

## 附錄一

## 行業概覽

本節所載資料乃由弗若斯特沙利文編製，並基於公開可獲得的資料來源反映市況預估，主要作為市場研究工具而編製。文中對弗若斯特沙利文的提述不應被認為是弗若斯特沙利文關於任何證券的價值或投資於本公司是否明智而發表的意見。候任董事相信，本節所載資料的來源為該資料的適當來源，且在轉載該資料時已持合理審慎的態度。候任董事並無理由相信該資料失實或具有誤導性，或遺漏了任何重大事實致使該資料失實或具有誤導性。由弗若斯特沙利文所編製及載於本節的資料尚未經本公司、目標集團、獨家保薦人、任何彼等各自董事、顧問或聯屬人士或參與建議重組及[編纂]的任何其他一方(不包括弗若斯特沙利文)獨立核實，且該等關聯方(不包括弗若斯特沙利文)概無就該資料的準確性提供任何聲明。投資者不應倚賴該資料作出或不作出任何投資決定。候任董事經採取合理審慎態度後確認，市場資料自行業報告日期以來概無任何不利變動，以致可能限制、抵觸或影響本節所載資料。

### 資料來源

目標集團已委託獨立第三方弗若斯特沙利文對河南省及中國房地產市場進行分析並編製行業報告。弗若斯特沙利文於1961年創立，是一家在全球設有40多個辦事處的全球諮詢公司，聘用逾3,000名行業顧問、市場研究分析員、技術分析員及經濟師。目標集團已同意就編製行業報告向弗若斯特沙利文支付費用人民幣797,000元，候任董事認為相關費用符合市價及認為支付該筆費用不會影響行業報告所得結論的公正性。若干資料乃摘錄自本通函行業報告，以向潛在投資者提供目標集團經營所處行業更完整的資料。

弗若斯特沙利文於編撰行業報告時收集相關市場數據所採用的方法包括初級訪談及次級研究。初級訪談乃對相關機構進行，以取得客觀真實的數據及遠景預測。次級研究涉及從公開可用來源獲取的數據及刊物的資料整合，包括中國政府部門的官方數據及獨立研究報告以及弗若斯特沙利文自有數據庫。

行業報告乃根據以下假設編製：(i)未來十年中國經濟很可能保持穩步增長；(ii)於2021年至2025年，中國社會、經濟及政治環境很可能保持穩定；(iii)加快城市化進程，增加可支配收入及各種貸款渠道的可用性可能會推動中國的房地產市場發展。

## 附錄一

## 行業概覽

根據上文所述及在其規限下，候任董事相信，於本節對於未來預測及行業數據的披露內容並無失實或誤導。候任董事相信，本節資料的來源屬於適當，並且候任董事已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。經審慎考慮後及根據弗若斯特沙利文的意見，候任董事確認，自行業報告日期起至最後實際可行日期止，市場資料並無不利變動，以致對於本節所載資料有保留意見、相互抵觸或造成不利影響。

### 中國宏觀經濟分析

根據中國國家統計局數據，自2015年至2020年，中國經濟按複合年增長率8.1%增長。展望未來，中國當局很可能會維持一致及穩定的宏觀政策，以保持宏觀經濟的穩定性。

中國為世界最大人口國。於2020年，中國總人口達1,411.8百萬。由於中國經濟的快速發展以及農村地區人口向發達地區湧入，中國城市人口一直在穩步增長。自上世紀90年代以來，中國經濟的快速增長推動其人口的空前城市化。自2015年至2020年，中國的城市人口從793.0百萬增長至902.0百萬，複合年增長率為2.6%。同期，中國的城市化率從57.3%上升至63.9%，增長了6.6個百分點。

