

行業概覽

戴德梁行獲REIT管理人委託編製中國北京的甲級及超甲級寫字樓物業市場報告，下文所述乃主要基於戴德梁行的報告。

REIT管理人認為，下文所載的若干資料來源為有關資料的合適來源，並於摘錄及轉載有關資料時已採取合理謹慎態度。REIT管理人並無理由認為有關資料為虛假或存在誤導成份或遺漏任何其他資料致使下述資料為虛假或存在誤導成份。有關資料未經REIT管理人、受託人、上市代理人或參與全球發售的任何其他人士作獨立核證(戴德梁行就其報告相關部分(如適用)除外)，亦無就其準確性發表任何聲明。

中國經濟概覽

自一九七八年開始向市場經濟的方向改革以來，中國經濟快速發展。以實際匯率計算的國內生產總值計，中國於二零一二年已成為世界第二大經濟體。於二零一二年，實際國內生產總值增長率達7.8%，中國仍為世界上經濟增長最快的經濟體之一。於十二五規劃期間(二零一一年至二零一五年)，中國政府的目標為年實際國內生產總值增長率約為7.0%。

中國主要經濟指標

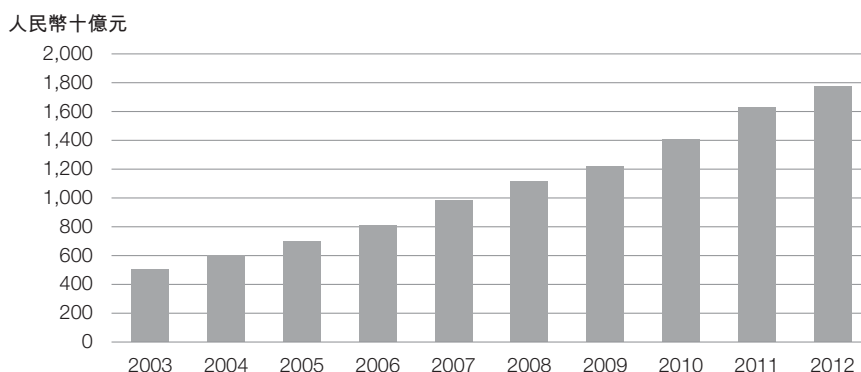
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年
名義國內生產總值(人民幣十億元)	26,642.2	31,603.0	34,032.0	39,760.0	47,211.5	51,932.2
實際國內生產總值增長率(%)	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8
人均國內生產總值(人民幣)	20,169.0	23,708.0	25,608.0	30,015.0	35,181.0	38,420.0
固定資產投資(人民幣十億元)	13,732.4	17,282.8	22,459.9	27,812.2	31,148.5	37,467.6
外商直接投資—實際使用(千億美元)	74.8	92.4	90.0	105.7	116.0	111.7

資料來源：中國國家統計局

北京經濟概覽

北京地處華北平原，於二零一二年常住人口為20.7百萬。作為中國的首都，北京為中國的政治、文化、教育及國際事務中心。此外，其為中國的經濟管理及決策中心，政府機構高度集中。由於其作為首都城市的獨特優勢，北京吸引國內外公司在北京設立總部。尤其是，根據美國財富雜誌，截至二零一二年年底，財富500強公司中合共44間公司的總部設於北京，為世界所有城市中數目第二高。

二零零三年至二零一二年北京年度名義國內生產總值



資料來源：北京市統計局，二零一三年三月

自二零零三年至二零一二年，北京經濟快速發展，其名義國內生產總值於期內的平均年增長率約為15.2%。於二零一二年，北京的名義國內生產總值達人民幣17,819億元，為僅次於上海的中國名義國內生產總值第二高的城市。

戴德梁行預期北京經濟將根據中國政府頒佈的穩定增長措施保持強勁勢頭。根據北京城市總體規劃(二零零四年至二零二零年)，北京市政府計劃將北京轉型為國際大都市並進一步擴展城市的經濟來源。北京的人均國內生產總值於二零二零年目標達10,000美元，其中第三產業貢獻超過70%。尤其是，該物業所在的朝陽區位於主城區，根據戴德梁行的報告，其定位為北京作為政治、文化、媒體及商業中心形象的旗手。

