

## 行業概覽

本部份包括中國經濟及本公司所經營的行業的有關資訊、預測及統計數位。本部份的某些資料及數據取自官方刊物，概未經本公司、全球協調人的聯繫人或顧問作獨立核實。此外，官方刊物也許會跟在中國境內或境外的第三方資料不相符。本公司對由官方政府資源衍生出來包括於本文件的該等資料的正確性或準確性不發表任何聲明。因此，不應過份依賴該等資料。然而，本公司已留意該點由於本公司考慮複寫該等資料為合理。

### 概覽

本公司為中國其中一家最大的及北京環渤海地區最大的建築材料生產商。本公司亦為大型物業投資及管理公司及在北京具有領導地位的房地產開發商。本公司旗下共有超過100間子公司並分為四大類業務板塊：水泥、新型建築材料、物業投資及管理，以及房地產開發。各本公司業務板塊均有其行業焦點及市場挑戰。本公司會以集團層面及於各市場板塊中分析本公司經營所在行業及相關市場競爭情況。

### 集團分析

#### 行業概覽

##### 中國固定資產市場

自二十世紀七十年代後期中國進行經濟改革開放以來，中國經濟一直迅速增長。根據中國統計局資料，中國的國內生產總值從2000年約人民幣99,215億元增長至2008年約人民幣300,670億元，較2007年增長約9.0%，令中國成為全球增長最快的經濟體系之一。

中國經濟的迅速增長刺激了中國的固定資產投資(如房地產及基礎建設等)，由1998年約人民幣28,406億元增加至2008年約人民幣172,291億元 — 較中國同期的國內生產總值的增長率還要高。由2007年至2008年，固定資產投資的平均年增長率約25.5%。

下表說明中國國內生產總值每年的增長，以及2003年至2008年間的固定資產投資：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元) .....	13,582.3	15,987.8	18,321.7	21,192.4	25,730.6	30,067.0
實際國內生產總值年增長 .....	10.0%	10.1%	10.4%	11.6%	13.0%	9.0%
固定資產投資(人民幣十億元) .....	5,556.7	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,723.9	17,229.1
固定資產投資年增長 .....	27.7%	26.6%	26.0%	23.9%	24.8%	25.5%

來源：中國國家統計局 ([www.stats.gov.cn](http://www.stats.gov.cn))

---

## 行業概覽

---

中國的經濟和固定資產投資的增長刺激房地產業的迅速擴展。中國住宅物業平均價值由2005年每平方米人民幣2,937.0元上升至2007年每平方米人民幣3,665.2元。

### 北京固定資產市場

北京位於華北，是中國的首都城市，亦是一個經濟及文化中心。於2008年，北京的人口約為17百萬人。於2008年，北京的實際國內生產總值增長率與國內平均增長率同等，而北京的人均國內生產總值都遠遠高於國內平均數。

過去十年，北京的固定資產投資亦已超過國內平均數，由1999年人民幣1,171億元增加至2008年人民幣3,849億元。北京住宅物業平均價值由2005年每平方米人民幣6,162.0元上升至2007年每平方米人民幣8,319.0元，而商業物業亦同樣由2005年每平方米人民幣13,828.0元上升至2007年每平方米人民幣15,286.4元。

### 競爭

於集團的層面上，京津冀地區的競爭相對緊張。建立一間如本公司的多元化平台公司並不過於複雜，然而我們市場的投資門檻頗高。例如，水泥及房地產開發板塊方面的法規限制可能會限制進入與擴張。該地區市場不斷變動，而眾多國際性、國家性及地區性參與者均希望加入並提高品牌知名度。若干競爭者於多個產品系列上競爭會造成挑戰。

該地區的競爭者主要為具有強大資源整合能力的國有大型企業，當中包括為中國建築材料集團公司、中材股份、天津建材及山東山水水泥集團有限公司。與該等競爭者比較，本公司董事相信本公司在北京、天津及河北省地區享有市場優勢及品牌知名度。此外，本公司擁有一條經整合的生產鏈貫通四個行業板塊，為我們提供若干競爭優勢。於北京、天津及河北省，我們能夠取得一個強大的資源及客戶群，以擴張至大環渤海地區。然而，我們的若干競爭者直接或間接地控制上市公司，能夠以更多的融資渠道及更低的融資成本取得大額資金。

### 中國政府所發佈的一攬子刺激計劃

於2008年11月，中國政府發佈一項人民幣4萬億元的一攬子刺激計劃以刺激中國國內經濟。預期該一攬子刺激計劃會於未來兩年為若干主要領域的項目融資，包括廉租房、農村基建、交通運輸、水電基建、醫療衛生、教育、文化及其他社會發展計劃、節能環保工程、技術革新、增值服務行業調整，以及災難復原(主要來自2008年5月四川大地震)。該一攬子計劃亦包括稅務改革，其主要允許減免購買固定資產(如機器)的增值稅，從而降低企業的營運成本。此外，該一攬子刺激計劃目標為透過實施若干措施(如提高散裝糧食最低收購價及多項政府津貼)，增加農民工收入。

