

行業概覽

中國經濟概覽

過去十年，中國經歷了重大經濟增長，主要原因是政府於1978年後進行的經濟改革。中國於2001年加入世界貿易組織(或稱世貿)進一步加快中國經濟改革步伐。過去五年，中國國內生產總值由2004年約人民幣159,878億元增加至2008年約人民幣300,670億元，複合年增長率約17.1%。2008年，中國實際國內生產總值增長9.8%，而2007年增長率為11.9%。

下表載列所示期間有關中國經濟的選定年度數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	15,987.8	18,322.7	21,192.4	24,953.0	30,067.0
實際國內生產總值增長率	10.1%	10.4%	11.6%	11.9%	9.8%
人均國內生產總值(人民幣)	12,336	14,053	16,165	18,934	22,640
外商直接投資(十億美元)	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4
固定資產投資(人民幣十億元)	7,047.7	8,877.4	11,000.0	13,732.3	17,229.1
消費物價指數	103.9	101.8	101.5	104.8	105.9
失業率	4.2%	4.2%	4.1%	4.0%	4.2%

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局、中央情報局全球概況(*The World Factbook*)。

中國經濟地域增長

廣東省

廣東省位處珠江三角洲的心臟地帶，南接香港，總面積約為179,757平方公里。於2008年12月31日的人口約為95.4百萬。珠江三角洲為中國經濟重鎮，過去數十年間發展驕人。隨著廣東省經濟上揚，省內居民的購買力近年亦顯著增加，造就廣東省房地產市場蓬勃發展。2008年，廣東省人均國內生產總值增長率較2007年上升約13.4%。下表載列所示年度廣東省的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	1,886.5	2,236.7	2,616.0	3,108.4	3,569.6
佔中國國內生產總值百分比	11.8	12.2	12.3	12.5	11.9
人均國內生產總值(人民幣)	20,876	24,438	28,332	33,151	37,588
人均國內生產總值增長率	17.3%	17.1%	15.9%	17.0%	13.4%
消費物價指數	103.0	102.3	101.8	103.7	105.6
失業率	2.7%	2.6%	2.6%	2.5%	2.6%

資料來源：廣東省統計年鑑、廣東省統計局。

行業概覽

江西省

江西省位處中國南部，以長江為北面邊界，面積約167,000平方公里。根據中國統計年鑑，截至2008年底，江西省人口約44.0百萬。2008年，江西省人均國內生產總值較2007年增長約16.6%。下表載列所示期間江西省的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	345.7	405.7	467.1	550.0	648.0
佔中國國內生產總值百分比	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
人均國內生產總值(人民幣)	8,189	9,440	10,798	12,633	14,727
人均國內生產總值增長率	22.6%	15.3%	14.4%	17.0%	16.6%
消費物價指數	103.5	101.7	101.2	104.8	106.0
失業率	3.6%	3.5%	3.6%	3.4%	3.4%

資料來源：中國統計年鑑、江西省統計局、環亞。

廣西壯族自治區

廣西壯族自治區位處中國西南，面積約236,700平方公里。由於其與越南接壤以及鄰近廣州及香港，廣西壯族自治區是讓中國策略性進入東南亞的重要商業中心。根據廣西壯族自治區統計局的資料，截至2008年12月31日，廣西壯族自治區人口約50.5百萬。於2008年，廣西壯族自治區人均國內生產總值增長率上升約19.2%。下表載列所示期間廣西壯族自治區的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	343.4	407.6	482.9	595.6	717.2
佔中國國內生產總值百分比	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4
人均國內生產總值(人民幣)	7,196	8,788	10,296	12,555	14,966
人均國內生產總值增長率	20.6%	22.1%	17.2%	21.9%	19.2%
消費物價指數	104.4	102.4	101.3	106.1	107.8
失業率	4.1%	4.2%	4.1%	3.8%	3.8%

資料來源：中國統計年鑑、廣西省統計局。

中國交易中心市場

概覽

交易中心是眾多商家展示及銷售貨物的批發市場。中國的交易中心市場極為分散，交易中心數目眾多，建築面積各有不同，並因應行業重心而有大幅差異。中國多個交易中心趨向專注於單一行業界別，例如紡織服裝、皮革皮具、電子、印刷以及五金產品及硬件。中國建築面積超過400,000平方米及提供多於一個行業界別的產品並具備全方位配套服務及設施的交易中心數目有限。過去五年，中國興建了不少批發交易中心。大部分

