

除另有指明者外，本節所載資料及統計數據乃摘錄及來自各種政府官方刊物、公開可用資源及私人刊物。我們相信，該資料及統計數據的來源乃為有關資料及統計數據之適當來源，且董事已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們並無理由相信，該等資料及統計數據不確或有誤導成分或遺漏任何事實將致使該等資料不確或有誤導成分。本公司、獨家保薦人、包銷商或我們或彼等各自董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、或我們或彼等各自董事及顧問或任何參與上市的其他人士並無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。故本節所載官方及非官方來源不應過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載一些數據可能僅代表該等數據收集當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

## 資料來源

關於收購事項，我們已委聘獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」）對中國及深圳房地產市場進行調研。仲量聯行為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等各種服務。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就收購事項而言，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物業權益的物業估值報告載於本通函附錄五。仲量聯行透過互為獨立的兩個業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。市場研究報告主要由仲量聯行的指定市場研究團隊編製，乃基於從各種政府刊物、實地考察及採訪、仲量聯行的專有數據庫以及與相關房地產市場有關的CREIS中指數據庫所收集的數據。CREIS中指數據庫乃由中國指數研究院開發。獨立第三方中國指數研究院乃於二零零四年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的知名中國物業研究機構。該數據庫已於中國房地產業廣泛使用及依賴。

採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例，及仲量聯行瞭解仲量聯行專有數據庫及所訂購的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。因此，仲量聯行採納上述資料來源並認為可靠。

仲量聯行於編製本節時倚賴下列假設：(i)本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及合同平均售價均真實準確；(ii)統計局公佈的所有數據均真實準確；(iii)自有關地方房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；(iv)自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均

## 附錄一

## 行業概覽

真實準確；及(v)若所訂購數據來自知名公共機構，仲量聯行將倚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。

我們已同意就編製市場研究報告向仲量聯行支付總費用250,000港元。該筆款項的支付不是取決於收購事項的成功或市場研究報告的結果。我們認為，該筆支付與該報告的市場價格一致。

本集團董事經作出合理審慎查詢後確認，自最後實際可行日期起市場資料並無不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、遭否定或受到影響。

### 中國經濟概覽

於過去六年內，中國的名義國內生產總值由二零零九年的人民幣340,900億元增加至二零一四年的人民幣636,460億元，複合年增長率約為13.3%。與此同時，中國的名義人均國內生產總值由二零零九年的人民幣25,608元增加至二零一四年的人民幣46,652元，複合年增長率為12.7%，表明中國人口的購買力大幅增加。下表載列所示期間經選定中國經濟數據。

	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	二零一四年	二零零九年 至二零一四年 複合年增 長率(%)
人口(百萬)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.49
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	63,646	13.3
實際國內生產總值增長率 (%)	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	7.4	8.6*
人均國內生產總值 (人民幣元)	25,608	30,015	35,198	38,459	41,908	46,652	12.7#
固定資產投資 (人民幣十億元)	22,460	25,168	31,149	37,469	44,629	51,276	18.0
失業率(%)	4.3	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1

資料來源：中國國家統計局

附註：\*為二零零九年至二零一四年算術平均值

### 中國房地產市場的關鍵動力

於二十世紀九十年代之前，中國的房地產業為國家計劃經濟的一部分。自此，中國的房地產及住房行業開始向市場導向型體系轉型，且中國穩固的經濟狀況推動房地產市場強勁增長。例如，中國固定資產投資由二零零九年的人民幣224,600億元增加至二零一四年的人民幣512,760億元，複合年增長率為18.0%。人均可支配收入的增長及城鎮化亦為房地產市場發展提供強大支持。

### 中國人均可支配收入

中國經濟的快速發展導致城市居民的人均可支配收入穩定增長，由二零零九年的人民幣17,175元增加至二零一四年的人民幣28,844元，複合年增長率為10.9%。該增長提高了中國城市居民的購買力，從而導致中國批發及零售市場高漲，從中國消費品的零售銷售增長(二零零

## 附錄一

## 行業概覽

九年至二零一四年期間複合年增長率為14.6%)可見一斑。下表載列所示期間城市居民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	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844	10.9
消費品零售銷售總額 (人民幣十億元)	13,268	15,700	18,392	21,031	23,781	26,239	14.6
CPI *	99.3	103.3	105.4	102.6	102.6	不適用	102.6***
CPI增長率(%)	-0.7	3.3	5.4	2.6	2.6	不適用	2.6***

