國控股有限公司	招商局地產控股股份有限公司
23.	中國中鐵股份有限公司	新城發展控股有限公司
24.	一家非上市公司	融創中國控股有限公司
25.	一家非上市公司	建業地產股份有限公司

資料來源：中國房地產測評中心和中國房產信息集團

行業概覽

中國房地產測評中心和中國房產信息集團

中國房地產測評中心和中國房產信息集團均屬於中國提供房地產相關研究及／或信息的獨立機構。這兩家機構每年於全國對物業業各範疇進行調查，其評估結果已經刊發，藉此供公眾人士于其網站<http://dichan.sina.com.cn/zt/2011phb/>免費查閱。該網站內可供查閱的內容並不構成本文件草擬本其中一部分。

地區排名

江蘇省

根據中國指數研究院編製的報告，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年排名第二位。

江蘇省內中國房地產開發商五強（按已簽約銷售額計算）⁽¹⁾

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	萬科企業股份有限公司
2.	萬科企業股份有限公司	萬科企業股份有限公司	新城發展控股有限公司
3.	中國海外發展有限公司	中國海外發展有限公司	中國海外發展有限公司
4.	Chixia Development Co., Ltd.	世茂房地產控股有限公司	華潤置地有限公司
5.	世茂房地產控股有限公司	江蘇中南建設集團	江蘇中南建設集團

資料來源：中國指數研究院

(1) 江蘇省已簽約銷售額的數據包括我們和上市房地產公司的數據。

行業概覽

常州

根據中國指數研究院的統計，按商品房的已簽約銷售額和已售建築面積計算，我們於2009年、2010年和2011年在常州市排名第一位。

常州市內中國房地產開發商五強（按已簽約銷售額計算）

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
2.	Jiangsu Jiuzhou Investment Group	龍湖地產有限公司	龍湖地產有限公司
3.	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	萊蒙國際集團有限公司	Dalian Wanda Group Co., Ltd.
4.	Road King Properties Holdings Limited	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	綠地集團
5.	世茂房地產控股有限公司	Century Golden Resources Group	萊蒙國際集團有限公司

資料來源：中國指數研究院

常州市內中國房地產開發商五強（按商品房已售建築面積計算）

排名	2009年	2010年	2011年
1.	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司	新城發展控股有限公司
2.	Road King Properties Holdings Limited	萊蒙國際集團有限公司	龍湖地產有限公司
3.	Jiangsu Jiuzhou Investment Group	龍湖地產有限公司	綠地集團
4.	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	Century Golden Resources Group	Dalian Wanda Group Co., Ltd.
5.	世茂房地產控股有限公司	Jiangsu Huaguang Real Estate Group	萊蒙國際集團有限公司

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

上海

根據中國指數研究院編製的報告，按住宅物業的已簽約建築面積計算，我們於2010年入選上海物業開發商十強及於2011年入選上海物業開發商五強。

上海市內中國房地產開發商十強（按住宅物業的已簽約建築面積計算）

排名	2010年	2011年
1.	綠地集團	綠地集團
2.	保利房地產（集團）股份有限公司	萬科企業股份有限公司
3.	萬科企業股份有限公司	新城發展控股有限公司
4.	Dahua Group	保利房地產（集團）股份有限公司
5.	恒盛地產控股	金地（集團）股份有限公司
6.	Forte Land Co., Ltd.	Dahua Group
7.	新城發展控股有限公司	恒盛地產控股
8.	Dalian Wanda Group Co., Ltd.	龍湖地產有限公司
9.	金地（集團）股份有限公司	Dalian Wanda Group Co., Ltd.
10.	China Enterprise Company Ltd.	中國海外發展有限公司

資料來源：中國指數研究院

中國指數研究院

上述有關江蘇省、常州市和上海市地區排名的信息乃基於我們於2012年8月委託中國指數研究院編製的報告。我們為此報告支付總代價人民幣240,000元。中國指數研究院是2004年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等中國研究資源的中國物業研究機構。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和我們的關連人士。

行業概覽

長江三角洲概覽

長江三角洲地區是中國最富庶的地區之一。其亦被廣泛地認為是中國最大的地區經濟體及發展潛力最大的經濟區。長江三角洲位於中國東部，覆蓋江蘇省、浙江省和上海市。其土地面積約佔中國土地總面積的1.0%，其人口佔中國總人口的11.1%，及於2010年其國內生產總值約佔中國國內生產總值的21.1%。下表載列所示期間中國和中國其他主要經濟區的名義國內生產總值。

