

行業概覽

中國經濟

概覽

自二十世紀七十年代末推行經濟改革以來，中國經濟迅猛發展。中國於2001年加入世貿組織進一步加速了中國的經濟改革。中國的名義國內生產總值由2003年的約人民幣13,582.3十億元增至2008年的約人民幣30,067.0十億元，年複合增長率約為17.2%。

成渝經濟區、珠江三角洲地區、長江三角洲地區及京津都市圈為中國經濟最繁華最活躍地區。下表載列於所示日期，中國及以上四個地區的國內生產總值數據：

	名義國內生產總值(人民幣十億元)						年複合 增長率
	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2003年至 2008年
中國	13,582.3	15,987.8	18,308.5	21,087.1	24,661.9	30,067.0	17.2%
成渝經濟區	397.8	472.4	544.1	624.2	743.6	899.8	17.7%
珠江三角洲地區	1,295.7	1,548.5	1,824.5	2,160.9	2,560.7	2,974.6	18.1%
長江三角洲地區	2,884.2	3,472.5	4,090.8	4,775.4	5,671.0	6,394.0	17.3%
京津都市圈	741.1	899.2	1,055.0	1,220.8	1,402.4	1,684.2	17.8%

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

下表載列所示年度中國及上述四個地區的城鎮居民人均可支配收入：

	城鎮居民人均可支配收入(人民幣元)					
	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
中國	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781
成渝經濟區	8,514	9,544	10,555	11,914	14,065	16,090
珠江三角洲地區	15,333 ⁽¹⁾	17,886	19,372	21,330	23,245	23,496
長江三角洲地區	11,286	12,640	14,489	16,369	18,764	21,119
京津都市圈	12,420	14,034	15,627	17,673	19,704	22,553

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

附註：

(1) 不包括來自廣東省江門市的數據

中小企業在中國經濟中的重要性

中小企業⁽¹⁾為中國經濟的重要支柱。根據中國房地產 Top 10 研究組的行業報告，中小企業的僱員人數佔規模以上企業⁽²⁾僱員總數的77%以上；中小企業的收入佔規模以上企業總收入的62%以上；中小企業的總產值佔規模以上企業總產值的63%以上。

(1) 根據國家經貿委、國家計委(現稱「國家發展和改革委員會」、財政部及中國國家統計局頒佈的《關於印發中小企業標準暫行規定的通知》，中小企業按僱員人數、收入及企業的資產總值界定。

(2) 根據《2005年中小企業統計年鑒》、《2006年中小企業統計年鑒》、《2007年中小企業統計年鑒》「說明」表述：規模以上企業是指全部國有企業和年收入在人民幣5.0百萬元以上的非國有企業。

行業概覽

中國的房地產市場

概覽

我們相信，中國經濟的增長、可支配收入的增加、質押土地市場的興起及城市化的迅速發展為中國房地產市場持續發展的主要因素。政府出臺的住房改革將持續鼓勵房屋的私人擁有權，且預期於不久的數年內隨着城市居民的比例增大，將擁有的私人物業也將隨之持續增加。下表載列可表明於所示期間中國城市化率有所提升且中國城鎮居民可支配收入有所增加的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
城鎮人口(百萬).....	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7
總人口(百萬).....	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0
城市化率(%).....	40.5%	41.8%	43.0%	43.9%	44.9%	45.7%
城鎮居民年均可支配收入(人民幣百萬元).....	4,437.6	5,114.3	5,898.1	6,786.1	8,186.1	9,574.3

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

珠江三角洲地區是中國最早經歷房地產市場化的地區。由於中國經濟持續發展且日趨成熟，因此中國南部的房地產活動的增加亦不斷傳導至北部地區，長江三角洲地區及京津都市圈已與珠江三角洲地區一道，成為中國最繁榮的三個地區。由於多種因素(包括不同的區域經濟、各種城市發展特色及房地產市場不同的成熟程度)，中國房地產市場具有明顯的區域差異。然而，三個傳統的經濟區長江三角洲地區、珠江三角洲地區及京津都市圈中的主要城市仍被視為中國房地產市場的領先城市。中國房地產市場過往及近期的發展及趨勢亦已表明，房地產活動的增加正從中國東部地區轉向西部地區，從沿海地區轉向內陸地區。由於此趨勢連同中國政府為促進中國西部地區的開發而實施的西部大開發政策的作用，近幾年成渝經濟區已逐步吸引巨大的投資並成為中國西部地區的商務樞紐。