行業概覽

交易中心均集中於工業中心，例如珠江三角洲、長江三角洲及圍繞北京的環渤海地區，以及全國各地的地域交通樞紐，以乘交通系統之便。作為大型綜合物流及展示交易中心的發展商及營運商，我們出售及出租交易中心展示位，與其他交易中心發展商及營運商的行業慣例一致。

據高力國際指出，中國對由獨資實體擁有及經營以及妥善管理、綜合、大型及專注某一或若干行業的交易中心的需求日益增加。由於由多個營運商經營交易中心可減低效益及引致意見分歧，故獨資經營的交易中心大多達致相對較佳的營運成果及取得更高佔用率，提升市場租金。中國的交易中心亦預期會擴展規模及範疇，並可能擴展至涵蓋上游及／或下游設施及配套服務。此外，由於市場競爭因多個未來發展規劃交易中心將於不久將來落成而加劇，城鎮地區小型及隨意分散的專門市場正逐步合併並遷移至具良好交通網絡及拓展機會的城郊地區。專注單一行業的交易中心（或專注某一行業或限定行業的交易中心）於推動經濟增長方面扮演重要角色，原因是多個市政府正加重發展零售設施發展的城市規劃計劃，包括專門的交易中心。此外，隨著中國作為全球製造及出口中心的地位日益鞏固，大型及專門的交易中心增加令附有物流服務的交易中心需求上升，原因是物流服務提升業務交易的效率，亦降低其運輸及物流成本。

下表載列於2007年中國選定行業的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
電子 ⁽¹⁾	3,922.4	18.6
化工 ⁽²⁾	3,092.0	30.7
紡織服裝 ⁽³⁾	2,633.4	22.6
五金產品	1,144.7	34.2
印刷及紙品 ⁽⁴⁾	844.3	25.2
塑料	812.0	27.3
皮革皮具	515.3	24.2
總計	12,964.1	24.6

資料來源：中國統計年鑑。

- (1) 包括通訊設備、電腦及其他電子設備。
- (2) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。
- (3) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。
- (4) 包括紙張、紙品、印刷及記錄媒介的複製。

行業概覽

交易中心結構組成各有不同，一般按行業分類，視乎當地市場需求及與若干製造業的遠近。下表載列與我們營運地區的現有展示交易中心經營相同行業的中國主要交易中心。

交易中心	省份	開業日期	行業	概約建築面積 (平方米)
華強北	廣東	1988年	電子	280,000
柯橋紡織城	浙江	1993年	紡織	800,000
石獅服裝城	福建	1995年	紡織	550,000
中大布料市場	廣東	1982年	紡織	500,000
虎門服裝市場	廣東	1995年	紡織	450,000
錢清輕紡織原料市場	浙江	1993年	紡織	300,000
站前路服裝批發中心	廣東	1985年	紡織	260,000
廣東五金城	廣東	2003年	五金	900,000
浙江永康五金城	浙江	1992年	五金	600,000
中山五金電子中心	廣東	2006年	五金	200,000
廣東國際包裝印刷城	廣東	2005年	印刷	200,000
中國印刷城	浙江	2002年	印刷	200,000
花都區獅嶺	廣東	1983年	皮革	500,000
浙江海寧皮革服裝城	浙江	1993年	皮革	160,000

資料來源：高力國際。

廣東省交易中心行業

廣東省已成為中國製造業的主要中心。根據中國統計年鑑，在2008年，廣東省的國內生產總值約為人民幣35,696億元，出口值為4,041億美元，分別佔中國國內生產總值及出口的11.9%及28.3%。

眾多行業包括紡織服裝、皮革製造、硬件及建築物料、家電、電子及傢俬行業均位於大珠三角。廣東省內東莞、深圳及惠州為電子及電訊設備製造中心。珠海、中山、順德及江門為家電及其他家居消費耐用品、非耐用產品及硬件產品中心。廣州、佛山、南海及肇慶則為電力、機器、鋼鐵、造船、紡織及建築物料的中心。此外，廣州乃汽車製造、軟件發展及化工製造的新興地區。

行業概覽

下表載列我們現有的展示交易中心於廣東省的選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
電子 ⁽¹⁾	1,337.7	12.5
紡織服裝 ⁽²⁾	287.6	20.1
化工 ⁽³⁾	274.6	26.9
五金產品	262.1	34.1
塑料	202.4	29.3
印刷及紙品 ⁽⁴⁾	151.8	23.6
皮革皮具	97.9	20.6
總計	2,614.0	18.8

