

行業概覽

本節載有關於中國經濟及我們所經營的房地產行業的資料及統計數字。我們在下節所載的資料部分取材自不同官方刊物及委託戴德梁行並編製的研究報告。有關詳情，請參閱「資料來源」一節。我們相信，該等來源對於下列資料及統計數字（包括所識別的未來期間的前瞻性資料）乃屬合適來源，而我們已在摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎措施。我們並無理由相信有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面屬失實或具誤導成份。我們或保薦人、我們或彼等各自的聯屬人士或顧問或參與推介的任何各方並無對有關資料進行獨立核實，亦無對其正確性、準確性及完整性發表任何聲明。所載的若干資料及統計數字（包括摘錄自中國官方及政府刊物和來源的資料）未必與由第三方在中國國內外編製的其他資料及統計數字一致。我們董事經作出合理審慎措施後確認，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生或會對本節內披露的資料有所限制、出現矛盾或受影響的不利變動。

資料來源

就[編纂]而言，我們已委託戴德梁行（為Cushman & Wakefield香港辦事處）編撰市場研究報告，用於組成本文件其中部分，以提供有關中國經濟、中國物業市場（尤其在海南省內的特定地區）及我們所經營房地產行業的資料。戴德梁行已就編撰戴德梁行報告向我們收取總費用人民幣480,000元，而我們相信這收費與有關報告的市場收費一致。

Cushman & Wakefield為一家全球房地產服務公司，提供不同種類服務，包括投資代理、租賃代理、物業及設施管理、項目及樓宇顧問、投資及資產管理、研究及估值。Cushman & Wakefield在超過60個國家設有辦事處，共聘用43,000名僱員。

為了我們的[編纂]，戴德梁行亦擔保我們的物業估值師。由戴德梁行編撰有關我們物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。戴德梁行報告與物業估值報告的編撰是由兩組不同的戴德梁行業務部門處理，而彼此互相獨立。戴德梁行報告主要由戴德梁行指派的市場研究團隊根據來自中國政府、知名研究機構及戴德梁行專有的數據庫的數據而編撰。在研究過程中，戴德梁行曾與地方行業專家及本公司管理層進行面談。

下文載列戴德梁行採用以上資料來源及認為有關資料屬可靠的主要理由：

- 採用官方數據及來自不同中國政府機關的公佈乃屬一般市場慣例；
- 戴德梁行明白從中國指數研究院採集所訂購的數據的數據收集方法及來源；及

行業概覽

- 從面談中取得的資料僅供戴德梁行參考，而本報告所載的調查結果並非建基於有關面談的結果。然而，戴德梁行在向戴德梁行報告所涵蓋的地區內的政府及私人客戶提供市場調整研究方面的往績卓著，因此從有關面談中取得的資料被認為屬可靠。

在編撰戴德梁行報告時，戴德梁行曾依賴下列假設：

- 不會出現政治或行政方面的發展情況而會重大打擊中國（尤其所研究的地區）的整體市場信心以及對業務活動、旅客到訪及國內旅遊造成損害；
- 飲用水、污水處理、電力及燃氣等基礎設施將會按穩定可靠的水平供應和產生，令最終用戶保持滿意；
- 往返所研究地區及在區內的現有運輸系統將會維持和得到改善，以符合城市四通八達的要求；及
- 中國（尤其所研究地區）的主要貿易夥伴、投資者及旅客所在國家的經濟在短期內不會出現重大和持續衰退。

董事合理審慎地確認，自戴德梁行報告日期以來，市場資料沒有不利變動，而可能導致於本章節披露的資料出現保留意見、互相抵觸或受到影響。

中國經濟概覽

過去幾年，中國經濟受全球經濟不景所影響。不過，在各種宏觀經濟政策的影響下，中國國內生產總值增長維持強勁，國內生產總值由2010年約人民幣408,900億元增至2015年約人民幣676,710億元，複合年增長率約10.6%。

下表載列於所示年度中國的主要經濟及人口指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2010年 - 2015年)
名義國內生產總值(人民幣10億元) ..	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,801.9	63,646.3	67,670.8	10.6%
實質國內生產總值增長率(%).....	10.6%	9.5%	7.7%	7.7%	7.4%	6.9%	-
人均國內生產總值.....	30,567.0	36,018.0	39,544.0	43,320.0	46,531.0	-	-
固定資產投資(人民幣10億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,276.1	55,159.0	17.0%
城市人均可支配收入(人民幣).....	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.0	28,844.0	31,195.0	10.3%
永久人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	0.5%

