

行業概覽

除非另有指示，本節所載資料及統計數字乃來自多份私人及政府官方刊物以及公開可獲得資源。我們相信，資料及統計數字乃來自適當來源及董事已採取合理之審慎措施摘錄及轉載有關資料及統計數字。我們並無理由認為有關資料及統計數字虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而令該等資料及統計數字虛假或具誤導性。本節所載資料未經本公司或任何相關人士獨立核實，且彼等並無就其準確性作出任何聲明且概不得倚賴本資料作出或不作出任何投資決定。

資料來源

本上市文件引用香港政府統計處、香港貿易發展局、香港旅遊發展局、香港差餉物業估價署、中國國家統計局所編製的資料、Economist Intelligence Unit (EIU) 宏觀經濟數據、BMI 宏觀經濟預測及環亞經濟數據有限公司宏觀經濟數據。本公司或任何相關人士並無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

鑑於香港的地理位置、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。作為自由市場經濟體，該城市與全球商業狀況高度融

行業概覽

合。香港經濟於過去五年穩定增長，於該期間，名義及實際GDP分別按5.1%及2.5%的年複合增長率增長。

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年 (估計)
名義GDP(港幣十億元).....	2,037	2,138	2,260	2,398	2,489	2,626
名義GDP增長(%).....	5.3	5.0	5.7	6.1	3.8	5.5
實際GDP(港幣十億元).....	2,133	2,199	2,260	2,314	2,359	2,421
實際GDP增長(%).....	1.7	3.1	2.8	2.4	1.9	2.6
人均GDP(港幣).....	284,720	297,503	312,082	328,293	338,806	354,685
中等家庭收入(美元).....	54,820	57,450	59,550	61,890	63,180	65,490
CPI(%).....	4.1	4.3	4.4	3.0	2.4	1.7
零售銷售額總值 (港幣十億元).....	445.5	494.5	493.2	475.2	436.6	218.4 ^(附註)
零售銷售額總值 同比增長(%).....	9.8	11.0	(0.2)	3.7	(8.1)	(0.7)
遊客人數(千人).....	48,615	54,299	60,839	59,308	56,655	不適用

資料來源：二〇一二年至二〇一六年歷史數據(旅客人數除外)來自香港政府統計處、二〇一七年(估計)數據來自EIU估計、旅客人數(二〇一二年至二〇一六年)來自香港旅遊發展局

附註：指二〇一七年一月至六月的總值；並無可獲得的全年預測數據。

香港於二〇一六年經歷經濟增長，實際GDP整體同比增加1.9%。私人消費開支增長由二〇一五年的4.8%減至二〇一六年的1.6%，而投資開支增長由二〇一五年的3.2%減至二〇一六年的0.5%。就對外行業而言，商品出口於二〇一六年增長1.7%，而二〇一五年減少1.7%，服務出口於二〇一六年減少3.1%，而二〇一五年微增0.3%。根據香港貿易發展局的資料，二〇一七年，預期外部環境有所改善，而內需將繼續受基本穩定收入及就業狀況所支持。預期未來將繼續取得經濟增長，EIU預測二〇一七年實際GDP增加2.6%。

由於香港經濟繼續受益於其作為國際金融中心的地位，二〇一六年勞動市場仍保持穩定，並於二〇一六年末稍有提高。根據香港政府統計處的資料，二〇一五年九月至二〇一六年十月期間內，季節性調整失業率仍維持穩定在3.4%，其後於二〇一六年十一月至二〇一七年一月期間下降至3.3%。

行業概覽

由於中國遊客減少，訪港人數於二〇一六年同比下降4.5%。二〇一六年，與其他非中國短途市場、長途市場及新市場(其包括印度、海灣合作理事會市場、俄羅斯、荷蘭及越南)相比，中國錄得最大遊客減少，同比減少6.7%，這是由於人民幣大幅貶值導致消費者消費開支減少。然而，中國仍佔香港總遊客人數的75.5%。非中國短途市場同比增長4.3%，這是由於來自韓國、印度尼西亞、菲律賓及泰國的旅遊強勁。遊客人數於二〇一七年首六個月恢復，訪港遊客總數實現環比增加2.4%。來自非中國短途市場的遊客錄得最大增長，環比增加5.2%，而中國大陸及整個非中國長途遊客人數分別同比增加2.3%及0.6%。

