

編製本報告(定義見下文)時，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。本報告有相當部分資料直接源自二手資料。

我們相信，該等資料來源是有關資料及統計數字的合適來源，我們的董事於摘錄及複製該等資料及統計數字時審慎行事。我們無理由相信，該等資料及統計數字虛假或有誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料虛假或有誤導成份。本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商以及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數字。因此，本公司、聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事及顧問或參與全球發售的任何其他方概不就該等資料及統計數字是否準確發表任何聲明。該等資料及統計數字可能不準確、不完整、已過時或與中國境內外編製的其他資料不一致。

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(獨立第三方)編製物業市場研究報告(「報告」)，分析中國各地區的專業批發市場及多功能商業綜合體，收費人民幣500,000元。

中國經濟

中國經濟概覽

中國政府進行全面經濟改革，推動中國經濟在過去三十年每年平均有兩位數的增長。根據二零一二年中國統計年鑒及二零一二年中國統計公報，中國過往七年的國內生產總值由二零零五年的人民幣18.5萬億元增至二零一二年的人民幣51.9萬億元，複合年增長率達約15.9%。

拉動中國經濟增長的因素主要是政府加大基建投入及私人市場增加土地開發投資，以及消費支出增加。房地產投資由二零零五年的人民幣1.6萬億元增至二零一二年的人民幣7.2萬億元，複合年增長率約為24.0%。消費品零售額在過去七年由二零零五年的人民幣6.7萬億元增加一倍以上至二零一二年的人民幣21.0萬億元。

我們的行業

下表載列所示期間中國的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年 增長率
人口(百萬)	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	1,340.9	1,347.4	1,354.0	0.5%
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)	18.5	21.6	26.6	31.4	34.1	40.2	47.3	51.9	15.9%
國內生產總值增長率(%) ..	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	
固定資產投資 (人民幣萬億元)	8.9	11.0	13.7	17.3	22.5	25.2	31.1	37.5	22.8%
房地產投資 (人民幣萬億元)	1.6	1.9	2.5	3.1	3.6	4.8	6.2	7.2	24.0%
消費品零售額 (人民幣萬億元)	6.7	7.6	8.9	11.5	13.3	15.7	18.4	21.0	17.7%
城市人均可支配收入 (人民幣元)	10,493	11,759	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	12.9%

資料來源：中國國家統計局，二零一二年中國統計年鑒、摘錄自二零一二年中國統計公報的二零一二年數據

中國的區域經濟增長

長江三角洲地區

長江三角洲地區是中國經濟最發達的地區之一，覆蓋上海及江蘇、浙江等省份的部分城市。以下地圖為長江三角洲地區。



長江三角洲地區的上海、杭州、南京、寧波及無錫均建有國際機場。長江三角洲地區已建成連接該區域內主要城市的高速鐵路，而二零一零年開通的京滬高速鐵路大幅縮短旅程時間。此外，長江三角洲地區水路十分便利。寧波港及上海港是中國兩個非常繁忙的海港。

長江三角洲地區佔中國二零一二年國內生產總值約17.3%。二零一二年長江三角洲地區的固定資產投資達人民幣42,011億元，佔中國固定資產投資總額約11.2%。中國政府已制定在未來十年將長江三角洲地區轉變為全球重要的先進行業及製造業中心的目標。據上海交通大學估計，按二零一一年至二零二零年的估計年增長率11.0%計算，二零二零年長江三角洲地區的國內生產總值將達到人民幣16.0萬億元。

江蘇省

江蘇省總面積為102,600平方公里，與山東、安徽、浙江及上海接壤。根據第一太平戴維斯的資料，江蘇省二零一二年的國內生產總值位居中國第二，消費品零售額亦排名第三。江蘇省是電子設備、化工產品、紡織品、製造機械及汽車等領先出口商的基地。

我們的行業

無錫

無錫位於江蘇省南部，鄰近蘇州及常州。無錫總面積約4,787.6平方公里，二零一二年的人口為650萬。無錫是中國的主要商業城市，在《福布斯》雜誌的「2010年中國最佳商業城市」排名中，位列第七。二零一二年，無錫人均國內生產總值較二零一一年的人人民幣107,437元增加約9.3%至人民幣117,400元。無錫交通便利，處於京滬高速鐵路沿綫，京杭大運河亦流經該市。下表載列所示年度無錫的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	5.6	5.8	6.0	6.1	6.2	6.4	6.4	6.5
國內生產總值(人民幣十億元)	280.9	331.1	388.0	446.1	499.2	579.3	688.0	756.8
人均國內生產總值(人民幣元)	51,034	57,899	65,570	73,733	81,146	92,167	107,437	117,400
固定資產投資(人民幣十億元)	133.6	147.5	167.4	187.7	238.8	298.6	316.9	361.8
人均可支配收入(人民幣元)	16,005	18,189	20,898	23,605	25,027	27,750	31,638	35,663
消費品零售額(人民幣十億元)	81.6	94.2	110.3	134.1	154.3	182.6	214.0	242.8

資料來源：無錫市統計年鑒(二零零六年至二零一二年)、摘錄自二零一二年無錫統計公報的二零一二年數據

南通

南通坐落於長江北岸，是重要的港口城市，周圍環繞著鹽城、泰州、蘇州及上海。南通總面積約8,001.0平方公里，二零一二年十二月三十一日的人口為730萬。南通是中國首批獲准開放國際貿易及經濟活動的14個沿海城市之一。借助二零零八年落成的蘇通(蘇州—南通)長江大橋，南通往蘇州的交通便利。下表載列所示期間南通的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	7.3	7.2	7.2	7.1	7.1	7.3	7.3	7.3
國內生產總值(人民幣十億元)	148.4	178.8	216.4	259.3	287.3	346.6	408.0	455.9
人均國內生產總值(人民幣元)	20,138	24,545	29,991	36,199	40,231	48,083	56,005	62,506
固定資產投資(人民幣十億元)	81.5	104.9	126.6	150.5	180.2	216.8	237.8	288.6
人均可支配收入(人民幣元)	11,590	13,056	15,261	17,540	19,469	21,825	25,094	28,292
消費品零售額(人民幣十億元)	53.6	62.2	73.7	91.5	108.0	127.7	149.3	170.9

資料來源：南通市統計年鑒(二零零五年至二零一二年)、摘錄自二零一二年南通統計公報的二零一二年數據

浙江省

浙江省總面積為104,141平方公里，與江蘇、安徽、江西、福建及上海接壤。根據第一太平戴維斯的資料，浙江省二零一二年的國內生產總值位居中國第四，消費品零售額亦排名第四。浙江省是機電產品、紡織品、化工產品、食品及建築材料製造行業的基地。

我們的行業

杭州

杭州是浙江省的首府及最大的城市，總面積為16,596平方公里，二零一二年十二月三十一日的人口約為700萬。杭州是一座工業城市，涉及電子資訊、食品、紡織及化工等多個領域，被認為是中國沿海重要的製造基地及物流中心。下表載列所示期間杭州的經濟指標摘要：

	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年
人口(百萬)	6.6	6.7	6.7	6.8	6.8	6.9	7.0	7.0
國內生產總值(人民幣十億元)	294.4	344.3	410.4	478.9	508.8	594.9	701.9	780.4
人均國內生產總值(人民幣元)	44,871	51,908	61,315	70,948	74,761	86,691	101,370	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	138.7	146.1	168.4	198.1	229.2	275.3	310.0	372.3
人均可支配收入(人民幣元)	16,601	19,027	21,689	24,104	26,864	30,035	34,065	37,511
消費品零售額(人民幣十億元)	97.8	111.9	130.8	157.8	180.5	214.6	254.8	294.5

資料來源：二零一二年杭州統計年鑒、摘錄自二零一二年杭州統計公報的二零一二年數據

環渤海地區 — 山東及遼寧

按國內生產總值計算，山東省及遼寧省為東北地區的領先省份。山東省總面積157,126平方公里，二零一二年的人口為9,680萬。遼寧省總面積147,500平方公里，二零一二年的人口為4,390萬。下表載列所示期間山東及遼寧的經濟指標摘要：

省份	二零一二年 國內生產 總值 (人民幣 十億元)	排名	二零一二年 人均國內 生產總值 (人民幣元)	排名	二零一二年 零售額 (人民幣 十億元)	排名
山東	5,001.3	3	51,768	10	1,917.5	2
遼寧	2,480.1	7	56,547	7	925.7	6

資料來源：各省、市及自治區二零一二年統計公報

中西部地區 — 部分省份

下表載列所示期間中西部地區若干省市的經濟指標摘要：

省份	二零一二年 國內生產 總值 (人民幣 十億元)	排名	二零一二年 人均國內 生產總值 (人民幣元)	排名	二零一二年 零售額 (人民幣 十億元)	排名
湖南	2,215.4	10	33,480	20	785.5	10
湖北	2,225.0	9	38,502	14	919.7	7
重慶	1,145.9	23	39,083	12	396.1	22
雲南	1,031.0	24	22,195	29	354.2	24