資料來源：中國國家統計局

附註：\*上個年度=100

\*\*為算術平均數

# 根據二零零九年至二零一三年數據計算

### 中國城鎮化

自二十世紀九十年代以來，中國的改革開放引發經濟快速發展以及城鎮化。中國的城鎮化率由二零零九年的48.3%增加至二零一四年的54.8%，城市人口總數由二零零九年的645百萬上漲至二零一四年的749百萬。城市人口的增長導致城市地區對住宅物業的需求加大。根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(二零一四年至二零二零年)》，城市住宅的城鎮化率預期將於二零二零年達到60%。預計更多人口將遷往城市，引發未來住宅物業需求的增長。下表載列所示期間有關中國城鎮化率的數據。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一四年 複合年增長率(%)
城市人口(百萬)	645	670	691	712	731	749	3.0
人口(百萬)	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：中國國家統計局

### 中國物業市場概覽

隨著中國經濟的快速增長及可支配收入的強勁增長，中國房地產市場於過往數年內迅猛發展。中國物業投資金額由二零零九年約人民幣36,240億元增加至二零一四年的95,040億元及每年已售物業的總建築面積由二零零九年的948百萬平方米增加至二零一四年的1,206百萬平方米。

同期，商業物業、辦公物業及酒店物業的供求呈穩定增長。根據中國國家統計局，於二零零九年至二零一四年間，已完成物業的建築面積及已售商業物業及辦公物業的建築面積有所增長。

下表載列所示期間有關中國物業市場不同部門的若干統計數據。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
<b>整體</b>							
商品物業房地產投資總額 (人民幣十億元)	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	21.3
已竣工商品物業總建築面 積(百萬平方米)	727	787	926	994	1,014	1,075	8.1
已售商品物業總建築面積 (百萬平方米)	948	1,048	1,094	1,113	1,306	1,206	4.9

## 附錄一

## 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	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
在建商品物業總建築面積(百萬平方米)	3,204	4,054	5,068	5,734	6,656	7,265	17.8
商品物業均價(人民幣/平方米)	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	6,324	6.2
<b>住宅物業</b>							
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	20.2
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	596	634	743	790	787	809	6.3
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	1,052	4.1
在建住宅物業建築面積(百萬平方米)	2,513	3,148	3,877	4,290	4,863	5,151	15.4
住宅物業均價(人民幣元/平方米)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,932	5.9
<b>零售物業</b>							
零售物業房地產投資(人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	1,435	28.0
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	102	109	121	不適用
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	53	70	79	78	85	91	11.4
零售物業均價(人民幣元/平方米)	6,871	7,747	8,488	9,021	9,777	9,814	7.4
<b>辦公室</b>							
辦公物業房地產投資(人民幣十億元)	138	181	256	337	465	564	32.5
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	23	28	31	不適用
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	15	19	20	23	29	25	10.8
辦公物業均價(人民幣元/平方米)	10,608	11,406	12,327	12,306	12,997	不適用	5.2 <sup>#</sup>

