

行業概覽

本節及本上市文件其他章節載有有關香港經濟、中國經濟及我們所經營之行業的若干資料。本節所載資料根據公開資訊及專業意見調查準備，並主要作為市場調查工具而編製。董事相信本節所載資料來源為有關資料的適當來源，並已合理審慎轉載相關資料。董事並無理由相信相關資料屬不實或誤導，或遺漏任何重大事實導致相關資料不實或誤導。本節所載編製資料並未經本公司或任何相關人士的獨立驗證，且他們均未就其準確性作出任何聲明，於作出或避免作出任何投資決策時不得倚賴該等資料。

資料來源

本上市文件引用香港旅遊發展局、香港會議及展覽拓展部、差餉物業估價署、香港土地註冊處、中國國家統計局、中國經濟數據庫（「CEIC」）、中國指數研究院、中國國家旅遊局（「國家旅遊局」）、英國稅務海關總署、全英房屋貸款協會、聯合國貿易和發展會議（「聯合國貿發會議」）、彭博、仲量聯行及其他調研來源編製的材料。本公司、董事或聯席保薦人均未委託該等調研來源編製該等材料以於本上市文件中用作引證。我們所用的資料為廣泛可得的定期出版物及／或各調研來源編製的數據滙編。調研機構編製報告時採用其自身的內部標準參數及假設。

董事確認，經適當查詢後，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限定、否定或對本節所載資料造成不利影響的重大不利變動。

香港房地產市場概覽

鑒於香港的地理位置、完善的法律制度及其作為中國門戶城市的重要性，香港是其中一個世界領先的金融及貿易中心。它是世界上最自由的經濟體之一，與全球商業週期高度融合。根據聯合國貿發會議二零一四年全球投資報告，香港是亞洲第二大的外國直接投資地，二零一三年全球外國直接投資流入總額為770億美元。根據CEIC，於二零零九年至二零一四年度期間，香港本地生產總值及人均本地生產總值錄得6.2%及5.4%的複合年增長率，分別達22,460億港元及310,113港元。於二零零九年至二零一四年首九個月月底期間，香港錄得平均2.7%的實際本地生產總值增長率。

過去數年期間，香港房地產市場（包括住宅物業及商用物業市場）受到多種因素影響。這些因素包括但不限於相對有限的土地供應、持續上升的建築成本、相對較低的利率、本地及中國內地居民持續增長的房屋需求、不斷增強的消費力以及穩定的營商環境。香港政府及香港金融管理局亦已實施一系列的政策及規例以減慢住宅物業市場增長以及物業價格

行業概覽

上漲並抑制物業投機。這些政策及規例包括增加按揭首期及針對外國買家或現有物業業主於特定期間進行的物業銷售追加印花稅。

香港政府於二零一五年香港政府施政報告中指出，政府有意加快興建公屋及出租公屋（「出租公屋」）並在不久將來增加居者有其屋計劃（「居屋計劃」）、資助出售房屋及可供出售出租公屋單位供應。香港政府亦打算繼續透過持續穩定的土地供應，以及採取若干管理措施，以維持私人物業市場的發展。香港政府將未來三至四年私營住宅單位的短期供應目標提升至74,000個，相比香港政府於二零一四年施政報告中提出未來五年68,000個單位的目標為高，同時表示未來十年住宅目標為480,000個公共及私人居所，其中40%屬私營房屋。

香港過往土地交易與建材及人工成本的過往價格走勢

二零零九年至二零一四年，香港土地交易的買賣合約總值由二零零九年約276億港元增至二零一零年約372億港元，並於二零一四年減至約198億港元。按交易數目計，土地交易買賣合約數目在二零零九年至二零一四年期間也有所變動，由二零零九年的2,256宗交易增加至二零一四年的2,480宗交易。下表載列按交易總值及數目計，所述期間香港土地交易買賣合約之詳情：

	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
土地交易買賣合約(十億港元).....	27.6	37.2	27.9	28.0	29.9	19.8
土地交易買賣合約(交易數目).....	2,256	2,788	2,756	2,478	2,147	2,480

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥均屬香港建造住宅及商用物業常用的材料。根據CEIC，二零零九年至二零一三年年底期間，混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥的材料成本持續上漲。人工成本方面，二零零九年至二零一三年年底期間，香港所有行業的每月收入中位數亦呈上升趨勢。

行業概覽

下表載列所述期間混凝土磚、鍍鋅軟鋼及矽酸鹽水泥的材料成本指數及香港所有行業的每月收入中位數：

	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
材料成本指數－混凝土磚 ⁽¹⁾	141	151	170	175	180
材料成本指數－鍍鋅軟鋼 ⁽¹⁾	240	256	269	259	263
材料成本指數－矽酸鹽水泥 ⁽¹⁾	114	120	135	138	138
香港所有行業每月收入中位數 (港元)	10,500	10,825	11,575	12,000	12,500

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年

附註：

(1) 每年年底數據

香港住宅市場概覽

二零一三年期間香港住宅市場新增供應量減少，落成量約為8,250個單位，相等於二零一二年水平的約81%及二零零九年至二零一三年年底期間每年平均水平9,684個單位的約85%。於二零一三年年末空置量微降至總存量的約4.1%，相當於約46,570個單位。

