

## 行業概覽

本節所載若干資料摘錄自政府官方刊物及行業資料來源以及委託獨立第三方高力國際編製的高力報告。我們相信資料來源為該等資料的適當來源，並已合理審慎摘錄及轉載該等資料。我們並無理由相信該等資料失實或存在誤導成份，或遺漏任何事實導致該等資料失實或存在誤導成份。雖然我們已合理審慎地編製及轉載來自政府官方及非官方資料來源的該等資料，惟我們、獨家保薦人、[編纂]、[編纂]或參與[編纂]的任何其他方（高力國際除外）均無獨立核實有關資料，亦無就其準確性發表任何聲明。因此閣下不應過分依賴該等資料。

### 資料來源

就[編纂]而言，我們已委託獨立第三方高力國際編製高力報告，當中載有有關中國及我們經營所在城市房地產市場的必要資料，以供載入本文件。高力國際已就編製高力報告向我們收取總費用188,000港元，我們相信該金額與該等報告的市場價格一致。

高力國際為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界別的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等多種服務。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所持物業權益的物業估值報告載於本文件附錄三。高力國際透過互相獨立的兩個業務團隊提供服務。本節主要由指定市場研究團隊根據下列各項編製：

- 多份政府刊物數據；
- 實地調研；
- 專有數據庫；及
- 知名研究機構中國房地產指數系統（「中國房地產指數系統」）。

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. 採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；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中國房地產指數系統數據庫的數據收集方法及數據來源。

高力國際於編製本章節時倚賴下列假設：

- 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；
- 統計局公佈的所有數據均真實準確；
- 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；
- 自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均真實準確；及
- 若所訂閱數據來自知名公共機構，高力國際將倚賴該等機構的誠信及專業知識。高力國際將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。

董事經合理審慎調查後確認，自高力國際編製高力報告日期起市場資料並無不利變動，以致可能對本節所載資料形成保留意見、有所抵觸或造成影響。

### 1. 中國經濟概覽

自20世紀70年代末經濟改革以來，中國經濟迎來一輪高速增長期。儘管近年來全球經濟凸顯不確定性及波動性，中國經濟仍然保持穩定增長，並保持了其作為全球發展最快的經濟體之一的地位。於2017年，其實際國內生產總值同比增長約6.9%，為全球具有最高實際國內生產總值增長率的經濟體之一。名義國內生產總值由2010年的約人民幣408,903億元增至2017年的約人民幣827,122億元，複合年增長率為約10.6%。同期，人均國內生產總值的複合年增長率為約9.8%，由2010年的約人民幣30,867.0元增至2017年的約人民幣59,501.8元。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.1	0.5%
城鎮人口(百萬人)	669.8	690.8	711.8	731.1	749.2	771.2	793.0	813.5	2.8%
城鎮化率	49.9%	51.3%	52.6%	53.7%	54.8%	56.1%	57.4%	58.5%	2.3%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	40,890.3	48,412.4	53,412.3	58,801.9	63,646.3	67,670.8	74,412.7	82,712.2	10.6%
實際國內生產總值增長率	10.6%	9.5%	7.7%	7.7%	7.4%	6.9%	6.7%	6.9%	7.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	30,867.0	36,403.0	40,007.0	43,852.0	47,203.0	50,251.0	53,935.0	59,501.8	9.8%
固定資產投資(人民幣十億元)	25,168.4	31,148.5	37,469.5	44,629.4	51,276.1	55,159.0	59,650.1	63,168.4	14.0%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	19,109.4	21,809.8	24,564.7	26,955.0	28,844.0	31,195.0	33,616.0	36,396.0	9.6%

\* 指算術平均值

資料來源：中國國家統計局

## 2. 中國房地產市場概覽

中國經濟發展及城鎮化進程的加快，以及不斷增長的可支配收入，對房地產投資產生了強烈的需求，繼而進一步推動了房地產價格的上漲。根據中國國家統計局公佈的數據，商品房的房地產總投資由2010年的約人民幣48,260億元增至2017年的約人民幣109,799億元，複合年增長率為約12.5%。

近年來，中國房地產銷售交易量及價格上升明顯。於2017年，已售商品房總建築面積為約16.941億平方米，而商品房平均售價為約每平方米人民幣7,826.8元，2010年至2017年期間的複合年增長率分別為約7.1%及6.5%。

