

本節及本招股書其他章節所載的資料及統計數據來自多份官方及政府刊物、公開市場研究可獲得來源及我們委託第一太平戴維斯獨立編製有關全球發售的行業報告（「第一太平戴維斯報告」）。我們相信該等資料的來源為適當，並在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料為錯誤或含有誤導成份，或遺漏任何事實致使該等資料於任何重大方面為錯誤或產生誤導。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、包銷商、參與全球發售的任何其他各方或他們各自的董事、聯屬人士或顧問並無獨立核實該等資料，亦無對該等資料的真實性、準確性及完整性發表任何聲明。所載若干資料及統計數據（包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的該等資料及統計數據）與中國或中國境外第三方編製的其他資料及統計數據可能並不一致。

### 中國經濟概覽

#### 整體經濟增長

過去數十年中國經濟取得顯著增長。2007年至2012年，中國的名義國內生產總值的複合年增長率為11.8%，是全球增長最快的主要經濟體之一。於2011年2月，中國取代日本成為全球第二大經濟體。

2007年至2012年期間，隨着家庭可支配收入增加及中國經濟逐漸側重於擴大內需，以減少對出口的依賴，中國的零售銷售增長至2012年的人民幣21.0萬億元，複合年增長率為15.4%。同期，中國城鎮家庭全年人均可支配收入的複合年增長率為10.1%。

## 行業概覽

下表載列所示期間的節選中國經濟統計數據。

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	07年至12年 複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)....	26.6	31.4	34.1	40.2	47.3	51.9	11.8%
實際國內生產總值增長率.....	14.6%	9.8%	8.9%	10.8%	9.2%	7.7% (附註)	不適用
人均國內生產總值 (人民幣元) .....	20,169	23,708	25,608	30,015	35,181	不適用	不適用
城鎮家庭全年人均可支配收入 (人民幣元).....	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	10.1%
固定資產投資 (人民幣萬億元) .....	13.7	17.3	22.5	25.2	31.1	37.5	18.3%
房地產投資 (人民幣萬億元) .....	2.5	3.1	3.6	4.8	6.2	7.2	19.3%
零售銷售 (人民幣萬億元) .....	8.9	11.5	13.3	15.7	18.4	21.0	15.4%

資料來源：國家統計局發布的中國統計局2012年統計年鑒。

附註：該數據於2013年9月經國家統計局修訂。

### 各線城市的經濟增長

中國城市在規模、經濟產量、財富水平及整體架構各方面的差異頗大。根據中國各城市的相關經濟發展劃分各線城市方能更好把握中國的宏觀經濟趨勢。儘管「線」是中國常用的概念，但二線至四線城市的劃分並無公認標準。下表載列在第一太平戴維斯報告中劃分各線城市所應用的標準：

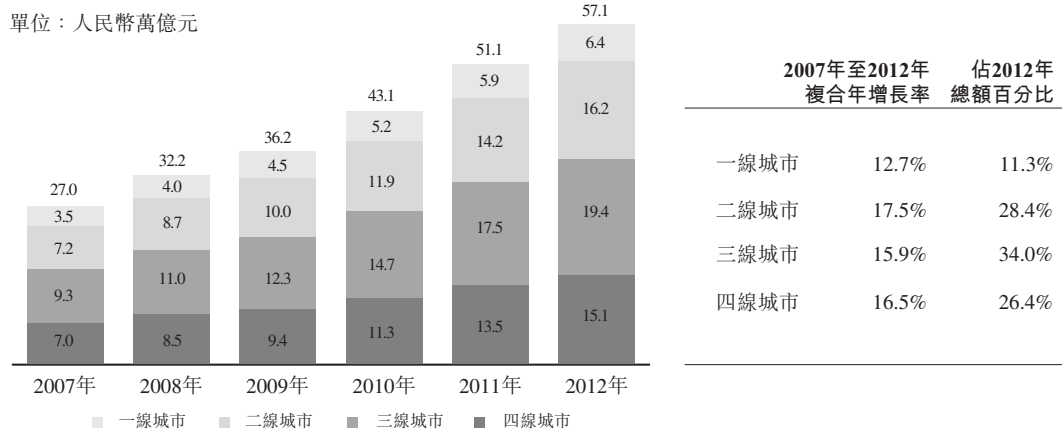
線	城市數目	標準
一線	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設部指定的城市，包括北京、上海、深圳及廣州</li> </ul>
二線	32	<ul style="list-style-type: none"> <li>非一線城市</li> <li>國家統計局界定的中國36個主要城市之一。這36個主要城市是省會、直轄市、或中國國務院界定為「計劃單列市」的6個其他主要城市</li> </ul>
三線	112	<ul style="list-style-type: none"> <li>非一線或二線城市</li> <li>地級或以上城市</li> <li>於2012年年底擁有已開啟營運的機場</li> </ul>
四線	140	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有其他地級市</li> </ul>

