

本節載有關於中國經濟及本公司經營行業的資料。以下章節的資料部分摘錄自多份政府官方刊物和戴德梁行編製的委託報告。請參閱下文「— 資料來源」。本公司相信，有關資料來源屬於下文資料及數據（包括確定未來期間的前瞻性資料）的適當來源，且我們於摘錄及轉載有關資料時已審慎行事。我們並無理由相信本節所呈列的有關資料在任何重大方面失實或含誤導成分，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面失實或具誤導性。本公司、聯席全球協調人、聯席保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、承銷商、任何本公司或彼等各自的聯屬公司或顧問或者參與全球發售的各方概未獨立核實該等資料，並概不會就其準確性作出聲明。有關資料及數據未必與中國境內或境外所編撰的其他資料及數據一致。

資料來源

針對全球發售，本公司已委託戴德梁行編製一份部分用於本招股章程的市場研究報告，以向有意投資者提供關於中國經濟、中國廣東及湖南省住宅市場及本公司經營行業的資料。戴德梁行就編製市場研究報告向本公司收取325,000港元的總費用，本公司認為該費用符合相關報告的市價。

戴德梁行是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行在52個國家設有208個辦事處。

就全球發售而言，戴德梁行亦擔任本公司的物業估值師。戴德梁行編製的有關本公司物業權益的物業估值報告載於本招股章程附錄三。戴德梁行通過兩項獨立於彼此的業務職能提供服務。市場研究報告乃主要由戴德梁行指定市場研究團隊基於中國政府、知名研究機構的數據及戴德梁行的專屬資料庫編製。在研究過程中，戴德梁行採訪了戴德梁行廣州諮詢團隊、當地住宅行業的市場推廣代理人及市場觀察人士。

以下載列戴德梁行採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；
- 戴德梁行理解中國指數研究院的數據採集方法及所訂閱數據庫的數據來源；及
- 訪談所得資料僅供戴德梁行參考，而本報告之結果並非基於該等訪談的結果。然而，戴德梁行擁有向本市場研究報告涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究的成功往績記錄，且採訪戴德梁行廣州諮詢團隊所得資料因此被視為可靠。

於編製市場研究報告時，戴德梁行倚賴於下列假設：

- 本公司提供之經選項目的所有土地交易記錄及平均合同售價乃真實及正確；
- 統計局公佈之所有數據乃真實及正確；
- 來自相關地方房屋管理局有關住宅銷售交易的所有收集資料乃真實及正確；
- 收集自土地資源管理局所的所有土地交易記錄乃真實及正確；及
- 倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，戴德梁行將倚賴該等機構公認的誠信及專業知識。戴德梁行將不再核實該等資料或報告的準確性，且概不對該等資料的準確性承擔責任。

中國經濟概覽

自一九七八年的市場改革開始，中國經濟快速增長。從一九九零年起，中國的經濟騰飛就已經建立在相對較高水平的固定資產投資及快速出口增長之上。中國名義GDP在二零零八年至二零一二年間的複合年增長率約為13.2%，在二零一二年為約人民幣51.9萬億元。雖然中國的實際GDP增長從二零零八年約9.6%緩和至二零一二年約7.8%，中國仍然是全球發展最快的經濟體之一。中國政府的目標是在第十二個五年計劃⁽¹⁾期間實現約7.0%的實際GDP增長。

下表載列於所示年度中國的關鍵經濟指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	31,603.0	34,032.0	39,760.0	47,211.5	51,932.2
實際GDP增長率(%)	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均GDP (人民幣)	23,708.0	25,608.0	30,015.0	35,181.0	38,420.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,148.5	37,467.6

資料來源：中國國家統計局

二零一二年，中國總人口約為1.35十億，其中約52.6%居住在城鎮，與之相比二零零八年為約47.0%。雖然自二十世紀九十年代末起人口增長速度已降至低於1%，但城鎮人口依然持續增長，二零零八年至二零一二年間的複合年增長率約為2.9%。鑒於發達經濟體的城鎮化率通常為70%至90%，中國城鎮化趨勢預期至少還要持續十年。