下表顯示中國宏觀經濟的歷史數據：

|                      | 2015年   | 2016年   | 2017年   | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 複合<br>年增長率<br>2015年／<br>2020年 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|
| 名義國內生產總值<br>(人民幣萬億元) | 68.9    | 74.6    | 83.2    | 91.9    | 98.7    | 101.6   | 8.1%                          |
| 人均國內生產總值<br>(人民幣千元)  | 49.9    | 53.8    | 59.6    | 65.5    | 70.3    | 72.0    | 7.6%*                         |
| 人口(百萬)               | 1,383.3 | 1,392.3 | 1,400.1 | 1,405.4 | 1,410.1 | 1,411.8 | 0.4%                          |
| 城市化率(%)              | 57.3%   | 58.8%   | 60.2%   | 61.5%   | 62.7%   | 63.9%   |                               |
| 固定資產投資<br>(人民幣萬億元)   | 40.0    | 43.1    | 46.1    | 48.8    | 51.3    | 52.7    | 5.7%                          |

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

附註： \* 複合年增長率根據2015年至2018年數字計算，乃由於2019年及2020年數據標準發生變動。

## 附錄一

## 行業概覽

### 中國房地產市場概覽

房地產包括住宅房地產、辦公樓、商業房地產及其他(工業等)房地產。

- 住宅房地產：指用於居住用途的物業。由於宏觀經濟的發展及中國城市化率的提高，過往數年中國的住宅房地產有所增長。
- 辦公樓：指包含以辦公室為主的空間的建築。辦公樓的主要用途是為行政及管理人員提供工作空間。
- 商業房地產：指用於商業用途的不動產。主要用途包括購物商場、酒店及其他用途。

### 中國房地產市場的市場規模

中國的房地產行業於過往數年蓬勃發展。自2015年至2020年，中國的年度房地產投資從人民幣9.6萬億元增長至人民幣14.1萬億元，複合年增長率約為8.1%。

下表顯示中國房地產市場的歷史數據：

|                     | 2015年   | 2016年    | 2017年    | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 複合<br>年增長率<br>2015年／<br>2020年 |
|---------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------------------|
| (人民幣十億元，<br>除另有註明外) |         |          |          |          |          |          |                               |
| 房地產投資               | 9,597.9 | 10,258.1 | 10,979.9 | 12,016.5 | 13,219.4 | 14,144.3 | 8.1%                          |
| 住宅                  | 6,459.5 | 6,870.4  | 7,514.8  | 8,512.4  | 9,707.1  | 10,444.6 | 10.1%                         |
| 辦公                  | 621.0   | 653.3    | 676.1    | 599.7    | 616.3    | 649.4    | 0.9%                          |
| 商業                  | 1,460.7 | 1,583.8  | 1,564.0  | 1,416.7  | 1,322.6  | 1,307.6  | -2.2%                         |
| 其他                  | 1,056.7 | 1,150.6  | 1,225.0  | 1,487.7  | 1,573.4  | 1,742.7  | 10.5%                         |
| 房地產合約<br>銷售額        | 8,728.1 | 11,762.7 | 13,370.1 | 14,961.4 | 15,972.5 | 17,361.3 | 14.7%                         |
| 住宅                  | 7,277.0 | 9,906.4  | 11,024.0 | 12,637.4 | 13,944.0 | 15,456.7 | 16.3%                         |
| 辦公                  | 376.1   | 548.4    | 644.1    | 627.8    | 532.9    | 504.7    | 6.1%                          |
| 商業                  | 885.3   | 1,058.1  | 1,325.3  | 1,301.0  | 1,114.1  | 988.9    | 2.2%                          |
| 其他                  | 189.7   | 249.8    | 376.7    | 395.2    | 381.5    | 411.0    | 16.7%                         |
| 房地產銷售面積<br>(平方米，百萬) | 1,284.9 | 1,573.5  | 1,694.1  | 1,714.6  | 1,715.6  | 1,760.9  | 6.5%                          |
| 住宅                  | 1,124.1 | 1,375.4  | 1,447.9  | 1,477.6  | 1,501.4  | 1,548.8  | 6.6%                          |
| 辦公                  | 29.1    | 38.3     | 47.6     | 43.7     | 37.2     | 33.3     | 2.7%                          |
| 商業                  | 92.5    | 108.1    | 128.4    | 119.3    | 101.7    | 92.9     | 0.1%                          |
| 其他                  | 39.2    | 51.7     | 70.2     | 74.0     | 75.3     | 85.9     | 17.0%                         |