資料來源：第一太平戴維斯

## 行業概覽

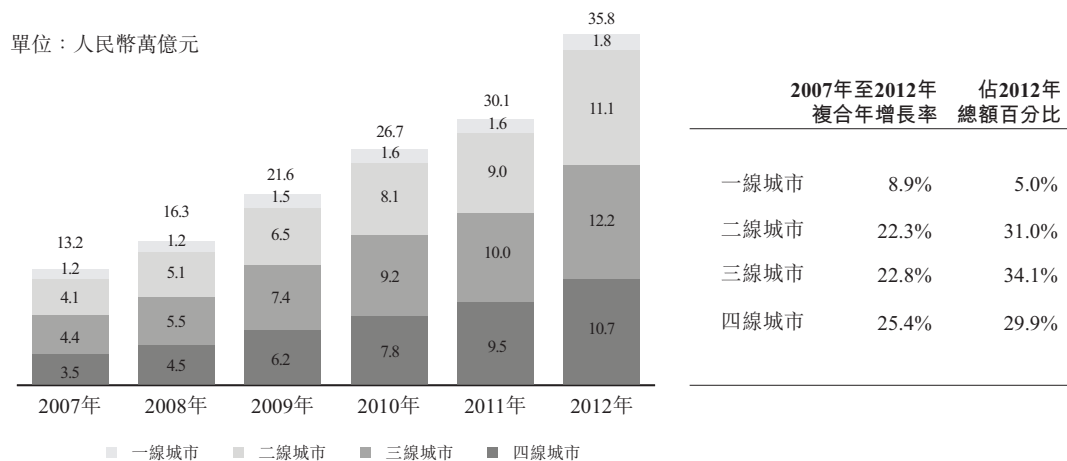
下表根據中國城市年鑒的數據，對一線至四線城市於所示期間地區生產總值、固定資產投資及零售銷售進行比較。下表中一線至四線城市是根據第一太平戴維斯的方法劃分。根據第一太平戴維斯的資料，第一太平戴維斯並未對寧夏、青海、西藏及新疆等省份地級以下城市的若干數據進行分類及分析，並反映於下表中。此外，該等一線至四線城市數據的總和可能與國家統計局所報告的全國總值略有出入。據第一太平戴維斯所告知，出入是由於省及國家統計局在估計及報告若干數據點時採用了不同的原始數據和統計方法。就不同城市或省份另行記錄的數據（如國內生產總值或地區生產總值）而言，其數據的若干組成部分可能被重複計算，從而導致這些無法調整的出入。

### 各線城市的名義地區生產總值



資料來源：第一太平戴維斯

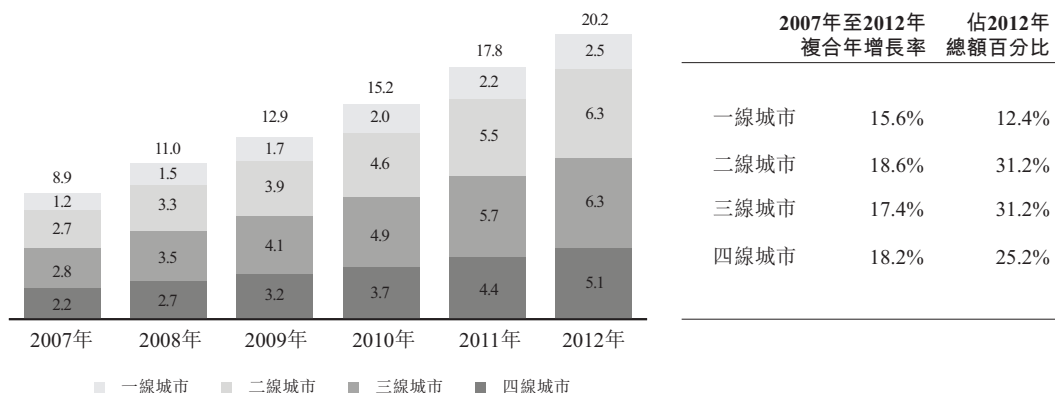
### 各線城市的固定資產投資



資料來源：第一太平戴維斯

## 各線城市的零售額

單位：人民幣萬億元

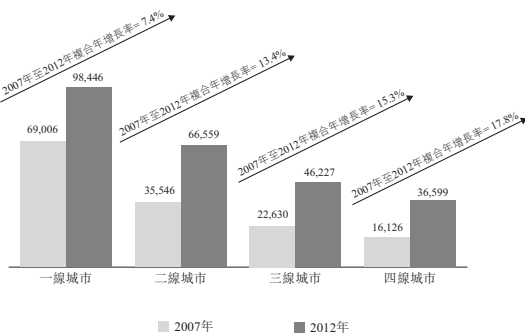


資料來源：第一太平戴維斯

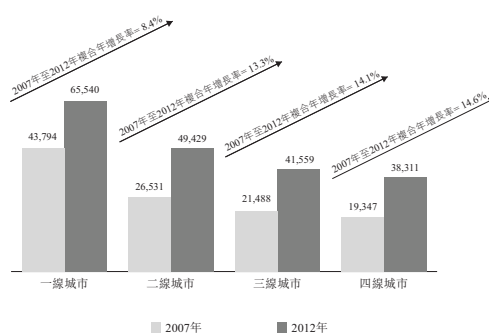
如上表所顯示，2007年至2012年期間，各線城市的地區生產總值、固定資產投資及零售額均錄得強勁增長。2007年至2012年期間，二線城市的地區生產總值及零售額較其他各線城市均錄得最為強勁的增幅，複合年增長率分別達17.5%及18.6%；而同期，三四線城市的固定資產投資則錄得最為快速的增長，複合年增長率達22.8%至25.4%。

下表載列於所示期間一線至四線城市的人均地區生產總值及平均工資數據。

### 各線城市的人均地區生產總值



### 各線城市就業人員的平均工資



資料來源：第一太平戴維斯

2007年至2012年期間，各線城市人均地區生產總值及平均工資亦穩步增長。三四線城市的增長尤為迅猛，例如，2007年至2012年期間，三四線城市人均地區生產總值的複合年增長率高於15%，而一線城市的複合年增長率則為7.4%。三四線城市的平均