	名義國內生產總值 (人民幣10億元)						2006年 – 2010年 年均複合 增長率
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	
中國	21,631	26,581	31,405	34,051	39,798	47,288	16.7%
長江三角洲地區 ⁽¹⁾	4,803	5,727	6,651	7,249	8,530	不適用	15.4%
珠江三角洲地區 ⁽²⁾	2,168	2,576	2,995	3,215	3,739	不適用	14.6%
京津都市圈 ⁽³⁾	1,258	1,510	1,783	1,967	2,289	不適用	16.1%
成渝經濟圈 ⁽⁴⁾	668	804	974	1,103	1,345	不適用	19.1%

資料來源：國家統計局和各相關城市統計局

- (1) 長江三角洲地區包括上海市、江蘇省和浙江省
- (2) 珠江三角洲地區包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、肇慶、江門和惠州
- (3) 京津都市圈包括北京和天津
- (4) 成渝經濟圈包括成都和重慶

長江三角洲地區已成為中國最繁榮的經濟區之一。於2010年6月，國務院頒佈「長江三角洲地區區域規劃綱要」，據此，長江三角洲被定位為中國最具競爭力的國際經濟、金融、貿易和物流中心。作為發展引擎，位於長江三角洲中心的上海一直整合六個鄰近地區各個城市的資源和競爭優勢，形成滬寧經濟走廊強大統一的經濟發展區。這六個鄰近地區包括滬寧滬杭沿線發展帶、沿江發展帶、沿灣發展帶、沿海發展帶、寧湖杭發展帶和沿湖生態服務帶。由於長江三角洲經濟快速發展，滬寧經濟走廊沿線的主要城市，被廣泛視為中國房地產市場的主要城市。根據國家統計局和各市統計局的統計，江蘇省、浙江省和上海市已售物業的總建築面積合共由2006年的約1.25億平方米增至2010年的約1.624億平方米。

行業概覽

重點城市節選概述

常州

概述

常州是長江三角洲主要的製造業基地之一，按國內生產總值計算，是江蘇省第三大經濟體，亦是中國最富庶的地區之一。它是京滬高速鐵路（已於2011年6月30日開始運行）為數不多的幾個停靠站之一。乘京滬高速鐵路從常州至上海需40分鐘，至北京約需四個小時。

常州坐落在江蘇省南部，位於長江三角洲地區滬寧經濟走廊的核心，東接無錫市，南瀕太湖，西靠南京市，北緣長江。截至2011年底，常州總人口約360萬。其佔地近4,385平方公里。根據中國城市發展研究會的統計，於2010年，常州於全國地級市富裕指數排名中排名第十位，是江蘇省第三富庶的城市。

常州的支柱行業包括有色金屬冶煉及壓延加工業、化工原料及化工製品製造業、紡織業、電氣機械及器材製造業、通用設備製造業。自於1992年在新北區成立國家級高新科技開發區後，常州政府一直於市內大力發展高新科技產業。

常州交通基礎設施發達。除京滬高速鐵路外，常州通過滬寧城際高鐵接駁上海和南京，乘坐高鐵從常州到上海及南京約需一小時。在京杭高速公路（正在建設中）於2012年竣工後，旅客由陸路前往常州將更加便利。

下表載列所示期間常州經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 （人民幣10億元）.....	159	191	227	252	304	358	17.6%
實際國內生產總值增長率 .	15.2%	15.6%	12.4%	11.7%	13.1%	12.2%	不適用
人均名義國內生產總值 （人民幣元）.....	37,809	44,452	51,746	56,890	67,327	77,473	15.4%
城市居民人均可支配收入 .	16,649	19,089	21,592	23,751	26,269	29,829	12.4%
房地產投資 （人民幣10億元）.....	17	23	31	31	45	56.6	27.0%

資料來源：國家統計局和常州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與常州物業市場有關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.0	6.0	6.9	7.5	7.3	6.5	16.5%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.8	5.0	9.2	9.2	不適用	17.6%
銷售收益 (人民幣10億元).....	19.1	22.9	22.0	44.6	55.3	不適用	30.4%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,991	3,944	4,363	4,831	6,041	不適用	10.9%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	3.0	4.9	5.4	5.5	4.9	不適用	13.3%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	4.1	5.1	4.3	8.0	7.8	不適用	17.4%
銷售收益(人民幣10億元)	14.9	19.4	17.5	35.7	44.5	不適用	31.5%
均價 (人民幣元/平方米) ..	3,645	3,765	4,111	4,448	5,735	不適用	12.0%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.52	0.6	0.82	1.25	1.2	不適用	23.3%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.47	0.45	0.62	0.86	1.0	不適用	20.8%
銷售收益 (人民幣10億元).....	3.4	2.8	3.9	7.1	8.6	不適用	26.2%