(單位數目)	小型／中型單位住宅之落成量、吸納量及空置量 ⁽¹⁾					(單位數目)	大型單位住宅之落成量、吸納量及空置量 ⁽²⁾				
	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	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
落成量	4,740	11,970	8,320	7,730	7,310	落成量	2,420	1,440	1,130	2,420	940
吸納量	10,420	5,790	10,770	6,680	6,390	吸納量	670	2,240	630	870	1,670
空置量	38,770	43,960	40,000	38,860	38,210	空置量	8,580	7,570	7,920	9,140	8,360
空置率(%)...	3.8	4.3	3.9	3.8	3.7	空置率(%)...	10.5	9.2	9.5	10.7	9.7

來源：香港差餉物業估價署

附註：

(1) 實用面積少於100平方米的單位

(2) 實用面積達100平方米或以上的單位

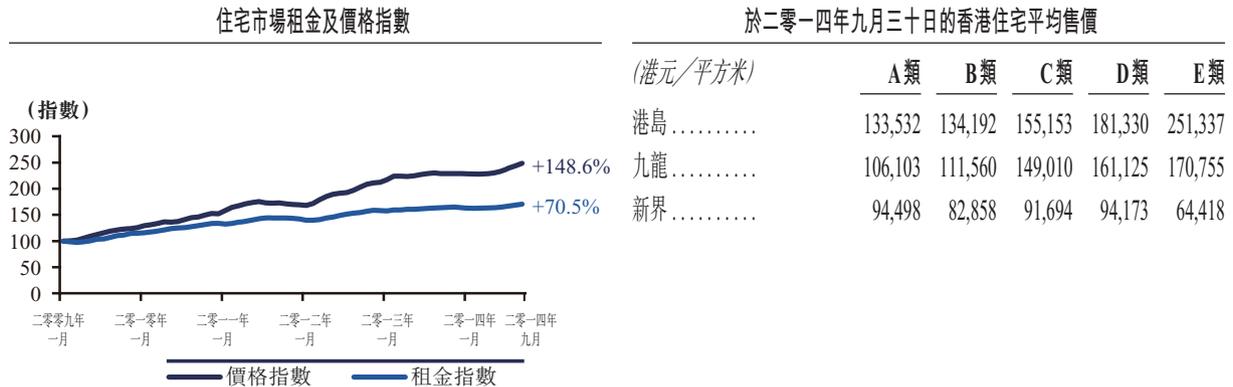
來源：香港差餉物業估價署

根據CEIC，二零零九年一月至二零一四年九月期間住宅價格維持強勁增長，住宅價格指數及住宅租金指數分別增長約148.6%及70.5%，由於二零零八年全球金融危機後自住與投資之住宅銷售均穩步回升及增長。然而，自二零一一年以來，香港政府及香港金融管理局對香港物業市場實行多項政策及規例。於二零一一年，不同價格物業的按揭付款要求有所增加。於二零一二年，實施針對非香港永久性居民的住宅物業買家徵收15%的買家印花稅，並對少於36個月持有期內進行的轉售按10%至20%的稅率徵收額外印花稅，務求抑制投機及投資需求。於二零一三年，香港政府進一步實施政策及規例，包括針對所有物業的買家徵收雙倍印花稅，惟屬於首次置業的買家或正在出售其僅有住宅以購買另一間住宅

行業概覽

的永久性居民所購買的物業除外。此外，於二零一三年，一手住宅物業銷售條例生效，當中詳細載列一手住宅物業賣方需要遵守有關售樓書、價單、示範單位、交易資料披露、廣告、銷售安排、初步買賣協議的強制條文及一手住宅物業的買賣協議之規定。於二零一五年二月，香港公佈有關進一步收緊提高按揭首期的規定。

下圖表分別載列所述期間香港住宅市場之租金及價格指數及香港住宅平均售價：

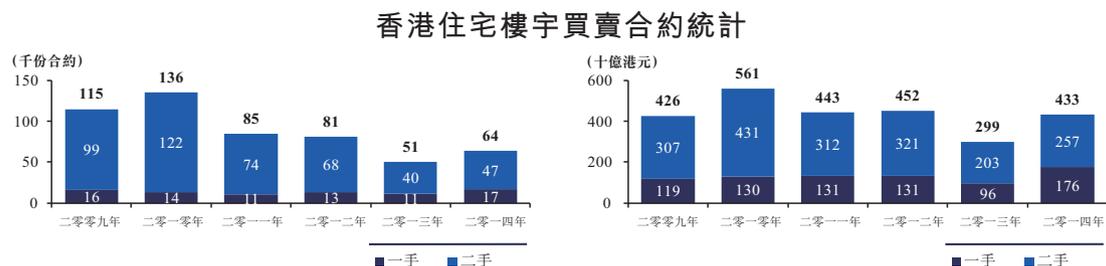


來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

來源：CEIC，二零一四年

附註：A類—實用面積少於40平方米
 B類—實用面積40至69.9平方米
 C類—實用面積70至99.9平方米
 D類—實用面積100至159.9平方米
 E類—實用面積160平方米及以上

由於上述的政府政策及規例，二零一三年香港住宅市場的交易量及交易價值均有所減少。根據香港土地註冊處，市場隨後於二零一四年復甦，買賣合約總數目約為64,000份，錄得價值4,330億港元，較二零一三年的同比增長分別約為25.5%及44.8%。下圖載列按合約數目及金額計，香港住宅樓宇單位的買賣合約統計：