## 行業概覽

根據國家發改委所示，該一攬子刺激計劃項下之主要投資領域及各領域所涉及預計金額如下：

領域	預計金額 (人民幣十億元)
廉租房及其他保障性住房項目.....	400
農村基建.....	370
交通運輸、水電基建.....	1,500
醫療衛生、教育、文化及其他社會發展計劃.....	150
節能環保工程.....	210
技術革新及行業增值調整.....	370
災難復原.....	1,000

### 板塊分析

#### 水泥及混凝土市場

##### 行業概覽

中國是全球單一規模最大的水泥市場。於2007年，中國佔全球水泥總耗量約45%，而於2008年，估計中國會佔全球水泥總耗量的54%。中國水泥行業已經歷迅速增長。根據中國國家統計局所示，中國的水泥生產由2003年約862百萬噸增加至2008年約1,388百萬噸。董事鑒於持續城市化以及基建與房地產的預期投資，故預期該增長將會持續。

##### 行業整合

政府透過頒佈若干最新規定，一直支持大型及較有效率的水泥公司。國家發改委於2006年10月17日發出的《水泥工業發展專項規劃》中提出，關閉過度污染及排放廢物的小型工廠，積極培養成功企業整合，以及加強該等企業的競爭力。國家發改委亦於同日在《水泥工業產業發展政策》中說明，就水泥行業的集中及整合而言，其目標為於2020年將水泥生產商由5000家減少至2000家。

於2006年12月31日，國家發改委、國土資源局及人民銀行聯合頒佈一份通知，說明12家國家級水泥公司將獲得優先項目批准、土地使用權批出及信貸批准的政府支持。名單中包括母公司(包括太行華信)、安徽海螺集團有限責任公司、山東山水水泥集團有限公司、浙江三獅集團有限公司、湖北華新水泥股份有限公司、河北唐山冀東水泥股份有限公司、中國聯合水泥有限責任公司、吉林亞泰(集團)股份有限公司、中國材料工業科工集團公司(含天山水泥股份有限公司)、河南天瑞集團公司、紅獅控股集團有限公司及甘肅祁連山水泥集團股份有限公司)。

## 行業概覽

根據中國水泥協會所示，截至2007年12月31日有超過5,000名獨立生產商，而且2007年的水泥生產平均年產能為每名生產商0.3百萬噸，大大低於不包括中國在內的全球平均年產能。透過政府的支持，中國大型水泥生產商正透過收購而快速發展。根據國家發改委所示，12家中國最大的水泥生產商的年總產量約佔中國2007年中期水泥總產量的25%。因為進一步的併購可能指向較小型的水泥公司，故董事預期該趨勢將會持續。

### 水泥

#### 生產方法

於水泥生產過程中，傳統生產方法採用立窯，而運用NSP技術的先進方法則採用回轉窯。立窯較少節能並採用較舊技術，生產較低質量的熟料。相比之下，回轉窯採用更多先進技術並具更高生產力，其允許更好地監測其所生產的熟料的質量。回轉窯可使用濕、乾或半乾法水泥生產。然而，立窯僅能使用半乾法水泥生產。乾法回轉窯更節能且產生更少污染。若干先進乾法回轉窯甚至運用NSP技術，此於上文所述方法中擁有最低的排放水平。

與傳統生產方法相比，NSP技術生產出來的水泥一般較有效率、可靠、穩定及持久，並排放更少有害物質。在水泥生產行業中，有三種主要的操作指示：1)每噸熟料及水泥的電力消耗；2)每噸熟料及水泥的煤消耗；及3)每噸熟料及水泥的能源消耗。熟料日產能達2,000噸以上的大型NSP生產線，特別是熟料日產能達4,000噸以上的生產線，運營時能源及勞動效益一般較高。NSP技術由擬降低污染及減少工業廢料的政府政策所支持。過去，傳統生產方法一直主導中國水泥行業。2000年以前，中國的絕大部份水泥產能來自傳統生產方法，而NSP生產技術的產能所佔比例卻約不足12%。

#### 產品

普通水泥有多個標號，每個標號對應一種抗壓強度，此於澆鑄後的第28天達到。普通水泥能夠分類為PO 32.5號、PO 42.5號或PO 52.5號(42.5號與52.5號在化學成分上並無不同，但52.5號磨得更為精細)。更多種類的簡介如下：

- PO 32.5號 — 適於一般用途，以及並不需要高強度水平的使用。PO 32.5號水泥於中國廣泛使用，於2006年所銷售的水泥中估計有80%為此號水泥或以下等級。
- PO 42.5號 — 一般使用於建築住宅、商業及工業建築物。除非需要非常高強度的水泥，否則大部份專家普遍推薦使用PO 42.5號。
- PO 52.5號 — 用於需要高強度水平的項目及其他重負載的支承結構。

