

本節及本通函其他章節載有關於中國經濟及本集團與目標集團經營所在行業的資料和統計數字。若干資料摘錄自官方政府來源及其他行業來源。本公司相信，該等資料的來源適當，且摘錄和轉載有關資料時已經審慎行事。本公司並無理由相信有關資料虛假或有誤導，或遺漏任何事實致使有關資料虛假或有誤導。本公司、獨家保薦人或彼等各自的任何聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無獨立核實資料。有關資料或與中國境內外編製的其他資料不一致。本公司及獨家保薦人概不會就有關資料是否完整、準確或公允發表任何聲明，因此不應過分信賴有關資料。

## 資料來源

本節若干資料乃摘錄自官方政府來源及其他行業來源，例如西本新幹線電子商務有限公司、中國國家統計局及西安統計局。本公司相信，此等資料來源為該等資料的合適和可靠來源，並已於摘錄和轉載該等資料時採取審慎態度。本公司或其關連人士及聯繫人及／或獨家保薦人並無委託他人撰寫與本節有關的任何研究報告。

就董事所知及所信並且在掌握官方政府來源及其他行業來源的最新資料所規限下，董事確認自最後可行日期以來，市場資料並無出現可能導致本節資料有保留意見、相抵觸或受到影響的重大不利變動。

## 中國經濟概覽

中國於二零零一年加入世界貿易組織以來，外資大舉流入投資各行各業，令國內經濟發展一日千里。中國名義國內生產總值由二零零九年的約人民幣34,090,000,000,000元增加至二零一三年的約人民幣56,885,000,000,000元，複合年增長率約為13.7%，遂使中國成為全球最大及經濟增長最快的經濟體之一。

## 整體經濟增長

中國經濟於過去五年之間錄得了非凡的增長。在二零零八年爆發金融危機過後，於二零零九年，中國政府進一步推動經濟發展，推出人民幣4,000,000,000,000元的刺激經濟方案。中國是全球最先從全球金融危機中復甦過來的經濟體之一，在金融危機期間保持經濟正增長。根據二零一零年實際國內生產總值的統計數字，中國超越

本文件為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出更改。閱讀本文件時，必須一併閱覽本文件封面「警告」一節。

## 附錄一

## 行業概覽

日本成為世界第二大經濟體。於二零一一年，中國穩佔該位置，名義國內生產總值為人民幣47,310,000,000,000元。於二零一三年，中國名義國內生產總值更攀升至人民幣56,885,000,000,000元。

下表載列於所示年度選定的中國經濟統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	34,090	40,151	47,310	51,932	56,885	26,904
實際國內生產總值增長率(%)	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%	7.7%	7.5%
人均國內生產總值(人民幣元)	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	不適用
實際人均國內生產總值增長率(%)	8.70%	9.90%	8.80%	7.20%	8.81%	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	22,460	27,812	31,149	37,468	44,707	21,277
外國直接投資(十億美元)	94	115	124	121	118	63

資料來源：中國國家統計局

### 城市化

近年來，中國城市化不斷穩步推進。城市化比率由二零零九年的48.3%提高至二零一三年的53.7%。總人口由二零零九年的13.35億人上升至二零一三年的13.61億人，複合年增長率約為0.5%。城市人口由二零零九年的6.45億人增至二零一三年的7.31億人，高於總人口增長，同期複合年增長率約為3.2%。城市化水平不斷提高亦有助推動中國房地產市場的需求和投資。城市人口增加亦對人均可支配收入上升帶來直接影響。

於二零一一年三月，中國全國人民代表大會通過了二零一一年至二零一五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。

下表載列於所示期間中國城市化比率的情況。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
總人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	不適用
城市人口(百萬人)	645	670	691	712	731	不適用
城市化比率(%)	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	不適用

資料來源：中國國家統計局；城市化比率基於來源數據計算。

## 可支配收入

中國經濟蓬勃增長，中國民眾的可支配收入因而節節上升。於二零一三年，中國城市家庭的人均可支配收入由二零零九年的人民幣17,175元上升至人民幣26,955元，複合年增長率約為11.9%。可支配收入直接影響國內消費，包括對住宅物業、商用物業和零售銷售的消費。

下表載列於所示期間中國城市家庭的人均可支配收入水平。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	14,959

資料來源：中國國家統計局

## 中國房地產市場概覽

中國房地產投資總額由二零零九年的人民幣3,624,000,000,000元增至二零一三年的人民幣8,601,000,000,000元，複合年增長率約為24.1%。同期，中國所售房地產的總建築面積由二零零九年的948,000,000平方米增至二零一三年的1,306,000,000平方米，複合年增長率約為8.3%，而同期整體房地產的平均售價由每平方米人民幣4,681元增至每平方米人民幣6,237元，複合年增長率約為7.4%。