不斷增長的城鎮人口帶動城市住房及其他基礎設施（如交通以及零售設施）需求，刺激房地產市場的增長。此外，由於城鎮家庭的可支配收入遠高於農村家庭，城鎮化是國內消費的消費力增長中一個重要相關因素。

自一九八零年起，城鎮家庭人均年可支配收入按年度同比逐年增長，於二零一二年增至約人民幣24,565.0元，按年度同比增長12.6%。可支配收入的強勢增長導致消費力的持續增長。隨著中國變得富有，提升生活水平（包括生活條件及環境）已經成為許多家庭的頭等大事。

附註：

⁽¹⁾ 五年計劃乃一系列社會經濟發展舉措。第十二個五年計劃（涵蓋二零一一年至二零一五年）於二零一一年三月十四日經中國全國人民代表大會批准，旨在解決日益嚴重的不平等問題，通過更公平地分配財富、增加國內消費水平及改善社會基礎設施及社會保障體系，為可持續增長創造良好環境。

行業概覽

下表載列於所示年度中國的關鍵人口分佈：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	15,780.8	17,174.7	19,109.4	21,810.0	24,565.0
城鎮人口(百萬)	624.0	645.1	669.8	690.8	711.8
城鎮化率(%)	47.0	48.3	50.0	51.3	52.6

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場概覽

中國政府實施多種經濟、法律及行政措施監管房地產市場，以在限制投機活動的同時鼓勵終端用戶需求，進一步調整房地產行業與國家經濟之間的發展。詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

下表載列於所示年度中國房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資(人民幣十億元) ...	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4
城鎮住宅建築總投資(人民幣十億元)	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,432.0	4,937.4
竣工總面積(百萬平方米)	2,603.1	3,021.2	3,043.1	3,290.7	3,355.0
竣工商業住宅建築總面積(百萬平方米)	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4
施工總面積(百萬平方米)	6,322.6	7,541.9	8,440.6	10,355.2	11,672.4
施工商業住宅建築總面積(百萬平方米)	2,228.9	2,513.3	3,147.6	3,877.1	4,289.6
已售商品房總面積*(百萬平方米)	659.7	947.6	1,047.6	1,099.5	1,113.0
已售商業住宅建築總面積*(百萬平方米)	592.8	861.8	933.8	965.3	984.7
已售商業建築平均價**(人民幣/平方米) ...	3,800.0	4,681.0	5,032.0	5,357.0	5,791.2
已售商業住宅建築平均價** (人民幣/平方米)	3,576.0	4,459.0	4,725.0	4,993.0	5,429.8
已售商業建築總銷售額(人民幣十億元)	2,506.8	4,435.5	5,272.1	5,858.9	6,445.6
已售商業住宅建築總銷售額(人民幣十億元) ..	2,119.6	3,843.3	4,412.1	4,819.8	5,346.7

資料來源：中國國家統計局

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

中國選定地區房地產市場

廣東省

概覽

廣東省由21個地級市組成，總土地面積約為179,813平方公里，是二零一二年中國城鎮人口最多的省份，約達71.4百萬人（約佔中國城鎮總人口的10.0%）。因地理位置優越（毗鄰香港及澳門），廣東省是中國南方重要的貿易門戶。

下表載列廣東省於所示年度的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	3,679.7	3,948.3	4,601.3	5,321.0	5,706.8
人均GDP (人民幣)	37,638.0	39,436.0	44,736.0	50,807.0	54,095.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,116.5	1,335.3	1,611.3	1,684.4	1,930.8
使用外商直接投資					
(百萬美元)	21,266.6	20,286.9	21,026.5	22,328.5	23,549.0
城鎮家庭人均年可支配收入					
(人民幣)	19,732.9	21,574.7	23,897.8	26,897.5	30,226.7

資料來源：中國國家統計局；廣東統計局

- **廣東省是中國經濟最為繁華、政治上最為重要的省份之一**

廣東省一直都是中國經濟最為繁華、政治上最為重要的省份之一，約佔中國二零一二年國民經濟總產值的11.0%。尤其是，廣東省在二零一一年擁有中國最高的GDP值，約達人民幣5,321.0十億元，而且該數字於二零一二年持續增長，約達人民幣5,706.8十億元。廣東省的GDP在中國所有省份中排名第一。