資料來源：各省、市及自治區二零一二年統計公報

雖然中西部地區的整體國內生產總值低於東部地區，但其增速在加快。例如，根據第一太平戴維斯的資料，重慶及雲南二零一二年的國內生產總值分別增長13.6%及13.0%，遠超全國平均水平7.8%。

我們的行業

中國房地產市場

根據第一太平戴維斯的資料，近年來，由於人均可支配收入持續增長加上生活水平日益提高，中國的物業需求明顯增加。售出的商用物業建築面積由二零零六年約618.6百萬平方米增至二零一二年約1,113.0百萬平方米，複合年增長率達10.3%。同期，在利好市況及具吸引力投資回報的拉動下，中國房地產投資由二零零六年約人民幣19,423億元迅速增至二零一二年約人民幣71,804億元，複合年增長率達24.3%。下表載列所示期間中國房地產市場的指標摘要：

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	複合年 增長率
房地產投資(人民幣十億元)	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	4,825.9	6,179.7	7,180.4	24.3%
住宅物業投資	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	3,402.6	4,432.0	4,937.4	23.9%
辦公物業投資	92.8	103.5	116.7	137.7	180.7	255.9	336.7	24.0%
零售物業投資	235.4	278.6	335.4	418.1	564.8	742.4	931.2	25.8%
其他物業投資	250.3	346.3	424.1	507.0	677.7	749.5	975.1	25.4%
物業供應(百萬平方米)								
已竣工商品房建築面積	558.3	606.1	665.4	726.8	787.4	926.2	994.3	10.1%
已竣工住宅物業建築面積	454.7	498.3	543.3	596.3	634.4	743.2	790.4	9.7%
已竣工辦公物業建築面積	13.9	15.5	18.2	16.5	18.2	22.7	23.2	8.8%
已竣工零售物業建築面積	62.9	61.0	64.1	68.2	82.8	94.7	102.3	8.4%
已竣工其他物業建築面積	26.8	31.3	39.8	45.7	52.0	65.6	78.4	19.6%
物業需求(百萬平方米)								
已售商品房建築面積	618.6	773.5	659.7	947.6	1,047.6	1,093.7	1,113.0	10.3%
已售住宅物業建築面積	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	965.3	984.7	10.1%
已售辦公物業建築面積	12.3	14.7	11.6	15.4	18.9	20.0	22.5	10.6%
已售零售物業建築面積	43.4	46.4	42.1	53.3	69.9	78.7	77.6	10.2%
已售其他物業建築面積	8.7	11.1	13.3	17.0	25.0	29.6	28.2	21.8%
物業平均售價(人民幣元／平方米)								
商品房平均售價	3,367	3,864	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791	9.5%
住宅物業平均售價	3,119	3,645	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430	9.7%
辦公物業平均售價	8,053	8,667	8,378	10,608	11,406	12,327	12,303	7.3%
零售物業平均售價	5,247	5,774	5,886	6,871	7,747	8,488	9,022	9.5%
其他物業平均售價	3,131	3,351	3,219	3,671	4,099	4,182	4,307	5.5%

資料來源：二零一二年中國統計年鑑、中國國家統計局

我們的行業

過往幾年，中國政府實施一系列抑制住宅市場過熱的措施。更多詳情請參閱附錄五——主要中國法律及監管規定概要「房地產抵押」及「穩定住房價格的措施」兩節。

根據第一太平戴維斯的資料，截至二零一二年十一月三十日止十一個月，我們的項目所在城市的物業銷售各不相同。地區差異主要是由於各城市在市場規模、市場成熟度、需求及緊縮措施的時間與影響等方面存在不同的市場特徵。

總體而言，截至二零一二年十一月三十日止十一個月大部分城市的住宅物業銷量較二零一一年大幅下降。然而，無錫與杭州的需求自二零一二年中開始回升，且已回升至二零一零年的水平。截至二零一二年十一月三十日止十一個月該等城市住宅物業的平均售價較二零一一年溫和上升，但無錫的平均售價下降約4.6%。期內該等城市的零售及辦公物業銷售保持穩定。

下表載列所示期間若干城市物業銷售概況：

	截至二零一二年十一月三十日止十一個月				截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業
	銷量(百萬平方米)							
江蘇省								
無錫	7.9	6.8	0.4	0.7	6.5	5.3	0.3	0.9
啓東	0.6	0.6	656*	6,536*	0.6	0.6	39,186*	41,851*
南通	6.1	5.5	0.1	0.4	5.5	4.8	0.2	0.4
鹽城	4.0	3.5	0.02	0.4	5.6	4.8	0.1	0.6
淮安	5.8	5.1	0.1	0.5	4.6	4.1	0.02	0.5
泰州	2.8	2.4	0.01	0.3	4.7	3.9	0.1	0.6
浙江省								
杭州	9.8	8.4	0.7	0.6	8.3	6.8	0.7	0.6
重慶	38.2	34.9	0.4	1.8	45.3	40.6	0.4	2.7
雲南省								
大理	0.9	0.7	零	177,717*	1.0	1.0	零	24,004*
湖北省								
襄樊	3.0	2.7	0.03	0.2	5.1	4.5	0.02	0.5
遼寧省								
瀋陽	21.2	18.8	0.2	1.6	21.8	19.5	0.1	1.7
山東省								
德州	3.8	3.2	13,720*	0.5	4.5	4.2	1,500*	0.2
煙台	8.5	7.7	169,876*	0.4	12.9	11.8	50,554*	0.8

* 平方米

資料來源：各城市統計局

我們的行業

	二零一二年首十一個月				截至二零一一年十二月三十一日年度			
	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業	商品房	住宅物業	辦公物業	零售物業
	平均售價(每平方米人民幣元)							
江蘇省								
無錫	8,413.5	7,712.3	8,641.2	15,264.8	8,678.4	8,084.9	8,919.0	11,927.1
啓東	6,021.2	5,964.5	9,603.7	10,812.4	6,508.6	6,262.1	5,950.6	10,276.7
南通	5,418.7	5,198.1	9,777.9	8,077.5	5,914.0	5,569.3	9,537.9	8,531.9
鹽城	4,438.8	4,176.9	3,380.3	6,853.0	4,415.5	4,084.1	3,893.4	6,951.3
淮安	4,443.1	4,096.3	6,641.0	7,528.3	4,496.8	3,991.5	4,439.0	8,613.2
泰州	6,109.9	5,650.1	4,402.6	9,671.5	6,302.1	5,634.9	7,346.4	10,545.4
浙江省								
杭州	13,319.3	13,189.8	16,511.6	12,981.8	13,062.3	12,612.9	16,644.4	16,577.4
重慶	5,110	4,867	10,935	9,844	4,734	4,492	11,686	8,132
雲南省								
大理	5,190.7	4,672.0	—	7,333.1	4,627.4	4,579.1	—	6,551.8
湖北省								
襄樊	3,802.8	3,607.9	7,908.7	5,701.3	3,183.7	3,100.6	2,108.5	4,182.9
遼寧省								
瀋陽	6,336.5	6,000.4	11,576.1	9,756.1	5,885.4	5,614.1	7,522.6	8,846.6
山東省								
德州	3,538	3,509	5,746	3,758	3,273	3,194	3,200	4,988
煙台	5,388.3	5,272.6	7,807.2	6,922.8	4,978.6	4,845.0	8,303.6	6,992.1

資料來源：各城市統計局

我們的多功能商業綜合體的平均售價及土地收購成本高於專業批發市場。根據第一太平戴維斯的資料，該差異主要是由於(i)大部分用於專業批發市場項目建設及開發的土地限作批發及零售等特定用途，用於多功能商業綜合體項目的土地則可作住宅、辦公及零售等其他用途，因而影響土地收購成本；(ii)多功能商業綜合體因建築結構性質而需要較高建築成本。多功能商業綜合體零售部分的建築成本較專業批發市場高至少80%至100%；及(iii)由於大部分指定作為批發市場項目的土地所處地點遠離當地政府土地使用規劃之商業中心區，因此價格遠低於指定作為多功能商業綜合體的土地。

中國批發市場

概覽

批發市場(在中國通常稱「商品交易市場」)是賣家展示及銷售產品的場所。截至二零一一年，中國共有5,075個批發市場，包括3,707個年銷售額超過人民幣一億元的專業批發市場。批發市場已成為中國貨品交易最有效的渠道之一，在較小城市及鄉鎮尤其如此。

我們的行業

批發市場分為銷售多種產品的綜合市場與銷售特定類型產品的專業市場。下表載列所示期間中國年銷售額超過人民幣一億元的主要批發市場的分析：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
	批發市場數目							
綜合市場.....	767	1,106	1,140	1,248	1,280	1,341	1,368	10.1%
工業產品市場.....	228	295	310	287	286	310	314	5.5%
農產品市場.....	539	811	830	630	657	691	702	4.5%
專業市場.....	2,214	2,525	2,760	3,319	3,407	3,599	3,707	9.0%
五金.....	不適用	51	65	71	71	80	75	8.0%*
家居裝飾及傢具.....	71	100	113	109	130	135	138	11.7%
建材.....	274	333	363	396	430	480	525	11.5%
其他市場.....	342	245	221	—	—	—	—	—
總計.....	3,323	3,876	4,121	4,567	4,687	4,940	5,075	7.3