資料來源：中國城市統計年鑑。

- (1) 包括通訊設備、電腦及其他電子設備。
- (2) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。
- (3) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。
- (4) 包括紙張、紙品、印刷及記錄媒介的複製。

在深圳，若干批發交易中心各自經營特定行業，包括電子、服裝、傢俬、皮革或硬件。

據高力國際指出，深圳有六項交易中心項目，各自專注於一個行業界別，建築面積由45,000平方米至超過300,000平方米不等。大部分此等交易中心的租用率截至2009年7月超逾90%。

江西省交易中心行業

於2008年，江西省國內生產總值為人民幣6,480億元，佔中國國內生產總值約2.2%。

下表載列我們於南昌的交易中心規劃項目可能專注的江西省選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
五金及礦物加工 ⁽¹⁾	222.3	59.0
化工 ⁽²⁾	38.2	55.6
紡織服裝 ⁽³⁾	35.7	46.6
製造食物及農業產品	33.6	43.9
電子機器及設備	21.8	25.1
醫療及製藥產品	30.5	96.0
皮革皮具	6.3	68.9
塑料	5.8	68.7
總計	394.3	56.3

行業概覽

資料來源：中國城市統計年鑑。

- (1) 包括煉取含鐵金屬及不含鐵金屬及製造非金屬礦物產品。
- (2) 包括化學原料、化學產品及化學纖維。
- (3) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。

江西省省會南昌有多個不同的交易中心。目前，南昌大部分交易中心的行業重心為專門而非綜合，大部分交易中心專注於出售製成品。據南昌市統計局指出，於2008年底，南昌市有30個市場的總年度交易量為人民幣100百萬元。

南昌交易中心市場分散，有多個小型交易中心，於2009年7月，市場內約有七個較具規模的交易中心總建築面積超過100,000平方米及租用率約為90%。若干交易中心同時提供物流服務。南昌的多個交易中心通常專注於一個行業界別，並沒有大型的綜合交易中心。

廣西壯族自治區交易中心行業

憑藉其鄰近東盟國家的優勢，廣西壯族自治區正發展為區域交易中心。於2008年，廣西壯族自治區國內生產總值為人民幣7,172億元，出口值為74億美元，分別佔中國國內生產總值及總出口的2.4%及0.5%。

據高力國際指出，廣西的製造業專注生產輕型製成品，例如服裝、鞋履、傢俬及家電，重型製造及原材料行業於區內發展則較小。廣西的汽車部件及裝飾物料行業亦逐漸壯大，原因是房地產發展及城市化步伐加速。

下表載列我們於南寧的交易中心規劃項目可能專注的廣西省選定行業在2007年的總產出及與2006年相比的年增長率。

行業種類	行業總產出 (人民幣十億元)	行業總產出增長 (%)
汽車及運輸設備	107.4	29.6
塑料及化工 ⁽¹⁾	36.1	30.9
電子機器及設備	11.6	60.1
醫療及製藥產品	9.6	20.8
紡織服裝 ⁽²⁾	7.3	20.2
電子	6.5	29.8
皮革皮具	3.8	16.2
五金產品	3.3	44.1
	<u>185.6</u>	<u>30.4</u>

行業概覽

資料來源：廣西統計年鑑。

- (1) 包括化學原料、化學產品、化學纖維、塑料及橡膠。
- (2) 包括紡織及衣服、鞋履及帽。

南寧是廣西壯族自治區的省會，一直以來並非製造中心，且因區內經濟迅猛發展而專注於服務行業。儘管亦有其他行業存在，但範疇有限且規模較細。

南寧現有的交易中心主要覆蓋紀念品、建築材料及汽車市場。然而，據高力國際指出，作為每年中國—東盟博覽會的主辦城市，南寧面向更大的經濟機會，並開始發展及推動其他行業界別，例如紡織及中藥。

南寧交易中心市場目前分散為多個交易中心，規模及行業種類各有不同。26個最大交易中心的總交易量為人民幣100百萬元，總建築面積各超過10,000平方米。據高力國際指出，南寧七個發展較具規模的交易中心，於2009年7月31日的平均佔用率約為90%，總建築面積由18,200平方米至超過100,000平方米不等。多個交易中心亦提供現場物流服務。南寧大部分交易中心均專注於一個行業，綜合、多行業且具支援物流及配套服務的交易中心則缺乏。

