

行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營行業的資料。下列章節的資料部分摘錄自各種政府官方刊物及委託獨立第三方仲量聯行編製的報告。請參閱下文「行業概覽—資料來源」一節。我們相信，該等來源對下列資料(包括前瞻性資料)而言均屬適當，並於摘錄及轉載該等資料時已採取合理謹慎措施。我們並無理由相信該等資料在任何重大方面虛假或有所誤導或遺漏任何事實而致使該等資料在任何重大方面虛假或有所誤導。該等資料並未經我們、[編纂]、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]、包銷商、任何我們或彼等各自的聯屬人士或顧問或任何參與[編纂]的各方獨立核實，亦不會就其準確性發表任何聲明。該等資料及統計數據未必與中國境內或境外所編撰的其他資料及統計數據一致。

資料來源

就[編纂]而言，我們已委託仲量聯行編製仲量聯行報告，以供部分載入本文件，為有意投資者提供中國經濟、中國房地產市場及我們經營行業的資料。仲量聯行就編製仲量聯行報告向我們收取費用總額300,000港元，我們認為該金額符合該等報告的市場價格。

仲量聯行為國際房地產顧問集團，為房地產市場各界別的用戶、投資者及發展商提供估值及顧問等多種服務。仲量聯行於中國北京、上海、廣州、深圳、天津及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市設有持牌辦事處。

就[編纂]而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們所持物業權益的物業估值報告載於本文件附錄四。仲量聯行透過互相獨立的兩個業務團隊提供該等服務。仲量聯行報告乃根據中國政府、知名研究機構、第三方報告及調查及仲量聯行的專有資料庫的數據編製。在研究過程中，仲量聯行採訪了各個房地產市場的本地發展商、買家、市場推廣代理人及市場觀察人士。

仲量聯行採納上述資料來源及認為可靠的主要理由如下：

1. 採用中國各政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及
2. 仲量聯行瞭解仲量聯行專有數據庫及所訂閱的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。

仲量聯行於編製仲量聯行報告時依賴下列假設：

- 本公司所提供的部分項目所有土地交易記錄及合約平均售價均屬真實準確；
- 相關政府統計局公佈的所有數據均屬真實準確；

行業概覽

- 自有關房屋管理局收集的所有住宅及商業銷售交易資料均屬真實準確；
- 自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均屬真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，仲量聯行將依賴該等機構的誠信及專業知識。仲量聯行不會核實此等資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

除另有註明外，本節所有數據及預測均源自仲量聯行報告。

我們的董事經採取合理謹慎措施後確認，自仲量聯行報告日期以來，市場資料並無發生會局限、違背或影響本節所載資料的不利變動。

中國經濟概覽

自七十年代末推行市場改革以來，中國經歷了急速的經濟發展。過去數年，中國的名義國內生產總值從2009年的人民幣345,630億元上升至2014年的人民幣636,140億元，複合年增長率為13.0%。與此同時，人均名義國內生產總值以複合年增長率12.4%，由2009年的人民幣25,963元增加至2014年的人民幣46,629元。

下表載列所示年度選定中國經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	34,563	40,890	48,412	53,412	58,802	63,614	13.0%
實際國內生產總值增長(%)	9.2	10.6	9.5	7.7	7.7	7.3	8.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	25,963	30,567	36,018	39,544	43,320	46,629	12.4%

資料來源：中國國家統計局(「國家統計局」)《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

附註：*為算術平均數

中國房地產市場概覽

中國房地產市場的主要增長動力

中國房地產市場的主要增長動力包括城鎮人口的增長、城鎮化進程加速、可支配收入及城鎮住戶消費增加。

行業概覽

城鎮人口的增長

根據國家統計局，於2014年，中國的城鎮人口為7.49億人，於2009年至2014年期間的城鎮人口的複合年增長率達到3.0%，而同期總人口的複合年增長率為0.5%。預期城鎮人口加速增長會帶動城鎮基礎設施投資的需求。