## 行業概覽

下表載列所示年度中國的選定主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	4,826.0	6,180.0	7,180.0	8,601.0	9,503.6	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12.5%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	3,402.6	4,432.0	4,937.4	5,895.1	6,435.2	6,460.9	6,870.4	7,514.8	12.0%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	787.4	926.2	994.3	1,014.4	1,074.6	1,000.4	1,061.3	1,014.9	3.7%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	634.4	743.2	790.4	787.4	808.7	737.8	771.9	718.2	1.8%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	4,053.6	5,067.8	5,734.2	6,655.7	7,264.8	7,356.9	7,589.8	7,814.8	9.8%
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	3,147.6	3,877.1	4,289.6	4,863.5	5,151.0	5,115.7	5,213.1	5,364.4	7.9%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	1,046.7	1,093.7	1,113.0	1,305.5	1,206.5	1,285.0	1,573.5	1,694.1	7.1%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	933.8	965.3	984.7	1,157.2	1,051.9	1,124.5	1,375.4	1,447.9	6.5%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	5,032.0	5,357.0	5,791.0	6,237.0	6,323.5	6,792.6	7,475.5	7,826.8	6.5%
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	4,725.0	4,993.2	5,429.9	5,850.0	5,933.0	6,471.4	7,202.6	7,598.7	7.0%

資料來源：中國國家統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。該等數據來自不同政府資料來源，我們可從中洞悉與我們的業務息息相關的房地產市場表現及趨勢。通過觀察數據如何隨著時間變化，從而透過市場趨勢洞察市場表現，有助我們了解供需平衡及價格變動。

## 行業概覽

### 3. 河南省及河南省內選定城市的物業市場概覽

#### 3.1. 河南

##### 3.1.1. 經濟概覽

河南省位於中國中東部地區。截至2017年12月31日，河南省人口約為9,560萬，城鎮化率約為50.2%。河南省是中國人口最多的省份之一，人口密度為每平方公里567.7人，僅次於廣東省和山東省排名第三。由於城鎮化加快，河南省經濟增長強勁，2010年至2017年期間名義國內生產總值的複合年增長率達約10.0%。

下表載列所示年度河南省的主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	94.1	93.9	94.1	94.1	94.4	94.8	95.3	95.6	0.2%
城鎮人口(百萬人)	36.2	38.1	39.9	41.2	42.7	44.4	46.2	47.9	4.1%
城鎮化率	38.8%	40.6%	42.4%	43.8%	45.2%	46.9%	48.5%	50.2%	3.7%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	2,309.2	2,693.1	2,959.9	3,215.6	3,493.8	3,701.0	4,016.0	4,498.8	10.0%
實際國內生產總值增長率	12.2%	11.6%	10.1%	9.0%	8.9%	8.3%	8.1%	7.8%	9.5%*
人均國內生產總值 (人民幣元)	24,446.0	28,661.0	31,499.0	34,174.0	37,072.0	39,040.0	42,130.0	47,130.0	9.8%
固定資產投資 (人民幣十億元)	1,412.5	1,777.1	2,145.0	2,608.8	3,078.2	3,566.0	3,975.4	4,389.0	17.6%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,930.0	18,195.0	20,443.0	22,398.0	23,672.0	25,576.0	27,233.0	29,558.0	9.2%

\* 指算術平均值

資料來源：河南省統計局

## 行業概覽

### 3.1.2. 物業市場概覽

河南省的房地產投資於過去幾年以兩位數增長。根據河南省統計局公佈的數據，商品房的房地產總投資從2010年約人民幣2,114億元增加至2017年約人民幣7,090億元，複合年增長率為約18.9%。

全面物業開發背後的關鍵驅動因素包括城鎮化進程加快及於2016年8月31日河南省設立自貿區。河南省銳意發展運輸及物流業務，專注於轉型為綜合交通樞紐，成為中國連接歐亞大陸的「一帶一路」倡議中一個重要的腹地。因此，商品房成交量和價格均受到物業市場強勁需求的驅動。2017年，已售商品房總建築面積約為1.331億平方米，於2010年至2017年的複合年增長率為約13.6%。商品房的平均售價從2010年的約每平方米人民幣3,042.4元增加至2017年的約每平方米人民幣5,354.9元，複合年增長率為約8.4%。