來源：香港土地註冊處

行業概覽

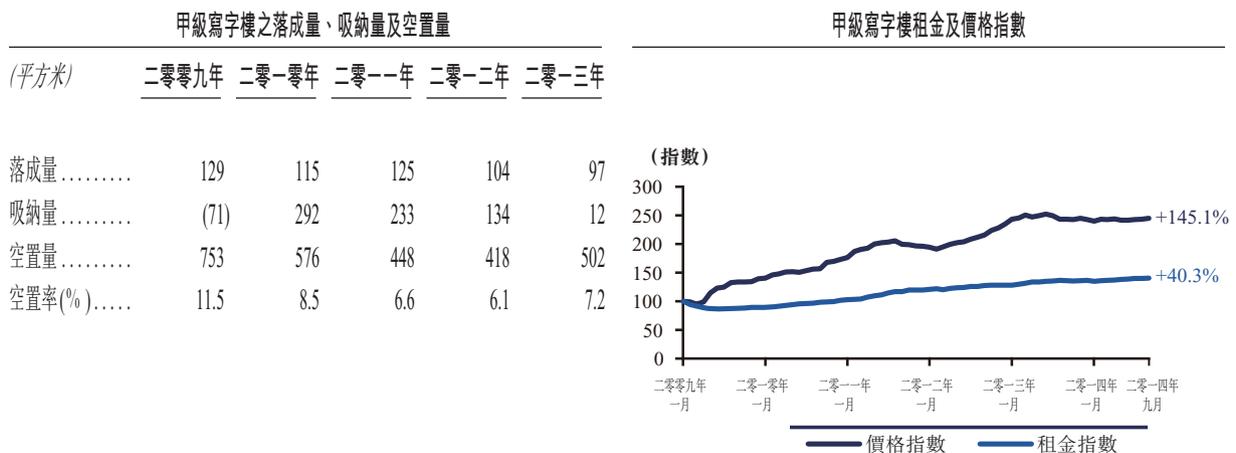
香港住宅市場的發展商主要由若干本地發展商組成，其中包括大型已上市發展商及中小型私營公司，在土地收購、品牌認可、財務資源、價格、產品質量、服務質量及其他因素方面競爭。近年來，因著香港經濟增長產生的需求及中國移民的住宅需要，一些中國發展商亦打入市場。在准入門檻方面，物業發展一般需要強大的財務實力及營運專業經驗。按過往五年的住宅單位銷量計，本集團為香港最大的物業發展商之一。

香港寫字樓市場概覽

作為全球性金融及貿易中心，香港寫字樓市場高度發達，有來自本地、中國及國際企業的強勁需求。香港亦屬跨國公司設立區域總部或代表辦事處以管理其亞太地區業務的熱門地點。根據香港政府調查，於二零一四年六月，香港有3,784家區域總部及區域辦事處，代表其位於香港以外的母公司。於二零一三年年底，私人寫字樓的總存量約為1,100萬平方米，其中約63%屬甲級寫字樓。

鑒於香港土地供應量有限，過往甲級寫字樓供應量一直受到限制。全球及本地經濟持續改善，推動香港甲級寫字樓需求的增長，空置率由二零零九年的11.5%降至二零一三年的7.2%。主要受惠於強勁的需求及相對有限的供應，過往數年香港甲級寫字樓出租率大幅上升。二零零九年一月至二零一四年九月期間，CEIC編製的甲級寫字樓租金指數上升約40.3%。同期，寫字樓銷售的價格指數亦提高約145.1%，主要由於待售甲級寫字樓短缺及低利率。根據香港差餉物業估價署，二零一四年香港甲級寫字樓平均物業市場回報率為2.9%，基本符合二零零九年至二零一四年年底期間3.2%的平均物業市場回報率水平。