北京於過去八年經歷快速發展階段。城鎮化比率自二零零五年起一直超過80.0%並於二零一二年達至86.2%，達到發達國家的高水平。戴德梁行預期城鎮化比率於二零二零年將達至89%。高速城鎮化令城鎮住房及其他房地產產品需求持續增加，亦改善城市的經濟結構。

北京的基礎設施發展

北京具有綜合運輸網絡，其包括公路、鐵路、地鐵及國際及國內機場。於二零一二年，北京的高速公路總里程為21,454公里，其中約923公里為城際公路，將北京與天津、瀋陽、哈爾濱、上海、承德、包頭及石家莊等城市連接。北京亦為華北最大的鐵路樞紐之一。北京與華北大部份大中型城市均有直達列車。分別於二零一一年及二零一二年開始營運的京滬及京廣高鐵大幅縮減北京至上海及北京至廣州的旅行時間。

除高速公路及鐵路網絡外，北京亦具有發達的地鐵網絡。作為中國第一個修建地鐵系統的城市，北京地鐵系統於近幾年快速發展。北京的地鐵系統由二零零八年的8條線總運行里程200公里擴展至二零一二年的17條線總運行里程481.5公里。北京計劃進一步增加其地鐵運行里程至二零一五年的561.5公里及二零二零年的超過1,000公里。

行業概覽

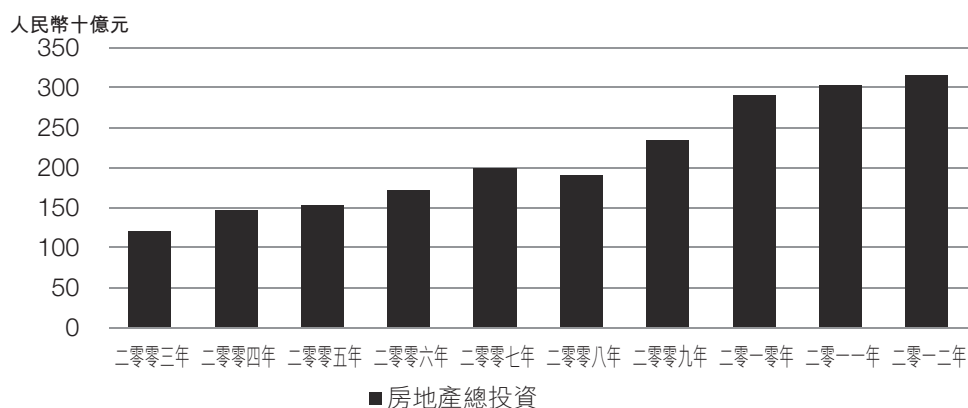
北京首都國際機場為中國最大及最繁忙的國際民航樞紐。其具有三座航站樓，截至二零一二年十一月底，年旅客吞吐量達75.4百萬人次，根據國際機場協會的資料，其排名世界第二。此外，於北京市南部的大興區禮賢鎮興建第二首都機場已獲國務院批准。戴德梁行相信，運營兩個機場將使北京作為國際大都市更具競爭力。

北京房地產市場

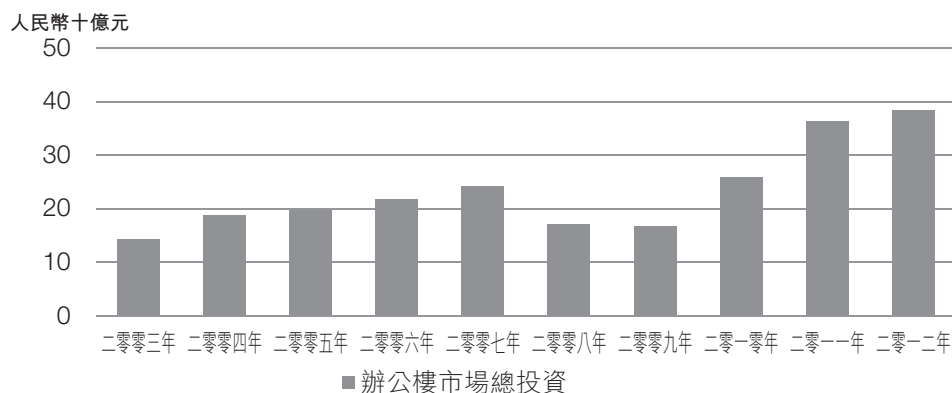
北京人均可支配收入增加、城鎮化比率高速增長及基礎設施快速發展促進北京房地產市場的發展。自二零零三年至二零一二年，北京房地產開發投資由二零零三年的約人民幣1,203億元增加至二零一二年的約人民幣3,153億元，複合年增長率約為11.3%。

