

## 行業概覽

本節及本文件其他章節所載資料及統計數據乃摘錄自我們委託仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製的報告（「仲量聯行報告」）以及不同的政府官方刊物及其他公開可得刊物。我們委聘仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）就[編纂]編製獨立行業報告仲量聯行報告。我們認為，本節及本文件其他章節的資料來源屬恰當的資料來源，且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料。我們並無理由相信，該等資料屬虛假或具誤導性，或任何事實有所遺漏，致使該等資料屬虛假或具誤導性。來自政府官方來源的資料並未經我們、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]、彼等各自的任何董事及顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方獨立核實，且概無就有關資料的準確性發表任何聲明。董事於作出合理查詢後確認，自仲量聯行報告日期以來，有關市場資料概無任何不利變動，而可能使本節所載資料有所保留、產生矛盾或對該等資料構成重大影響。

### 中國新經濟領域現代化基礎設施市場概覽

中國經濟於近年來展現出持續增長的態勢。自2019年至2024年，名義GDP由人民幣100.6萬億元增至人民幣134.9萬億元，年平均複合增長率為6.0%，且人均GDP亦由人民幣72,000元增至人民幣97,200元。此等持續的經濟動能為中國新經濟行業的擴張提供了有力支撐。

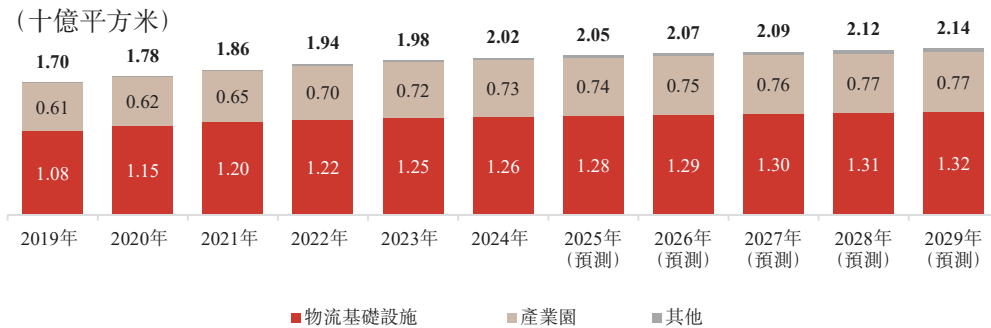
在政府利好政策及持續消費升級的推動下，主要涵蓋電子商務、物流、生命科學與健康、先進製造、信息技術及可再生能源的中國新經濟產業一直迅速發展。該等行業垂直領域已成為推動中國產業升級及經濟轉型的重要動力。新經濟行業持續擴大規模並逐步成熟，加速了供應鏈及製造設施的現代化進程，從而持續且結構性地帶動對現代化基礎設施的需求。

現代化基礎設施指為支持產業發展和完善運營各個方面而設計的綜合性先進實體建築物、網絡及設施，在自動化、運營效率、ESG表現、可達性與多功能性等方面通常較傳統形式具備顯著優勢。就資產類別而言，現代化基礎設施包括物流基礎設施、產業園區及數據中心基礎設施。

根據仲量聯行報告，於2024年底，中國新經濟領域現代化基礎設施總建築面積達20.2億平方米，到2029年底預計將增至21.4億平方米。物流基礎設施在中國新經濟領域的現代化基礎設施中佔多數，其於2024年底的建築面積約為12.6億平方米，約佔整體市場的62.6%。

## 行業概覽

### 中國按資產類別劃分的新經濟領域現代化基礎設施建築面積(2019年至2029年(預測))



來源：仲量聯行報告

## 中國物流基礎設施市場概覽

### 市場概覽

物流基礎設施為物流業奠定實體基礎，並支持生產資料和商品流通。中國物流基礎設施的總建築面積已由2019年底的10.8億平方米增至2024年底的12.6億平方米，年平均複合增長率約為3.2%，並預計將於2029年底進一步增至13.2億平方米。