下圖表載列所述期間甲級寫字樓的落成量、吸納量及空置量以及甲級寫字樓的租金及價格指數：



來源：香港差餉物業估價署

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

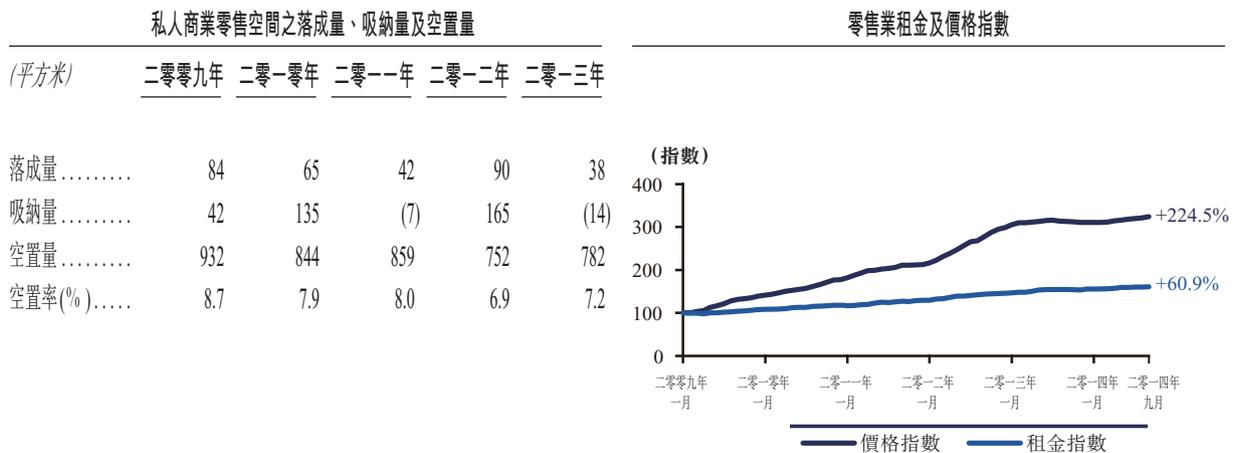
行業概覽

香港零售物業市場概覽

香港零售物業市場為全球其中一個最發達的市場，且為全球最高租金的市場之一。香港居民及大量遊客(特別是中國旅客)的高消費開支及較低的准入門檻吸引大批國際零售商進入市場。此行業於二零一三年年末總存量約為1,100萬平方米。根據香港差餉物業估價署，空置率由二零零九年的約8.7%降至二零一三年的約7.2%，並預期未來數年內保持平穩。

二零零九年一月至二零一四年九月期間，年度零售租金指數及價格指數分別增長約60.9%及224.5%。根據香港差餉物業估價署，二零一四年香港零售樓面平均物業市場回報率約為2.4%，基本符合二零零九年至二零一四年年底期間該等樓面2.9%的平均物業市場回報率水平。

下圖表載列所述期間私人商業零售空間的落成量、吸納量及空置量以及租賃行業的租金及價格指數：



來源：香港差餉物業估價署

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

中國房地產市場概覽

自中國政府於一九七零年代末實行經濟改革以來，中國經濟持續大幅增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織，進一步加快中國的經濟發展。二零零九年至二零一三年年底期間，中國國內生產總值錄得相對強勁的增長，由人民幣348,780億元增至人民幣586,670億元，複合年增長率約達13.9%，主要受惠於各種基礎行業擴張及各項宏觀經濟政策調整。根據中國國家統計局，按二零一零年第二季度國內生產總值計，中國已超越日本成為世界第二大經濟體。二零零九年至二零一四年年底期間，人均年可支配收入由人民幣17,175元增長至人民幣28,844元，複合年增長率為10.9%。

行業概覽

由於中國經濟快速增長以及城鎮化加速發展，房地產市場已實現強勁增長。根據中國國家統計局，二零零九年至二零一三年年底期間，房地產投資總額按約24.1%的複合年增長率由人民幣36,240億元增至人民幣86,010億元。同期，由於自住及投資需求增強，商品房銷售量價齊升。根據中國國家統計局，商品房的平均售價已由二零零九年的每平方米人民幣4,681元增至二零一三年的每平方米人民幣6,237元，而商品房的總銷售額已由二零零九年的人民幣44,360億元增至二零一三年的人民幣81,430億元，複合年增長率分別約為7.4%及16.4%。

下表載列所述期間中國物業市場的相關資料：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
房地產投資總額(人民幣十億元).....	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	24.1%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	727	787	926	994	1,014	8.7%
在建總建築面積(百萬平方米).....	3,204	4,054	5,068	5,734	6,656	20.1%
已售總建築面積(百萬平方米).....	948	1,048	1,094	1,113	1,306	8.3%

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施直接及間接對中國房地產行業發展施加重大影響力，例如控制物業開發的土地供應以及管制外匯、物業融資、稅務及外國投資。自二零零九年十二月起，中國政府調整部分政策，以穩定快速上升的物業價格，特別是若干已發展城市，包括對合資格買家實施多項限制的住房限購令，調高最低首期付款規定，調高按揭及建設貸款利率，並於若干城市引入新住房稅計劃。自二零一四年六月起，部分中國地方政府頒佈地方規例，放寬或取銷住房購買限制，以及放寬住房市場信貸政策。有關詳情，請參閱「附錄四－監管概覽」一節。

中國建材、人工成本及土地成本的過往價格走勢

原材料、燃料及動力採購價格指數(「PPIRM」)為房地產開發商預測建築成本所常用的指數。一般而言，原材料價格因經濟、政治及社會變動而每年波動。根據中國國家統計局，二零零九年至二零一三年期間，PPIRM－建築原材料輕微波動，由二零零九年的101滑落至二零一三年的99。鋼材價格由二零零九年的3,910下降至二零一三年的3,600。中國生產者物價指數－水泥生產於此期間同樣有所變動，由二零零九年的95上升至二零一三年的103。城鎮房地產業從業者平均年度薪資水平由二零零九年的人民幣32,242元增至二零

行業概覽

一三年的人民幣51,048元。下表載列所述期間中國房地產行業的PPIRM－建築原材料、鋼材價格指數、中國生產者物價指數－水泥生產及房地產行業城鎮地區從業者平均年度薪資水平：

	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
PPIRM－建築原材料 ⁽¹⁾	101	104	108	100	99
鋼材價格指數 ⁽¹⁾	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600
中國生產者物價指數－水泥生產 ⁽¹⁾	95	112	112	92	103
中國城鎮房地產行業從業者平均年度 薪資水平(人民幣元)	32,242	35,870	42,837	46,764	51,048