城鎮化進程加速

中國經濟急速發展促進了城鎮化的步伐。城鎮化比率由2009年約48.3%上升至2014年的54.8%，複合年增長率達到2.6%。

下表載列所示年度的中國城鎮化比率。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
城鎮人口(百萬人)	645	670	691	712	731	749	3.0%
人口(百萬人)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.5%
城鎮化(%)	48.3	50.0	51.3	52.6	53.7	54.8	2.6%

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

根據國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(2014至2020年)》，預期中國城鎮化的程度及質量將於不久的將來維持穩定增長，到2020年前，預期中國的城鎮化比率將達到60%。預期大約1億名農民工及其他常住城鎮人口將會獲得城鎮居民資格。

可支配收入及開支或城鎮住戶的增加

隨著中國經濟急速發展，近年來城鎮居民收入錄得增長。城鎮居民人均可支配收入由2009年的人民幣17,175元增加至2014年的人民幣29,381元，複合年增長率為11.3%。

中國的房地產市場

由於城鎮化持續及可支配收入增加，物業投資及物業價格過去數年持續增長。住宅物業的房地產投資按複合年增長率20.2%由2009年的人民幣25,610億元增加至2014年的人民幣64,350億元；而零售物業的房地產投資按複合年增長率28.0%，由2009年的人民幣4,180億元增加至2014年的人民幣14,350億元。

行業概覽

下表載列所示年度有關中國房地產市場的選定數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
住宅物業的房地產投資 (人民幣十億元)	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	20.2%
零售物業的房地產投資 (人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	1,435	28.0%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	596	634	743	790	787	809	6.3%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	—	—	—	102	109	121	—
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	1,052	4.1%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	53	70	79	78	85	91	11.4%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,933	5.9%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	6,871	7,747	8,488	9,021	9,777	9,817	7.4%

資料來源：國家統計局《中國統計年鑑(2010年至2015年)》

住宅物業平均價格以複合年增長率5.9%由2009年的每平方米人民幣4,459元增加至2014年的每平方米人民幣5,933元，而零售物業平均價格以複合年增長率7.4%由每平方米人民幣6,871元增加至2014年的每平方米人民幣9,817元。

由於一線城市及主要二線及三線城市的經濟發展基礎良好及加速城鎮化進程，預期物業價格將持續增長。

江蘇省概覽

江蘇省

江蘇省位於中國東部，北面與山東省接壤，西面與安徽省接壤，南面與浙江省及上海市接壤，總面積約102,600平方公里。江蘇省為中國其中一個重要的經濟及商業中心。

江蘇省經濟

受惠於經濟急速發展，江蘇省由1992年至2012年連續21年錄得雙位數字的增長率。自2013年起，江蘇省經濟進行轉型，經濟自此維持溫和增長。其國內生產總值由2009年的人民幣34,460億元增加至2014年的人民幣65,090億元，複合年增長率為13.6%。人均可支配收入由人民幣20,552元增加至2014年的人民幣34,346元，複合年增長率為10.8%。

行業概覽

下表載列所示年度江蘇省的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	78.1	78.7	79.0	79.2	79.4	79.6	0.4%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	3,446	4,143	4,911	5,406	5,916	6,509	13.6%
實際國內生產總值增長率(%)	12.4	12.7	11.0	10.1	9.6	8.7	10.8%*
人均國內生產總值(人民幣元)	44,253	52,840	62,290	68,347	74,607	81,874	13.1%
人均可支配收入(人民幣元)	20,552	22,944	26,341	29,677	32,538	34,346	10.8%
城鎮化(%)	55.6	60.6	61.9	63.0	64.1	65.2	3.2%