下表載列所示年度河南省的主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	211.4	262.7	303.5	384.4	437.6	481.9	617.9	709.0	18.9%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	168.5	202.1	220.3	282.7	328.9	352.9	455.8	533.1	17.9%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	44.3	55.3	58.7	59.7	73.2	53.9	63.0	62.0	4.9%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	38.5	46.5	48.9	49.2	57.7	42.4	50.2	47.0	2.9%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	203.9	253.4	295.6	359.8	388.6	409.9	473.6	499.4	13.6%

## 行業概覽

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	169.0	205.8	234.7	281.1	298.3	312.2	355.8	375.2	12.1%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	54.5	62.8	59.7	73.1	78.8	85.6	113.1	133.1	13.6%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	50.9	57.3	54.6	65.6	70.1	76.5	101.4	117.1	12.6%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	3,042.4	3,500.8	3,831.2	4,205.3	4,366.4	4,611.3	4,964.4	5,354.9	8.4%
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	2,856.0	3,123.2	3,511.3	3,835.0	3,909.0	4,316.5	4,773.6	5,038.6	8.4%

資料來源：河南省統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。

### 3.2. 許昌

#### 3.2.1. 經濟概覽

許昌位於河南省中部，西北毗鄰省會鄭州。由於鄰近鄭州新鄭國際機場，許昌為河南省的交通樞紐。該市總面積約為4,996平方公里，人口約為440萬人，截至2017年底的城鎮化率約為51.5%。

許昌的經濟發展迅速，於2017年，其名義國內生產總值達到約人民幣2,642億元，2010年至2017年間的複合年增長率為約10.5%。同時，城鎮居民的人均可支配收入由2010年的約人民幣15,171.0元增至2017年的人民幣29,445.0元，複合年增長率為約9.9%。

## 行業概覽

下表載列所示年度許昌的主要經濟及人口統計數據。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
人口(百萬人)	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4	0.3%
城鎮人口(百萬人)	1.9	1.8	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.5%
城鎮化率	39.1%	40.9%	42.8%	44.2%	45.7%	47.6%	49.4%	51.1%	3.9%
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	131.3	158.9	173.9	190.3	210.8	217.1	235.3	264.2	10.5%
實際國內生產總值增長率	13.3%	14.7%	12.3%	10.6%	9.3%	9.0%	8.8%	8.7%	10.9%*
人均國內生產總值(人民幣元)	30,367.0	36,922.0	40,480.0	44,263.0	43,277.0	49,996.5	53,717.6	60,120.0	10.2%
固定資產投資(人民幣十億元)	68.6	89.7	111.2	137.1	163.7	193.1	226.4	253.2	20.5%
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	15,171.0	17,503.0	19,685.0	21,717.0	23,753.0	25,225.0	27,016.0	29,445.0	9.9%

\* 為算術平均數

資料來源：許昌市統計局

### 3.2.2. 房地產市場概覽

2010年至2017年，儘管2012年略有下滑，許昌房地產投資增長顯著。商品房的房地產總投資七年內翻番，由2010年約人民幣71億元增至2017年約人民幣195億元，複合年增長率為約15.5%。於2017年，住宅房地產投資約佔房地產總投資的75.4%。

於2013年的峰值後，新商品房的年供應量企穩。在許昌，住宅房地產大致上可分類為低層、小高層、高層及多層樓宇，而商業房地產則主要包括辦公室及零售店。各類住宅物業的實際樓層數目因不同開發商而異。於2017年，已竣工商品房總建築面積達到約140萬平方米，而在建商品房總建築面積約為1,990萬平方米。房地產市場的銷售活動維持強勁。已售商品房總建築面積達到約560萬平方米。儘管2010年至2017年期間商品房及住宅房地產的銷售交易整體有所增長，然而近期的價格調整是由於開發商在庫存龐大的情況下提供具競爭力的定價以促進房地產銷售所致。