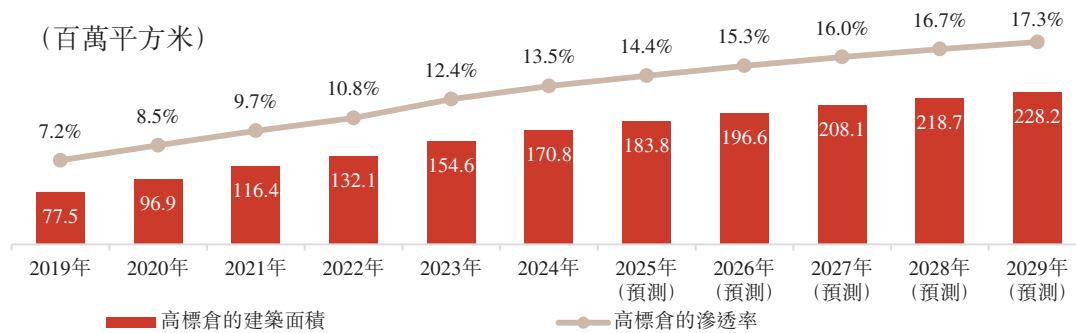
中國的經濟增長、消費模式轉變及供應鏈現代化共同帶動了對高品質物流設施的強勁需求。在中國整體物流基礎設施存量中，高標倉正日益受到市場青睞。與傳統物流基礎設施相比，高標倉在硬件規格及服務能力方面更具優勢，能更好滿足複雜的物流需求，同時有助於降低整體物流成本。

因此，高標倉的建築面積由2019年底的77.5百萬平方米增至2024年底的170.8百萬平方米，年平均複合增長率為17.1%。於2024年底，高標倉約佔中國物流基礎設施總建築面積的13.5%，且該滲透率預期將於2029年底提升至17.3%。儘管增長迅速，中國高標倉的滲透率仍低於發達市場通常達到的20%至30%水平。鑒於其龐大的市場潛力及在產業升級中的關鍵作用，在政策利好推動下，高標倉預期於長期內將持續實現穩健增長。

在區域分佈方面，高標倉主要集中於中國的頂級城市群，包括大上海地區、大灣區及大北京地區，均為中國物流網絡中的重要樞紐。於2024年底，大上海地區的高標倉建築面積約佔全國的34%。大灣區是電子商務、第三方物流及先進製造業的中心。而大北京地區則受益於其戰略位置，有著持續的強勁需求。

## 行業概覽

中國高標倉的建築面積及滲透率(2019年至2029年(預測))



來源：仲量聯行報告

### 中國高標倉市場的主要驅動因素

#### 國內電商和跨境電商的增長

在強勁的經濟增長、龐大的消費群體和先進技術的支持下，中國擁有全球最大的電商市場，2024年的交易總額達到人民幣46.4萬億元，自2019年至2024年的年平均複合增長率為6.5%。2024年，實物商品線上零售額達到人民幣13.1萬億元，同期年平均複合增長率為9.0%。此外，雙循環發展模式的提出加速了跨境電商的發展。根據中國海關總署的數據，2024年跨境電商進出口總額增長約14%。該等趨勢推動了對包括運輸、倉儲和配送在內的物流服務的需求增長，並進一步帶動了針對特定運輸及倉儲需求量身訂製的現代化物流基礎設施的需求。

#### 中國經濟轉型及產業升級

中國製造業由勞動密集型向技術驅動型及高附加值製造轉型，帶動了對作為現代供應鏈關鍵組成部分的高質量物流基礎設施的需求。隨著土地資源日益稀缺，能夠兼顧多元商業活動並提升成本效益的綜合性設施變得愈發重要。此外，為回應不斷演變的客戶需求，現代化物流基礎設施提供商愈加專注於設計訂製化及空間優化，以提升營運效率，並重視選址以確保材料及產品的無縫運輸、存儲及配送。

#### 利好的政府政策

近年來，中國政府已出台多項支持物流基礎設施發展的政策。例如，包括2022年發佈的《「十四五」現代物流發展規劃》，該規劃著力推動智能化升級、高效土地利用和社會資本參與。隨後出台的2024年《關於支持建設現代商貿流通體系試點城市的通知》和2025年《國家物流樞紐佈局優化調整方案》，均將建設國家物流樞紐、冷鏈基地和綜合貨運站列為工作重點。其他政策工作重點包括降低物流成本、推進全國統一市場建設、促進綠色發展。為