資料來源：中國統計年鑒

行業概覽

中國房地產市場概覽

中國政府已推行若干政策，旨在穩定中國房地產價格及控制房地產貸款。該等政策主要關於（其中包括）根據經濟狀況及宏觀經濟調控的必要性來控制投機性購房及調整固定資產投資項目的最低資本比率。

中國人民銀行的官方借存利率於2011年7月創新高後，然後於2012年兩度下調，再分別於2014年11月及2015年3月下調。由於此貨幣政策的變更，購買物業的融資成本下降。預期將增加流動性及刺激物業市場的需求，並維持市場穩步增長。

在國內投資、消費及中國經濟起飛的影響下，中國物業市場迅速發展。

下表載列所示期間中國的主要房地產指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
住宅房地產投資(人民幣10億元)	3,402.6	4,432.0	4,937.4	5,895.1	6,435.2	6,460.9	13.7%
已落成住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	3.1%
在建住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	10.2%
已售住宅物業總建築面積 (百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.5	3.8%
銷售收益(人民幣10億元)	4,412.1	4,819.8	5,346.7	6,769.5	6,241.1	7,277.1	10.5%
住宅物業平均售價(每平方米人民幣).	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,933.0	6,471.4	6.5%

資料來源：中國統計年鑒

海南省及特選城市旅遊業概覽

國家發改革於2010年正式發布《海南國際旅游島建設發展規劃綱要(2010年至2020年)》。根據規劃綱要所述的目標，海南將於2020年之前成為世界一級的休閒度假島。屆時，旅遊業帶來的價值佔省本地生產總值的百分比應超逾12%，而服務業的總貢獻應達60%。省級城鎮及農村本地生產總值連同居民生活水平應達致國家領先水平，而整體環境質素亦應維持於全國領先水平。規劃提出，於2020年之前，「潔淨能源」應佔一次能源消耗50%，而車輛廢氣排放將符合全國先進水平的準則。

行業概覽

旅遊市場

海南旅遊業所產生的收益增加，與旅客人數的增加有正向關係。下表載列三亞、海口及儋州旅遊業於所示期間的收益：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010- 2015年)
旅客人數(以百萬人為單位， 複合年增長率除外)							
海南.....	25.9	30.0	33.2	36.7	47.9	53.4	15.6%
－三亞.....	8.8	10.2	11.0	12.3	13.5	10.3	3.2%
－海口.....	7.3	8.6	9.5	10.6	11.3	12.3	11.0%
－儋州.....	5.0	5.6	6.4	11.9	13.5	15.8	25.9%
－其他.....	4.8	5.6	6.3	1.9	9.6	15.0	25.6%
旅遊業收益總額(人民幣10億元， 複合年增長率除外)							
海南.....	25.8	32.4	37.9	42.9	50.7	57.2	17.3%
－三亞.....	14.0	16.1	19.2	23.3	27.0	22.1	9.6%
－海口.....	7.2	8.3	10.2	12.0	14.2	16.0	17.3%
－儋州.....	0.4	0.4	0.5	0.9	1.0	1.1	22.4%
－其他.....	4.2	7.6	8.0	6.7	8.5	18.0	33.8%
佔國內生產總值百分比							
海南.....	12.5%	12.9%	13.3%	13.6%	14.5%	15.5%	4.4%
－三亞.....	60.6%	56.7%	58.0%	62.4%	66.7%	72.0%	3.5%
－海口.....	11.7%	11.3%	12.4%	13.3%	14.1%	14.0%	3.7%
－儋州.....	3.1%	2.9%	2.7%	4.5%	4.3%	4.8%	9.1%
－其他.....	2.0%	3.0%	2.8%	2.1%	2.4%	4.9%	19.6%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

海南省及特選城市的物業市場

海南省

海南省經濟概覽

海南省為位於中國南部的島嶼，於2015年底的總人口約為9.1百萬人。於2015年的名義本地生產總值約為人民幣3,703億元，實質增長率7.8%，於2010年至2015年的複合年增長率為12.4%。第一、第二及第三產業對海南省本地生產總值的貢獻比率已於2015年調整至23.1：23.6：53.3。