- **對廣東省持續投資，以提升其活力以及加強其在中國的經濟影響**

廣東省固定資產投資持續增長，於二零一二年恢復兩位數的年增長率，約為14.6%，表明了中國政府投資於廣東省以改善其基礎設施及生活的承諾，從而有助於提升廣東省在中國的活力及競爭力。

- **廣東省擁有中國城鎮家庭最高人均年可支配收入之一**

二零一二年，廣東省城鎮家庭人均年可支配收入約人民幣30,226.7元，高於同年全國平均水平的約人民幣21,986.0元，在所有省份中排名第一（緊隨直轄市上海、北京及天津）。

- **預計持續城市化將推動城市住房及相關基礎設施的需求**

由於廣東省快速的城市開發，整體城鎮化率從二零零八年的約63.4%上升至二零一二年的約67.4%。預計快速的城鎮化進程將使得高技能及高學歷人才向城鎮地區集中，導致城市住房及相關基礎設施需求的持續增長及第三產業的發展，從而加強了該地區的產業結構。

- **廣東省擁有連通中國其他城市的完善交通運輸網絡**

廣東省擁有連通中國其他城市以及世界各地的完善交通運輸網絡。廣東省擁有中國最佳的公路網絡之一，截至二零一二年底，通車里程近6,000公里。

二零一二年十二月京廣高鐵的開通直接連通廣東省與國內的其他主要城市，如武漢、長沙及北京。展望未來，預計廣東省將擁有全面的高速城際鐵路網絡（預計於二零二零年竣工），屆時該網絡將包括十條線路，連接珠江三角洲（「珠三角」）西側的肇慶、佛山、江門、廣州、中山及珠海等城市至珠三角東側的東莞、深圳及惠州等城市。

行業概覽

下表載列於所示年份廣東省房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資 (人民幣十億元).....	293.2	296.1	366.0	481.0	535.3
城鎮住宅建築開發項目總投資 (人民幣十億元).....	213.3	209.0	253.9	345.3	370.5
竣工建築總建築面積 (百萬平方米).....	43.6	50.6	56.6	61.4	63.6
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米).....	34.8	41.1	45.9	48.8	49.2
施工建築總建築面積 (百萬平方米).....	229.9	248.1	293.0	361.4	393.0
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米).....	180.2	189.9	222.5	273.8	292.5
已售建築總建築面積* (百萬平方米).....	48.2	70.6	73.2	74.3	79.0
已售住宅建築總建築面積* (百萬平方米).....	43.8	65.7	65.5	67.1	71.6
已售建築平均價** (每平方米人民幣元).....	5,969.6	6,513.5	7,485.7	7,878.1	8,112.2
已售住宅建築平均價** (每平方米人民幣元).....	5,753.9	6,359.7	7,004.3	7,560.9	7,664.8
建築總銷售額 (人民幣十億元).....	288.0	459.9	548.1	585.3	640.8
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	251.9	417.7	459.0	507.1	548.8

資料來源：廣東省統計局

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

由於二零零八年的經濟危機，以及中國政府為遏制最近幾年中國房價快速增長而頒佈各種限購政策，中國房地產市場步入調整期。儘管如此，自二零零八年至二零一二年，廣東省的房地產投資仍保持上升趨勢，複合年增長率約為16.2%。竣工住宅總建築面積及已售建築面積自二零一零年以來持續攀升。供需比自二零零八年至二零一二年保持在1.0以上，二零一二年上升至1.6，這表明廣東省房地產市場需求強勁。商品住宅建築的平均售價依然堅挺，二零一二年達每平方米約人民幣7,664.8元，複合年增長率約7.4%。

廣東省選定主要城市的概覽

廣州

廣州是珠三角製造、貿易及交通方面的關鍵樞紐。廣州通常被視為中國一線城市、國家五大中心城市之一，⁽¹⁾是廣東省的省會城市。縱觀中國歷史，廣州一直都是中國最重要的通商口岸和全國交通樞紐之一。廣州還是珠三角經濟區的核心城市，⁽²⁾主要的產業有製造、貿易及物流，並舉辦一系列重要的貿易展會，如廣交會（中國最大的進出口商品交易會）。作為省會城市，廣州備受國內外企業關注，在過去十年已開始向服務型經濟轉型。

