

## 行業概覽

### 中國經濟

#### 概況

中國政府於二十世紀七十年代末實施對外開放政策，過去三十年，中國經濟顯著增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織後，經濟增長進一步加快。中國國家統計局編製的二零零九年中國統計年鑑顯示，中國本地生產總值由二零零四年約人民幣159,880億元增至二零零九年約人民幣340,507億元，二零零四年至二零零九年的複合年增長率約為16.6%，使中國成為全球發展最快的經濟體之一，而按實際數字計算，中國為全球第三大經濟體。同期，中國人均本地生產總值由約人民幣12,336.0元增至約人民幣25,575.0元。

## 行業概覽

下表載列所示期間中國經濟年度數據摘要。

	<u>二零零四年</u>	<u>二零零五年</u>	<u>二零零六年</u>	<u>二零零七年</u>	<u>二零零八年</u>	<u>二零零九年</u>	<u>二零零四年 至 二零零九年 複合年 增長率</u>
人口(百萬人).....	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	0.5%
名義本地生產總值 (人民幣十億元).....	15,988.0	18,494.0	21,631.0	26,581.0	31,405.0	34,051.0	16.6%
實際本地生產總值增長率 (%).....	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.1	—
人均本地生產總值 (人民幣元).....	12,336.0	14,185.0	16,500.0	20,169.0	23,708.0	25,575.0	15.7%
消費者物價指數增長率(%) .	3.9	1.8	1.5	4.8	5.9	-0.7	—
失業率(%).....	4.2	4.2	4.1	4.0	4.2	4.3	—
人均可支配收入 (人民幣元).....	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,175.0	12.8%
外商直接投資(十億美元)...	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	8.2%
固定資產投資 (人民幣十億元).....	7,047.7	8,877.4	10,999.8	13,732.4	17,282.8	22,459.9	26.1%
進出口總額(十億美元).....	1,155	1,422	1,760	2,174	2,563	2,208	13.8%
居民消費開支(人民幣元)...	5,032	5,573	6,263	7,255	8,349	9,098	12.6%

資料來源：中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑

## 行業概覽

### 華中地區

以下為列示華中地區及其鄰近省份的中國地圖。



華中地區包括六個位於中國中部內陸地區的省份，即山西、安徽、江西、河南、湖北及湖南，總面積約為1,040,000平方公里，總人口約為356,100,000人。

華中地區各省發展曾經落後於中國沿岸地區省份，但由於中國沿岸省份經營成本及僱員薪酬持續上漲，吸引外資及內資均從中國沿岸地區不斷轉移至華中地區各省。另外，在中國政府針對二零零八年底全球金融危機所實施的經濟刺激方案帶動下，華中地區各省大量投資基建及其他公共工程。該等基建發展為未來數年華中地區經濟的潛在快速增長奠定基礎。

## 行業概覽

下表載列二零零九年十二月三十一日華中地區六個省份經濟指標摘要。

	湖北	湖南	山西	安徽	河南	江西	總計
土地面積(百萬平方公里)...	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	1.1
人口(百萬).....	57.2	64.1	34.3	61.3	94.9	44.3	356.1
本地生產總值 (人民幣十億元).....	1,296.1	1,360.0	735.8	1,006.3	1,948.0	765.5	7,111.7
人均本地生產總值 (人民幣元).....	22,677	20,428	21,522	16,408	20,597	17,735	—
行業價值(人民幣十億元)...	1,556.7	1,350.8	925.0	1,331.3	2,770.8	978.4	8,913.0
外來直接投資(百萬美元)...	3,658	4,598	1,350	3,880	4,799	4,024	22,309
出口總額(一億美元).....	99.8	54.9	28.4	88.9	73.5	73.7	419.2

資料來源：二零一零年中國統計年鑑

### 湖北省

湖北省位處華中地區、長江中游及洞庭湖以北，北接河南省，南鄰江西、湖南兩省，東連安徽省，西靠四川省，西北與陝西省為鄰，總面積約185,900平方公里，二零零九年十二月三十一日約有57,200,000人口。

隨着湖北省經濟發展，房地產市場和消費品市場興起，湖北居民的購買力近年大幅提高。二零零九年，湖北省的人均本地生產總值較二零零八年增加約14.4%。下表載列所示期間湖北省經濟數據摘要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
人口(百萬人).....	60.2	57.1	56.9	57.0	57.1	57.2
本地生產總值(人民幣十億元).....	632.0	659.0	761.7	933.3	1,133.0	1,296.1
佔中國本地生產總值百分比(%).....	4.0	3.6	3.5	3.5	3.6	3.8
人均本地生產總值(人民幣元).....	9,879	11,554	13,360	16,386	19,858	22,677
消費品零售額(人民幣十億元).....	261.9	298.6	346.1	411.6	511.0	592.8
消費者物價指數(上年=100).....	104.9	102.9	101.6	104.8	106.3	99.6
失業率(%).....	4.2	4.3	4.2	4.2	4.2	4.2
人均可支配收入(人民幣元).....	8,023.0	8,786.0	9,803.0	11,485.0	13,153.0	14,367.0
固定資產投資(人民幣十億元).....	235.6	283.5	357.3	453.4	579.9	821.2
進口總額(十億美元).....	3.4	4.6	5.5	6.7	9.0	7.2
出口總額(十億美元).....	3.4	4.4	6.3	8.2	11.7	10.0

資料來源：中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑

中國政府大力推動湖北及華中地區其他省份的發展。二零零四年，發展華中地區首次成為總理溫家寶所發表政府工作報告的議題。二零零五年八月，國家主席胡錦濤於視察湖北省的行程中明確認可湖北省在華中地區的重要地位，並宣佈中國政府計劃專注湖北省，作為中國政府計劃的焦點，以加快華中地區的發展。

## 行業概覽

### 武漢市

武漢市為湖北省省會，是華中地區人口最多的城市、政治經濟重心兼交通樞紐。武漢市位於長江及漢江中游的滙合處，是重要交通樞紐，有多條鐵路、公路及高速公路貫穿市內。武漢市為兩大國道京珠及滬蓉高速的交叉點。武廣高鐵已投入運作，上海至武漢市以及重慶至武漢市的高速鐵路亦會於短期內投入服務。武漢市總面積約8,467平方公里，二零零九年有8,400,000人口。以下為武漢地圖。



## 行業概覽

下表載列所示期間武漢經濟指標摘要。

	二零零四年 <sup>(1)</sup>	二零零五年 <sup>(1)</sup>	二零零六年 <sup>(1)</sup>	二零零七年 <sup>(1)</sup>	二零零八年 <sup>(1)</sup>	二零零九年 <sup>(1)</sup>	二零一零年 <sup>(2)</sup>
人口(百萬人).....	7.9	8.0	8.2	8.3	8.3	8.4	8.4
本地生產總值(人民幣十億元) ..	188.2	226.1	267.9	320.9	411.6	462.1	551.6
佔湖北本地生產總值百分比(%) ..	29.8	34.3	35.2	34.4	36.3	35.7	34.9
人均本地生產總值(人民幣元) ..	23,418	26,548	30,291	36,347	46,035	51,144	65,920
消費品零售額(人民幣十億元) ..	99.6	112.9	129.3	151.8	185.0	216.4	252.3
消費者物價指數(上年=100) ...	103.3	102.7	101.4	104.1	105.7	99.4	103.0
人均可支配收入(人民幣元) ....	9,564.1	10,849.7	12,360.0	14,357.6	16,712.4	18,385.0	20,806.3
固定資產投資(人民幣十億元) ..	82.2	105.5	132.5	173.3	225.2	300.1	375.3
進口總額(十億美元).....	2.4	3.7	4.5	5.2	7.1	5.7	9.3
出口總額(十億美元).....	1.9	2.5	3.8	4.8	6.9	5.8	8.8

資料來源： (1) 中國國家統計局，二零一零年中國統計年鑑  
(2) 二零一零年武漢統計年鑑

武漢城市圈(包括武漢及八個周邊的湖北省其他城市)於二零零六年獲指定為中國宏觀經濟發展四大策略重點城市圈之一，令武漢及其周邊地區成為長江三角洲地區、珠江三角洲地區及環渤海地區以外的主要經濟中心。二零零七年十二月十四日，「武漢城市圈」(包括武漢及八個周邊的湖北省其他城市)經國務院正式批准為資源節約型和環境友好型社會建設改革試驗區。因此，「武漢城市圈」成為類似深圳經濟特區、上海浦東新區及天津濱海新區的獲享優惠政府政策的新特區。

預期中國政府將繼續實施華中振興規劃(為中國政府第十一個五年計劃(二零零六年至二零一零年)的一部分)的相關政策，使武漢市成為華中地區的經濟金融中心，並將投入更多資源，推動武漢市的發展。