資料來源：國家統計局和常州統計局

常州的縣級市－金壇概覽

常州的縣級市金壇市，在經濟發展方面是中國發展最快的城市之一。金壇位於寧、滬、杭三角地帶的中樞，緊鄰南京和鎮江，佔地面積約975平方公里，截至2010年底，人口約55萬。根據國家統計局的統計，金壇的名義國內生產總值從2006年的人民幣182億元增長到2010年的人民幣308億元，年均複合增長率約為14.1%。金壇的人均名義國內生產總值從2006年的人民幣33,008元增長到2010年的人民幣56,127元，年均複合增長率為14.2%，表明金壇人口的收入提高。

行業概覽

根據國家統計局的統計，商品房的銷售收益從2006年的人民幣13億元增長至2010年的人民幣31億元，年均複合增長率為25.0%，而同期商品房均價從人民幣2,391元／平方米上漲至人民幣3,531元／平方米，年均複合增長率為10.2%。已售商品房總建築面積從2006年的約52萬平方米增長到2010年的約86萬平方米，年均複合增長率為13.4%。

本地限購措施

常州（包括金壇）並無實施其他當地限購措施。於2011年2月28日，常州政府辦公廳頒佈了《關於進一步做好房地產市場調控工作的意見》，以加強此狀況。

上海

概述

上海是中國最重要的金融和貿易中心，亦是世界上發展最快的金融都市之一。它是京滬高速鐵路的終點站。高鐵將北京至上海的旅行時間由約10個小時縮短至5個小時。

上海坐落在滬寧經濟走廊的中心，是中國四大直轄市之一，佔地面積約為6,341平方公里，截至2011年底，總人口接近2,350萬。城市人口在中國所有城市中排名第三，僅次於北京和重慶。它主辦了2010年世博會，是眾多尋求在中國建立總部的跨國企業的首選。

上海亦是中國最重要的工業基地及運輸樞紐，擁有世界上最繁忙的港口之一。其是華東地區鐵路和高速公路網絡不可分割的一部分。除京滬鐵路外，上海接駁滬寧高速公路和滬杭高速公路，藉此，從上海可快速到達長江三角洲地區的其他主要經濟發達城市。上海目前有兩個國際機場，即虹橋國際機場和浦東國際機場，均有國內外航班。其三個主要港口和集裝箱碼頭（包括外高橋保稅區、吳淞碼頭和洋山深水港）進一步加強了上海作為國家貿易和物流中心的競爭優勢。

行業概覽

根據國家統計局的統計，於2008年至2010年，在國內生產總值及外國直接投資方面，上海在中國30大城市中排名第一位。下表載列所示期間上海經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	1,057	1,249	1,407	1,505	1,717	[1,920]	[12.7]%
實際國內生產總值增長率 .	12.7%	15.2%	9.7%	8.2%	10.3%	[8.2]%	[不適用]
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	54,858	62,041	66,932	69,164	76,074	[82,560]	[8.5]%
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838	[36,230]	[11.9]%
房地產投資 (人民幣十億元)	128	131	137	146	198	[217]	[11.2]%

資料來源：上海統計局

物業市場

下表列載列所示期間與上海物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	32.7	33.8	24.8	21.0	19.4	[22.4]	[-7.3]%
已售總建築面積 (百萬平方米)	30.3	36.9	23.0	33.7	20.6	[17.7]	[-10.2]%
銷售收益 (人民幣10億元)	217.7	308.9	189.5	433.0	296.0	[256.9]	[3.4]%
均價 (人民幣元／平方米) . . .	7,196	8,361	8,255	12,840	14,400	[14,503]	[15.0]%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	27.0	27.5	17.6	15.1	14.0	[15.5]	[-10.5]%
已售總建築面積 (百萬平方米)	26.2	32.8	19.7	29.3	16.9	[14.7]	[-10.8]%
銷售收益 (人民幣10億元)	184.1	270.6	160.8	362.0	240.0	[198.2]	[1.5]%
均價 (人民幣元／平方米) . . .	7,039	8,253	8,182	12,364	14,213	[13,448]	[13.8]%