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

## 附錄一

## 行業概覽

### 中國房地產市場的市場驅動力

**加快城市化進程：**自2015年至2020年，中國的城市人口從793.0百萬增長至902.0百萬，複合年增長率為2.6%。同期，中國的城市化率從57.3%上升至63.9%，增長了6.6%。隨著城市化的不斷發展，自2020年至2025年，城市人口的複合年增長率預期保持在2.7%。因此，城市人口的加速增長將導致房地產市場的投資需求不斷增加。

**增加可支配收入：**隨著宏觀經濟及城市化的不斷發展，近年來城鎮家庭及農村居民的平均收入均持續增長。自2015年至2020年，城鎮家庭年人均可支配收入從人民幣3.12萬元增長至人民幣4.38萬元，複合年增長率為7.0%。與此同時，農村居民的人均純收入亦從人民幣1.14萬元增長至人民幣1.71萬元，複合年增長率為8.4%。因此，該增長對刺激房地產市場的投資具有積極作用。

**各種貸款渠道的可用性：**由於各種貸款渠道的可用性，房地產投資從2015年的約人民幣95,979億元增加至2020年的約人民幣141,443億元，複合年增長率約為8.1%。目前，國內房地產抵押市場已經成熟。抵押貸款市場的發展為房地產市場中的土地開發商及買家提供多種融資渠道，例如銀行、非銀行金融機構（例如信託、典當）及民間小額貸款公司。不同的貸款渠道提供不同的期限、利率及資本要求，以滿足客戶在房地產市場的需求。

### 中國房地產市場的機遇、威脅與挑戰

中國政府已頒佈多項政策以穩定及避免房地產市場過熱。該等政策包括但不限於落實有關住房貸款首付、對購房者的限制性條件、住宅物業價格及土地供應的法規及政策。中國政府強調中國將建立房地產市場健康發展的長效機制，且不會在短期內利用房地產市場刺激經濟。

### 河南宏觀經濟分析

河南位於中國中部。河南的名義生產總值從2015年的人民幣3.7萬億元增長至2020年的人民幣5.5萬億元，複合年增長率約為8.3%。河南是中國第三大人口大省，2020年人口達99.4百萬。龐大的人口基數顯示了房地產行業的巨大市場。

## 附 錄 一

## 行 業 概 覽

### 河南房地產市場概覽

與中國的整體房地產市場相同，河南市場於過往數年呈增長趨勢。房地產投資已從2015年的人民幣4,819億元增長到2020年的人民幣7,782億元，2015年至2020年的複合年增長率為10.1%。截至2020年，住宅房地產投資佔河南房地產市場的最大市場份額。

下表顯示河南房地產市場的歷史數據：

|                     | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 複合年<br>增長率<br>2015年／<br>2020年 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------------------------|
| (人民幣十億元，<br>除另有註明外) |       |       |       |       |       |       |                               |
| 房地產投資               | 481.9 | 617.9 | 709.0 | 701.5 | 746.5 | 778.2 | 10.1%                         |
| 住宅                  | 352.9 | 455.8 | 533.1 | 538.8 | 605.5 | 645.3 | 12.8%                         |
| 辦公                  | 21.9  | 23.1  | 22.6  | 25.1  | 25.6  | 20.9  | -0.9%                         |
| 商用                  | 69.4  | 79.0  | 88.3  | 78.1  | 65.9  | 63.9  | -1.6%                         |
| 其他                  | 37.7  | 60.0  | 65.0  | 59.5  | 49.5  | 48.1  | 5.0%                          |
| 房地產合約銷售額            | 394.6 | 561.3 | 712.9 | 805.5 | 901.0 | 936.4 | 18.9%                         |
| 住宅                  | 330.0 | 483.9 | 589.8 | 690.4 | 801.7 | 840.3 | 20.6%                         |
| 辦公                  | 12.3  | 14.1  | 22.6  | 22.5  | 22.7  | 18.1  | 8.0%                          |
| 商用                  | 45.8  | 55.3  | 87.9  | 80.2  | 66.4  | 63.7  | 6.8%                          |
| 其他                  | 6.5   | 8.0   | 12.6  | 12.4  | 10.2  | 14.3  | 17.1%                         |
| 房地產銷售面積<br>(平方米，百萬) | 85.6  | 113.1 | 133.1 | 139.9 | 142.8 | 141.0 | 10.5%                         |
| 住宅                  | 76.5  | 101.4 | 117.1 | 124.8 | 129.8 | 128.3 | 10.9%                         |
| 辦公                  | 1.5   | 1.7   | 2.4   | 2.2   | 2.2   | 1.6   | 1.3%                          |
| 商用                  | 6.4   | 8.2   | 11.5  | 10.4  | 8.8   | 8.5   | 5.8%                          |
| 其他                  | 1.2   | 1.8   | 2.1   | 2.5   | 2.0   | 2.6   | 16.7%                         |

