
行業概覽

本文件所載資料及統計數據乃來自多項官方及政府刊物、公開可取市場研究來源及我們委託中指研究院獨立編製與[編纂]有關的行業報告。董事相信資料來源恰當且我們已合理審慎轉載有關資料。董事並無理由相信有關資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份，或遺漏任何事實致使有關資料在任何重大方面屬虛假或含誤導成份。有關資料未經我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的任何董事、高級職員、代表、聯屬人士或顧問及參與[編纂]或[編纂]的任何其他各方(中指研究院除外)獨立核實，概不就有關資料的準確性或完整性發表任何聲明。有關資料及統計數據未必與中國境內或境外其他來源所得的其他資料及統計數據一致。

中指研究院的背景及方法

就[編纂]而言，我們委託中指研究院(為一名獨立第三方)就中國房地產代建市場編製中指研究院報告。中指研究院已就編製本報告向我們收取費用總額人民幣800,000元，我們認為該報告費用與市場費率一致。

中指研究院為一間領先的獨立物業研究機構，在全國75座城市設有辦事處並擁有逾600名資深研究分析員，負責分析實時物業交易數據。其乃基於其自主開發的數據庫CREIS中指數據、房天下(fdc.fang.com)的數據庫及多項政府刊物編製中指研究院報告。該等數據庫及政府刊物已於中國房地產市場獲廣泛應用及倚賴。

於編製行業報告及區域排名資料時，中指研究院依賴下列假設：(i)統計局公佈的所有數據均屬準確；(ii)自相關地方住房管理局收集的所有有關住宅銷售交易的資料均屬準確；及(iii)倘所訂閱數據乃來自知名公共機構，則其已倚賴該等機構的專業知識。其已對符合以下標準的中國房地產代建公司數據進行研究：(i)屬合法成立並正式註冊成立，(ii)截至2019年12月31日止三個年度擁有超過五個在建或竣工的項目或房地產代建收入超過人民幣1億元的項目，及(iii)於彼等之任何房地產商業代建項目中持有30%以下持股量。根據上述標準，中指研究院已收集28間房地產代建公司(「主要房地產代建公司」)以及三間業務重心在河南省的房地產代建公司的數據並利用有關資料編製行業報告。

行業概覽

房地產代建行業的發展

根據中指研究院報告，房地產代建為一種商業模式，其中有房地產開發需求的項目擁有人將房地產開發項目的全部或部分設計、開發、建造、管理或其他職能委託予具有房地產開發專長的房地產代建公司，並與該房地產代建公司分享有關房地產開發項目的部分收益。根據中指研究院的資料，界定房地產代建關鍵要素包括：

- 項目擁有人及房地產代建公司的職責及責任分工明確；
- 房地產代建公司並無持有房地產開發項目的多數股權，但有權使用其品牌(或與項目擁有人以聯合品牌機制開展合作)並根據與項目擁有人訂立的房地產代建協議管理項目；
- 房地產代建公司收取管理服務費作為其向項目擁有人提供服務的代價；及
- 房地產代建公司主要通過其收取的管理服務費，而非將其開發的物業銷售收入確認為收入來分享房地產開發項目的收益。

房地產代建促成土地收購及房地產開發管理的分離，並因此透過將房地產開發管理授予具備相關專業知識的專業人士，以提升特定房地產開發項目的效率、品質及盈利能力。

中國房地產代建行業概覽

中國房地產代建行業始於二十世紀九十年代的房地產政府代建。隨著房地產政府代建系統性改革及中國房地產行業市場化，中國房地產代建行業已逐步由房地產開發行業發展為獨立行業。隨著中國房地產行業由尋求更大規模轉型為尋求更高質量及更強實力的行業，房地產代建行業逐漸成為以輕資產業務模式、高盈利能力及專業管理能力為特點的新興行業。於以市場為導向的行業改革驅動下，房地產代建的特點及內涵持續不斷演變，已由專注於房地產建造的狹義房地產代建演變為向項目擁有人提供完整解決方案的廣義服務管理。

此外，中國若干房地產開發商亦尋求涉足房地產代建行業市場，作為彼等於傳統房地產開發及銷售業務以外領域的轉型及發展的一部分，從而為其自有品牌及專業發展實力創造價值。市場中的該等新從業者傾向於將房地產代建作為應對傳統房地產行業日益增加的挑戰(如土地收購成本提高、競爭激烈、利潤率下降及區域分化加劇)的一種可能選擇。

行業概覽

中國的房地產代建類別

視乎項目擁有人的身份及性質，中國房地產代建一般分為三類：

房地產政府代建

房地產政府代建為中國房地產代建行業的起源。房地產政府代建項目的項目擁有人為不同政府機構。該等政府機構發起相關項目，但不直接參與項目的建設及管理。與以追求經濟利益為最終目標的私人投資項目不同，房地產政府代建類別下的項目更專注於滿足社會需求及服務於政治目標，如經濟適用房、博物館、體育館、城市廣場、學校或醫院。