行業概覽

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.4	2.6	2.2	2.0	1.8	[2.3]	[-0.6]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	1.9	2.0	1.2	1.3	1.3	[1.0]	[-12.7]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	12.2	13.1	7.8	19.3	19.8	[18.2]	[8.3]%

資料來源：國家統計局和上海統計局

本地限購措施

於2011年1月31日，上海市政府辦公廳發佈了《關於本市貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的實施意見》。該意見除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了以下限制措施：

- 對已有一套住房的本市戶籍居民家庭限購一套住房（含新建或二手住房）；
- 禁止向擁有一套及以上住房的本市戶籍居民家庭銷售物業；
- 擁有一套住房且能提供自購房之日起算的前二年內在本市累計繳納一年或以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房（含新建或二手住房）；及
- 禁止向不能提供自購房之日起算的前二年內在本市累計繳納一年或以上個人所得稅繳納證明或社會保險繳納證明的非上海市戶籍居民家庭或擁有一套及以上的非上海市戶籍居民家庭售房。

除限購外，上海地方稅務局亦要求物業開發商在收到物業開發項目的銷售及預售所得款項時預繳土地增值稅。物業開發商須向上海稅務局預繳的土地增值稅金額介乎2%至5%，視乎有關物業的價格和地址而定。

南京

概述

江蘇省省會南京是中國重要的製造業基地，是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從南京至上海需67分鐘，至北京約需個四小時。

南京坐落於長江三角洲地區滬寧經濟走廊的西端。南京東北接揚州、東鄰鎮江，東南

行業概覽

接常州。南京是華東地區僅次於上海的第二大金融中心，截至2011年底，總人口近640萬，佔地面積約6,598平方公里。

南京的支柱產業包括電子、汽車、石化、鋼鐵及能源產業。南京在電子及石化工業領域具有第二大製造產能及在中國所有城市中具有第三大汽車製造產能。它是中國主要的科教中心之一，並以有若干最著名的教育機構而享譽國內外。南京在2010年福布斯中國大陸最佳商業城市20強中排名第九位。根據國家統計局的統計，南京在中國城市綜合實力百強城市中排名第六位。

下表載列所示期間南京經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	282	334	381	423	501	[615]	[16.9]%
實際國內生產總值增長率 .	15.1%	15.7%	12.1%	11.5%	13.1%	[12.0]%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	39,376	44,972	50,858	55,290	63,771	[不適用]	[不適用]
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,538	20,317	23,123	24,678	28,312	[32,200]	[12.9]%
房地產投資 (人民幣十億元)	35	45	51	60	75	[87]	[19.9]%

資料來源：國家統計局和南京統計局

物業市場

下表載列所示期間與南京物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	8.1	6.8	10.6	15.2	10.4	[不適用]	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米)	10.1	11.4	7.0	11.9	8.2	7.7	-5.3%
銷售收益 (人民幣10億元)	45.2	60.4	35.9	85.3	78.7	71.5	9.6%
均價 (人民幣元/平方米) . .	4,477	5,304	5,109	7,185	9,565	9,310	15.8%

行業概覽

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	6.7	5.8	8.9	12.3	7.4	[不適用]	[2.4]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.4	10.6	6.6	11.1	7.5	[不適用]	[-5.4]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	40.2	53.3	31.7	76.8	69.6	[不適用]	[14.7]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	4,270	5,011	4,808	6,893	9,227	[不適用]	[21.2]%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.7	0.3	0.7	1.3	1.2	[不適用]	[15.0]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.3	0.2	0.4	0.4	[不適用]	[-0.2]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	3.0	2.6	2.0	5.1	6.6	[不適用]	[21.3]%

資料來源：國家統計局和南京統計局

本地限購措施

於2011年2月19日，南京市政府辦公廳發佈了《關於進一步做好房地產市場調控工作的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還針對南京當地作出了以下限購規定：

- 已有一套住房的本市戶籍居民家庭以及能夠提供一年或以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭限購一套住房（不論新建或二手住房）；及
- 禁止(i)向已擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民家庭，(ii)擁有一套或以上住房的非本市戶籍居民家庭，及(iii)無法提供一年或以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭銷售住房。

行業概覽

昆山

概述

蘇州下轄的縣級市昆山是滬寧經濟走廊的重要工業基地，亦是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從昆山至上海需17分鐘，至北京約需五個小時。

