

## 行業概覽

本節所載的若干資料乃源自官方政府刊物及行業資料來源，以及獨立第三方高力國際編製的委託報告高力國際報告。我們相信，有關資料的來源均為有關資料的合適來源，並已在摘錄及複製有關資料時採取合理審慎態度。我們並無理由相信有關資料屬虛假或具誤導成份，或已遺漏任何事實而致令有關資料屬虛假或具誤導成份。雖然我們已合理審慎編撰及轉載來自官方政府及非官方資料來源的資料，有關資料尚未經我們、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他人士獨立核實，且並不就其準確性發表任何聲明。因此，有關資料不應予以過度依賴。

### 資料來源

就[編纂]而言，我們已委聘獨立第三方高力國際編製高力國際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。高力國際已就編製高力國際報告向我們收取總費用約250,000港元，而我們相信此乃與有關報告的市場收費貫徹一致。

高力國際為國際房地產顧問集團，提供各式各樣的服務，包括為橫跨房地產市場所有界別的佔用人、投資者及發展商進行估值及諮詢。高力國際在香港設有持牌辦事處。

就[編纂]而言，高力國際亦擔任我們的物業估值師。高力國際所編製有關我們的物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。高力國際通過兩個獨立於彼此之間的業務團隊向本集團提供服務。本節乃主要由指定市場研究團隊按照下列各項編製：

- 多份政府刊物的數據；
- 實地到訪及面談；
- 高力國際的自有數據庫；及
- 知名研究機構中國房地產指數系統（「CREIS」）。

高力國際採納上述資料來源並認為其可靠的主要理由如下：

1. 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

---

## 行業概覽

---

2. 高力國際了解高力國際專有數據庫及所訂閱的CREIS數據庫的數據收集方法及數據來源。

於編製本節內容時，高力國際以下列假設為依據：

- 本公司所提供的所有選定發展項目的土地交易記錄及訂約平均售價均屬真實準確；
- 統計局公佈的所有數據均屬真實準確；
- 來自相關地方房屋行政管理局關於住宅銷售交易的所有已收集資料均屬真實準確；
- 向中國土地資源管理局收集的所有土地交易記錄均屬真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，高力國際將依賴該等機構的誠信及專業知識。高力國際將不會核實該等資料或報告的準確性，且不會就此承擔責任。

董事經採取合理謹慎措施後確認，自高力國際所編製的高力國際報告日期以來，市場資料並無發生可能會限制、違背或影響本節所載資料的不利變動。

### 1. 中國的經濟概覽

自一九七零年代末的經濟改革以來，中國經濟保持高速增長。儘管近年環球經濟前景未明，起伏不定，中國仍然錄得穩定經濟增長並能夠維持全球最高速增長經濟體之一的地位。於二零一七年，中國的實質國內生產總值較上一年增長約6.9%，是全球經濟體中最高國內生產總值增長最快的經濟體之一。二零一七年的名義國內生產總值錄得約人民幣827,122億元的新高，相當於人均國內生產總值約人民幣59,660.0元，二零一一年則約為人民幣36,403.0元，複合年增長率約8.6%。

高速的經濟發展加快城鎮化步伐。城鎮人口由二零一一年約690.8百萬人增長至二零一七年約813.5百萬人，複合年增長率為約2.8%。城鎮化率由二零一一年的約51.3%增加至二零一七年的約58.5%。根據國家新型城鎮化規劃(2014-2020年)，城鎮人口預期平穩增長，目標於二零二零年城鎮化率達到60%。加速城鎮化趨勢預期為基建設施投資創造強勁需求，繼而刺激經濟增長及支持城鎮化率於二零二零年達到60%。

---

## 行業概覽

---

城鎮居民可支配收入上升乃由於中國經濟高速發展。城鎮居民年度人均可支配收入由二零一一年約人民幣21,810.0元增加至二零一七年約人民幣36,396.0元，複合年增長率為約8.9%。中上階層及富裕家庭增加將成為國內消費的主要推手。