資料來源：戴德梁行估價及顧問服務（上海）

下表載列於所示年度海南省的主要經濟及人口指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合 年增長率 (2010年至 2015年)
名義本地生產總值(人民幣10億元)...	206.5	251.5	285.5	314.6	350.1	370.3	12.4%
實質本地生產總值增長率(%).....	15.8%	12.0%	9.1%	9.9%	8.5%	7.8%	-
人均本地生產總值.....	23,831.0	28,797.0	32,374.0	35,317.0	38,924.0	40,818.0	11.4%
固定資產投資(人民幣10億元).....	133.1	161.1	214.5	269.8	304.0	336.0	20.3%
已動用外國直接投資(百萬美元)....	1,522.8	1,581.0	1,641.0	1,811.0	1,920.0	2,470.0	10.2%
城鎮人均可支配收入(人民幣).....	15,581.0	18,396.0	20,918.0	22,929.0	24,487.0	26,356.0	11.1%
城鎮人均可支配開支(人民幣).....	15,581.1	18,369.0	20,917.7	-	-	-	-
平均家庭收入(人民幣).....	16,929.6	20,094.2	22,809.9	-	-	-	-
永久人口(百萬人).....	8.7	8.8	8.9	9.0	9.0	9.1	0.9%
城鎮化率(%).....	49.8%	50.5%	51.5%	52.7%	53.8%	55.1%	2.0%

資料來源：海南統計局

行業概覽

海南省物業市場概覽

隨著經濟快速增長及海南國際旅遊島的發展，海南房地產的主要需求動力如下：

省級城市人均可支配收入的提升

預期城市家庭的人均可支配收入將於不久將來穩定和平穩地提升，有助產生正面的消費力量。

海南島運輸網絡的改善

西環高速鐵路的完成，將會成功解決整個海南島的嚴重交通問題。

海南旅遊市場的穩定和合理發展

根據「2010年至2020年海南國際旅遊島發展規劃大綱」，海南將於2020年成為國際一級休閒度假島。

海南的住宅物業需求主要來自非當地人士。在海南住宅物業市場的買家特性方面，來自華北（包括吉林省、遼寧省及黑龍江省和北京）的遊客仍將佔買家群的大部分。海南住宅市場方面，中高層及別墅等低密度住宅佔大部分。考慮到所訂價格較低的優勢，單位面積小的高層公寓較受海南島以外的買家歡迎。海南省的日後發展綱要繼續專注於北岸及南岸地區，特別是將海口及三亞分別界定為北區及南區的焦點。

下表載列於所示年度海南省的主要物業市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年至 2015年)
房地產投資(2010-2015年) (人民幣10億元).....	46.8	65.1	88.7	119.7	143.2	170.4	29.5%
在建商品房的總建築面積 (百萬平方米).....	44.9	62.6	78.1	78.2	95.2	83.2	13.1%
已落成商品房的總建築面積 (百萬平方米).....	10.4	11.3	15.9	11.7	18.5	-	-
已售商品房的總建築面積 (百萬平方米).....	8.5	8.7	9.3	11.9	10.0	10.5	4.3%
銷售收益(人民幣十億元)	74.7	77.4	73.6	103.3	93.5	98.3	5.6%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元).....	8,735.0	8,943.5	7,893.8	8,669.0	9,315.0	9,339.2	1.3%

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

海南省特選城市的概覽

三亞

三亞位於海南島最南端。該市的總面積約為1,919.58平方公里，於2015年底的總人口約為0.7百萬人。三亞是熱帶沿岸旅遊城市，擁有豐富旅遊資源，包括宜人氣候、優美海洋景致、海灘、叢林、溫泉、洞穴及花園，以及獨特文化。三亞於2010年至2015年的經濟維持迅速增長，名義本地生產總值的複合年增長率約為13.5%。

海南省於2015年的名義本地生產總值約為人民幣3,703億元，實質本地生產總值增長率7.8%。三亞佔2015年海南省本地生產總值約11.7%。固定資產投資於2010年至2015年維持穩定增長。於2015年，三亞的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣28,782.0元，較2014年增加約7.2%。