## 行業概覽

水泥價格按其類型而有所不同。我們於以下載述由2005年至2009年首季每季北京市市場的PO 42.5水泥的平均價格。

	水泥價格	
	PO 42.5水泥價格 (每噸人民幣)	季度變化 %
2005年 — 第一季	252	—
第二季	258	2.4%
第三季	258	-0.2%
第四季	251	-2.7%
2006年 — 第一季	260	3.6%
第二季	240	-7.7%
第三季	287	19.6%
第四季	330	15.0%
2007年 — 第一季	330	0.0%
第二季	330	0.0%
第三季	330	0.0%
第四季	340	3.0%
2008年 — 第一季	350 <sup>(1)</sup>	2.9%
第二季	360	2.9%
第三季	360	0.0%
第四季	360	0.0%
2009年 — 第一季	360	0.0%

資料來源：專門對亞洲及新興市場進行研究 CEIC Data Company Ltd ([www.ceicdata.com](http://www.ceicdata.com))

附註：

(1) 因為2008年1月的平均價格不可用，所以僅以2008年2月及3月的數據釐定2008年第一季度數字。

於2005年、2006年及2007年，在北京的每噸水泥的平均售價分別約為人民幣236.2元、人民幣240.8元及人民幣249.8元。

### 混凝土

中國政府頒佈行業政策鼓勵散裝水泥銷售，亦已公佈法令自2003年12月31日起禁止在各大省會城市及沿岸城市建立混凝土攪拌場，並自2005年12月31日起將此禁令推至所有城市。因此，近年來，北京有越來越多的商品混凝土攪拌站。於2007年，北京有超過100個商品混凝土攪拌站，年產量約為47.6百萬立方米。

### 競爭

水泥及混凝土行業通常具有區域性特點。在北京，該等市場在價格、地理位置及品牌知名度方面競爭相當緊張。由於價值重量比低，水泥價格受到原材料及成品的運輸成本的大幅影響。水泥生產廠的市場通常集中在銷售半徑範圍內，主要是因為水泥沉重、體積大、批量使用及運輸成本昂貴。混凝土亦有相類似的限制。因此，水泥及混凝土廠所在地的競爭環境以及產品的價格及品質是產品競爭力的關鍵決定因素。

---

## 行業概覽

---

### 進入門檻

如「法規概覽 — 水泥」中所述詳情，中國政府亦已提高進入水泥行業的門檻。此包括三個方面：(i)需要一項水泥產品生產資格；(ii)增加環境保護要求；及(iii)採用一項產能要求，規定新建成的水泥粉磨站的年度產量不應少於600,000噸。此外，中國政府實施宏觀調控及行政措施，已將新建水泥生產線所需的資本提高至35%。目前，只有擁有充足財政資源的水泥生產商才能建設新的大型生產線。該等法規更改使水泥生產業務面臨挑戰，並增加若干原材料(尤其是煤)成本。由此，中國水泥行業已加快整合。有關水泥行業的環境保護法規的詳情，請參閱「法規概覽 — 水泥 — 環保要求」。

### 競爭者

於本公司的水泥市場中，小型生產商是其中一個競爭來源。然而，本公司較其享有規模經營、市場知名度及銷售方面等優勢。此外，小型水泥生產商無法符合中國的國家政策，因為國家發改委要求所有地方政府逐步結束年產能為0.2百萬噸以下及無法符合相關環境保護要求或產品質量標準的水泥企業。本公司水泥板塊中的子公司已實行多項質量管制，包括ISO9001、ISO10012、ISO14001及GB/T28001管理體系。詳情請參閱「業務 — 品質控制」。因為政府現時致力於整頓，所以我們相信在北京、天津及河北省周邊範圍的傳統生產商將會越來越少。

擁有與本公司類似生產方法的新型NSP生產商是水泥市場中的第二類競爭來源。我們有意利用競爭優勢，包括本公司的廣大的銷售網絡、規模經濟、品牌強勢及客戶服務與該等水泥生產商競爭。

根據中國水泥協會所示，於2008年，本公司，連同本公司的聯營公司太行水泥及其子公司，是京津冀地區最大水泥供應商(其中本公司約佔60%，太行水泥及其子公司約佔40%)，而根據北京水泥行業協會所示，就銷量而言，本集團單獨供應北京約40%的市場份額。

本公司的主要競爭者為大型國有商品混凝土供應商，包括北京建工集團有限責任公司商品混凝土中心、北京住總商品混凝土中心、北京城建混凝土有限公司及北京六建集團公司混凝土分公司。與競爭者相比，董事相信本公司於品牌知名度、營運規模及攪拌站的地理分

---

## 行業概覽

---

佈方面享有優勢。中國的水泥市場競爭非常激烈，而我們相信透過多年的努力，我們已建立良好的客戶關係及強大的品牌知名度。本公司已發展京津冀作為本公司的主要市場，並透過規模經濟於該等市場中獲利。