中國運輸及物流行業

概覽

物流業包括由來源點採購、購買、存貨、倉儲、分發及運輸貨物及服務至最終客戶的消費點。第三方物流是中國一個較為新興的行業。傳統上，獨立貨車運輸公司、倉庫經營者、鐵路代理、貨運代理及承運人一直為中國企業提供物流服務。2006年，在中國註冊為物流服務供應商的企業，當中大部分企業局限於供應鏈的某個環節，如倉儲或點到點運輸等，並不能為客戶的供應鏈提供全方位的物流服務。

由於外貿較集中於中國沿海區域，中國運輸及物流服務(包括倉儲及分發貨物)的主要地點一直是大珠三角洲及長江三角洲。該等區域鄰近中國國內香港、深圳及上海主要港口。然而，由於中國本土貿易持續增長，區域交通樞紐的交易中心數目增加以應付本地市場所需，運輸及物流服務的需求亦將於中國沿海區域以外地區有所增加。

自2001年加入世貿以來，中國對物流行業採取新自由政策，預期對中國運輸及物流業有重大正面影響。海外物流供應商現在獲准於中國經營運輸及物流服務而不受地域限

行業概覽

制。中國准許海外物流供應商提供的活動包括：(1)貨運代理業務；(2)儲存及倉儲業務；(3)陸路貨物運輸；(4)海上運輸（若干活動類別受限於49%的外資擁有權）；(5)航空運輸（受限於最高35%的外資擁有權）；及(6)批發及零售分發一般貨物。

增長動力

刺激中國物流業增長的主要因素乃中國製造及出口中心的重要性提升，以及由中國本土及海外貿易增長所帶動的全球貿易整體增長。

中國憑藉相對發達國家較低的生產成本及充裕的廉價勞工，以及日趨精密的運輸基建，成為製造及出口中心。隨著中國的出口因中國獲外判的製造增加而增長，中國製造設施的數目及外商於中國的直接投資額（尤其於製造業）將會持續增加。2008年，中國就貿易量而言是主要外貿國之一，總外貿量約為25,616億美元，較2007年上升17.8%。根據2008年中國統計年鑑，中國在2007年就進出口金額而言居全球第三位，僅次於美國及德國。2004年至2008年間，中國進出口量分別以達24.6%及19.2%的複合年增長率增長。中國2008年進出口量分別達到14,285億美元及11,331億美元，較2007年增加17.3%及18.5%。由於中國的進出口持續增長，中國的物流吞吐量預期會上升。

下表載列所示期間有關中國外貿的資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
	(十億美元，百分比除外)				
出口	593.3	762.0	968.9	1,217.8	1,428.5
進口	561.2	660.0	791.5	956.0	1,133.1
貿易結餘	32.1	102.0	177.5	261.8	295.4
出口佔進口百分比	105.7%	115.5%	122.4%	127.4%	126.1%
出口佔國內生產總值百分比	30.7%	34.2%	36.6%	37.5%	32.5%

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局。

外判物流的趨勢是中國物流業的另一增長因素。外判物流活動增加的主要因素是希望降低物流成本。儘管中國的勞工成本低廉，但工序並無簡化，資訊系統及自動化工序亦未發展。中國政府正著手改善物流基建。2007年，中國花費大筆金錢於物流資產及基建。該筆開支的主要部分用作改善運輸，尤其鐵路及公路基建。

此外，最近的加入世貿協議讓中國物流業全面開放予外資公司，將使中國各地對倉儲及物流設施的需求增加。由於2003年簽署的更緊密經貿關係安排（「CEPA」），中國與香港的貿易及出口增加亦成為倉儲及物流設施的需求動力。根據CEPA，所有香港製造貨物

行業概覽

(若干違禁品除外)可出口中國並享有零關稅，而所有中國製造貨物亦可出口香港並享有零關稅。根據香港特別行政區政府統計處的資料，2008年香港對中國的出口較2007年增加4.8%，而2008年中國對香港的出口較2007年增加6.1%。