資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

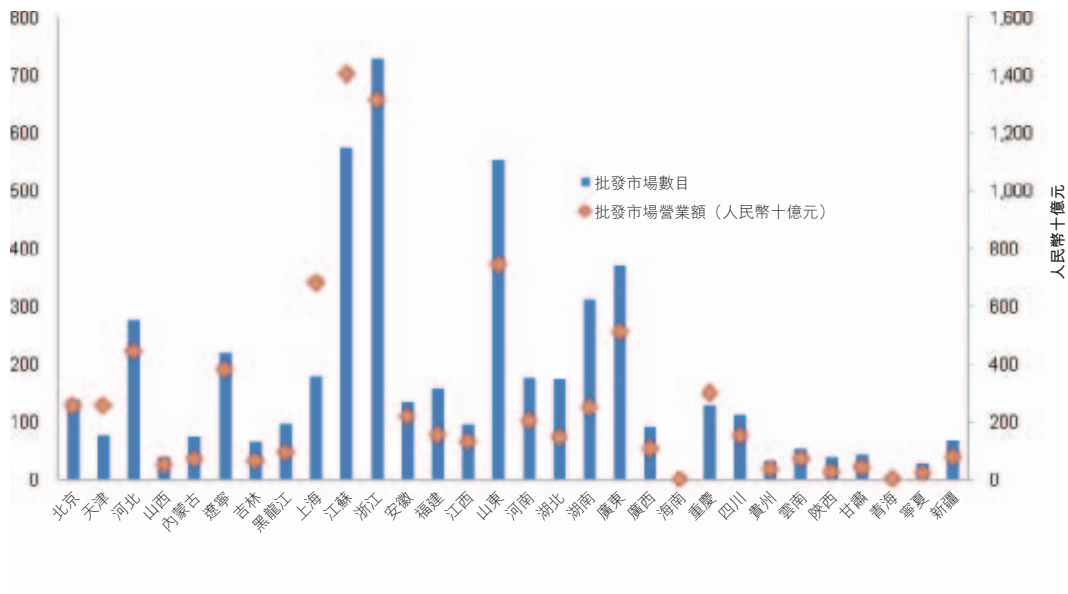
* 指二零零六年至二零一一年的複合年增長率

就銷售形式而言，批發市場混搭較多零售，大型綜合批發市場尤其如此，其零售額佔總銷售額的30%以上。下表載列所示期間中國年銷售額超過人民幣一億元的批發市場的部分資料：

年份	市場數目	年底平均 商舖數目 (百萬)	建築面積 (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 (人民幣 十億元)
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
二零一零年.....	4,940	3.19	248.2	7,270.4	6,095.5	1,174.9
二零一一年.....	5,075	3.33	262.3	8,201.7	6,939.1	1,262.6

資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

下圖載列二零一一年各省、直轄市及自治區批發市場的分析：



資料來源：國家統計局二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

長江三角洲地區批發市場

過往三十年，多個工業中心的出現推動中國批發市場的增長。長江三角洲地區、環渤海地區及珠江三角洲地區等經濟較發達地區形成了大量包羅各類產品的大型批發市場。

我們的行業

根據第一太平戴維斯的資料，以批發市場總數、商舖總數、總零售面積及年銷售總額計算，長江三角洲地區（包括上海以及江蘇及浙江省的若干主要城市）是中國批發市場最發達的地區。按個別省份計算，江蘇及浙江省是批發市場年銷售總額及市場總數最高的兩大省份。根據中國國家統計局的資料，長江三角洲地區年銷售總額超逾人民幣一億元的批發市場總數由二零零五年的1,030個增至二零一一年的1,217個，複合年增長率為2.8%。同期，銷售額由人民幣11,273億元增至人民幣30,013億元，複合年增長率為17.7%。下表載列所示期間長江三角洲地區年銷售總額超逾人民幣一億元的批發市場的部份資料：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	1,030	1,189	1,253	1,329	1,121	1,173	1,217	2.8%
商舖數目.....	438,687	496,220	539,847	595,106	636,763	670,455	721,581	8.6%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	548,475	587,187	620,045	660,111	6.4%
零售面積(百萬平方米).....	23.5	28.9	38.2	42.2	47.6	50.2	52.0	14.2%
銷售額(人民幣十億元).....	1,127.3	1,360.3	1,691.2	1,934.6	2,051.4	2,624.4	3,001.3	17.7%
批發.....	966.1	1,148.6	1,434.9	1,651.2	1,728.6	2,256.3	2,612.4	18.0%
零售.....	161.2	211.7	256.3	298.5	322.8	368.2	388.8	15.8%
批發比例(%).....	85.7	84.4	84.8	85.4	84.3	86.0	87.1	—
市場平均零售面積(平方米).....	22,816	24,306	30,487	31,753	24,462	42,796	72,753	11.0%
單位平均零售面積(平方米).....	53.6	58.2	70.8	70.9	74.8	74.9	72.1	5.1%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	3.5	3.5	4.2	4.5	8.8%

資料來源：二零零六年至二零一二年中國商品交易市場統計年鑒

江蘇省

下表載列所示期間江蘇省批發市場的部份資料：

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	459	482	501	534	528	553	575	3.8%
商舖總數.....	242,054	260,859	282,599	318,632	334,893	362,831	386,182	8.1%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	289,887	306,038	332,515	346,988	6.2%
零售面積(百萬平方米).....	17.2	18.9	25.3	26.4	23.0	29.7	30.2	9.8%
銷售額(人民幣十億元).....	481.5	582.2	734.6	882.0	922.6	1,175.4	1,400.7	19.5%
批發.....	403.1	497.1	641.2	740.4	783.1	1,003.5	1,208.7	20.0%
零售.....	78.3	85.1	93.4	141.6	139.5	171.9	192.0	17.0%
批發比例(%).....	83.7	85.4	87.3	83.9	84.9	85.4	86.3	—
市場平均零售面積(平方米).....	37,429	39,212	50,499	49,438	43,561	53,707	52,522	5.8%
商舖平均零售面積(平方米).....	71.0	72.7	89.5	82.7	68.8	81.7	78.2	1.6%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	—	—	—	3.0	3.2	3.5	4.0	9.9%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

無錫的批發市場總銷售額由二零零五年的人民幣1,319億元增至二零一二年的人民幣3,696億元，複合年增長率為15.9%。二零一二年，專業批發市場總銷售額達人民幣3,165億元，佔批發市場總銷售額的85.6%。

根據無錫市統計局的資料，無錫的房地產投資由二零零五年的人民幣228億元增至二零一二年的人民幣871億元，複合年增長率為23.0%。同期，辦公及零售物業投資的增速超過房地產整體投資。二零一二年，無錫的辦公及零售物業投資同比分別增長42.6%及44.8%。

房地產投資大幅提高市場對建材、傢具、五金及裝飾材料的需求，因此建材、傢具、五金及裝飾材料專業市場經歷了顯著增長。下表載列二零零九年、二零一零年及二零一一年無錫傢具、五金及裝飾材料專業市場的若干表現指標：

	二零零九年					二零一零年					二零一一年				
	市場數目	商舖數目	租出商舖數目	總銷售額 (人民幣 億元)	面積(千 平方米)	市場數目	商舖數目	租出商舖數目	總銷售額 (人民幣 億元)	面積(千 平方米)	市場數目	商舖數目	租出商舖數目	總銷售額 (人民幣 億元)	面積(千 平方米)
傢具	1	388	350	4	146.5	1	580	565	4	146.5	1	580	536	4	146.5
裝飾材料.....	2	633	633	9	133.8	2	633	630	95	133.8	7	2,388	1,353	127	563.8
五金機電.....	1	1,072	1,072	20	61.4	1	1,090	1,087	24	61.4	1	1,122	1,122	22	61.4
其他	1	398	398	23	120.0	1	491	490	27	120.0	1	500	500	28	120.0
傢具、五金及裝飾材料	5	2,491	2,395	56	461.7	5	2,794	2,772	150	461.7	10	4,590	3,511	182	891.7

資料來源：二零零九年、二零一零年及二零一一年無錫市統計年鑒

我們的行業

其他省份批發市場

下表載列所示期間其他省份批發市場的若干指標：

山東省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	378	446	483	520	536	543	555	6.6%
商舖數目.....	222,348	267,109	293,674	345,519	340,647	373,177	384,036	9.5%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	316,795	340,156	352,628	364,551	4.8%
零售面積(百萬平方米).....	17.7	23.6	23.4	28.6	33.4	34.5	36.4	12.3%
銷售額(人民幣十億元).....	282.0	333.8	394.1	468.8	545.2	667.6	742.4	17.5%
批發.....	234.5	276.7	331.4	396.0	475.8	563.7	647.5	18.4%
零售.....	47.5	57.1	62.7	72.8	69.4	103.9	94.9	12.2%
批發比例(%).....	83.2	82.9	84.1	84.5	87.3	84.4	87.2	—
市場平均零售面積(平方米).....	46,807	53,011	48,481	55,082	62,375	63,492	65,586	5.8%
單位平均零售面積(平方米).....	79.6	88.5	79.7	82.8	92.4	92.4	94.8	3.0%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.5	1.6	1.9	2.0	10.7%