### 2. 中國相關政府政策

於二零一六年三月二十四日，中國財政部及國家稅務總局聯合印發有關將增值稅計劃擴大到房地產、建築、金融及消費服務業等全部產業的通知，自二零一六年五月一日起生效。改革預期減低企業和公司的稅務負擔及稅務相關成本以及減少多重稅項。通知確認增值稅率11%將適用於房地產業。根據李克強總理於二零一七年三月五日舉行的第12屆全國人民代表大會第五次會議上發表的政府工作報告，李克強總理提到多項重點工作，包括1)維持固定資產投資為經濟增長的主要推動力；2)實施戰略新興產業發展計劃；3)深化結構性改革以創造業務友好環境；4)推動房地產業穩步發展；及5)維持人民幣在國際貨幣體系的穩定地位。

### 3. 中國物業市場概覽

#### 市場驅動因素

快速的經濟發展及城鎮化，以及持續上升的可支配收入均為房地產投資帶來強勁需求，進一步帶動樓價上揚。

#### 中國物業市場

根據中國國家統計局發佈的數據，商品房的房地產投資總額由二零一一年約人民幣61,800億元增加至二零一七年約人民幣109,799億元，複合年增長率為約10.1%。中國近年的房地產銷售交易量及價格增長更見突出。於二零一七年，已售商品房總建築面積為約1,694.1百萬平方米，而二零一七年的商品房平均售價為每平方米約人民幣7,892.2元，二零一一年至二零一七年間的複合年增長率分別為約7.6%及6.7%。

憑藉穩健的經濟基礎及持續擴大城鎮化，預期位於京津冀地區、長江三角洲地區及珠江三角洲等發展全面的新興城市群的主要城市將繼續受惠房地產市場的價格增長。

---

## 行業概覽

---

### 4. 大灣區及惠州物業市場概覽

#### 4.1 大灣區

大灣區概念由李克強總理於二零一七年舉行的第12屆全國人民代表大會第五次會議上首次提出，旨在推動及深化粵港澳合作。大灣區圍繞11個城市組成，包含9個本來屬於珠三角經濟區的城市，包括廣州、惠州、深圳、東莞、佛山、中山、珠海、江門及肇慶，以及兩個特別行政區（包括香港及澳門）。大灣區土地面積約56,000平方公里（「平方公里」），截至二零一七年底的人口為約69.5百萬人。根據地方政府發佈的數據，11個城市的名義本地生產總值由二零一一年約人民幣55,519億元增至二零一七年約人民幣102,503億元。本地生產總值往年增長強勁。於二零一七年，11個城市中有8個城市的本地生產總值按年（「按年」）增長約7.0%。

中央政府計劃將大灣區發展為世界級城市群，由「世界工廠」轉型為充滿活力的創意和服務中心，將是可與三藩市灣區、紐約都會區及東京圈比擬的經濟重鎮。

#### 4.2 惠州

##### 4.2.1 經濟概覽

惠州市位於廣東省東南部。惠州西鄰省會廣州，西南方則與深圳及東莞接壤，佔地約11,346平方公里，人口約4.8百萬人，於二零一七年底的城鎮化率為約55.9%。

名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣2,095億元增至二零一七年的約人民幣3,831億元，實際本地生產總值按年增長介乎約7.6%至14.6%。區內固定資產投資由二零一一年的約人民幣1,025億元增至二零一七年的約人民幣2,235億元，複合年增長率為約13.9%。城鎮居民年度人均可支配收入由二零一一年的約人民幣26,609.0元增至二零一七年的約人民幣36,608.0元，複合年增長率為約5.5%。