工資亦高速增長，縮小了各線城市之間的工資差距，例如，於2007年四線城市的工資為一線城市工資的44.2%，而於2012年則為58.5%。

## 城鎮化

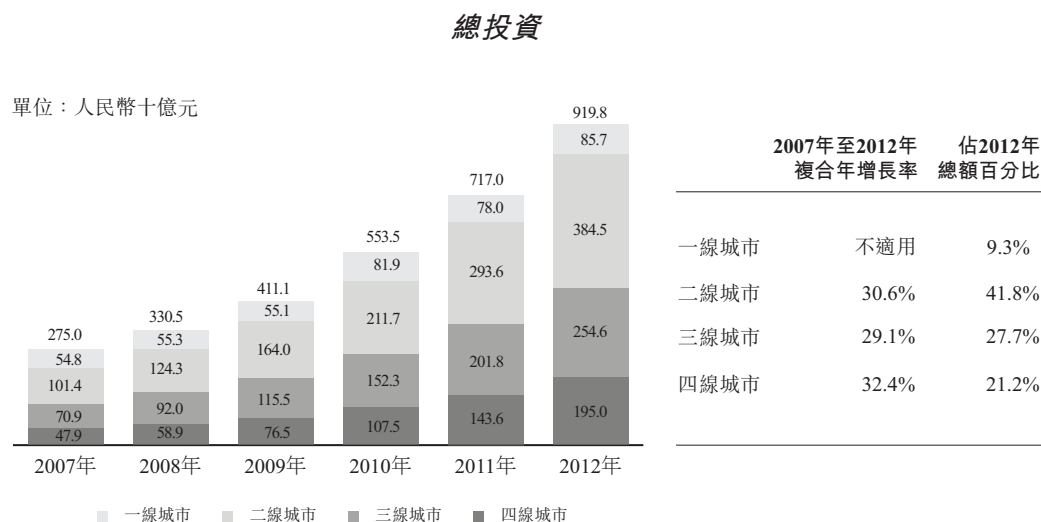
經濟的強勁發展促進了中國城市的快速擴張，亦加快了農村向城市遷移的進程。因此，中國的城鎮化率<sup>1</sup>從2001年的37.7%顯著提高至2012年的52.6%。然而，三四線城市的城鎮化率於2011年不足48%，意味着該等城市的城鎮化發展潛力龐大。該等城市的城鎮化發展需要具備精簡的物流、建立高效的批發網絡及大幅擴大內需。

## 中國的商業房地產市場

近年來，得益於經濟持續增長，中國商業物業的需求顯著增加。根據國家統計局的資料，2007年至2012年期間，商業房地產投資的複合年增長率為27.3%，在建商業房地產項目的建築面積的複合年增長率為20.1%、已竣工新商業房地產項目的建築面積的複合年增長率為10.9%、已售商業房地產的建築面積的複合年增長率為10.8%及商業房地產物業平均售價的複合年增長率為9.3%。

## 商業房地產投資

自2007年起，全國的商業房地產投資每年均錄得強勁增長。



資料來源：第一太平戴維斯

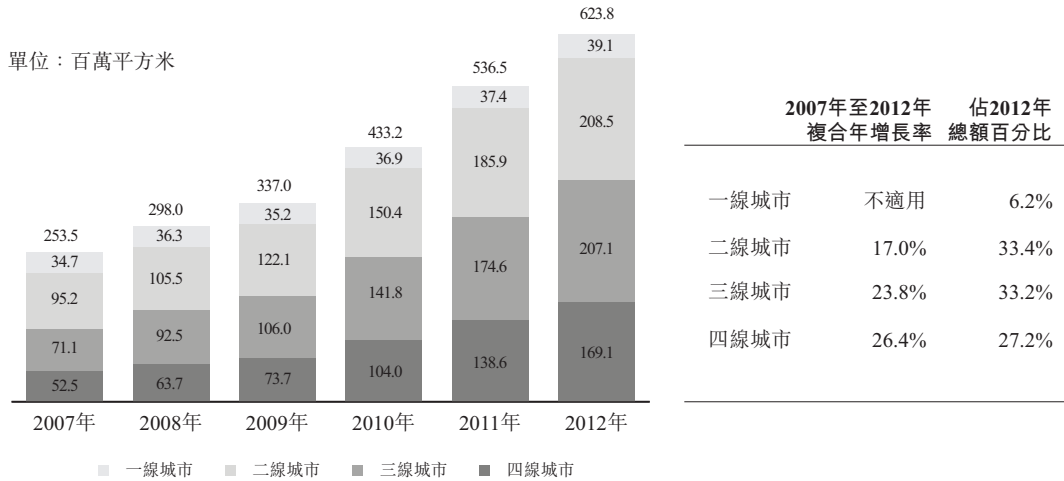
<sup>1</sup> 城鎮化率相等於國家統計局所統計城鎮人口佔總人口的比例。城鎮人口指居住於城市地區且擁有城市戶籍者以及擁有農村戶籍而於城鎮從事非農業工作者。