## 行業概覽

下表載列所示年度許昌的主要房地產指標。

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 (概約)	2015年	2016年	2017年	複合年 增長率 (2010年至 2017年)
商品房房地產投資 (人民幣十億元)	7.1	9.4	8.9	12.1	13.8	15.2	17.5	19.5	15.5%
住宅房地產投資 (人民幣十億元)	5.4	7.9	6.4	8.9	10.9	11.5	13.8	14.7	15.3%
已竣工商品房總建築面積 (百萬平方米)	1.4	1.6	1.6	2.8	2.2	1.6	1.6	1.4	0.2%
已竣工住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	1.3	1.4	1.3	2.2	1.9	1.5	1.3	1.3	-0.6%
在建商品房總建築面積 (百萬平方米)	6.9	8.5	9.9	11.7	14.0	14.6	17.4	19.9	16.3%
在建住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	5.8	7.2	8.6	9.7	11.5	11.7	13.8	16.1	15.7%
已售商品房總建築面積 (百萬平方米)	1.7	2.1	2.1	2.7	3.0	4.0	5.3	5.6	18.8%
已售住宅房地產總建築面積 (百萬平方米)	1.6	1.9	2.0	2.4	2.8	3.8	5.0	5.1	18.2%
商品房平均售價 (人民幣元/平方米)	2,540.3	2,970.3	3,227.8	3,737.7	4,120.0	3,970.8	3,425.2	不適用	不適用
住宅房地產平均售價 (人民幣元/平方米)	2,471.3	2,810.8	2,985.2	3,566.7	3,936.2	3,653.2	3,157.7	不適用	不適用

資料來源：許昌市統計局

備註：

1. 商品房指可供在公開市場出售的私人住宅及非住宅房地產。
2. 於最後可行日期並無獲得2017年的平均售價數據。

## 行業概覽

### 3.2.3. 競爭分析

根據基於迄今記錄編製的銷售數據及估計數據，以待售住宅項目建築面積計，本公司於許昌佔有最大市場份額，使本公司成為許昌房地產行業的翹楚。根據高力國際的估計，於2015年1月至2017年12月期間，本公司的待售住宅總建築面積約為876,454平方米，達到約8.6%的最大市場份額。公司A、公司B、公司C及公司D等國內知名開發商已進駐許昌，市場份額分別約為5.7%、5.1%、4.9%及4.1%。於2018年第一季度，許昌市可供出售的住宅建築面積為499,671平方米，同比增長58.5%。倘截至年底一直保持該增長率，則許昌市可供出售住宅建築面積的市場規模將於2018年達到1,789,358平方米。

下表載列於往績記錄期間按許昌市待售住宅項目總建築面積佔其總住宅供應量的比例劃分的該市五大房地產開發商排名。

排名	企業名稱	待售住宅項目	市場份額
		總建築面積 (平方米) (概約)	
1	本公司 (恒達)	876,454	8.6%
2	公司A (附註1)	576,745	5.7%
3	公司B (附註2)	520,000	5.1%
4	公司C (附註3)	500,000	4.9%
5	公司D (附註4)	417,026	4.1%

資料來源：高力諮詢

附註：

1. 公司A是一家香港上市公司，其於2018年2月1日的市值為93.5億港元。該公司專注於住宅及商業項目的開發及銷售。
2. 公司B於2005年在許昌市成立，其主要專注於開發住宅項目並以小型商業項目作為補充業務。
3. 公司C於2002年在許昌市成立，自成立以來已開發多個住宅項目。
4. 公司D於1998年在許昌市成立。在過往19年，公司C從事開發住宅及商業項目，專注於開發廣場、寫字樓、商業街等商業項目。

## 行業概覽

下表載列於2017年按許昌市待售住宅項目總建築面積佔其總住宅供應量的比例劃分的該市五大房地產開發商排名。

排名	企業名稱	待售住宅項目	市場份額 (概約)
		總建築面積 (平方米) (概約)	
1	本公司(恒達)	298,800	20.9%
2	公司E(附註1)	282,906	19.8%
3	公司B(附註2)	195,338	13.7%
4	公司F(附註3)	120,000	8.4%
5	公司G(附註4)	90,520	6.3%

備註：就待售住宅項目的建築面積而言，該等銷售數字乃基於來自不同來源（當地物業中介、當地開發商及市場新聞）的資料。

附註：

1. 公司E是一家當地房地產開發商，主要專注於住宅項目的開發及銷售。
2. 公司B於2005年在許昌市成立，其主要專注於開發住宅項目並以小型商業項目作為補充業務。
3. 公司F是一家當地房地產開發商，主要專注於住宅項目的開發及銷售。
4. 公司G是一家當地房地產開發商，專注於住宅及商業項目的開發及銷售。

## 4. 開發成本概覽

### 4.1. 土地成本

#### 4.1.1. 中國整體土地價格

中國國土資源部的最新統計數據顯示，2017年，國有建設用地供應約為534,400公頃，較2016年增加約3.2%。於2017年出讓的國有建設用地為約225,400公頃，合同總土地出讓金為約人民幣49,900億元，較上一年度分別增加約8.3%及40.5%。