資料來源：中國國家統計局

遼寧省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	160	159	176	223	225	222	221	5.5%
商舖數目.....	153,937	148,119	158,631	200,130	194,486	196,337	195,317	4.0%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	182,119	179,694	179,992	180,547	-0.3%
零售面積(百萬平方米).....	5.5	8.0	9.5	8.1	9.8	8.2	8.1	6.7%
銷售額(人民幣十億元).....	143.4	168.8	190.3	244.8	268.7	346.6	379.5	17.6%
批發.....	102.4	100.8	117.6	191.1	215.2	289.0	314.7	20.6%
零售.....	41.0	68.0	72.7	53.7	53.5	57.7	64.8	7.9%
批發比例(%).....	71.4	59.7	61.8	78.1	80.1	83.4	82.9	—
市場平均零售面積(平方米).....	34,375	50,315	53,977	36,323	43,556	36,937	36,652	1.1%
單位平均零售面積(平方米).....	35.7	54.0	59.9	40.5	50.4	41.8	41.5	2.5%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.3	1.6	1.9	2.1	17.4%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

雲南省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	26	40	44	51	52	53	55	13.3%
商舖數目.....	17,579	26,459	28,021	38,328	30,923	56,245	70,234	26.0%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	27,244	24,053	41,193	55,050	26.4%
零售面積(百萬平方米).....	1.2	1.8	2.1	2.4	1.6	2.7	3.9	21.7%
銷售額(人民幣十億元).....	19.0	20.8	27.1	37.1	38.1	60.3	73.4	25.3%
批發.....	17.3	17.7	24.2	33.5	33.0	51.0	59.8	23.0%
零售.....	1.7	3.1	2.9	3.6	5.1	9.3	13.6	41.4%
批發比例(%).....	90.9	84.9	89.2	90.3	86.7	84.6	81.5	—
市場平均零售面積(平方米).....	46,462	44,800	47,148	46,941	31,096	50,793	70,909	7.3%
單位平均零售面積(平方米).....	68.3	68.0	74.9	62.6	51.7	48.0	55.5	3.4%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.4	1.6	1.5	1.3	-0.7%

資料來源：中國國家統計局

湖北省

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	112	115	114	137	136	160	176	7.4%
商舖數目.....	52,776	51,796	49,508	75,711	76,834	86,895	89,248	9.2%
年底租出商舖數目.....	不適用	不適用	不適用	66,404	72,997	79,159	81,416	7.0%
零售面積(百萬平方米).....	2.8	3.1	3.2	4.7	5.1	5.9	5.6	12.2%
銷售額(人民幣十億元).....	50.7	70.3	60.5	96.9	117.3	126.9	145.9	20.1%
批發.....	36.0	53.7	43.9	70.6	85.2	100.2	108.8	20.1%
零售.....	14.8	16.6	16.6	26.4	32.1	26.7	37.9	17.0%
批發比例(%).....	70.9	76.4	72.6	72.8	72.6	79.0	74.0	—
市場平均零售面積(平方米).....	25,054	26,722	28,153	33,956	37,787	37,075	31,818	4.1%
單位平均零售面積(平方米).....	53.1	59.9	64.6	62.6	66.4	67.9	62.7	2.8%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.5	1.6	1.6	1.8	7.1%

資料來源：中國國家統計局

重慶直轄市

	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	二零一零年	二零一一年	複合年 增長率
市場數目.....	76	76	83	101	107	119	129	9.4%
商舖數目.....	53,941	55,044	58,880	75,205	76,661	89,250	93,544	8.4%
年底租出商舖數目.....				67,992	68,626	80,570	85,298	7.9%
零售面積(百萬平方米).....	2.8	3.2	4.0	4.8	5.0	5.9	6.2	14.2%
銷售額(人民幣十億元).....	68.3	77.1	93.9	130.3	158.3	245.8	298.7	29.2%
批發.....	55.9	63.1	76.4	108.4	134.9	202.3	243.8	27.8%
零售.....	12.5	14.0	17.5	21.8	23.4	43.5	54.8	27.9%
批發比例(%).....	81.8	81.9	81.3	83.2	85.2	82.3	81.6	—
市場平均零售面積(平方米).....	37,382	42,500	48,652	47,297	46,271	49,244	48,062	4.3%
單位平均零售面積(平方米).....	52.7	58.7	68.6	70.3	72.1	72.7	66.3	3.9%
租出商舖平均銷售額 (人民幣百萬元).....	不適用	不適用	不適用	1.9	2.3	3.1	3.5	22.3%

資料來源：中國國家統計局

我們的行業

中國批發市場增長推動力

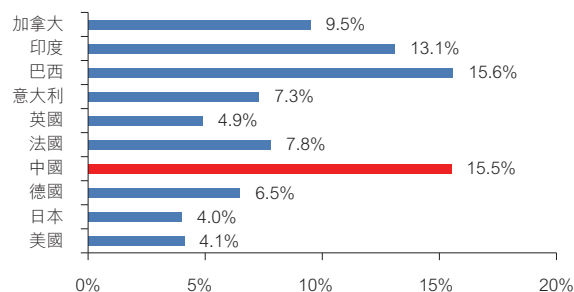
中國消費市場增長潛力

根據聯合國統計司的資料，二零一一年，以家庭最終消費支出計算，中國是全球第三大消費市場，僅次於美國及日本。

	家庭最終 消費支出 (百萬美元)	國內 生產總值 (百萬美元)	消費支出 佔國內 生產總值 百分比	佔全球 消費市場 百分比
美國	10,729,000	14,991,300	71.6%	26.3%
日本	3,540,647	5,870,357	60.3%	8.7%
中國	2,524,608	7,203,784	35.0%	6.2%
德國	2,068,046	3,604,061	57.4%	5.1%
法國	1,600,399	2,775,518	57.7%	3.9%
英國	1,560,949	2,429,184	64.3%	3.8%
巴西	1,494,169	2,476,651	60.3%	3.7%
意大利	1,346,989	2,195,938	61.3%	3.3%
印度	1,063,162	1,897,608	56.0%	2.6%
加拿大	993,020	1,736,869	57.2%	2.4%
全球合計	40,776,758	70,201,920	58.1%	100%

資料來源：聯合國統計司

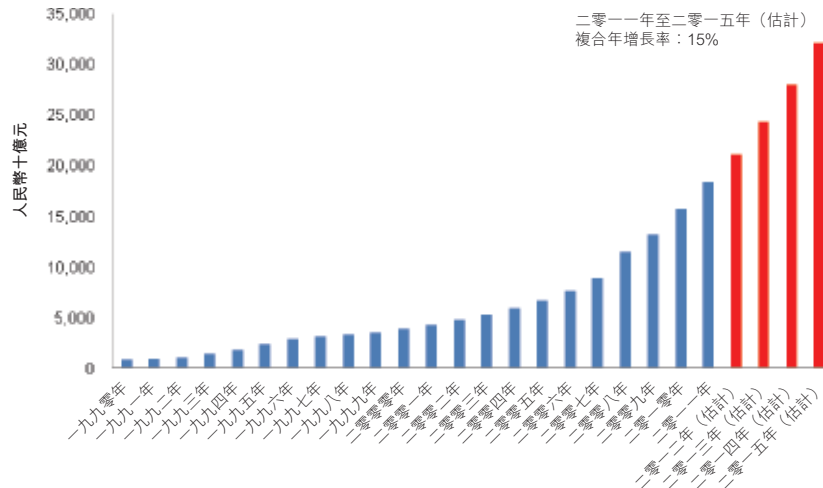
二零一一年，消費支出佔中國國內生產總值約35.0%，相比其他前十大國家為最低，亦遠遠低於全球約58.1%的平均水平。然而，中國二零零一年至二零一一年的消費增長率為15.5%，於前十大國家中排名第二。下圖載列二零零一年至二零一一年十大國家的消費增長率：



資料來源：聯合國統計司

二零一零年，中國政府宣佈將刺激內需作為長期戰略目標。中國政府致力通過提高最低工資、上調所得稅起徵點及建立完善社會保障體系等措施增加居民的可支配收入。該等措施預期會帶動國內家庭消費及消費支出。根據商務部的資料，消費品零售總額(反映國內零售市場及批發市場規模)於二零一一年至二零一五年的複合年增長率預計為15%，二零一五年底預計達人民幣32.0萬億元。