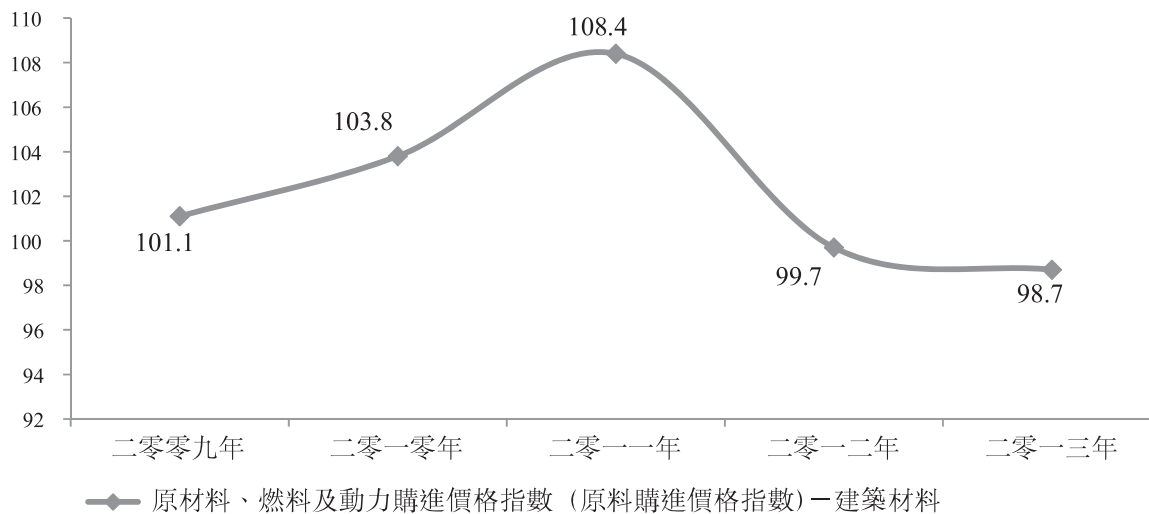
資料來源：中國國家統計局

# 根據二零零九年至二零一三年數據計算

### 歷史價格趨勢

#### 原材料

原材料、燃料及動力購進價格指數(「**原料購進價格指數**」)乃預測房地產開發商建築成本的一種常見基準。根據中國國家統計局進行的報道，建築材料的原料購進價格指數於二零零九年至二零一四年間呈倒U型。該指數由二零零九年的101.1點攀升至二零一一年的峰值108.4點，隨後下滑至二零一二年的99.7點及二零一三年的98.7點，這表明因經濟、政治及社會變革而引發原材料價格逐年波動。



資料來源：中國國家統計局

## 附錄一

## 行業概覽

### 建築成本

建築材料成本對房地產開發商而言是另一個重要因素，且鋼材及水泥的價格構成建築材料成本的主要部分。從二零零九年至二零一三年，鋼材產品價格指數及中國生產者價格指數（水泥生產）分別錄得-2.0%及1.1%的複合年增長率。下表載列所示期間的各價格指數。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一三年 複合年增長率(%)
鋼材產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	不適用	-2.0
中國生產者價格指數－ 水泥生產	95.3	112.2	112.3	92.2	99.7	不適用	1.1

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博

### 土地價格

土地價格對房地產運營而言乃關鍵因素，其受土地供應、政策及特性等因素的影響較大。中國已售總地盤面積由二零零九年的828百萬平方米增至二零一四年的1,703百萬平方米，複合年增長率為15.5%。一般而言，預期未來土地成本將繼續增加，從而對房地產開發商造成更大壓力。下表載列所示期間有關已售地盤面積及平均地盤價值的數據資料。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一四年 複合年增長率(%)
已售總地盤面積 (百萬平方米)	828	1,238	2,698	2,919	2,969	1,703	15.5
已售地盤面積－住宅 (百萬平方米)	378	557	845	804	983	534	7.2
已售地盤面積－零售及辦公 (百萬平方米)	83	129	297	402	462	271	26.9
平均地盤價值－住宅 (人民幣元/平方米)	2,969	3,336	2,405	2,418	3,083	3,918	5.7
平均地盤價值－零售及辦公 (人民幣元/平方米)	2,570	2,809	2,157	1,863	2,626	3,066	3.6

資料來源：CREIS

### 中國房地產行業的監管環境

請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

### 珠江三角洲地區概覽

大珠江三角洲地區（「大珠三角」）涵蓋廣東省九個市，包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶，以及兩個特別行政區（香港和澳門）。大珠三角傳統上因商品出口水平較高而聞名，並且是中國沿海（尤其是南方地區）的重要經濟動力。

根據國家發展與改革委員會頒佈的並由國務院批准的「珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008-2020年）」，大珠三角的人均國內生產總值預計將於二零二零年達到人民幣135,000元，其中服務業佔該地區國內生產總值的60%。在國務院於二零一零年十二月發佈的「國土發展計劃」中，珠江三角洲是中國南部被選為三個國家優化開發區之一的唯一地區。深圳前海、廣州南沙區及珠海橫琴開展的大型基礎設施項目已獲授予國家地位。具體而言，前海預計將於二零一五年完成其基礎設施建設，其中涉及復墾開發區以及建造鐵路網及第一期商業物業，藉此補



## 附錄一

## 行業概覽

充其已實施於投資監管、企業治理、國際爭議處理及人才引進的改革措施。在快速工業化及城鎮化的推動下，「多中心大都市」將於大珠三角顯現，「現代服務業」將成為主要焦點。

### 深圳經濟概覽

二零一四年深圳人口總數為10.8百萬，為廣東省第二大城市。該市面積為1,991.64平方公里，由六個區和四個新區組成。深圳位於珠江三角洲最前沿，南連香港，東臨大亞灣，是中國南部重要的沿海交通樞紐，並且就二零一四年的經濟產出而言，其在中國所有城市中位居第四。