### 中國批發市場

#### 概況

中國的批發市場亦普遍稱為商品交易市場，一般為商戶展銷及售賣貨品的購物商場或同類場所，可大致分為批發多類產品的綜合市場以及批發單一產品類別的專門市場。批發市場可讓製造商及零售商節省尋找合適買家及供應商的時間和成本，加快貨品及產品的週轉。根據第一太平戴維斯的資料，中國批發市場行業近年大幅增長。根據中國商品交易市場統計年鑑，中國批發市場總數於二零零四年至二零零九年的複合年增長率為6.9%。批發

## 行業概覽

市場已成為中國(特別是小型城鎮及鄉村)交付貨品的最有效渠道之一。

下表載列所示期間中國全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數及銷售資料概要。

年份	市場數量	年終單位 數量(百萬)	面積 (百萬平方 米)	總銷售額 (人民幣 十億元)	批發銷售額 (人民幣 十億元)	零售額 <sup>(1)</sup> (人民幣 十億元)
二零零零年.....	3,087	2.12	82.6	1,635.9	1,164.8	471.1
二零零一年.....	3,273	2.20	94.0	1,771.9	1,256.3	515.6
二零零二年.....	3,258	2.19	103.1	1,984.0	1,545.1	438.9
二零零三年.....	3,265	2.15	109.8	2,151.4	1,683.2	468.2
二零零四年.....	3,365	2.23	124.8	2,610.3	2,111.7	498.6
二零零五年.....	3,323	2.25	131.4	3,002.1	2,454.4	547.7
二零零六年.....	3,876	2.53	180.7	3,713.7	2,968.0	745.7
二零零七年.....	4,121	2.68	198.1	4,408.6	3,587.2	821.4
二零零八年.....	4,567	2.84	212.3	5,245.8	4,312.0	933.8
二零零九年.....	4,687	2.99	232.3	5,796.4	4,830.8	965.6

資料來源：二零零九年中國商品交易市場統計年鑑

(1) 中國大部分批發市場(特別是大型綜合批發市場)所從事的零售業務有限。

下表載列截至二零一零年十二月三十一日按規劃建築面積計算的中國十大綜合消費品及小家品市場。

排名	綜合批發市場 <sup>(1)</sup>	地區	規劃建築面積 <sup>(3)</sup> (平方米)
1	中國小商品城(義烏).....	長江三角洲	4,000,000
2	漢口北國際商品交易中心 <sup>(2)</sup> .....	湖北	2,311,456
3	湖北武漢漢正街.....	湖北	2,200,000
4	長春中泰新光夏路市場 <sup>(2)</sup> .....	東北地區	1,370,780
5	臨沂批發市場.....	環渤海地區	1,300,000
6	瀋陽五愛市場.....	東北地區	766,000
7	河北省石家莊市南三條集貿批發市場..	環渤海地區	650,000
8	重慶朝天門批發市場.....	重慶	600,000以上
9	江蘇東方絲綢市場.....	長江三角洲	600,000
10	新華集貿市場.....	環渤海地區	590,000

資料來源：批發委、第一太平戴維斯

(1) 不包括工業材料及設備與農產品批發市場。

(2) 根據第一太平戴維斯的資料，截至二零一零年十二月三十一日，除漢口北國際商品交易中心與長春中泰新光夏路市場外，該等批發市場已竣工或基本竣工。根據第一太平戴維斯的估計，漢口北國際商品交易中心與長春中泰新光夏路市場分別約14.5%及15.4%的規劃建築面積已於二零一零年十二月三十一日竣工。

(3) 規劃建築面積由第一太平戴維斯根據自有數據及研究參考批發委提供的市場排名計算。

## 行業概覽

根據上表資料，該等十大消費品及小家品綜合批發市場中，按規劃建築面積計算，漢口北國際商品交易中心為截至二零一零年十二月三十一日華中地區最大及中國第二大綜合批發市場。

第一太平戴維斯表示，根據中國國家統計局的統計數據，二零零九年中國全年銷售額超過人民幣100,000,000元之綜合批發市場的平均建築面積為49,563.3平方米。根據第一太平戴維斯的資料，二零零九年有4,687個大型批發市場中，僅少數市場的建築面積超過400,000平方米。

第一太平戴維斯表示，100大批發市場中40個為消費品批發市場，其餘60個則專門批發農產品及生產原料。二零零九年，上述40個消費品大型批發市場中，僅一個市場（即建築面積為4,000,000平方米的中國小商品城（義烏））的建築面積超過1,000,000平方米、12個市場的建築面積介於400,000平方米至1,000,000平方米及27個市場的建築面積不足400,000平方米。該40個消費品大型批發市場的建築面積介於26,000平方米至4,000,000平方米，平均建築面積為380,000平方米（倘相關平均建築面積不計算中國小商品城（義烏），則為290,000平方米）。第一太平戴維斯表示，消費品大型批發市場通常提供種類有限的消費品。

基於(i)相比漢口北國際商品交易中心的規劃建築面積(2,311,456平方米)及竣工建築面積(335,772平方米)，大型批發市場的平均建築面積49,563.3平方米相對較小；(ii)建築面積超過1,000,000平方米的消費品大型批發市場較少；(iii)漢口北國際商品交易中心的規劃建築面積及竣工建築面積均超過上述40個消費品大型批發市場（中國小商品城（義烏）除外）的平均建築面積；及(iv)漢口北國際商品交易中心12個不同批發商場的產品種類豐富，並考慮到上文所載十大消費品及小家品綜合批發市場的排名榜，董事認為，按規劃建築面積、消費品種類以及增值配套服務及設施計算，本集團乃中國領先的大型消費品專業批發市場的開發商及運營商。

中國的批發市場行業中，消費品批發市場分部的未來發展潛力龐大。中國已成為全球領先的生產國之一。根據第一太平戴維斯的資料，中國在生產多類消費品（其中包括傢俱、皮革、皮毛、紡織、電子及五金）的質量及價格方面獲視為全球最具競爭力的國家，而於全球紡織、服裝、鞋履及帽具各市場的份額均超過30.0%。儘管中國大部分消費品製造業仍以出口為主，但隨著中國政府的政策鼓勵國內消費，加上中國生活水平及消費開支不斷提高，中國消費品製造商已逐步加強發展國內市場。



## 行業概覽

### 推動中國批發市場增長的因素

#### 中國消費品市場的潛在增長

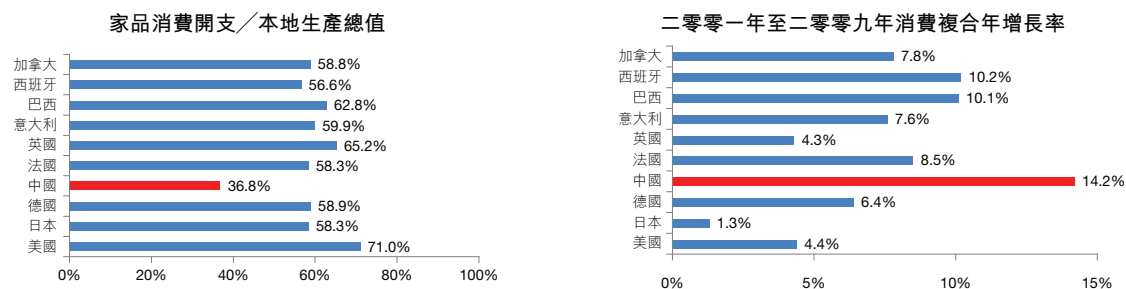
根據聯合國統計司的數據，二零零九年，中國為全球第四大消費市場\*，僅次於美國、日本及德國。中國消費開支佔本地生產總值的比率為37%，約為美國的一半及日本的三分之二。

國家	家庭全年消費開支 (百萬美元)	本地生產總值 (百萬美元)	消費開支佔本地生產總值的比例	佔全球消費市場的比例
1 美國	10,026,441	14,119,295	71.0%	28.9%
2 日本	2,952,706	5,068,997	58.3%	8.5%
3 德國	1,960,232	3,330,030	58.9%	5.7%
<b>4 中國</b>	<b>1,835,277</b>	<b>4,984,426</b>	<b>36.8%</b>	<b>5.3%</b>
5 法國	1,545,898	2,649,389	58.3%	4.5%
6 英國	1,415,354	2,169,485	65.2%	4.1%
7 意大利	1,266,266	2,112,779	59.9%	3.7%
8 巴西	986,498	1,571,957	62.8%	2.8%
9 西班牙	828,547	1,464,088	56.6%	2.4%
10 加拿大	786,220	1,336,067	58.8%	2.3%
<b>全球</b>	<b>34,689,062</b>	<b>58,068,608</b>	<b>59.7%</b>	<b>100%</b>