在房地產政府代建類別下的不同類型項目中，中國的房地產代建公司主要參與經濟適用房、安置房及拆遷房項目。鑑於該等項目的社會福利性質，從相關房地產的施工至分銷的整個過程均受項目擁有人控制，從而導致房地產政府代建的利潤率通常低於房地產商業代建。

房地產商業代建

近年來，房地產商業代建已成為中國房地產代建行業的主流。房地產商業代建項目的項目擁有人為並非政府機構亦非金融機構的人士或實體，主要包括中小型房地產開發商。根據項目擁有人與房地產代建公司之間訂立的房地產代建安排，房地產代建公司主導項目設計、建造、管理及銷售，為項目擁有人創造價值及產生收益。房地產商業代建類別下的項目廣泛，並視乎項目擁有人的需求，涵蓋住宅物業、辦公大樓及商業綜合體。

根據房地產代建公司是否在其管理的項目中持有股權，房地產商業代建可進一步分為純服務費模式及少數權益模式。在純服務費模式下，房地產代建公司使用其品牌，於整個開發過程中提供服務，並根據預先協定的費率及項目節點獎勵機制收取管理服務費。在少數權益模式下，除預先協定的管理服務費外，房地產代建公司持有項目公司的小部分股權，並於相關項目竣工後分享該少數權益的收益。

行業概覽

房地產資本代建

目前，中國的房地產代建行業中對房地產資本代建尚無明確界定。房地產資本代建與其他類別房地產代建的主要區別在於，房地產資本代建的項目擁有人(i)主要為外部資本且在房地產開發中未必有實際業務；及(ii)未必已取得標的土地使用權，因此房地產代建公司提供的服務可能亦包括投資諮詢、成立項目公司、運營前管理及其他方面。房地產資本代建下的目標項目擁有人候選人主要為專注於房地產投資的多個金融機構，有關金融機構擁有強勁的集資能力，但缺乏房地產開發經驗且並無執行團隊。房地產代建公司能夠提供一站式端到端解決方案，以協助該等金融機構實現高效投資。

房地產代建公司與傳統房地產開發商的主要差異

一般而言，中國房地產代建公司於以下方面不同於傳統房地產開發商：

輕資產營運

傳統房地產開發為一項投資及房地產開發兩者兼備之資本密集型業務。投資回報乃透過土地增值及物業銷售實現。由於土地收購成本較高，傳統房地產開發模式需要更多的前期資本開支並主要受投資所驅動。傳統房地產開發商通常會維持較高水平的銀行或其他第三方借貸，並傾向於在經濟蓬勃發展時增加槓桿，並在經濟增長放緩時去槓桿化。與之相反，房地產代建公司並非受投資驅動，因為彼等僅從事提供房地產代建服務，而並無負責土地收購。因此，房地產代建公司能維持較低槓桿，且可以不依賴外部融資來源。房地產代建公司根據項目擁有人不同項目的特定需求，向項目擁有人提供的房地產代建服務收取管理服務費或服務費。

受週期性影響較少的業務模式

房地產代建公司的業務發展週期亦有別於傳統房地產開發商的業務發展週期。傳統房地產開發商的業務具有週期性。相比之下，儘管房地產代建公司的業務亦可能會受房地產市場週期的影響，但在市場低迷期間通常更有彈性且影響較小。例如，當房地產市場蓬勃發展時，房地產代建公司將受益於充足的客戶與項目資源。當房地產市場呈下行趨勢時，中小型房地產開發商傾向利用房地產代建公司的品牌與專業服務抵禦週期性風險，因此房

行業概覽

地產代建業務的規模仍能持續擴張，並使得房地產代建公司的業務量於市場不景氣時仍能維持在穩定水平。輕資產的業務模式亦使得房地產代建公司在市場下行期間更有彈性。

目前，中國房地產市場與發達國家相比較為分散。根據2020年中國百強房地產企業的研究報告，就2020年銷售而言，中國百強房地產企業所佔市場份額為63.2%。隨著行業競爭加劇，中小型企業生存日益困難。由於房地產開發成本高昂、產品能力薄弱及品牌知名度低造成市場競爭激烈，亦使中小型企業難以脫穎而出。由於傳統房地產開發商的利潤率日益下降，房地產開發商更難從房地產開發中獲取土地增值溢價。因此，房地產代建已成為房地產開發商應對該等挑戰的重要方式。就中小型房地產企業而言，彼等可藉由與具備卓越執行能力及品牌知名度的房地產代建公司合作，從而提高其市場知名度及市場競爭力。相關房地產代建公司的品牌知名度亦有助於房地產開發商特定項目的融資及銷售表現。根據中指研究院報告，預期日後房地產代建對中國房地產市場的重要性將日益提高。