昆山位於江蘇省東南部，與上海嘉定區和青浦區接壤。截至2011年底，昆山總人口70萬，佔地面積約928平方公里。

它是首個建立國家級高新技術產業開發區昆山經濟技術開發區的縣級市。昆山尤以電子製造能力聞名，享有電子業中顯著的集群優勢。昆山在2009年和2010年福布斯中國最佳縣級城市25強中排名第一。昆山市多次在台灣電機電子工業同業公會對中國投資區投資環境的評估中排名第一。此外，昆山被譽為「2010年移動互聯網影響力產業基地」和「2010年中國筆記本電腦最佳產業基地」。

下表載列所示期間昆山經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣十億元）.....	93	115	150	175	[210]	[243]	[21.1]%
實際國內生產總值增長率 .	24.9%	20.5%	15.0%	16.0%	14.2%	[不適用]	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	91,600	[101,000]	[120,882]	[135,355]	142,185	[147,200]	[10.0]%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	19,016	21,927	24,808	27,609	30,923	[35,190]	[13.1]%
房地產投資							
（人民幣十億元）.....	7	9	12	16	20	[不適用]	[不適用]

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與昆山物業市場相關的若干主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	5.8	5.1	3.0	4.3	4.1	[5.5]	[-1.3]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	3.5	5.1	2.8	6.3	3.5	[2.5]	[-6.4]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	13.5	21.8	13.8	35.9	26.6	[21.8]	[10.1]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	3,833	4,259	4,965	5,735	7,556	[8,620]	[17.6]%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	3.9	2.3	3.3	3.2	[不適用]	[不適用]
已售總建築面積 (百萬平方米).....	3.0	4.4	2.3	5.4	2.8	[2.1]	[-7.2]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	10.9	18.1	10.7	30.3	21.1	[17.5]	[10.0]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	3,605	4,117	4,726	5,628	7,622	[8,507]	[18.7]%
	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.6	0.7	0.4	0.6	0.3	[不適用]	-15.9%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.5	0.4	0.4	0.5	[不適用]	3.5%
銷售收益 (人民幣10億元).....	2.4	2.9	2.6	3.9	3.8	[不適用]	12.2%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

行業概覽

本地限購措施

截至最後實際可行日期，昆山市當地政府並無發佈通知或實施地方法規在昆山限制購買物業。

無錫

概述

無錫是中國享譽國際的著名工業基地，按國內生產總值計算，它是江蘇省第二大經濟體。它是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從無錫至上海需28分鐘，至北京約需五個小時。

無錫西臨常州，東接蘇州。按國內生產總值計算，它是江蘇省第二大經濟體。截至2011年底，無錫總人口約470萬，佔地面積約4,627平方公里。

無錫的支柱產業包括技術業、機械製造業、汽車零部件業、紡織業和新材料業。無錫擁有眾多旨在推動高新技術產業的大型工業園區，如無錫新加坡工業園和太湖新城科教產業園。由於近年來經濟強勁增長，無錫享有「小上海」的美譽。根據國家統計局的統計，於2010年，在國內生產總值方面，無錫在中國所有城市中排名第九位。於2010年，在外商直接投資方面，無錫在中國所有城市中排名第11位。

下表載列所示期間無錫經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	331	388	446	499	579	[688]	[15.8]%
實際國內生產總值增長率 .	15.3%	15.3%	12.4%	11.6%	13.2%	[11.6]%	不適用
人均名義國內生產總值...	57,899	65,570	73,733	81,146	92,166	[107,400]	[13.2]%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	18,189	20,898	23,263	23,605	27,750	[31,638]	[11.7]%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	28	38	45	46	61	[88]	[26.0]%

資料來源：國家統計局和無錫統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與無錫物業市場相關的若干主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	7.9	7.4	7.1	7.2	12.1	[8.2]	0.8%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	6.5	7.7	5.4	11.1	10.5	[6.6]	0.4%
銷售收益 (人民幣10億元).....	25.9	35.1	28.9	66.6	81.1	[57.2]	17.1%
均價 (人民幣元／平方米) ..	4,000	4,573	5,375	5,997	7,765	[8,663]	16.7%
							2006年－ 2010年 年均複合 增長率
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	6.1	6.0	5.9	5.5	9.3	[不適用]	[11.0]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	5.5	6.8	4.6	9.8	8.8	[不適用]	[12.3]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	20.4	29.7	23.3	57.1	65.7	[不適用]	[33.9]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	3,687	4,363	5,096	5,858	7,462	[不適用]	[19.3]%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	[1.5]	[1.0]	0.7	1.1	1.7	[不適用]	[3.2]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	[0.9]	[0.8]	0.6	1.1	1.3	[不適用]	[9.6]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	[4.9]	[4.4]	4.7	8.3	12.5	[不適用]	[26.4]%