同期，住宅及商用物業的供需穩步上揚。根據國家統計局的資料，於二零零九年至二零一三年期間，住宅物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別為7.2%及7.6%。同期，商用物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別為12.3%及12.3%。

中國房地產市場的統計數字

下表載列於所示年度或期間中國整體房地產市場的選定統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
<b>整體</b>						
房地產投資總額(人民幣十億元)	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	4,202
已竣工總建築面積(千平方米)	726,774	787,439	926,199	994,250	1,014,350	382,150
在建總建築面積(千平方米)	3,203,682	4,053,564	5,067,755	5,734,175	6,655,719	6,114,056
已售總建築面積(千平方米)	947,550	1,047,646	1,093,667	1,113,036	1,305,506	483,652
<b>住宅物業</b>						
房地產投資總額(人民幣十億元)	2,561	3,404	4,431	4,937	5,895	2,869
已竣工總建築面積(千平方米)	596,287	634,431	743,191	790,432	787,406	291,684
在建總建築面積(千平方米)	2,513,288	3,147,601	3,877,060	4,289,641	4,863,473	4,371,946
已售總建築面積(千平方米)	861,849	933,766	965,284	984,675	1,157,227	424,872
<b>商用物業</b>						
房地產投資總額(人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	617
已竣工總建築面積(千平方米)	68,237	82,826	94,726	102,265	108,524	43,534
在建總建築面積(千平方米)	345,437	446,319	559,496	658,139	806,268	774,449
已售總建築面積(千平方米)	53,280	69,948	78,687	77,593	84,692	33,005

資料來源：國家統計局

### 中國平均房地產價格

下表載列於所示期間中國房地產的平均售價。

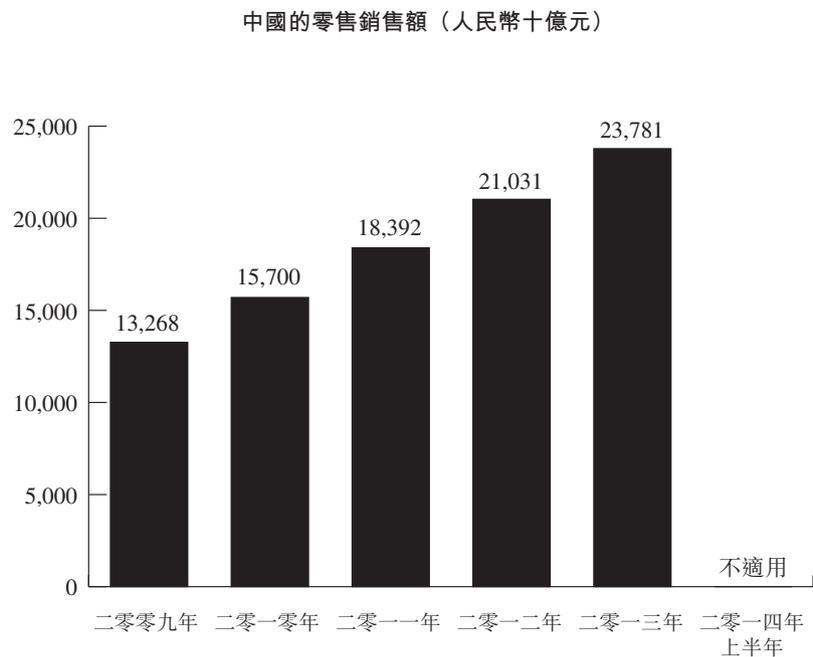
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
整體房地產平均售價(每平方米 人民幣元)	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	6,437
商品/住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	6,033
商用物業平均售價(每平方米 人民幣元)	6,871	7,747	8,488	9,022	9,777	10,220

資料來源：國家統計局

### 中國零售市場概覽

受惠於城市化水平及人均可支配收入上升，零售銷售值近年有所增加。可支配收入及國內生產總產持續上升，為零售市場的增長提供有力支持。於二零零九年至二零一三年期間，中國的零售銷售額以15.7%的複合年增長率增長。

下圖載列於所示期間中國的零售銷售額。



資料來源：中國國家統計局

## 中國奧特萊斯市場概覽

儘管北美洲和歐洲的奧特萊斯市場頗為成熟，中國的奧特萊斯市場卻相當分散，而且仍然處於早期發展階段。受惠於人均可支配收入持續上升，對奢華消費的需求亦迅速增長。近年來，多間房地產發展商、百貨公司及購物商場營運商已開始涉足奧特萊斯型式的房地產發展及投資項目，尤其是於中國的一線和二線城市。