### 新型建築材料市場

#### 行業概覽

新型建築材料與傳統建築材料(如磚、瓦及灰砂石)有所差異。該等建築材料較為輕盈，具隔熱保溫性，而且較為耐用、節能、裝飾性及環保。新型建築材料主要用於提高功能性；該等材料亦使樓宇外觀更為現代化及悅目。部份新型建築材料能大幅減輕樓宇的重量，創造使用輕型樓宇結構的條件，並將建築技術變得更現代化，並大大加快工程進度。該等產品包括許多用於樓宇建設項目的主要配件。

隨著固定資產投資及房地產開發數量一直上升，新型建築材料的市場亦於過去五年有所增長。此外，北京市工業促進局及北京市人民政府國資委最近在當前2006年至2010年五年計劃中強調發展新型建材行業的需要。於該五年計劃期間，北京的固定資產投資總計約人民幣18,840億元，於計劃期間房地產開發總額預期將達到約人民幣9,400億元。此外，預期到2015年，北京將投資2,000億元建設290公里的地鐵(另外200公里預定於2008年底投入服務)，相當於當前一個五年計劃期末中國地鐵長度的兩倍。預期到2015年，總長度為561公里，而總定額投資金額達人民幣2,000億元。

由於新型建築材料中產品分類廣泛，我們將於下文討論各類別中具代表性產品，即傢俱、礦棉吸聲板、ALC及耐火物料的市場。

#### 裝飾及裝修材料

裝飾及裝修材料包括傢俱、礦棉吸聲板、門窗、塗料、彩色鋼板及礦棉。由於傢俱及礦棉吸聲板所產生的收入規模或對我們的發展策略甚為重要，我們將重點討論該等產品。

#### 傢俱

中國是主要的傢俱出口國及生產國而木製傢俱佔市場的一大部份。於2007年，中國出口價值達至226億美元，較2006年上升29.5%。於2008年，傢俱行業持續其過往的高增長率，出口價值約為276億美元，較2007年上升21.9%，且生產總量達到約人民幣2,925億元。

## 行業概覽

### 礦棉吸聲板

礦棉吸聲板由粒狀棉、凹凸棒石粘土、澱粉及廢報紙造成，主要用作天花板以達到保溫、吸聲、防火及裝飾的效果。於2000年，中國對礦棉吸聲板的需求約為20至25百萬平方米。估計於2006年至2010年期間，礦棉吸聲板的市場將以年率15%增長。

### 節能牆體及保溫材料

節能牆體及保溫材料包括多種用於建築牆體的製造及保溫材料，包括 ALC、玻璃棉、石膏砌塊、分隔板、劈離磚、彩色水泥瓦、古建製品、粉刷石膏、外牆外保溫系統及預混合灰漿。我們重點說明 ALC 產品是由於該產品作為保溫材料的環保優惠及其得自中國政府就推動循環經濟方面的支持。

### ALC

ALC 乃指主要用作牆體材料的產品，因為該等產品能夠造成磚狀或板狀，並具有良好隔熱保溫效果。ALC 廣泛用於商業及住宅樓宇建築。於2008年，中國的年總產能約為30百萬立方米，於2005年的產量約達22.0百萬立方米。於2008年，ALC 在牆體表面材料應用中僅佔不到1.0%，而在新型牆體表面材料應用中則不到2.2%，此表明其在市場中仍然具有高增長潛力。

### 耐火材料

耐火材料能被分為定型或不定型，均能在高溫環境下提供保溫效果，如水泥窯。該等產品廣泛用於水泥、冶金、電力及石化行業以作為高溫窯爐中的內部隔熱內層。於2007年，在中國售出總值人民幣1,084億元的耐火材料。同年產量超過40百萬噸，較2006年上升超過25.0%。預計2008年將會生產50百萬噸，較2007年增長約30%。

### 產品

我們的新型建築材料板塊業務生產超過20種不同的產品。該等產品可分為以下三個主要類別：(i)裝飾及裝修材料；(ii)節能牆體及保溫材料；及(iii)耐火材料。下表載列於指定期間該三個類別中個別的總收入佔新型建築材料業務總銷售額的百份比(不包括來自建材貿易、物流及其他的收入)。

類別	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2006年	2007年	2008年	2008年	2009年
裝飾及裝修材料 .....	64.4%	61.9%	58.1%	57.3	51.2
節能牆體及保溫材料 .....	21.2%	20.5%	14.9%	16.0	15.9
耐火材料 .....	14.4%	17.6%	27.0%	26.8	33.2

---

## 行業概覽

---

### 競爭

#### 進入門檻

我們相信進入中國新型建材行業的門檻有三方面：(i)需要取得用以生產工業產品的生產資格證書；(ii)為產品質量及建立質量控制機制而取得的證書；及(iii)建立強大研究與開發能力。該等障礙為新型建築材料業務一般面臨的挑戰的額外挑戰，即競爭環境的日益激烈及原材料成本的上升。本公司新型建築材料板塊中的許多子公司均已獲得各種國家及國際證書。該等證書的詳情請參閱「業務 — 品質控制」。

