

行業概覽

除另有指示外，本節所載的若干資料及統計數據乃摘錄及來源於各種官方政府刊物、公開資源及民辦刊物。我們相信，該等來源對有關資料及統計數據而言屬適當，董事已採取合理謹慎措施摘錄及轉載該等資料及統計數據。我們並無理由相信該等資料及統計數據錯誤或有所誤導或遺漏任何事實致使該等資料錯誤或有所誤導。本公司、聯席保薦人、[編纂]、我們或彼等各自的董事、顧問及聯屬人士概無獨立核實該等資料及統計數據。因此，本公司、保薦人、我們或彼等各自的董事及顧問或參與[編纂]的任何其他各方亦不就該等資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。因此，閣下不應過分依賴載於本節的官方及非官方資料。此外，由於收集任何行業及經濟數據本身涉及時間差，故本節所載部分數據可能僅反映收集該等數據時的情況。因此，閣下評估本節所載資料時務必考慮本行業及中國經濟其後的變動情況。

資料來源

為進行[編纂]，我們已委聘獨立第三方仲量聯行顧問編製行業研究報告以供本文件使用，而當中載有關於中國及我們營運所在城市的房地產市場的必要資料。仲量聯行顧問已就編製行業研究報告向我們收取總費用約人民幣1,020,000元，而我們相信此乃與同類報告的市場收費相若。

仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為希望通過擁有、佔用及投資房地產實現增值的客戶提供專業房地產服務。仲量聯行擁有逾280個公司辦事處，在逾80個國家營運並且在全球擁有逾60,000名僱員。

本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列認為可靠的資料及統計數據編製：多份來自於政府刊物；實地到訪及面談；知名研究機構；及仲量聯行自有數據庫的數據。

仲量聯行顧問採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：採用多個中國政府機構的官方數據及公告為一般市場做法；及仲量聯行顧問了解其自有數據庫及所訂閱的Statista、CEIC及中指數據數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，仲量聯行顧問以下列假設為依據：本公司所提供的所有文件均屬真實準確；相關政府機構公佈的所有數據均屬真實準確；仲量聯行顧問概不就該等預測會否實現作出保證或陳述。房地產市場不斷波動且變化無常。仲量聯行顧問並無責任對房地產市場的未來狀況作出任何預測或以任何方式作出保證；及若所訂閱數據來自知名研究及公共機構，仲量聯行顧問將依賴該等機構的誠信及專業知識。

截至最後可行日期，經董事作出合理審慎查詢後所知，市場資料自仲量聯行顧問報告日期或仲量聯行顧問報告所載相關資料的日期以來無任何重大不利變動，因此不會對本節所載的資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

行業概覽

中國經濟概覽

過去數年，中國經濟顯著增長，名義國內生產總值由2012年的人民幣540,370億元增至2017年的人民幣827,120億元，複合年增長率約為8.9%。2012年至2017年，城鎮居民人均可支配收入由人民幣24,565元增至人民幣36,396元，複合年增長率為8.2%，意味著中國城鎮居民購買力顯著提升。城鎮化率亦由2012年的52.6%增至2017年的58.5%，加上廢除一孩政策及戶口改革，城市人口由2012年712百萬人增至2017年813百萬人。根據中國中央政府頒佈的新型城鎮化規劃(2014至2020年)，預料至2020年的城鎮化率達到60%，會令住房需求增加。

下表列出所示年度中國的選定主要經濟指標。

中國主要經濟指標(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至 2017年)
名義國內生產總值(人民幣億元).....	540,370	595,240	643,970	689,050	743,590	827,120	8.9%
固定資產投資(人民幣億元).....	374,690	446,290	512,020	562,000	606,470	641,240	11.3%
城鎮居民人均可支配收入(人民幣元).....	24,565	26,467	28,844	31,195	33,616	36,396	8.2%
城市人口(百萬人).....	712	731	749	771	793	813	2.7%
城鎮化率(%).....	52.6	53.7	54.8	56.1	57.4	58.5	不適用