運輸

貨物在中國以鐵路、公路、航空、水路及海路方式運輸。

鐵路。作為一個發展中國家，中國十分依賴鐵路作遠程運輸。2007年，3,142.4百萬噸貨物經由鐵路運輸，較2006年的2,882.2百萬噸增加9.0%，佔總貨物運輸13.8%。2007年底，中國約有78,000公里鐵路。中國鐵道部部長劉志軍指，由2005年至2010年，中國將會興建19,800公里新鐵路線並翻新15,000公里現有鐵路線。

公路。貨車運輸是中國短程及遠程運輸的重要模式。2007年，16,394.3百萬噸貨物經由公路運輸，較2006年的14,663.5百萬噸增加11.8%，佔總貨物運輸72.0%。2007年底，中國約有3.6百萬公里公路。

航空。2007年，4.0百萬噸貨物經由航空運輸，較2006年的3.5百萬噸增加15.0%，佔總貨物運輸少於0.02%。

水路及海路運輸。2007年，2,812.0百萬噸貨物經由水路及海路運輸，較2006年的2,487.0百萬噸增加13.1%，佔總貨物運輸12.4%。中國有四條主要水路系統：北面的黃河、華中的長江、南面的珠江及京杭大運河。

中國房地產市場

概覽

1990年，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(或城鎮土地條例)。該等規則(加上其他土地條例及中國整體經濟增長)自1995年起對中國物業市場的增長有重大貢獻。

2004年至2008年中國物業價格的上升印證了中國物業市場的持續增長。2008年整體物業市場(包括住宅及商業物業)的每平方米平均售價約為人民幣3,877元，2004年則約為人民幣2,778元。由於理想地點的土地供應有限及發展商之間的土地競爭，導致中國的土地價格上升。由於更多主要城市中心以外的土地售出，而該等土地的價格一般較主要城市中心內土地的價格為低，故土地成交價格指數由2004年人民幣110.1元下跌至2006年人民

行業概覽

幣105.8元。由於中國政府推出宏調措施以調控物業市場投資過熱情況，2008年的土地成交價格指數稍微下跌。為應對近期全球經濟下滑，中國政府已採取日趨靈活的宏調政策，以釋除經濟下滑的壓力。據高力國際指出，物業及土地價格預期在中長期繼續上升。

下表分別載列所示期間有關中國房地產市場的選定資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
供應指標：					
房地產投資(人民幣十億元)	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,521.8
售出商業物業建築面積(百萬平方米) . . .	382.3	554.9	618.6	773.5	620.9
興建中項目建築面積(百萬平方米)	1,404.5	1,660.5	1,947.9	2,363.2	2,741.0
新發展項目建築面積(百萬平方米)	604.1	680.6	792.5	954.0	975.7
需求指標：					
住宅商品房平均售價 (每平方米人民幣)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,882
所有物業(包括住宅、商業、辦公室及 其他物業)平均售價 (每平方米人民幣)	2,778	3,168	3,367	3,864	3,877
土地交易價格指數	110.1	109.1	105.8	112.3	109.5

資料來源：中國統計年鑑、中國國家統計局。

中國政府自2003年起實施一系列措施以收緊對物業市場的控制。2005年3月，中國政府制定了八項措施以打擊住宅物業市場的投機活動、減慢住宅物業價格上升速度以及規管房地產行業。該等措施包括調高最低須付首期至總購買價的30%、取消住宅房屋的優惠按揭利率、就購買後兩年內的銷售徵收5%營業稅及禁止於竣工前重售未落成物業。2006年，中國政府實行額外土地供應、銀行融資及其他措施以遏止物業價格快速上升、鼓勵發展中至低檔房屋及推動中國房地產市場健康發展。2007年，中國政府繼續制定措施管理物業市場的迅速增長，並為物業市場提供進一步的規管架構。該等措施包括循多方面限制外商投資企業取得資金的渠道，例如對外商投資企業於境外籌措資金的能力的限制及兌換及銷售外匯至資本賬的限制。此外，中國政府亦實施新規定，房地產投資項目動工發展前必須符合該等規定，以及就從商業銀行取得貸款設立更多限制，有關該等措施的進一步資料，請參閱「監管—有關外商投資房地產企業的監管」。

行業概覽

為應對目前全球經濟下滑及相應的中國經濟增長步伐放緩，中國政府加大力度扭轉其對本地物業市場的政策，包括公佈及採取特別為鼓勵發展本地物業市場而設的新措施。有關中國政府為應對全球經濟下滑採取的新措施的進一步資料，請參閱「一近期發展—國務院的刺激經濟措施」。