資料來源：中國國家統計局；弗若斯特沙利文

### 周口宏觀經濟分析

周口位於河南東部，乃河南省主要的農業生產基地。周口的生產總值由2015年的人民幣2,082億元增長至2020年的人民幣3,267億元，期內複合年增長率約為9.4%。周口是中國的三線城市，下轄2個區、1個縣級市及7個縣。周口人口達到900萬，2020年位居河南省第三。2020年，第一產業（農林牧副漁業）增加值位居河南省第二。周口是中國農業的龍頭城市之一。

## 附錄一

## 行業概覽

商水是周口的下屬行政縣，位於周口的西南部。商水的生產總值從2015年的人民幣206億元增長至2020年的約人民幣309億元，複合年增長率為8.4%，約佔周口生產總值的9.5%。2020年，商水的人口數目約為周口人口數目的10%。

### 周口房地產市場概覽

周口年度房地產投資已從2015年的人民幣192億元增長至2020年的人民幣339億元，複合年增長率約為12.0%。與此同時，2020年房地產合同銷售價值及銷售面積分別約為人民幣444.12億元及854.56萬平方米。於2020年，商水的房地產合同銷售價值約人民幣1,333百萬元。

下表顯示周口房地產市場的歷史數據：

|                     | 2015年    | 2016年    | 2017年    | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 複合<br>年增長率<br>2015年／<br>2020年 |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------------------|
| (人民幣百萬元，<br>除另有註明外) |          |          |          |          |          |          |                               |
| 房地產投資               | 19,229.0 | 21,922.0 | 21,722.0 | 23,789.1 | 29,396.3 | 33,937.0 | 12.0%                         |
| 住宅                  | 16,774.0 | 16,931.0 | 17,229.0 | 19,885.0 | 25,481.4 | 28,557.0 | 11.2%                         |
| 辦公                  | 190.7    | 186.5    | 178.3    | 171.1    | 170.0    | 不適用      | 不適用                           |
| 商業                  | 1,942.1  | 4,467.6  | 4,183.4  | 3,423.8  | 3,453.5  | 不適用      | 不適用                           |
| 其他                  | 322.2    | 336.9    | 131.3    | 309.2    | 291.4    | 不適用      | 不適用                           |
| 房地產合約銷售額            | 13,739.5 | 16,151.7 | 21,425.1 | 29,405.8 | 39,321.0 | 44,421.0 | 26.5%                         |
| 住宅                  | 11,634.3 | 12,388.7 | 16,664.8 | 24,361.9 | 32,617.2 | 不適用      | 不適用                           |
| 辦公                  | 0.0      | 97.2     | 146.9    | 97.9     | 206.7    | 不適用      | 不適用                           |
| 商業                  | 2,104.6  | 3,656.1  | 4,583.5  | 4,767.0  | 6,171.0  | 不適用      | 不適用                           |
| 其他                  | 0.6      | 9.7      | 29.9     | 179.0    | 326.1    | 不適用      | 不適用                           |
| 房地產銷售面積<br>(平方米，千)  | 4,010.4  | 4,599.9  | 5,854.7  | 6,927.3  | 8,232.3  | 8,545.6  | 16.3%                         |
| 住宅                  | 3,649.9  | 3,938.0  | 5,055.5  | 6,118.8  | 7,238.6  | 不適用      | 不適用                           |
| 辦公                  | 0.0      | 17.5     | 30.6     | 21.1     | 36.7     | 不適用      | 不適用                           |
| 商業                  | 360.2    | 641.2    | 760.6    | 742.6    | 893.8    | 不適用      | 不適用                           |
| 其他                  | 0.3      | 3.2      | 8.0      | 44.8     | 63.2     | 不適用      | 不適用                           |