土地價格趨勢

三亞過去五年的住房土地供應有限。2015年成交的住房用途地塊只有四幅，累計地盤面積合計209,182平方米。不過，由於地積比率較高，四幅地塊的計劃住宅總建築面積為384,965平方米。總體成交價有波動趨勢。2015年平均樓面價為每平方米人民幣3,255元。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年至 2015年)
交易宗數	3	5	7	6	6	4	5.9%
土地出讓價 (人民幣百萬元).....	1,723	2,179	2,436	1,537	4,164	1,253	-6.2%
施工地盤面積 (平方米).....	176,314	482,048	509,316	193,837	491,589	209,182	3.5%
計劃總建築面積 (平方米).....	220,862	1,328,224	689,537	378,968	785,416	384,965	11.8%
平均樓面價 (每平方米人民幣)...	7,802	1,640	3,532	4,056	5,301	3,255	-16.0%

資料來源：中國房地產指數系統

住宅物業

根據三亞市統計局發佈的數據，按已落成住宅物業的總建築面積計算，住宅物業供應由2010年的1.1百萬平方米增至2015年的1.6百萬平方米，複合年增長率7.0%。按已售住宅物業的總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年約1.41百萬平方米增至2015年約1.05百萬平方米。2013年之前需求持續上升，但由於政府於2013年底頒佈住房土地供應的限制政策，2014年有所回落。住宅物業平均售價由2010年每平方米人民幣17,317元上升至2015年每平方米人民幣17,997元。

行業概覽

下表載列於所示年度三亞的主要住宅物業市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
物業存量							
已落成住房總建築面積 (千平方米).....	1,106.7	746.6	1,422.6	348.1	2,800.5	1,553.0	7.0%
物業供應							
在建住房總建築面積 (千平方米).....	5,186.3	5,487.3	7,807.4	9,822.4	11,810.4	10,901.6	16.0%
物業需求							
已售住房總建築面積 (千平方米).....	1,408.0	1,623.5	1,780.2	1,805.7	991.3	1,051.5	-5.7%
物業價格水平							
住房平均售價 (每平方米人民幣).....	17,317.0	12,727.0	11,431.0	14,299.0	19,576.0	17,997	0.8%

資料來源：三亞市統計局

市場環境及競爭

隨著三亞的競爭優勢按年增加，三亞已成為很多知名發展商高度追捧的城市。著名國內發展商如萬科、魯能集團及中鐵集團已在三亞建立據點。此外，海南多家當地住房企業如鹿回頭集團亦迅速發展。

根據住宅市場於2014年及2015年的預售總金額，以2014年及2015年的銷售額計算，我們是三亞排名第十的房地產發展商，而於有關期間三亞佔海南省房地產發展行業的市場份額分別為21.1%及20.7%。海南省於有關期間則分別佔中國房地產市場的1.2%及1.1%。三亞主要房地產公司的排名如下：

2014年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	預售金額 (人民幣百萬元)	概約市場份額
1	鹿回頭集團	5,177.6	27.4%
2	魯能集團	1,270.3	6.7%
3	萬科	1,148.6	6.1%
4	和弘地產	842.6	4.5%
5	鴻坤地產	634.0	3.4%
6	三亞鳳凰水城開發	562.0	3.0%
7	中鐵房地產集團	512.8	2.7%
8	潤豐建設有限公司	353.3	1.9%
9	保利集團	346.3	1.8%
10	本集團	330.3	1.7%

資料來源：中國房地產指數系統

行業概覽

2015年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	預售金額 (人民幣百萬元)	概約市場份額
1	鹿回頭集團	1,752.2	8.8%
2	萬科	1,558.1	7.9%
3	河北卓達房地產	1,118.4	5.6%
4	魯能集團	957.9	4.8%
5	融科智地	804.7	4.1%
6	綠地集團	715.9	3.6%
7	中鐵房地產集團	685.3	3.5%
8	和弘地產	575.7	2.9%
9	建龍集團	573.3	2.9%
10	本集團	527.6	2.4%

資料來源：中國房地產指數系統

附註：除中國房地產指數系統所披露的其他記錄外，海藍控股有限公司的預售數據是由本公司提供。我們相信，此資料的來源乃合適，而我們在摘錄及轉載有關資料時已合理地審慎行事。我們並無理由懷疑有關資料屬失實或有誤導成份，或有遺漏任何事實而致使有關資料失實或有誤導成份。該等資料並無經我們、獨家保薦人、包銷商或參與[編纂]的任何其他各方獨立核證，而概不對其準確性作出任何聲明。