資料來源：聯合國統計司

附註：\*基於家庭全年消費開支，指名義消費開支。

根據上表，消費開支(消費)佔國內生產總值的百分比約37%，為十大國家中的最低者，亦低於全球約60%的平均水平。然而，相較於消費增長率，中國為十大國家中的最高者，二零零零年至二零零九年的複合年增長率為14.2%。下圖載列二零零一年至二零零九年十大國家的消費增長率。



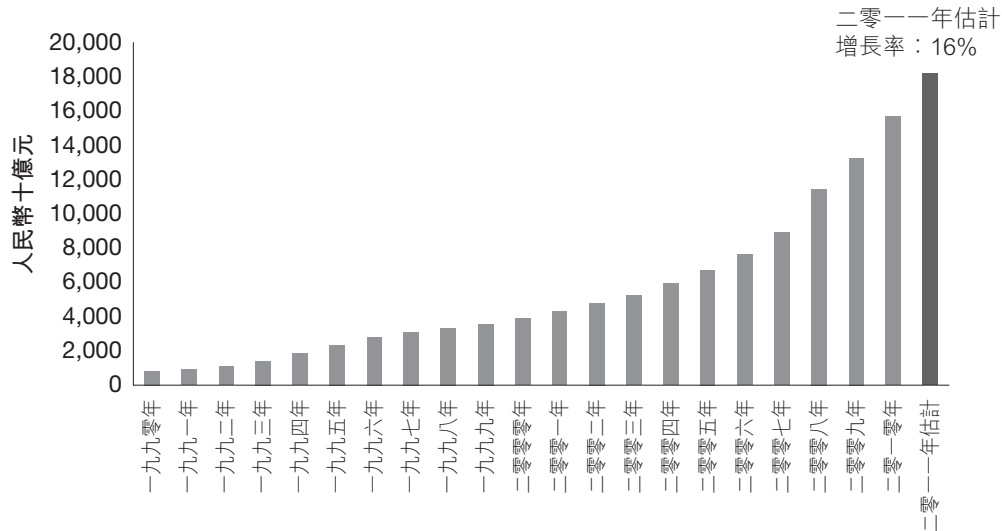
資料來源：聯合國統計司的數據

第十二個五年計劃期間，中國政府已著手致力將擴大內需作為長期策略目標，以及將經濟基礎自生產及出口轉為至國內消費。政府致力令家庭收入每年平均提升7%，並實施刺激政策(如提高最低工資水平及所得稅徵收門檻以增加居民的可支配收入、設立健全的社會保險網絡及推進國內家庭消費)。

## 行業概覽

中國政府的承諾及措施預期對未來五年國內家庭消費及消費開支佔本地生產總值的百分比有積極作用。根據溫總理於第十一屆全國人民代表大會上所作報告，預期二零一一年，消費品的零售總額（乃反映國內零售市場及批發市場規模的度量值）較二零一零年增長16%至人民幣182,110億元以上。

消費品零售額，一九九九年至二零一一年（估計）



資料來源：中國國家統計局

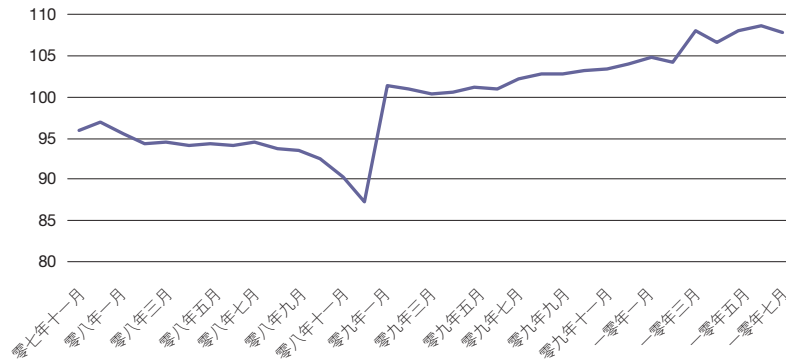
對於中國的不同地區，預期華中地區的表演將優於中國沿海經濟發達地區。事實上，自二零零六年以來，華中及中國西部地區的零售額已超過華東地區。此外，隨着收入上漲，華東與華中地區的收入差距將縮小，而較富裕的華東地區與華中地區的消費模式亦會趨同。第一太平戴維斯獲悉，自二零零八年以來，華中地區的零售額與汽車銷售額的增速已超過華東地區，預期休閒、教育、消耗及耐用品等其他項目的開支將超過發達的華東地區。

## 行業概覽

中國消費品市場及消費品批發市場增長的主要推動因素如下：

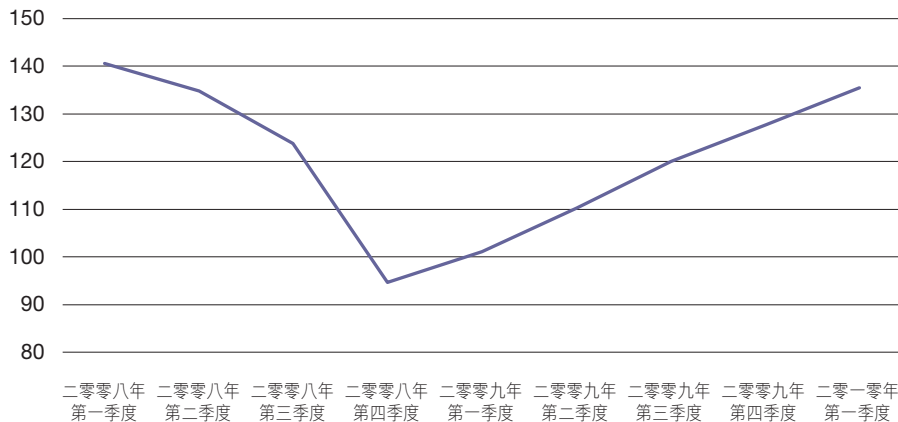
### 消費者信心恢復：批發及零售業務呈現向好跡象

中國經濟自全球金融危機復甦並持續增長，令消費者重拾信心並呈上升趨勢。中國經濟、收入增長及就業前景均十分樂觀，故消費信心指數自二零零九年起一直穩定增長。消費物價指數自二零一零年以來一直保持增長，對於零售及批發行業均十分有利。下圖列示中國消費者物價指數於所示期間的變化。



資源來源：中國國家統計局

同樣，中國企業家信心指數\*由二零零九年第三季的120.1增至二零一零年第一季的125.5，為二零零八年以來最高，顯示中國企業家對中國經濟前景同樣表示樂觀。尤其是批發及零售行業企業家信心指數明顯高於其他行業及全國平均指數，顯示該行業前景相當樂觀。下圖載列所示期間中國企業家信心指數的變化。



資源來源：中國國家統計局

根據第一太平戴維斯的資料，相信批發市場將繼續為中國商品及產品最有效的分銷渠道，而批發及零售業的樂觀前景將有助促進批發市場的發展。

\* 企業家信心指數由中國國家統計局基於企業家對外圍市場、經濟環境及宏觀經濟政策的了解、意見、判斷及預測而編製，反映企業家對經濟的感覺及信心，主要著重對未來的預測。

## 行業概覽

### 中國政府積極推動消費

除實施人民幣4萬億元的經濟刺激方案外，中國政府亦於二零零九年推出一系列政策刺激國內消費，大部分措施預期於二零一零年及其後仍繼續實行。該等政策及措施重點促進郊區以及汽車、電器及家用電器等多個行業的國內消費，並將繼續重點推動批發及零售業增長，尤其是在尚未發展成熟的二三線城市。

下表載列刺激國內消費的若干主要政府政策。

#### 政府政策

汽車下鄉.....

汽車以舊換新補貼.....

家電下鄉.....

家電以舊換新補貼.....

農超對接計劃.....