資料來源：周口統計局；弗若斯特沙利文

### 河南及周口房地產市場的市場驅動力

**城市化率提高：**與其他發達省份相比，河南城市化率仍處於較低水平。於2020年，河南城市化率達至52.4%。與此同時，河南的城市人口在2015年至2020年期間從44.4百萬增長至52.1百萬，複合年增長率為3.3%，高於中國的整體水平。隨著城市化率提高，河南省房地產市場穩步發展。



## 附錄一

## 行業概覽

**經濟增長：**河南省經濟發展較快，增長速度穩定。河南的名義生產總值從2015年的人民幣3.7萬億元增長至2020年的人民幣5.5萬億元，複合年增長率為8.3%。根據《關於印發促進中部地區崛起「十三五」規劃的通知》，預計河南的經濟在未來幾年將在國家政府的支持下持續增長。由於房地產市場與宏觀經濟息息相關，河南經濟的增長進一步促進了當地房地產市場的發展。

**政府支持：**河南房地產市場的發展亦得益於政府支持。例如，棚戶區改造政策不僅有利於河南城市化進程，提高土地利用效率，亦成為河南房地產市場增長的關鍵驅動力。與此同時，地方市政府亦出台支持農村轉移人口城市化的優惠政策，刺激了對房地產的需求。

### 河南及周口房地產市場的機遇、威脅與挑戰

**棚戶區持續改造：**中國政府多年來一直提倡棚戶區改造。作為農業大省，河南在未來幾年仍將進行大量棚戶區改造項目。地方政府亦出台支持該等項目的優惠政策。於此情況下，河南房地產市場在未來幾年將擁有巨大發展潛力。

**改善基礎設施建設：**河南政府一直致力於投資基礎設施建設。隨著基礎設施水平的提高，人們的生活水平有望得以改善，亦有可能促進房地產市場的發展。

**成本上升：**過去五年，平均地價一直上漲。土地價格於房地產公司的成本結構中佔有很大比重，土地價格的不斷上漲很可能導致房地產公司的盈利能力萎縮。此外，鋼材、水泥等原材料價格的波動亦可能影響房地產市場的發展。

### 市場競爭

截至2020年，中國約有10萬家房地產公司。中國房地產市場較為分散，前100強參與者合計實現房地產合約銷售額人民幣17,187億元，僅佔中國房地產合約銷售額的市場份額的9.9%。

## 附錄一

## 行業概覽

### 河南房地產市場的競爭格局

河南的房地產市場較為分散，約有8,000名參與者。房地產公司多為本地中小型公司。河南房地產市場的前五大參與者於2020年合計市場份額約為20.7%，房地產總合同銷售價值為人民幣1,943億元。經計及目標集團於2020年的銷售額，其佔2020年的市場份額不到0.1%。

下表載列截至2020年河南房地產市場的前五大參與者：

| 排名    | 公司  | 成立年份  | 總部 | 銷售額 <sup>(1)</sup><br>(人民幣十億元) | 市場份額<br>(%) |
|-------|-----|-------|----|--------------------------------|-------------|
| 1     | 公司A | 1992年 | 鄭州 | 67.8                           | 7.2%        |
| 2     | 公司B | 1992年 | 佛山 | 39.9                           | 4.3%        |
| 3     | 公司C | 1996年 | 深圳 | 35.1                           | 3.7%        |
| 4     | 公司D | 1995年 | 鄭州 | 27.9                           | 3.0%        |
| 5     | 公司E | 2003年 | 鄭州 | 23.6                           | 2.5%        |
| 前五大小計 |     |       |    | 194.3                          | 20.7%       |
| 其他    |     |       |    | 742.1                          | 79.3%       |
| 總計    |     |       |    | 936.4                          | 100.0%      |