酒店市場

在三亞，酒店市場供應每年均有增長，而需求亦見穩步上升。此外，由於外圍經濟復蘇、居民人均消費增加以及海南國際旅遊度假島的漸見規模等因素，酒店經營環境已進入良性周期。

主要酒店市場指標

年份	入住率(%)	平均房租 (每晚每房間 人民幣)	每個房間 平均收入 (人民幣)
2013年	50.5%	579	292
2014年	56.9%	570	324
2015年	62.0%	575	357
按年增長率(2015/2014)	9.0%	0.9%	10.2%
年增長率(2013 - 2015)	10.8%	-0.3%	10.6%

資料來源：STR Database

附註：1. 2013-2015年三亞酒店市場的統計數字涵蓋2013-2015年1月至12月的數據，並不包括複合年增長率。

附註：2. 於2013年第一季度至2015年第四季期間，三亞高檔酒店市場的每晚可出租客房數目呈上升趨勢。增加主要是由於國際旅遊島開幕，推動多家大型豪華酒店的建設。由於該區的旅遊規劃，海棠灣大量酒店現正興建中，日後將進一步增加每晚可出租客房數目。

*附註：上表的數據顯示大約15家酒店的過往數字，其中包括三亞市場的頭7大酒店。

行業概覽

市場前景

我們預期，三亞現時的房地產投資及旅遊消費增長動力仍會於2016年大部分時間持續。短期內，三亞住宅市場將保持穩定、健康及合理發展，而價格預計將穩定增長。

海口

海口位於海南省北部。該市的總面積約為2,304.8平方公里。於2015年底的總人口約為2.2百萬人。空氣污染指數只有28，較國家標準的第一級更佳。以空氣質素計，海口在全國中大型城市中排名首位。

於2015年，海口的名義本地生產總值約為人民幣1,161億元，佔海南省整體的名義本地生產總值約31.4%，實質增長率7.5%。於2015年，海口的人均本地生產總值約為人民幣52,501元。海口於2015年的固定資產投資約為人民幣1,012億元，較2014年增加約23.1%。於2015年，海口的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣28,535元，較2014年增加約7.6%。

土地價格趨勢

海口於過去數年的住房用地供應有限。2015年成交的住房用途地塊只有32幅，累計地盤面積合計約1.29百萬平方米。不過，由於地塊規模大和地積比率較高，32幅地塊的計劃住宅總建築面積約為2.81百萬平方米。總體成交價有波動趨勢。平均樓面價為每平方米人民幣1,401元，全年溢價率只有9.6%。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年增長率 (2010年至 2015年)
交易宗數	10	7	36	10	14	32	26.2%
土地出讓價(人民幣百萬元)	2,797	586	4,710	1,677	4,027	3,941	7.1%
施工地盤面積(平方米)	441,432	131,660	1,792,057	305,475	861,296	1,294,169	24.0%
計劃總建築面積(平方米)	1,294,130	318,916	3,637,921	830,833	2,234,990	2,811,771	16.8%
平均樓面價(每平方米人民幣)	2,161	1,838	1,294	2,017	1,801	1,401	-8.3%
平均溢價率	100.2%	0.5%	2.1%	40.7%	0.5%	9.6%	-37.4%

資料來源：中國房地產指數系統

住宅物業

根據海口市統計局發佈的數據，按經已落成的零售物業總建築面積計算，住宅物業的供應由2010年的839,400平方米增加至2015年的2,164,500平方米，複合年增長率為20.9%。在建住房的總建築面積由2010年的6.75百萬平方米增加至2015年的25.7百萬平方米，複合年增長率為30.7%。按已出售的住宅物業總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年約2.0百萬平方米增加至2015年約3.73百萬平方米，複合年增長率為13.3%。住宅物業平均售價由2010年的每平方米人民幣8,069.0元上升至2015年的每平方米人民幣7,636元，複合年增長率為-1.1%。

行業概覽

下表載列於所示年度海口的主要住宅市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	複合年 增長率 (2010年至 2015年)
物業供應							
已落成住房總建築面積 (千平方米)	839.4	455.7	2,284.4	1,476.1	3,261.1	2,164.5	20.9%
在建住房總建築面積 (千平方米)	6,749.1	9,480.7	12,793.6	14,300.3	15,908.3	25,692.3	30.7%
物業需求							
已售住房總建築面積 (千平方米)	1,997.0	1,931.6	2,514.9	3,190.4	2,975.8	3,733.0	13.3%
物業價格水平							
住房平均售價 (每平方米人民幣)	8,069.0	6,641.3	6,512.0	7,341.8	7,472.9	7,636.0	-1.1%