#### 競爭者

本公司的主要競爭者是大型建築材料生產商，如北新建材(集團)有限公司。與本公司的競爭者相比，本公司的行業連鎖會為本公司提供優勢。本公司的生產設施主要位於北京、天津及河北省地區，讓本公司能夠應付主要市場中大型項目的需要。此外，本公司在若干產品種類方面已存在競爭對手，例如在礦棉吸聲板方面的上海阿姆斯特壯建材有限公司及北新建材(集團)有限公司，在ALC方面則有天津愛舍新型建材有限公司，而在傢俱方面則有光明集團及華日傢俱股份有限公司。

### 物業投資及管理市場

#### 行業概覽

物業投資及管理一般指投資、經營及管理住宅物業及商業物業。投資物業是指持有以用於租賃目的或用於資本增值或兩者皆是的物業，但該物業不由持有人佔有及使用。物業管理一般指為完全落成的物業提供服務，其中包括物業維修、日常管理、物業設施的維護、維修及更新、環境管理及清潔、保安、防火、道路及車輛管理、收取公共服務費用、日常客戶服務、及增值服務，如房間清潔、商務服務(傳真、打印、打字等)。物業管理亦包括提供其他專業服務，如因應要求組織社團活動、預訂機票、提供天氣預測及家用電器維修。除一處在內蒙古呼和浩特的經營外，本公司的全部物業投資及管理運作均在北京。

#### 物業投資

直到2007年，房地產市場的規模(按關於所出售的總建築面積的計量)及物業價格在中國大幅上升。於2008年，在中國售出的總建築面積較2007年下降19.7%，然而，同年物業總投資達至人民幣30,580億元，較2007年增長20.9%。由於房地產市場普遍上升，中國物業投資市場亦因而大幅增長。尤其是在北京，住宅物業的平均價格由2005年的每平方米人民幣6,162.0元增長至2008年的每平方米人民幣9,309.0元，而商業物業的平均價格則由2005年的每平方米人民幣13,828.0元增長至2008年的每平方米人民幣16,264.7元。

## 行業概覽

下表指出中國及北京於指定年度各自的住宅及商用物業(包括辦公室及零售)的平均價格：

### 中國

	住宅	辦公室	零售
	(每平方米人民幣)		
1997年	1,790	4,677	3,090
1998年	1,854	5,552	3,170
1999年	1,857	5,265	3,333
2000年	1,948	4,751	3,260
2001年	2,017	4,588	3,274
2002年	2,092	4,336	3,489
2003年	2,197	4,196	3,675
2004年	2,608	5,744	3,884
2005年	2,937	6,923	5,022
2006年	3,119	8,053	5,247
2007年	3,645	8,667	5,774

資料來源：中國國家統計局 ([www.state.gov.cn](http://www.state.gov.cn))

### 北京

	住宅	辦公室	零售
	(每平方米人民幣)		
1999年	4,787	13,780	11,170
2000年	4,557	12,563	6,915
2001年	4,716	12,391	7,166
2002年	4,467	13,167	7,892
2003年	4,456	10,645	10,189
2004年	4,972	9,517	8,220
2005年	6,162	13,517	13,828
2006年	7,375	13,555	14,965
2007年	8,319	15,152	17,585

資料來源：CEIC Data Company Ltd，其專門研究亞洲及新興市場 ([www.ceicdata.com](http://www.ceicdata.com))

### 物業管理

隨著中國(特別是北京)的物業投資市場持續增長，對優質物業管理的需求亦已上升。

物業管理亦已開始應用在房地產開發各時期，如策劃、設計、建築、完工、交付及銷售。物業管理公司所提供的服務變得更多元化以提供範圍更廣的服務，如租賃管理、設施管理、項目管理及適當的客戶調查。物業管理公司亦已開始提供增值服務，如會議及清潔服務。

物業管理企業按最低資本要求、能夠管理的物業規模及員工人數分為一級、二級及三級。有關分類的詳情，請參閱「法規概覽—房地產開發及物業管理—物業管理服務」。

---

## 行業概覽

---

### 度假村及酒店

於2008年，到訪中國內地的遊客數目達到約130百萬人，相較2006年增長5.5%。為應付日益增加的訪客，中國的星級度假村及酒店數目由2003年的614間增加至2007年的806間。

此外，中國經濟增長強勁，令中國旅遊業因而受惠，市區居民擁有更多可支配收入。本公司認為北京及內蒙古呼和浩特度假村的需求將隨該地區經濟持續增長而增加。

根據中華人民共和國國家旅遊局所示，於2007年底，中國有13,583間酒店（較2006年上升6.5%），共有1,573,800間酒店房間（較2006年上升7.8%）。酒店平均入住率約為70%。