下表載列於所示年份廣州的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	828.7	913.8	1,074.8	1,242.3	1,355.1
名義GDP增長率(%)	16.1	10.3	17.6	15.6	9.1
人均GDP (人民幣)	76,440.0	79,383.0	87,458.0	97,588.0	106,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	210.1	266.0	326.4	341.2	375.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	3,622.7	3,773.3	3,978.6	4,271.5	6,801.9
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	25,316.7	27,609.6	30,658.5	34,438.1	38,054.0
城鎮化增長率(%)	5.9	6.8	8.8	0.7	1.1

資料來源：廣州市統計局

廣州二零一二年的GDP居全國第三。廣州的名義GDP由二零零八年的約人民幣828.7十億元增加至二零一二年的約人民幣1,355.1十億元，複合年增長率約為13.1%，主要是由於服務業（佔二零一二年GDP總量的約63.6%）及國內投資以及消費的推動所致。廣州居民是中國收入最高的人群。尤其是，二零一二年的城鎮家庭的人均年可支配收入達人民幣38,054.0元，自二零零八年至二零一二年起年度複合年增長率約為10.7%。

附註：

- ⁽¹⁾ 國家中心城市是中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零零五年提出的一個概念，作為推進全國城鎮化的第一步。國家中心城市就是一組在政治、經濟和文化各方面主導引領、發展及執行任務的城市。
- ⁽²⁾ 珠三角經濟區包括廣州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門及惠州部分以及肇慶，其自一九七九年中國推行改革計劃以來一直為中國內地最具經濟活力的地區。

行業概覽

下表載列於所示年份廣州房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積(百萬平方米)	13.5	7.9	7.7	9.4	8.0
施工住宅建築總建築面積(百萬平方米)	10.6	34.5	39.8	50.8	49.2
住宅建築總銷售額(人民幣十億元)	79.3	112.7	118.0	108.4	135.4
已售住宅建築總建築面積(百萬平方米)	9.3	12.5	11.1	9.9	11.3
住宅建築平均售價*(每平方米人民幣元)	8,500.7	8,988.5	10,614.4	10,925.7	12,000.1

資料來源：廣州市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

二零零九年及二零一零年，廣州竣工零售建築面積大幅增長，因許多零售開發商希望在亞運會（於二零一零年十一月在廣州舉辦）時及時推出其零售項目。亞運會之後，二零一一年，廣州已竣工零售建築面積下滑至1,184,067平方米，相較於二零一零年小幅下降0.1%，而已竣工辦公建築面積為1,235,323平方米，同比增長90.5%。二零一一年的零售空間投資與二零一零年保持類似水平，而辦公空間的投資年度同比增長53.6%。然而，二零零八年至二零一一年間，零售投資錄得平均年增長率20.6%，表明廣州零售物業市場整體健康發展。

下表載列於所示年份廣州的關鍵商業物業指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工辦公用途建築面積 (千平方米)	961.1	403.0	648.3	1,235.3	N/A
竣工零售用途建築面積 (千平方米)	765.6	1,066.5	1,314.6	1,184.1	N/A
辦公樓宇投資(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	5,348.8	7,447.6	8,155.2	12,524.3	N/A
零售樓宇投資(人民幣百萬元) ⁽¹⁾	8,400.1	11,217.8	17,905.6	17,793.5	N/A

N/A：不適用

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 房地產開發投資指由房地產開發公司、商品房建設公司及各類擁有權形式的其他房地產發展單位在房屋建設上的投資，不包括純土地交易活動。固定資產投資資金來源分類為國家預算資金、國內貸款、外資、自籌資金及其他資金，視乎投資資金的來源而定。

佛山

佛山與廣州一起被稱為「廣佛經濟圈」。不用一小時的車程，便可從佛山市中心到達廣州主要交通樞紐，即廣州白雲國際機場、廣州南沙港以及廣州火車站。這使佛山能與廣州共享資源，其中包括基礎設施、交通運輸網絡、金融資本、人力資源以及技術資料。這兩座城市將於第十二個五年計劃餘下時間通力合作，打造「廣佛都市圈」（珠三角發展框架中三大都市圈之一）。