較高盈利能力

根據中指研究院報告，房地產代建業務的淨利率遠高於傳統房地產開發業務，近年來傳統房地產開發業務的利潤率下降尤為顯現。此外，房地產代建可充分發揮輕資產業務模式及品牌授權的優勢。房地產代建行業的淨利率自2015年至2018年穩定增長，及2019年由於更多房地產代建公司涉足該市場，從而使業內競爭加劇導致淨利率略微下降。儘管中國房地產代建行業於2019年的整體淨利率略微下降，我們於2019年的淨利率仍有所提高，乃主要由於(i)我們的市場領導地位，原因為項目擁有人通常偏好與信譽良好且具有良好往績記錄及品牌獲廣泛認可的房地產代建公司合作(尤其是河南省)，及(ii)我們的規模經濟，其令我們能夠提高營運效率及利潤率。根據發展趨勢，房地產代建行業整體具備高盈利能力且於未來極具發展潛力。

房地產代建業務的利潤率較高主要歸因於房地產代建服務供應商採納的輕資產業務模式。此外，因規模經濟帶來成本效益令房地產代建公司能進一步提高利潤率。目前，中國的房地產代建公司通常已建立一套標準化運營體系，並通過於不同項目中重複應用標準化運營以樹立其在房地產代建行業的聲譽及地位。同時，房地產代建公司亦通過調整產品設計及規格提供定制服務，以更好地滿足項目擁有人的需求。

行業概覽

費用結構及成本分攤機制

費用結構

房地產代建公司通常根據兩種模式就所提供的服務收取管理服務費，有關詳情將在其各自與項目擁有人訂立的房地產代建協議中訂明：

- **純管理服務費模式：**在純管理服務費模式下，其中房地產代建公司僅就其向項目擁有人提供的房地產代建服務收取管理服務費；及
- **少數權益模式：**在少數權益模式下，房地產代建公司於各自項目公司中持有少數權益（通常低於30%），因此除其收取的管理服務費外，可分享項目竣工後物業銷售的收益。因此，少數權益模式結合資本投資回報及房地產代建費用，從而令房地產代建公司能夠分享特定項目的上行潛力並承擔其開發風險。

無論採用何種費用結構，房地產代建公司毋須承擔土地收購成本及建造成本，從而令房地產代建公司能以輕資產業務模式運營，並提高其資本效率。

成本分攤機制

房地產代建公司通常以輕資產業務模式運營。因此，項目擁有人負責籌集整個項目開發及建設所需資金。作為項目擁有人委聘的房地產代建服務供應商，房地產代建公司負責整體房地產代建，並有權就部分預先協定的事宜提出建議及參與決策流程，如確定第三方承包商、設計公司及供應商。然而，有關第三方供應商將直接與項目擁有人（而非與房地產代建公司）訂立建造或供應協議，且房地產代建公司無須承擔相關建造成本。因此，房地產代建公司將承擔的成本主要包括僱員成本、辦公室租賃開支、市場推廣開支及行政開支，而僱員成本（不包括派駐至項目公司的人員的薪資、差旅及住宿開支、福利及獎金）為主要部分，佔總成本約80%。

行業概覽

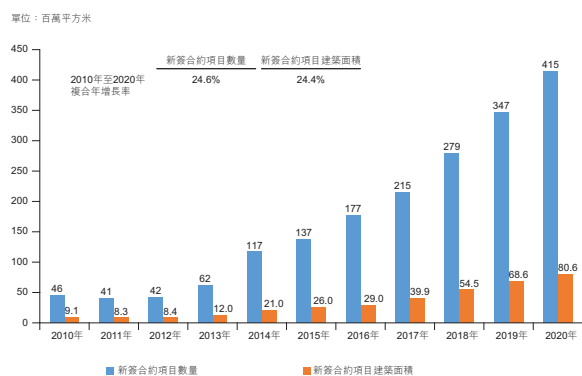
項目公司通常設立由經驗豐富僱員組成的專業管理團隊，而房地產代建公司會將有關僱員派駐至由彼等管理的相關項目公司。僱員成本的分攤機制可能因不同的房地產代建類別而有所不同。房地產商業代建的僱員成本由項目擁有人承擔並直接向派駐人員支付，該安排為常見的行業慣例，且符合適用的法規。根據中指研究院的資料，與派駐僱員有關的僱員成本(i)由項目擁有人直接向派駐僱員支付(「直接付款法」)或(ii)由項目擁有人首先向房地產代建公司支付，而房地產代建公司隨後向派駐僱員結清相關金額。該等兩種支付安排方式於房地產代建行業均普遍常見及其主要取決於項目擁有人與房地產代建公司進行商業磋商及協定以釐定採納何種方式。相反，房地產政府代建的僱員成本一般由房地產代建公司承擔，而房地產代建公司將直接支付派駐人員的酬金。