## 行業概覽

### 4.2.2 相關政府政策

根據惠州市房產管理局及惠州發展和改革局頒佈日期為二零一六年十月十四日的惠市發改價[2016]第98號，下列政策自二零一六年十月十四日起生效，為期三年。首先，於申請新住宅發展項目的預售許可證之前，開發商必須向相關部門確認限制售價。第二，開發商於取得預售許可證後須於十天內開始售樓。第三，商品房的實際交易價不得超出限制售價或低於限制售價的90%。

根據惠州市人民政府頒佈日期為二零一七年四月八日的惠府辦[2017]第10號，下列政策自二零一七年四月九日起生效。首先，買家不得於取得不動產權證後三年內出售於二零一七年四月九日或之後購買的商品住宅物業。第二，達成預售要求後，開發商必須於30天內向相關部門確認限制售價及其後於15天內申請預售許可證。第三，開發商不得在沒有預售許可證的情況下開售。

### 4.2.3 物業市場概覽

根據惠州統計局發佈的數據，商品房的房地產投資總額由二零一一年約人民幣378億元增至二零一七年的約人民幣884億元，複合年增長率為約15.2%。

二零一七年，已竣工商品房的總建築面積為約10.4百萬平方米，而在建商品房的總建築面積為約76.0百萬平方米。物業市場的銷售活動維持暢旺，二零一七年的已售商品房總建築面積為約16.5百萬平方米，二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約12.8%。

一手商品住宅物業平均售價由二零一零年約每平方米人民幣5,676元升至二零一五年約每平方米人民幣6,473元，期內的複合年增長率約為2.7%。一手商品住宅物業平均售價於二零一七年膨脹至約每平方米人民幣10,036元，二零一五年至二零一七年的複合年增長率為約24.5%。

下表載列二零一零年至二零一七年惠州一手住宅商品房的平均售價：

	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	二零一五年	二零一六年	二零一七年
平均售價(每平方米 人民幣)	5,676	6,445	6,448	6,396	6,697	6,473	8,711	10,036
按年增長率	—	13.5%	0.0%	-0.8%	4.7%	-3.4%	34.6%	15.2%

資料來源：中國指數研究院

## 行業概覽

越來越多物業發展商於惠州市經營業務。知名本地發展商(包括碧桂園、太東集團及新力地產)已於惠州建立強大版圖。根據於二零一七年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一七年可供出售住宅建築面積計算，本集團並非惠州十大物業發展商之一。

根據惠州市管理局，惠州的住宅市場主要由本地需求支撐，其佔整體約70%。約30%的非本地買家主要來自廣東省其他城市，例如東莞及廣州。考慮到其售價低於其他城市的優勢，高層公寓將仍然受買家歡迎，以滿足惠州及鄰近城市的固有需求。未來三年，惠州住宅市場的未來供應量預期將維持穩定，當中惠城及惠陽區將為主要供應來源。

### 4.2.4 競爭力分析

根據於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，我們為惠州市第十二大物業發展商，佔市場份額約1.4%。

下表載列根據於二零一八年上半年發行及可供公眾查閱的預售許可證，按二零一八年上半年可供銷售的住宅建築面積計算，十二大物業發展商及本集團於惠州的市場份額：

排名	企業名稱	二零一八年上半年可供 銷售住宅建築面積 (平方米)	概約市場份額
1	碧桂園	1,306,337	13.9%
2	太東集團	416,677	4.4%
3	新力地產	353,751	3.8%
4	恒大地產	320,067	3.4%
5	龍光集團	214,700	2.3%
6	中信地產	203,320	2.2%
7	名巨地產	172,626	1.8%
8	金泓昇集團	161,669	1.7%
9	星河控股	150,239	1.6%
10	佳兆業	136,170	1.5%
11	雅居樂	101,167	1.4%
12	本集團	94,004	1.4%