於二〇一六年初，隨著中國遊客消費性開支因人民幣貶值而大幅下降，香港消費性開支下降，及於二〇一六年末假期季節，消費開支稍微有所恢復，但於二〇一七年二月再次下降。二〇一七年首六個月的零售消費開支合共港幣218.4十億元，較二〇一六年同期的港幣219.7十億元環比減少0.6%。然而，由於慶祝中國對香港恢復行使主權二十週年及預期二〇一七年下半年來自韓國的遊客增加，預期零售銷售額會恢復。

根據EIU的預測，按國際標準而言，香港人均可支配收入較高，並於二〇一六年繼續取得增長，同比增加3.6%。二〇一六年末，香港每月人均可支配收入約為港幣143,950元，明顯高於中國，並可與全球許多發達國家的水平相比。

作為世界領先金融及貿易中心之一，香港與全球商業週期高度融合。因此，潛在利率增加、英國脫歐、美國政府更傾向民族主義和保護主義、金融政策分歧、全球性的難民問題及恐怖活動持續，令環球前景及金融市場更趨不明朗，對香港經濟(包括房地產市場)已有且可能繼續產生影響。全球不明朗因素可能限制公司重新佈置及擴展計劃，影響香港辦公及零售空間的需求及租金，且亦會造成整個酒店行業的不明朗因素。然而，優質辦公及零售資產的有限供應預期限制對佔用率及租金水平的任何潛在影響。

行業概覽

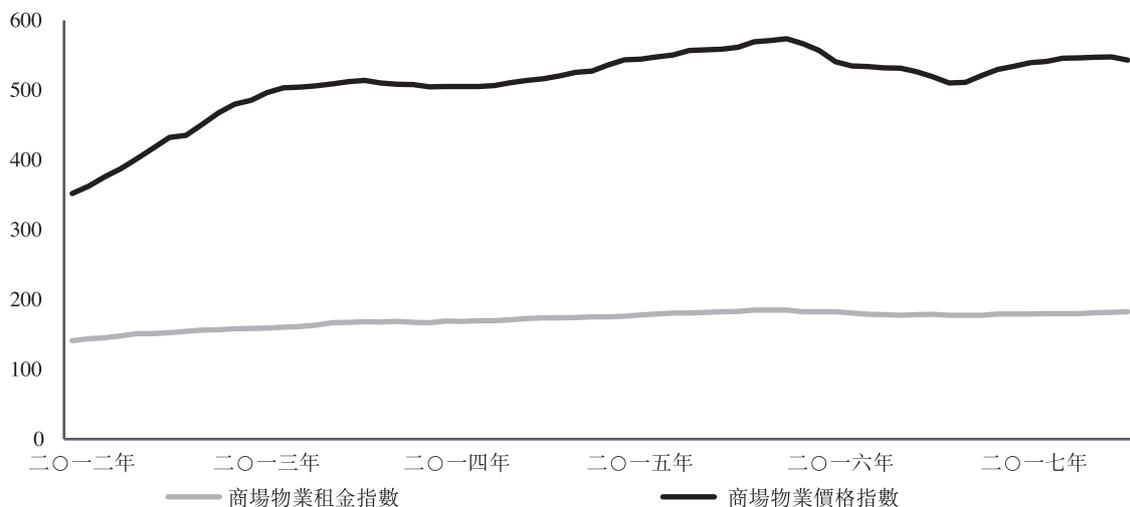
香港零售物業市場概覽

根據香港差餉物業估價署發出的《香港物業報告2017》，二〇一六年末，零售分部包括約119.8百萬平方呎的庫存。儘管零售分部的庫存與辦公分部規模相似，但在地理位置上分佈更廣，在香港島、九龍及新界的總面積分別為29%、41%及30%。截至二〇一七年末，私人零售庫存預計增加1.1%至約121.2百萬平方呎。