全球金融危機爆發後，自二零零九年北京房地產市場維持整體上升趨勢。然而，自二零一零年起，中國政府實施限制性政策措施，旨在避免中國尤其是住宅領域的資產泡沫。因此，住宅領域投資下降，而辦公樓行業房地產投資維持強勁，於二零一二年達人民幣385億元，較二零一一年同比增長5.8%。根據戴德梁行的報告，其部份由於投資者自中國政府高度監管的住宅領域分散其投資組合至其他房地產領域以及自二零一零年起北京新增辦公樓供應有限所致。

二零零三年至二零一二年北京房地產投資



行業概覽



資料來源：北京市統計局，二零一三年三月

北京甲級寫字樓市場

概覽

隨著城鎮人口增加，北京工作人口快速增加，於二零一一年達約10.7百萬，人均可支配收入穩定增長。近幾年工作人口增加及第三產業高速發展為推動北京辦公樓物業需求的主要因素。

北京主要商業區的位置分佈

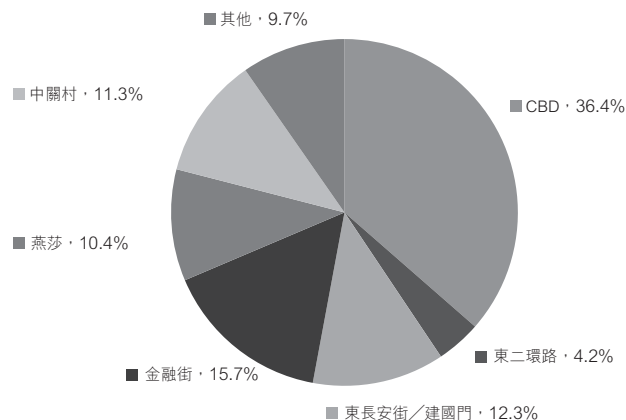


數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

經過近30年的發展，北京的甲級寫字樓市場有六個核心商業區，即CBD、東二環路、東長安街／建國門、金融街、燕莎及中關村地區。此外，望京亦作為具有甲級寫字樓發展的新商業區出現。

供應、需求及租金

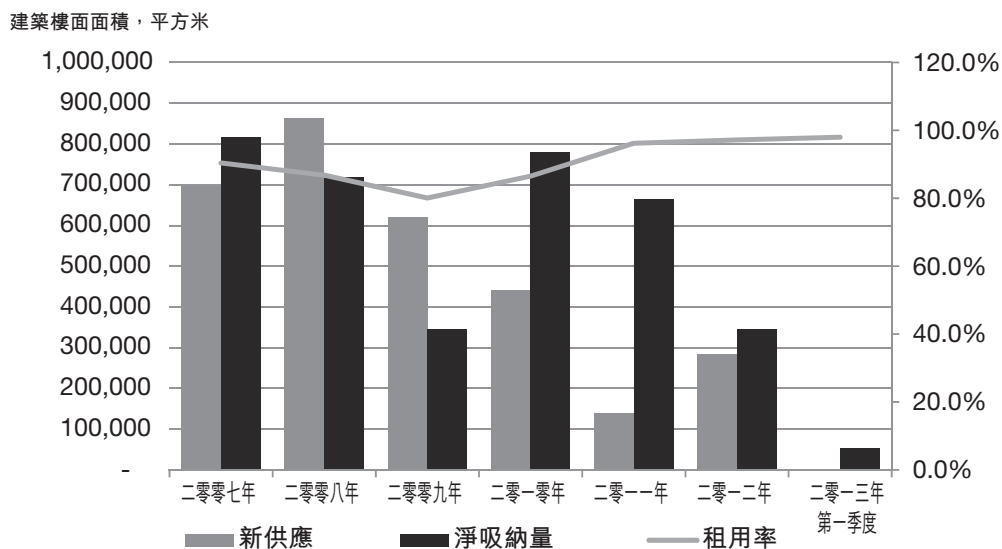
北京主要商業區的甲級寫字樓庫存



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

北京的甲級寫字樓庫存由二零零七年的5.4百萬平方米增加至二零一三年第一季度的6.7百萬平方米。就地區而言，CBD具有最多優質辦公樓物業，其次為金融街，於二零一三年第一季度分別佔整體庫存的36.4%及15.7%。