資料來源：中國國家統計局

中國房地產市場

概覽

隨著經濟快速發展及固定資產投資增長，雖然中央政府於2015年實施一系列收緊措施，旨在使當時過熱的房地產市場降溫，但中國房地產投資總額仍快速穩步增加，由2012年的人民幣71,800億元增至2017年的人民幣109,800億元，複合年增長率為8.9%。中國住宅物業平均價格由2012年每平方米人民幣5,430元增至2017年每平方米人民幣7,614元，複合年增長率為7.0%。2016年樓價回穩至正常水平後，政府陸續推出一系列貨幣寬鬆及去庫存政策，結果存貨銷售比率大幅下跌，2017年底跌至2.5個月，為自2012年至2017年底期間的最低點。

中國已形成京津冀、長江三角洲和珠江三角洲三大較為成熟的城市群，於2017年共貢獻中國國內生產總值約39.05%¹。根據中國中央政府發佈的十三五規劃中的城市群規劃提出，中國將於2020年前建成19個區域城市群，各城市群由便利的交通基礎設施連接核心城市與其周邊數個城市構成。城市群規劃旨在促進區域間經濟更均衡發展。預計該等城市群內的三四線城市可受惠於更多工業發展支持及人口流入，繼而推動該等城市的住房需求。

¹ 根據經濟學人智庫估計

行業概覽

下表載列所示年度相關中國房地產指標：

相關中國房地產指標(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年至 2017年)
房地產投資總額(人民幣億元).....	71,800	86,010	95,040	95,980	102,580	109,800	8.9%
房地產投資—住宅(人民幣億元).....	49,370	58,950	64,350	64,600	68,700	75,150	8.8%
新動工住房建築面積(百萬平方米).....	1,307	1,458	1,249	1,067	1,159	1,281	-0.4%
已竣工住房建築面積(百萬平方米).....	790	787	809	738	772	718	-1.9%
已售住房建築面積(百萬平方米).....	985	1,157	1,052	1,124	1,375	1,448	8.0%
狹義住房存貨銷售比率 ¹ (月).....	2.9	3.4	4.6	4.8	3.5	2.5	不適用
住房平均售價(人民幣元/平方米).....	5,430	5,850	5,933	6,473	7,203	7,614	7.0%

資料來源：中國國家統計局

中國房地產政策近期發展

中國房地產市場極易受到政府的高度監管影響。為避免房地產市場過熱，中央及地方政府近年來推行多項收緊措施以穩定樓價。上述措施或會影響投機投資者的需求，而對首次購房者和升級者影響較小。最近，若干該等措施在部分低線城市已經放寬，旨在吸引及留用人才以支持地方經濟發展。相反，一線城市並無放寬有關限制措施的消息。

本集團市場定位

作為專注於住宅及商業物項目發展和銷售的房地產公司，本集團在過去數年迅速增長，已成為全國主要物業開發商。本集團合同銷售額於中指數據發佈的2017年中國房地產銷售額百億企業排行榜中排名第39位，較2016年的第74位大幅上升。此外，本集團於2018年榮獲中國指數研究院頒發中國房地產百強企業獎，排名第42位。

2017年度中國房地產銷售額百億企業排行榜

	公司	合同銷售額 (人民幣億元)
1	公司C	5,500
2	公司V	5,238
3	公司E	5,151
4	公司R	3,600
5	公司P	3,150
6	公司GL	2,725
7	公司O	2,100
8	公司L	1,550
9	公司H	1,460
10	公司GT	1,453
39	美的置業控股有限公司	510

資料來源：中指數據

¹ 狹義存貨銷售比率等於未售住宅物業建築面積除以已售住宅物業建築面積。

行業概覽

競爭格局

本集團的競爭對手包括主要全國及區域性開發商。本集團於收購土地能力、品牌認知度、財務資源、產品設計與品質、售價及客戶服務等方面與該等開發商競爭。中國房地產市場相當分散。根據克而瑞公佈的2017年度房企銷售面積TOP 200，本集團已售物業建築面積佔已售總建築面積的0.77%。此外，房地產開發行業為資本密集型行業，物業銷售、融資及土地收購均會受週期性波動影響。近期的住房限購措施加上信貸政策收緊，會為小型房地產開發商帶來流動資金壓力，從而為資產負債表穩健的較大型房地產開發商創造更多併購機會，該等行業整合趨勢預期會持續。根據克而瑞的資料，2017年中國50大開發商佔總銷售額的45.9%，較2016年的35.3%增加。