下表載列於所示年度中國及上述地區的物業開發投資：

	物業開發投資						2005年至 2008年 年複合增長率
	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
	(人民幣十億元)						
中國.....	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.2	2,528.0	3,058.0	24.3%
成渝經濟區.....	57.3	68.5	96.8	124.9	176.0	190.4	25.3%
珠江三角洲地區.....	72.6	126.7	137.8	165.7	223.2	265.2	24.4%
長江三角洲地區.....	269.1	274.0	424.8	475.7	564.5	643.1	14.8%
京津都市圈.....	141.4	173.7	185.3	212.2	250.1	256.2	11.4%

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

行業概覽

物業價格及供應

於2008年，中國房地產市場的每平方米平均價格約為人民幣3,877元，2003年則約為人民幣2,379元。中國的物業供應亦由2003年的約414.6百萬平方米增至2008年的585.0百萬平方米。

下表載列於所示年度與中國物業市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已竣工總建築面積(百萬平方米)	395.1	424.6	487.9	530.2	582.4	585
已售總建築面積(百萬平方米)	337.2	382.3	557.7	606.3	761.9	620.9
已售住宅物業總建築面積(百萬平方米)	285.0	338.2	497.9	543.9	691	558.9
已售寫字樓總建築面積(百萬平方米)	6.0	6.9	11.1	12.1	14.5	11.1
物業的平均價格(人民幣/平方米)	2,379	2,714	2,997	3,383	3,885	3,877
住宅物業的平均價格(人民幣/平方米)	2,212	2,549	3,010	3,132	3,665	3,655
寫字樓的平均價格(人民幣/平方米)	4,293	5,533	6,995	8,155	8,701	8,595

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

成渝經濟區的房地產市場

成渝經濟區是以重慶、成都兩市為中心，幅員面積約15.5萬平方米，2008年GDP近人民幣900十億元，常住人口逾40百萬。中國政府計劃在成渝經濟區建設支持四川的水利工程及能源供應體系，並計劃將該地區發展為中國西部的綜合交通樞紐及物流中心。該地區已成為國家重要的先進裝備製造業、現代服務業、高新技術產業和農業基地。成渝經濟區也是全國城鄉統籌綜合改革試驗區及國家生態保護區。此外，成渝經濟區還是展示中國西部大開發潛力的主要成功典範。

成渝經濟區的物業銷售呈現上漲趨勢。根據《中國統計年鑒》的資料，成渝經濟區已售物業的總建築面積由2003年的約22.8百萬平方米增至2008年的約41.5百萬平方米，即年複合增長率為12.7%。下表載列於所示年度與成渝經濟區房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	22.8	20.7	21.2	37.7	58.0	41.5
銷售收入總額(人民幣十億元)	41.3	41.8	47.0	105.6	192.4	142.7
物業的平均價格(人民幣/平方米)	1,806	2,017	2,220	2,800	3,320	3,441
於物業的投資(人民幣十億元)	57.3	68.5	96.8	124.9	176.0	190.4

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

行業概覽

成都

成都為四川省的省會城市，坐落於四川盆地的西部，幅員面積12,390平方公里。於2007年，中國中央政府將成都設為國家城鄉統籌發展綜合改革試驗區，肯定了成都在中國西部發展具備的綜合實力及發展潛力。於2008年，常住人口約12.7百萬。近年，成都的國內生產總值出現大幅增長，由2003年的約人民幣170.5十億元增至2008年的人民幣390.1十億元，年複合增長率約為18.0%，超過同期國家國內生產總值的年複合增長率約17.2%。

與成都經濟起飛同步，近年當地的物業銷量亦呈上升趨勢。根據成都市統計局的資料，成都市已售物業的總建築面積由2003年的約9.7百萬平方米增至2008年的約12.7百萬平方米，年複合增長率約為5.6%。下表載列於所示期間與成都房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	9.7	7.6	5.6	15.3	22.4	12.7
銷售收入總額(人民幣十億元)	20.3	18.6	15.8	55.1	95.7	62.7
物業的平均價格(人民幣/平方米)	2,096	2,452	2,818	3,592	4,267	4,921
於物業的投資(人民幣十億元)	24.5	29.1	45.1	61.9	91.0	91.3
已售寫字樓總建築面積(千平方米)	63.0	87.0	164.2	166.0	367.9	244.9
寫字樓的銷售收入總額(人民幣十億元)	0.21	0.37	0.86	0.76	2.14	1.41
寫字樓的平均價格(人民幣/平方米)	3,381	4,279	5,964	4,578	5,828	5,745
於寫字樓的投資(人民幣十億元)	0.83	0.99	1.46	1.52	1.85	1.75