## 行業概覽

加強融資支持，國家發展和改革委員會(發改委)於2020年啟動基礎設施領域不動產投資信託基金(REIT)試點項目。截至2025年12月31日，中國共有11隻以物流基礎設施為標的資產的C-REIT。展望未來，發改委強調加快成熟物流倉儲項目申請進程，同時加強政策支持力度，推動可持續和市場導向型發展。

### 高標倉的關鍵指標

#### 出租率和租金

出租率及租金水平主要由市場供求動態決定。當需求超過供應時，出租率上升，租金水平隨之提升；反之，當供應超過需求時，出租率下降，租戶支付意願降低，進而導致租金水平下滑。

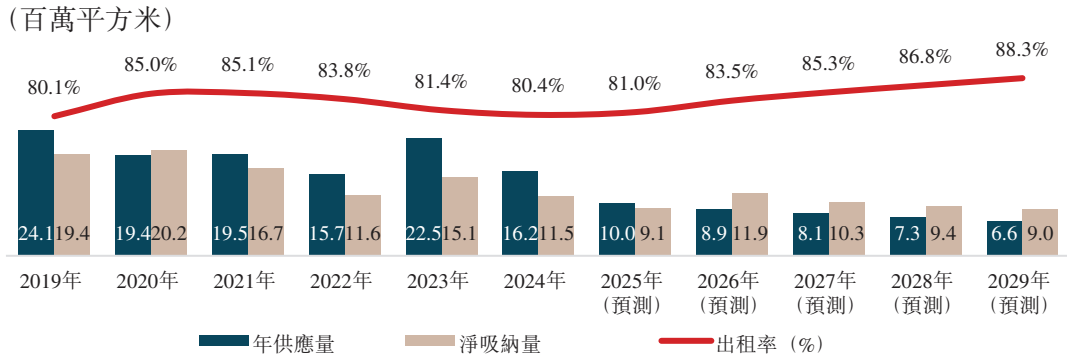
歷史上，中國高標倉市場反映了上述趨勢。從2019年至2021年，第三方物流及電子商務行業的快速增長推動了需求和出租率的提升。然而，隨著需求增長放緩，供應逐步趕上並在2023年達到高峰，出租率於2022年及2023年出現下降。作為回應，物流基礎設施提供商嘗試通過提供更具競爭力的價格來維持出租率。自那以後，市場進入調整階段，從快速的規模擴張轉向對新增投資的更嚴格管控。新增供應的速度放緩，而需求顯示出更強的韌性，使2024年出租率僅略有下降。預計出租率及租金水平將於2025至2026年期間趨於穩定並開始回升，這標誌著市場拐點的到來。

展望未來，此次市場供需再平衡預期將帶動高標倉的出租率和租金水平重新增長。成熟行業領域如電子商務、零售及第三方物流將持續產生穩定需求，而新興領域如高端製造及跨境電商則將提供額外的增長動力。刺激消費的支持性宏觀經濟政策亦預計將推動需求增長。與此同時，新增供應的速度預計將進一步放緩，自2026年起，淨吸納量將超過新增供應。鑒於這種不斷變化的市場動態，預計到2029年，高標倉的出租率將達約90%，租金指數則預計達到103。

成渝地區是供需再平衡的典型案例，也是最早經歷此輪週期的城市集群之一。受益於新增供應減少以及中歐鐵路走廊及西南地區產業轉移等新增需求，該地區的出租率在2024年趨於穩定，預計於2025年回升至接近90%。該地區的平均租金水平在2024至2025年保持穩定，並自2026年起呈現上升趨勢。

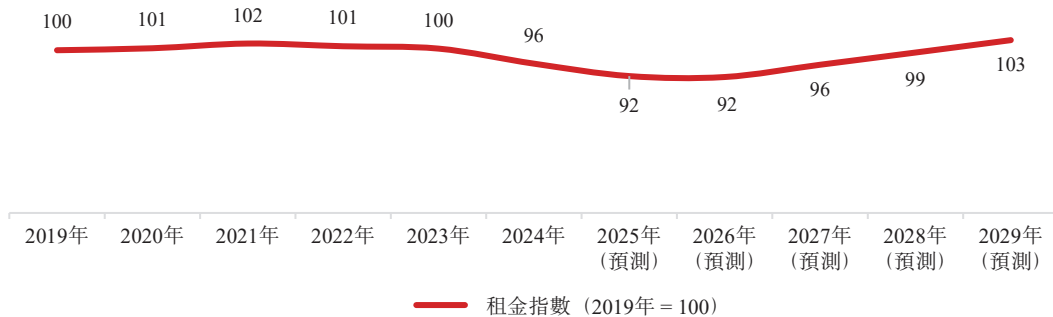
## 行業概覽

中國高標倉年新增供應量、淨吸納量和出租率(2019年至2029年(預測))