附註：

(1) 銷售額指房地產合約銷售額。

(2) 公司A，成立於1992年，為於香港聯合交易所有限公司上市之河南房地產公司。公司A的業務包括房地產銷售、房地產出租、酒店運營及項目管理服務。公司A主要於河南省經營其業務。

公司B，成立於1992年，為於香港聯合交易所有限公司上市之最大集團企業。其不僅僅是一名住宅社區的開發商及運營商，亦是建設運營綠色、生態及智能城市的一份子。

公司C，成立於1996年，為一家於香港聯合交易所有限公司公開上市的公司。其主要業務涉及房地產、文化及旅遊等。公司C的房地產業務遍佈全國。

公司D，成立於1995年，總部位於鄭州。其主要專注於房地產開發及其他商業行業如房地產管理及工程建設。翻地產業務覆蓋河南省、北京、青島及武漢等城市。

公司E，成立於2003年，為一家河南房地產公司。公司E為一家私人公司及主要從事於中國七個主要城市開發房地產業務。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文



## 附錄一

## 行業概覽

### 周口房地產市場的競爭格局

周口的房地產市場亦較為分散，市場參與者不足1,000名。截至2020年，前五大參與者錄得銷售額人民幣11,831.3百萬元，市場份額約為26.6%。

下表載列截至2020年周口房地產市場的前五大參與者：

| 排名    | 公司  | 成立年份  | 總部 | 銷售額 <sup>(1)</sup><br>(人民幣百萬元) | 市場份額<br>(%) |
|-------|-----|-------|----|--------------------------------|-------------|
| 1     | 公司A | 1992年 | 鄭州 | 3,880.0                        | 8.7%        |
| 2     | 公司B | 1992年 | 佛山 | 2,398.7                        | 5.4%        |
| 3     | 公司F | 2003年 | 鄭州 | 1,954.5                        | 4.4%        |
| 4     | 公司C | 1996年 | 深圳 | 1,821.3                        | 4.1%        |
| 5     | 公司G | 1984年 | 深圳 | 1,776.8                        | 4.0%        |
| 前五大小計 |     |       |    | 11,831.3                       | 26.6%       |
| 其他    |     |       |    | 32,589.7                       | 73.4%       |
| 總計    |     |       |    | 44,421.0                       | 100.0%      |

附註：

(1) 銷售額指房地產合約銷售額。

公司F，成立於2003年，總部位於河南，乃一家業務覆蓋房地產開發、建築、貿易等領域的大型私人公司。

公司G，成立於1984年，乃一家於香港聯合交易所有限公司公開上市的公司。公司G已成為於中國領先的城鎮開發商及服務提供商，聚焦全國經濟最具活力的三大經濟圈及中西部重點城市。

資料來源：年報；弗若斯特沙利文

### 目標集團的市場地位

以河南省周口市商水縣的房地產市場為重點，目標集團已積累下經驗並建立起對當地房地產市場的深刻洞察力。其對當地市場環境的熟悉，加上其通過多年經營而與當地政府所建立的合作關係，均賦予目標集團在該地區的競爭優勢。

經計及目標集團於2020年的銷售額，其分別佔河南省及周口市2020年的市場份額不到0.1%及約1%。

## 附錄一

## 行業概覽

### 開發成本概覽

#### 中國房地產市場的原材料價格分析

土地價格是房地產開發的關鍵因素，受土地供應以及政府政策及指令等因素的影響較大。隨著房地產市場的發展，自2015年至2020年過去五年中，中國105個受監測城市的土地價格不斷上漲。自2015年至2020年，商業用地價格的複合年增長率約為3.2%，而同期住宅用地價格的複合年增長率為7.0%。預計未來土地價格將繼續上漲。