### **競爭**

#### 進入門檻

由於門檻較低，中國的物業投資管理行業競爭非常激烈。新入行者僅需要擁有充足資本以投資於辦公室及商業物業，以及擁有有關進行物業管理服務的資格。然而，於北京市，此行業最近受到辦公室及商業物業供過於求的挑戰。因此，商業大廈持有人及出租人會以樓宇質量、商業設施及地理位置與其他競爭者激烈競爭。

#### 競爭者

本公司在物業投資方面的主要競爭者為大型國際物業投資及管理公司，其持有如北辰大廈、英藍國際金融中心、新保利大廈、華貿中心及凱晨大廈。然而，該等競爭者主要投資由第三方開發的物業。本公司一般開發自有投資，因而更了解我們的項目。

商業物業的供應上升可能會導致北京市場的競爭更為激烈。詳情請參閱「風險因素 — 關於物業投資及管理業務的風險 — 北京市場可用寫字樓的供應過多會對本公司的投資造成不良影響」。

度假村及酒店市場的競爭亦相當激烈。例如，北京市昌平區的溫泉度假村非常集中，而在所提供服務、位置、價格及娛樂節目方面亦十分相似。本公司的主要競爭者包括九華山莊、溫都水城、龍脈溫泉及龍熙溫泉。與競爭者相較之下，本公司相信我們擁有較高的品牌知名度、較優質的設施及服務。

## 行業概覽

### 房地產開發市場

#### 行業概覽

房地產改革及中國經濟增長導致可支配收入增加、按揭貸款市場出現及都市化速度上升，均是中國房地產市場持續增長的主要因素。

物業價格由2003年至2008年間逐漸上揚，國內住宅物業的平均價格由2003年約每平方米人民幣2,197.0元升至2008年12月約每平方米3,655.0元。此外，住宅物業的房地產開發投資增加至2008年約人民幣22,081億元。政府房屋改革繼續鼓勵擁有私人物業，而預計城市住戶的物業擁有權比例將持續上升。

#### 產品

本公司在北京、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特發展物業。本公司發展寫字樓、商品房及保障性住房。寫字樓及商品房亦普遍被視為住宅物業，乃屬傳統房地產開發。保障性住房設計以為有住屋困難的中低收入家庭提供房屋。2008年全國落成的保障性住房的總建築面積約為60.0百萬平方米，相較1997年的約17.2百萬平方米，增長約為248.8%。在北京，2008年落成的保障性住房的總建築面積約為1.0百萬平方米。有關保障性住房的詳情，請參閱「風險因素 — 關於房地產開發業務的風險 — 若干類型的房地產開發類別的盈利限制會對本公司整體回報造成影響」、「法規概覽 — 房地產開發及物業管理 — 發展經濟適用房、雙限商品房及廉租房的特殊條例」及「業務 — 房地產開發 — 項目詳情 — 房地產開發」。

於2006年、2007年及2008年，在北京售出的建築面積分別約為26.1百萬平方米、21.8百萬平方米及13.4百萬平方米。同期，我們在北京售出的建築面積分別約為0.3百萬平方米、0.2百萬平方米及0.3百萬平方米，分別佔於有關期間在北京售出的總建築面積的約1.2%、0.9%及2.2%。我們於業績記錄期間並無在天津、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特出售任何物業。下表載述由2003年至2007年，所有物業及住宅物業在北京、天津、浙江省杭州及內蒙古呼和浩特的每平方米平均售價：

年度	北京		天津		浙江省杭州		內蒙古呼和浩特	
	住宅	整體	住宅	整體	住宅	整體	住宅	整體
	(每平方米人民幣)							
2003 .....	4,456	4,737	2,393	2,518	3,657	3,939	1,277	1,552
2004 .....	4,747	5,053	2,950	3,115	3,884	4,248	1,430	1,648
2005 .....	6,162	6,788	3,987	4,055	5,454	5,619	1,541	2,057
2006 .....	7,375	8,280	4,649	4,774	5,967	6,218	2,176	2,368
2007 .....	10,661	11,553	5,576	5,881	7,432	7,616	2,459	2,596

來源：中國國家統計局([www.state.gov.cn](http://www.state.gov.cn))

---

## 行業概覽

---

### 房地產開發市場

#### 北京房地產開發市場

根據中國國家統計局所示，於2007年，北京落成物業總建築面積約為28.9百萬平方米，較2006年下降9.5%。在2007年的總出售物業中，約4.5百萬平方米或20.4%為非住宅物業，及約17.3百萬平方米或79.6%為住宅物業。2007年北京全部物業的平均售價約為人民幣11,553元，較2006年上升39.5%。根據北京2008年年度統計公報，於2008年，北京落成物業總建築面積約為25.6百萬平方米，當中約11.6百萬平方米或45.3%為非住宅物業，及約14.0百萬平方米或54.7%為住宅物業。

#### 天津的房地產開發市場

天津是一個省級城市，位於華北地區，毗鄰河北省並鄰近北京。天津擁有10.4百萬人口，其實際國內生產總值約為人民幣5,018億元，人均國內生產總值為人民幣45,829.0元。