## 行業概覽

### 在建及已竣工商業房地產

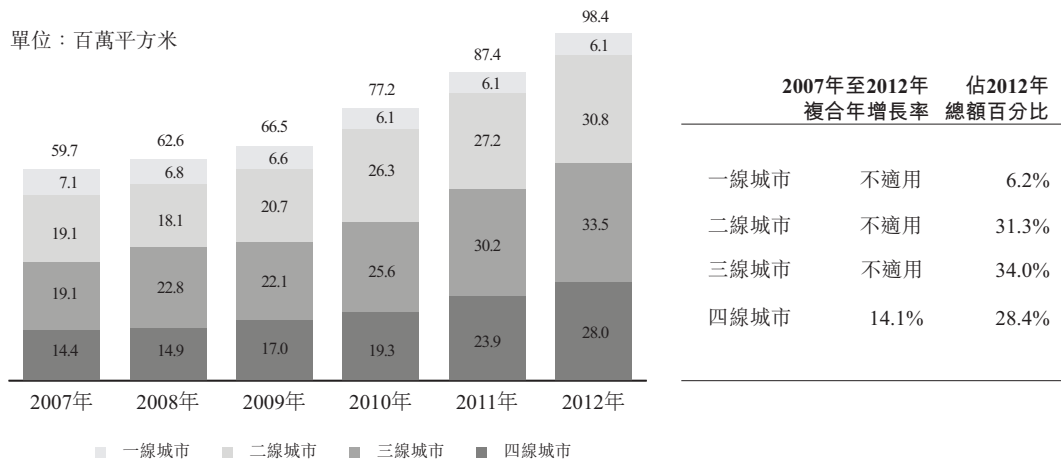
自2007年起，中國總在建商業房地產及已竣工商業房地產均獲得強勁的年增長，其中三四線城市的表現最為出色。三四線城市的在建商業房地產合共佔全國在建商業房地產總額的比例已自2007年的48.8%上升至2012年12月的60.4%。

#### 在建建築面積



資料來源：第一太平戴維斯

#### 已竣工建築面積



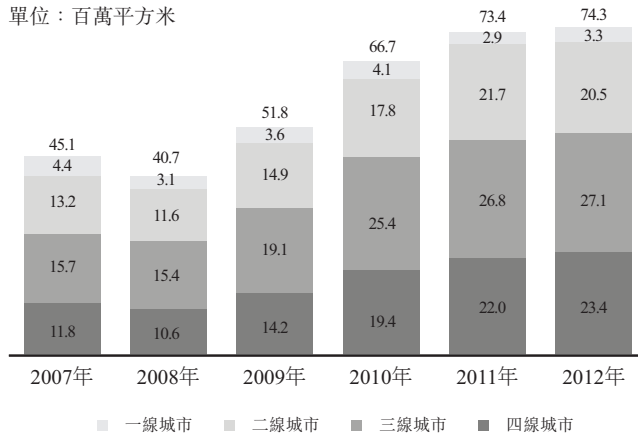
資料來源：第一太平戴維斯

已售商業房地產

2007年至2012年期間，三四線城市已售商業房地產建築面積的增長率分別為72.6%及98.3%。於2012年，三四線城市合共佔年內已售總建築面積的68.0%。

已售建築面積

單位：百萬平方米



	2007年至2012年 複合年增長率	佔2012年 總額百分比
一線城市	不適用	4.4%
二線城市	不適用	27.6%
三線城市	不適用	36.5%
四線城市	不適用	31.5%

資料來源：第一太平戴維斯

商業房地產的平均售價

各線城市的商業房地產價格自2007年起一直穩步上升。2007年至2012年期間，三四線城市的平均售價複合年增長率分別為10.8%及10.8%，與一線及二線城市同期的複合年增長率基本持平。於2012年，一線城市商業房地產的平均售價為人民幣18,650元／平方米，而二線城市為人民幣11,831元／平方米，三線城市為人民幣8,004元／平方米及四線城市為人民幣6,793元／平方米。

中國的商貿物流中心市場

概覽

商貿物流中心為大量商家或貿易商有組織地聚集以展示及銷售貨品的市場。

根據第一太平戴維斯的資料，2000年至2011年期間，中國的商貿物流中心市場迅猛發展。於此期間，商貿物流中心的總樓面面積增加逾兩倍，商家銷售總額增加逾四倍。下表載列於所示期間年度商家銷售額超逾人民幣1億元的中國商貿物流中心的主要指標。

	2008年	2009年	2010年	2011年	08年至11年 複合年增長率
商貿物流中心數目 .....	4,567	4,687	4,940	5,075	3.6%
攤位數目 (百萬個).....	2.8	3.0	3.2	3.3	5.6%
開業率 <sup>1</sup> .....	89.5%	89.7%	90.0%	91.1%	不適用
建築面積 (百萬平方米) <sup>2</sup> .....	212.3	232.3	248.3	262.3	7.3%
商貿物流中心平均建築面積 (平方米)...	46,486	49,563	50,263	51,685	3.6%
商家年度銷售總額 (人民幣十億元).....	5,245.8	5,796.4	7,270.3	8,201.7	16.1%
— 批發貿易 .....	4,312.0	4,830.8	6,095.5	6,939.1	17.2%
— 零售銷售 .....	933.8	965.6	1,174.9	1,262.6	10.6%
商貿物流中心的商家平均銷售額 (人民幣百萬元) .....	1,149	1,237	1,472	1,616	12.0%

資料來源：中國商品交易市場統計年鑒

1 開業率按年底的非閒置攤位數目除以年底的攤位總數計算。

2 建築面積指商貿物流中心內的攤位總面積（包括倉儲或倉庫用途的面積）。

如上表所示，於2008年至2011年期間，商家年度銷售總額的複合年增長率為16.1%。此外，建築面積增長的速度超過商貿物流中心總數的增幅，由此可見在此期間已逐漸建立大型的商貿物流中心。