於過去六年內，深圳的國內生產總值保持可持續增長，二零零九年至二零一四年期間平均增長率為14.3%。此外，人均國內生產總值由二零零九年的人民幣84,147元增至二零一四年的人民幣149,500元，平均增長率為12.2%。經濟增長導致深圳居民的消費能力增長，從消費品的零售銷售額增加(二零零九年至二零一四年期間平均增長率為13.5%)便可見一斑。下表載列所示期間經選定深圳經濟統計資料。

	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	二零一四年	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
人口(百萬)	10.0	10.4	10.5	10.6	10.6	10.8	1.6
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	820.1	958.2	1,150.6	1,295.0	1,450.0	1,600.2	14.3
實際國內生產總值增長率(%)	10.7	12.2	10.0	10.0	10.5	8.8	10.4*
人均國內生產總值 (人民幣元)	84,147	94,296	110,421	123,247	136,947	149,500	12.2
人均可支配收入(人民幣元)	29,245	32,381	36,505	40,742	44,653	40,948	7.0
消費品零售銷售額 (人民幣十億元)	256.8	300.1	352.1	400.9	443.4	484.4	13.5
CPI	98.7	103.5	105.4	102.8	102.7	102.0	102.5*
國內旅客(百萬)	19.4	22.7	26.3	29.4	33.5	38.1	14.4
國際旅客(百萬)	9.0	10.2	11.1	12.1	12.2	11.8	5.7

資料來源：深圳市統計局

\* 為算術平均數

### 深圳物業市場概覽

作為一個快速增長的大都市，深圳的固定資產(尤其是房地產行業)投資呈現增長。深圳房地產投資總額由二零零九年的人民幣438億元增至二零一四年約人民幣1,070億元，複合年增長率為19.6%。於房地產行業，零售物業分部尤為發展重心。新竣工零售物業的總建築面積由二零零九年的0.32百萬平方米增加至二零一三年的0.53百萬平方米，複合年增長率為13.4%。另一方面，住宅物業平均售價由二零零九年的人民幣14,858元/平方米增加至二零一三年的人

## 附錄一

## 行業概覽

人民幣21,808元／平方米，複合年增長率為10.1%。下表載列所示期間有關深圳物業市場的若干選定統計資料。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元)	170.9	194.5	206.1	219.4	240.2	271.7	9.7
房地產投資(人民幣十億元)	43.8	45.9	51.5	73.7	88.8	107.0	19.6
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	2.7	2.5	2.3	2.9	2.0	2.7	0.0
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.25	0.32	0.21	0.12	0.31	不適用	5.5
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.32	0.25	0.36	0.40	0.53	不適用	13.4
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	7.2	4.1	4.7	4.9	5.3	不適用	-7.4
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.20	0.15	0.10	0.06	0.21	不適用	1.2
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	0.18	0.22	0.17	0.21	0.19	不適用	1.4
住宅物業均價(人民幣元／平方米)	14,858	20,297	19,038	18,848	21,808	不適用	10.1
辦公物業均價(人民幣元／平方米)	23,919	24,797	39,481	37,814	36,402	不適用	11.1
零售物業平均售價(人民幣元／平方米)	20,826	23,346	31,654	29,859	18,059	不適用	-3.5
酒店(五星級)數目	14	17	18	18	20	不適用	9.3
酒店(四星級)數目	31	30	32	27	26	不適用	-4.3

資料來源：深圳市統計局

附註：二零一四年數據並不適用

### 深圳核心區域的住宅物業市場

深圳核心區域的住宅物業市場包括羅湖區、福田區及南山區的物業市場。截至二零一五年第一季度，深圳核心區域共有62個可供出售住宅項目，總建築面積約為13,131,738平方米。

受中國政府採取的降溫措施以及核心區域住宅物業的有限供應的影響，已售住宅物業的建築面積由二零零九年的1,945,000平方米減至二零一四年的610,000平方米，複合年增長率為-20.7%。住宅物業銷售總額亦由二零零九年的人民幣405億元減至二零一四年的人民幣255億元，複合年增長率為-8.8%。相反，由於住宅物業供應有限及經濟前景樂觀，住宅物業均價由二零零九年的人民幣20,826元／平方米增至二零一四年的人民幣41,749元／平方米，複合年增長率為14.9%。