#### 詳情

資助農戶購買電單車及汽車

為城郊地區提供更換舊車資助，由人民幣5,000元至人民幣18,000元不等

資助農戶購買指定家電(以價格的13.0%為限)

為家電(電視、雪櫃、洗衣機、冷氣機或電腦)買家提供最多為新產品價格10.0%的資助

為二零零九年的200項農超對接計劃提供人民幣4億元的政府資助

### 網絡零售增長：批發商的數量增加的動力

根據中國國務院新聞辦公室的資料，截至二零一零年四月，中國的互聯網用戶共404,000,000戶，滲透率約28.9%。中國網絡購物亦出現指數式增長，二零零九年網絡購物的交易額同比增加105.2%至人民幣2,630億元，佔國家總零售額的1.98%。根據商務部的資料，預計於第十二個五年計劃完結前網絡交易將佔國內零售額逾5%。

二零零九年網絡購物增長驚人，主要是由於越來越多消費者傾向於網絡搜尋價格更相宜的產品。此趨勢反映零售商及買家願意於不同平台購物，而可提供多類消費平台及其他配套服務的批發市場將可藉此加入此興旺市場及吸引相關客戶群。

### 華中地區

根據中國國家統計局的資料，華中地區指定年總銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數由二零零四年的563個增至二零零九年的802個。營運範圍總建築面積由二零零四年的15,200,000平方米增至二零零九年約33,600,000平方米。隨着華中地區批發市場規模自二零零四年以來不斷擴大，市場平均營運範圍總建築面積增至二零零九年約41,854.0平方米，同期複合年增長率為9.1%。

## 行業概覽

下表載列所示期間華中地區全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場的表現計量摘要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
市場數量.....	563	532	661	702	794	802	7.3%
攤位數量.....	351,093	350,646	405,585	436,642	472,840	500,465	7.3%
營運範圍(百萬平方米).....	15.2	15.8	23.4	34.6	31.9	33.6	17.1%
銷售額							
(人民幣十億元).....	295.3	337.9	443.1	489.3	599.3	683.1	18.3%
批發市場(人民幣十億元)...	220.8	285.4	329.5	377.7	463.9	547.0	19.9%
零售市場(人民幣十億元)...	74.5	82.5	113.6	111.6	135.4	136.2	12.8%
批發市場百分比.....	74.8%	84.5%	74.4%	77.2%	77.4%	80.1%	—
市場平均營運範圍							
(平方米).....	27,034	29,675	35,425	49,306	40,233	41,854	9.1%
攤位平均營運範圍							
(平方米).....	43	45	58	79	68	67	9.1%
攤位平均銷售額							
(人民幣元).....	841,059	963,564	1,092,570	1,120,550	1,267,427	1,365,011	10.2%

資料來源：中國國家統計局

根據第一太平戴維斯的資料，華中地區批發市場發展趨勢如下：

### 華中地區批發市場的地區化及整合

鑑於不同地區批發市場專注於該區有成本優勢的不同種類產品貿易，故中國批發市場過往集中於個別地區。此外，由於不同地區經濟增長步伐不同，故此交通、物流及基建發展水平大有不同。因此，在長江三角洲地區、渤海灣地區及珠江三角洲地區等較發達沿海地區建成了多個各類產品的大型批發市場。

近年來，中國批發市場逐漸向五大地區集中，下列省市在批發市場發展中居於領先地位：

- 武漢市乃華中地區的主要中心；
- 浙江省義烏市及杭州市乃長江三角洲地區的主要中心；
- 遼寧省瀋陽市乃中國東北地區的主要中心；
- 廣東省及福建省乃珠江三角洲地區及華南地區的主要中心；及
- 成都市及重慶市乃中國西部地區的主要中心。

## 行業概覽

在上述主要批發市場中心中，武漢市乃後起之秀，近年於基礎設施及交通的大力投資令其具備先動優勢。武漢市亦是華中地區的交通樞紐，有長期的貿易及營商歷史。武漢市乃中國貨物及產品的重要分銷中心，漢正街小商品市場更有逾500年歷史，是中國最大的批發市場之一，全年銷售交易量逾人民幣600億元。

### **批發市場的分散化及重整**

中國批發市場整體上面對各種問題，例如設計老舊及缺乏足以滿足買家及批發商需要和要求的擴展或重整空間。此外，大部分的傳統批發市雖然位於市中心等優越地置，但功能日漸退化。因此，各省地方政府紛紛積極確定新地點(大部分在市郊或新開發區)作為開發超大型現代批發市場群的地點。深圳華南城、河北白溝小商品城、山東臨沂現代商貿城及義烏國際商貿城乃根據及應對地方政府重整規劃及其他城市發展計劃而遷至郊區的超大型批發市場的最佳例子。批發市場分散化及遷至市郊的趨勢日益蔓延至各省，如山東、昆明、河南鄭州、遼寧瀋陽及吉林長春。根據第一太平戴維斯的資料，在許多情況下，有關地方政府已各積極將舊式露天式批發市場遷至市郊。

武漢亦不例外。儘管市中心的零售空間供應有限且發展成熟的漢口、漢陽及武昌區交通堵塞壓力日升，但漢正街批發市場過去數年一直進行批發擴張及重整。此外，武漢市政府已制訂一項進取的大計劃，擬利用天河國際機場、武漢北編組站及陽邏深水港形成的新交通核心在黃陂區興建一座超大型的漢口北專業市場群。根據第一太平戴維斯的資料，相信新的漢口北專業市場群可承接市區批發市場的主要批發及商品分銷的功能，成為華中地區最具前景的批發區。

### **產業遷移促進華中地區增長**

根據第一太平戴維斯的資料，經過數十年的快速發展，中國沿海地區面臨來自營商及勞工成本日益增加等一系列經濟增長瓶頸，迫使許多沿海地區企業開始將生產設施建於內陸地區及將業務擴展至內陸地區。內陸地區各地方政府大力投資交通及其他基建以配合引入投資。中國政府亦制訂重要政策措施，推動開發中國內陸地區為產業遷移的安置地。商務部確定批准華中地區九個城市為產業遷移的主要中心。該九個城市包括湖北省武漢、江

## 行業概覽

西省南昌及贛州、河南省郴州、新鄉及焦作、安徽省合肥及蕪湖以及山西省太原。隨著產業遷移至內陸地區的趨勢持續，投資發展交通及其他基建會增加，且預計會形成不同行業的新產業區，從而會大大促進中國內陸地區批發市場業務的增長。

### 武漢市

#### 概況

根據武漢統計局的資料，武漢市批發市場總數由二零零四年的570個減至二零零九年的549個，而同期的營運範圍總面積由3,500,000平方米增至4,300,000平方米，即每個市場的平均建築面積由6,109.0平方米增至7,872.0平方米。總銷售額由二零零四年的人民幣456億元增至二零零九年的人民幣648億元，同期複合年增長率為7.3%。下表載列所示期間武漢市批發市場的若干主要表現指標。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
批發商場總數.....	570	546	559	530	584	549
單位總數.....	71,841	71,054	92,142	89,927	100,267	101,828
租賃單位總數.....	不適用	不適用	73,009	72,472	82,884	84,227
租賃單位所佔百分比(%).....	不適用	不適用	79.2%	80.6%	82.7%	82.7%
總銷售額(人民幣十億元).....	45.6	51.5	54.7	49.0	59.3	64.8
零售範圍總面積(百萬平方米).....	3.5	4.0	3.7	4.0	4.4	4.3

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

#### 武漢市批發市場物業概況

二零零四年至二零零九年，武漢市不同的批發市場陸續合併成大型批發市場，例如漢正街批發市場已進行長期的翻新及重建，因而影響表現。武漢市的批發市場一般較舊、為市集形式、面積較少且缺乏配套及輔助設施，故中國沿岸地區新型且現代化的綜合貿易及展銷中心較受買家歡迎。

隨着中國其他地區的批發市場發展，批發市場行業開始逐漸變得專業化及部門化，為少數產品提供平台。根據武漢市統計局的數據，武漢市綜合批發市場的數量由二零零四年的343個減至二零零九年的236個，但同期的專門批發市場數量則由182個增加至313個。專門批發市場的總銷售額由二零零四年的人民幣353億元增至二零零九年的人民幣574億元，複合年增長率約為11.5%。

## 行業概覽

下表載列所示期間武漢市綜合及專業批發市場的主要表現指標概要。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零四年 至二零零九 年複合年增 長率
<b>綜合市場</b>							
綜合市場總數.....	343	327	327	310	237	236	-7.2%
總銷售額 (人民幣十億元).....	7.5	7.8	13.6	12.8	6.2	7.3	-0.5%
營運範圍總面積 (百萬平方米).....	0.9	0.9	0.9	0.9	1.6	1.0	1.1%
<b>專門市場</b>							
專門市場總數.....	182	181	194	189	347	313	11.5%
總銷售額 (人民幣十億元).....	35.3	41.0	38.5	34.2	53.2	57.4	10.2%
營運範圍總面積 (百萬平方米).....	1.9	2.5	2.2	2.5	2.8	3.4	11.6%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

鑑於全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場總數於二零零九年僅有67個，佔市場數目的12.2%，大型批發市場於武漢市相對十分罕見。然而，二零零九年，該等大型批發市場的銷售額佔行業整體總銷售額的87%以上，對武漢市的批發及零售市場十分重要。