來源：仲量聯行報告

中國高標倉租金指數(2019年至2029年(預測))



來源：仲量聯行報告

### 資本化率

資本化率被廣泛視為衡量市場情緒和資產質量的指標。隨著可開發土地日益稀缺，戰略位置優越的物流資產現正被視為長期收益型資產，在整體交易中持續提升吸引力。投資者將目光聚焦於優質、地段優越的資產，尤其是位於主要經濟中心的資產。2024年，中國高標倉的資本化率介乎5.00%至6.00%左右，而一線城市高標倉的資本化率略低。展望未來，預計高標倉的資本化率將總體保持穩定。

### 中國高標倉市場的發展趨勢

#### 行業整合加劇

中國高標倉市場的行業集中度有望提高。政府主導的可持續城市發展計劃收緊了物流用地(尤其在一二線城市)的供應，供應量由2019年的32.9百萬平方米降至2024年的19.4百萬平方米，同時提高了投資門檻。物流基礎設施提供商在獲取用於開發的優質地塊方面面臨更大挑戰。具備雄厚財務資源、豐富行業專業知識及資源整合能力的領先參與者，能夠確保供應並持續獲得市場份額。

## 行業概覽

### 聚焦卓越運營

隨著市場供需逐漸趨於平衡，規模驅動型擴張正逐漸讓位於更節制的投資和卓越運營的戰略重心。物流基礎設施提供商日益重視智能化、數據驅動型管理及精細化運營，以優化租戶體驗，從而提高出租率、提高租金溢價並增強整體資產表現。

### 流動性和投資意願增強

宏觀經濟環境改善和寬鬆的貨幣政策，導致充裕的流動性和投資意願增強，標誌著復甦週期的開啟。2024年末，中國政府出台多項刺激措施提振資本市場、拉動消費和擴大固定資產投資，同時中國人民銀行多次下調貸款市場報價利率，進一步提升流動性。上述措施與全球寬鬆週期(包括美聯儲自2024年起的六次降息)一致，為跨境資本流動和貿易復甦提供支持。在低利率環境下，投資者正積極尋求穩定、創收型資產，優質物流基礎設施因而備受青睞。

### 退出渠道多樣化

隨著物流基礎設施市場日趨成熟，湧現出多元化的投資工具和退出渠道。認識到物流基礎設施具備穩定回報和長期韌性，機構投資者通過私募股權基金、Pre-REIT、公開交易的基礎設施REIT (C-REIT)和證券化產品等多元化渠道分配資金。因此，私募投資平台發展勢頭強勁，在企業上市前提供早期參與和價值創造的機遇。

### 選定區域的海外物流基礎設施市場

#### 海外物流基礎設施發展的驅動因素

#### 全球市場的良好態勢

東南亞和中東等新興市場展現強勁經濟增長，這主要得益於家庭收入增加和消費市場擴大。該等市場通常擁有相對年輕的人口，而年輕群體具有更高的網購傾向，推動了電子商務的快速增長。此外，許多新興市場的地方政府政策積極支持電子商務領域的發展。綜合來看，這些因素極大地刺激了區域對物流基礎設施的需求，表明市場存在進一步發展的巨大潛力。相比之下，歐洲等發達市場具有龐大穩定的經濟體和成熟的消費者群體。同時，倉儲的基礎需求依然堅挺，但這些市場的消費行為正日益轉向線上。此外，發達市場還面臨結構性限制，包括可開發物流用地稀缺、嚴格的法規和ESG要求，以及現有倉儲資產老化等問題。這些動態因素凸顯了該等市場中現代化高標物流倉庫的稀缺性。

#### 國際供應鏈重塑和中國企業全球拓展

2019至2024年，在經濟趨勢及貿易模式轉變的推動下，全球供應鏈經歷重大變化。為應對高度集中化和地理延伸化的物流網絡中存在的脆弱性，全球企業正加速採用近岸外包和