由於深圳核心區域發展良好，核心區域在過去幾年內可供物業開發的土地變得有限，由二零一零年至二零一四年期間羅湖區及福田區並無住宅地塊拍賣可見。因此，市區重建將成為未來核心區域住宅開發用地日益重要的來源。

下表載列所示期間有關深圳核心區域住宅物業市場的重要統計資料。

	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	二零一四年	二零零九年至二零一四年複合年增長率(%)
已售住宅物業建築面積(千平方米)	1,945	740	453	548	544	610	-20.7
住宅物業銷售總額(人民幣十億元)	40.5	21.9	15.2	18.1	21.9	25.5	-8.8
住宅物業均價(人民幣元／平方米)	20,826	29,608	33,502	33,009	40,287	41,749	14.9

資料來源：CREIS

## 深圳社區購物中心<sup>1</sup>市場

### 供求

深圳社區購物中心目前包括九個複合式建築群，總面積為約579,000平方米。按將於未來三年竣工的已確認或在建項目的數目計算，預計於未來幾年內將新增七個社區購物中心，總面積為約296,000平方米。於現有社區購物中心中，位於傳統零售區域（即羅湖及南山）的社區購物中心不足一半，而逾一半位於龍華、龍崗及鹽田。隨著移民人口繼續增長，深圳社區購物中心方面的需求預計將保持強勁。

### 價格

核心區域（包括羅湖、福田及南山）的社區購物中心商舖空間通常按每月約人民幣300元／平方米的平均租金租賃而非出售，而龍華、龍崗及鹽田等新區的社區購物中心商舖空間則按每月約人民幣200元／平方米的平均租金租賃。

## 深圳核心區域的辦公地產市場

### 概覽

早在二十世紀九十年代中期，甲級辦公樓初現深圳羅湖區。隨著該市向西發展，福田區於十年前作為新中心商務區誕生。然而，隨著前海深港現代服務業合作區的發展，中心商務區的位置在最近幾年內逐漸由福田區轉向南山區。根據仲量聯行的近期研究，需求強勁增長及供應方面的政策信號預計將成為未來幾年內福田區及南山區甲級辦公樓市場發展的重大動力。根據仲量聯行的數據，於二零一四年，深圳甲級辦公樓的當前存量為3.1百萬平方米，南山、福田及羅湖分別為0.34、2.3及0.44。

### 租賃及空置

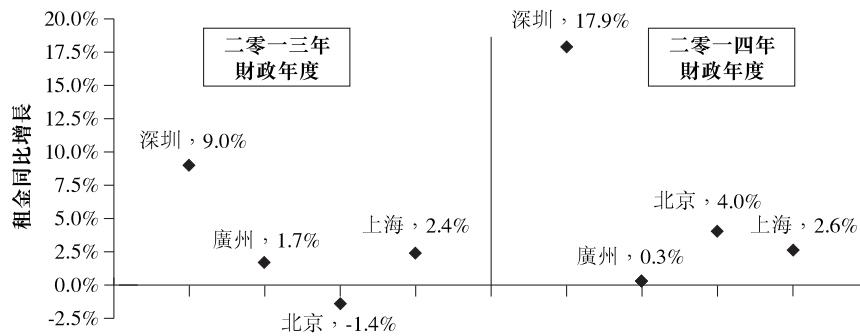
就租金而言，深圳甲級辦公樓市場呈現蓬勃發展趨勢，二零一四年整體市場的租金達每月人民幣244元／平方米，同比增長21.7%。根據仲量聯行的數據，於二零一四年，深圳空置率為3%，而南山、福田及羅湖分別為5.4%、3.0%及1.3%。深圳的租金為人民幣244元每月每平方米，而南山、福田及羅湖分別為人民幣198元每月每平方米、人民幣258元每月每平方米及人民幣225元每月每平方米。

就租金價格增長率而言，深圳於二零一三年及二零一四年在中國一線城市中連續排名第一，同比增長率分別為9.0%和17.9%。然而，租金價格不斷上漲並未對深圳的整體空置率造成不利影響，二零一四年該比率僅為3%，同比下降7.9%。下表列示中國一線城市中甲級辦公樓的淨吸納量及租金增長率。