來源：彭博、CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年
附註：

(1) 每年年底數據

二零零九年至二零一三年年底期間，中國不同級別城市住宅及商業房地產的交易地塊總面積及平均地塊價值有所增長。下表載列於所述期間中國不同級別城市的住宅及商業房地產的總交易地塊面積及平均地塊價值：

	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
交易地塊面積(百萬平方米)	822	1,220	2,640	2,861	2,919
平均地塊價值					
用於一線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米)	10,018	11,359	8,021	9,457	14,501
用於二線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米)	3,439	4,186	3,446	3,796	4,625
用於三、四線城市住宅物業發展(人民幣元/平方米)	1,770	1,972	1,573	1,552	1,916
用於一線城市商用物業發展(人民幣元/平方米)	8,423	11,623	17,981	16,989	29,214
用於二線城市商用物業發展(人民幣元/平方米)	2,929	3,274	3,279	2,761	3,231
用於三、四線城市商用物業發展(人民幣元/平方米)	1,141	1,394	1,109	1,076	1,337

來源：中國指數研究院

行業概覽

中國住宅市場概覽

二零零九年至二零一三年年底期間，商品住宅物業銷售總建築面積由8.62億平方米增長至11.57億平方米，複合年增長率約為約7.6%。中國政府已實施物業發展、房地產融資、商品房出售及樓宇租賃之多項政策及規例，對中國住宅市場氣氛產生一定影響。有關詳情，請參閱「附錄四－監管概覽」一節。下表載列所述期間中國住宅市場之關鍵指標：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
已落成商品住宅物業總面積(百萬平方米).....	596	634	743	790	787	7.2%
已售商品住宅物業總建築面積(百萬平方米).....	862	934	965	985	1,157	7.6%
商品住宅物業總銷售額(人民幣十億元).....	3,843	4,412	4,820	5,347	6,769	15.2%
商品住宅物業總平均售價(人民幣元/平方米).....	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	7.0%

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

中國住宅市場相對分散，按二零一四年合同銷售額(總額約為人民幣75,080億元)及已按合同售出總建築面積(總建築面積約為11.98億平方米)，十大發展商分別佔約17.2%及10.5%的市場。在准入門檻方面，物業發展一般需要強大的財務實力及營運專業經驗。因此，業內於經營區域內已取得經驗及市場聲譽的早期入行者及大規模企業通常相對新入行者擁有競爭優勢。有關詳情，請參閱「業務－市場及競爭」一節。

中國寫字樓市場概覽

過往數年間，受金融及資訊科技等服務相關行業驅動，寫字樓行業需求維持強勁，特別於高端物業領域，需求來自本地及國際企業。二零零九年至二零一四年年底期間，中國每年落成寫字樓之樓面面積由1,650萬平方米增至3,140萬平方米，複合年增長率約為13.7%。

行業概覽

下表載列於所示期間中國每年落成的寫字樓樓面面積：

	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	零九至 一四年複合 年增長率
中國每年落成的寫字樓樓面面積 (百萬平方米)	16.5	18.2	22.7	23.2	27.9	31.4	13.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

本集團經營業務所覆蓋的十大中國城市概覽

下文載列本集團經營業務所覆蓋的中國十大城市物業市場概覽（按於二零一五年二月二十八日本集團項目之物業估值計算）。

上海

上海為中國最發達的城市之一，力爭於二零二零年成為領先的國際經濟、金融、貿易及航運中心。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣15,050億元增長至二零一三年的人民幣21,600億元，及由二零零九年的人民幣28,838元增長至二零一三年的人民幣43,851元，複合年增長率分別約為9.5%及11.0%。近年來上海國內生產總值強勁增長，而零售業銷售亦進一步增長，導致零售物業發展加速。上海市住房保障和房屋管理局於二零一四年十一月公佈調整普通住宅的城市標準（首次置業買家受較寬鬆的首套房屋按揭限制）。調整後，普通住宅佔新增住宅總數百分比由5%（調整前）提高至21%；而普通住宅佔二手房產總數百分比由75%（調整前）提高至89%。調整令更多購房者可享受寬鬆的按揭條款。下表載列上海物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人)	14.0	14.1	14.2	14.3	14.3	0.5%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元)	146	198	225	238	282	17.9%
商品房平均售價(人民幣元/平方米)	12,840	14,464	14,603	14,061	16,420	6.3%
已落成總建築面積(百萬平方米)	21	19	24	23	23	2.3%
已售總建築面積(百萬平方米)	34	21	18	19	24	(8.3%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

行業概覽

武漢

武漢為華中地區重要城市之一，並由新修道路、道路拓寬及地鐵改善等積極城市規劃帶動城市化進程。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,620億元增長至二零一三年的人民幣9,050億元，及由二零零九年的人民幣18,385元增長至二零一三年的人民幣29,821元，複合年增長率分別約為18.3%及12.9%。憑藉良好的需求及強勁的經濟基礎，住宅物業市場仍保持穩健。自二零一四年九月二十四日以來，武漢對新建商品住宅及二手房的住房限購已全面解除。此外，二零一四年十一月，湖北省政府宣布放寬對住宅買家使用住房公積金的限制。下表載列武漢物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	8.4	8.4	8.3	8.2	8.2	(0.6%)
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	78	102	128	158	191	25.1%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,329	5,746	7,193	7,344	7,717	9.7%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	9	9	12	11	7	(6.1%)
已售總建築面積(百萬平方米).....	11	12	13	16	20	16.1%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