廣東省及深圳房地產市場

廣東省

根據廣東省統計局的資料，2008年廣東省有總建築面積約43.6百萬平方米的商業物業落成，較2007年上升約2.3%，而2008年廣東省售出總建築面積約48.2百萬平方米的商業物業，較2007年的61.7百萬平方米下跌約21.9%。2008年，廣東省商業物業的平均價格為每平方米人民幣5,914元，2007年則為人民幣5,891元，而2008年商業物業的銷售總收入為人民幣2,880億元，2007年則為人民幣3,664億元。下表載列所示期間有關廣東省物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米)	34.1	43.9	43.1	42.6	43.6
已出售建築面積(百萬平方米)	33.5	50.4	51.8	61.7	48.2
佔中國已出售總建築面積百分比	8.8	9.1	8.4	8.0	7.8

資料來源：中國統計年鑑、廣東省統計局、高力國際。

深圳

深圳就已發展土地面積而言是廣東省第二大城市，位處廣東省南面區域。公路、鐵路及水路連接深圳與鄰近的香港及澳門。根據深圳市統計局的資料，截至2008年12月31日，深圳人口約8.8百萬。2008年，深圳的國內生產總值約達人民幣7,807億元，人均國內生產總值約人民幣89,814元。下表載列所示期間深圳的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	428.2	495.1	581.4	616.5	780.7
人均國內生產總值(人民幣)	54,236	60,801	69,450	79,644	89,814
消費物價指數	101.3	101.6	102.2	104.1	106.0
失業率	2.5%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%

資料來源：廣東統計年鑑、深圳市統計局。

據高力國際指出，截至2007年12月31日，於深圳管理的工業廠房及倉庫的建築面積分別約為102.0百萬平方米及約為2.1百萬平方米。製造業企業、貿易企業及其他出口商的土

行業概覽

地需求導致工業廠房及倉庫用地供應短缺。據高力國際指出，工廠及倉庫的租金預期在短期內繼續維持於現時水平及在中期及長期上升。

下表載列所示期間有關深圳物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元).....	43.2	42.4	46.2	46.1	44.0
新發展項目建築面積 (百萬平方米).....	12.5	10.5	7.9	8.8	7.5
商業物業平均售價 (每平方米人民幣).....	6,756	7,852	9,385	14,050	12,909

資料來源：中國房地產統計年鑑、環亞、深圳市統計局。

江西省及南昌房地產市場

江西省

根據中國統計年鑑，2008年江西省有總建築面積約12.5百萬平方米的商業物業落成，而2008年江西省售出的商業物業總建築面積約14.6百萬平方米，較2007年的21.8百萬平方米下跌約33.0%。下表載列所示期間有關江西省物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米)...	11.6	15.6	16.2	16.3	12.5
已出售建築面積(百萬平方米)...	11.7	16.5	17.8	21.8	14.6
佔中國已出售總建築面積百分比..	3.1	3.0	2.9	2.8	2.4

資料來源：中國統計年鑑、環亞。

行業概覽

南昌

南昌乃江西省省會，位處江西省北面區域。南昌位處贛江之上，且鄰近京九及浙贛鐵路交匯點，是華南的重要交通樞紐。根據2007年江西統計年鑑，截至2007年12月31日，南昌人口約4.5百萬。2008年，南昌的國內生產總值約達人民幣1,660億元，人均國內生產總值約人民幣36,105元。下表載列所示期間南昌的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	77.0	100.7	118.4	139.0	166.0
人均國內生產總值(人民幣)	19,042	22,390	26,131	30,464	36,105
消費物價指數	103.2	101.0	101.9	104.3	106.2
失業率	3.4%	3.4%	3.0%	3.2%	不適用 ⁽¹⁾

資料來源：中國城市統計年鑑、環亞、中國南昌南昌市人民政府。

(1) 沒有資料提供。

下表載列所示期間有關南昌物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元)	8.5	11.0	11.1	12.6	16.3
新發展項目建築面積 (百萬平方米)	3.8	5.3	6.2	6.4	5.2
商業物業平均售價 (每平方米人民幣)	2,430	3,015	3,126	3,558	4,806