資料來源：江蘇省統計局

附註：*為算術平均數

江蘇省的房地產市場

江蘇省已竣工住宅物業建築面積的下行趨勢反映江蘇省住宅房地產市場自2012年起經歷下滑勢頭。已售出住宅物業建築面積從2013年的高峰101.9百萬平方米，下跌至2014年88.0百萬平方米。另一方面，住宅物業的房地產投資從2009年的人民幣2,420億元增加至2014年的人民幣5,920億元，複合年增長率為19.6%。

下表載列所示年度江蘇省房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
固定資產投資(人民幣十億元)	1,895	2,318	2,631	3,171	3,598	4,155	17.0%
房地產投資(人民幣十億元)	334	430	557	621	724	824	19.8%
房地產投資—住宅(人民幣十億元)	242	316	409	435	517	592	19.6%
房地產投資—商業(人民幣十億元)	51	61	74	98	112	129	20.4%
房地產投資—辦公室(人民幣十億元)	13	15	20	26	32	38	23.9%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	67.3	65.5	64.8	76.9	75.8	72.6	1.5%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	90.3	81.1	67.7	79.2	101.9	88.0	-0.5%

資料來源：江蘇省統計局

行業概覽

江蘇省選定城市的房地產市場

南京市

南京市維持穩定的國內生產總值增長，於2009年至2014年間實際國內生產總值增長率介乎10.1%至13.1%。國內生產總值由2009年的人民幣4,230億元增加至2014年的人民幣8,820億元，複合年增長率為15.8%。人均可支配收入由2009年的人民幣25,504元增加至2014年的人民幣42,568元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度南京市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	7.7	8.0	8.1	8.2	8.2	8.2	1.3%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	423	501	615	720	801	882	15.8%
實際國內生產總值增長率(%)	11.5	13.1	12.0	11.7	11.0	10.1	11.6%*
人均國內生產總值(人民幣元)	55,290	63,771	76,263	88,525	98,011	107,545	14.2%
人均可支配收入(人民幣元)	25,504	28,312	32,200	36,322	39,881	42,568	10.8%

資料來源：南京市統計局

附註：*為算術平均數

南京市的房地產市場

南京市的房地產投資自2004年起呈上行趨勢。南京市的房地產投資由2009年的人民幣600億元增加至2014年的人民幣1,130億元，複合年增長率為13.5%。

於2011年，南京市為響應國務院頒佈的八項房地產市場調控措施，頒佈購買物業及按揭貸款的限制，導致該年出售住宅及零售物業建築面積均有所下跌。於2014年，該等限制已撤銷，房地產市場開始復甦。

下表載列所示年度南京市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	60	75	90	102	112	113	13.5%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	12.3	7.4	8.6	13.6	7.5	7.2	-10.2%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	11.1	7.5	6.8	8.8	11.4	11.2	0.2%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	6,893	9,227	8,415	9,675	11,078	10,964	9.7%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	1.26	1.16	1.06	1.12	0.79	0.64	-12.7%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.42	0.44	0.35	0.29	0.44	0.42	0%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	12,234	15,100	16,686	17,847	19,714	16,813	6.6%

資料來源：南京市統計局

行業概覽

2009年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，惟2011年輕微下跌至每平方米人民幣8,415元外，複合年增長率為9.7%。儘管頒佈多項法規，但零售物業平均價格維持上行趨勢，直至2014年為止下跌至每平方米人民幣16,813元。

常州市

常州市位於江蘇省北部，西邊與鎮江接壤，東邊則與無錫接壤，坐落兩大都市上海與南京市之間。常州市已成為國家級旅遊樞紐及國家級及省級工業中心之一，其面積約為4,372平方公里。

武進區

武進區於2009年至2014年間經歷經濟急速增長，其國內生產總值增長率高於常州市的國內生產總值增長率。武進區的國內生產總值由2009年的人民幣965億元增加至2014年的人民幣1,905億元，複合年增長率為14.6%。人均可支配收入由2009年的人民幣24,592元增加至2014年的人民幣41,363元，複合年增長率為11.0%。

