

行業概覽

本節所載資料及統計數據部分摘錄自各類政府官方刊物。本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商及彼等各自的董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實該等資料及統計數據。我們認為該等資料來源妥當且經合理審慎摘錄及轉載。我們無理由相信該等資料不實或有誤導，或遺漏任何事實致使該等資料不實或有誤導。然而，本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、包銷商及彼等各自的董事、顧問及聯屬公司，或參與全球發售的任何其他各方並不就該等資料及統計數據的準確性發出任何聲明，其有可能不準確、不完整、過時，或與於中國內外編製的其他資料不一致。因此，閣下不應過度依賴該等資料。

中國經濟概覽

自中國政府於1970年代後期實施經濟改革以來，中國經濟已有大幅增長。中國於2001年加入世界貿易組織，進一步加快了中國經濟的增長步伐。於2001年至2008年間，中國的名義國內生產總值以約13.7%的複合年增長率增長。2008年底的全球金融危機及接踵而來的流動性緊縮和信貸緊縮，導致全球經濟放緩，而中國國內生產總值增長率亦於2008年及2009年有所下降。有見及此，中國政府實施了多項刺激經濟措施，而全球主要已發展國家亦同步實施了類似的措施，並於2010年發揮了促進短期經濟增長的效用。

自2010年以來，由於憂慮若干歐元區國家的主權債務危機將會深化，全球經濟增長再次放緩。於2012年3月，中國政府降低其2012年名義國內生產總值增長目標至7.5%，這進一步引發了有關中國經濟持續增長能力的憂慮。於2013年1月，中國國家統計局宣佈第四季度的國內生產總值較去年同期增加7.9%，令中國的全年國內生產總值增長率升至7.8%，稍高於政府的目標7.5%。

下表載列所示年度中國經濟的統計數據及城市化方面的若干統計數據摘要：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	18,494	21,631	26,581	31,405	34,090	39,798	47,288	51,932
實質國內生產總值增長率 (%)	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均國內生產總值 (人民幣元)	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元)	8,887	11,000	13,732	17,283	22,460	27,812	31,149	36,484
總人口(百萬)	1,308	1,314	1,321	1,328	1,335	1,371	1,347	1,354
城市人口(百萬)	562	577	594	607	622	666	691	712
城市化比率 ⁽¹⁾ (%)	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	49.7	51.3	52.6
城市居民的人均可支配 收入淨額(人民幣元)	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565

資料來源：中國國家統計局

附註：

(1) 城市化比率乃指城市人口佔中國總人口百分比。

中國物業市場的概況

2005年至2012年間

於2005年至2012年間，房地產行業的投資額由2005年的人民幣15,910億元增加至2012年的人民幣71,800億元。根據中國國家統計局，於2012年售出的建築面積合共約為11.13億平方米，較2005年售出的5.55億平方米大幅增加。

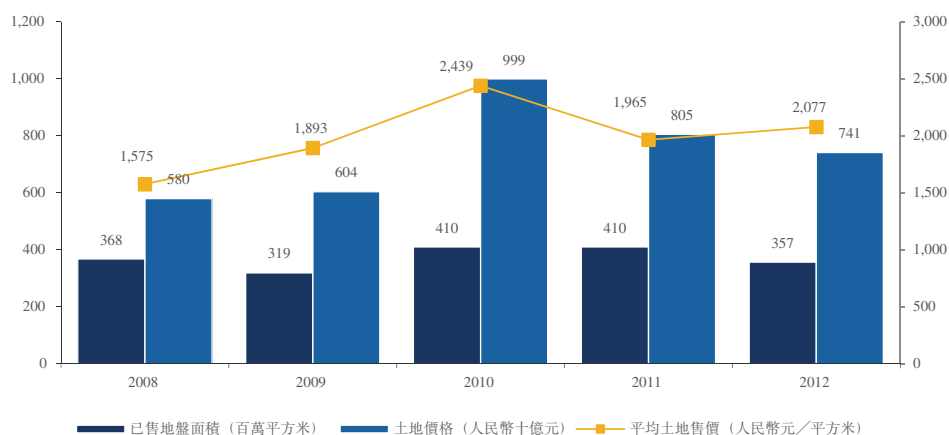
下表載列所示年度中國物業市場的若干統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元) ..	1,591	1,942	2,529	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180
住宅物業發展項目投資 (人民幣十億元)	1,086	1,364	1,801	2,244	2,561	3,404	4,432	4,937
物業銷售收益 (人民幣十億元)	176	208	299	251	444	527	591	不適用
住宅								
已竣工建築面積 (百萬平方米)	437	455	498	543	596	634	743	790
已售總建築面積 (百萬平方米)	496	554	701	593	862	934	965	985
平均售價 (每平方米人民幣元)	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	不適用
總計								
已竣工建築面積 (百萬平方米)	534	558	606	665	727	787	926	994
已售建築面積(百萬平方米) ..	555	619	774	660	948	1,048	1,094	1,113