成都

成都為中國西南地區的科技及教育、貿易及金融中心。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,500億元增長至二零一三年的人民幣9,110億元，及由二零零九年的人民幣17,589元增長至二零一三年的人民幣29,968元，複合年增長率分別約為19.3%及14.2%。儘管近期交易量下降，成都作為中國西南地區中心的地位繼續吸引移民加入不斷增長的技術和通信等第三產業，支撐住宅物業需求並為房地產市場打下堅實基礎。四川省政府於二零一五年一月二十日正式宣佈將於二零一五年底前解除對全市各類住宅單位的住房限購及價格限制。下表載列成都物業市場有關數據摘要：

行業概覽

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	11.4	11.5	11.6	11.7	11.9	1.1%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	95	128	159	189	211	22.1%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	4,925	5,937	6,717	7,288	7,197	9.9%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	17	16	16	21	19	2.8%
已售總建築面積(百萬平方米).....	27	26	27	28	30	2.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

重慶

重慶為中國西南地區的門戶城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣6,530億元增長至二零一三年的人民幣12,660億元，及由二零零九年的人民幣15,749元增長至二零一三年的人民幣25,216元，複合年增長率分別約為18.0%及12.5%。二零一四年，為響應政府確保穩定增長的目標，受貨幣供應強勁增長的支持，房地產市場呈現交易量增長。下表載列重慶物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	32.8	33.0	33.3	33.4	33.6	0.6%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	124	162	202	251	301	24.8%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	3,442	4,281	4,734	5,080	5,569	12.8%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	29	26	34	40	38	7.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	40	43	45	45	48	4.7%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

東莞

東莞為位於珠江三角洲的主要工業及製造業樞紐。國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣3,760億元增長至二零一三年的人民幣5,490億元及由二零零九年的人民幣33,045元增長至二零一三年的人民幣46,594元，複合年增長率分別約為9.9%及9.0%。於二零一四年八月，東莞政府宣布廢除價格申報制度，容許住宅樓宇更靈活定價，以及放寬住房公積金。下表載列東莞物業市場有關數據摘要：

行業概覽

						零九至 一三年複合
	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	年增長率
總人口(百萬人).....	7.9	8.2	8.3	8.3	8.3	1.2%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	28	30	37	38	50	15.6%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,881	7,310	7,717	8,486	9,066	11.4%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
已售總建築面積(百萬平方米).....	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

北京

作為中國首都，北京亦為政治、文化、經濟及金融決策和行政中心，以及世界聞名的古都及現代國際化大都市。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣12,150億元增長至二零一三年的人民幣19,500億元，及由二零零九年的人民幣26,738元增長至二零一三年的人民幣40,321元，複合年增長率分別約為12.6%及10.8%。受發展商提供獎勵、優惠及折扣推動，房地產市場總體仍保持活躍。於二零一四年九月，北京市住房和城鄉建設委員會、財經局及稅務局聯合公佈調整以擴展普通住房的範圍，買家可享有若干物業稅務優惠。於二零一四年十二月，北京住房公積金管理中心發布發放貸款調整政策，首次購買自住單位面積90平方米或以下的最高貸款金額增至人民幣120萬元，自二零一五年一月一日起生效。下表載列北京物業市場有關數據摘要：

						零九年至 一三年複合
	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	年增長率
總人口(百萬人).....	12.5	12.6	12.8	13.0	13.2	1.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	234	290	304	315	348	10.4%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	13,799	17,782	16,852	17,022	18,553	7.7%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	27	24	22	24	27	0.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	24	16	14	19	19	(5.7%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

行業概覽

廣州

廣州為廣東省的政治、經濟、科技、教育及文化中心，位於珠江三角洲北部邊緣。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣9,140億元增長至二零一三年的人民幣15,420億元，及由二零零九年的人民幣27,610元增長至二零一三年的人民幣42,049元，複合年增長率分別約為14.0%及11.1%。由於廣州並未放鬆住房限購且持續收緊按揭政策，二零一四年交易量仍然較低，尤其於偏遠地區降價現象仍屬常見。下表載列廣州物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	7.9	8.1	8.1	8.2	8.3	1.2%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	82	98	131	137	157	17.6%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	9,351	11,921	12,104	13,163	15,330	13.2%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	11	11	13	13	11	0.0%
已售總建築面積(百萬平方米).....	14	14	12	13	17	5.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

青島

青島地處山東半島南部，為華北主要港口城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,850億元增長至二零一三年的人民幣8,010億元，及由二零零九年的人民幣22,368元增長至二零一三年的人民幣35,227元，複合年增長率分別約為13.4%及12.0%。二零一四年住宅市場仍然活躍。自二零一四年九月一日以來，青島的住房限購已全面解除，以支持住宅物業市場的穩健發展。二零一四年九月，對出售其僅有住宅以購買另一間住宅的居民的限貸令也得到放寬。下表載列青島物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	7.6	7.6	7.7	7.7	7.7	0.3%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	46	60	79	93	105	22.9%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,576	6,576	7,495	8,056	8,435	10.9%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	8	10	9	12	10	5.7%
已售總建築面積(百萬平方米).....	13	14	10	10	12	(2.0%)