北京甲級寫字樓的供應、需求及租用



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

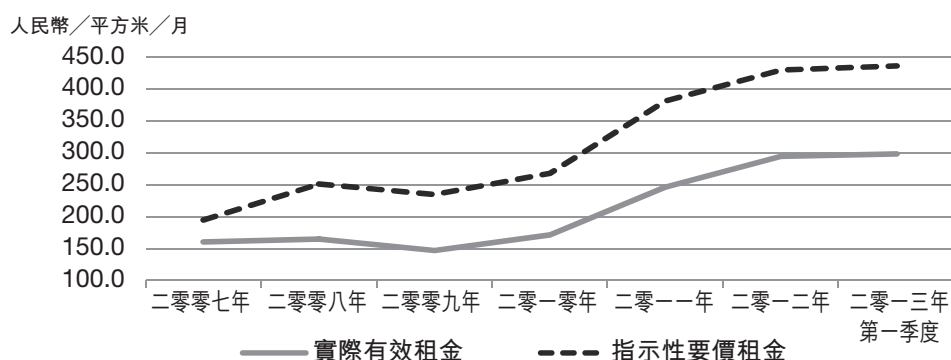
於二零零七年及二零零八年，北京市場出現大量新甲級寫字樓供應，平均年供應約為780,000平方米。大量供應為跨國企業及國內公司對優質寫字樓的強勁需求所支撐。然而，由於二零零八年及二零零九年的全球經濟危機，自二零零九年起，北京的甲級寫字樓供應大幅下降。

行業概覽

北京經濟迅速反彈，由於主要商業區的供應有限，自二零一零年起，北京甲級寫字樓市場經歷強勁需求。於二零一三年第一季度，北京的甲級寫字樓面積平均租用率為98.0%。

北京甲級寫字樓租金整體呈上升趨勢，惟於二零零九年全球金融危機期間下降除外。根據戴德梁行的報告，北京甲級寫字樓的實際有效租金由二零零九年至二零一二年大幅上升並於二零一二年達至每平方米每月人民幣294.5元，其為經濟持續改善及過去數年甲級寫字樓面積供應有限所支持。該上漲勢頭於二零一三年第一季度繼續保持。於二零一三年第一季度，北京甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金為人民幣298.2元。金融街及CBD甲級寫字樓租金水平為北京最高。截至二零一三年第一季度末，CBD的實際有效租金達每平方米每月人民幣333.3元。

北京甲級寫字樓租金



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

供應及租金預測

根據戴德梁行的報告，北京未來甲級寫字樓供應於二零一三年至二零一六年預計合共約為1.1百萬平方米，平均年供應約為275,183平方米，其僅為二零零七年至二零一二年平均年供應的54.3%。因此，戴德梁行預期於未來幾年北京的甲級寫字樓供應不足將會繼續。經考慮甲級寫字樓面積的有限供應及需求持續強勁，戴德梁行預期於二零一六年，六個核心商業區的甲級寫字樓租用率將維持約95%。

行 業 概 覽

北京未來甲級寫字樓供應

項目名稱 ⁽¹⁾	地區	竣工年份 ⁽²⁾	可供出租概約 建築樓面面積 ⁽³⁾ (平方米)
潤世中心.....	燕莎	二零一三年	48,957
豐銘國際大廈.....	金融街	二零一三年	37,557
財富金融中心.....	CBD	二零一三年	150,000
遠洋國際中心二期.....	CBD	二零一三年	49,633
小計			286,147
融科信息科技園B座.....	中關村	二零一四年	58,000
小計			58,000
金融街E6地段.....	金融街	二零一五年	52,740
國盛中心.....	東二環路	二零一五年	134,000
北京浦項中心.....	其他	二零一五年	77,000
利星行廣場二期.....	其他	二零一五年	68,000
潤世中心二期.....	燕莎	二零一五年	51,000
英皇長安街項目.....	東長安街	二零一五年	50,000
以太廣場.....	CBD	二零一五年	103,846
小計			536,586
國航大廈二期.....	燕莎	二零一六年	80,000
華都飯店重建項目.....	燕莎	二零一六年	80,000
One Indigo 2	其他	二零一六年	60,000
小計			220,000
總計			1,100,733