<sup>1</sup> 社區購物中心物業市場於市場研究報告界定為包括下列物業：

- 向附近社區提供便利及時尚及服務導向型產品，具有超市、時尚、餐飲、娛樂、保健及教育等綜合特徵；
- 隨住宅項目一同開發，建築面積通常不少於20,000平方米；及
- 有單一業主及受戰略性規則管理。

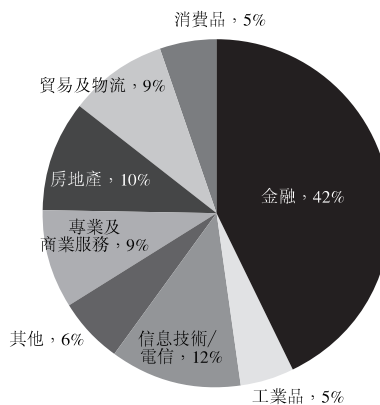




資料來源：仲量聯行

### 需求分析

關於承租人資料，深圳甲級辦公樓的承租人一半以上為國內公司。金融行業、信息技術及電信行業以及房地產行業乃推動深圳甲級辦公樓當前需求的新興力量，分別佔該市出租空間的42%、12%及10%。根據深圳市統計局，該等行業於二零一四年總共僱用逾749,667人，約佔深圳工作人口的8.3%。下表載列於二零一四年按行業劃分的深圳甲級辦公樓的需求來源明細（按出租率百分比計算）。



資料來源：仲量聯行

### 前景

房東對物業租賃的信心因穩健的預租率而有所加強。繼中國經濟狀況於歐洲主權債務危機後放緩之後，深圳與金融有關的辦公樓市場開始復甦。從二零一二年下半年起，深圳甲級辦公樓的租金面值停止下降並開始持續復甦。深圳甲級辦公樓的物業租金估計將於二零一五年保持穩健上漲趨勢。

### 深圳高檔酒店市場

隨著經濟發展，深圳酒店業呈現持續繁榮，由國際旅遊收入自二零零九年的27.6億美元增至二零一四年的46億美元可見，複合年增長率為10.6%。於二零一四年底，深圳有36家高檔酒店提供約9,905間客房。估計於二零一五年至二零一九年期間將新增10家高檔酒店，面積約

## 附錄一

## 行業概覽

為365,000平方米。新酒店(實質上大多預計為混合用途項目)供應將繼續改變深圳酒店市場的格局，並推動各行業的發展。此外，許多新高檔酒店預期將在邊緣行業及偏遠地區開設。隨著深圳繼續加速其城鎮化進程，城市與郊區之間的差距將會降低。

深圳酒店業的需求主要受旅遊推動。隨著廣州－深圳－香港高速鐵路(「廣深港高速鐵路」)竣工後，預計越來越多的商務旅客以及休閒遊客將於未來十年內為酒店業者提供持續不斷的機會。下表載列於二零零九年至二零一四年期間深圳的若干旅遊指標。

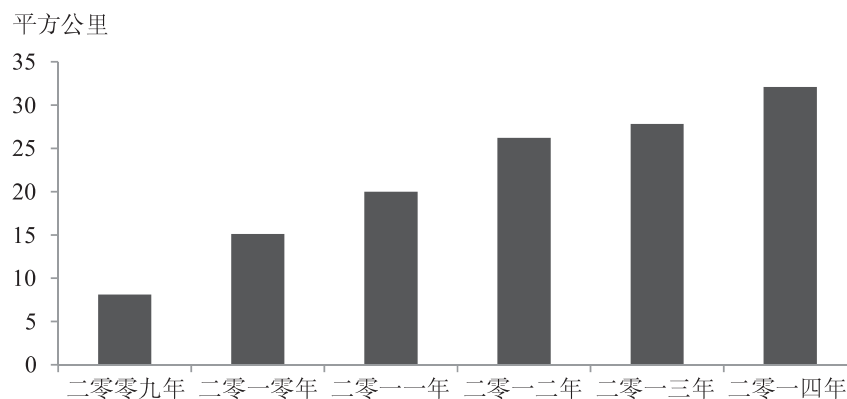
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
國內旅客(百萬)	19.4	22.7	26.3	29.4	33.5	38.1	14.4
國際旅客(百萬)	9.0	10.2	11.1	12.1	12.2	11.8	5.7
<b>總計</b>	<b>28.4</b>	<b>32.9</b>	<b>37.4</b>	<b>41.5</b>	<b>45.7</b>	<b>49.9</b>	<b>11.9</b>