資料來源：國家統計局和無錫統計局

本地限購措施

於2011年2月20日，無錫市政府辦公室發佈《關於本市貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了類似於上述南京市政府規定者的限制措施。對依據省、市有關人才政策引進的非本地居民，在無錫限購一套住房。

行業概覽

蘇州

概述

滬寧經濟走廊的主要城市蘇州將是京滬高速鐵路為數不多的幾個停靠站之一。乘坐京滬高速鐵路從蘇州至上海需**23**分鐘，至北京約需五個小時。蘇州坐落在江蘇省南部，距上海市區僅**80**公里。截至**2011**年底，蘇州總人口約**640**萬，佔地面積約**8,488**平方公里。

根據**2010**年中國城市競爭力報告，蘇州的競爭力在中國所有城市中排名第**11**位，在所有副省級城市中排名第一位。在國內生產總值方面，蘇州在中國所有城市中排名第六位，僅次於上海、北京、廣州、深圳和天津。

許多國家級開發區（中國－新加坡蘇州工業園區、昆山經濟技術開發區、常熟經濟技術開發區和吳江經濟技術開發區）以及若干國家級高新技術產業區（包括蘇州高新區和昆山高新區）落戶蘇州。蘇州亦是著名的旅遊城市，以古典園林聞名於世。

下表載列所示期間蘇州經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	490	585	708	774	923	[1,050]	[16.5]%
實際國內生產總值增長率 .	15.8%	16.1%	13.2%	11.5%	13.3%	[12.0]%	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	61,500	67,387	74,676	83,696	94,043	[不適用]	[不適用]
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	18,532	21,260	24,680	26,320	29,219	[33,070]	[12.3]%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	47	60	72	72	[94]	[122]	[21.0]%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與蘇州物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2010年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	18.2	18.7	14.8	18.8	17.7	[12.6]	[-0.7]%
已售總建築面積 (百萬平方米)	11.1	16.5	10.1	23.5	15.1	[11.6]	[7.9]%
銷售收益 (人民幣10億元)	59.9	98.5	57.3	150.7	124.8	[不適用]	[18.2]%
均價 (人民幣元／平方米)	5,377	5,955	5,692	6,423	8,243	[不適用]	[11.3]%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	14.8	14.8	11.3	14.1	12.2	[不適用]	[-6.8]%
已售總建築面積 (百萬平方米)	12.9	19.1	8.3	20.1	11.8	[9.4]	[-2.9]%
銷售收益 (人民幣10億元)	49.9	82.8	45.9	127.4	97.2	[不適用]	[16.5]%
均價 (人民幣元／平方米)	3,882	4,324	5,533	6,331	8,213	[不適用]	[21.6]%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米)	1.8	3.0	2.0	2.3	2.8	[不適用]	[11.7]%
已售總建築面積 (百萬平方米)	1.5	2.0	1.4	2.0	2.3	[不適用]	[11.3]%
銷售收益 (人民幣10億元)	9.4	13.0	9.7	15.9	20.8	[不適用]	[22.0]%

資料來源：國家統計局和蘇州統計局

本地限購措施

於2011年3月2日，蘇州市政府發佈了《關於貫徹〈國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作的通知〉的通知》。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定了類似於上述上海市政府規定者的限制。

行業概覽

長沙

概述

長沙是中國中南部湖南省的省會。長沙位於長江支流湘江的下游，佔地面積為**11,819**平方公里。截至**2010**年底，全市人口約**700**萬。

長沙是長株潭城市群（由長沙、株洲和湘潭組成）的中心。截至**2011**年底，城市群佔地面積約為**28,000**平方公里，人口約為**710**萬。截至**2010**年**12**月**31**日止三年，長株潭城市群的國內生產總值達到人民幣**6,716**億元，佔同期湖南省國內生產總值的**42%**。長株潭城市群落戶三個國家級開發區和兩個國家級產業基地。

長沙因其傳媒和文化產業而聞名，是中國中南部的一個重要商業城市，被譽為「中國工程機械之都」。憑藉發達的經濟和頗具競爭力的投資環境，長沙在畢馬威會計師事務所於**2009**年**4**月頒發的《長沙投資環境研究報告**2009**》中廣受贊譽及認可。於**2010**年，長沙的人均國內生產總值超過**11,000**美元。因此，在人均國內生產總值方面，長沙在所有省會城市中排名第七位，並在中國百強城市中排名第**18**位。