附註：

- (1) 不包括自用面積超過項目總辦公樓建築樓面面積50%的項目。
- (2) 竣工年份指樓宇建築完工可作租用的年份。
- (3) 估計可供出租建築樓面面積經扣除自用建築樓面面積(如適用)。

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

於二零零八年至二零一二年，北京甲級寫字樓租金水平於過去五年的平均年租金增長率為14.4%。戴德梁行預計，鑑於未來幾年新供應有限，至少至二零一七年，北京的辦公樓市場將繼續供不應求，優質寫字樓稀缺將進一步推高租金水平，尤其是黃金商業區(如CBD及金融街)的租金水平。

戴德梁行預期，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，北京甲級寫字樓租金水平將分別繼續增長5.0%、8.0%、5.0%及5.0%。因此，戴德梁行預計，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，北京甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金將分別達人民幣309.2元、人民幣334.0元、人民幣350.7元及人民幣368.2元。

行業概覽

北京甲級寫字樓租金預測

	二零一三年 預測	二零一四年 預測	二零一五年 預測	二零一六年 預測
實際有效租金(人民幣/平方米/月)	309.2	334.0	350.7	368.2
指示性成交租金(人民幣/平方米/月)	337.1	364.0	382.2	401.3
年增長率(%)	5.0	8.0	5.0	5.0

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

CBD細分市場的甲級寫字樓

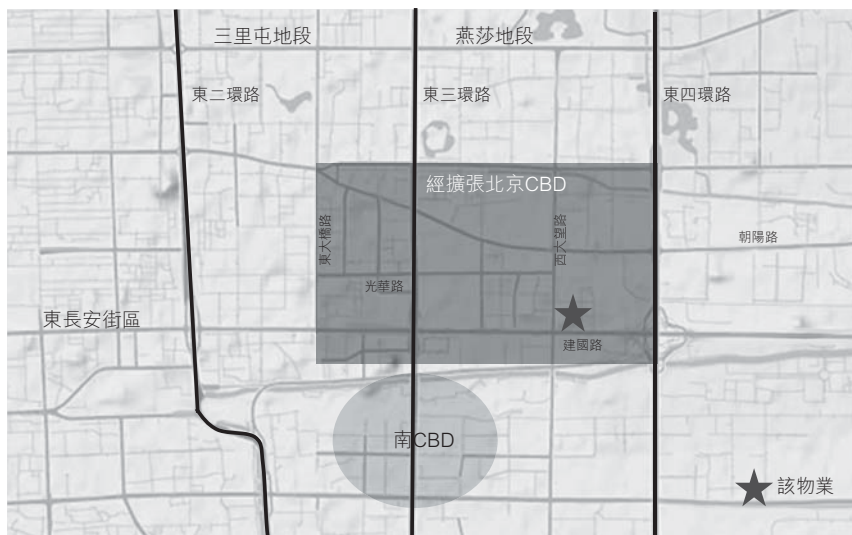
概覽

作為北京六個核心商業區之一，CBD於過去十年已發展為成熟的業務功能及環境並仍處於擴展及發展階段。CBD為北京國際金融行業、文化傳媒行業及現代商業服務行業的支柱。CBD為傳統的國際商業及服務樞紐。截至二零一一年年底，有160間財富500強公司、252間國際金融機構、50個國際總部及200間國際商業服務公司已設點於CBD。此外，約50%的北京甲級寫字樓及酒店位於CBD。

大多數甲級寫字樓均位於東三環及建國路兩側。寫字樓於該等道路兩側集中導致國貿橋及光華橋附近交通嚴重擠塞。華貿中心位於傳統CBD的東角，因此交通條件較好。

於二零零九年五月二十五日，北京CBD管理委員會宣佈CBD東延計劃。根據該計劃，CBD東部邊界將延展至東四環，於未來十年，CBD的總地盤面積將由3.99平方公里增加至6.99平方公里。基於東延計劃，華貿中心位於現有與延展CBD交界處。