根據中指研究院的資料，28間主要房地產代建公司中，其中8間主要從事房地產政府代建及20間主要從事房地產商業代建。政府項目之派駐僱員成本一般由政府集中支付。主要從事房地產商業代建之20間主要房地產代建公司中，11間採納直接付款法、4間並無採納直接付款法；及5間並無可靠或可資比較資料可供查閱。

中國房地產代建行業的發展

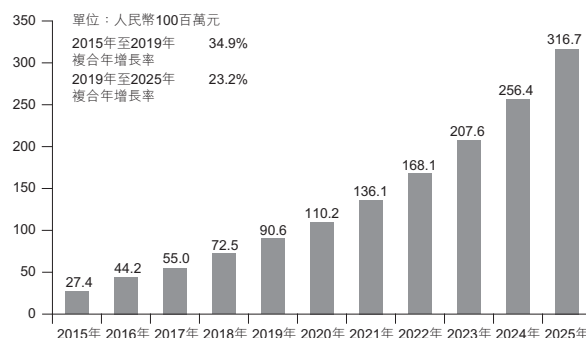
中國房地產代建行業目前處於快速增長中。自2010年至2020年，中國房地產代建市場新簽約項目的數量及建築面積的複合年增長率均分別超過24.0%。下圖載列2010年至2020年中國新簽約項目的數量及建築面積。

2010年至2020年新簽約項目的
數量及建築面積



資料來源：中指研究院

2015年至2025年中國房地產代建市場的
收入趨勢及預測



行業概覽

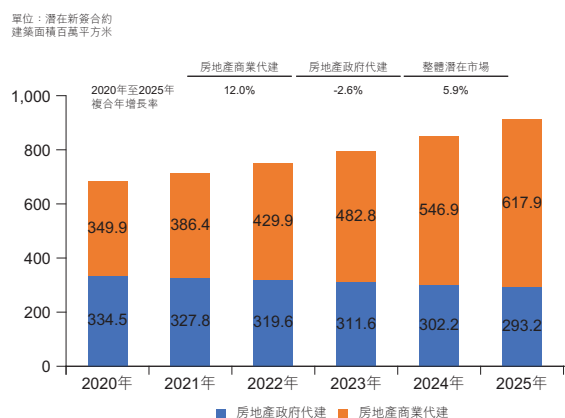
根據中指研究院報告，房地產代建行業的總收入由2015年的人民幣27億元快速增加至2019年的人民幣91億元，2015年至2019年的複合年增長率為34.9%，並預期將進一步增長至2025年的人民幣317億元，2019年至2025年的複合年增長率為23.2%。儘管房地產代建行業整體規模仍相對較小，但其發展迅速且增長潛力較高。上圖載列自2015年至2025年中國房地產代建行業的市場規模(按收入計)。

中國房地產代建行業展望及驅動力

概覽

根據中指研究院報告，中國房地產代建潛在市場預期將繼續由2020年的約684.4百萬平方米增長至2025年的約911.1百萬平方米。於2020年，中國商業代建市場規模為349.9百萬平方米，其中265.7百萬平方米為住宅物業，預期該市場規模於2025年會增長至617.9百萬平方米，其中486.9百萬平方米為住宅物業。根據中指研究院報告，市場預測數據乃根據以下因素編製：(i)小中型房地產開發商及金融機構對房地產代建服務的潛在需求，(ii)中國政府刊發有關安置房的數據及(iii)在相關假設的前提下開發閒置地塊而對房地產代建服務的潛在需求。以下圖表載列2020年至2025年期間對中國房地產代建潛在市場的預測。