## 行業概覽

友岸外包等策略以增強運營韌性。在此背景下，中國企業加快海外擴張步伐，抓住全球經濟結構變化中由產業升級、技術創新及產能提升帶來的新增長機遇，在「雙循環」發展戰略和「一帶一路」倡議等國家計劃的支持下，企業紛紛拓展國際市場。其中，製造商和跨境電商企業引領了海外倉儲需求的增長。海外生產運營需要可靠的倉儲以保障生產和供應鏈連續性，而數字商務的迅猛發展 — 受國際貿易增長和消費者預期變化驅動 — 凸顯了現代化物流基礎設施的迫切需求。通過建立海外倉儲設施，這些企業旨在降低物流成本、提升配送速度和通關效率，並增強服務可靠性，從而增強供應鏈能力和全球市場競爭力。

### 物流基礎設施在全球資產配置中的吸引力

物流基礎設施一直是核心增值型資產類別，能夠產生穩定的收益並支撐投資組合穩定。涵蓋電子商務、第三方物流和製造業等垂直領域的租戶多樣化增強了收入穩定性。值得注意的是，在近期加息週期中，物流基礎設施表現出價格韌性。對投資者而言，構建全球均衡的投資組合可獲取更高收益資產、提升潛在回報，同時分散風險。機構投資者對全球物流基礎設施的需求依然強勁，2024年全球物流整體交易額達到830億美元，佔工業地產投資總額的45%，該比例在過去五年中持續穩定在40%以上。

### 亞太地區區域物流基礎設施市場概覽

#### 新興市場

作為亞太地區的新興市場，東南亞發展中國家（包括印尼、馬來西亞、菲律賓、泰國和越南）為物流基礎設施發展提供有利條件，包括毗鄰主要貿易線路、擁有充足的低成本勞動力和原材料、稅收政策優惠、土地資源充足以及商業環境相對穩定。蓬勃發展的製造業推動物流基礎設施發展，使該地區成為全球供應鏈的關鍵樞紐。相較其他市場，作為東南亞最大經濟體的印尼憑藉龐大的消費市場潛力和電子商務的高滲透率，展現出極具吸引力的投資前景。儘管需求強勁，但印尼現代化物流基礎設施供應仍顯不足，這為發展和資產增值創造了巨大空間，並為投資者提供了極具吸引力的增長潛力。

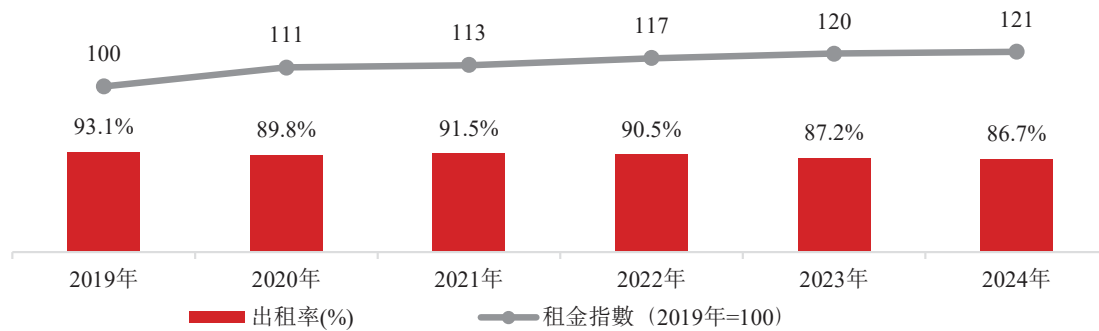
在經濟全球化進程中，東南亞已成為全球發展最快的地區之一。該地區吸引了大量全球投資。2019至2024年，亞太新興市場名義GDP約達3.4萬億美元，年平均複合增長率為3.4%，外商直接投資(FDI)達819億美元，年平均複合增長率為4.8%，展現出強勁的經濟動能和日益增長的全球投資熱度。對於中國企業而言，亞太地區的新興市場是離中國最近的海外市場，具有相似的文化 and 消費模式，是中國企業海外擴張的首選目的地。中國已成為亞太地區蓬勃發展的電子商務領域的重要參與者，中國電商企業已在亞太地區建立強大的國際品牌。