資料來源：惠州市管理局

## 行業概覽

### 5. 天津物業市場概覽

#### 5.1 天津

##### 5.1.1 經濟概覽

天津為發展成熟的華北城市及中國四大直轄市之一。於二零一七年底，該市人口為約15.6百萬人，城鎮化比率為約82.9%。

名義本地生產總值由二零一一年的約人民幣11,307億元增至二零一七年的約人民幣18,595億元，於二零一一年至二零一六年，實際本地生產總值增長為每年9%以上，並於二零一七年調整至約3.6%。固定資產投資由二零一一年的約人民幣7,511億元增至二零一七年的約人民幣11,275億元，複合年增長率約7.0%。於二零一七年錄得城市居民年度人均可支配收入約人民幣37,022.0元，於二零一一年至二零一七年間的複合年增長率為約5.5%。

##### 5.1.2 相關政府政策

天津人民政府於二零一七年三月頒佈的文件詳細列明於天津購買商品住宅物業的限制。下表列載天津所實施的主要限制政策：

主體事項	政策
於天津擁有一套住宅物業的非居民家庭／於天津擁有兩套或以上住宅物業的居民家庭／於天津擁有一套住宅物業的單身成年人士	不得於天津購買任何住宅物業
於天津並無住宅物業的非居民個人或家庭	於天津支付超過兩年的社會保險金或提供於天津支付超過兩年的個人所得稅憑證後可於天津購買一項住宅物業，最低首付款為總代價的40%。
土地供應	限制最高土地代價
單位價格	倘已宣佈的新商品住宅項目的平均售價顯著高於相關發展項目或周邊類似發展項目的歷史成交價，將進行必要的價格引導措施。

資料來源：天津人民政府

---

## 行業概覽

---

### 5.1.3 物業市場概覽

天津房地產投資於二零一一年至二零一七年間飆升。根據天津統計局發佈的數據，商品房房地產投資總額由二零一一年的約人民幣1,080億元增至二零一七年的約人民幣2,233億元，複合年增長率約12.9%。

已落成商品房總建築面積於二零一七年為約20.2百萬平方米，而在建中商品房總建築面積則為約88.0百萬平方米。物業市場的銷售活動維持穩定，二零一七年的已售商品房總建築面積為約14.8百萬平方米。

物業價格呈上升趨勢，商品房的平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣8,744.8元增至二零一七年的每平方米約人民幣15,331.4元，於二零一一年至二零一七年間的複合年增長率為約9.8%。

受越來越多發展商於天津經營業務。富力地產、恆大集團及融創集團等著名國內物業發展商已在天津建立龐大的市場版圖。按二零一七年可供出售住宅建築面積計算，本集團並非天津十大物業發展商之一。

## 6. 河南物業市場概覽

### 6.1 河南

#### 6.1.1 經濟概覽

河南位於中國中東部。於二零一七年底，河南的人口為約95.6百萬，而城鎮化比率為約50.2%。該省為中國人口最多的省份之一，僅次於廣東及山東，排名第三。基於城鎮化加速，實際本地生產總值增長於二零一一年至二零一七年間維持強勁，於二零一七年前為每年超過約8.0%，而於二零一七年為約7.8%。過往數年的固定資產投資出現顯著增長，由二零一一年的約人民幣17,771億元增至二零一七年的約人民幣43,890億元，複合年增長率為約16.3%。

#### 6.1.2 相關政府政策

河南省住房和城鄉建設廳於二零一七年頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展若干意見的通知》列明若干原則。名下沒有任何物業的個人可申請首付比率30%或以下連同較基準利率折讓30%的最高利率。



---

## 行業概覽

---

家庭所有成員的住房公積金均可以撥作購房。此外，有關政策亦推行同省跨市認可住房公積金。

### 6.1.3 物業市場概覽

河南房地產投資於過去七年按雙位數比率增長，於二零一一年至二零一七年達致複合年增長率約18.0%。根據河南省統計局發佈的數據，房地產投資總額由二零一一年的約人民幣2,627億元增至二零一七年的約人民幣7,090億元。