資料來源：中國國家統計局及2008年、2010年及2011年中國房地產統計年鑑

中國物業市場的近期發展

最近幾年，中國土地價格受多項因素影響。基於全球經濟於2009年初復甦，總土地銷售額由2009年的約人民幣6,040億元升至2010年迫近約人民幣10,000億元。另一方面，中國政府自2009年起一直實施嚴苛的措施調控物業市場及遏抑樓價，導致平均土地售價於2011年下滑。根據中國國家統計局的數據，平均土地售價於2010年為每平方米人民幣2,439元、2011年為每平方米人民幣1,965元及2012年為每平方米人民幣2,077元，反映按年同比增長率分別為28.9%、-19.4%及5.7%。



資料來源：中國國家統計局

行業概覽

由於中國政府推行眾多旨在「冷卻」物業市場的政策和措施，於2011年下半年，中國物業市場面臨降價壓力。於2012年初，成交量普遍依然疲弱。根據中國國家統計局發出的報告，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%。由2012年第二季度起直至2013年上半年，中國整體物業市場成交量有所回升，部分原因是中國物業市場的市場氣氛改善，加上政府並無進一步推出重大的限制性政策或措施。根據中國國家統計局，2013年上半年的已售總建築面積為5.143億平方米，較2012年上半年增加28.7%。

本公司經營所在特選主要城市的概況

鑑於有關住宅物業發展商於我們營運所在特選主要城市的數字及市場份額的官方資料並不公開，故此本公司已在下文特選主要城市的討論中載入相信是我們的主要競爭對手的物業發展商名稱。

深圳

深圳是中國第一個經濟特區，吸引了大量的外商直接投資。於2012年，深圳的外商直接投資共計63億美元。深圳是一個主要集裝箱港口城市及製造業中心，亦是數家中國高科技公司的總部。我們認為，我們於深圳的主要競爭對手包括China Horoy、榕江實業、鴻發集團、萬科及家和盛世。

於2010年7月1日，深圳經濟特區的面積由原先的396平方公里擴大到1,952平方公里。展望將來，深圳計劃透過已規劃的廣深港高速鐵路等方式，進一步發展與香港跨界商業往來的連接。

下表載列所示年度深圳的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	495.1	581.4	680.2	778.7	820.1	958.2	1,150.2	1,295.0
實質國內生產總值 增長率(%)	15.1	16.6	14.8	12.1	10.7	12.0	10.0	10.0
人均國內生產總值 (人民幣元)	60,801	68,441	76,273	83,431	84,147	94,296	110,387	123,247
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	21,494	22,567	24,301	26,729	29,245	32,381	36,505	40,742
零售銷售額(人民幣十億元)	144.2	168.0	193.1	227.7	256.8	300.1	352.1	400.9
零售銷售額按年變幅(%)	15.3	16.6	14.9	17.9	12.8	17.2	17.8	16.5
房地產投資(人民幣十億元)	42.4	46.2	46.1	44.0	43.7	45.8	59.0	73.7
已竣工建築面積(千平方米)	7,815	6,273	5,077	5,797	4,152	3,760	2,473	2,894
在建建築面積(千平方米)	23,436	22,927	23,029	24,877	24,902	25,100	20,899	21,076
已售建築面積(千平方米)	10,198	6,862	5,003	4,136	6,603	4,138	不適用	不適用
平均價格 (人民幣元/平方米)	6,996	8,848	13,370	12,823	14,858	18,953	不適用	不適用

資料來源：深圳市統計局

行業概覽

廣州

廣州為廣東省省會。於2012年，以國內生產總值計算，廣州為中國最大城市之一，名義國內生產總值為人民幣13,551億元。截至2011年12月31日，廣州有人口約12,700,000。我們認為，我們於廣州的主要競爭對手包括萬科、保利、雅居樂、中惠熙園及創榮。