根據武漢市統計局的資料，各大型批發市場的平均零售範圍由二零零六年的28,738.0平方米增至二零零九年的33,432.0平方米，複合年增長率約5.2%。然而，每個單位的平均零售範圍則由二零零六年的74.0平方米減至二零零九年的67.0平方米。該等大型批發市場的佔用率(租賃單位所佔的百分比)由二零零六年的84.2%升至二零零九年的93.1%，顯示該等批發市場於武漢市相當受歡迎。

下表載列所示期間武漢市全年銷售額超過人民幣100,000,000元的批發市場表現指標摘要。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零六年 至二零零九 年複合 年增長率
批發市場總數.....	67	66	69	67	0%
攤位總數.....	26,122	26,934	30,587	33,541	8.7%
租賃攤位總數.....	21,992	23,730	26,264	31,219	12.4%
佔租賃攤位百分比(%).....	84.2%	88.1%	85.9%	93.1%	—
總銷售額 (人民幣十億元).....	45.5	41.4	51.3	56.7	3.4%
總租賃面積(百萬平方米).....	1.9	2.0	2.5	2.2	7.6%
佔批發市場總數百分比(%).....	12.0%	12.5%	11.8%	12.2%	—
佔批發市場 攤位總數百分比(%).....	28.3%	30.0%	30.5%	32.9%	—
佔批發市場 總面積百分比(%).....	51.6%	49.9%	56.0%	51.8%	—
佔銷售額百分比(%).....	83.1%	84.5%	86.5%	87.6%	—
市場平均零售範圍.....	28,738	29,900	36,020	33,432	5.2%
攤位平均零售範圍.....	74	73	81	67	-3.3%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

漢正街批發市場為武漢市以至湖北省的主要批發市場。有逾500年歷史的漢正街批發市場自二十世紀七十年代末起大幅發展，於二十世紀九十年代按地盤面積及銷售額計算，一躍成為中國最大的批發市場。



## 行業概覽

漢正街批發市場主要包括多個以街為中心的批發市場，於漢口區橫跨合共78條街，總地盤面積約2.56平方公里。根據第一太平戴維斯的資料，老街集市類型的批發市場及增加的新市場數目(例如漢正街第一大道、暨濟商城、漢正街品牌服飾批發廣場)的總零售面積約為2,400,000平方米，有批發商逾27,000名及大小不一的批發市場70個。漢正街批發市場現批發的消費品包括服飾、皮革箱包、家電、鞋類、塑料產品、瓷器、手工品、布料、日常家庭用品及副食品種類，全年總銷售額(包括批發及零售)逾人民幣600億元。

### **武漢市批發市場的供應**

隨着中國政府推行政策積極推動產品分銷業，提高該行業在行業價值鏈中的地位，武漢市政府自二零零七年起已確定及計劃於黃陂區盤龍城經濟開發區建設漢口北專業市場群。

根據黃陂區政府的規劃，自二零零七年起五年內，將於盤龍城經濟開發區建設合共九個大型專門批發市場。有關專門批發市場竣工後，將成為武漢市及華中地區的最大專業市場群。

## 行業概覽

下表載列武漢盤龍城經濟開發區九大批發市場發展項目若干資料。

批發市場	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	預期竣工日期 <sup>(1)</sup>	開發商	行業
漢口北國際商品 交易中心 <sup>(2)</sup> .....	1,488,310	3,264,732	二零一三年	卓爾發展	鞋履及皮革、 小家品、酒店 產品及物品、 棉織品、服飾、 傢俱紡織品、 電子及家用 電器、禮物、 紡織品、 奢侈品、綜合 產品及汽車 零配件
中國傢俱CBD.....	5,333,360	3,000,000 <sup>(3)</sup>	第一期 於二零零九年 竣工	香港金馬 凱旋集團	傢俱
四季美農貿城.....	3,333,350	3,000,000 <sup>(3)</sup>	於二零零八年 動工	德大集團 新聚仁機構	農作物
珩生五洲建材城....	1,343,427	1,400,000	於二零零九年 動工	湖北珩生五洲 建材股份	建築材料
中國長江 金屬交中心.....	1,689,340	530,000	二零一三年	佳海集團	金屬
榮中石化物流基地..	666,670	見附註(4)	不適用 <sup>(5)</sup>	武漢南順物流 有限公司	石油產品儲存
文華國際家居生活 藝展中心.....	不適用 <sup>(5)</sup>	80,000	二零一一年	[文華集團]	傢俱及裝飾
信和國際農產品 展銷配送中心....	不適用 <sup>(5)</sup>	500,000	不適用 <sup>(5)</sup>	武漢南順物流 有限公司 東莞信立實業 有限公司 香港宏安集團	信息交流、 貿易、農產品 加工及分銷
中凱中藥材市場 <sup>(6)</sup> ...	1,333,340	不適用	不適用	不適用	中藥

資料來源：第一太平戴維斯

(1) 第一太平戴維斯估計的最早竣工日期。

(2) 二零一一年三月三十一日，漢口北國際商品交易中心(二區)的地盤面積及規劃建築面積分別約1,312,222平

## 行業概覽

方米及3,280,555平方米，已進行規劃，估計於二零一五年竣工。該項目將由卓爾發展開發，而消費品的種類預計包括兒童產品、個人護理產品、數碼電子產品、五金及小型機器、酒店產品及用品和服裝。

- (3) 建築面積數據由第一太平戴維斯估計。
- (4) 物流中心計劃包括兩個5,000噸石油產品泊位及兩個5,000噸的貨櫃泊位。
- (5) 「不適用」指並無可獲取的公開資料。
- (6) 中凱中藥材市場仍於規劃階段，若干項目詳情未能公開。

我們開發的漢口北國際商品交易中心為黃陂區擬發展的漢口北專業市場群的重點發展項目之一。於二零一一年三月三十一日的總地盤面積為1,488,310平方米，而於竣工時，批發商場總規劃建築面積約2,711,468平方米，配套設施約553,264平方米。根據第一太平戴維斯的資料，擬建的綜合貿易及展銷中心將成為華中地區以至全國同類最大的市場之一。第一太平戴維斯認為，就彼等所知，武漢盤龍城經濟開發區共有九個大型批發市場（已開發／開發中／待開發）。在該等項目中，中國傢俱CBD及四季美農貿城等若干項目的規劃建築面積大於漢口北國際商品交易中心，而該等項目均各自規劃並指定為單一消費品分部的專業批發市場，且無法如漢口北國際商品交易中心一樣為多種消費品交易提供一系列廣泛的增值支援服務及設施。因此，第一太平戴維斯認為該等項目不能媲美漢口北國際商品交易中心。作為漢口北國際商品交易中心的開發商及營運商，根據第一太平戴維斯的資料，以規劃建築面積、消費品種類及所提供增值支援服務及設施範圍計算，我們為中國大型消費品專業批發商場的領先開發商及營運商。

### 武漢市物流行業

近年來，武漢物流業每年均錄得顯著增長。根據武漢市政府的統計數據，武漢市的物流業價值由二零零四年的人民幣6,467億元增至二零零九年的人民幣11,071億元，同期複合年增長率約為11.4%。

根據中國政府加強華中地區發展的計劃，擬將武漢打造為華中地區的物流中心，因此過去數年不斷增加物流基建及運輸的投資。根據武漢市統計局的資料，物流基建及運輸的固定資產投資總額由二零零四年的人民幣55億元增至二零零九年的人民幣277億元，同期複合年增長率約為38.0%。下表載列所示期間武漢物流基建及運輸投資總額。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合年 增長率
運輸、儲存及郵遞服務投資 (人民幣十億元).....	5.5	9.4	16.7	15.4	19.8	27.7	38.0%

近年武漢的客貨運量普遍增加。下表載列所示期間武漢的客貨運量。

## 行業概覽

### 二零零四年至二零零九年武漢總客運量

	鐵路	公路	空運	總客運量
	(百萬人)			
二零零四年.....	29.6	94.8	4.5	128.9
二零零五年.....	46.3	102.9	4.9	154.1
二零零六年.....	51.3	115.0	7.1	173.4
二零零七年.....	48.5	107.7	5.7	161.9
二零零八年.....	60.6	120.8	7.7	189.2
二零零九年.....	64.4	145.3	7.6	217.3
複合年增長率.....	16.8%	8.9%	11.1%	11.0%

資料來源：武漢市統計局

### 二零零四年至二零零九年武漢貨運量

	鐵路	公路	空運	航運	總貨運量
	(百萬噸)				
二零零四年.....	58.7	78.1	0.06	33.7	170.5
二零零五年.....	84.9	85.0	0.06	26.3	196.2
二零零六年.....	97.3	99.2	0.09	29.0	225.5
二零零七年.....	89.9	89.7	0.06	25.2	204.8
二零零八年.....	102.2	105.2	0.08	84.2	291.6
二零零九年.....	98.4	166.8	0.07	78.8	344.1
複合年增長率.....	10.9%	16.4%	3.1%	18.5%	15.1%