於二零一七年，已售商品房總建築面積為約133.1百萬平方米，於二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約13.4%。商品房的平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣3,500.8元增至二零一七年的每平方米約人民幣5,354.9元，複合年增長率為約7.3%。

## 7. 物業發展成本概覽

土地成本及建築成本為發展項目的主要成本組成部分。該等成本是影響物業落成後售價的關鍵因素。

### 7.1 土地成本

#### 7.1.1 中國

中國國土資源管理局的數據顯示，二零一七年供應的國有建築土地為約60.3公頃，較二零一六年增加約13.5%。二零一七年獲批的國有建築土地為約22.5公頃，總訂約地價約為人民幣49,900億元，分別較去年增加約8.3%及約40.2%。

於二零一七年底，全國105個主要城市的平均地盤單位價值增速加快，綜合、商業、住宅及工業用途的土地之平均地盤單位價值分別約為每平方米人民幣4,083元、每平方米人民幣7,251元、每平方米人民幣6,522元及每平方米人民幣803元。這顯示較去年同期分別增長約3.5%、2.3%、5.2%及1.3%。

根據國土資源部公佈的國家地價指數，整體地價指數由二零一一年的約193至二零一七年的約281，而住宅地價指數則由二零一一年的約224升至二零一七年的約347。

## 行業概覽

下表載列二零一一年至二零一七年的國家地價指數：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
整體	193	200	218	234	244	261	281
按年增長率	6.6%	3.6%	9.0%	7.3%	4.3%	7.0%	7.7%
住宅	224	231	257	272	285	314	347
按年增長率	7.2%	3.1%	11.3%	5.8%	4.8%	10.2%	10.5%

資料來源：國土資源部及高力國際顧問

### 7.1.2 惠州

二零一七年，惠州合共有257幅土地成交，涉及總地盤面積約13.8百萬平方米。二零一七年的土地銷售交易總代價為約人民幣159億元，按年增加約87.1%。平均樓面價約為每平方米人民幣1,155.9元，較二零一六年增加約26.8%。土地樓面價代表根據指定地塊上可建最大建築面積的土地成本。

下表載列二零一一年至二零一七年惠州地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	387	349	355	343	235	240	257	-6.6%
代價(人民幣十億)	9.3	10.1	10.9	9.7	6.5	8.5	15.9	9.4%
佔地面積(百萬平方米)	15.5	10.9	15.6	8.6	6.9	5.9	7.4	-11.6%
計劃建築面積(百萬平方米)	28.3	23.1	19.4	15.6	11.7	9.3	13.8	-11.3%
平均樓面價(每平方米人民幣)	326.8	438.8	563.6	622.6	553.3	911.3	1,155.9	23.4%

資料來源：CREIS

惠州當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出20及29幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據惠州市國土資源局發佈的《住宅用地2017年至2019年供應計劃》，二零一八年至二零一九年惠州的住宅用地供應將約為8,870,000平方米。

## 行業概覽

### 7.1.3 天津

二零一七年，天津合共有300幅土地成交，涉及總地盤面積約19.8百萬平方米。二零一七年錄得的土地銷售交易總代價為約人民幣1,228億元，按年減少約11.6%。平均樓面價約為每平方米人民幣4,952.0元，較二零一六年增加約19.6%。

下表載列二零一一年至二零一七年天津地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	957	954	726	598	417	401	300	-17.6%
代價(人民幣十億)	82.7	64.7	80.5	80.4	60.1	138.9	122.8	6.8%
佔地面積(百萬平方米)	60.9	52.8	39.3	36.3	19.0	26.1	19.8	-17.1%
計劃建築面積(百萬平方米)	73.2	60.1	46.1	40.1	22.1	33.5	24.8	-16.5%
平均樓面價(每平方米人民幣)	1,131.1	1,074.8	1,738.4	1,999.4	2,723.5	4,139.8	4,952.0	27.9%