資料來源：中國房地產指數系統

市場環境及競爭

隨著海口的競爭優勢按年增加，海口已成為很多知名發展商高度追捧的城市。著名國內發展商如恒大集團及綠地集團已在海口建立據點。此外，海南多家當地住房企業如海航集團及海南佳元正在迅速發展。

根據住宅市場於2014年至2015年的預售收益總額，海口主要房地產公司的排名如下：

海口2014年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	銷售額 (人民幣百萬元)	概約市場份額
1	海航集團	1,293.6	5.8%
2	廣物地產集團	985.7	4.4%
3	海口市城市建設投資	698.5	3.1%
4	綠地集團	495.4	2.2%
5	海南家園房地產	440.7	2.0%

資料來源：中國房地產指數系統

行業概覽

海口2015年企業銷售排名（按預售額計算）

排名	企業名稱	銷售額 (人民幣百萬元)	概約市場份額
1	海航集團	1,453.6	5.1%
2	恒大集團	1,235.3	4.3%
3	廣物地產集團	1,054.0	3.7%
4	富力地產	1,036.1	3.6%
5	新世界中國地產	714.3	2.5%

資料來源：中國房地產指數系統

附註：我們相信，此資料的來源乃合適的來源，而我們在摘錄及轉載有關資料時已合理地審慎行事。我們並無理由懷疑有關資料屬失實或有誤導成份，或有遺漏任何事實而致使有關資料失實或有誤導成份。該等資料並無經我們、獨家保薦人、包銷商或參與[編纂]的任何其他各方獨立核證，而概不對其準確性作出任何聲明。

酒店市場

海口酒店市場供應按年上升，同時需求亦穩步上升。另外，由於對外經濟復蘇、居民人均消費上升及海南國際旅遊島知名度上升等因素，酒店經營環境已步入良性周期。

主要酒店市場指標

年份	入住率(%)	平均房租 (每晚每房間 人民幣)	每個房間 平均收入 (人民幣)
2013年.....	37.9%	653	247
2014年.....	47.6%	703	335
2015年.....	46.6%	607	283
按年增長率(2015/2014).....	23.0%	-7.0%	14.4%
年增長率(2013-2015).....	10.9%	-3.6%	7.0%

資料來源：STR Database

*附註：上表數據顯示海口市場7大酒店的過往數字。

市場前景

隨著海口基建投資迅速發展，加上按海口旅客於2010年至2015年的增長趨勢預測，海口住宅物業於可見將來的需求預計會穩步增長，商品房單位售價達每平方米人民幣15,000元。供應方面，海口可發展的沿海土地十分局限，不得發展海濱高層建築。隨著服務及裝修逐步落成，投資需求尚未受限制，預計短期內樓價將穩步上揚。

行業概覽

儋州

儋州位於海南省西北部。儋州是中國優質旅遊城市，擁有豐富的旅遊資源。2014年總人口約為100萬人。儋州市經濟於2010年至2015年增長迅速，本地生產總值的複合年增長率約為14.9%。

於2015年，儋州的名義本地生產總值約為人民幣230億元，佔海南省整體的名義本地生產總值約6.2%，實質本地生產總值增長率為7.9%。於2015年，儋州的人均本地生產總值約為人民幣25,813元，而固定資產投資約為人民幣130億元。於2015年，儋州的城鎮居民人均可支配收入約為人民幣24,557.0元，較2014年增加約7.6%。

土地價格趨勢

儋州於過去五年的住房用地供應有限。2010年至2015年成交的住房用途地塊只有5幅，累計地盤面積合計840,124平方米。不過，由於地積比率較高，5幅地塊的計劃住宅總建築面積為2,003,900平方米。總體成交價有波動趨勢。平均樓面價為每平方米人民幣344元。

住宅物業

根據儋州統計局的資料，按已出售商品房的總建築面積計算，住宅物業的需求由2010年的12.33萬平方米增加至2014年的64.06萬平方米，複合年增長率為51.0%。住宅物業的平均售價由2010年的每平方米人民幣3,198元上升至2014年的每平方米人民幣3,419元，複合年增長率為1.7%。