## 西安概覽

### 概覽

西安是陝西省的省會城市，是世界上的文化古城，也是中國西部的研究、教育和工業基地。西安的國內生產總值由二零零九年的人民幣272,000,000,000元增至二零一三年的人民幣488,000,000,000元，同期複合年增長率約為15.7%。城市家庭的人均可支配收入由二零零九年的人民幣18,963元增至二零一三年的人民幣33,100元，同期複合年增長率為14.9%。

### 西安的經濟統計數字

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	272	324	386	437	488	不適用
實際國內生產總值增長率(%)	14.5%	14.5%	13.8%	11.8%	11.1%	不適用
人均國內生產總值(人民幣元)	32,411	38,343	45,475	51,166	56,871	不適用
人均國內生產總值增長率(%)	16.6%	18.3%	18.6%	12.5%	11.1%	不適用
固定資產投資(人民幣十億元)	250	325	335	424	513	不適用
外國直接投資(百萬美元)	1,219	1,567	2,005	2,479	3,130	不適用

資料來源：西安統計局；人均國內生產總值增長率基於來源數據計算

## 城市化水平

西安為了成為中國西部一個國際都會城市，過去一直提高城市化速率，由二零零九年的68.9%上升至二零一三年的72.0%。西安作為陝西省的省會城市，其城市化比率亦較中國於二零零九年至二零一三年期間的城市化比率48.3%至53.7%為高。

下表載列於所示期間西安的城市化比率。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
總人口(百萬人)	8	8	9	9	9	不適用
城市人口(百萬人)	6	6	6	6	6	不適用
城市化比率(%)	68.9%	69.0%	70.1%	71.5%	72.0%	不適用

資料來源：西安統計局；城市化比率基於來源數據計算

## 可支配收入

隨著經濟發展，西安城市家庭的人均可支配收入亦迅速上升至二零一三年的人幣33,100元，於二零零九年至二零一三年的複合年增長率達14.9%。

下表載列於所示期間西安的城市家庭人均可支配收入。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 上半年
城市家庭人均可支配收入(人民幣元)	18,963	22,244	25,981	29,982	33,100	不適用

資料來源：西安統計局

董事相信，西安城市化過程持續加快，加上購買力隨著城市家庭的人均可支配收入上升不斷增強，將進一步帶動西安的房屋需求和消費需要，這形勢將有利於目標集團的業務和前景。

## 西安的房地產市場

根據西安統計局的資料，房地產投資（就所有物業類型而言）由二零一二年的人民幣128,000,000,000元上升24.5%至二零一三年的約人民幣160,000,000,000元。已售總建築面積（就所有物業類型而言）由二零一三年的15,329,000平方米上升6.5%至二零一三年的16,328,000平方米。已售建築面積（就所有物業類型而言）的平均價格由二零一一年的每平方米人民幣6,156元上升7.8%至二零一二年的每平方米人民幣6,634元。

下表載列於所示年度西安房地產市場與住宅及商用物業有關的選定統計數字。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
						上半年
房地產投資（人民幣十億元）	69	84	100	128	157	77
銷售總收益（人民幣十億元）	49	71	109	102	110	48
<b>住宅物業</b>						
已竣工建築面積（千平方米）	4,535	4,124	5,661	9,038	6,632	3,959
在建建築面積（千平方米）	48,832	57,777	70,943	82,514	83,324	81,236
已售建築面積（千平方米）	12,021	15,232	16,749	13,839	14,963	6,741
銷售收益（人民幣十億元）	45	66	97	86	96	40
平均售價（每平方米人民幣元）	3,749	4,341	5,830	6,224	6,435	不適用
<b>商用物業</b>						
已竣工建築面積（千平方米）	548	238	403	858	450	339
在建建築面積（千平方米）	3,639	4,272	5,481	7,427	8,546	7,168
已售建築面積（千平方米）	330	228	577	695	614	398
銷售收益（人民幣十億元）	3	2	8	9	7	5
平均售價（每平方米人民幣元）	8,200	9,416	13,571	14,086	13,570	11,679