於2017年年底，中國105個主要城市的樓面價加快上漲，其中綜合、商業、住宅及工業用地的樓面價分別為約每平方米人民幣4,083元、約每平方米人民幣7,251元、約每平方米人民幣6,522元及約每平方米人民幣803元，較上一年度分別上漲約6.71%、4.52%、10.21%及3.02%。

## 行業概覽

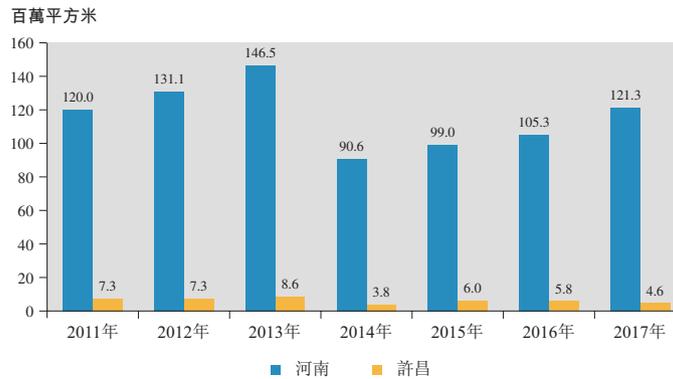
### 4.1.2. 河南土地價格

於2017年，河南共交割3,609幅土地，涉及總佔地面積約1.213億平方米。土地銷售交易的總代價約為人民幣2,163億元，較2016年增加約41.4%。平均樓面價為約每平方米人民幣925.5元，較上一年度增加約19.8%。該增加是受城鎮化加快，尤其是2016年8月31日在河南省設立自貿區驅動所致。

同時，於2017年，共交割1,581幅住宅用地，總佔地面積約為5,290萬平方米。住宅用地銷售交易的總代價約為人民幣1,669億元，較2016年增加約49.4%。平均樓面價為約每平方米人民幣1,135.5元，較上一年度增加約5.4%。

備註：樓面價是土地成本除以相關地塊上允許建設的建築面積。

土地銷售交易的總佔地面積



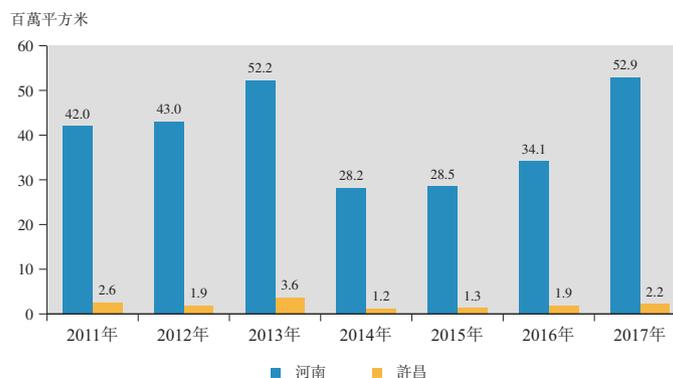
資料來源：高力國際

土地銷售交易的樓面價



資料來源：高力國際

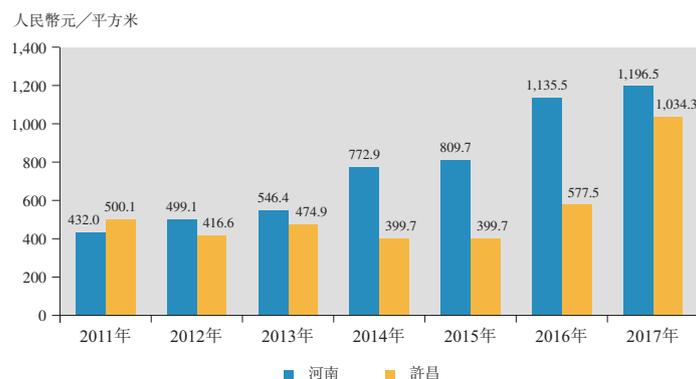
住宅用地銷售交易的總佔地面積



資料來源：高力國際

## 行業概覽

住宅用地銷售交易的樓面價



資料來源：高力國際

### 4.1.3. 許昌土地價格

於2017年，許昌共交割151幅土地，涉及總佔地面積約460萬平方米。土地銷售交易的總代價約為人民幣89億元，較2016年增加約80.2%。平均樓面價為約每平方米人民幣849.9元，較上一年度上漲約82.1%。