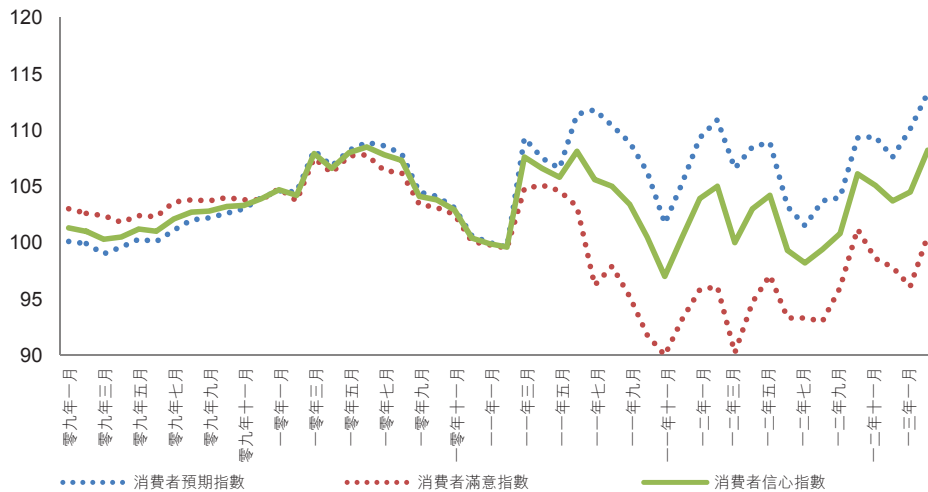
我們的行業



資料來源：中國國家統計局、商務部

消費者信心回升

二零一一年中國消費者信心指數稍有波動但自二零一一年底起主要向好，二零一三年二月更創新高，顯示零售及批發發展良好。



資料來源：中國國家統計局

第一太平戴維斯預計，在中國，批發市場仍會是最有效的貨物及產品分銷渠道，而批發及零售行業前景向好有助於推動批發市場的發展。此外，預計建築及裝飾材料批發市場將受惠於中國政府在十二五指引中建設更多經濟適用房的提議。因此，預計對建築材料及裝飾材料批發市場的需求將會激增。

中國政府刺激國內消費的舉措

中國政府在二零零九年推出人民幣4.0萬億元的經濟刺激計劃及一系列舉措刺激國內消費。該等措施大部分在二零零九年後繼續實行，主要針對農村以及汽車及家電等選定行業。預計該等措施仍會是批發及零售行業的主要增長動力，特別是在較不發達的二三線城市。

網上零售增長

根據中國互聯網絡信息中心的資料，截至二零一二年十二月三十一日，中國共有5.64億互聯網用戶，互聯網普及率約為42.1%。不斷擴大的中國互聯網用戶人數已成為網上零售市場的主要增長動力。根據商務部的資料，中國消費者的網上支出於二零一一年為人民幣7,826億元，較二零一零年增長約54.0%。中國二零一三年的網上購物量總額預計將達約人民幣5.9萬億元，有望成為全球最大的電子商務零售市場。

近年來，網上購物的增長趨勢主要歸因於價格敏感型消費者越來越多，即買家傾向從不同的平台購物，而批發市場能提供多種銷售平台及配套服務，可滿足該類客戶的需求。雖然網上零售有一定程度的市場競爭，但基於二零一一年網上零售僅佔零售總額不足4.2%，第一太平戴維斯認為網上零售在不久的將來仍會是推動批發市場發展的有利因素，並預期新一代批發市場會出現更進一步的增長，運營商將為交易方建立電子商務平台，亦會現場提供其他配套服務。

中國批發市場前景

第一太平戴維斯估計，中國的批發市場將繼續為中國經濟發揮重要作用。批發市場的銷售額於二零零八年至二零一一年按約60.0%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣8.2萬億元。由於消費者需求轉變，加上新技術與物流技術出現，批發市場的增長主要取決於產品類型及地理位置。

東部地區

東部地區(包括江蘇、山東及浙江)是全國工業的中樞。二零一一年，東部地區市場佔全國市場所有交易的70.1%，並在過去四年保持穩定增長。

在專業批發市場出售的各類產品中，用於生產其他貨品的資本貨物交易量領先。此外，傢具、五金及裝飾材料市場呈現快速增長。二零零八年到二零一一年，該等市場的銷售額按22.4%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣310.0百萬元。因東部地區港口交通便利，加上經濟適用房短缺，預計該等產品仍將佔據東部地區批發市場的主導地位。

東北地區

東北地區主要倚賴重工業作為經濟基礎。雖然二零零八年至二零一一年批發市場數目保持穩定，但總銷售額按14.8%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣537.7百萬元，其中綜合市場的銷售增長速度超過專業市場。第一太平戴維斯認為，批發銷售在未來數年將繼續增長，惟並非所有類別貨品均會如此。

與東部地區一樣，資本貨物銷售額在專業批發市場總營業額中排名第一，佔該地區所有批發市場交易約25.2%。此外，資本貨物的銷售比例在過去數年保持穩定。第一太平戴

維斯估計，資本貨物銷售增長在未來幾年將相當穩定。此外，二零零八年至二零一一年期間，汽車、農產品及醫療用品為三大快速增長市場，複合年增長率分別為29.9%、25.5%及24.1%，體現中國中產階級有相當大需求。

中部地區

中部地區的經濟在過去四年不斷增長。二零零八年至二零一一年，批發市場的銷售額按18.5%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣998.4百萬元。由於零售增長速度明顯超過銷售增長，因此預期在不久的將來擴大零售空間。

與其他地區類似，資本貨物銷售在專業批發市場的總營業額排名首位，佔該地區所有批發市場交易約17.8%。醫療用品、電子產品、傢具、五金及汽車的需求於二零零八年至二零一一年按20.0%以上的複合年增長率增加。雖然該等貨品僅佔批發市場所有銷售額的24.0%，但第一太平戴維斯認為，彼等是整體銷售增長的主要動力。該等類別貨品仍會推動該地區的市場銷售，乃因當地居民渴望擁有自己的首輛汽車、首套房屋及最新電子產品。

西部地區

西部地區批發市場的總營業額於二零零八年至二零一一年按21.3%的複合年增長率增加，二零一一年達到人民幣912.8百萬元，期間專業批發市場的營業額按22.0%的複合年增長率增加。第一太平戴維斯估計，西部地區在未來幾年的增長潛力最大。

二零零八年至二零一一年，資本貨物及農產品的銷售額排名前兩位。然而，同期電子產品、日常家居用品、汽車及醫療用品的銷售大幅增加。隨著西部地區經濟的發展，普通民眾已有能力負擔部份貨品，對該等貨品的需求預計在未來十年會不斷上升。

競爭

批發市場十分分散，而專業批發市場已成為市場的主導形式。此外，批發市場趨於大型、綜合，因提供物流、旅遊、融資、房地產及其他配套服務等各種服務而更專業化，旨在配合若干超大型批發市場的批發商及買家處理業務。專業批發市場的開發商及運營商主要為政府相關企業，且大多數在單一城市經營。隨著時間的推移，該等市場逐漸形成市場集群。浙江中國小商品城集團股份有限公司及海寧中國皮革城股份有限公司等少數市場集群正在向其他城市擴展。雖然眾多私人開發商已進軍該市場，但僅有少數涉足整個地區或全國的市場。

我們的行業

下表載列二零一二年十二月三十一日按總建築面積計算的中國批發市場前十大開發商兼運營商：

排名	公司	物業	省份	城市	總建築面積 (平方米)
1	華南城控股有限公司	多個項目	深圳 江西 廣西 陝西 廣東 黑龍江	深圳 南昌 南寧 西安 河源 哈爾濱	約4,600,000
2	浙江中國小商品城集團股份有限公司	義烏中國小商品城	浙江	金華	約4,000,000
3	五洲國際集團有限公司	多個項目	江蘇 山東 湖北 重慶 雲南	無錫 鹽城 樂陵 煙台 襄陽 重慶 大理	約3,700,000
4	卓爾發展有限公司	漢口北國際商品交易中心	湖北	武漢	約3,200,000
5	雲南中豪置業有限責任公司	昆明螺螄灣國際商貿城	雲南	昆明	約3,000,000
6	常熟服裝城集團有限公司	常熟服裝城	江蘇	常熟	約3,000,000
7	廣西桂嘉匯房地產集團有限公司	大嘉匯•東盟建材家居城	廣西	南寧	約3,000,000
8	浙江中國輕紡城集團股份有限公司	中國輕紡城	浙江	紹興	約2,840,000

我們的行業

排名	公司	物業	省份	城市	總建築面積 (平方米)
9	億豐企業集團	多個項目			約2,803,000
10	海寧中國皮革城股份有限公司	多個項目	浙江 遼寧 河南 北京 四川 江蘇	嘉興 佟二堡 新鄉 北京 成都 沭陽	約2,623,000

下表載列二零一二年十二月三十一日按項目總數計算的中國批發市場十大開發商兼運營商：

排名	公司	省份	物業總數
1	港龍控股集團	江蘇 浙江 遼寧	17
2	億豐企業集團	安徽 山東 江蘇 湖北 上海 浙江	13
3	五洲國際集團有限公司	江蘇 重慶 雲南 山東 湖北	10
4	華南城控股有限公司	深圳 廣東 廣西 江西 陝西 黑龍江	6
5	海寧中國皮革城	浙江 河南 北京 四川 遼寧	6
6	毅德集團	湖南 四川 山東 江西 廣西	6
7	杭州中倫控股集團	江蘇 內蒙古 安徽 吉林	4