二〇一六年新零售完成量合共約1.3百萬平方呎，於香港島及九龍的完成量分別為21%及29%。《香港物業報告2017》亦預測，二〇一七年及二〇一八年，新零售完成量將分別約為1.4百萬平方呎及約1.8百萬平方呎。二〇一七年大部分新完成量預期主要來自香港以下地區：荃灣區(23%)、中西區(12%)、油尖旺區(油麻地、尖沙咀及旺角地區)(11%)。於二〇一八年，主要貢獻來源預期來自油尖旺區(30%)、西貢區(15%)及深水埗區(14%)。

零售分部受中國及新興市場遊客人數於過去兩年減少所影響。根據香港差餉物業估價署的資料，空置率由二〇一二年的6.9%增至二〇一六年的9.0%，二〇一六年負使用452,084平方呎。

零售分部的租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

行業概覽

就商場物業租金而言，根據香港差餉物業估價署的資料，商場物業租金指數由二〇一二年一月至二〇一七年六月增加29.6%。於二〇一七年首六個月，商場物業租金指數繼續上升，反映消費開支適度恢復及增長。二〇一七年六月商場物業租金指數較二〇一六年六月的租金指數增加2.2%。根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一七年六月，香港島、九龍及新界的零售空間的平均每月租金分別為每平方呎港幣135.4元、港幣125.6元及港幣132.2元。

就商場物業售價而言，根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一六年六月至二〇一七年六月，私人商場物業價格指數同比增長4.6%。二〇一七年六月，香港島、九龍及新界的私人零售空間平均售價分別為每平方呎港幣51,891.1元、港幣33,343.6元及港幣39,645.0元。

尖沙咀及銅鑼灣零售物業二級市場

尖沙咀（海港城所在地）及銅鑼灣（時代廣場所在地）是香港旅遊發展局強調的其中兩個主要購物區。該兩個地區包括各種商場、百貨店及購物街。

尖沙咀

在尖沙咀有多個購物場所，包括(i)廣東道地區，(ii)彌敦道地區及(iii)尖沙咀東地區。該等購物場所鄰近尖沙咀港鐵站或尖東港鐵站，亦可乘公交及渡輪到達，交通便利。

沿著廣東道，海港城是香港最大的購物商場之一，毗鄰維多利亞港。彌敦道，是九龍半島的主幹道，從尖沙咀到深水埗南北走向，為另一流行購物區。尖沙咀東亦因購物、娛樂及旅遊景點而著稱。

銅鑼灣

在銅鑼灣有眾多零售物業及購物街，通常連接銅鑼灣港鐵站或位於自銅鑼灣港鐵站起的步行距離內。該區域亦可乘其他公共交通工具，包括公交車及電車線路。銅鑼灣西南邊的羅素街是世界最昂貴奢侈品購物街之一。其毗鄰銅鑼灣港鐵站，而該港鐵站直接連接時代廣場地下。銅鑼灣的其他流行購物場所包括(i)軒尼詩道；(ii)東邊的記利佐治街及百德新街；(iii)謝斐道及駱克道；及(iv)南邊的希慎道及恩平道的區域。