同時，於2017年，共交割70幅住宅用地，總佔地面積約為220萬平方米。住宅用地銷售交易的總代價約為人民幣65億元，較2016年增加約106.7%。平均樓面價為約每平方米人民幣1,034.3元，較上一年度上漲約79.1%。

### 4.2. 建築成本

在中國，城鎮化進程為推動建築行業發展的主要驅動力之一，建築成本自2010年以來適度增長。然而，由於全球經濟不確定性日益增加、中國國內生產總值增長勢頭趨弱及中國鋼鐵行業產能過剩，2015年的建築成本較一年前減少約2%。建築成本於2016年下半年恢復增長勢頭，致使2016年全年較上一年度增長約3%至5%。增長是由於基礎設施及房地產投資增加所致。政府的舉措是以基礎設施投資形式作為維持經濟增長的手段來推動財政刺激計劃。於2017年，建築成本進一步增長約7%至9%。

下表載列所示年度中國12個大中型城市的平均建築成本。我們認為中國12個大中型城市的平均建築成本是一個很好的衡量基準，因為該衡量基準適用於中國的一線／二線／三線城市。該等城市包括北京、成都、廣州、上海、深圳、天津、武漢、無錫、西安、珠海、瀋陽及大連。

## 行業概覽

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
				(概約)				
多層住宅公寓*								
(人民幣元/平方米)	1,603	1,634	1,732	1,807	1,832	1,792	1,851	2,012
低層公寓 <sup>^</sup>								
(人民幣元/平方米)	1,104	1,142	1,204	1,243	1,311	1,291	1,349	1,448

\* 6至9層高住宅樓宇

<sup>^</sup> 不超過6層的住宅樓宇

資料來源：高力國際

根據高力國際的估算，勞工成本通常佔總建築成本的約25%至30%，而材料成本則佔總建築成本的約70%至75%。

## 5. 市場競爭及展望

由於土地及建築成本日益上漲、土地供應增加以及庫存量龐大，河南省的商業及住宅房地產市場均面臨區域及本地房地產開發商之間競爭加劇的局面。許昌市的商業及住宅房地產市場則面臨市場分割，並同時面臨上述挑戰。然而，我們注意到，河南省及許昌市的房地產市場均呈現出可持續的上漲勢頭。我們認為地區經濟增長、收入日益增多、城鎮化進程不斷加快、自貿區效應以及地方政府出台減稅及財政補助等刺激措施是河南及許昌房地產行業即將迎來的行業驅動力。

儘管房地產市場的市況充滿挑戰以及許昌市區域及本地房地產開發商間的競爭加劇，本公司持續優化開發項目，使之具備更高質量、產生更大規模效應、維持良好的交通接駁、學區及商業區選址，以更好地適應市場及提升競爭力。本集團於1992年開始在河南省許昌市從事房地產開發業務，在當地房地產開發市場積累了25年豐富經驗，按2017年12月31日許昌市提供的住宅項目總建築面積計，本集團是當地最大的綜合房地產開發商。於2017年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積超逾370萬平方米，在河南省擁有約370名員工及22個進行中物業開發項目。為提升競爭力而囤積相對大量的土地儲備是中國房地產開發商遵循的慣例。根據現有資料，由於只有本集團的銷售數字可供查閱，而由於市場透明度的因素而無法取得競爭對手的銷售數字，故按銷售收入計算的市場排名不可行。因此，市場排名乃根據主要開發商的可供出售住宅建築面積進行。

---

## 行業概覽

---

### 6. 市場壁壘及挑戰

我們認為，中國房地產開發行業的主要進入壁壘包括對當地市場的了解、在當地市場的品牌滲透及能否獲得用於未來開發的土地。較高建築成本及土地收購成本是中國房地產開發的其他主要進入壁壘，進而將會限制新進入者的未來發展。成熟的開發商在各種資源中享有規模經濟效益，並在融資方面具有競爭優勢。本集團已積累對本地市場的深厚了解，加上多年來成功進行土地收購及項目開發的往績記錄，我們被視為已確立穩固地位並已成為河南省物業開發市場的品牌企業之一。我們的上述競爭優勢使我們能迅速應對當地市場的挑戰及風險，從而在市場整合及加劇的競爭中脫穎而出。