下表載列所示年度武進區的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04	1.0%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	96.5	116.4	137.7	153.7	172.6	190.5	14.6%
實際國內生產總值增長率(%)	15.1	13.5	12.0	12.0	12.2	10.2	12.5%*
人均國內生產總值(人民幣元)	68,681	78,020	87,075	96,133	107,543	118,557	11.5%
人均可支配收入(人民幣元)	24,592	27,222	31,003	34,971	38,330	41,363	11.0%

資料來源：武進區統計局

附註：*為算術平均數

武進區的房地產市場

經濟急速發展及人口購買力吸引了武進區住宅物業的房地產投資。武進區的房地產投資由2009年的人民幣72.5億元增加至2014年的人民幣192.0億元，複合年增長率為21.5%；同期零售物業投資錄得下跌，乃由於零售物業需求下跌所致。

行業概覽

下表載列所示年度武進區房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	7.25	10.18	13.92	13.93	17.34	19.20	21.5%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	1.81	1.40	1.06	1.58	1.95	1.33	-6.0%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	2.03	2.27	1.54	1.88	2.36	1.95	-0.8%
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	4,465	5,828	6,763	6,276	6,201	10,000	17.5%
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.34	0.75	0.29	0.50	0.31	0.26	-5.2%
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	0.40	0.32	0.21	0.20	0.19	0.22	-11.3%
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	7,458	7,189	8,937	10,244	9,466	10,000	6.0%

資料來源：武進區統計局

住宅物業平均價格於2014年達到每平方米人民幣10,000元的高位。零售物業平均價格於2012年達到高峰，約為每平方米人民幣10,244元，於2009年至2014年期間維持6.0%的複合年增長率。

泰州市

泰州市為位於中國東部江蘇省中部的地級市，處於長江北岸，東接南通、北接鹽城、西接揚州。泰州市由三個地區及三個縣級市組成，分別為海陵區、高港區、姜堰區、興化市、泰興市及靖江市。其面積約為5,787平方公里。

泰興市

泰興市的國內生產總值增長率於過去數年有所下跌。泰興市人口自2009年至2014年維持於約120萬。其國內生產總值由2009年的人民幣337億元增加至2014年的人民幣676億元，複合年增長率為14.9%。人均可支配收入由2009年的人民幣17,849元增加至2014年的人民幣31,038元，複合年增長率為11.7%。

下表載列所示年度泰興市選定的主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
名義國內生產總值(人民幣十億元)	33.7	40.8	48.6	54.4	61.1	67.6	14.9%
實際國內生產總值增長率(%)	13.7	14.1	12.6	12.8	11.9	11.9	12.8%*
人均國內生產總值(人民幣元)	31,490	37,982	45,267	50,637	56,735	62,775	14.8%
人均可支配收入(人民幣元)	17,849	20,026	23,391	26,338	28,840	31,038	11.7%

資料來源：泰興市統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

泰興市的房地產市場

泰興市的房地產市場發展起步相對較遲。由2009年至2014年，泰興市的房地產投資由人民幣9.6億元增加至人民幣55.1億元，複合年增長率為41.8%。

住宅物業發展於零售物業發展後才開始。此外，零售物業發展的增長率較住宅物業發展的為高。於2009年至2014年期間，按已竣工建築面積計算的住宅物業供應以複合年增長率8.1%增長，而於2009年至2014年期間，零售物業供應則以複合年增長率118.7%增長。於2010年至2014年期間，按已售出建築面積計算的住宅物業需求的複合年增長率為3.1%。

下表載列所示年度泰興市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	0.96	1.94	2.66	3.32	3.95	5.51	41.8%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	0.23	0.38	0.63	0.50	0.47	0.34	8.1%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	—	0.78	0.43	0.53	0.77	0.88	3.1%*
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	4,764	5,594	5,910	5,863	5,941	5.7%*
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.002	0.03	0.15	0.04	0.05	0.10	118.7%
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	—	0.05	0.07	0.05	0.05	0.04	-5.4%*
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	5,637	7,705	10,203	8,957	9,285	13.3%*