佛山是珠三角第三大（緊隨深圳及廣州）製造基地。佛山曾經一度由國有企業（「國企」）佔主導地位，時至今天，其經濟實力已主要來自民營企業及鄉鎮企業。

下表載列佛山於所示年份的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	437.8	482.1	565.2	621.0	664.0
名義GDP增長率(%)	19.6	10.1	17.2	9.9	6.9
人均GDP (人民幣)	68,033.0	71,691.0	80,313.0	86,073.0	93,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	123.0	147.1	172.0	193.4	212.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,806.5	1,873.7	1,967.5	2,154.4	3,304.7
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	22,494.0	24,577.9	27,244.7	30,718.0	34,580.0
城鎮化增長率(%)	5.3	5.3	6.6	1.3	0.0

資料來源：佛山市統計局

佛山的名義GDP由二零零八年的約人民幣437.8十億元增加至二零一二年的約人民幣664.0十億元，複合年增長率約為11.0%，在中國所有城市中位居第15名以及在廣東省各大城市中排名第三，僅次於廣州及深圳。佛山城市家庭的人均年可支配收入從二零零八年起穩步增長。二零一二年，佛山的城市家庭的城人均年可支配收入約為人民幣34,580.0元，在廣東省排名第三。

行業概覽

下表載列於所示年份佛山房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.7	2.0	5.0	5.0	5.1
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	17.0	17.4	23.6	28.9	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元)	25.9	44.1	59.4	61.4	56.1
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	4.8	7.1	7.8	7.5	7.1
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	5,365.1	6,204.1	7,647.8	8,207.3	7,957.7

N/A：不適用

資料來源：佛山市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

珠海

珠海是二十世紀八十年代成立的最初經濟特區（或經濟特區）之一，⁽¹⁾以利用其毗鄰澳門的優越地理位置。經濟特區的地位使該城市作為風景旅遊勝地以及現代化港口城市而成長起來。一九九八年，該城市獲聯合國授予「聯合國改善人居環境最佳範例獎」稱號。

在經濟發展方面，珠海已確立將電子、資訊技術、家電、石油化工產品、電力、生物製藥以及精密機械作為其主要產業。由於其優越的地理位置、迷人的城市景觀、提供全面的配套基礎設施以及深水港，珠海吸引了大量外資。二零一二年，利用外資約1,447.0百萬美元。

為加強現有產業基地以及為開發高新技術產業提供更優質的環境，當地政府已採取行動打造五大開發區，分別是「珠海高新技術產業開發區」、「珠海自由貿易區」、「臨港工業區（省級）」、「萬山海洋開發區（省級）」以及「橫琴經濟開發區（省級）」。⁽¹⁾該等開發區，連同基礎設施（如一九九九年建成的蓮花大橋）促進了與澳門的跨境交通。目前正在建造的港珠澳大橋將持續鞏固珠海與澳門之間的經濟聯繫，並促進珠海的經濟擴張以及與珠三角其他地區的融合，同時還有助於樹立現代宜居城市的形象。

附註：

⁽¹⁾ 最初的經濟特區指深圳、汕頭、廈門和珠海。中國政府向經濟特區提供更為自由的以市場為導向的經濟政策和靈活的政府措施。此令經濟特區可利用特別有助於經商的經濟管理制度，這在當時的中國內地其他地區是沒有的。

行業概覽

下表載列於所示年份珠海的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	99.7	103.9	120.9	140.5	150.4
名義GDP增長率(%)	11.4	4.2	16.4	16.2	7.1
人均GDP (人民幣)	52,921.0	54,156.0	60,797.0	70,014.0	96,300.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	35.1	41.1	50.2	63.7	78.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,142.3	1,180.3	1,223.5	1,337.6	1,447.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	20,949.5	22,858.6	25,381.6	28,730.7	32,978.2
城鎮化增長率(%)	2.5	4.6	1.9	0.5	0.0