CBD細分市場延展計劃

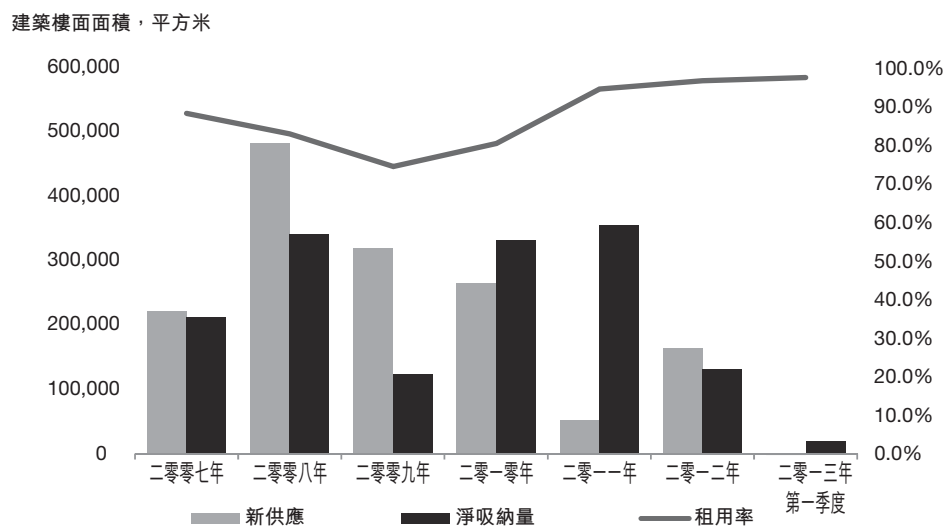


數據來源：戴德梁行顧問部

供應、需求及租金

由於土地缺乏，於過去六年，CBD的甲級寫字樓新供應較其總庫存相對較小。於二零一三年第一季度，市場並無新增供應。截至二零一三年第一季度末，CBD細分市場的甲級寫字樓庫存超過2.4百萬平方米，佔北京甲級寫字樓庫存總量的36.4%。

CBD細分市場的甲級寫字樓供應、需求及租用



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

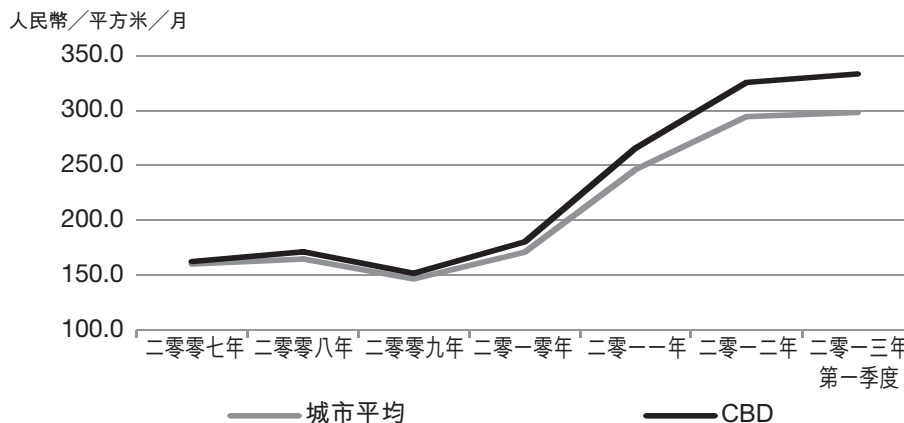
總淨吸納量由二零零七年至二零一三年第一季度為1,514,686平方米，超過同期的總新供應1,505,442平方米，反映供需情況健康。經過數年發展之後，CBD已成為北京人口最稠密的商業區之一，吸引眾多跨國企業。截至二零一三年第一季度，租用率為97.3%。

CBD的辦公樓租金水平繼續較全市平均水平為高。於二零一三年第一季度，CBD的甲級寫字樓實際有效租金為每平方米每月人民幣333.3元，較全市平均水平高11.7%。

行業概覽

於過去幾年，甲級寫字樓需求強勁而其他商業區新供應整體短缺推高CBD細分市場的租金水平。

甲級寫字樓租金，CBD細分市場



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

供應及租金預測

戴德梁行預期，CBD細分市場的甲級寫字樓由二零一三年至二零一六年的供應將有限，鑑於潛在合資格寫字樓於竣工後至少一至兩年內不會獲市場認定為超甲級寫字樓，未來兩年該細分市場將不會有超甲級寫字樓供應。新的中服地塊為CBD新辦公樓物業發展的最後餘下地塊。鑑於該地塊的建築進程相對較慢，戴德梁行預期該區域的大部份新供應將於二零一七年年尾進入市場。鑑於CBD細分市場的供應有限及其於辦公樓租用的領先地位，戴德梁行預期CBD細分市場的租用率由二零一三年至二零一六年將維持在約97%的高位。