下表載列所示期間長沙經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值							
（人民幣10億元）.....	212	258	330	374	455	[562]	[21.5]%
實際國內生產總值增長率 .	15.3%	15.7%	15.5%	14.7%	15.5%	[14.5]%	不適用
人均名義國內生產總值							
（人民幣元）.....	32,983	39,727	50,336	56,620	66,443	[79,530]	[19.2]%
城市居民人均可支配收入							
（人民幣元）.....	13,924	16,153	18,282	20,864	23,347	[26,451]	[13.7]%
房地產投資							
（人民幣10億元）.....	30	41	47	50	68	[89]	[23.9]%

資料來源：國家統計局和長沙統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與長沙物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	[5.5]	[7.0]	[7.5]	[13.1]	13.9	[不適用]	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	7.4	9.9	8.2	14.1	16.8	[15.0]	15.1%
銷售收益 (人民幣10億元).....	19.6	32.6	27.3	51.3	74.2	[88.2]	35.1%
均價 (人民幣元/平方米)...	2,644	3,305	3,288	3,648	4,418	[5,880]	17.3%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	4.8	5.8	6.4	11.0	11.6	[不適用]	不適用
已售總建築面積 (百萬平方米).....	6.9	9.3	8.0	13.6	[16.2]	[13.9]	14.8%
銷售收益 (人民幣10億元).....	16.9	29.8	24.6	48.0	70.2	[76.0]	35.1%
均價 (人民幣元/平方米)...	2,431	3,188	3,201	3,533	[4,322]	[5,484]	17.7%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.4	0.6	0.6	0.7	[0.7]	[不適用]	[14.9]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.3	0.4	0.3	[0.3]	[不適用]	[-0.6]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	2.2	1.9	2.2	2.4	[3.1]	[不適用]	[9.4]%

資料來源：國家統計局和長沙統計局

本地限購措施

於2011年3月4日，長沙市政府辦公廳發佈「關於進一步加強物業市場管理有關問題的通知」。該通知除包含國務院發佈的全國性限購措施之外，還規定：

- 對在長沙、株洲、湘潭、岳陽、常德、弋陽、婁底及衡陽市區居住且在這些地區擁有一套住房的家庭，在上述地區限購一套90平方米(含)以下的新建商品住房；

行業概覽

- 對長沙市無住房並能夠提供本市居住證的外地家庭，可在上述地區限購一套90平方米（含）以下的新建商品住房；
- 對在長沙市(i)已擁有兩套（含）以上住房的家庭，(ii)擁有一套（含）以上住房的外地家庭，及(iii)不能提供本市居住證的外地家庭，暫停在上述地區購買90平方米（含）以下的新建商品住房。

我們位於長沙的物業開發項目位於長沙上述城區之外，毋須遵守上述地方限制措施。

武漢

概述

武漢是中國最大的城市之一，是中國經濟、貿易、金融、交通及信息技術的重要中心。它是湖北省省會，坐落於湖北省中部。截至2011年底，該城市總人口近830萬，佔地面積約8,494平方公里。

武漢位於中國中部的中心，是貫通中國南北地區、沿海城市和西部地區的交通樞紐。武廣高鐵、合武鐵路快速客運通道及鄭武高鐵均經由此地，因此，武漢可快速到達合肥、廣州、南京、武漢及成都等重點城市。

武漢的支柱產業包括光電子業、汽車製造業、鋼鐵製造業、新醫藥行業、化工業、新材料產業。武漢的國內貿易和零售產業仍然強勁。

下表載列所示期間武漢經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	259	314	396	462	557	[676]	[21.1]%
實際國內生產總值增長率..	14.8%	15.6%	15.1%	13.7%	14.7%	[12.5]%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	29,899	35,582	44,290	51,144	58,961	[不適用]	[不適用]
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	12,360	14,358	16,712	18,385	20,806	[23,738]	[13.9]%
房地產投資 (人民幣10億元)	37	46	56	78	102	[127]	[28.3]%