資料來源：珠海市統計局

珠海的名義GDP由二零零八年的約人民幣99.7十億元增加至二零一二年的約人民幣150.4十億元，複合年增長率為10.8%。二零一二年，城鎮家庭人均年可支配收入約為人民幣32,978.2元，從二零零八年起年複合增長率約為12.0%。

下表載列於所示年份珠海房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	3.4	3.1	1.8	2.8	3.3
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	9.6	9.3	9.2	12.4	13.2
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元)	11.1	20.5	26.4	23.0	24.6
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.6	2.8	2.5	1.9	2.3
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	6,918.8	7,368.6	10,517.9	11,904.8	10,668.0

資料來源：珠海市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

中山

作為廣東省的工業重鎮，中山，連同東莞、南海以及順德曾一度被稱為廣東省「四小虎」。中山是中山港（廣東省的一個主要港口）的所在城市，且該城市毗鄰香港（中山港每天均有渡輪開往香港）以及澳門，這已為中山的經濟發展（尤其在工業領域）提供了重要基礎。

行業概覽

中山的經濟主要依賴於紡織品出口、硬件及照明行業。二十世紀八十年代，中山產業活動由國企佔主導地位，而如今已逐漸被外國投資者及國內私營機構所取代，合共佔二零一一年工業總產值的70%以上。此外，中山不同的城鎮以其特色產業或產業群而聞名，可在一個城鎮中找到特色產品的完整供應基地。

自二零零零年起，當地政府已開始在專業鎮中推動高新技術發展，並開始從海外市場轉向國內市場，以期將未來全球經濟不確定因素的影響降至最小。此外，當地政府透過設立國家級研究中心以及專門的工業區，以鼓勵本地區的「研發與設計」。

工業及製造業仍將是第十二個五年計劃經濟活動關注的重點，且當地政府投資已被用於支持此項舉措。例如，建造中山保稅物流中心及貨車進出檢查點（於二零一零年開通），以支持中山製造企業產品的輸出。

下表載列於所示年份中山的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	145.7	156.6	185.1	219.3	244.1
名義GDP增長率(%)	14.9	7.5	18.2	18.5	11.3
人均GDP (人民幣)	66,798.0	68,042.0	77,888.0	89,794.0	78,200.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	44.5	54.6	66.0	76.7	89.3
使用外商直接投資 (百萬美元)	744.9	607.9	668.3	729.5	842.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	N/A	23,088.4	25,356.6	27,700.0	31,130.0
城鎮化增長率(%)	6.3	5.4	7.2	0.7	0.0

資料來源：中山市統計局

中山的名義GDP由二零零八年的約人民幣145.7十億元增加至二零一二年的約人民幣244.1十億元，複合年增長率為13.8%。二零一二年，城鎮家庭人均年可支配收入約為人民幣31,130.0元，從二零零九年起複合年增長率約為10.5%。

行業概覽

下表載列於所示年份中山房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.7	3.4	4.0	5.2	2.7
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	14.8	16.8	18.6	23.3	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	12.2	23.6	31.2	33.6	31.5
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	2.9	5.2	6.1	5.8	5.9
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元).....	4,272.7	4,547.4	5,146.7	5,824.5	5,300.2

N/A：不適用

資料來源：中山市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

清遠

清遠擁有約19,015平方公里的面積，是廣東省土地面積最大的地級市。二零一一年，重工業及輕工業各佔該城市總工業產量增加值的約77.0%和23.1%。

儘管GDP、固定資產投資及外商直接投資等關鍵經濟指標相對低於廣東省其他選定的城市，但未來，清遠的基礎設施預期將能使其成為廣東省的主要經濟中心及運輸樞紐。具體而言，公路方面，106國道、107國道及323國道貫穿境內，將其與廣州及中國其他主要城市相連通。京珠高速公路及廣清高速公路將清遠至廣州、佛山及深圳的車程分別縮短至30分鐘、60分鐘及90分鐘。鐵路方面，京廣鐵路直接將清遠與北京及廣州相連通。海運方面，清遠擁有清遠港、英德港、連州港及陽山港，該等港口對清遠至廣東省其他區域中心、香港及澳門間的貨物運輸發揮著重要作用。空運方面，清遠與廣州白雲國際機場相距28公里。清遠將有望成為投資者在廣東省主要城市之外並具有較高投資回報利潤的具吸引力的投資地。