根據中國國家統計局所示，於2007年，天津落成物業總建築面積約為17.0百萬平方米，較2006年增加12.1%。全部物業的平均售價亦自2006年上升21.7%。2007年的房地產總投資額為人民幣505億元，自2006年上升25.6%。

#### 浙江省杭州房地產開發市場

浙江省杭州位於中國東部，是浙江省省會。於2008年，杭州人口為8.0百萬，實際國內生產總值達到約人民幣4,781億元，即人均國內生產總值為人民幣60,414元。

根據中國國家統計局所示，於2007年，浙江省杭州落成物業總建築面積約為9.5百萬平方米，較2006年上升21.1%。在2007年的總出售物業中，約1.1百萬平方米或9.3%為非住宅物業，及約10.4百萬平方米或90.7%為住宅物業。根據杭州2008年年度統計公報，於2008年，杭州落成物業總建築面積約為8.9百萬平方米，當中約0.9百萬平方米或12.4%為非住宅物業，及約6.3百萬平方米或87.6%為住宅物業。2008年的房地產總投資額為人民幣597億元，自2007年上升15.0%。

#### 內蒙古呼和浩特房地產開發市場

內蒙古呼和浩特位於中國中北部，是內蒙古自治區省會。於2007年，呼和浩特人口為2.6百萬，實際國內生產總值達到約人民幣1,118億元，即人均國內生產總值為人民幣43,333.3元。

根據中國國家統計局所示，於2007年，內蒙古呼和浩特落成物業總建築面積約為2.2百萬平方米，較2006年增加約28.3%。在總出售物業中，約0.1百萬平方米或5.6%為非住宅物業，及約2.1百萬平方米或94.4%為住宅物業。

---

## 行業概覽

---

### 競爭

#### 進入門檻

由於政府嚴格規範市場，中國的房地產開發市場競爭變得相當緊張。該等障礙包括獲得有關地產開發的資格證書，需要持續增長或補充一家地產銀行，以及維持項目的充足營運資本。以下障礙為房地產開發板塊普遍面臨的挑戰的額外挑戰，包括最近含北京市在內的中國房地產價格的下跌。許多該等要求形成中國試圖改革該市場的一部份。於1990年之前，中國的地產開發為國家中央計劃經濟的一部份。20世紀90年代，中國政府著手住房改革，並開始將中國地產及住房行業轉為市場主導系統。有關此改革的事件時間表如下所示。

1988年 — 國家憲法獲修改以允許轉讓土地使用權。

1992年 — 主要城市開始銷售前公共房屋。

1994年 — 中國政府進一步實行及成立僱主／僱員住房基金，以及由中央政府頒佈有關在城市預售商品房的法規。

1995年 — 中國政府頒佈有關轉讓房地產的法規，為房地產銷售建立一個法規框架。

1998年 — 中國政府廢除國家分配房屋政策。

1999年 — 房屋按揭的期限延長至30年，在二手市場出售物業的程序亦正式化。中國政府將最大按揭融資由70%提高至80%。

2000年 — 工程項目的質量控質標準化，為行政訂立框架。

2001年 — 中國政府發出有關商品房銷售的規定。

2002年 — 訂立新規則，要求土地使用權以公開招標、拍賣或掛牌競投方式授予。境內及國際用家的雙制度被取消。

2003年 — 為房地產融資頒佈及實施嚴格規定，減少與物業融資有關的信貸及系統風險。

2004年 — 國務院發出一項通知要求由開發商出資部份應佔房地產開發項目(不包括保障性住房)總預計資金要求的35%，而非20%。此外，建設部修訂及補充的規則對城市的商品房預售實施更具限制性的要求，而中國銀行業監督管理委員會向商業銀行發出對房地產融資進一步加強風險控制的指引。

---

## 行業概覽

---

- 2005年 — 採用額外措施以打擊房地產投機，如增加所選城市中最低首期至總賺買價格的30%，減少住宅的優惠按揭息率，向購房兩年內的出售收益徵收5%營業稅，並禁止未完工物業銷售。
- 2006年 — 政府制定額外土地供應、銀行融資及其他措施以控制物業價格上升，以鼓勵開發中低端住房並推動中國房地產行業健行發展。房屋及城鄉發展局頒佈一項指引，要求總建築面積90平方米以下的單位不可少於新批或新建項目總建築面積的70%。
- 2007年 — 頒佈年度土地使用稅增加的規定，並向外資企業對該等土地徵收土地使用稅。國土資源局頒佈若干規定，要求除非及直至根據土地出讓合同就所有土地使用權支付所有地價，否則不會發出土地使用權證。該等規定有效阻止分批發出規定證書。
- 2008年 — 國務院發出*關於促進節約集約用地的通知*。該通知要求必須將住宅用地開發項目的70%或以上用作發展低成本出租單位、小至中戶型單位、低至中等成本單位及小於90平方米單位。該通知亦對閑置土地徵收額外的地價附加費。