## 行業概覽

近年來，亞太地區新興市場的物流基礎設施市場呈現快速增長態勢，由於2024年人均供應量僅為0.03平方米，因此潛力巨大。於2024年底，總存量達到約18.0百萬平方米。2019至2024年，年供應量由0.8百萬平方米增至1.9百萬平方米，年平均複合增長率為18.1%，同時吸納量由0.9百萬平方米增至1.6百萬平方米，年平均複合增長率為11.1%，與供應量保持同步增長。隨著延期項目的竣工，2023年供應量將顯著增加，但預計強勁需求將在短期內消化新增供應量。

市場表現非常出色。儘管非經常性事件造成了波動，但供需平衡仍然相對穩定。2019年至2022年，出租率維持在90%左右，儘管近年來年度供應量增加導致出租率略有下降，但需求仍然強勁。在蓬勃發展的電商行業支撐下，市場供需平衡有望得到改善。在製造業和電商擴張的推動下，平均租金在2019年至2024年期間穩步上升，年均增長率為3.9%，六年間租金累計上漲約20.9%。隨著製造業不斷向東南亞新興市場轉移，物流基礎設施供需缺口有望在短期內縮小，從而支持租金的持續增長。但是，由於區域競爭加劇，租金增長可能在短期內放緩。

亞太地區新興市場物流基礎設施的租金指數及出租率(2019年至2024年)<sup>1</sup>



來源：仲量聯行報告

一般而言，新興市場提供更高的長期增長潛力，使該地區成為尋求高於平均水平的回報率的投資者的理想投資目標。截至2024年，該等地區的物流基礎設施市場的年平均交易額約為219.0百萬美元，自2019年至2024年的年平均複合增長率達17.4%。隨著近年來湧入的國際投資者的增加，市場流動性增強。中國電商公司一直積極參與亞太地區新興物流市場的大宗交易。

### 發達市場

日本、澳大利亞及新加坡在亞太地區物流領域佔據獨特但具戰略重要性的地位，作為具有穩定政治環境、強勁消費需求及成熟基礎設施的發達經濟體，持續吸引大量全球資本。例如，鑒於強勁、穩定的宏觀經濟基礎及有效的政府法規，新加坡的物流基礎設施市場一

<sup>1</sup> 選定的亞太地區新興市場包括印尼、馬來西亞、菲律賓、泰國及越南。

## 行業概覽

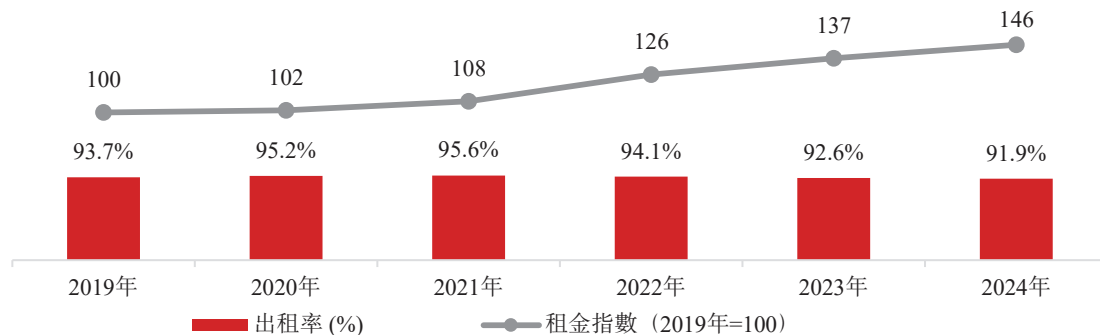
直保持供需平衡，經營及租賃的風險較低。與此同時，新加坡的物流資產提供誘人的收益，引起機構投資者的濃厚興趣，REIT市場交易活躍。

2019年至2024年，亞太地區發達市場的名義GDP達約6.4萬億美元，外商直接投資飆升至2,102億美元，年平均複合增長率為6.9%，反映出穩定的經濟實力及投資信心。新加坡是東南亞的戰略中心，日本提供高度整合、技術驅動的物流解決方案，澳大利亞是南半球最發達的工業經濟體。對中國企業而言，向這些市場擴張可提供互補的戰略優勢，進駐優質終端市場的機會、建立區域運營平台、品牌提升、提升供應鏈韌性及接觸高階技術。