過去數年內，中國對耐用及非耐用消費品、建材及其他行業產品的需求日益增長，促進了商貿物流中心行業的發展。



商貿物流中心的特點及分類

根據中國國家統計局的資料，中國於2011年年底有80,000多家商貿物流中心。就商貿物流中心的類型及規模而言，中國的商貿物流中心行業可謂高度分散。根據所銷售產品的類型，商貿物流中心可分為「綜合型」<sup>2</sup>或「專業型」。眾多商貿物流中心為小型而專門出售單一類別貨品，例如農產品、紡織品、五金、建材及陶瓷。

按所出售產品分類商貿物流中心

中國商品交易市場統計年鑒2012界定「綜合型」與「專業型」商貿物流中心的區別。於2011年，專業型商貿物流中心的總數及商家年度銷售總額分別佔市場的73.0%及80.4%。2008年至2011年期間，綜合型及專業型商貿物流中心的商家年度銷售總額複合年增長率不相上下，分別為16.2%及16.0%。

下表載列2008年至2011年期間，不同類型商貿物流中心及篩選產品類別的銷售表現。

	2008年	2009年	2010年	2011年	08年至11年 複合年增長率
	(人民幣十億元，商貿物流中心數目除外)				
綜合型商貿物流中心數目.....	1,248	1,280	1,341	1,368	3.1%
商家年度銷售總額.....	1,025.5	1,174.1	1,479.4	1,610.3	16.2%
專業型商貿物流中心數目.....	3,319	3,407	3,599	3,707	3.8%
商家年度銷售總額.....	4,220.3	4,622.3	5,790.9	6,591.4	16.0%
銷售貨品按不同類別細分的商家 銷售額明細：					
建材.....	141.1	154.9	175.6	152.9	不適用
食品、飲料、煙草及酒類.....	119.7	118.4	132.2	150.4	不適用
紡織品、服裝及鞋履.....	772.7	852.5	926.3	1,079.7	11.8%
日常用品及文化產品.....	77.4	86.9	117.0	119.1	15.4%
消費電子產品、通訊設備及 其他電器設備.....	87.5	101.2	119.0	128.1	13.5%
家具、五金及其他裝飾材料.....	250.0	310.9	396.1	450.0	21.6%
汽車零配件.....	57.0	68.5	77.3	89.7	16.3%
其他類型商家的銷售額.....	2,714.9	2,929.0	3,847.4	4,421.5	17.7%

資料來源：中國商品交易市場統計年鑒

<sup>2</sup> 綜合型商貿物流中心指銷售不同種類（工業、農業及消費品）產品的商貿物流中心。僅銷售國家統計局所分類的十二個產品類別的其中一類（或倘銷售超過一類產品，則其中一類產品佔商家銷售總額60%或以上）的商貿物流中心則分類為專業型商貿物流中心。

### 按建築面積分類商貿物流中心

商貿物流中心可按其總建築面積分為小型、中型及大型三類。第一太平戴維斯將總建築面積小於50,000平方米的商貿物流中心界定為小型商貿物流中心，總建築面積大於50,000平方米但小於400,000平方米的為中型商貿物流中心，而總建築面積大於400,000平方米的則為大型商貿物流中心。

根據國家統計局統計的資料，在中國，2011年年銷售額超過人民幣1億元的綜合商貿物流中心的平均建築面積（「主要商貿物流中心」）為51,685平方米。根據第一太平戴維斯的資料，在2011年，中國共有5,075個主要商貿物流中心，當中建築面積超過400,000平方米的只佔極少比例。據第一太平戴維斯告知，在前100名主要商貿物流中心之中，有42家為以銷售消費類產品為主的商貿物流中心，7家專注於銷售工業材料及設備的商貿物流中心，其餘51家則專注於農產品的銷售。42家以銷售消費類產品為主的主要商貿物流中心的建築面積介乎42,000平方米至4,700,000平方米之間，該等商貿物流中心的平均建築面積則為460,531平方米（或為319,341平方米，倘不將3家建築面積超過1,000,000平方米的商貿物流中心計算在內）。

### 競爭格局

商貿物流中心行業競爭激烈且高度分散。商貿物流中心的開發商大部分為經營規模有限及營運年資不長的地方運營商，反映了中國商貿物流中心行業的獨特發展歷史。中國最早進入此市場的開發商及運營商為有地方政府背景的主導企業。該等企業大部分側重於開發為數不多且多數規模較小的當地項目。隨着時間的推移，該等市場逐漸發展為市場集群且隨後由地方政府管理甚至經營。然而，該等商貿物流中心的運營商通常不會再於其他城市或不同地區新建商貿物流中心。因此，中國商貿物流中心開發行業的開發商甚少業務涉足不同地區或全國。目前僅少數業務成熟的商貿物流中心開發商在中國不同地區興建多個大型商貿物流中心。

## 行業概覽

下表載列於2013年7月31日的商貿物流中心開發商排名，先後次序是根據大型商貿物流中心的總數及尚未完工建築面積而定。

排名	開發商及運營商名稱	大型綜合型 商貿物流中心的 數目	大型專業型 商貿物流中心的 數目	大型商貿 物流中心的 總數	大型綜合型 商貿物流中心的 尚未完工 建築面積 <sup>1</sup> (百萬平方米)	大型專業型 商貿物流中心的 尚未完工 建築面積 <sup>1</sup> (百萬平方米)	大型商貿 物流中心的 尚未完工 總建築面積 <sup>1</sup> (百萬平方米)
1	華南城控股有限公司 <sup>2</sup>	7	-	7	18.3	-	18.3
2	毅德控股	6	-	6	6.7	-	6.7
3	五洲國際	-	5	5	-	2.8	2.8
4	中國新城農村控股有限公司	3	-	3	5.7	-	5.7
	北方泓泰投資集團	1	2	3	1.0	2.7	3.7
	上海億豐企業集團	2	1	3	0.9	1.1	2.0
	美吉特集團	-	2	2	-	1.9	1.9
8	高力集團	-	1	1	-	8.0	8.0
9	雲南中豪置業有限責任公司	1	-	1	4.7	-	4.7
	浙江樂城集團	1	-	1	3.6	-	3.6
	卓爾發展集團有限公司	1	-	1	2.7	-	2.7
	廣西桂嘉匯房地產集團公司	1	-	1	1.0	-	1.0
	南翔萬商(蕪湖)國際商貿城	1	-	1	0.5	-	0.5
	中國海寧皮革城	-	1	1	-	0.3	0.3