我們的行業

排名	公司	省份	物業總數
8	新疆華凌工貿(集團)有限公司	新疆 內蒙古	4
9	南翔萬商(安徽)物流產業股份有限公司	湖南 甘肅	3
10	浙江中國科技五金城集團有限公司	浙江 遼寧	2

附註：

第一太平戴維斯批發市場購物中心調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 十大批發市場開發商及運營商乃按二零一二年十二月三十一日竣工、發展中或持作日後發展批發市場項目的總建築面積計算及排名。
- (ii) 批發市場指中華人民共和國國家統計局按產品類型劃分的專業批發市場，專業批發市場涵蓋的產品群有服裝、鞋帽；食品、飲料及煙草；金屬；建材；醫藥及醫療設備；傢具；及小商品。該等專業批發市場大多發展成大型綜合項目，為買賣雙方提供不同功能和配套服務及設施，包括批發城、物流及倉儲設施、辦工及住宿設施、酒店及餐飲服務、展廳及場地以及停車設施。該等綜合功能應視為一個整體，且該調查中總建築面積涵蓋項目或開發中所有功能區域的總佔地面積，而不應限於中國國家統計局不時採用的專業批發市場交易面積。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)中國房產信息集團(「CRIC」)及中國房地產指數系統(「中指數據」)的物業清單、(2)互聯網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料和(3)第一太平戴維斯有關專業批發市場的專有數據。

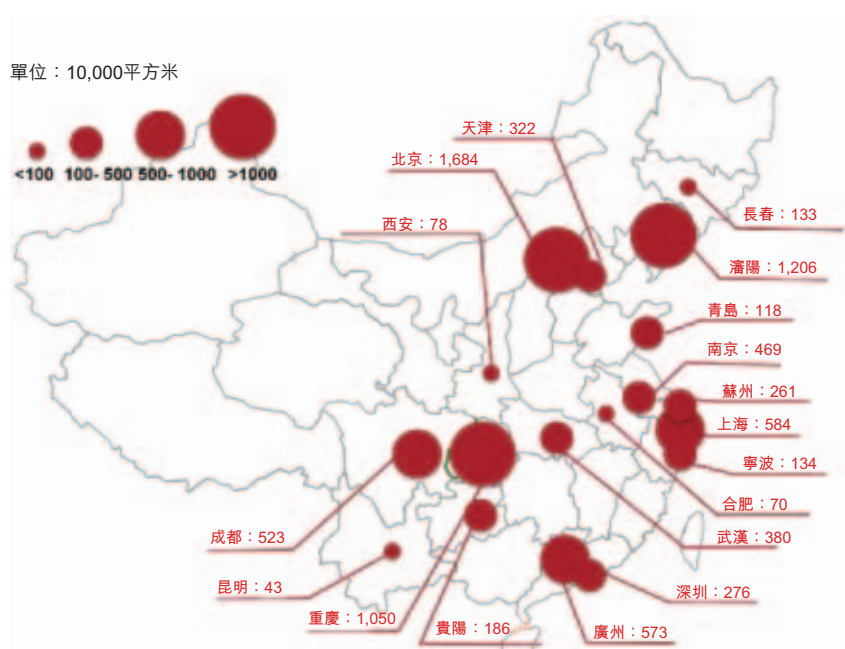
中國的多功能商業綜合體

概覽

多功能商業綜合體為帶有多種用途的多用途物業。第一太平戴維斯界定的多功能商業綜合體為總面積超過100,000平方米的房地產開發項目，且整合或集合以下至少三個功能：零售、辦公、住宅、酒店、娛樂及其他功能。

CRIC對中國18個一二線城市進行的一項調查顯示，截至二零一一年十二月，該18個城市的多功能商業綜合體的總規模達84.8百萬平方米，數目則達210個。

下圖載列二零一一年十二月在中國18個指定城市的多功能商業綜合體的分佈及規模。



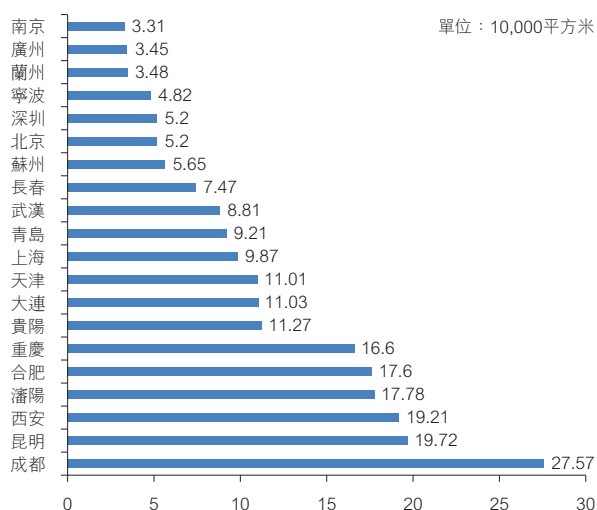
資料來源：CRIC

CRIC調查亦指出，按總建築面積計算，50.0%的多功能商業綜合體位於新開發城區，僅17.2%位於城市核心地帶（即市區）。此外，約56.9%的多功能商業綜合體交通便利，比如靠近地鐵或輕軌站。多功能商業綜合體發展一直以來且預期會繼續與有無完善的交通網絡息息相關。未來十年中國地鐵及軌道規劃的迅速發展預期會促進多功能商業綜合體的開發。

根據CRIC對中國20個主要城市進行的另一項調查，截至二零一五年，多功能商業綜合體將呈指數增長。預計該20個主要城市的多功能商業綜合體總數將由二零一零年的131個增至二零一五年的330個，總建築面積將於二零一五年增至164.4百萬平方米。

預計新建多功能商業綜合體將集中在中國中西部地區。預計成都的增長率最高，截至二零一五年竣工的新建多功能商業綜合體的建築面積將達27.6百萬平方米。

下圖載列未來三至五年多功能商業綜合體的估計供應量：



資料來源：CRIC

長江三角洲地區商業綜合體

儘管長江三角洲地區居民富庶、經濟發展迅速，但該地區多功能商業綜合體的發展相對較晚，惟上海例外，上海於二十世紀九十年代末便已開始發展大型多功能物業。根據第一太平戴維斯的資料，雖然並無有關長江三角洲地區多功能商業綜合體總規模的正式資料，但估計二零一一年該地區多功能商業綜合體的總建築面積約為25百萬平方米，主要項目位於上海、南京、無錫、蘇州、杭州及寧波。對於該地區16個主要城市，由於傳統零售場所如百貨商店、超市、周邊購物商場及獨立辦公樓盛行，因此鮮見多功能商業綜合體。

上海來福士廣場及恒隆廣場取得成功及二零零九年杭州萬象城開業，標誌長江三角洲地區多功能商業綜合體發展取得重要突破，增強開發商在該地區的尚未開發二三線城市實行此類型多功能商業綜合體成功模式的信心。該等二三線城市的特點是全國城鎮化比率最高、人民最富裕、基礎設施建設完善及交通便利。已開通或正在興建地鐵的城市，如上海、南京、蘇州、杭州、無錫及寧波擁有發展多功能商業綜合體的優勢，開發商較易進入該等城市郊區的縣級市或新城區。

中國商業綜合體的增長動力

中國城鎮化加快

根據聯合國秘書處經濟和社會事務部人口司的資料，中國二零一零年城鎮化比率為47%，低於大多數發達國家。根據國家統計局資料，二零一二年底，中國城市人口總數為7.118億，佔總人口的52.6%，而一九九零年則為26%。預計未來20年中國城鎮化比率增速將每年提高1%。中國國際經濟交流中心（「**CCIEE**」）預測，二零二零年，中國城鎮化比率將達57%，二零三零年底將達約70%。十二五規劃亦繼續支持全國城鎮化。

CCIEE估計，一名農村人口遷至城鎮會導致基建及公共服務投資增加約人民幣100,000元。根據住房和城鄉建設部的資料，二零一零年至二零二五年，三億農村人口將遷至城市，令基建及公共服務投資增加至少人民幣一萬億元。預計未來15年內約2.4億農村居民將遷至新興城市。城鎮化加快將刺激經濟增長及新興城市居民對更優質住房與生活設施的需求。

城市及農村家庭可支配收入提高

中國經濟增長令可支配收入不斷提高，推動貨品及服務消費需求上升。可支配收入快速提高與中國經濟快速增長一致。雖然農村家庭可支配收入近年有所提高，但增速遠不及城市家庭。中國政府致力降低城鄉收入差距。十二五規劃計劃上調最低工資，並提高社會福利與醫療體系的覆蓋率。預計截至2015年工資將持續以13%的複合年增長率上漲。