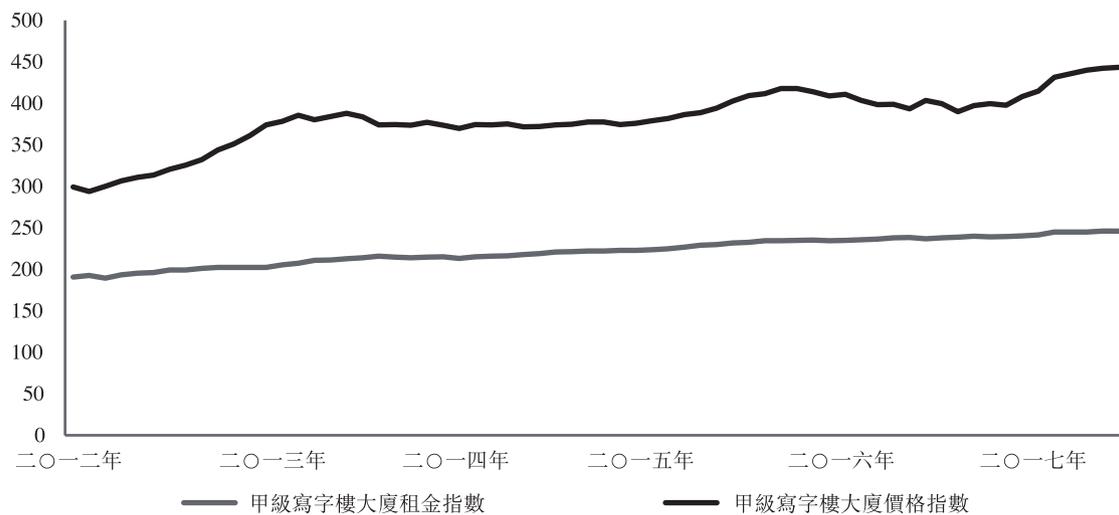
行業概覽

香港辦公物業市場概覽

根據香港差餉物業估價署發出的《香港物業報告 2017》，二〇一六年末私人辦公庫存約為 124.1 百萬平方呎，其中約 79.6 百萬平方呎或 64.1% 包括甲級寫字樓空間。香港島仍為甲級寫字樓空間的最大來源，佔 51% 的庫存，而九龍及新界分別佔 37% 及 12%。據香港差餉物業估價署預測，二〇一七年甲級寫字樓空間新完成量約 2.7 百萬平方呎。

鑒於香港土地的有限供應，過往香港核心中央商務區中環的甲級寫字樓供應尤其有限。截至二〇一七年末，私人辦公庫存預計增加 3.0 百萬平方呎或 2.4% 至約 127.1 百萬平方呎，其中約 82.2 百萬平方呎或 64.7% 預計包括甲級寫字樓空間，而觀塘將提供 54% 的新庫存。於二〇一八年，香港差餉物業估價署預測甲級寫字樓完成量約為 1.1 百萬平方呎，其中新供應量將集中在東部區域，其將佔估計完成量的 71%。

甲級寫字樓租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

行業概覽

儘管因全球金融危機而進行大幅調整，但香港甲級寫字樓租金水平於過去幾年大幅上漲，這主要是由於強勁的需求及相對有限的供應。根據香港差餉物業估價署的資料，於二〇一二年一月至二〇一七年六月，甲級寫字樓大廈租金指數增加29.0%。同期，甲級寫字樓大廈價格指數增加48.2%，主要是由於待售甲級寫字樓供應有限及利率較低。於二〇一七年首六個月，甲級寫字樓大廈月租金指數繼續攀升，反映彈性經濟體高端辦公空間需求仍強勁。二〇一七年六月的甲級寫字樓大廈租金指數較二〇一六年六月增加4.0%。根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一七年六月在中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀的甲級寫字樓月平均租金分別為每平方呎港幣107.2元、港幣72.0元及港幣49.4元。

下圖載列甲級寫字樓的完成量、使用量及空置率。

甲級寫字樓完成量、使用量及空置率

(千平方呎)	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年
完成量	1,116	1,042	26	1,333	1,530
使用量	1,439	130	1,251	160	1,165
空置量	4,498	5,409	4,899	6,004	6,372
空置率 %	6.1%	7.2%	6.4%	7.8%	8.0%

資料來源：香港差餉物業估價署

香港酒店市場概覽

根據香港政府統計處刊發的香港統計月刊，於二〇一六年十二月三十一日，香港酒店客房合共74,868間，反映自二〇一二年十二月三十一日的合共67,394間酒店客房起年複合增長率約2.7%。酒店行業的整體表現，可在平均實際酒店房間價格及佔用率等經營數據中反映，與整體經濟及香港旅遊業的表現相關。

行業概覽

下表載列所示期間香港酒店市場的主要指標：

主要統計數據－香港酒店行業

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年 ^(附註)
酒店總數.....	211	225	244	253	263	271
甲級高價酒店.....	34	34	34	35	35	36
乙級高價酒店.....	73	83	86	90	95	99
中等收費酒店.....	84	88	95	104	110	111
未分類.....	20	20	29	24	23	25
酒店客房總數.....	67,394	70,017	72,721	73,846	74,868	77,553
遊客總數(百萬).....	49	54	61	59	57	不適用
中國遊客的%.....	71.8	75.0	77.7	77.3	75.5	不適用
酒店平均房間價格(港幣)...	1,489	1,447	1,473	1,337	1,287	不適用
佔用率(%).....	89	89	90	86	87	不適用