資料來源：可供公眾查閱的文件，包括發售通函及財務報告。

- 1 包括於2013年7月31日全部或部分在建項目，或計劃於2013年7月31日後六個月內動工（在各情況下持有土地使用權或我們就此已與中國機關簽訂土地出讓合同）的項目的建築面積。
- 2 包括由超過一名開發商聯合開發的項目（數據適用於總建築面積及項目總數且並非按比例劃分）。

中國大型商貿物流中心的准入門檻相對較高，且競爭日益激烈。開發商及運營商現圍繞眾多因素展開競爭，其中包括品牌及知名度、開發的專業技術、產品質量、開業率及地方商業環境、獲取優質土地及取得有利監管扶持的能力、資金及融資以及國際資本市場的進入。

### 監管政策及行業趨勢

中國政府對中國經濟環境的調整發揮着積極的作用。除於2009年推出人民幣4萬億元的刺激方案外，中國政府亦出台一系列措施以刺激國內尤其是三四線城市的消費。

於2011年3月，中國全國人民代表大會通過了2011年至2015年的新國民經濟和社會發展規劃（「十二五規劃」）。十二五規劃訂明，可通過「積極穩妥推進城鎮化」以擴大內需<sup>3</sup>。政府的城鎮化措施將以中小城市為重點<sup>4</sup>。早在十多年前，中國政府已於十五規劃中首次提出集中提高城鎮化水平。自那時起，中國一線及二線城市飛速發展，為中國的整體經濟發展貢獻良多。

中國政府亦於其規劃中指出，將發展綜合獨立交易展示區以及大型商貿流通企業<sup>5</sup>。十二五規劃表明政府將支持「批發市場及物流配送」以「完善農村服務網點」<sup>6</sup>。

除全國性的支持外，商貿物流中心的發展亦獲得地方政府的大力扶持，因為地方政府一般都想藉着這些項目提高消費水平、促進地方商業發展、擴大城市規模及加強基礎設施、提供就業機會及促進經濟可持續增長的作用。地方政府亦受困於當地現有的商業基礎設施往往不足或陳舊不堪的限制，而物色有經驗和聲譽好並可建造大型、革新商貿物流中心項目的開發商。因此，地方政府向中國商貿物流中心開發商提供政府補助或其他形式的財政支持的情況甚為普遍。地方政府提供政府補助是履行及行使其支出權力，即是其行政管理權的一部分，旨在推動十二五規劃所載目標。地方政府是按照及根據中國預算法及其實施細則所授予的權限，行使支出權力，提供政府補助。

在向我們的項目提供補助的過程中，我們認為地方政府一般的考慮因素，包括擬建商貿物流中心項目的規模、擬建商貿物流中心將帶給地方經濟的潛在利益以及負責開發商貿物流中心項目的管理團隊的經驗。眾多商貿物流中心項目及開發商，當中包括卓爾發展集團有限公司及中國新城農村控股有限公司，在有關地區開發商貿物流中心中，亦已收取當地政府的補助。

根據第一太平戴維斯的資料，除政府大力扶持外，將推動商貿物流中心未來發展的其他因素包括消費水平的提高、潛在商舖買家的喜好以及三四線城市的發展。2005年至2011年，由於工資上漲，總體消費水平提高了73.5%。消費水平的提高增加了對商貿物流中心所提供批發市場空間類型的需求。同時，客戶對大型商貿物流中心單位的

<sup>3</sup> 請參閱《國民經濟和社會發展第十二個五年規劃綱要（2011－2015年）》「第四章：政策導向」。亦請參閱「第二十章：積極穩妥推進城鎮化」。

<sup>4</sup> 請參閱十二五規劃「第二十章：積極穩妥推進城鎮化」中「第一節：構建城市化戰略格局」。

<sup>5</sup> 請參閱十二五規劃「第十六章：大力發展生活性服務業」中「第一節：優化發展商貿服務業」。該節進一步闡明，政府將支持發展「具有國際競爭力」的大型商貿流通企業。

<sup>6</sup> 出處同上。

需求亦在擴大，原因是區域貿易活動趨於頻繁，而客戶亦洞悉大型商貿物流中心可降低營運成本及帶來更多商機，例如大型商貿物流中心通常設有倉庫或其他物流設施，令客戶的業務營運更為精簡。此外，相較於小型商貿物流中心，大型商貿物流中心的商戶除把單位出租外，更容易將單位出售，從而享受所購買物業資產增值的益處。最後，根據第一太平戴維斯的資料，得益於三四線城市相對較快的經濟增長，且具備潛力吸引來自商貿物流中心所在城市以及該區內周邊較小城市的客戶，三四線城市可產生的潛在回報為最佳。