此外，「智慧家居」概念預期將也會成為中國住房的市場增長動力。雖然配備智慧家居技術日益普及，加上其溢價，已吸引愈來愈多開發商加入市場，但該市場仍處於發展初期。本集團自2016年開始在其住宅產品應用智慧家居解決方案，為智慧家居行業的先驅。

中國選定地區房地產市場

珠江三角洲經濟區

珠江三角洲經濟區是中國人口最密集的地區之一，亦是廣東省的經濟大都會。近期推出的粵港澳灣區（「灣區」）刺激政策預計會進一步推動該區的增長。

得益於持續經濟發展以及進一步發展珠江三角洲與灣區的國家戰略計劃，當地整體物業市場的價格預計會持續上升。區內大部分城市的住宅房地產投資升幅一直強勁，2012年至2017年的複合年增長率介乎10%至15%。該等城市中，佛山的房屋市場保持強勁，是由於房地產投資視為資產增值的良好投資選擇，而且廣州等房價高昂，令購買需求轉移。然而，基於近期實施的房屋限制政策，2017年該區域內城市售出的已售商品房建築面積大幅減少。

行業概覽

珠江三角洲主要城市的選定物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	廣州	11.3	14.0	12.0	13.4	16.2	13.7	3.9%
	佛山	7.1	7.9	8.8	12.3	18.6	12.1	11.4%
	中山	5.9	7.0	6.7	9.2	10.2	不適用	14.3%*
住房平均售價(人民幣元/ 平方米).....	廣州	12,001	13,954	14,739	14,083	16,346	17,685	8.1%
	佛山	7,958	8,837	8,728	8,492	9,662	10,061	4.8%
	中山	5,300	5,799	5,865	5,766	7,263	8,422	9.7%

附註：*根據2012年至2016年的可得數據計算

資料來源：國家統計局、廣東省統計局及相關城市統計局

此外，城市改造(即舊城鎮、舊廠房及舊村莊改造)，亦已成為廣東省特有的開發模式。城市改造亦是開發商為未來發展增加土地儲備的理想方式。其中，舊廠房改造通常較舊城鎮或舊村莊改造有更明顯的好處，原因是需要協商的利益相關者一般較少，且開發週期較短，因此投資回報更高。

長江三角洲經濟區

長江三角洲經濟區是包括上海和江蘇省、安徽省及浙江省大部分地區的三角型大都會區域。長江三角洲的發達城市構成了中國最大的一個鄰近大都會集中地，吸引了眾多房地產開發商。

從需求角度看，自2012年起，選定城市在已售住宅物業建築面積方面表現均強勁。尤其，寧波等主要城市的已售建築面積大幅增長，2012年至2017年的複合年增長率約為23%，南京和蘇州排列其後。

長江三角洲主要城市的選定物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	寧波	4.6	5.8	6.0	8.5	11.3	12.8	22.9%
	南京	8.8	11.4	11.2	14.3	14.1	12.1	6.6%
	蘇州	12.6	16.3	14.5	19.4	22.6	16.9	6.0%
住平均售價(人民幣元/ 平方米).....	寧波	11,385	11,405	10,890	11,022	11,738	不適用	0.8%*
	南京	9,675	11,078	10,964	11,260	17,884	15,259	9.5%
	蘇州	8,980	9,480	9,639	10,335	13,596	不適用	10.9%*

附註：*根據2012年至2016年的可得數據計算

資料來源：國家統計局、江蘇及浙江省統計局及相關城市統計局

長江中游經濟區

長江中游經濟區的城市一直強勁增長。特別是，2017年，株州及湘潭等三、四線城市的國內生產總值按年增長約8.0%，高於全國增長水平的6.9%。

行業概覽

棚戶區重建改造項目亦令該等城市的住房需求持續上升。然而，該區實施房屋限制政策，致使區內平均價格仍然溫和。例如，長沙於2012年至2017年的已售住房建築面積複合年增長率為5.7%。相反，在岳陽等房屋政策較寬鬆的市場，住宅價格因房屋需求殷切而穩定增長。