資料來源：武漢市統計局

## 中國商業園區市場

### 概況

中國商業園區於八十年代時原為建於中國不同地區的眾多工業區的工業綜合大樓，原大多為低建築規格的傳統工業建築群，但隨着中國政府日益重視高科技行業的發展，於九十年代末，工業區及若干大型工業重鎮開始出現商業園。隨著越來越多國際發展商及其他營運商(如凱德置地、瑞安集團、騰飛集團、麥格理佳文集團及星獅集團)加入中國的商業園，該趨勢在過去數年快速發展。

現今的中國商業園一般設有眾多不同類型的設施，且有龐大空間，以迎合跨國企業至大型國企或新公司等不同公司需要。公司可選擇已落成且具備優質裝修、創新設計、實用間格及交通方便的設施，亦可於空置土地自行興建設施。亦有基建發展完善且設施齊存的專門商業園。中國新式的商業園及公司總部均具備完善的休閒設施，包括健身室、美食廣場及咖啡室等，亦配備兼具住宅、零售及其他休閒設施的社區建設，兼顧工作、生活及娛樂的需要，令該等商業園及發展項目發展成為社區或商業城。

## 行業概覽

根據第一太平戴維斯的行業資料，截至二零零七年，中國的商業園項目總建築面積估計約17,000,000平方米，其中約61.2%位於北京、上海、大連及廣州，其餘38.8%（約6,600,000平方米）分散於中國其他城市。隨着中國商業園的出現，加上國際發展商及其他營運商加入市場，中國截至二零一零年的商業園項目面積估計超過二零零七年水平的兩倍，達致約38,000,000平方米。預計未來中國商業園項目將集中在北京、上海、大連及廣州，以及蘇州、成都、西安及天津等若干二線城市。

根據第一太平戴維斯的資料，在中國經濟持續增長以及研發及高科技發展的龐大潛力推動下，商業園將穩步發展。

### 武漢市

武漢市商業區及企業園區可追溯至廿一世紀初武漢東湖新技術產業開發區的開發。中國政府於二零零六年扶持華中地區崛起，而武漢作為華中地區中心，過往三年武漢的商業園區發展迅速。

武漢的主要商業園包括黃陂區的盤龍城經濟開發區、鄰近武昌區的東湖高新技術開發區以及位於江漢區旨在成為武漢金融中心的新金融商業區。

(1) **盤龍城經濟開發區**。商業園源自盤龍城經濟開發區以及東西湖區若干其他地方（地區政府計劃發展成漢口北專業市場群以及地區批發及零售市場中心的地區）。新商業園項目包括第一企業社區（規劃建築面積為696,673平方米）及[東西湖區金銀湖生態園]的 Central Intelligent Valley（規劃建築面積為700,000平方米）。根據第一太平戴維斯對華中地區及中國其他地區的商業園研究，按總建築面積及銷售價格計算，第一企業社區為華中地區最大的企業總部商業園。

(2) **東湖高新技術開發區**。由於東湖高新技術開發區成功吸引高科技跨國公司，並獲得地方政府大力支持，已成為繼北京[中關村科技園]後最重要的高科技工業基地，為武漢光電信息、軟件及資訊科技和先進國防技術等高科技行業的重要地區之一，亦為業務外判活動的主要市場。根據第一太平戴維斯的資料，東湖高新技術開發區的商業園包括 OV Software Park（規劃建築面積為730,000平方米）、OV Chips Park（規劃建築面積為240,000平方米）、International Enterprise Quarter（第一及第二期的規劃建築面積為140,000平方米，第三期的規劃建築面積為260,000平方米）及 Wuda Aerospace Park（規劃建築面積為57,904平方米）。

(3) **江漢區**。江漢區的商業園仍處於發展初期。基於該地區目標成為武漢的中央金融商

## 行業概覽

業區，預計該區的商業園將成為金融服務業的國際企業選擇進行業務加工外判活動的主要地點。

### 中國房地產市場

#### 概況

近年來，隨着人均可支配收入增加及生活質量提高，中國房地產需求大幅攀升。已售商品房建築面積由二零零一年約224,100,000平方米增至二零零九年約937,100,000平方米，複合年增長率為19.6%。中國已售住房面積由二零零一年約199,400,000平方米增至二零零九年約852,900,000平方米，複合年增長率為19.9%。同期，中國房地產開發投資由二零零一年約人民幣6,344億元急增至二零零九年人民幣36,232億元，複合年增長率為24.3%。

二零零八年上半年，中國若干城市的房地產市場發展放緩，下半年形勢更為嚴峻，主要原因在於中國經濟受全球金融危機打擊，消費者信心受挫。然而，中國房地產市場於二零零九年迅速回暖，商品房銷售總額由二零零八年首六個月的人民幣10,330億元增加53.0%至二零零九年同期的人民幣15,800億元。

根據中國國家統計局的資料，二零零九年商品房收益總額為人民幣43,995億元，較二零零八年增加75.5%。二零零九年，中國房地產開發投資總額達人民幣3.6萬億港元，較二零零八年增加16.1%。

## 行業概覽

下表載列二零零九年二月至二零一零年五月止期間各類中國房地產的平均售價。據第一太平戴維斯觀察所得，商品房及住房的平均售價極易受二零一零年四月以來中國政府為壓抑住房價格上漲而實施的財政緊縮措施影響，其中辦公、商業物業及其他物業(主要為工業用物業)所受影響較小。

	商品房 (人民幣元／ 平方米)	住房 (人民幣元／ 平方米)	辦公物業 (人民幣元／ 平方米)	商業物業 (人民幣元／ 平方米)	其他 (人民幣元／ 平方米)
零九年二月.....	4,668.9	4,404.3	11,707.3	7,077.9	3,670.9
零九年三月.....	4,308.3	4,146.6	9,540.2	6,045.8	3,644.1
零九年四月.....	4,649.4	4,506.5	8,395.1	6,853.1	3,378.4
零九年五月.....	4,834.0	4,694.6	7,282.6	7,055.2	4,411.8
零九年六月.....	4,660.2	4,483.2	8,582.1	7,197.1	4,173.9
零九年七月.....	4,969.9	4,750.7	9,849.6	7,639.6	3,529.4
零九年八月.....	5,043.7	4,836.1	11,449.3	6,940.9	3,945.6
零九年九月.....	4,542.7	4,294.6	10,965.5	7,225.7	3,165.5
零九年十月.....	4,997.5	4,790.5	10,560.0	7,613.4	3,092.1
零九年十一月.....	5,046.4	4,837.7	11,062.5	6,935.2	3,670.2
零九年十二月.....	4,325.8	3,997.1	12,767.9	6,341.3	3,772.3
一零年二月 <sup>(1)</sup> .....	5,752.6	5,507.5	10,986.8	8,090.9	3,740.5
一零年三月.....	4,705.1	4,432.6	9,865.8	7,547.2	4,039.7
一零年四月.....	5,524.8	5,305.6	11,951.2	7,248.5	3,486.8
一零年五月.....	4,921.1	4,606.6	11,954.9	7,716.5	4,370.9

資料來源：中國國家統計局

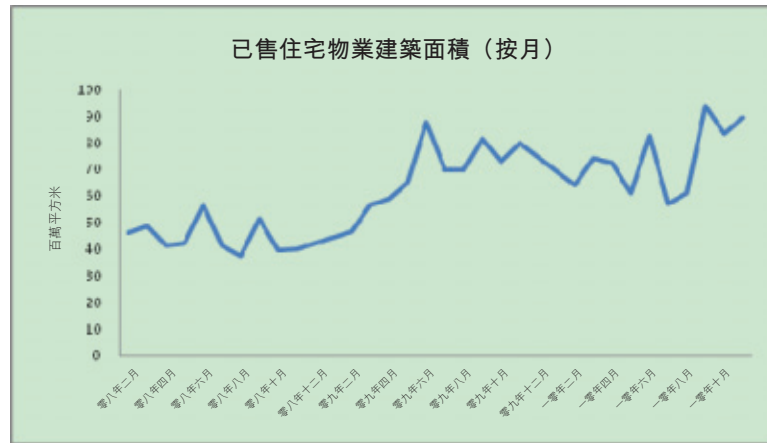
(1) 二零一零年一月的數據已合併計入二零一零年二月。

該等財政緊縮措施對整體住房市場造成重大壓力。受該等措施影響，平均售價及銷量均下挫。第一太平戴維斯表示，隨着中國經濟迅速擺脫全球金融危機影響，商用物業會因不易受政策風險影響而更受青睞。