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

行業概覽

南京

南京為長江沿岸主要城市之一，並且為華東地區的副中心城市。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,230億元增長至二零一三年的人民幣8,010億元，及由二零零九年的人民幣24,678元增長至二零一三年的人民幣38,531元，複合年增長率分別約為17.3%及11.8%。二零一四年九月，南京市政府公佈一項計劃以鼓勵物業市場的穩健發展，其中包括通過設定於未來五年年均供應500公頃以上土地用於住宅物業的目標以穩定市場供應、藉由金融產品創新加強信貸支持以拓寬房地產行業融資渠道，並協調各商業金融機構加速支付住宅物業的信貸融通。南京市政府已於二零一四年九月廢除對各類住宅單位的住房限購。下表載列南京物業市場有關數據摘要：

	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	零九年至 一三年複合 年增長率
總人口(百萬人).....	6.3	6.3	6.4	6.4	6.4	0.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	60	75	87	97	104	14.7%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	7,185	9,565	9,311	10,106	11,495	12.5%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	15	10	12	17	10	(9.6%)
已售總建築面積(百萬平方米).....	12	8	8	10	12	0.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

大連

大連為中國東北地區最發達的城市之一。其國內生產總值及人均可支配收入分別由二零零九年的人民幣4,350億元增長至二零一三年的人民幣7,650億元，及由二零零九年的人民幣19,014元增長至二零一三年的人民幣30,238元，複合年增長率分別約為15.2%及12.3%。自二零一四年九月三日起，大連住房限購政策已解除，購買新建住宅物業或二手住宅物業無需住房購買資格證明，表明大連已完全解除該等限制。下表載列大連物業市場有關數據摘要：

行業概覽

						零九年至 一三年複合 年增長率
	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	
總人口(百萬人).....	5.8	5.9	5.9	5.9	5.9	0.4%
物業發展項目投資總額(人民幣十億元).....	58	77	111	140	171	31.0%
商品房平均售價(人民幣元/平方米).....	6,249	7,044	8,052	8,004	8,263	7.2%
已落成總建築面積(百萬平方米).....	5	6	9	8	10	18.9%
已售總建築面積(百萬平方米).....	12	12	9	11	12	0.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一三年、中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

新加坡房地產市場概覽

新加坡房地產市場受穩固的經濟基本因素、穩定的政治及透明的商業環境所驅動。新加坡作為區域金融及商業中心的地位亦推動移民及投資者對住宅房地產的需求不斷增長，尤其在高端市場。根據CEIC，該國內生產總值由二零零九年的2,800億新加坡元增長至二零一四年的3,900億新加坡元，複合年增長率約為6.9%；而人均國內生產總值亦由二零零九年的56,111新加坡元增長至二零一四年的71,318新加坡元，複合年增長率約為4.9%。下表載列新加坡物業市場的住宅物業交易總數及住宅房價：

							零九年至 一四年複合 年增長率
	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	
住宅物業交易總數.....	33,292	39,683	37,055	39,927	26,918	13,369	(16.7%)
住宅房價 (新加坡元/平方米) ⁽¹⁾	9,606	11,049	11,493	12,102	12,190	11,691	4.0%

來源：CEIC，二零零九年至二零一四年

附註：

(1) 私人非有地住宅房屋每年第四季度價格中位數

自二零零九年以來，新加坡推出一系列政策及規例，有助監管住宅市場的潛在投機行為。當二零一三年六月推出總債務償還比率框架(用於評估潛在借款人的信貸質量)時，住宅銷量減半。然而，隨著當前進行中項目及住宅房屋累積庫存可能因發展商響應市場調整而降至較低水平時，將來的供求將預期恢復平衡。

行業概覽

英國房地產市場概覽

目前英國經濟屬於發達國家中最穩定的國家之一，吸引著本土及外國投資者的興趣。根據CEIC，其國內生產總值由二零零九年的14,820億英鎊增長至二零一三年的17,130億英鎊，複合年增長率約為3.7%；而人均國內生產總值亦由二零零九年的23,806英鎊增長至二零一三年的26,723英鎊，複合年增長率約為2.9%。下表載列英國及倫敦物業市場的住宅物業交易總數及住宅房價：

	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	零九年至 一四年複合 年增長率
英國住宅物業交易總數 (千宗) ⁽¹⁾	848	879	884	932	1,067	1,226	7.7%
倫敦住宅物業交易總數 (千宗) ⁽¹⁾	95	116	115	124	145	不適用	11.2% ⁽³⁾
英國住宅房價(千英鎊) ⁽²⁾	162	163	165	163	174	189	3.1%
倫敦住宅房價(千英鎊) ⁽²⁾	276	283	298	300	345	407	8.1%

來源：英國稅務海關總署、全英房屋貸款協會

附註：

- (1) 價值40,000英鎊或以上
- (2) 私人住宅房屋每年第四季度平均價格
- (3) 二零零九年至二零一三年的複合年增長率

英國住房市場佔經濟的重要部分，於二零一四年錄得價值40,000英鎊或以上的住宅及非住宅交易分別為1,226,460宗及112,650宗。倫敦於二零一三年的住宅物業交易總數佔整體英國市場的住宅物業交易總數約為13.6%，而在二零一四年倫敦的平均私人住宅房價為406,730英鎊，超過整體英國市場的平均私人住宅樓價189,002元英鎊的兩倍。由於英國大部分財富與房地產相關，英國政府已實施穩定的貨幣及信貸政策。英國房地產市場受經濟增長、就業擴大及低通脹預期支撐，展望仍然穩健。同時，新訂印花稅政策令更多人納稅率降低，預期將刺激房地產市場交易的增加。