資料來源：CREIS

天津當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出79及71幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據天津市國土資源和房屋管理局發佈的《住宅用地供應中期(2017-2021)規劃和三年(2017-2019)計劃》，二零一七年至二零一九年天津的住宅用地供應將約為25,790,000平方米，二零一七年至二零二一年約為38,000,000平方米。

### 7.1.4 河南

二零一六年，河南的土地銷售交易總代價為約人民幣453億元，按年增加約128.8%。

二零一七年，駐馬店合共有333幅土地成交，涉及總地盤面積約10.0百萬平方米。二零一七年錄得的土地銷售交易總代價為約人民幣105億元。平均樓面價約為每平方米人民幣529.0元，表示二零一一年至二零一七年的複合年增長率為約9.7%。

## 行業概覽

下表載列二零一一年至二零一七年駐馬店地價趨勢分析：

	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	複合年增長率(二零一一年至二零一七年)
交易數目	138	266	327	253	235	239	333	15.8%
代價(人民幣十億)	2.2	3.6	3.6	2.9	2.3	3.7	10.5	29.8%
佔地面積(百萬平方米)	3.6	7.0	7.9	9.3	5.3	5.9	10.0	18.7%
計劃建築面積(百萬平方米)	7.2	13.6	13.7	14.4	8.9	11.5	19.9	18.3%
平均樓面價(每平方米人民幣)	303.6	262.3	264.0	198.9	255.4	321.6	529.0	9.7%

資料來源：CREIS

河南當地政府於二零一六年及二零一七年分別售出29及77幅住宅用地，該等土地佔地面積不低於30,000平方米且最大建築面積不低於60,000平方米。根據駐馬店人民政府發佈的《駐馬店市城市總體規劃(2010-2030)》，二零一五年至二零二零年駐馬店的建設用地供應將約為17,700,000平方米，二零二零年至二零二零年約為34,800,000平方米。

## 7.2 建設及安裝成本

### 7.2.1 中國

城鎮化進程已成為帶動中國建造業的主要動力之一。建設成本自二零一二年下半年開始緩慢增加。然而，二零一五年至二零一六年的建設成本下跌。建設成本自二零一六年下半年起重拾動力，並於二零一七年及二零一八年上半年分別錄得按年增長約10.8%及8.1%。有關增長乃源於基建及房地產投資增加。政府的計劃為以基建投資形式實行財政提振措施。

本文件為草擬本，其所載資料不完整及可作更改。閱讀本申請版本時，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

## 行業概覽

下表載列分別於二零一二年下半年至二零一七年及二零一八年上半年中國平均建設及安裝成本：

	二零一二年 下半年	二零一三年 上半年	二零一三年 下半年	二零一四年 上半年	二零一四年 下半年	二零一五年 上半年	二零一五年 下半年	二零一六年 上半年	二零一六年 下半年	二零一七年 上半年	二零一七年 下半年	二零一八年 上半年
高層公寓 (每平方米 人民幣)	1,774	1,811	1,835	1,839	1,817	1,791	1,758	1,783	1,816	1,937	2,017	2,068
中高層住宅 (每平方米 人民幣)	1,570	1,591	1,639	1,637	1,654	1,629	1,599	1,571	1,659	1,748	1,826	1,891
多層住宅 (每平方米 人民幣)	1,284	1,281	1,339	1,350	1,362	1,354	1,369	1,331	1,431	1,499	1,568	1,638

附註： 高層公寓 —10層或以上  
中高層住宅 —7至9層  
多層住宅 —4至6層

資料來源：中國建設工程造價信息網

## 8. 競爭及前景

近年，於本集團擁有發展項目的城市，越來越多物業發展商進駐當地物業發展行業，導致該等市場的競爭越演越烈。另一方面，中央政府及地區政府已實施不同政策及限制，壓抑物業市場的快速增長動力，使中國物業發展商遇到困境。中國物業發展行業的主要入行門檻包括地區市場知識、品牌於地區市場的滲透度及收購土地的重大財務承擔。