我們的董事認為，商貿物流中心行業將受益於上述因素，包括政府的大力支持、消費開支增加及客戶對我們產品的喜好。我們的董事預測，該等因素將對我們項目所在的三四線城市產生重大影響。我們的董事預計，商貿物流中心市場的增長，體現於商貿物流中心整體數量增加，其中的商戶相應地產生更高的商家年度銷售總額。我們的董事進一步認為，受益於我們在商貿物流行業當中的競爭優勢，我們有實力把握該等增長趨勢。請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

### 市場聚焦

#### 對我們開展業務所在城市的分析

以下所載為有關本公司現正開發的商貿物流中心所在城市的資料。

#### 寧鄉

寧鄉為湖南省省會長沙市轄下的一個縣。於2012年年底，寧鄉的常住人口為140萬人。2007年至2012年期間，寧鄉的名義地區生產總值的複合年增長率為23.5%，零售銷售的複合年增長率為14.1%，及固定資產投資的複合年增長率為22.4%。

## 行業概覽

下表載列寧鄉現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，寧鄉商貿物流中心於竣工時將成為寧鄉最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
寧鄉商貿物流中心	1,300	1,200	不適用	毅德控股	綜合型
湖南湘中南鋼材 物流園	315	360	第一期： 2013年	湖南湘中南鋼材 物流股份有限公司	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

<sup>1</sup> 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

### 濟寧

濟寧為山東省西南部的一個地級市，於2012年年底的總人口為850萬人。濟寧為山東省的三大工業基地之一。2007年至2012年期間，濟寧的名義地區生產總值的複合年增長率為10.7%，零售銷售的複合年增長率為14.0%，及固定資產投資的複合年增長率為19.2%。

下表載列濟寧現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，濟寧商貿物流中心於竣工時將成為濟寧最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工/ 預期竣工日期	開發商	類型
濟寧商貿物流中心	2,000	3,000	不適用	毅德控股	綜合型
美恒國際汽車博覽城	1,240	2,160	2012年	山東美恒集團	專業型
濟寧億豐時代廣場	200	600	2012年	上海億豐集團	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

<sup>1</sup> 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

## 玉林

玉林為廣西壯族自治區的地級市及第四大城市，位於與廣東省的交界處。根據玉林市統計局的資料，玉林於2012年年底的常住人口為560萬人。2007年至2012年期間，玉林的名義地區生產總值的複合年增長率為14.2%，零售銷售的複合年增長率為15.5%，及固定資產投資的複合年增長率為27.7%。

下表載列玉林現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，玉林商貿物流中心於竣工時將成為玉林市最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
玉林商貿物流中心	1,100	2,000	不適用	毅德控股	綜合型
銀豐國際中藥港	680	738	2008年	銀豐集團	專業型
宏進農副產品 批發市場	465	420	2010年	香港宏安集團及 玉林市市場 開發服務中心	專業型
玉林市工業品市場	107	200	1995年	港高投資	專業型
廣西玉林福綿區 國際服裝貿易城	213	180	2013年	玉林天森置業 有限公司	專業型
玉林建材摩托市場	100	29	1995年	玉林市開發服務中心	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

## 綿陽

綿陽為位於四川省北部的一個地級市，於2012年年底的人口為460萬人。2007年至2012年期間，綿陽的名義地區生產總值的複合年增長率為12.2%，零售銷售的複合年增長率為21.5%，及固定資產投資的複合年增長率為26.2%。

## 行業概覽

下表載列綿陽現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，綿陽商貿物流中心於竣工時將成為綿陽最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
綿陽商貿物流中心	900	1,000	不適用	毅德控股	綜合型
中潤恒大國際商貿城	136	330	已竣工	四川中潤遠邦投資	綜合型
綿洲美家居裝飾城	27	47	已竣工	綿洲美	專業型
花園燈飾城	7	10	2005年	天泰集團	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

### 贛州

贛州為江西省的地級市及第二大城市，於2012年年底的常住人口約為930萬人。2007年至2012年期間，贛州的名義地區生產總值的複合年增長率為13.6%，零售銷售的複合年增長率為14.7%，及固定資產投資的複合年增長率為26.7%。

下表載列贛州現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，贛州商貿物流中心於竣工時將成為贛州市最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
贛州商貿物流中心	1,475	3,600	不適用	毅德控股	綜合型
建材大市場	173	150	2003年	贛南建材大市場 開發有限公司	專業型
贛南貿易廣場	143	150	1997年	除外的豪德項目 <sup>2</sup>	綜合型
贛州商貿城	50	90	2011年	贛州贛晟房地產 綜合開發有限公司	綜合型



## 行業概覽

資料來源：第一太平戴維斯

- 1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。
- 2 除外的豪德項目之一。請參閱「歷史及企業架構—我們的歷史與發展」。

### 梧州

梧州為廣西壯族自治區的地級市，毗鄰廣東省，於2012年年底的常住人口為290萬人。2007年至2012年期間，梧州的名義地區生產總值的複合年增長率為17.2%，零售銷售的複合年增長率為14.2%，及固定資產投資的複合年增長率為27.6%。

下表載列梧州現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，梧州商貿物流中心於竣工時將成為梧州市最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
梧州商貿物流中心	1,300	2,000	不適用	毅德控股	綜合型
中恒國際醫藥商貿 物流產業園	1,300	2,000	2013年	中恒集團	專業型
兩廣批發市場	125	130	2000年	廣西梧州兩廣批發市場 房地產有限公司	綜合型
梧州寶石城	22	40	2009年	梧州寶石園建設開發 有限公司	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