下表載列中國土地價格的數據：

|                      | 2015年   | 2016年   | 2017年   | 2018年   | 2019年   | 2020年   | 複合<br>年增長率<br>2015年／<br>2020年 |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|
| (人民幣元/平方米)           |         |         |         |         |         |         |                               |
| 105個受監測城市的住宅<br>用地價格 | 5,392.3 | 5,728.8 | 6,280.3 | 6,888.5 | 7,323.3 | 7,562.0 | 7.0%                          |
| 105個受監測城市的商業<br>用地價格 | 6,669.5 | 6,845.3 | 7,130.0 | 7,478.8 | 7,750.3 | 7,798.8 | 3.2%                          |

附註：於2018年三亞被納入國家監測範圍。因此，合共監測106個城市。

資料來源：中國自然資源部、弗若斯特沙利文

建築材料成本乃房地產開發商的另一個重要因素，且鋼鐵和水泥構成建築材料成本的主要部分。鋼鐵和水泥的價格於過往幾年整體呈上升趨勢。

下表載列(i)各年末鋼材價格指數，及(ii)相關協會公佈的中國水泥年平均價格指數的數據：

|    | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 鋼鐵 | 56.4  | 99.5  | 121.8 | 107.1 | 106.1 | 124.5 |
| 水泥 | 87.6  | 86.1  | 112.3 | 144.1 | 151.2 | 148.9 |

資料來源：中國鋼鐵工業協會、中國水泥協會

#### 河南及周口房地產市場的准入門檻分析

**土地資源：**儘管實行土地拍賣制度後協定出讓方式於2004年被叫停，舊的土地出讓制度的影響仍在某些地方發揮作用。由於土地資源的固定性、稀缺性和不可再生性等特點，市場上有機會購買土地的開發商數量有限。對於新入行者而言，土地資源是房地產企業的主要進入障礙。

## 附錄一

## 行業概覽

**資本實力：**作為資本密集型行業，房地產行業對資本及充足現金流的依賴程度極高。新企業要進入房地產市場，需要大量的初始資金，以確保獲得土地資源、建設項目開發、企業運營、招聘經驗豐富的人才、支付安置費用、建立行業網絡、進行市場推廣。對於中小型新入行者而言，彼等缺乏大量的初始投資及充足現金流以支持彼等的良好業務運作。

**監管合規：**房地產企業在開發房地產項目前須取得若干資質證書。為獲得該等證書，企業必須得到當地政府的批准並須取得合共超過20處蓋章，涉及當地政府的城市規劃、房屋管理、國土資源、工商管理、稅務、建築、交通、環保、節能、衛生及其他部門。新入行者計劃開始從事其房地產業務時，需要很長時間方能獲得政府的批准。

**關係：**對於房地產企業而言，與中國政府和銀行建立良好的長期關係以競標土地和獲得貸款至關重要。彼等須於房地產項目和付款方面擁有良好的往績記錄，以證明其穩定性及可靠性。因此，新入行者很難與政府和銀行建立長期且相互依存的關係。此外，對於房地產市場參與者而言，尋找能夠以固定的低成本提供高品質和充足原材料產品的可靠供應商至關重要。新入行者在短期內難以與供應商和政府建立互信夥伴關係。

### COVID-19疫情的影響

由於COVID-19爆發，2020年前幾個月中國的房地產市場受到嚴重影響。2月份中國房地產投資大幅下降。由於COVID-19的傳播在中國得到有效遏制，2020年下半年市場有所回升。自2020年1月至2020年6月，中國累計房地產投資於2020年2月後首次實現正同比上升1.9%。作為中國房地產開發行業通用指標的國房景氣指數由2020年2月至2020年6月期間的100以下恢復至2020年7月的100.14。2020年下半年房地產市場持續復甦。於2020年12月，該指數攀升至101.09。於2020年中國年度房地產投資實現同比上升7.0%。周口及商水的房地產市場並未受到COVID-19傳播的嚴重影響。2020年第一季度，周口累計房地產投資額同比增長7.5%。2020年，周口房地產投資總額較2019年增長15.4%。

考慮到COVID-19疫情的不確定性，如部分國家和地區疫情加劇等，短期內很難預測COVID-19的影響。然而，隨著中國政府和居民對COVID-19蔓延的防控意識增強，相信長遠來看，中國房地產市場不會受到COVID-19蔓延的嚴重影響。