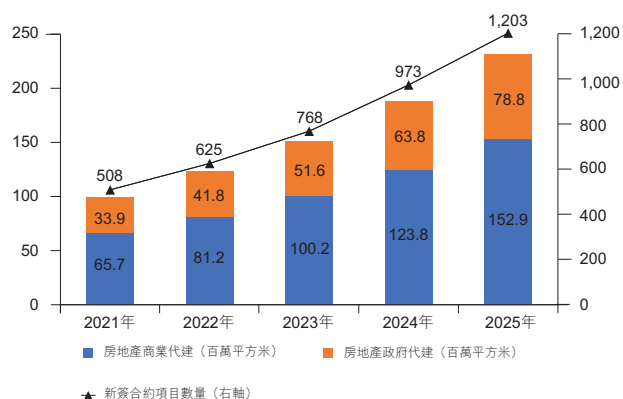
2020年至2025年中國房地產代建潛在市場預測



資料來源：中指研究院

行業概覽

2021年至2025年中國房地產代建市場的新簽合約建築面積預測

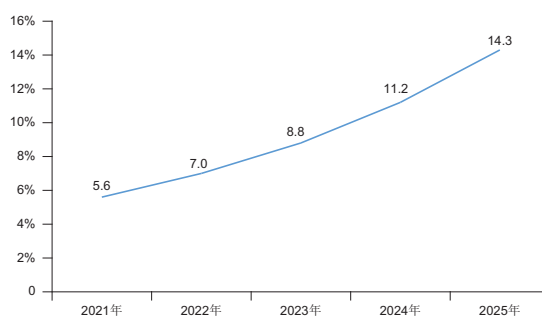


資料來源：中指研究院

展望未來，預期中國房地產代建市場的新簽合約建築面積將繼續增長。截至2025年，預期新簽合約建築面積於2025年將達231.6百萬平方米，其中約66.0%乃由房地產商業代建所貢獻。

目前，根據中指研究院報告，房地產代建市場規模(按新簽合約建築面積計)佔已售商品房建築面積的3.0%至5.0%。截至2025年，房地產代建市場(按累計新簽合約建築面積計)預計將達790.0百萬平方米，佔中國已售商品房的14.3%。下圖載列2021年至2025年新簽合約房地產代建建築面積佔已售商品房建築面積的比例。

2021年至2025年新簽合約房地產代建建築面積佔已售商品房建築面積的比例



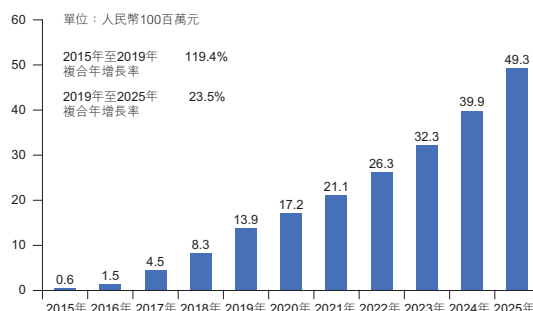
行業概覽

河南省房地產代建行業展望

河南位於中國中部地區，包括122個縣及縣級以上城市。於2019年，河南戶籍人口數量居中國第一。根據中指研究院的資料，河南省的名義國內生產總值從2014年約人民幣34,938億元增至2020年約人民幣54,997億元，複合年增長率為7.9%。於2019年，河南省的城鎮化率為53.2%，較全國平均水平低7.4%，其意味著河南省城鎮化率向全國平均水平邁進時將為未來河南房地產開發及房地產代建行業帶來巨大增長潛力。

根據中指研究院報告，河南省房地產代建行業的總收入由2015年的人民幣60百萬元增加至2019年的人民幣14億元，複合年增長率為119.4%，原因為該市場處於基礎較低的早期發展階段，預計於2025年進一步增加至人民幣49億元，複合年增長率為23.5%。下圖載列河南省房地產代建行業於2015年至2025年的市場規模(按收入計)。

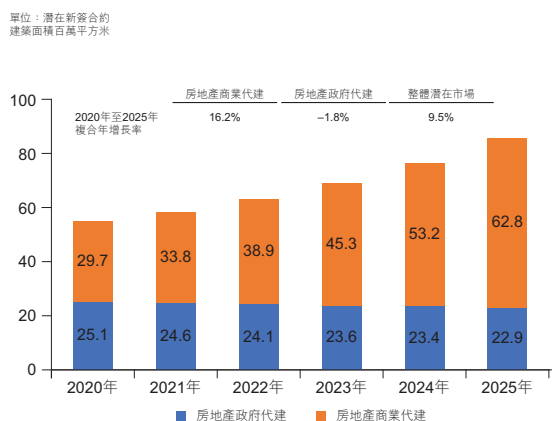
2015年至2025年河南省房地產代建市場的收入趨勢及預測



根據中指研究院的資料，河南省房地產代建市場的潛在規模預計將從2020年約54.8百萬平方米增加至2025年約85.7百萬平方米。於2020年，河南省的房地產商業代建市場規模為29.7百萬平方米，其中24.1百萬平方米為住宅物業，預期該市場規模於2025年會增長至62.8百萬平方米，其中52.6百萬平方米為住宅物業。此外，根據中指研究院的資料，於2020年房地產商業代建佔河南潛在房地產代建市場總量約54%，預計到2025年將進一步增加至河南房地產代建市場總量約73%，及預期河南省房地產商業代建市場的潛在規模將由2020年的約29.7百萬平方米增至2025年的約62.8百萬平方米。根據中指研究院報告，市場預測數據並非僅根據新簽約建築面積編製，而是亦根據以下因素編製：(i)小中型房地產開發商及金融機構對房地產代建服務的潛在需求，(ii)中國政府發佈有關安置房的數據及(iii)在相關假設的前提下開發閒置地塊而對房地產代建服務的潛在需求。下圖載列2020年至2025年河南省潛在房地產代建市場預測。