下表載列所示年度廣州的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	515.4	607.4	710.9	821.6	911.3	1,074.8	1,230.3	1,355.1
實質國內生產總值 增長率(%)	12.9	14.9	15.3	12.5	11.7	13.2	11.0	10.5
人均國內生產總值 (人民幣元)	53,809	63,100	71,808	81,233	88,834	87,458	97,588	105,909
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	18,287	19,851	22,469	25,317	27,610	30,658	34,438	38,054
零售銷售額(人民幣十億元)	190.6	218.3	262.4	318.7	361.6	447.6	524.3	597.7
零售銷售額按年變幅(%)	13.6	15.4	19.3	21.5	13.4	24.2	17.1	15.2
房地產投資(人民幣十億元)	50.8	55.7	70.4	76.3	81.7	98.4	130.7	137.0
已竣工建築面積(千平方米)	12,722	7,704	7,014	7,546	7,937	7,747	8,317	8,009
在建建築面積(千平方米)	10,644	34,272	35,944	36,876	34,533	39,838	48,481	49,176

資料來源：廣州市統計局

附註：有關廣州的已售建築面積及平均售價的資料並不公開。

南寧

南寧為廣西省省會。南寧位處主要鐵路交匯點，礦業、農業及旅遊業是這城市的經濟命脈。截至2012年12月31日，南寧有人口約7,100,000。我們認為，我們於南寧的主要競爭對手包括廣西正恒房產、廣西榮和、翰林地產及保利。

下表載列所示年度南寧的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	72.3	86.2	106.3	131.6	149.2	180.0	221.2	250.4
實質國內生產總值 增長率(%)	13.2	15.1	17.1	14.5	15.0	14.2	13.5	12.3
人均國內生產總值 (人民幣元)	11,047	12,947	15,685	19,142	21,479	25,624	31,173	35,138
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	9,203	10,193	11,877	14,446	16,254	18,032	20,005	22,561
零售銷售額(人民幣十億元)	37.8	43.6	51.6	63.2	75.7	90.6	107.3	125.6
零售銷售額按年變幅(%)	13.8	15.2	18.4	22.5	19.8	20.0	18.5	17.0
房地產投資(人民幣十億元)	10.5	13.9	18.7	19.9	22.7	31.8	37.7	36.3
已竣工建築面積(千平方米)	3,234	2,970	3,444	3,520	3,610	4,333	5,125	5,211
在建建築面積(千平方米)	11,143	13,221	16,229	16,698	19,528	23,789	36,085	27,349
已售建築面積(千平方米)	3,197	4,198	5,855	4,436	6,851	5,835	6,965	5,755
平均售價 (人民幣元/平方米)	2,437	2,873	3,404	3,720	4,463	5,290	不適用	5,619

資料來源：南寧市統計局

成都

成都為四川省省會，是中國西南部最重要的經濟及交通樞紐之一。作為中國西南部

行業概覽

最大的鐵路樞紐，成都經營著四條重要的鐵路幹線，包括成渝、寶成、成昆及成達。我們認為，我們於成都的主要競爭對手包括仁恒、綠地及成都金房集團。

於2012年，成都的固定資產投資較上個年度增加17.7%至人民幣5,890億元；當地電子行業較上個年度增加約79.4%至人民幣583億元；及當地零售消耗品則較上個年度增加16.0%至人民幣3,318億元。截至2012年12月31日，成都總人口約有11,700,000。成都近年由於持續擴大城市化規模，帶動市內物業市場大幅發展。房地產行業總投資額由2005年的人民幣452億元增加至2012年的人民幣1,890億元。自2010年以來，中國政府實施了一系列政策措施防止物業市場過熱，住宅物業的發展因而在某程度上受到該等限制性措施的抑制。

下表載列所示年度成都的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	237.1	275.0	332.4	390.1	450.3	555.1	695.1	813.9
實質國內生產總值 增長率(%)	13.5	13.8	15.3	12.1	14.7	15.0	15.2	13.0
人均國內生產總值 (人民幣元)	22,139	25,171	30,006	34,873	39,510	41,253	48,755	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	11,359	12,789	14,849	16,943	18,659	19,920	23,932	27,194
房地產投資(人民幣十億元)	45.2	61.4	90.5	91.3	94.5	127.8	160.0	189.0
已竣工建築面積(千平方米)	5,977	9,592	8,853	10,265	13,771	13,012	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米)	11,099	14,822	20,848	13,574	25,320	22,899	23,203	24,277
平均售價 (人民幣元/平方米)	2,870	3,499	4,198	4,778	4,875	5,827	6,310	6,668