CBD細分市場的甲級寫字樓未來供應

項目名稱	地區	竣工年份	可供出租 建築樓面面積 (平方米)
財富金融中心	CBD	二零一三年	150,000
遠洋國際中心二期	CBD	二零一三年	49,633
以太廣場	CBD	二零一五年	103,846
總計			303,479

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

經考慮未來供應、未來市場狀況、國內及全球經濟變動、通脹率及其他影響因素，戴德梁行預期CBD細分市場每平方米的月實際有效租金於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年將分別達人民幣341.8元、人民幣372.5元、人民幣391.2元及人民幣410.7元。

行業概覽

CBD細分市場的甲級寫字樓租金預測

	二零一三年 預測	二零一四年 預測	二零一五年 預測	二零一六年 預測
實際有效租金(人民幣/平方米/月)	341.8	372.5	391.2	410.7
指示性成交租金(人民幣/平方米/月)	372.5	406.1	426.4	447.7
年增長率(%)	5.0	9.0	5.0	5.0

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

超甲級寫字樓

根據戴德梁行的定義，北京的甲級寫字樓當中，僅有13座寫字樓(總建築樓面面積約為1.0百萬平方米)可分類為超甲級，其中包括該物業在內的10座寫字樓總建築樓面面積約為855,349平方米)位於CBD。其他超甲級寫字樓位於金融街(3號英藍國際金融中心及卓著中心)及中關村(融科信息科技園C座)。超甲級寫字樓與一般的甲級寫字樓之間存在若干差別，包括地點、停車位供應、樓宇質量及完工標準、升降機的供應及服務以及單一產權及僅可租賃。此外，由於該等類型寫字樓稀缺，預期該等現有超甲級寫字樓於未來幾年於市場上將仍受歡迎。根據戴德梁行的報告，該物業被普遍認為將成為北京五大超甲級寫字樓之一。

CBD細分市場的甲級及超甲級寫字樓地點分佈



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

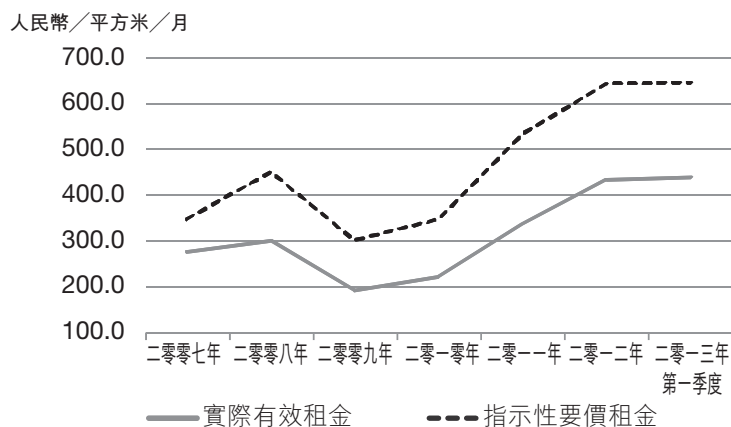
附註：

- 根據戴德梁行的定義，上表所示及地圖中圓形為超甲級寫字樓。餘下(地圖中菱形)為一般甲級寫字樓。
- 中服地塊為近幾年CBD細分市場的唯一大規模土地供應，預計該地塊的大部份新供應將不會於二零一七年前進入市場。

行業概覽

於CBD細分市場，租金水平根據辦公樓質量而不同。於同一細分市場，超甲級寫字樓的月實際有效租金通常高於甲級寫字樓。於二零一三年第一季度，CBD的超甲級寫字樓月實際有效租金達每平方米人民幣453.9元，較同一細分市場的其他甲級寫字樓高36.2%。

超甲級辦公樓租金，CBD細分市場



數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月

戴德梁行預期，於二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年，超甲級寫字樓每平方米的月實際有效租金將分別達人民幣467.0元、人民幣515.0元、人民幣540.0元及人民幣565.0元。

CBD細分市場超甲級寫字樓租金預測

	二零一三年 預測	二零一四年 預測	二零一五年 預測	二零一六年 預測
實際有效租金(人民幣/平方米/月)	467.0	515.0	540.0	565.0
指示性成交租金(人民幣/平方米/月)	509.0	561.4	588.6	615.9
年增長率(%)	4.0	10.3	4.9	4.6

數據來源：戴德梁行顧問部，二零一三年三月