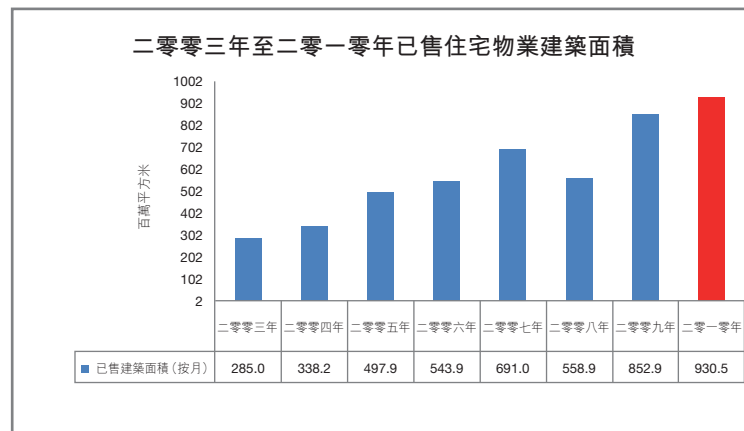
中國國家統計局的數據顯示，二零一零年一月至九月，零售物業投資較二零零九年同比增加約269.0%，反映中國政府實施財政緊縮措施以來商業物業投資大增。此外，各大城市零售或辦公物業的平均售價升幅普遍低於住宅物業。第一太平戴維斯表示，隨着批發及零售交易日益頻繁，優質空間需求不斷攀升，商用物業的平均售價預期上升。

## 行業概覽

下圖載列二零零八年二月至二零一零年十一月中國已售住宅及商業物業的總建築面積資料。按下圖所示，截至二零一零年十一月三十日止十個月，中國住宅物業銷售受中國政府遏制住房市場投機活動的政策影響而異常波動。舉例而言，二零一零年四月及五月政府首推緊縮政策導致二零一零年四月至六月銷售額銳減。二零一零年第二季度至二零一零年十一月，住宅物業銷售再度活躍，惟中國政府對銷售活動增加持謹慎態度，並預期實施房產稅及其他控制措施，進一步抑制市場增長。第一太平戴維斯表示，中國政府將於二零一一年及此後一如既往重視住房市場穩健發展，推出住房市場緊縮控制政策，從而抑制投資需求。



資料來源：中國國家統計局

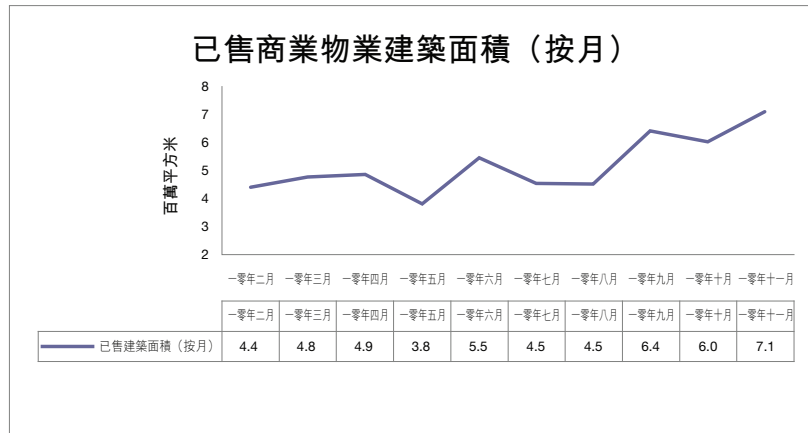


資料來源：中國國家統計局

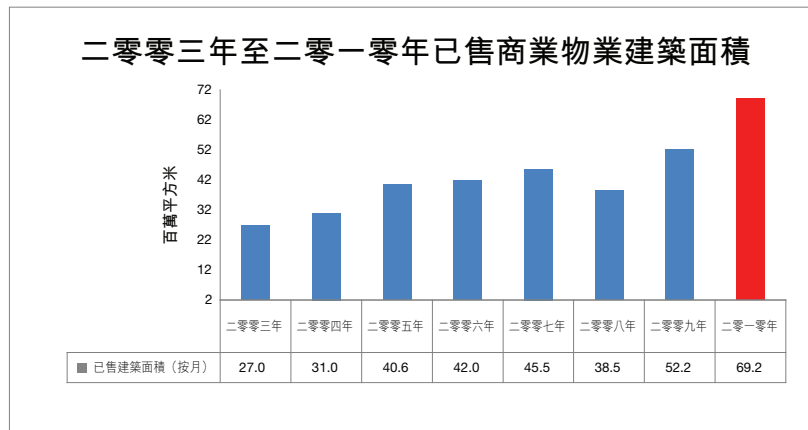


## 行業概覽

相比而言，儘管二零一零年政府實施控制措施，惟商業物業需求仍保持穩定。商業物業需求自二零一零年第三季度起上揚(二零一零年十一月超過7,000,000平方米)，較二零一零年六月至八月上升40.0%至50.0%。按下圖所示，二零一零年，中國已售商業物業總建築面積為69,200,000平方米，創下過去十年以來中國商業物業銷售的新紀錄。