資料來源：中國國家統計局、成都市統計局

珠江三角洲地區的房地產市場

珠江三角洲是中國區域經濟中最具生機和活力的地區。珠江三角洲地區毗鄰港澳，包括廣州、深圳兩個副省級城市，珠海、佛山、江門、東莞、中山、惠州、肇慶七個地級市，共計9個市。於2008年人口約為40百萬，土地面積約為41,500平方公里。中國政府計劃發展珠江三角洲成為與港澳地區共同發展的航運、物流、貿易、會展、旅遊和創新中心，並定位為深化改革先行區及全國重要的經濟中心。

近年，珠江三角洲地區的物業銷售呈上升趨勢。珠江三角洲地區已售物業的總建築面積由2003年的約26.8百萬平方米增至2008年的約37.7百萬平方米，年複合增長率約為7.1%。下表載列於所示期間與成都房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	26.8	25.0	34.1	42.2	50.0	37.7
銷售收入總額(人民幣十億元)	115.5	99.1	169.8	232.5	337.8	262.3
物業的平均價格(人民幣/平方米)	4,314	3,958	4,985	5,505	6,756	6,967
於物業的投資(人民幣十億元)	72.6	126.7	137.8	165.7	223.2	265.2

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

行業概覽

深圳

深圳坐落於廣東省南部，與香港相鄰，面積約1,953平方公里。於2008年，常住人口約8.8百萬。近年，深圳的國內生產總值由2003年的約人民幣358.6十億元增至2008年的約人民幣780.7十億元，年複合增長率為16.8%。2001年至2006年，深圳的國內生產總值在中國的所有城市中位居第四。此外，根據各類新聞報道，於2007年，深圳已成為中國首個也是僅有的人均國內生產總值超過10,000美元的城市。

與深圳經濟增長同步，近年該城市的物業價格亦呈迅猛增長趨勢。根據深圳市統計局資料，該城市的平均物業價格由2003年的每平方米約人民幣6,255元增至2008年度的每平方米約人民幣12,665元，年複合增長率約為15.2%。下表載列於所示期間與深圳房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	4.1	3.8	11.2	7.6	5.6	4.7
銷售收入總額(人民幣十億元)	25.8	25.8	85.1	71.0	78.0	59.1
物業的平均價格(人民幣/平方米)	6,255	6,756	7,582	9,384	14,050	12,665
於物業的投資(人民幣十億元)	41.0	43.2	42.4	46.1	46.1	44.0

資料來源：中國國家統計局及深圳市統計局

東莞

東莞為廣東省中部地區的地級市。該城市為珠江三角洲地區的重要工業城市，與省會城市廣州接壤，面積約2,465平方公里。於2008年，常住人口約為6.9百萬。近年，東莞的國內生產總值呈現迅猛增長，由2003年的約人民幣145.3十億元增至2008年的約人民幣370.3十億元，年複合增長率約為20.6%，超過同期國內生產總值的年複合增長率約17.2%。

與東莞經濟的增長同步，近幾年，該城市的地方物業銷量已呈上升趨勢。根據東莞市統計局的資料，東莞已售物業總建築面積由2003年的約1.6百萬平方米增至2008年的約5.1百萬平方米，年複合增長率約為25.3%。下表載列於所示年度與東莞房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	1.6	2.6	3.2	3.8	5.7	5.1
銷售收入總額(人民幣十億元)	5.4	8.5	11.9	15.9	29.5	28.4
物業的平均價格(人民幣/平方米)	3,288	3,336	3,710	4,187	5,148	5,567
於物業的投資(人民幣十億元)	5.5	11.4	14.4	16.4	20.9	27.0