本集團實現產品多樣化以迎合市場上需求。本集團已發展各種類型的住宅單位，例如(i)「複式」，即於多層住宅物業中超過兩層的單位；及(ii)「雙層複式」，即於四層別墅內超過兩層的單位；並開發了使客戶生活更方便的手機應用程式。

由於本集團擁有穩健的地區市場知識及物業發展經驗、於地區市場名聲顯赫的品牌名稱、於惠州(座落於大灣區內)及我們認為有增長潛力的中國地點擁有具策略價值的土地儲備，我們認為本集團將能於中國物業發展行業有效應對困難。

---

## 行業概覽

---

我們觀察到中國物業市場呈現可持續的升勢，原因是地區經濟增長、可支配收入增加及城鎮化過程加速。中國各個城市的基建連接有所改善，特別是高速鐵路網絡不斷擴張，會帶動該等地區的經濟，涵蓋物業發展、旅遊業以至物流，亦會促進城市間更深層融合及收窄城市發展水平差距。

### 8.1 惠州、天津及河南土地儲備

據本集團告知，於二零一八年九月底，本集團分別於惠州市及駐馬店有總地盤面積約207,000平方米及約106,000平方米的土地儲備。該等土地儲備將分別於惠州及駐馬店支持總建築面積約772,000平方米及約89,000平方米的未來發展。充裕的土地儲備可加強物業發展商於市場的競爭力。

### 8.2 大灣區內惠州的發展潛力

惠州位於大灣區東北方，同時位於深圳以北及廣州和東莞以東。隨著日後大灣區基建改善，惠州將於二零二一年成為贛深高速鐵路和廣汕高速鐵路的中轉站。廣深港高速鐵路於二零一八年九月通車，惠州市至香港車程約為50分鐘。當大灣區基建項目完成，由惠州到大灣區其他城市的市際車程將縮短至約一小時。於一小時居住圈內，預料鄰接惠州的城市（包括廣州、東莞及深圳）將成為惠州房地產市場的直接服務範圍。間接服務範圍將包括車程逾30分鐘的其他大灣區城市。於二零一七年底，直接服務範圍（包括惠州本身）的總人口為約35.0百萬人，而間接服務範圍的總人口為約34.5百萬人。

於二零一七年，珠三角經濟區一手商品房的平均售價介乎約每平方米人民幣6,783.0元至約每平方米人民幣54,059.0元，深圳排行第一而惠州排行第六。按房價計算，惠州為大灣區二綫城市，因此，隨著基建及交通改善，惠州的房價在大灣區眾多城市中於未來仍有增長潛力。

---

## 行業概覽

---

惠州擬發展成創新及科技樞紐，其定位是高科技轉化區。潼湖生態智慧區已規劃為廣東的「矽谷」。當地政府已宣佈於潼湖區發展創新區、教育及科技區、國際合作區和大數據工業園的計劃。於二零一六年底，區內人口為約34,000人。根據政府計劃，預期潼湖生態智慧區的人口於二零二零年底前約達170,000人，較二零一六年的人口增加約四倍。於二零二零年、二零二五年及二零三零年底前，預期潼湖生態智慧區的本地生產總值將分別為約人民幣250億元、人民幣600億元及人民幣1,000億元，於二零一七年至二零三零年按約19.4%的複合年增長率增加，而二零一七年的本地生產總值則約人民幣100億元。憑藉可預見的人口增長及經濟發展，此地區的物業市場前景明朗。

就惠州而言，根據政府規劃，惠州的本地生產總值將於二零二二年底前約為人民幣5,000億元，由二零一七年至二零二二年按約5.5%的複合年增長率增加。人口將於二零二零年底前約達5百萬人，由二零一七年至二零二零年按約23.3%的複合年增長率增加。城鎮化率將於二零二零年底前由二零一七年的約56%增至約65%。