資料來源：成都市統計局

汕頭

汕頭位於廣東省東部沿岸，是中國原先的經濟特區之一，至今仍然是一個重要的製造業中心及港口。截至2012年12月31日，汕頭有人口約5,300,000。我們認為，我們於汕頭的主要競爭對手包括欣利地產、長平地產、聯泰地產、金碧實業及新潮房產。

下表載列所示年度汕頭的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	63.6	71.9	82.9	95.2	103.6	120.9	140.3	141.5
實質國內生產總值 增長率(%)	11.3	11.6	13.0	10.5	10.7	13.9	12.2	9.5
人均國內生產總值 (人民幣元)	12,883	14,459	16,483	18,634	19,982	22,776	25,958	26,047
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	10,630	10,960	11,716	12,542	13,651	15,179	17,474	20,023
已竣工建築面積(千平方米)	1,094	1,233	1,268	1,027	1,238	881	不適用	1,632
在建建築面積(千平方米)	2,820	3,828	4,423	3,821	4,034	4,743	不適用	6,809
已售建築面積(千平方米)	1,295	1,447	1,508	1,173	1,100	1,494	1,441	1,698
平均售價 (人民幣元/平方米)	2,394	2,519	3,061	3,120	3,504	4,145	4,757	5,878

資料來源：汕頭市統計局

行業概覽

惠州

惠州位於廣東省東南部。惠州的主要產業包括電子業及石油化工業。該市亦是珠江三角洲地區內一個重要的港口。截至2012年12月31日，惠州有人口約4,700,000。我們認為，我們於惠州的主要競爭對手包括合生創展、皇庭集團、中聯地產、宏新實業及中洲地產、卓越地產及德州投資。

下表載列所示年度惠州的若干經濟統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	80.4	92.9	111.8	130.4	141.5	173.0	209.7	236.8
實質國內生產總值 增長率(%)	15.8	16.3	17.4	11.5	13.2	18.0	14.6	12.6
人均國內生產總值 (人民幣元)	21,911	24,996	28,945	33,077	35,819	不適用	不適用	50,884
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	14,884	15,991	17,310	19,481	21,278	23,565	26,609	29,965
零售銷售額(人民幣十億元)	25.2	29.7	35.4	42.3	49.1	58.3	68.5	75.4
零售銷售額按年變幅(%)	18.0	18.2	19.1	19.6	15.1	19.0	18.2	15.5
房地產投資(人民幣十億元)	4.4	6.8	13.8	18.7	17.5	26.8	37.8	48.2

資料來源：惠州市統計局

東莞

東莞西北臨廣州，南接深圳，位於廣東省的中南部及珠江三角洲的東部。東莞是許多鐵路的交匯點，包括廣深高速鐵路及京九鐵路。東莞鐵路站負責處理往來中港兩地的過境載客列車的出入境管制。截至2012年12月31日，東莞有人口8,300,000。我們認為，我們於東莞的主要競爭對手包括萬科、Citic及富盈集團。

下表載列所示年度東莞的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	218.3	262.8	316.0	370.4	376.4	424.6	473.5	501.0
實質國內生產總值 增長率(%)	19.5	19.2	18.3	14.0	5.3	10.3	8.0	6.1
人均國內生產總值 (人民幣元)	33,287	39,173	45,051	50,471	48,988	52,798	57,470	60,556
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	22,882	25,320	27,025	30,275	33,045	36,350	39,513	42,944
零售銷售額(人民幣十億元)	50.6	59.9	72.2	88.1	95.9	110.8	126.6	135.4
零售銷售額按年變幅(%)	18.7	18.4	20.5	22.0	8.8	15.9	15.0	9.3
房地產投資(人民幣十億元)	14.4	16.4	20.9	27.1	27.8	29.9	37.4	37.7
已竣工建築面積(千平方米)	1,152	1,141	1,119	3,952	2,681	2,561	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米)	8,899	12,294	13,710	不適用	20,501	16,866	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米)	2,972	3,530	5,411	4,680	5,788	4,699	不適用	5,834

資料來源：東莞市統計局、廣東省統計局

佛山

佛山位於廣東省中部，在廣州西南面。佛山是珠江三角洲地區內一個重要的製造業中心。截至2012年12月31日，佛山有人口約7,300,000。我們認為，我們於佛山的主要競爭對手包括保利及碧桂園。