行業概覽

下表載列於所示年份清遠的關鍵經濟及人口指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	65.2	71.5	87.0	100.3	102.9
名義GDP增長率(%).....	16.9	9.7	21.7	15.3	2.6
人均GDP (人民幣)	17,813.0	19,479.0	23,569.0	26,957.0	27,800.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	70.4	84.1	99.7	48.6	43.8
使用外商直接投資 (百萬美元)	514.8	549.1	320.2	384.4	300.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	N/A	14,314.8	15,768.2	17,667.5	19,514.0
城鎮化增長率(%)	4.5	4.7	5.0	1.3	0.6

資料來源：清遠市統計局

清遠的名義GDP由二零零八年的人民幣約65.2十億元增加至二零一二年的人民幣約102.9十億元，複合年增長率為12.1%。二零一二年，城鎮家庭人均可支配年收入約為人民幣19,514.0元，從二零零九年複合年增長率約為10.9%。

下表載列於所示年份清遠房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.5	1.7	2.1	1.8	2.6
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	8.5	8.1	11.7	16.7	N/A
住宅建築總銷售額 (人民幣十億元).....	3.1	9.0	12.5	14.8	16.3
已售住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	1.1	2.7	3.1	3.4	3.7
住宅建築平均售價* (每平方米人民幣元)	2,740.2	3,272.7	4,065.3	4,328.8	4,408.0

N/A：不適用

資料來源：清遠市統計局

* 計算所得數字，可能存在舍入誤差

廣東省房地產市場競爭環境概覽

由於廣東省住宅開發歷史悠久，該省的住宅行業競爭十分激烈，不論是在諸如廣州及深圳的兩個一線城市，還是在規模相對較小的城市，如珠海及中山。

為在激烈競爭中開拓市場份額，廣東省的開發商已建立不同類型的產品線及品牌，以突出市場定位並吸引不同的目標客戶群。此外，由於城市核心地區土地供應日趨稀缺，出現開發商沿著郊區鐵路線及高速公路建設項目的市場趨勢，從而有效利用珠三角的交通基礎設施。一般而言，精準的市場定位、便利的交通及現成的住宅項目配套設施依然是幫助開發商贏得購房者親睜的關鍵因素，從而獲取更大市場份額。

在對廣東省七大主要城市中的220家房地產開發公司的排名中，⁽¹⁾在按銷售量劃分市場份額方面，時代集團在廣東省位居第11名，且是二零一二年廣東省第三大非上市開發商，展現了本公司在廣東省主要城市中的廣泛影響力以及產品在購房者中享有的盛譽。

附註：

- ⁽¹⁾ 已根據二零一二年的已售出住宅總建築面積排名選出七個選定城市各自的前50名開發商，供進一步分析。在剔除該等七個城市的任何重複開發商後，本報告所載的220名開發商乃供戴德梁行排行研究的開發商最終數目。

行業概覽

下表載列二零一二年按簽約銷量位居廣東省⁽¹⁾前15名的房地產開發商：

排名	二零一二年一月至十二月
1.....	萬科企業股份有限公司
2.....	雅居樂地產控股有限公司
3.....	保利置業集團有限公司
4.....	碧桂園控股有限公司
5.....	敏捷集團
6.....	中信房地產股份有限公司
7.....	中國海外發展有限公司
8.....	招商局地產控股股份有限公司
9.....	越秀地產股份有限公司
10.....	廣州富力地產股份有限公司
11.....	時代地產控股有限公司
12.....	恒大地產集團有限公司
13.....	和記黃埔有限公司
14.....	佳兆業集團控股有限公司
15.....	遠洋地產控股有限公司

資料來源：戴德梁行、中國指數研究院，二零一三年三月

附註：

(1) 廣東省以廣州、深圳、佛山、珠海、東莞、中山及惠州為代表。結果基於七個城市各自的220家房地產開發公司得出。

湖南省長沙

概覽

長沙作為湖南省的省會及「大長沙都市區」的主導城市，⁽¹⁾近幾年來已成為中國中部地區投資及發展的主要城市。二零一二年長沙名義GDP達人民幣634.0十億元，且名義GDP增長保持強勁，在二零零八年至二零一二年期間以複合年增長率20.6%增長。長