零售市場及家庭消費持續增長

過往二十年，消費品零售快速增長。總銷售額由一九九零年的人民幣8,300億元增至二零一二年的人民幣21萬億元。由於與較發達的東部沿海地區比較，中國中部及西南部二線城市零售市場有更大增長空間，預計該等城市將推動日後零售市場的進一步增長。

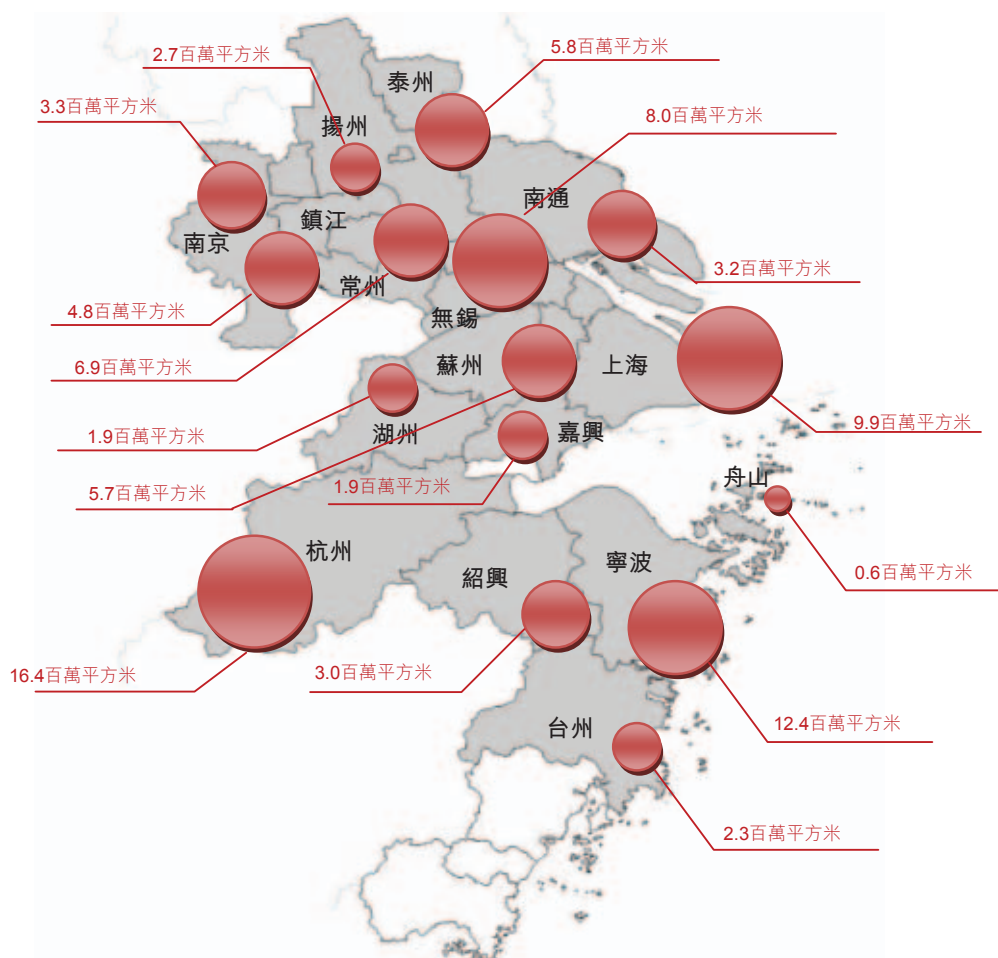
Economist Intelligence Unit (「EIU」) 預測，二零一二年至二零一六年，中國零售額平均每年將大幅增長10.2%。EIU亦預測，為鼓勵消費，中國政府會出台措施支持零售。

長江三角洲地區商業綜合體展望

第一太平戴維斯估計，長江三角洲地區多功能商業綜合體供應將呈指數增長。截至二零一五年底的三年內，該地區多功能商業綜合體總建築面積將超逾89百萬平方米，總數量將增加240多個。

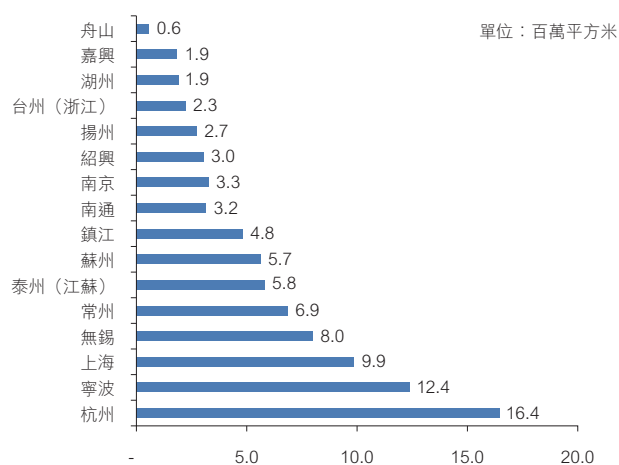
我們的行業

下圖列示未來三年內長江三角洲地區16個主要城市預計將竣工的多功能商業綜合體：



資料來源：多方資料(由第一太平戴維斯編製)

下圖載列截至二零一五年底長江三角洲地區多功能商業綜合體的估計供應量：



資料來源：多方資料(由第一太平戴維斯編製)

競爭

中國的多功能商業綜合體市場競爭激烈。少數開發商及運營商(例如大連萬達商業地產股份有限公司、華潤置地有限公司及中糧地產)正在全國範圍內經營，而大部分開發商及運營商在單一城市或地區經營。眾多房地產開發商積極於不同省份開發及運營多功能商業綜合體。部分全國及地區大型房地產開發商已進軍若干二三線城市。

競爭涉及多個方面，包括位置、設施、定價、服務質素及品牌認知度。一般而言，全國或地區大型開發商在所有該等方面具有競爭優勢。

根據第一太平戴維斯的資料，長江三角洲地區多功能商業綜合體市場有超過300名參與者。雖然該市場分散且競爭激烈，但以已竣工及規劃總建築面積計算，20大開發商所佔市場份額約70%。

下表載列二零一二年十二月三十一日以總建築面積計算的長江三角洲地區20大多功能商業綜合體開發商兼運營商：

排名	公司	總建築面積(平方米)
1	中國綠地集團	約15,930,000
2	大連萬達商業地產股份有限公司	約9,954,000
3	世茂房地產控股有限公司	約5,270,000
4	金鷹國際集團	約4,501,000
5	寶龍地產控股有限公司	約2,722,000
6	華潤置地有限公司	約2,579,000
7	陽光100置業集團	約2,350,000
8	蘇寧置業	約2,329,000
9	明發集團(國際)有限公司	約2,001,000
10	蘇州工業園區金雞湖城市發展有限公司	約1,820,000
11	五洲國際集團有限公司	約1,790,000
12	中國銀泰投資有限公司	約1,731,000
13	恒基兆業地產有限公司	約1,600,000
14	新鴻基地產集團有限公司	約1,541,000

我們的行業

排名	公司	總建築面積(平方米)
15	凱德置地中國有限公司	約1,508,000
16	九龍倉集團	約1,341,000
17	中信泰富有限公司	約1,385,000
18	蘇州圓融發展集團有限公司	約1,138,000
19	合景泰富地產控股有限公司	約1,000,000
20	恒隆地產發展有限公司	約861,000

附註：

第一太平戴維斯長江三角洲地區調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 20大多功能商業綜合體開發商兼運營商乃按二零一二年十二月三十一日已開發、發展中或持作日後發展多功能商業綜合體項目的總建築面積計算及排名。
- (ii) 多功能商業綜合體指總建築面積不少於100,000平方米且有超過三種指定用途的房地產開發項目。因此，單一地段零售計劃(購物商場或社區購物中心)及商業購物街(露天或室內零售店)開發項目概不視為多功能商業綜合體。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)CRIC及中指數據的物業清單、(2)互聯網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料及(3)第一太平戴維斯有關多功能商業綜合體的專有數據。
- (iv) 二零一零年，第一太平戴維斯採用國務院對長江三角洲地區的界定，包括上海市；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；以及浙江省的杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及台州，合共16個城市。

江蘇省多功能商業綜合體市場競爭激烈，南京、蘇州及無錫等若干主要城市尤甚。該等城市於江蘇甚至全國最為富庶，經濟及工業發展基礎穩固。此外，目前南京及蘇州是江蘇開通地鐵的僅有兩個城市，預計無錫亦將於二零一四年興建地鐵。由於交通網絡日益完善，加上政府政策支持，估計多功能商業綜合體投資及建設將迅速增長。