資料來源：中國國家統計局及東莞市統計局

惠州

惠州市為地級市，位於廣東省東南部，面積約為11,200平方公里。於2008年，人口約為3.9百萬。惠州市於近幾年的國內生產總值由2003年的約人民幣58.7十億元增至2008年的約人民幣129.0十億元，同期的複合年增長率約為17.1%。

與惠州經濟的增長同步，近年，該城市的地方物業銷量已呈上升趨勢。根據惠州市統

行 業 概 覽

計局的資料，宜興已售物業總建築面積由2003年的約0.7百萬平方米增至2008年的約3.0百萬平方米，年複合增長率約為32.4%。下表載列於所示年度與惠州房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	0.7	1.0	1.4	2.3	3.9	3.0
銷售收入總額(人民幣十億元)	1.6	2.3	3.6	6.7	15.6	12.2
物業的平均價格(人民幣/平方米)	2,143	2,263	2,597	2,942	3,998	4,120
於物業的投資(人民幣十億元)	2.3	3.0	4.4	6.8	13.8	18.7

資料來源：中國國家統計局、惠州市統計局

長江三角洲地區的房地產市場

長江三角洲是我國經濟實力最強勁的地區之一，其包括兩省一市，即江蘇省、浙江省及上海市。長江三角洲經濟圈土地面積約佔全國的1.0%，人口佔全國的11.1%，國內生產總值佔全國的21.3%。中國政府將長江三角洲定位為中國實力最強的經濟、金融、貿易和航運中心。

長江三角洲地區的物業銷售近年呈現上升趨勢。根據《中國統計年鑒》，長江三角洲地區已售物業的總建築面積由2003年的約52.8百萬平方米增至2008年的約105.9百萬平方米，年複合增長率約為14.9%。下表載列於所示年度與長江三角洲地區房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	52.8	92.7	116.0	126.7	158.4	105.9
銷售收入總額(人民幣十億元)	187.0	364.4	530.1	606.1	877.5	598.1
物業的平均價格(人民幣/平方米)	3,539	3,929	4,570	4,783	5,542	5,649
於物業的投資(人民幣十億元)	269.1	374.0	424.8	475.7	564.5	643.1

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

宜興

宜興為江蘇省無錫市的縣級市，面積約為2,177平方公里。截至2008年12月31日，宜興的人口約為1.3百萬。近年，宜興的國內生產總值迅猛上漲，由2003年的約人民幣25.4十億元增至2008年的約人民幣60.0十億元，年複合增長率約為18.8%，超過同期國家國內生產總值的複合增長率(約17.2%)。

與宜興經濟的增長同步，近年，該城市的地方物業銷量已呈上升趨勢。根據宜興市統計局的資料，宜興已售物業總建築面積由2003年的約0.6百萬平方米增至2008年的約1.6百萬平方米，年複合增長率約為21.4%。下表載列於所示期間與宜興房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	0.6	0.7	0.9	1.3	0.7	1.6
銷售收入總額(人民幣十億元)	0.9	1.4	2.0	3.8	2.3	5.1
物業的平均價格(人民幣/平方米)	不適用 ⁽¹⁾	1,855	2,207	2,919	3,226	3,417
於物業的投資(人民幣十億元)	1.3	2.0	2.4	3.4	3.8	3.6

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

附註：

(1) 數據不詳

行業概覽

京津都市圈的房地產市場

華北地區經濟最活躍的兩大城市北京及天津為京津都市圈的中心城市。於2008年，該地區的國內生產總值為人民幣1,684十億元，佔中國國內生產總值總額的5.6%。

近幾年，京津都市圈的物業銷售呈上升趨勢。物業的平均價格由2003年的約人民幣4,102元／平方米增至2008年的約人民幣9,320元／平方米，年複合增長率約為17.8%。下表載列於所示年度與京津都市圈房地產市場有關的節選數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	26.8	33.2	45.3	40.7	37.3	25.9
銷售收入總額(人民幣十億元)	110.0	151.3	269.1	285.5	341.4	241.1
物業的平均價格(人民幣／平方米)	4,102	4,558	5,939	7,022	9,156	9,320
於物業的投資(人民幣十億元)	141.4	173.7	185.3	212.2	250.1	256.2