長江中游經濟區主要城市的選定市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	岳陽	3.7	2.8	2.9	3.9	4.8	4.5	4.2%
	株洲	4.8	5.2	4.7	5.6	6.4	不適用	7.3%*
	長沙	13.9	16.6	13.3	16.9	23.1	18.2	5.7%
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	岳陽	3,068	3,152	3,355	3,766	3,885	不適用	6.1%*
	株洲	3,611	3,957	3,950	3,885	3,900	不適用	1.9%*
	長沙	5,603	5,771	5,453	5,557	6,157	不適用	2.4%*

附註：*根據2012年至2016年的可得數據計算

資料來源：國家統計局、湖南省統計局及相關城市統計局

環渤海經濟區

環渤海經濟區是位於中國北部沿海區域及高度城市化的城市群，其包括整個京津冀經濟區，一直以來都是重工業及製造業重鎮。

儘管受到限制性房屋政策影響，但北京及天津等重點城市的住房需求仍然十分強勁，價格持續上升，2012年至2017年的平均複合年增長率約為12%¹。然而，統計數據亦顯示近年北京及天津的已售建築面積減少，顯示需求已轉移至周邊的二、三線城市。因此，石家莊的平均售價自2014年起迅速增長，2012年至2017年的複合年增長率為14.6%，而2017年已售住宅物業建築面積的按年增長為25.2%。

環渤海經濟區主要城市的選定物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	邢台	2.0	2.3	2.7	2.4	3.3	3.9	14.3%
	石家莊	7.0	7.8	7.3	5.4	6.5	8.2	3.2%
	邯鄲	4.0	3.1	3.2	3.4	3.8	不適用	-1.6%*
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	邢台	2,966	3,143	3,575	4,001	3,923	4,364	8.0%
	石家莊	4,714	4,943	5,562	7,491	7,100	9,312	14.6%
	邯鄲	3,710	4,051	4,209	4,501	5,305	不適用	9.4%*

附註：*根據2012年至2016年的可得數據計算

資料來源：國家統計局、河北省統計局及相關城市統計局

中國西南經濟區

隨著多項全國刺激政策的實施，中國西南經濟區展現出巨大的經濟增長潛力。昆明及貴陽等主要城市已實現快速及可持續的經濟發展。此外，成渝經濟圈加速發展，

¹ 根據仲量聯行的計算，北京及天津的複合年增長率分別為12.7%及12.5%。

行業概覽

成都及重慶預期會呈現出充滿活力的經濟前景。事實上，這兩個核心城市近年來國內生產總值的平均增長均達到雙位數。

由於實施相對寬鬆的貨幣政策，加上投資選擇有限，流入房地產市場的資金大幅增加。因此，區內城市的房地產投資複合年增長率普遍達到雙位數。三、四線城市增長尤其強勁。2017年，昆明住宅物業已售建築面積的年增長率為23.0%，區內許多城市的平均價格亦顯著上升。

中國西南經濟區主要城市的選定物業市場指標(2012年至2017年)

	城市	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
已售住房建築面積 (百萬平方米).....	成都	24.2	25.6	24.8	24.5	32.8	29.8	4.2%
	重慶	41.1	43.6	44.2	44.8	51.1	54.5	5.8%
	昆明	9.2	10.4	9.8	10.1	11.3	13.9	8.6%
住房平均售價 (人民幣元/平方米).....	成都	6,678	6,708	6,536	6,584	7,377	8,595	5.2%
	重慶	4,805	5,239	5,094	5,012	5,162	不適用	1.8%*
	昆明	5,405	5,615	6,067	7,178	6,851	8,197	8.7%