行業概覽

2020年至2025年河南省潛在房地產代建市場的預測



資料來源：中指研究院

房地產代建價值鏈的未來發展

根據中指研究院報告，雖然中國房地產代建行業起源於房地產政府代建，但近年來房地產商業代建已逐漸成為主流，佔項目數量及建築面積的大部分。展望未來，隨著中國房地產市場的持續拓展及資產價值的不斷增長，預計將有更多的金融機構參與該行業，從而推動房地產資本代建時代興起。

此外，房地產代建公司正將服務範圍由住宅物業逐步擴大至商業及辦公物業。透過創造可串連房地產產業鏈上下游並提供及優化專業服務的產業生態圈來達成拓展，並因而可有效提升項目價值。

隨著房地產代建市場的不斷發展，房地產代建公司逐漸整合房地產代建價值鏈上的所有資源，以提供增值服務並進一步提高運營效率。例如，本集團制定的「建業」標準旨在通過我們完善的承包商、供應商、聯屬實體與業務合作夥伴網絡以及項目擁有人與最終置業者，以整合行業價值鏈中的所有資源，以向最終置業者提供優質物業及服務，並為項目擁有人帶來最大回報。未來，本集團將繼續與房地產代建價值鏈中的從業者合作，建立可持續及健康的生態系統。

未來增長驅動力

推動中國房地產代建行業增長的關鍵因素主要包括(i)中小型房地產開發商的強勁需求、(ii)公共住房及城市更新需求及(iii)金融機構的參與。

行業概覽

中小型房地產開發商的強勁需求

中小型房地產開發商在中國房地產市場中佔據很大比重。然而，隨著中國房地產市場的競爭不斷加劇，該等中小型房地產開發商通常面臨諸如品牌知名度偏低、產品能力薄弱及房地產開發成本高昂等挑戰。此外，由於傳統房地產開發商的利潤率日益下降，房地產開發商更難以自房地產開發中獲取土地增值溢價。因此，中小型房地產開發商為應對該等挑戰而對房地產代建有強烈需求，成為中國房地產代建市場的重要推動力。

來自非房地產開發商的需求

對於非房地產開發商但持有待開發土地作住宅、辦公或其他商業用途的公司，可能需要專業從事有關物業建設及房地產公司運營的房地產代建公司的專業支持。該等公司缺乏在房地產開發及項目管理方面的能力及經驗，為具有良好聲譽的房地產代建公司提供潛在市場。

追求高品質住宅物業

隨著中國經濟的持續增長，中國的購房者普遍尋求改善其居住條件，從而產生對高品質住宅物業的強烈需求。然而，實力有限的本地／區域房地產公司可能無法滿足中國房地產買家不斷變化的需求和偏好。這驅使該等本地／區域房地產公司尋求與具有更豐富經驗及更強大產品創新能力的房地產代建公司的合作，以開發高端房地產產品。

公共住房及城市更新需求

於「十三五」規劃期間(2016–2020年)，公共住房建設已成為中國住房政策的重要目標，政府當局計劃進行2,000萬套城市棚戶區改造。自2019年以來，中國政府進一步頒佈一系列行政措施，以支持舊城改造和城市更新舉措，將成為未來中國公共住房開發行業的重要支柱。根據中指研究院的資料，中國需要改造的舊城區居民區可能涉及數以百萬計個家庭，而國務院於2020年7月發佈的統計數據表明，有39,000個涉及約700萬個家庭的舊城區社區已於2020年展開更新工程。預期對公共住房和城市更新的需求將繼續成為中國房地產政府代建的增長動力。

金融機構參與

根據發達國家房地產市場的經驗，擁有資本資源的金融投資者預期將成為成熟房地產市場的重要從業者。投資房地產開發項目的金融機構通常不具備相關房地產開發經驗。彼等可能會

行業概覽

尋求房地產代建服務供應商的幫助以代其管理項目，因此可為房地產代建公司創造更多業務機會。此外，有關金融機構亦可能會依賴領先房地產代建公司的知名品牌以管理彼等的項目及對彼等的房地產項目進行市場推廣，此亦有助於拉動房地產代建業務的增長。除監督及管理房地產開發項目的建造外，房地產代建公司亦可向金融投資者提供投資建議及其他諮詢服務，從而進一步增加在管項目的數量並擴大房地產代建市場的整體規模。未來，房地產代建公司獲得資本及財務資源的途徑預計將成為其持續發展及擴張的主要因素之一。