資料來源：中國房地產統計年鑑、環亞、高力國際、中國南昌南昌市人民政府。

行業概覽

廣西壯族自治區及南寧房地產市場

廣西壯族自治區

根據中國統計年鑑，2008年廣西壯族自治區有總建築面積約12.1百萬平方米的商業物業落成，而2008年廣西壯族自治區售出的商業物業總建築面積約17.3百萬平方米，較2007年的20.2百萬平方米下跌約14.3%。下表載列所示期間有關廣西壯族自治區物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已落成建築面積(百萬平方米) . . .	8.8	13.3	11.3	13.1	12.1
已出售建築面積(百萬平方米) . . .	8.2	14.4	15.0	20.2	17.3
佔中國已出售總建築面積百分比 . . .	2.1	2.6	2.4	2.6	2.8

資料來源：中國統計年鑑、高力國際、環亞經濟數據。

南寧

南寧乃廣西壯族自治區省會，位處廣西壯族自治區南面區域。根據廣西統計年鑑，截至2007年12月31日，南寧人口約6.7百萬。2008年，南寧的國內生產總值約達人民幣1,316億元，人均國內生產總值人民幣19,142元。下表載列所示期間南寧的選定經濟統計數據。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	58.9	72.3	87.0	106.3	131.6
人均國內生產總值(人民幣)	9,126	11,057	13,071	15,685	19,142
消費物價指數	104.2	101.1	102.5	104.4	108.4
失業率	4.4%	4.4%	4.5%	3.72%	3.57%

資料來源：中國城市統計年鑑；環亞經濟數據；南寧統計年鑑。

行業概覽

下表載列所示期間有關南寧物業市場的若干資料。

	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
房地產投資(人民幣十億元)	6.6	10.5	13.9	18.7	19.9
新發展項目建築面積 (百萬平方米)	4.4	6.6	6.5	6.7	5.4
商業物業平均售價 (每平方米人民幣)	2,761	2,638	2,872	3,404	3,946

資料來源：中國房地產統計年鑑；環亞。

近期發展

金融危機對交易中心行業的影響

據高力國際表示，儘管經濟危機於2008年及2009年初限制了廣東省多個行業的增長及發展，包括業務依賴交易中心的行業，但對交易中心行業本身的負面影響相對較輕微。此外，據高力國際表示：

- 鑑於交易中心行業作為本地貿易及基本消費者及工業產品而非出口主導、高檔或[非必要]項目的分銷渠道的傳統功能，對交易中心行業的負面影響預期將維持較其他行業輕微；
- 交易中心行業預期將受惠於為應對經濟危機而實行及有利於交易中心行業的中國政府新政策；
- 珠江三角洲經濟的持續增長，加上近期公佈及實行有利該區的中國政府政策，包括國家發展和改革委員會頒佈的2008年至2020年珠江三角洲地區改革發展規劃綱要，將會繼續支持廣東當地交易中心行業的增長及發展。

關於物流業的中國政府政策

於2009年3月10日，國務院頒佈《國務院關於印發物流業調整和振興規劃的通知》，或《物流業通知》。《物流業通知》列明近期金融危機對物流業的影響，並重申中國十一五發展規劃中載列的政策，即大力發展中國的物流業。《物流業通知》進一步闡明中國政府對物流業的政策，包括：

- 鼓勵物流業進一步兼併重組，著重大型物流企業的分工及長遠發展；
- 專注於發展物流業的若干重點區域，包括珠江三角洲；

行業概覽

- 加強大型物流基礎設施項目的建設與發展；
- 加強行政部門及省合作，為物流業建造更具競爭力的環境；
- 於2009年維持物流業的穩健發展及對抗其現時面對的困難，以及於2011年前發展大型、具國際競爭力的物流企業；
- 鞏固規管物流業的法律及監管架構；
- 以多樣化渠道投資物流基建項目，包括鼓勵使用銀行貸款、資本市場交易、併購及成立中外合營公司；及
- 透過世界貿易組織、自由貿易區及其他經濟合作機制推廣及加強中國與其他國家及地區（包括韓國、日本、東盟國家及中東）的物流業合作。

國務院的刺激經濟措施

為應對目前全球經濟下滑及相應的中國經濟增長步伐放緩，中國政府採取日益靈活的宏調政策，包括公佈刺激經濟方案，旨在抵銷全球經濟下滑及全球信貸市場緊縮造成的放緩。該等政策包括專為鼓勵發展本地物業市場而設的措施。此與自2003年起實施控制房地產市場投資過熱的政策背道而馳。