資料來源：深圳市統計局

## 深圳市區重建分析

### 深圳土地供求

市區重建於一九九四年提出，並於過去幾年內實施相應立法及法規後大力發展。於二零一一年，透過市區重建進行的土地供應首次超過深圳新土地供應。於二零一二年，透過市區重建進行的土地供應達到其峰值，佔該年度土地供應總量的75%。於二零一四年，眾多市區重建的大型項目處於建設之中，包括總建築面積超過一百萬平方米的項目。下表列示從二零零九年至二零一四年深圳透過市區重建進行的土地供應。



資料來源：深圳市規劃和國土資源委員會

### 土地成本

就市區重建項目而言，土地成本由土地出讓金、拆遷補償費及公共配套設施成本組成。土地出讓金乃基於不同的容積率計算：(i)倘容積率不足2.5%，開發商不會被收取任何土地出讓金；(ii)倘容積率介於2.5%至4.5%之間，開發商將就容積率位於上述範圍內的土地部分支付20%的基準地價；及(iii)倘容積率高於4.5%，開發商將就容積率高於4.5%的土地部分悉數支付

## 附錄一

## 行業概覽

基準地價。根據建築面積，拆遷補償費及公共配套設施成本大約介於人民幣1,100元／平方米至人民幣2,500元／平方米之間。因此，市區重建項目的土地成本估計一般低於在深圳公開市場上獲得的項目的成本。

自二零一零年以來，新土地交易的數目逐年減少，總交易地盤面積亦有所下降，二零零九年至二零一四年期間的複合年增長率為-11.3%。然而，地盤面積的均價由二零零九年的人民幣5,246元迅速增至二零一四年的人民幣37,924元，複合年增長率為48.5%。下表載列自二零零九年以來有關深圳公開土地市場的土地交易的數據資料。

項目	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	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
交易地塊	59	84	60	54	47	45	-5.3
總交易地盤面積(平方米)	2,651,746	4,802,353	2,699,640	1,520,168	1,285,946	1,457,492	-11.3
總規劃建築面積(平方米)	6,084,028	9,806,716	8,250,537	4,368,042	6,852,066	4,952,594	-4.0
地盤面積均價 (人民幣元／平方米)	5,246	3,229	7,129	7,133	36,334	37,924	48.5
建築面積均價 (人民幣元／平方米)	2,229	1,581	2,329	2,474	6,818	11,160	38.0

資料來源：CREIS

### 市區重建的發展趨勢及前景

於二零零七年，建築用地面積為750平方公里。根據深圳市人民政府辦公室發佈的《深圳市城市總體規劃(二零一零—二零二零)》，預計直至二零二零年，建築用地的總面積將保持在890平方公里以內。於此期間，估計將有140平方公里新土地及190平方公里改建土地。因此，市區重建預計將成為未來五年內土地供應的最重要來源。根據深圳市政府的二零一二年工作報告，透過市區重建的開發空間將進一步釋放，以鼓勵透過二次開發現有土地進行城市發展。經計及近幾年來用於招標、拍賣及掛牌的土地數量有所下降，市區重建日益成為開發商獲得土地儲備的常見方式。

### 有關目標集團的市場競爭

不同於其他旨在擴大全國業務的開發商，目標集團主要專注於深圳及珠江三角洲地區的房地產市場；彼於過去幾年已積累豐富經驗及市場聲譽。因此，目標集團相對於其同行而言更加瞭解該等地方市場，並受益於與地方政府及機構的良好關係。截至二零一四年十二月三十一日，與深圳其他辦公單位相比，目標集團的NEO都市商務綜合體之辦公單位之平均租金較高。有關市場競爭格局的更多詳情，請參閱「目標集團之業務—競爭」一節。

### 深圳房地產市場之近期發展

根據國家統計局發佈之「70個大中城市新建商品住宅價格指數」，自二零一五年一月起，深圳在環比增長率上連續五個月位居第一位。於指數內的70個大中城市當中，深圳為唯一一個在二零一五年五月的新建住宅物業價格出現上漲之城市，較二零一四年五月上漲7.7%。此外，深圳二零一五年第一季度甲級辦公樓租金之增長率為4.7%，在同期甲級辦公樓租金增長率上位居第一位。