- 1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

菏澤

菏澤為山東省西南部的一個地級市。根據菏澤市統計局的資料，菏澤於2012年年底的常住人口為830萬人。2007年至2012年期間，菏澤的名義地區生產總值的複合年增長率為17.3%，零售銷售的複合年增長率為18.2%，及固定資產投資自人民幣529億元增加至人民幣687億元。

下表載列菏澤現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，菏澤商貿物流中心於竣工時將成為菏澤市最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
菏澤商貿物流中心	8,000	12,000	不適用	毅德控股	綜合型
萬隆國際批發城	800	1,000	不適用	三六九置業有限公司	綜合型
億豐時代廣場	533	580	不適用	上海億豐集團	綜合型
菏澤義烏小商品 批發市場	320	580	不適用	菏澤中科房地產 有限公司	綜合型
富年齊魯汽配城	200	260	第一期： 2013年 不適用	富年集團	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

興寧

興寧為廣東省梅州市的一個縣級市。於2012年年底，興寧的總戶籍人口為118萬人。2007年至2012年期間，興寧的名義地區生產總值的複合年增長率為10.9%，零售銷售的複合年增長率為11.6%，及固定資產投資自人民幣7億元增長至人民幣30億元。

## 行業概覽

下表載列興寧現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，興寧商貿物流中心於竣工時將成為興寧最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
興寧商貿物流中心	1,300	2,000	不適用	毅德控股	綜合型
興寧商業城	120	330	1998年	興寧市鴻興房地產 開發有限公司	綜合型
興寧市東風市場	13	40	1994年	深圳市貴和投資集團 有限公司	專業型
東嶽宮市場	5	24	1988年	興寧市政府	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

### 蘭州

蘭州為甘肅省省會城市及最大的城市，於2012年年底的戶籍人口為320萬人。2007年至2012年期間，蘭州的名義地區生產總值的複合年增長率為22.7%，零售銷售的複合年增長率為14.2%，及固定資產投資的複合年增長率為49.1%。

下表載列蘭州現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，蘭州商貿物流中心於竣工時將成為蘭州最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
蘭州商貿物流中心	4,000	6,000	不適用	毅德控股	綜合型
北龍口國際 建材裝飾城	267	2,000	2013年	甘肅鼎乾房地產 開發有限公司	專業型
蘭州東部綜合 批發市場	600	440	2009年	蘭州城關區拱星 墩鄉五裡鋪村	綜合型

## 行業概覽

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
蘭州月星家居廣場	70	100	2007年	月星集團有限公司	專業型

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

### 煙台

煙台是山東省東北部的地級市，於2012年年底的總戶籍人口為650萬人。2007年至2012年期間，煙台市的名義地區生產總值的複合年增長率為16.7%，零售銷售的複合年增長率為24.8%，及固定資產投資的複合年增長率為17.9%。

下表載列煙台現有的主要商貿物流中心以及未來三年的規劃新項目。根據第一太平戴維斯的資料，在該等項目中，煙台商貿物流中心於竣工時將成為煙台最大的商貿物流中心。

商貿物流中心	佔地面積 (千平方米)	建築面積 <sup>1</sup> (千平方米)	竣工日期	開發商	類型
煙台商貿物流中心	1,300	2,400	不適用	毅德控股	綜合型
煙台三站小商品 批發市場	35	60	1996年	山東三站股份 有限公司	批發市場
現代果蔬水產品 批發市場	40	19	在建	煙台現代果蔬水產品 有限公司	批發市場
澳柯瑪煙台商貿中心	30	40	2005年	澳柯瑪(煙台) 實業有限公司	商貿物流 中心
煙台海港家飾 材料市場	80	80	2001年	海港物業管理 有限公司	批發市場

資料來源：第一太平戴維斯

1 包括已竣工、在建、未來開發的部分，以及與相關政府機關簽訂任何相關諒解備忘錄所涵蓋的部分。

## 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）編製第一太平戴維斯報告，分析中國的批發市場、商品交易市場及房地產市場。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400,000元的費用。

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

第一太平戴維斯報告亦包括就中國政治、監管或市況的變化，以及一手及二手資料來源的真實性作出的若干假設。為編製第一太平戴維斯報告，第一太平戴維斯是經審慎考慮已知因素作出假設，但無法保證所有假設均準確無誤。第一太平戴維斯報告的大量資料直接源自二手資料或其他第三方資料，但第一太平戴維斯並無就該等資料的真實或完整性發表聲明或保證。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措施，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，概括目前的市場格局及趨勢，亦達成預測基準。
- **市場數據分析**：對在市場調查過程中收集的數據進行分析，以就其過往及未來對市場規模及市場發展的影響提供更多見解。
- **識別動力及因素**：市場專家隨後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的專家、顧問、行業參與者以及客戶討論及交流，所收集的意見與現有數據綜合，以為預測數據提供精確的基準。
- **質量控制**：報告落實前，市場專家通過對其他可得的數據或資料交叉檢查核實數據並預測。

---

## 行業概覽

---

第一太平戴維斯報告所載的預測及假設本身具不確定性，原因為事件或一連串事件未能合理地預測，該等事件包括但不限於政府、個人、第三方及競爭對手的行動。可能導致實際結果出現重大差異的個別因素包括（其中包括）批發及零售業的內在風險、租約續期的不確定性、物業風險、融資風險、勞工風險、監管風險及環境問題。

第一太平戴維斯為全球房地產服務供應商，其母公司為於倫敦證券交易所上市的 Savills plc。第一太平戴維斯於全球擁有500多家辦事處及聯營機構，分布於美國、英國、歐洲大陸、亞太、非洲及中東，向全球客戶提供廣泛的房地產專業顧問、管理及交易服務。