資料來源：中華人民共和國國家統計局和武漢統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與武漢物業市場相關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	8.7	9.3	8.7	9.5	9.0	[10.6]	[4.0]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.6	11.4	7.3	10.9	12.1	[13.2]	[6.6]%
銷售收益(人民幣10億元)...	35.5	53.0	35.0	57.9	69.6	[95.6]	[21.9]%
均價(人民幣元/平方米)...	3,690	4,664	4,781	5,329	5,746	[7,222]	[14.4]%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	7.7	8.1	7.7	8.2	7.3	[9.2]	[3.5]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	9.1	10.7	6.8	10.4	11.0	[11.7]	[5.2]%
銷售收益(人民幣10億元)...	32.1	48.3	32.0	54.1	60.8	[79.1]	[19.8]%
均價(人民幣元/平方米)...	3,535	4,516	4,681	5,199	5,550	[6,768]	[13.9]%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.5	0.6	0.4	0.4	1.0	[0.7]	[9.0]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.3	0.5	0.2	0.3	0.5	[0.9]	[23.6]%
銷售收益(人民幣10億元)...	2.4	3.9	1.7	2.9	5.9	[11.5]	[36.3]%

資料來源：中華人民共和國國家統計局和武漢統計局

本地限購措施

於2011年2月22日，武漢市住房保障和房屋管理局頒發《市房管局關於調整我市住房限購政策有關問題的通知》。除國務院頒發的全國性限購外，該通知規定下述限購自2011年2月23日起生效：

- 已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭(包括夫妻雙方及未成年子女)限購一套住房；
- 並無擁有任何住房及能夠提供本市一年或以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭限購一套住房；

行業概覽

- 暫停向已擁有兩套住房或以上的本市戶籍居民家庭出售物業；及
- 暫停向已擁有一套住房的非本市戶籍居民家庭或無法提供至少一年本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭出售物業。

鎮江

概述

鎮江是長江三角洲的重要交通樞紐及新興製造業、貿易和旅遊中心。鎮江位於長江南岸，西臨南京，東接常州，南面與揚州隔江相望。截至2011年底，該城市總人口270萬，佔地面積約3,847平方公里。

鎮江的支柱產業包括錨鏈製造業、汽車發動機缸體產業、醋酸產業和高檔銅版紙產業。鎮江憑藉其高新技術產業逐漸發展成為長江三角洲高新技術製造業的重要基地。

下表載列所示期間鎮江經濟統計數據（顯示該城市人口的收入提高）節選。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
名義國內生產總值 (人民幣10億元)	104	126	149	167	199	[231]	[17.3]%
實際國內生產總值增長率 .	15.2%	15.5%	12.8%	13.7%	13.3%	[12.3]%	不適用
人均名義國內生產總值 (人民幣元)	35,076	41,848	49,235	54,732	64,281	[73,947]	[16.1]%
城市居民人均可支配收入 .	14,291	16,775	19,044	20,949	23,075	[26,637]	[13.3]%
房地產投資 (人民幣10億元)	7	8	10	10	11	[14]	[15.4]%

資料來源：國家統計局

行業概覽

物業市場

下表載列所示期間與鎮江物業市場有關的主要統計數據。

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2006年－ 2011年 年均複合 增長率
商品房							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.4	2.5	2.8	3.1	2.3	[3.8]	[9.5]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	2.5	3.0	2.1	4.6	3.7	[3.3]	[6.4]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	6.3	9.3	7.3	18.8	20.4	[20.5]	[26.5]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	2,587	3,073	3,387	4,091	5,441	[6,135]	[18.8]%
住宅物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	2.1	2.0	2.4	2.7	1.9	[2.6]	[4.8]%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	2.3	2.8	1.9	4.2	3.0	[2.9]	[4.8]%
銷售收益 (人民幣10億元).....	5.5	8.1	6.4	16.6	15.5	[16.2]	[24.1]%
均價 (人民幣元／平方米) ..	2,444	2,940	3,340	3,999	5,154	[5,691]	[18.4]%
商業物業							
已竣工總建築面積 (百萬平方米).....	0.2	0.3	0.3	0.2	0.2	[不適用]	0.0%
已售總建築面積 (百萬平方米).....	0.1	0.2	0.1	0.3	0.6	[不適用]	56.5%
銷售收益 (人民幣10億元).....	0.6	1.0	0.6	1.7	4.0	[不適用]	60.7%

資料來源：國家統計局和鎮江統計局

本地限購措施

鎮江並無實施其他當地限購措施。

競爭

中國物業市場呈現群雄割據的格局。我們現有的和潛在的競爭對手包括主要的國內開發商以及(在較小程度上)主要來自亞洲的外國開發商(包括香港的領先物業開發商)。我們在眾多因素上與他們競爭，包括土地收購、品牌認知度、財務資源、價格、產品質量、服務質量和其他因素。其中一些競爭對手可能具有較好的歷史業績、更強大的財務、人力和其他資源、更大型的銷售網絡以及更好的品牌認知度。有關中國物業市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件草擬本「業務－競爭」一節。