爆發2019年新型冠狀病毒疫情的潛在影響

由於爆發2019年新型冠狀病毒疫情，中國房地產市場於2020年上半年經歷下行趨勢，於同期已售商品房的建築面積減少8.4%。根據中指研究院報告，中國房地產市場自2020年3月起逐漸開始復甦，且一線及二線城市的復甦速度通常快於其他城市。就中國房地產代建市場而言，爆發2019年新型冠狀病毒疫情導致短期內若干在管項目的時間表延遲。截至2020年6月30日，除位於中國2019年新型冠狀病毒疫情風險程度仍為中高水平的若干地區的項目外，位於其他區域的項目已逐漸恢復建造及發展。於2020年1月及2月，中國房地產開發投資完成額與2019年同期相比減少16.3%，但於2020年上半年房地產開發投資完成額與去年同期相比增加1.9%。

根據中指研究院的資料，房地產代建公司採用的輕資產業務模式具有較低的營運資金及現金流需求，因此中國房地產代建公司的流動資金普遍受2019年新型冠狀病毒疫情影響較小。根據中指研究院的資料，即使計及2019年新型冠狀病毒疫情的爆發，中國的房地產代建行業預計仍將維持強勁的市場需求，主要是因為與傳統的房地產開發相比，其已成為更具吸引力的房地產開發方式，可為中小型房地產開發商提供特色產品和強大的執行能力，並協助其提高項目回報率。因此，房地產代建在中國整體房地產開發中所佔的比例預計將繼續增加，有望部分抵銷2019年新型冠狀病毒疫情所帶來的潛在不利影響。

中國房地產代建行業的競爭格局

中國的競爭格局

由於近年中國房地產開發商為建立房地產代建業務而開始轉型，從而導致更多從業者於近年涉足該市場，房地產代建行業於2010年至2020年的累計簽約建築面積增長迅速。尤其是，累計簽約建築面積於2018年至2020年達203.7百萬平方米，相當於房地產代建行業於2010年至2020年的合共累計簽約建築面積的57.0%。

行業概覽

下表載列(i)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)，此反映該等公司的創收能力；(ii)2019年的市場份額(按收入計)、(iii)2020年前五大中國房地產代建公司的市場份額(按新簽合約建築面積計)，此反映該等公司的增長潛力、及(iv)中國前五大房地產代建公司2018年至2020年期間訂立的累計新簽合約建築面積而言的市場份額，此反映該等公司的往績記錄。此外，根據中指研究院的資料，2017年至2020年我們在管項目的總合約銷售額的複合年增長率為71.5%，於中國所有同業中排名第一。

按2020年為項目擁有人出售的 總建築面積計		按2019年收入計**		按2020年新簽合約 建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約 建築面積計	
前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額	前五大房地產代建 公司	市場份額
本集團	29.2%	公司A	22.0%	公司A*	23.1%	公司A*	28.0%
公司A	28.6%	公司D	11.6%	本集團	10.6%	公司B*	10.3%
公司B	12.0%	本集團	11.4%	公司E*	9.5%	本集團	10.1%
公司C	8.8%	公司E	6.2%	公司B*	8.4%	本公司E*	6.4%
公司D	3.2%	公司J	4.3%	公司F*	7.7%	本公司F*	6.2%

* 包括(i)房地產政府代建項目的新簽合約建築面積及(ii)第三方業務合作夥伴管理的新簽合約建築面積。

** 根據中指研究院的資料，若干房地產代建公司的2020年收入尚未可知。

資料來源：中指研究院

根據中指研究院報告，中國房地產代建行業的主要市場從業者為全國性或地區品牌房地產代建公司及房地產開發商。根據中指研究院的資料，從2020年代建新簽約項目建築面積來看，前五大企業所佔市場份額高達59.4%，反映代建領域市場集中度較高。整體而言，本集團等將輕資產房地產代建作為其核心發展戰略的公司擁有相對較高的市場份額。其他於房地產行業發展相對較慢且市場份額較少的從業者僅將房地產代建作為補充業務及額外收入來源進行。

房地產代建公司的區域佈局通常與全國房地產政策及規劃以及房地產代建公司之業務戰略一致。預期五大城市區域(京津冀地區、長三角地區、珠三角地區、長江中游及成渝地區)以及人口集中及交通便利網絡的地區(例如山東半島及中原城市群)將成為中國房地產代建主要發展區域。

河南省的競爭格局

根據中指研究院報告，銷售總額逾人民幣100億元的房地產開發商在河南省所收購的住宅和商業用地，僅佔2019年所有房地產開發商於河南省所收購住宅及商業用途土地總佔地面積的19%。因此，小型房地產開發商仍然是河南房地產市場的主要從業者。隨著當地房地產市場競