行業概覽

下表載列所示年度佛山的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	238.0	298.4	366.0	437.8	482.1	565.1	658.0	670.9
實質國內生產總值 增長率(%)	19.2	19.3	19.2	15.2	13.5	14.3	12.1	8.2
人均國內生產總值 (人民幣元)	41,031	50,207	60,917	72,975	80,579	78,503	91,001	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	17,424	18,894	21,754	22,494	24,578	27,245	30,718	34,580
已竣工建築面積(千平方米)				3,035	2,045	5,043	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米)				18,600	17,360	25,593	28,722	29,531
已售建築面積(千平方米)				4,770	7,112	7,763	不適用	不適用
平均售價(人民幣元/平方米)				5,435	6,204	7,648	不適用	不適用

資料來源：佛山市統計局

陵水

陵水位於海南省東南部，在三亞東北面。陵水現已冒升成為熱門的旅遊地點。截至2010年11月1日，陵水有人口約300,000。我們認為，我們於陵水的主要競爭對手包括綠城中園、雅居樂及Citic。

下表載列所示年度陵水的若干經濟統計數據：

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	2.4	3.1	3.7	5.0	6.2
實質國內生產總值增長率(%)	15.0	16.1	18.1	18.4	13.6
人均國內生產總值(人民幣元)	7,552	9,394	11,370	14,890	不適用
城市家庭人均可支配收入(人民幣元) ..	7,534	9,039	10,483	12,390	15,110
零售銷售額(人民幣十億元)	0.3	0.4	0.6	0.7	0.9
零售銷售額按年變幅(%)	16.9	23.9	19.5	15.3	16.1

資料來源：陵水市統計局

中山

中山位於廣東省南部，鄰近珠海及澳門。截至2012年12月31日，中山有人口約3,200,000。我們認為，我們於中山的主要競爭對手包括中澳房產及匯喬。

下表載列所示年度中山的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	88.6	105.4	126.8	145.7	156.6	185.1	219.1	241.1
實質國內生產總值增長率(%)	20.9	17.3	16.6	11.1	10.2	13.9	13.0	11.0
人均國內生產總值(人民幣元)	36,435	42,286	48,441	52,921	54,156	60,767	不適用	77,527
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	17,255	18,897	20,317	21,560	23,088	25,357	27,700	31,130
零售銷售額(人民幣十億元)	27.7	33.2	39.8	48.0	65.0	64.8	75.6	80.9
零售銷售額按年變幅(%)	17.9	19.7	19.5	20.5	14.5	18.2	16.9	10.3
房地產投資(人民幣十億元)	8.1	11.0	17.6	19.2	19.2	24.2	31.0	34.6
已竣工建築面積(千平方米)	2,515	2,511	2,723	2,671	3,412	3,988	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米)	6,334	8,099	12,652	14,748	14,836	8,564	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米)	2,556	3,431	4,654	2,853	5,181	6,066	不適用	不適用
平均售價(人民幣元/平方米)	2,694	2,932	3,940	4,273	4,546	5,147	不適用	不適用

資料來源：中山市統計局

行業概覽

珠海

珠海是中國經濟特區之一，緊鄰澳門北面及西面。截至2012年12月31日，珠海有人口約1,600,000。我們認為，我們於珠海的主要競爭對手包括仁恒、金地及中珠房產。

下表載列所示年度珠海的若干經濟統計數據及住宅物業市場的相關主要統計數據：

	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	63.5	74.6	89.5	99.7	103.9	120.9	140.5	150.4
實質國內生產總值 增長率(%)	13.1	16.1	17.0	9.2	6.6	12.9	11.3	7.0
人均國內生產總值 (人民幣元)	45,320	52,189	61,303	66,798	68,042	77,888	不適用	不適用
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	18,908	17,671	19,290	20,949	22,859	25,382	28,731	32,978
零售銷售額(人民幣十億元)	22.0	25.6	30.2	36.0	40.4	48.6	56.8	63.5
零售銷售額按年變幅(%)	16.4	16.1	18.0	19.4	12.3	20.5	18.1	12.7
房地產投資(人民幣十億元)	5.1	6.6	13.3	15.2	16.8	18.0	25.7	24.2
已竣工建築面積(千平方米)			2,390	3,402	3,104	1,719	2,753	3,292
在建建築面積(千平方米)			7,553	9,563	8,906	9,174	11,999	13,152
已售建築面積(千平方米)			3,163	1,600	2,719	2,335	2,099	2,307
平均售價 (人民幣元/平方米)			6,454	6,921	7,485	10,693	11,679	不適用

資料來源：珠海市統計局