資料來源：香港旅遊發展局、BMI估計、香港統計月刊

附註：於二〇一七年六月三十日

中國房地產市場概覽

自中國政府於上世紀七十年代末實行經濟改革後，中國經濟高速發展。中國於二〇〇一年加入世界貿易組織進一步加快中國經濟的發展。根據中國國家統計局，按二〇一〇年第二季度的GDP計，中國超越日本，成為世界第二大經濟體。由於中國的快速經濟增長及

行業概覽

日漸城市化，房地產市場亦取得強勁增長，二〇一二年至二〇一六年末期間的商品物業在數量及價值方面的銷售增加。下表載列所示期間中國物業市場有關的選定數據：

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一二年 至二〇一六年 年複合增長率
名義GDP						
(人民幣十億元).....	54,037	59,524	64,397	68,905	74,413	8.3%
實際GDP增長(%).....	7.9%	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	不適用
人均GDP(人民幣).....	40,007	43,852	47,203	50,251	53,980	7.8%
房地產投資總額						
(人民幣十億元).....	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	9.3%
已完成總樓面面積						
(百萬平方米).....	2,413	2,572	2,648	2,657	2,325	(0.9%)
已售總樓面面積						
(百萬平方米).....	1,113	1,306	1,206	1,285	1,573	9.0%

資料來源：中國國家統計局，CEIC

中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施對中國物業行業的發展產生直接及間接的影響，如控制房地產發展土地供應及控制外匯、物業融資、稅項及海外投資。詳情請參閱「附錄四－監管概覽」。

我們經營所在的中國城市

於二〇一七年六月三十日，我們於蘇州及常州擁有業務並透過合營公司及聯營公司立足重慶及上海。

蘇州是華東地區的主要城市，按二〇一六年GDP計，為江蘇省最大城市。江蘇省是中國最富裕省份之一。常州為長江三角洲的主要城市，按二〇一六年GDP計，在江蘇省內排名第六。重慶為中國中央政府在華西地區直接控制的唯一直轄市，也是中國最大的內陸城市。上海位於中國東部沿海，為中國最發達城市之一，並為領先的國際經濟、金融、貿易及航運中心。

行業概覽

下表載列所示期間該四個城市各自整體物業市場有關的選定數據。

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一二年 至二〇一六年 年複合增長率
人口總數(百萬)						
—蘇州	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	0.2%
—常州	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.1%
—重慶	29.5	29.7	29.9	30.2	30.5	0.9%
—上海	23.8	24.2	24.3	24.2	24.2	0.4%
人均GDP(人民幣)						
—蘇州	114,029	123,209	129,925	136,702	145,638	6.3%
—常州	85,040	92,995	104,423	112,221	122,721	9.6%
—重慶	38,914	43,223	47,850	52,321	57,902	10.4%
—上海	85,373	90,993	97,370	103,796	113,600	7.4%
房地產投資總額 (人民幣十億元)						
—江蘇 ^(附註)	620,610	724,145	824,022	815,368	895,637	9.6%
—重慶	250,835	301,278	363,023	375,128	372,595	10.4%
—上海	238,136	281,959	320,648	346,894	370,903	11.7%
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)						
—江蘇 ^(附註)	6,423	6,650	6,783	7,177	8,734	8.0%
—重慶	4,805	5,239	5,094	5,012	5,162	1.8%
—上海	13,870	16,192	16,415	21,501	25,910	16.9%
已完成總總樓面面積 (千平方米)						
—江蘇 ^(附註)	76,871	75,842	72,591	79,302	76,027	(0.3%)
—重慶	33,864	28,675	27,716	31,859	30,840	(2.3%)
—上海	16,091	14,174	15,355	15,890	15,329	(1.2%)
已售總住宅總樓面面積 (千平方米)						
—江蘇 ^(附註)	79,234	101,915	88,009	102,759	126,577	12.4%
—重慶	41,051	43,592	44,237	44,777	51,055	5.6%
—上海	15,926	20,158	17,809	20,092	20,198	6.1%

資料來源：中國國家統計局，CEIC

附註：無可獲得的蘇州及常州城市水平數據；所示省份水平數據僅供參考。