資料來源：泰興市統計局

附註：*以2010年至2014年的數據為基準

2010年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，惟2013年住宅物業平均價格下跌至每平方米人民幣5,863元外，複合年增長率為5.7%。零售物業平均價格於2012年達到高峰，約為每平方米人民幣10,203元，於2010年至2014年期間維持13.3%的複合年增長率。

姜堰區

姜堰區的國內生產總值由2009年的人民幣255.8億元增加至2014年的人民幣488.5億元，複合年增長率為13.8%。人均可支配收入由2009年的人民幣18,147元增加至2014年的人民幣31,375元，複合年增長率為11.6%。

下表載列所示年度姜堰區的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.75	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73	-0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	25.58	30.68	36.41	40.59	45.29	48.85	13.8%
實際國內生產總值增長率(%)	13.5	14.1	12.1	12.1	11.6	11.1	12.4%*
人均國內生產總值(人民幣元)	34,395	42,085	49,915	55,635	62,086	66,921	14.2%
人均可支配收入(人民幣元)	18,147	20,352	23,746	26,714	29,306	31,375	11.6%

行業概覽

資料來源：姜堰區統計局
附註：*為算術平均數

姜堰區的房地產市場

姜堰區的房地產投資由2009年的人民幣15.8億元增加至2014年的人民幣51.9億元，2009年至2014年的複合年增長率約為26.9%。

下表載列所示年度姜堰區房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	1.58	2.54	3.49	3.28	3.72	5.19	26.9%
已竣工建築面積(百萬平方米)	0.55	0.62	0.44	0.54	1.03	1.73	25.8%
已售出建築面積(百萬平方米)	0.57	0.83	0.80	0.55	0.88	0.89	9.3%
平均價格(每平方米人民幣元)	3,396	4,228	4,784	5,177	4,920	5,044	8.2%

資料來源：姜堰區統計局

附註：尚未取得住宅及零售物業獨立資料。上文所指的物業包括住宅物業、商用物業及由物業開發商開發的其他物業。

物業的平均價格維持溫和增長，由2009年的每平方米人民幣3,396元增至加2014年的每平方米人民幣5,044元，複合年增長率為8.2%。

宿遷市

宿遷市於2009年至2014年間經歷經濟急速增長。其國內生產總值由2009年的人民幣826.9億元增加至2014年的人民幣1,930.7億元，複合年增長率為18.5%。人均可支配收入由2009年的人民幣12,230元增加至2014年的人民幣20,396元，複合年增長率為10.8%。

下表載列所示年度宿遷市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	4.73	4.72	4.77	4.80	4.82	4.84	0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	82.69	106.41	132.08	152.20	170.63	193.07	18.5%
實際國內生產總值增長率(%)	13.5	13.7	12.8	13.0	12.5	10.8	12.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	17,460	22,525	27,839	31,827	35,484	39,963	18.0%
人均可支配收入(人民幣元)	12,230	12,758	14,972	16,991	18,846	20,396	10.8%

資料來源：宿遷市統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

宿遷市的房地產市場

數年來，宿遷市的房地產投資約佔同年固定資產投資的四分之一。房地產投資於2014年達到人民幣377.1億元，為2009年人民幣117.4億元的三倍，複合年增長率為26.3%。

下表載列所示年度宿遷市房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	11.74	14.76	18.99	21.86	30.55	37.71	26.3%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	3.34	3.86	2.80	3.80	5.27	5.03	8.5%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	4.60	5.09	3.91	4.40	7.45	5.24	2.6%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	2,045	2,471	3,277	3,407	3,423	3,371	10.5%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.77	0.88	0.69	1.10	0.56	1.31	11.2%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.68	0.83	0.61	0.66	0.69	0.50	-6.0%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,004	4,447	7,237	5,275	6,511	6,864	11.4%