資料來源：中國國家統計局及各城市統計局

天津

天津為中國四大直轄市之一，由中央政府直接管理，享有省級別地位，面積約11,920平方公里。截至2008年12月31日，人口約為11.8百萬。天津的城區依海河而建，其港口坐落於太平洋渤海灣。近年，天津的國內生產總值迅猛上漲，由2003年的約人民幣238.7十億元增至2008年的約人民幣635.4十億元，年複合增長率約為21.6%，超過同期國家國內生產總值的複合增長率(約17.2%)。

與天津經濟的增長同步，近年，該城市的地方物業銷量已呈上升趨勢。根據天津市統計局的資料，天津已售物業總建築面積由2003年的約7.9百萬平方米增至2008年的約12.5百萬平方米，年複合增長率約為9.6%。下表載列於所示年度與天津房地產市場有關的數據：

	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
已售總建築面積(百萬平方米)	7.9	8.5	14.1	14.6	15.5	12.5
銷售收入總額(人民幣十億元)	20.2	26.4	57.1	69.6	89.9	75.3
物業的平均價格(人民幣／平方米)	2,572	3,115	4,055	4,774	5,794	6,015
於物業的投資(人民幣十億元)	21.1	26.4	32.8	40.2	50.5	65.4
已售寫字樓總建築面積(千平方米)	157.0	169.0	434.7	371.0	429.5	293.0
寫字樓的銷售收入總額(人民幣十億元)	0.89	0.94	2.18	2.29	3.18	2.87
寫字樓的平均價格(人民幣／平方米)	5,663	5,551	4,976	6,171	7,411	9,783
於寫字樓的投資(人民幣十億元)	0.76	1.58	1.20	2.37	3.46	3.10

資料來源：中國國家統計局及天津市統計局

中國的物業代理服務業

由於中國房地產市場的增長，中國的物業代理服務行業於近幾年已出現大幅增長。然而，中國的物業諮詢及顧問服務市場尚處於初期階段。與可轉讓土地使用權或開發項目有

行業概覽

關的銷售、營銷及其他商業數據分散於各個政府機構及私人當事人，故透明度各盡不同。由於房地產開發項目的競爭乃主要基於物業代理服務公司的市場調研能力及其提供全面服務的能力，因此可提供的服務包括整體的項目開發、營銷及銷售過程的頂級物業代理服務公司具有明顯的競爭優勢。因此，我們相信，中國對能夠提供綜合房地產資料及能對涵蓋廣泛地域市場的未處理房地產市場數據進行分析的專業物業代理服務公司的市場需求十分強大。

中國的物業管理業

近年，由於經濟的迅速增長推動基礎物業市場的發展並帶動人民生活水平日益提高，對中國的物業管理需求亦隨之不斷增長。然而，由於該行業仍然處於發展初期，故業內結構非常鬆散，大批規模較小的參與者在激烈的競爭環境下營運。根據中國物業管理協會於2008年5月發出的物業管理行業生存狀況調查報告，在參與調查的4,600家中國物業管理公司中，約5.8%於1981年至1994年期間成立，約76.0%於1994年至2004年期間成立，約18.2%於2004年至2007年期間成立。

本公司董事感到樂觀的是，雖然競爭激烈，但隨着中國經濟的增長，基礎物業市場持續發展，因此中國物業管理行業的長期增長前景十分看好。本公司董事還預期隨着行業的整合（這種整合會淘汰低效率的小公司，使擁有足夠資源的公司的經營具有規模經濟效應從而最終成為市場的領導者），對物業管理公司提供的優質可靠服務的需求會不斷增長。

中國的酒店服務業

近年，隨着中國經濟及其旅遊行業的發展，中國的酒店行業亦隨之迅猛增長。根據中國國家統計局及中國國家旅遊局的資料，旅遊總人數從2003年的962百萬人次增至2007年1,742百萬人次，複合年增長率為16.0%，及旅遊業總收入由2003年的人民幣485十億元增至2007年的人民幣1,084十億元，複合年增長率為22.3%。由於熱切希望獲益於日益富裕的國內人口及蜂擁而至的遊客，許多外國公司、酒店投資者、開發商及運營商已進入中國的酒店業，以求業內爭得一席之地。此外，中國於2002年加入世界貿易組織，北京成功舉辦2008年奧運會，上海成功申辦2010年世博會，均表明中國在世界舞臺上的重要地位，從而令外商對中國酒店行業產生更濃厚的興趣，並推動了中國酒店行業的增長（尤其是在主要城市）。