附註：

⁽¹⁾ 大長沙都市區是中國湖南省的一個大區，包括長沙、湘潭及株洲三個地級市。該區域是湖南省城市化程度特別高的一個地區，面積約28,087平方公里。

行業概覽

沙二零一二年GDP躍居湖南省第一，榮登中國中部六省（包括山西、河南、湖北、安徽、江西及湖南）（「中部六省」）省會城市第二。中部六省省會城市中，長沙城鎮家庭人均年可支配收入最高，二零一二年約為人民幣30,288.0元，從二零零八年起複合年增長率約為13.5%。GDP及人均年可支配收入強勁的增長勢頭促進長沙房地產市場活躍。

下表載列於所示年份長沙經濟及人口的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義GDP (人民幣十億元)	300.1	374.5	454.7	561.9	634.0
人均GDP (人民幣)	45,765.0	56,620.0	66,443.0	79,530.0	89,903.0
固定資產投資 (人民幣十億元)	187.3	244.2	319.3	351.0	401.2
使用外商直接投資 (百萬美元)	1,801.0	2,033.0	2,238.0	2,601.0	2,977.0
城鎮家庭人均年可支配收入 (人民幣)	18,282.0	20,238.0	22,814.0	26,451.0	30,288.0

資料來源：中國國家統計局；長沙市統計局

長沙房地產市場

下表載列於所示年份長沙房地產行業的關鍵指標：

	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
城鎮物業開發項目總投資 (人民幣十億元)	47.0	49.7	68.4	88.6	103.2
竣工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	7.1	11.3	11.8	12.1	11.3
施工住宅建築總建築面積 (百萬平方米)	N/A	N/A	55.0	62.0	53.2
已售商業建築總建築面積* (百萬平方米)	8.2	14.1	16.8	15.0	15.3
已售商業建築平均價** (每平方米人民幣元)	3,323.2	3,647.8	4,418.1	5,881.9	6,100.9
商業建築總銷售額 (人民幣十億元)	27.3	51.3	74.2	88.2	93.2

N/A：不適用

資料來源：National Bureau of Statistics of Changsha

* (已售商品房面積) 包括預售建築面積

** 計算所得數字，可能存在舍入誤差

長沙房地產市場競爭環境概覽

作為內陸城市，長沙房地產開發商通常落後於諸如廣州及深圳等其他沿海城市，該等城市已在改革開放過程的早期階段集中發展。然而，隨著沿海省份一線城市的房地產市場走向成熟，過去幾年中，尤其是二零零九年之後，開發已轉向中國西部及中部地區。這可透過二零零九年以來，長沙物業開發投資的兩位數高年增長率以及已售商業物業銷售及平均價格得以體現。

據觀察，二零零九年以來，長沙市的市場競爭已更為激烈，且國內知名開發商已進軍該市場，大體而言，具有知名品牌的開發商持續在該市場中具備競爭優勢。

原材料歷史價格走向

本集團的主要建築材料通常包括（其中包括）水泥及鋼筋，該等建築材料受市場波動的影響。

下表載列於所示年度中國工業生產者的購買價格指數：

	<u>二零零八年</u>	<u>二零零九年</u>	<u>二零一零年</u>	<u>二零一一年</u>	<u>二零一二年</u>
工業生產者的購買價格指數					
（建築材料） ⁽¹⁾⁽²⁾	109.5	101.1	103.8	108.4	108.1

資料來源：中國國家統計局

附註：

- ⁽¹⁾ 該等指數反映施工／開發企業於購買生產投入（如從材料交換市場或組合系列建築原材料的其他建築原材料生產企業購買原材料）所支付價格水平及程度的變化。通常行業內所認為的建築材料包括（其中包括）水泥、鋼筋、瀝青、混凝土、玻璃、鋼材、金屬模板、木材框架、油漆、未增塑PVC管等。
- ⁽²⁾ 該等指數反映於過去十二個月期間，我們購買價格的變動百分比。例如，二零一二年的108.1表示於過去十二個月期間，平均價格增長8.1%。