資料來源：宿遷市統計局

2009年至2014年期間的住宅物業平均價格呈上行趨勢，於2014年達每平方米人民幣3,371元，複合年增長率為10.5%。

泗陽縣

作為宿遷市三縣之一，泗陽縣受惠於長江經濟帶。泗陽縣國內生產總值於過去數年持續增長，由2009年的人民幣157.6億元增加至2014年的人民幣332.2億元，複合年增長率為16.1%，於三縣之中排名第二。人均可支配收入由2009年的人民幣10,760元增加至2014年的人民幣19,909元，複合年增長率為13.1%。

下表載列所示年度泗陽縣的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	0.86	0.83	0.84	0.85	0.84	0.84	-0.5%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	15.76	19.22	23.82	27.37	30.55	33.22	16.1%
實際國內生產總值增長率(%)	14.1	13.8	13.0	12.9	12.7	10.7	12.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	18,371	22,732	28,456	32,357	36,108	39,318	16.4%
人均可支配收入(人民幣元)	10,760	12,428	14,553	16,474	18,270	19,909	13.1%

資料來源：泗陽縣統計局

附註：*為算術平均數

行業概覽

泗陽縣的房地產市場

泗陽縣的地方政府大力支持房地產開發。房地產投資呈上行趨勢，由2009年的人人民幣20.8億元增加至2014年人民幣56.5億元，複合年增長率為22.1%。

下表載列所示年度泗陽縣房地產市場的選定市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	2.08	2.51	3.14	3.93	4.78	5.65	22.1%
已竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.22	0.86	0.80	0.89	0.41	0.57	21.0%
已售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	0.97	1.04	0.61	0.91	1.29	0.86	-2.4%
住宅物業平均價格 (每平方米人民幣元)	2,034	2,264	3,399	3,051	3,559	3,385	10.7%
已竣工零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.18	0.44	0.22	0.25	0.06	0.08	-15.0%
已售出零售物業建築面積 (百萬平方米)	0.17	0.24	0.12	0.16	0.14	0.07	-16.3%
零售物業平均價格 (每平方米人民幣元)	4,136	4,282	4,975	4,347	6,916	9,431	17.9%

資料來源：泗陽縣統計局

住宅物業的平均價格由2009年的每平方米人民幣2,034元增加至2014年的每平方米人民幣3,385元，2009年至2014年期間的複合年增長率為10.7%。零售物業的平均價格由2009年的每平方米約人民幣4,136元增加至2014年每平方米約人民幣9,431元，於2009年至2014年期間的複合年增長率為17.9%。

揚州市

揚州市經濟維持急速增長，過去數年的實際國內生產總值均達雙位數的增長率，高於全國平均水平。揚州市的國內生產總值由2009年的人人民幣1,856億元增加至2014年的人人民幣3,698億元，複合年增長率為14.8%。揚州市城鎮居民的人均可支配收入由2009年的人人民幣19,416元穩定增加至2014年的人人民幣30,322元，複合年增長率為9.3%。

下表載列所示年度揚州市的選定主要經濟指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
人口(百萬人)	4.59	4.59	4.60	4.58	4.60	4.61	0.1%
名義國內生產總值(人民幣十億元)	185.6	222.9	263.0	293.3	325.2	369.8	14.8%
實際國內生產總值增長率(%)	13.9	14.8	12.6	12.0	12.1	11.0	12.7%*
人均國內生產總值(人民幣元)	41,406	49,786	58,950	65,692	72,775	82,654	14.8%
城鎮居民的人均可支配收入 (人民幣元)	19,416	21,766	24,780	28,001	30,690	30,322	9.3%