財政部及中華人民共和國國家稅務總局已調整個人物業買賣的房地產相關稅率，包括臨時調低個人首次購買住房（建築面積不多於90平方米）契稅至1%、暫不收取銷售住房印花稅及土地增值稅與暫不收取購買住房印花稅。

國務院於2008年12月20日實施若干稅務相關政策，包括將轉讓普通住房營業稅豁免期限由自房產證發出之日或契稅付款收據之日（以較早者為準）起5年縮短至2年，而且倘若個人於買房後2年內轉讓房屋，將計算營業稅的基準修改為定於轉讓價與購買價間平衡。國務院亦決定廢除城市房地產稅。國務院於2008年12月31日決定廢除城市房地產稅。

中國人民銀行已於2008年10月27日調整商業性個人住房貸款利率下限至貸款基準利率的70%及調整最低預付定金至總購買價的20%。中國人民銀行亦已調低廉租房房地產開發商貸款利率至貸款基準利率的90%。

---

## 行業概覽

---

有關中國房地產開發的更多法律及法規要求的詳情，請參閱「法規概覽 — 房地產開發及物業管理 — 房地產開發 — 房地產開發企業質量及安全責任」。

### 競爭者

本公司的主要競爭者為國內及國際大型房地產開發商，包括保利房地產(集團)股份有限公司、中遠房地產開發有限公司、招商局地產控股股份有限公司、北京首都開發控股(集團)有限公司、北辰房地產開發股份有限公司、萬科企業股份有限公司及廣東富力地產股份有限公司。競爭因素包括品牌、房地產開發的整體情況、資本運作、管理模型及項目管理及營運能力，以至價格、地理位置及周邊環境。與本公司的競爭者比較，本公司具有各項業務間所產生之協同效應、高知名度品牌、富經驗管理團隊及大量土地儲備等優勢。為與競爭者競爭，本公司計劃進一步利用上游建築材料生產營運的協同效應、平衡的發展組合、高知名度品牌及房地產開發的經驗。

### 聯營公司及行業團體的背景資料

我們於下文提供於本文件中所引用的部份行業協會涉及本公司業務的團體資料。該等組織所提供的證明及統計並非由我們委託編製，而就董事所知及認為，除以下情況外，該等組織獨立於本公司及母公司：

**中國水泥協會** — 由民政部及國務院國資委管轄，乃由500名成員組成的國家級非牟利協會，授權制訂策略及政策，進行研究並促進水泥行業公平競爭。姜德義先生(執行董事及總裁)及徐永模先生(獨立非執行董事)為29名協會副主席的其中兩名，但並無參與日常管理。

**北京水泥行業協會** — 由北京市民政局(「MBCA」)及北京市工業促進局(「MBID」)管轄，是一個由28名成員組成的地方協會，該協會成立於1985年並掛靠為北京建材行業協會的分部。

**中國建築材料聯合會** — 由民政部及國務院國資委管轄，乃由接近20,000名建材行業成員組成的國家級協會。該協會收集資料並協助制訂相關行業標準。徐永模先生(獨立非執行董事)為29名協會副主席的其中一名，並負責技術、國際合作及對外工作。

---

## 行業概覽

---

**北京建材行業協會** — 由北京市民政局及北京市工業促進局管轄，是一個由2,000名成員組成的地方協會。該協會收集資料並參與協助制訂相關行業標準。姜德義先生(執行董事及總裁)為協會副主席，姜先生並不參與該協會的日常管理。徐先生於中國水泥協會的職責為提供有關水泥協會工作的意見及建議，並參加中國水泥協會的重要會議。

**北京房地產業協會** — 由北京市民政局及北京市建設委員會管轄，是一個由600名北京房地產業成員組成的地方協會。

**北京物業管理協會** — 由北京市民政局及北京市建設委員會管轄，是一個由北京物業管理行業成員組成的地方協會。

**北京傢俱行業協會** — 由北京市民政局、北京市工業促進局、北京行業經濟協會及中國國家傢俱協會所管轄，是一個由北京傢俱行業組成的地方協會。

**中國建築業協會材料分會預拌砂漿推廣委員會** — 由中國建築業協會材料分會(由民政部所管轄)所管轄，為一所非牟利協會，由企業、組織及學者組成。王肇嘉先生(建材總院院長)為該協會的副主席，但並無參與日常管理。

**中國絕熱隔音材料協會** — 由國務院國資委、民政部及中國建築材料聯合會管理，為一個成立於1987年的國家級協會。該協會採集統計資料並協助制訂相關行業標準。

**中國加氣混凝土協會** — 由國務院國資委及中國建築材料聯合會管理，一個成立於1981年的國家級協會。該協會採集統計資料並協助制訂相關行業標準。

**中國耐火材料行業協會** — 由民政部管理，是一個成立於1990年的國家級協會。該協會採集統計資料、進行研究，並且協助制訂相關行業發展政策及行業標準。馮運生先生(北京通達耐火技術有限公司主席及總經理)為該協會副會長。