無錫多功能商業綜合體市場預計將迅猛發展，截至二零一五年項目總數將超逾30個，新建項目總建築面積將超過8百萬平方米。

我們的行業

下表載列二零一二年十二月三十一日以項目總數計算的長江三角洲地區十大多功能商業綜合體開發商兼運營商：

排名	公司名稱	位置	物業數目
1	中國綠地集團	上海 蘇州 昆山 嘉興 鎮江 連雲港 南京 揚州 徐州	22
1	大連萬達商業地產股份有限公司	寧波 紹興 溫州 上海 蘇州 無錫 淮安 鎮江 南京 泰州 常州 江陰 太倉 宜興 徐州	22
3	五洲國際集團有限公司	無錫 杭州 江陰 鹽城 淮安 南通	13
4	金鷹國際集團	南京 泰州 昆山 鹽城 連雲港 上海	11
5	寶龍地產控股有限公司	無錫 鹽城 揚州 鎮江 蘇州 常州 上海 杭州	11

我們的行業

排名	公司名稱	位置	物業數目
6	蘇寧置業	無錫 南京 連雲港 徐州 上海 淮安 鎮江 宿遷	10
7	凱德置地中國有限公司	上海 杭州 蘇州	7
8	華潤置地有限公司	無錫 泰州 常州 寧波 杭州 上海	6
9	明發集團(國際)有限公司	南京 無錫 揚州 鎮江	6
10	中國銀泰投資有限公司	杭州 寧波 台州	6

附註：

第一太平戴維斯調查結果乃基於以下假設及方法編製：

- (i) 十大多功能商業綜合體開發商兼運營商乃按二零一二年十二月三十一日已竣工、發展中或持作日後發展多功能商業綜合體項目的總數計算及排名。
- (ii) 多功能商業綜合體指有超過三種指定用途的房地產開發項目(項目面積並無規定)，包括面積及規模較小的已竣工項目。因此，單一地段零售計劃(購物商場或社區購物中心等)及商業購物街(露天或室內零售店)開發項目概不視為多功能商業綜合體。
- (iii) 多功能商業綜合體的數據來自(1)CRIC及中指數據的物業清單及數據庫、(2)網上刊載的公司年報及公告以及其他公開資料及(3)第一太平戴維斯有關多功能商業綜合體的專有數據。
- (iv) 二零一零年，第一太平戴維斯採用國務院對長江三角洲地區的界定，包括上海市；江蘇省的南京、蘇州、無錫、常州、鎮江、南通、揚州及泰州；以及浙江省的杭州、寧波、湖州、嘉興、紹興、舟山及台州，合共16個市及地區。

建材及其他原材料價格

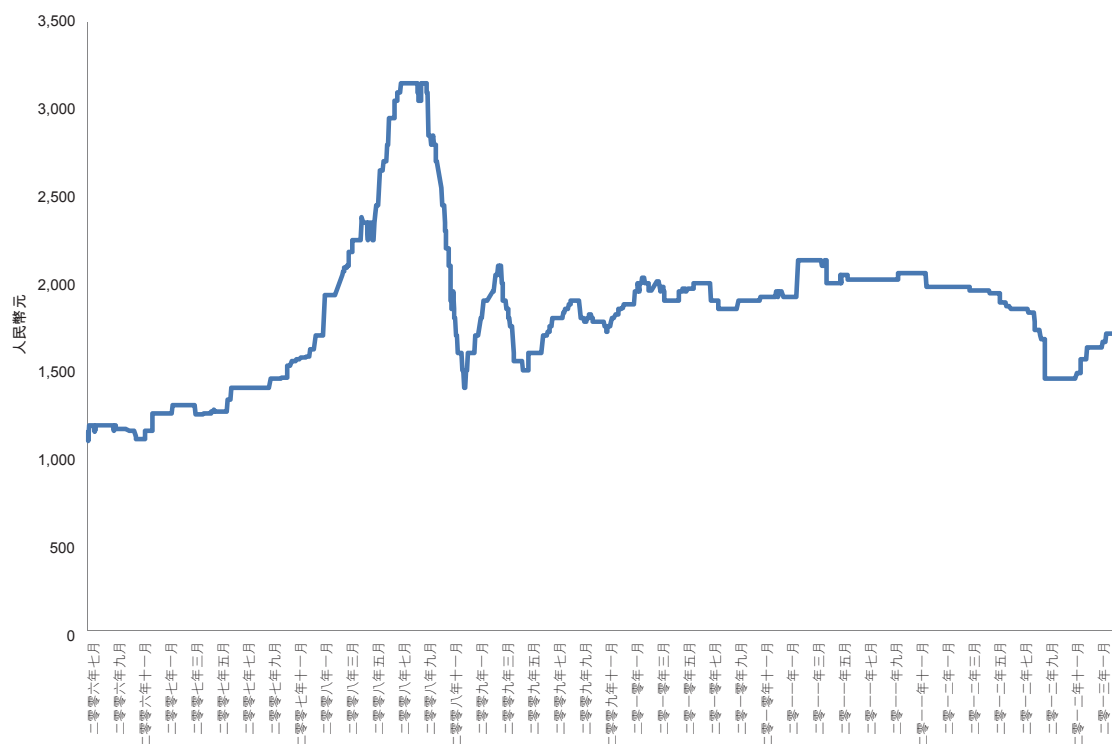
根據第一太平戴維斯的資料，鋼材等建材及焦煤等其他原材料價格於二零零八年八月創歷史新高。

焦煤價格於二零零八年八月至二零一二年十月期間有所下降，自二零一二年十一月起回升。二零一三年一月，焦煤價格約為二零零八年八月所創歷史新高的54.3%。

我們的行業

下圖載列二零零六年七月至二零一三年一月中國焦煤的價格(人民幣元／噸)：

二零零六年七月至二零一三年一月中國的焦煤價格

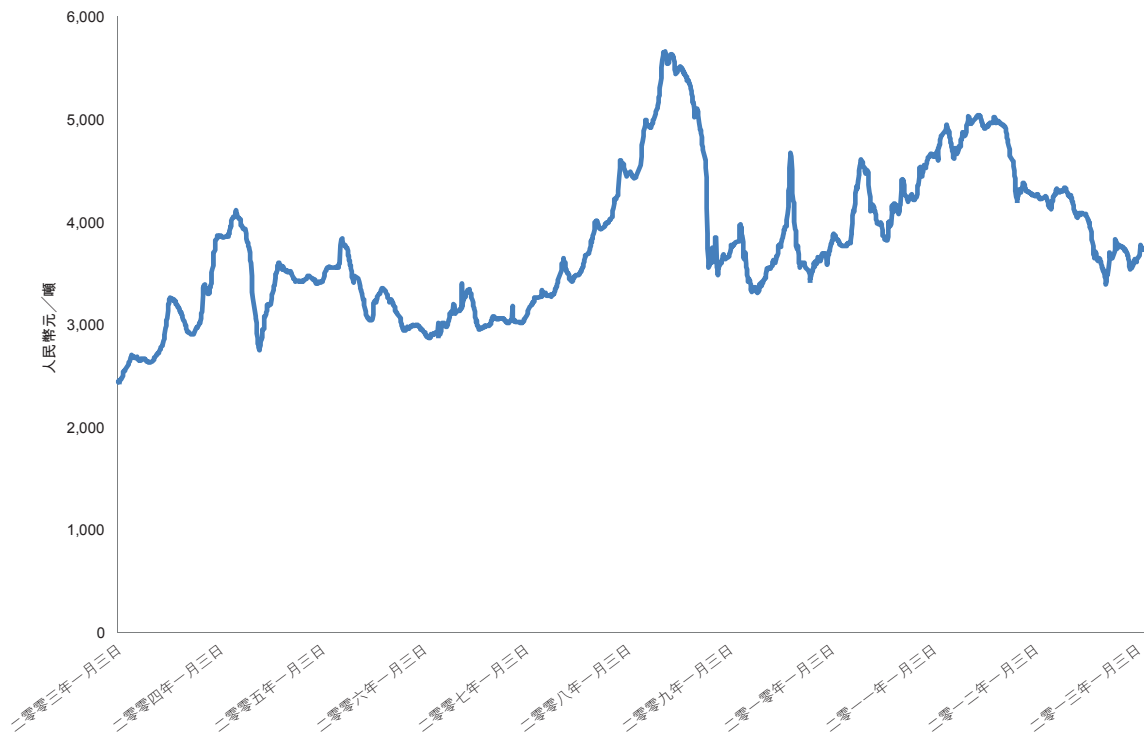


資料來源：彭博。焦煤價格指含碳83%以上、灰分低於13%、硫分低於0.7%及水分低於8%的焦煤在上海的現貨交易價格，含增值稅。

我們的行業

中國的鋼價十分不穩定，與鋼材生產所用原材料焦煤的價格息息相關。二零一三年一月，鋼價約為二零零八年六月所創歷史新高的66.2%。下圖載列二零零三年一月至二零一三年一月期間中國的鋼價(人民幣元／噸)：

二零零三年一月至二零一三年一月中國的鋼價



資料來源：彭博。鋼價指中國房屋建築行業通用直徑25毫米鋼筋的現貨平均價格。

根據第一太平戴維斯的資料，二零一二年，鋼價溫和下跌，但水泥、混凝土及鋼化玻璃等其他建材的價格與人力成本仍相對穩定。第一太平戴維斯預計二零一三年總體建築成本將與二零一二年持平，因此國內房地產開發商不會受材料方面的重大不利影響。