行業概覽

爭的加劇，小型房地產開發商獨立完成房地產開發項目越來越困難，及對具有強大品牌知名度及執行能力的房地產代建公司的需求持續增強，原因為小型房地產開發商尋求以高效方式開發其地塊。本集團在河南省的經營歷史悠久，因而為市場領導者。

下表載列(i)2020年河南省前三大中國房地產代建公司於河南省的市場份額(按為項目擁有人出售的總建築面積計)；(ii)2020年河南省前三大中國房地產代建公司於河南省的市場份額(按新簽合約建築面積計)；及(iii)河南省三大中國房地產代建公司的市場份額(按2018年至2020年在河南省累計新簽合約建築面積計)。

(i) 按2020年為項目擁有人出售的總建築面積計		(ii) 按2020年新簽合約建築面積計		按2018年至2020年累計新簽合約建築面積計	
河南前三大房地產代建公司	市場份額	河南前三大房地產代建公司	市場份額	河南前三大房地產代建公司	市場份額
本集團	82.6%	本集團	70.2%	本集團	69.2%
公司A	11.3%	公司A	13.8%	公司A	15.6%
公司G	2.2%	公司H	7.0%	公司I	6.4%

資料來源：中指研究院

行業壁壘及我們的競爭優勢

根據中指研究院報告，對於中國房地產代建行業的新從業者而言，最關鍵的進入壁壘乃公司的品牌價值及當地市場滲透能力。除知名品牌及當地市場滲透能力外，房地產代建公司的競爭力體現在其全面服務、協調資源以實現更高效率及提供優質房地產代建服務等方面的能力。我們認為我們具有下列競爭優勢，使我們能夠吸引最終置業者並為項目擁有人創造價值。

巨大的品牌價值

「建業」品牌獲得廣泛認可，及根據中國房地產TOP 10研究組進行的研究，在「2020中國中部房地產公司品牌價值TOP 10」中排名第一。除巨大的品牌價值之外，我們維持較同行更高的實施標準，此有利於品牌營銷、物業銷售以及進一步提升品牌價值。根據中指研究院的資料，受益於享譽盛名的「建業」品牌聲譽及優質產品及服務，我們的項目擁有人得以實現強勁的銷售表現，並與鄰近地區的同類產品競爭時，其相關項目通常會在售價上享有溢價。例如，根據中指研究院的資料，我們獲委聘提供房地產代建服務的河南駐馬店建業城項目擁有顯著的定價溢價，其平均售價於同年高於毗鄰區域的可比物業的價格約18%。

行業概覽

對當地省份的深層滲透

不同地區的房地產及房地產代建市場各不相同。因此，對當地市場的了解及見識(尤其是項目擁有人的特定需求及最終置業者的偏好變化)對房地產代建服務提供商的成功而言至關重要。我們策略性專注於河南省並於截至2020年12月31日在河南省合共有193個房地產商業代建項目，總建築面積約為24.2百萬平方米並覆蓋河南省大多數縣及縣級以上城市。深耕於河南省以及我們的深入了解可令我們成為河南房地產代建市場的領頭羊。

全面的服務範圍

憑藉我們在房地產代建方面的豐富經驗和專業知識，我們為項目擁有人提供由項目研究及審批申請、項目設計策劃、工程建造及成本管理、促銷及銷售管理，至向最終置業者交付最終物業等全面服務。我們提供的總體解決方案可確保項目各階段的質素均符合我們完善的質量控制體系。全面服務範圍涵蓋整個房地產開發生命週期以及對質素的重視，使項目擁有人及最終置業者對「建業」品牌廣泛認可。因此，我們能夠適應包括省會城市至縣級城市在內的不同市場，並滿足不同目標客戶的不同需求。

協調資源的完善網絡

對於房地產代建公司而言，在房地產代建過程的各階段協調資源的能力對於實現更高的效率及盈利能力至關重要。通過與我們網絡中的優質承包商及供應商長期合作，我們已積累大量業務合作夥伴，他們不僅可與我們分享市場洞察，亦令我們擴展至新市場並以有效的方式複製成功。我們亦受益於我們的資源整合能力，以此吸引項目擁有人並贏得新項目，此乃我們長期成功的關鍵。

優質物業管理服務

物業管理乃優質住宅物業之必要組成部分，並已成為房地產開發商所提供售後服務之核心部分，以增強客戶滿意度及品牌知名度。建業新生活(本公司的一間聯屬公司及一間具有卓越往績記錄的專業物業管理企業)向我們所管理的全部物業提供物業管理服務。因此，於向最終置業者提供我們管理的物業後，我們能確保並維持優質服務。

董事確認

截至最後可行日期，經合理審慎考慮後，董事已確認，自本節所載各項數據的相關日期起，市場資料並無出現可能會限制、抵觸或影響本節所載資料的顯著或重大不利變動。