附註：*根據2012年至2016年的可得數據計算

資料來源：國家統計局及相關城市統計局

本集團於該等地區的市場表現

本集團已在其主要發展地區建立區域領導地位。本集團已在珠江三角洲和灣區建立品牌知名度和穩定的市場份額。在佛山，按2017年的已售建築面積計，本集團在200多名競爭對手中排名第六位¹。進入長江三角洲地區後，本集團亦成功建立業務網，按2017年的合同銷售額計，在寧波及徐州等城市亦名列前茅。在長江中游經濟區，按2014年至2017年的合同銷售額計，本集團在株州排名第一位，而按2017年的已售面積計，本集團在岳陽排名第二。在環渤海經濟區，本集團已深耕邯鄲等城市多年，建立起良好品牌優勢。在中國西南，本集團已成為市場十大營運商之一，按截至2017年底已售的總建築面積計，本集團在貴陽市過百名競爭對手中排名第六位。

地價

多數情況下，土地成本佔開發商成本的主要部分，且於近年持續上漲。根據中國國土資源部的資料，105個觀察城市的平均土地成本由2012年每平方米人民幣4,620元升至2017年每平方米人民幣6,522元，2012年至2017年的複合年增長率為7.1%。

中國土地成本(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
105個觀察城市的平均土地成本 (人民幣元/平方米).....	4,620	5,033	5,277	5,484	5,918	6,522	7.1%

資料來源：中國國土資源部

³ 中指數據

行業概覽

主要建築材料價格

除獲取土地的成本外，鋼材及水泥等建築材料的價格亦是物業開發商的重點考慮因素。

下表載列中國過去數年建築材料的特定統計數據。

中國建築材料選定統計數據(2012年至2017年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2012年 至2017年)
鋼材價格指數(基準年1994年=100).....	105.3	99.1	83.1	56.4	99.5	124.7	3.4%
水泥(人民幣元/噸).....	不適用	356.2	308.4	247.4	318.7	414.9	3.9%*

附註：* 根據2013年至2017年的可得數據計算
資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

智慧家居市場概覽

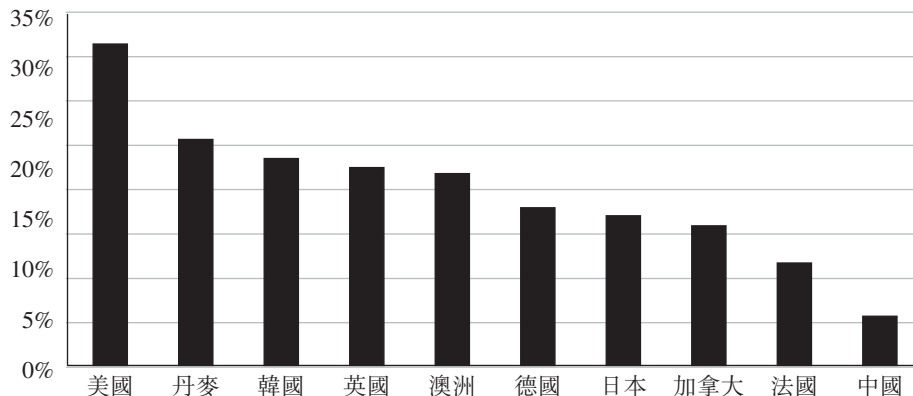
智慧家居的定義

「智慧家居」指照明、供暖、通風、濕度、電子及其他裝置和設備均可互聯，戶主均能夠使用智能手機或其他遙距裝置通過物聯網技術進行遙控的住宅。

智慧家居市場概覽

智慧家居是中國相對新興的概念，由於缺乏認識加上成本較高，故尚未獲普遍中國家庭採用。Statista估計，2018年，智能家居在中國的普及率將約為4.9%，遠低於美國、丹麥、韓國、英國及日本等發達國家水平。這將為中國的主要智能家居市場營運商帶來龐大的增長潛力與商機。