行業概覽

酒店市場概覽

香港

據香港旅遊發展局統計，於二零一四年十二月三十一日，香港總共有 72,721 間酒店客房，較於二零零九年十二月三十一日的共 59,627 間酒店客房，複合年增長率約為 4.1%。於二零一四年十二月三十一日，按客房數目計算，本集團為香港最大的酒店擁有者及運營者之一。

近年來，提供日租、周租及月租選擇組合的服務套房需求亦不斷增長。這些住宿組合選擇因其靈活性且無需繳納大量初始按金兼具更為靈活的租約續約方式而具吸引力。據仲量聯行統計，由於受外籍僱員及於公司偏好使用移動及臨時員工的趨勢不斷增長所驅動，按複合年增長率計算，二零零九年至二零一三年年底期間，香港服務套房數目的複合年增長率約為 3.9%。截至二零一三年年末，香港服務套房總數為約 16,800 套。下表載列所述期間香港酒店市場之關鍵指標：

	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
酒店總數.....	167	175	190	211	225	244
– 甲級高價酒店.....	27	29	32	34	34	34
– 乙級高價酒店.....	55	58	69	73	83	86
– 中價酒店.....	71	72	78	84	88	95
– 未分級.....	14	16	11	20	20	29
酒店客房總數.....	59,627	60,428	62,830	67,394	70,017	72,721
香港遊客總人數(百萬人).....	30	36	42	49	54	61
中國遊客佔百分比(%).....	60.7	63.0	67.0	71.8	75.0	77.7
客房均價(港元) ⁽¹⁾	1,023	1,165	1,356	1,489	1,447	1,473
入住率(%) ⁽¹⁾	78	87	89	89	89	90

來源：香港旅遊發展局、CEIC，二零零九年至二零一四年

附註：

(1) 即所有類型酒店的平均數

二零一四年，受大量抵境旅客支撐，香港酒店業維持相對穩定。二零一四年，香港共有約 6,100 萬遊客，主要為中國遊客，佔遊客總人數約 77.7%。繼二零一三年遊客到港人數同比增長約 10.2% 之後，二零一四年遊客到港人數同比增長約 13.0%；其中中國遊客增長更為強勁，繼二零一三年同期增長約 15.1% 之後，二零一四年同比增長約為 17.0%。

行業概覽

香港已發展成為亞洲會展中心，並且在會議、獎勵旅遊及會議（「MICE」）市場保持強勁，從而吸引商務旅客到港，驅動酒店需求。據香港會議及展覽拓展部統計，二零一四年首九個月，主要市場⁽¹⁾的MICE過夜會議遊客訪問人數約為120萬人，同比增長約14.4%。

附註：

- (1) 主要市場包括美洲、歐洲、非洲及中東、澳洲、新西蘭及南太平洋、亞洲北部、南亞及東南亞、台灣、澳門及中國內地

中國

中國酒店業受諸多因素驅動，例如中國經濟快速發展、國內休閒及商務旅客人數不斷增長以及因中國出口導向經濟的強勁增長及中國融入全球經濟帶動遊客人數不斷上升與十二五規劃期間中國旅遊發展規劃概述的政策支持等。下表載列所述期間各類旅客的人數：

	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
國內旅客人數(百萬人)	1,902	2,103	2,641	2,957	3,262
入境旅客人數(百萬人)	126	134	135	132	129

來源：中國國家統計局，二零零九年至二零一三年

根據國家旅遊局統計，於二零一三年年末，中國擁有11,687家星級酒店。於二零一三年評級的酒店中，約6.3%獲評五星級，而約20.2%獲評四星級。二零零九年至二零一三年底期間，中國酒店業入住率呈現相對穩定趨勢，客房平均價穩步增長。行業總體前景預期樂觀。下表載列所述期間與中國酒店業有關的主要數據：

	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
酒店總數 ⁽¹⁾	14,237	13,991	11,676	11,367	11,687
酒店客房總數(千間)	1,674	1,710	1,475	1,497	1,539
入住率(%)	57.9	60.3	61.0	59.5	56.0
客房平均價(人民幣元)	不適用	295	313	329	334

來源：國家旅遊局，二零零九年至二零一三年

附註：

- (1) 二零一零年及二零一一年酒店數目減少部分歸因於二零零八年奧運會中國酒店業繁榮發展之後的調整期

行業概覽

行業需求方面，國內旅遊及商務旅客為未來需求的關鍵驅動因素，而中等收入人士的需求不斷增長，或會為高端酒店帶來新的機遇。近年來，隨著各公司擴展地域分佈及中國增強對外聯繫，商務旅客人數強勁增長。此兩方面的需求有助於減輕因政府抑制奢侈品消費及服務導致的下行風險。供應方面，中國酒店市場面臨本地及國際酒店品牌的競爭，但國際酒店品牌透過其擴張計劃已繼續表明其對中國酒店市場的長期信心。