下表載列於所示年度儋州的主要房地產市場指標：

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	複合 年增長率 (2010年至 2014年)
房地產投資(人民幣百萬元)	590.0	1,904.3	2,366.4	3,207.6	4,376.4	65.0%
已出售商品房總建築面積(千平方米)	146.0	314.0	339.9	620.8	645.8	45.0%
住宅	123.3	288.4	325.8	575.4	640.6	51.0%
已出售商品房的總銷售額(人民幣百萬元)	492.1	1,568.9	1,648.8	2,727.6	2,232.6	45.9%
住宅	394.4	1,400.0	1,489.8	2,383.6	2,190.4	53.5%
商品房平均售價(每平方米人民幣)	3,371.0	4,997.0	4,851.0	4,394.0	3,457.0	0.6%
住宅	3,198.0	4,854.0	4,573.0	4,142.0	3,419.0	1.7%

*附註：2015年數據尚未發佈，故沒有提供。據儋州統計局介紹，住宅一般包括一般住宅、別墅及公寓。商用房屋一般包括零售商舖、購物商場及酒店等。

資料來源：儋州統計局

行業概覽

市場環境及競爭

在儋州，大部分住宅發展項目分佈於兩個區域，即洋浦經濟開發區及儋州市中心。在洋浦經濟開發區，很多住宅區經已興建，而越來越多知名房地產發展商在沿岸地區興建房屋，其中包括中南集團及恒大集團等。中南•西海岸、博亞茲•瀾鉞灣及恒大金碧天下這三個住宅建築項目將於2016至2017年接近竣工，所在位置位於海南海花島附近，而海南海花島是預計於2018年落成的知名大型綜合項目。住宅發展項目的未來供應，將引發激烈的價格競爭。

市場前景

根據儋州的最新城市規劃，項目場址的房地產將蓬勃發展。隨著海花島落成，整整12公里長的海岸線將吸引當地買家及全國其他投資群投資。此外，隨著周邊大量知名住宅發展項目的推出，將同時為相關項目帶來機遇及競爭。加上規劃建設儋州國際機場、西環高鐵以及將投入營運的澄邁－萬寧高速，區內的交通網絡將大大改善，同時亦刺激樓價上升。

土地及樓宇建築服務成本的歷史價格趨勢

根據中國住房建設部的資料，2015年建築成本呈整體上升而波動的趨勢。直至2015年下半年，高層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,758元，而中高層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,599元，而多層住宅的平均建築成本為每平方米人民幣1,366元。

中國建築及安裝成本的趨勢（2010年至2015年）

	2010年 上半年	2010年 下半年	2011年 上半年	2011年 下半年	2012年 上半年	2012年 下半年	2013年 上半年	2013年 下半年	2014年 上半年	2014年 下半年	2015年 上半年	2015年 下半年
高層(人民幣/ 平方米)	1,547	1,595	1,633	1,700	1,730	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791	1,758
中高層(人民幣/ 平方米)	1,377	1,411	1,461	1,520	1,576	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629	1,599
多層(人民幣/ 平方米)	1,053	1,096	1,177	1,233	1,256	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354	1,366

資料來源：中國建築工程造價信息網

行業概覽

中國物業市場的競爭

海南省及中國其他地區的物業市場分散及競爭激烈，儘管進入門檻頗高，如大量資金承擔。我們的現有及潛在競爭對手包括在我們所營運的城市或市場具有廣泛業務的主要全國性及地區性房地產發展商以及當地房地產發展商。我們認為，住宅及商業物業開發行業的主要競爭因素包括土地收購、地理位置、管理專長、財務資源、交通基礎設施狀況、土地儲備規模、產品質量、客戶品牌認知度、客戶服務和支持、定價及設計質量。近年來，中國政府亦出台政策，以減少涉及重建或現有住戶搬遷的房地產發展項目的數量。由於可用於物業發展的土地數量減少，該等政策加劇了房地產發展商之間的競爭。

我們認為，我們在海南省物業市場的優勢地位、我們的大型優質物業、我們有效的成本控制措施以及我們的經驗和強大的品牌，使得我們能夠對中國物業市場的挑戰迅速作出反應。我們將繼續加強我們在海南省及全中國的品牌知名度，並計劃在海南探索新的物業項目。有關詳細資料，請參閱本文件「業務－競爭」一節。