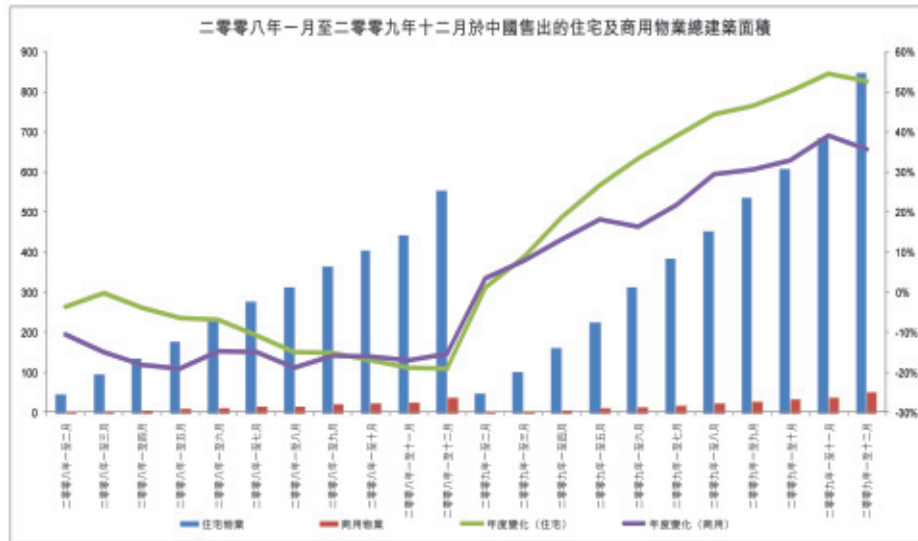
資料來源：中國國家統計局



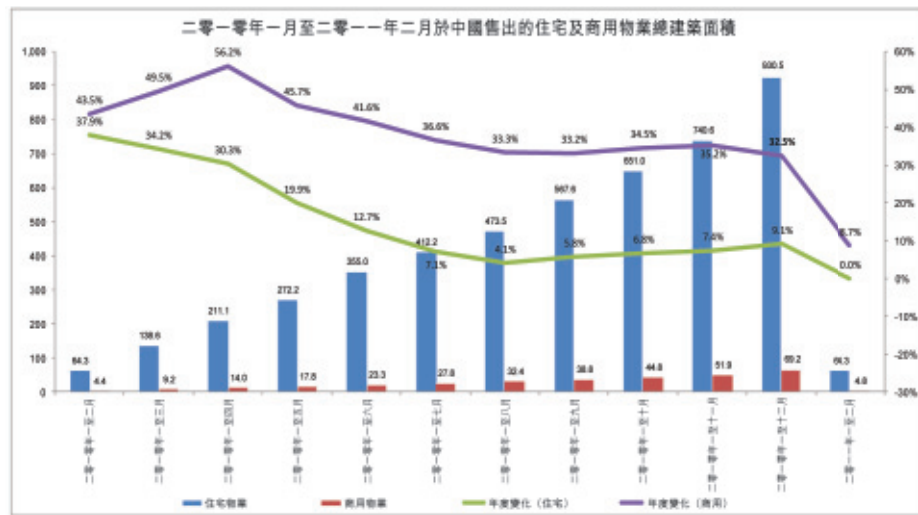
資料來源：中國國家統計局

## 行業概覽

下圖載列二零零八年一月至二零一一年二月期間所售住宅及零售物業總建築面積的年度變化。



資料來源：中國國家統計局



資料來源：中國國家統計局

## 行業概覽

### 華中地區

近年來，華中地區的房地產市場發展迅速。物業開發已逐漸成為華中地區的工業重心。下表載列所示期間華中地區湖北省房地產市場的若干資料。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
<b>房地產投資</b>							
(人民幣十億元).....	33.7	44.8	56.5	72.4	89.3	120.0	28.9%
住宅物業投資.....	22.8	31.8	41.1	50.8	66.8	80.4	28.7%
辦公物業投資.....	0.8	1.3	1.4	1.1	1.6	2.3	23.5%
商業物業投資.....	3.7	4.5	6.5	7.5	6.4	14.2	30.9%
其他物業投資.....	6.4	7.2	7.5	13.0	15.3	23.1	29.3%
<b>物業供應(百萬平方米)</b>							
已竣工商品房的建築面積...	15.3	16.3	18.2	21.0	20.6	23.1	8.6%
已竣工住房的 建築面積.....	13.3	14.1	16.0	18.1	18.0	20.1	8.6%
已竣工辦公物業的 建築面積.....	不適用	0.2	0.4	0.5	0.3	0.3	7.8%*
已竣工商業物業的 建築面積.....	不適用	1.5	1.3	1.9	1.6	1.8	4.5%*
已竣工其他物業的 建築面積.....	不適用	0.4	0.4	0.5	0.7	0.9	23.5%*
<b>物業需求(百萬平方米)</b>							
已售出商品房的建築面積...	13.4	17.1	20.4	25.4	19.4	27.2	15.2%
已售出住房的 建築面積.....	12.5	15.5	19.2	23.8	18.2	25.8	15.6%
已售出辦公物業的 建築面積.....	0.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.1	-10.3%
已售出商業物業的 建築面積.....	0.6	1.0	0.9	1.3	0.8	1.1	4.1%
已售出其他物業的 建築面積.....	0.2	0.3	0.2	0.2	0.3	0.2	2.4%
<b>物業價格水平</b>							
(人民幣元/平方米)							
商品房的平均售價.....	1,672	2,263	2,556	3,053	3,001	3,532	16.1%
住房的平均售價.....	1,599	2,164	2,422	2,937	2,898	3,413	16.4%
辦公物業的平均售價...	3,173	2,665	3,992	4,608	5,122	4,419	6.8%
商業物業的平均售價...	2,688	4,049	5,225	5,143	4,863	6,423	19.0%
其他物業的平均售價...	1,703	1,453	2,209	2,124	3,513	2,903	11.3%

資料來源：二零一零年湖北統計年鑑及二零一零年中國統計年鑑

\* 二零零五年至二零零九年的複合年增長率

### 武漢市

根據二零一零年武漢市統計年鑑，房地產投資由二零零四年的人民幣233億元增至二零零九年的人民幣779億元，複合年增長率約為27.3%。二零零九年已售出總建築面積約10,900,000平方米的商品房，而二零零八年則售出約7,300,000平方米。統計數據顯示，二零零四年至二零零九年武漢房地產市場發展主要由住房市場帶動。二零零九年住宅及商業物業的平均售價分別約為每平方米人民幣5,199元及人民幣11,161元，較二零零八年分別上升約11.1%及33.2%。

## 行業概覽

下表載列所示期間武漢物業市場的若干資料。

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	複合 年增長率
<b>房地產投資</b>							
(人民幣十億元).....	23.3	29.8	36.6	46.0	56.0	77.9	27.3%
住宅物業投資							
(人民幣十億元).....	16.1	21.7	27.2	33.0	41.5	49.8	25.3%
辦公物業投資							
(人民幣十億元).....	0.6	1.2	0.9	1.1	1.2	1.9	25.0%
商業物業投資							
(人民幣十億元).....	2.3	2.1	3.8	4.1	3.1	7.7	27.3%
其他物業投資							
(人民幣十億元).....	4.2	4.8	4.5	8.0	10.2	18.4	34.1%
<b>物業供應</b>							
已竣工商品房的建築							
面積(百萬平方米)...	7.0	8.2	8.7	9.3	8.7	9.5	6.1%
已竣工住房的建築面積							
(百萬平方米).....	6.1	7.2	7.7	8.1	7.7	8.2	6.3%
已竣工辦公物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.3	0.1	0.6	0.4	0.2	0.2	-7.3%
已竣工商業物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.4	0.6	0.5	0.6	0.4	0.6	9.8%
已竣工其他物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.3	0.3	0.2	0.3	0.4	0.4	7.2%
<b>物業需求</b>							
已售出商品房的建築							
面積(百萬平方米)...	6.6	9.1	9.6	11.4	7.3	10.9	10.6%
已售出住房的建築面積							
(百萬平方米).....	6.1	8.3	9.1	10.7	6.8	10.4	11.2%
已售出辦公物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	-9.7%
已售出商業物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.2	0.4	0.3	0.5	0.2	0.3	9.8%
已售出其他物業的建築							
面積(百萬平方米)...	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	-2.8%
<b>物業價格水平</b>							
商品房的平均售價							
(人民幣元).....	2,517	3,061	3,693	4,665	4,781	5,329	16.2%
住房的平均售價							
(人民幣元).....	2,463	2,986	3,527	4,519	4,681	5,199	16.1%
辦公物業的平均售價							
(人民幣元).....	3,625	3,000	4,600	5,714	6,282	5,235	7.6%
商業物業的平均售價							
(人民幣元).....	3,813	5,467	8,000	8,435	8,379	11,161	24.0%
其他物業的平均售價							
(人民幣元).....	2,083	1,632	2,817	3,000	4,250	4,105	14.5%

資料來源：二零一零年武漢市統計年鑑

### 批發委

批發委為於中華人民共和國民政部註冊的國家非牟利協會，專注批發市場行業。根據二零一零年十二月三十日批發委網站所載的公開資料，批發委的會員不少於1,288名，主要

## 行業概覽

包括政府機關、學院組織、研究所及地方行業協會及貿易市場。在中國社會科學院的監督下，批發委以研究為主，進行獨立行業研究、建立全國批發市場數據庫、提供市場推廣發展計劃及培訓服務，以及舉辦批發市場行業的年度貿易與工業論壇及活動。

批發委表示，並無定期向普羅大眾發佈中國批發市場排名，但通常會應會員的特定需求提供摘錄自本身數據庫的資料或統計數據。我們所摘錄並獲取資料來源的排名榜由批發委應我們的要求提供。截至最後可行日期，我們向批發委支付人民幣100,980元，包括入會登記費及作為常務理事的年度會費。除上述者外，我們並無因獲取任何資料或統計數據向批發委支付任何酬金。

### 第一太平戴維斯報告

我們已委任全球房地產行業資深顧問第一太平戴維斯(為獨立第三方)編製第一太平戴維斯報告，分析華中地區及相關地區的批發市場、商業園(專為企業總部發展而設)、物流業及房地產市場。我們就編製第一太平戴維斯報告向第一太平戴維斯支付人民幣350,000元作為酬金。

第一太平戴維斯基於多份政府刊物、實地視察、訪問及有關物業市場的獨有資料編製第一太平戴維斯報告。

為編製第一太平戴維斯報告，第一太平戴維斯已就無法取得或其專業以外的若干資料採納多項假設。第一太平戴維斯乃經審慎考慮已知因素作出假設，惟無法保證所有假設均準確無誤。第一太平戴維斯報告部分資料直接源自二手資料或其他第三方資料，惟對該等資料是否真實或完整不發表聲明或保證。

編製及更新第一太平戴維斯報告時，第一太平戴維斯採用下述六步法，提高預測的可信度及準確度：

- **市場調查**：第一太平戴維斯的市場專家自不同的來源收集相關資料及數據，概括目前市場狀況及趨勢，亦達成預測基準。
- **市場數據分析**：市場調查過程中收集的數據按照時間表分析，為過往及日後對市場規模及市場發展的影響達成其他見解。
- **識別動力及因素**：市場專家當時識別曾推動且會繼續推動市場增長的因素以及曾限制且會繼續限制市場增長的因素。
- **意見綜合**：專家進一步與不同行業專家及顧問以及行業參與者及客戶討論及交流，

## 行業概覽

所收集的意見與現有數據綜合，達成預測數據的精確基準。

- *預測*：市場專家利用通過上述步驟獲得的數據及資料計算及估計武漢批發市場貿易中心可能的價格變化。
- *品質監控*：報告落實前，市場專家通過對獲得的其他數據或資料交叉檢查並比較同類統計數據核實數據並預測。

鑑於有關事件或事件的綜合影響無法合理預測，包括但不限於政府、個人、第三方及競爭對手的活動，故第一太平戴維斯所載預測及假設本質上並不確定。可導致實際結果大幅不同的個別因素其中包括批發及零售貿易行業的固有風險、續租的不確定、財產風險、融資風險、勞工風險、監管風險及環境問題。