2018年選定國家的智慧家居普及率預估



資料來源：仲量聯行、Statista

行業概覽

影響規模及發展的主要因素

預期物聯網技術的重大發展、對便利、安全及保安的要求不斷提高加上節能減碳的需求持續上升，均會進一步推動智能家居解決方案的持續增長。

推動智能家居市場發展的主要因素如下：

- **技術進步。**隨著技術發展，許多應用方式已成為現實，例如氣體洩漏、濕度及安保偵測、線上糧油雜貨訂購以及燈光和窗簾控制等較傳統的應用。
- **接受度提高。**智能家居用戶體驗智能家居的便利後，將難以脫離智能家居解決方案。
- **購買力提高。**隨著中國平均家庭購買力提高，加上生產規模擴大，預計更多家庭有能力購買智能家居裝置及設備。
- **開發商採用。**由於更多開發商在新推出的物業項目採用智能家居解決方案，因此智能家居解決方案的滲透度預計會上升。

市場展望

由於科技進步及客戶對優質生活體驗的追求與日俱增，中國的智慧家居市場將會有前所未有的強大增長潛力。根據Statista的研究，隨著各種家居應用快速採用，中國智慧家居的普及率會由2018年的4.9%上升至2022年的21.2%。

可同步控制且能夠與不同智能裝置和設備整合的智能平台對房地產開發商規劃採用智能家居解決方案十分重要。美的集團為家電行業巨頭及智慧家居行業引領者，憑藉品牌知名度、自有中央系統、多元化產品種類、產品及服務質素等若干主要因素，加上強大的研發實力，一直是智能家居行業的引領者。

本集團亦是採用智能家居解決方案的先驅，已先於其他物業開發商涉足其間。當大多數其他開發商採用智能家居解決方案仍處早期階段時，本集團已能夠透過與美的集團及經驗豐富物業管理團隊緊密合作，在其綜合智能平台提供一站式智能家居服務。

中國的裝配式建築行業

裝配式建築行業概覽

中國的裝配式建築行業歷史可以追溯到50年代。但是，由於裝配式建築技術發展緩慢，而工地混凝土澆注工藝則較為先進且已廣泛應用，因此中國裝配式建築行業直

行業概覽

至過去十年才有重大發展。由於裝配式建築技術逐漸完善，目前可預製精密優質的建材，於中國得到廣泛採用。最近，中央政府和地方政府推行多項刺激政策，推動使用裝配式建築，預計裝配式建築行業會迅猛發展。

影響規模及發展的主要因素

根據住建部的資料，與傳統工地混凝土技術比較，裝配式建築技術可縮短25%至30%的建築時間，能源、水、砂漿及木材等可分別減耗約20%、50%、60%及80%，建築廢料亦可減少近70%，同時大大降低了塵土和噪音污染。此外，採用裝配式建築，可以全年進行建設，不會受到天氣影響，對建築人手的需求亦較少。基於上述優點，近年，中央政府和許多地方政府已宣佈一系列政策，支持和推廣裝配式建築行業的發展，預期未來此細分市場將會大幅增長。

市場展望

2017年，中國裝配式建築僅佔新建建築約2.9%。在中央及地方政府的大力支持下，中國裝配式建築的滲透率預計會在未來數年快速增長。根據「十三五」裝配式建築行動方案的目標，預料至2020年，裝配式建築的面積有望達到佔年度新建築面積的15%，估計市場規模會達到約人民幣2.1萬億元。此外，根據國務院頒佈的指引，至2025年30%的年度新建築面積需為裝配式建築。為實現該等目標，北京、上海、廣東、江蘇、浙江、安徽、湖南、河北、河南等眾多省市已陸續頒佈不同的法規、指引和獎勵措施，以進一步鼓勵採用裝配式建築。至2025年，裝配式建築行業規模預期將超過人民幣4.7萬億元。

下表概述我們對裝配式建築市場規模的估計。

估計中國裝配式建築市場規模(2015至2025年)

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	複合年 增長率 (2018年至 2025年)
新建築面積(百萬平方米)	4,684	4,796	5,217	5,383	5,555	5,732	5,914	6,103	6,298	6,498	6,706	3.2%
裝配式建築面積 (百萬平方米)	73	114	150	372	609	860	1,065	1,282	1,511	1,755	2,012	27.3%
預計裝配式建築行業的產值 (人民幣億元)	1,820	2,850	3,750	9,230	14,970	20,980	25,760	30,760	35,970	41,410	47,070	26.2%

資料來源：仲量聯行