資料來源：2013年西安統計公報；西安統計局

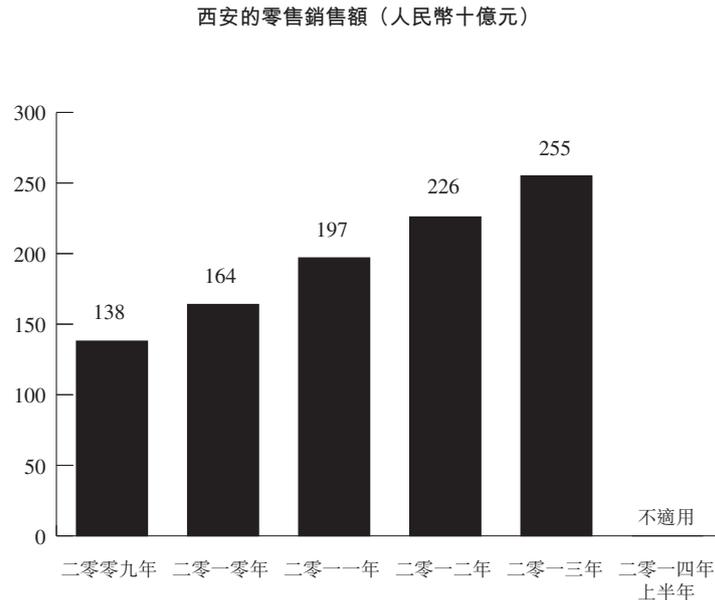
## 西安零售市場

受惠於特殊的歷史文化遺產和地理優勢，西安於二零零九年至二零一三年錄得較高的零售銷售增長速率。

西安是中國西部一個國內及國際零售品牌的熱銷地點，亦吸引眾多發展商在該市的商業中心區及近郊商業區興建商業及城市綜合體項目。

西安的零售銷售額增長迅速，於二零零九年至二零一三年的複合年增長率為16.5%，高於同期全國零售銷售額的複合年增長率15.7%。

下圖載列於所示期間西安的零售銷售額。



資料來源：西安統計局

### 西安的競爭形勢

西安市的住宅及商用房地產市場十分分散，競爭激烈。目標集團的現有及潛在競爭對手包括非上市地方開發商以至已上市的全國性開發商等的大型內地發展商，其次是以亞洲作為主要市場的境外發展商，包括來自香港的領先房地產發展商。

西安的奧特萊斯市場頗為分散，發展尚未成熟，西安市內缺乏具有規模的直銷店。目標集團的現有及潛在競爭者包括房地產發展商、百貨公司及購物商場營運商，彼等可以是當地國內公司以至全國性與境外的上市公司。以物業組合的多樣性而言，目標集團的競爭優勢包括提供廣泛類型產品的實力，並且能夠吸引品牌零售商成為租戶，租用其奧特萊斯綜合物業項目。

## 西安經濟技術開發區

西安經濟技術開發區位於西安市以北，緊靠舊市中心、西安咸陽國際機場及西安北站。西安經濟技術開發區是中國國務院批准的中國西部國家級開發區，同時享有全國性及地方優惠政策待遇。自城市建立以來，該市吸引了眾多企業在當地建立當地總部，形成西安市及中國西部的經濟及投資中心。

## 建築材料的歷史價格趨勢

### 原材料

原材料、燃料和動力購進價格指數（「**PPIRM**」）為常見的建築成本指標，這個指標對房地產開發商頗為重要。根據一份由中國國家統計局編撰的報告，**PPIRM**—建築材料於二零零九年至二零一三年間大幅波動，指數高位為二零一零年的105.9。然而，建築材料價格的指數於二零一二年下跌至98.6。於二零一三年，其指數回升至100.0。整體而言，建材價格基於經濟、政治和社會變化而波動。下表載列於所示年度的**PPIRM**：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
原材料、燃料和動力 購進價格指數 —建築材料	99.9	105.9	104.0	98.6	100.0	0.0%	100.5

資料來源：中國國家統計局

## 附錄一

## 行業概覽

### 鋼材價格

中國鋼材於二零零九年至二零一三年間波動。鋼鐵產品價格指數由二零零九年的3,910上升至二零一零年的高位4,760，然後開始下跌，並於二零一三年年底跌至3,600。下表載列於所示年度的鋼材價格指數：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
鋼鐵產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	(2.0%)	3,150

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司／(www.96369.net)

### 水泥價格

在中國，水泥價格於二零零九年至二零一三年有所上升。普通硅酸鹽水泥的平均價格由二零零九年的每噸人民幣398元上升至二零一一年的每噸人民幣474元，然後下跌至二零一三年的每噸人民幣463元，相當於二零零九年至二零一三年的複合年增長率為3.9%。下表載列於所示期間普通硅酸鹽水泥的平均價格：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率	二零一四年 上半年
普通硅酸鹽水泥的平均價格 (每噸人民幣元)	398	479	474	466	463	3.9%	438

資料來源：中國國家統計局