自2008年11月起，國務院公佈了一系列刺激經濟措施。該等措施包括：

- 於2008年11月9日，國務院公佈人民幣4萬億元（5,840億美元）的刺激經濟方案，其中人民幣1,200億元（175億美元）於年底前耗資。
- 於2008年11月10日，國務院公佈增值稅改革，從生產型轉型為消費型，並有效調低增值稅率，由2009年1月1日起生效。
- 於2008年11月26日，國務院公佈六項刺激經濟政策，包括支持鋼鐵、汽車、造船、物流、石化、輕工、紡織、有色金屬、設備製造、電子及資訊科技行業的計劃。
- 於2008年12月3日，國務院公佈中國政策性銀行年底前追加貸款人民幣1,000億元（146億美元）。
- 於2008年12月13日，國務院公佈30項支持金融業的措施，包括於2009年提升中國的貨幣總供應量17%。
- 於2008年12月21日，國務院公佈置業買家轉讓住房的免繳房地產營業稅期限由之前最少五年放寬至兩年。

行業概覽

貸款紓緩政策

自2008年10月起，中國人民銀行亦公佈了一系列措施，以紓緩信貸市場的情況及支持住房市場。該等措施包括：

- 將住房最低首期付款要求由30%調低至20%，並削減按揭利率以推動住宅物業市場；
- 調低(1)一年期借貸及存款利率1.08%至分別5.58%及2.52%，由2008年11月27日起生效；及(2)大型及中小型銀行存款利率分別1%及2%，由2008年12月1日起生效；
- 為低成本住房項目設立新優惠貸款利率，較標準利率低10%；及
- 調低貸款及存款利率0.27個百分點，由2008年12月23日起生效。

貿易及稅務紓緩政策

自2008年10月起，商務部及財政部亦公佈了一系列推動進出口的措施，以及調減營業稅的措施。該等措施包括：

- 放寬加工貿易限制，由2008年12月1日起生效；
- 上調近3,500種商品（由紡織品至高科技產品不等）的出口增值稅退稅率，由2008年11月1日起生效；
- 調低一系列商品（包括若干金屬、化學品、穀物及肥料）的出口關稅；
- 上調近3,800種商品（包括勞動密集型及機電產品）的出口增值稅退稅率，由2008年12月1日起生效；及
- 停止徵收100項行政事業性收費項目，由2009年1月1日起生效。

高力國際的資料

我們已委託高力國際就中國的交易中心行業編製獨立市場顧問報告，高力國際為一家全球商業、工業、零售及住宅物業的銷售、租賃、物業管理、研究及顧問服務供應商。高力國際是由多家私營商業房地產公司聯合而成，於全球擁有約290個辦事處，包括北京、上海、成都、南京、杭州、廣州辦事處及遍佈中國40多個城市的即場辦事處。高力國際所編製日期為2009年3月31日的市場顧問報告的內容包括中國及深圳市的概覽及經濟分析、中國及深圳市的交易中心市場的概覽及市場分析以及本公司的定位分析。我們亦委託高力國際提供南昌市及南寧市的交易中心市場的概覽。市場顧問報告的選定資料及統計數據已納入本文件中。我們就高力國際提供的服務支付合共人民幣307,700元。應付予高力國際的費用金額並不視乎我們對其工作的審批而定。

行業概覽

市場顧問報告乃由高力國際的研究及顧問服務團隊所編製，主要根據從中國國家及地方政府資料所得的歷史數據而編製，例如國家統計局及廣東省統計局。此外，高力國際從其獨有的主要市場指標數據庫及與交易中心發展商及營運商、交易中心租戶及潛在租戶、交易中心展示位買家及潛在買家，以及相關市場的當地觀察者進行的訪問，編製報告的市場資料及市場趨勢數據。對妥善管理、綜合及大型以及獨資擁有的交易中心的需求增長預測乃根據下列參數及假設得出：(1)據市場經驗顯示，市場內成功的交易中心多為獨資經營及管理，而獨資經營的交易中心能達致相對較佳營運及取得更高佔用率，提升市場租金；(2)專注單一行業的交易中心擔當促進經濟增長的重要角色，原因是多個市政府已公佈發展零售設施的城鎮規劃計劃，包括專門貿易市場，以及將城鎮地區小型、隨意分散的專門市場遷移至城郊地區以促進增長；及(3)多個交易中心計劃於不久將來發展導致市場競爭加劇，形成小型、隨意分散的專門市場合併及壯大經濟規模的趨勢，以取得競爭優勢。