行業概覽

資料來源：揚州市統計局
附註：*為算術平均數

揚州市的房地產市場

揚州市的房地產投資由2009年的人民幣129.5億元增加至2014年的人民幣360.4億元，複合年增長率為22.7%。

下表載列所示年度揚州市房地產市場的選定主要市場指標。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2009年 至2014年 複合年增長率
房地產投資(人民幣十億元)	12.95	16.52	19.77	23.58	31.59	36.04	22.7%
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	4.3	3.7	3.2	4.4	4.8	4.8	2.2%
已售出住宅物業建築面積(百萬平方米)	5.1	6.3	5.5	5.4	6.4	5.7	2.2%
住宅物業平均價格(每平方米人民幣元)	4,381	4,847	6,026	6,025	6,190	6,472	8.1%
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	—	—	—	0.67	0.43	0.60	—
已售出零售物業建築面積(百萬平方米)	—	—	—	0.45	0.31	0.43	—
零售物業平均價格(每平方米人民幣元)	—	—	—	8,553	11,277	10,183	—

資料來源：揚州市統計局
附註：未有提供2012年前的零售物業數據

住宅物業的平均價格由2009年的每平方米人民幣4,381元，增加至2014年的每平方米人民幣6,472元，複合年增長率為8.1%。零售物業平均價格由2012年的每平方米人民幣8,553元增加至2013年的每平方米人民幣11,277元，其後於2014年下跌至人民幣10,183元。

中國物業市場的競爭

鑒於過去幾年競爭日趨激烈，中國和江蘇省的物業市場高度分散。我們主要與全國、地區及地方物業開發商競爭，另外也在較少數情況下，我們與專注於中國住宅及商用物業開發的國際物業開發商競爭。我們主要在品牌知名度、財務資源和定價等方面與其他物業開發商競爭。我們的競爭對手可能比我們擁有更多經驗及資源。

江蘇省南部的房地產市場競爭頗大，而於該地區的市場參與者包括於聯交所上市的公司。此等開發商所建立的商譽造成進入江蘇省南部市場的重大障礙。就江蘇省北部而言，近年當地房地產市場與國內房地產市場均蓬勃發展。然而，江蘇省北部的經濟發展仍落後於南部。江蘇省北部的平均物業價格低於南部，而江蘇省北部的市場容量較南部為小。相對較小的市場容量為新物業開發商進入江蘇省北部房地產市場的主要障礙。

行業概覽

我們相信中國物業市場仍然具有增長潛力。我們相信，中國房地產市場的主要進軍壁壘包括龐大的財務資源投入、對地方物業市場的認識有限以及在地方物業市場的品牌知名度有限。我們相信，憑藉我們的物業開發經驗、品牌名稱、產品品質及饒富經驗的管理團隊，我們能夠迅速高效地應對中國物業市場的各项挑戰。有關中國房地產市場競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「業務—競爭」一節。

土地價格及主要建築材料價格

房地產開發商營運時，土地價格為一重要因素。一般來說，土地成本預期將持續上升，對房地產開發商造成更大壓力。

下表載列環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區於所示年度的已售用地面積及平均用地價值：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2009年 至2015年 複合 年增長率
總已售用地面積(百萬平方米)	828	1,238	2,691	2,922	2,975	1,715	1,950	15.3%
平均用地價值—住宅 (每平方米人民幣元)	2,972	3,336	2,404	2,419	3,078	3,904	3,934	4.8%
平均用地價值—零售及辦公室 (每平方米人民幣元)	2,570	2,809	2,156	1,864	2,623	3,047	3,002	2.6%

資料來源：中國房地產指數系統

建築材料成本亦是影響房地產發展商的一個重要因素，鋼鐵及水泥佔建築材料成本的主要部分。

下表載列所示年度鋼鐵及水泥價格指數。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2009年 至2015年 複合 年增長率
鋼鐵產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	2,840	2,040	-10.3%
中國生產者物價指數—生產水泥*	95.3	112.2	112.3	92.2	102.8	92.3	85.5	-1.8%

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博
附註：*前一年=100