在2019年至2024年宏觀經濟不穩定期間，這些發達市場中的物流基礎設施市場表現出韌性。到2024年底，總存量超過119.0百萬平方米，為首的澳大利亞為73百萬平方米以上，佔總量的約62%。年供應量由2.4百萬平方米增至6.2百萬平方米，年平均複合增長率為20.6%，而吸納量由3.3百萬平方米增至5.7百萬平方米，年平均複合增長率為11.4%。

雖然三個市場的出租率趨勢各不相同，但加權平均值仍高於90%。強勁的零售及製造業為彈性物流倉儲需求提供支撐，同時，消費模式的變化亦為電商增長注入動力，進一步增加基礎設施需求。正在開發新增儲備項目，以滿足該需求，但短期內供應量仍有限，特別是在這一由土地供應方主導的市場。2019年至2024年，在國內及跨境電商蓬勃發展、地方製造業需求增長及建造成本增加的驅動下，租金穩步上漲，平均每年增長7.8%，六年間租金增長約46%。隨著大量新供應於2023年及2024年的交付，加之穩定的需求，預計租金將以更溫和的節奏繼續上漲。

亞太地區發達市場物流基礎設施的租金指數及出租率(2019年至2024年)<sup>2</sup>



來源：仲量聯行報告

作為亞太地區三個最具流動性且最成熟的物流基礎設施投資市場，它們憑藉可觀的增長及收益，提供穩定的投資環境。到2024年底，亞太地區發達物流基礎設施市場的平均年交易額約為100億美元，2019年至2024年的年平均複合增長率為3.6%。在地緣政治不確定性及供應鏈重構的背景下，在這三個成熟市場（尤其是與中國地理位置相近、往來便利的日本和

<sup>2</sup> 選定的亞太地區發達市場包括日本、澳大利亞及新加坡。

## 行業概覽

新加坡)保持戰略佈局，有助於中國企業降低國際化經營中的風險、加速品牌全球化進程，並在新一輪全球商業格局中確立自身作為可信賴參與者的地位。

### 歐洲區域物流基礎設施市場概覽

歐洲被全球公認為最發達的地區之一，有著最大及最成熟的消費市場，在企業國際擴張中扮演核心角色。英國物流基礎設施市場以高流動性及穩定的運營表現為特點，其資產通常以長期租賃為基礎，提供可預測現金流及低租戶流失風險。類似的，德國市場亦展現出的高流動性，但由於可開發物流用地稀缺，供應量一直有限，使得德國物流資產對國際資本具有高吸引力，培養出成熟的機構化投資格局。

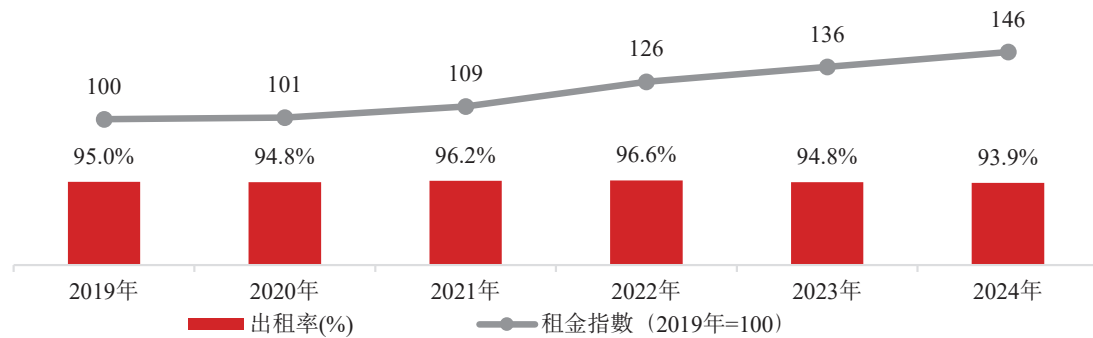
2019年至2024年，歐洲經濟穩步增長，2024年名義GDP達到27.2萬億美元，年平均複合增長率為4.5%，截至2024年，吸引外商直接投資約1,907億美元，鞏固了其作為尋求穩定、長期回報的投資者首選投資目標的地位。近年來，歐洲電商領域快速擴展，特別是跨境貿易。企業對消費者在線銷售額同比增長7%，2024年跨境電商年度增長達到10%，該增長為世界上最大最發達的物流基礎設施市場之一提供了後盾。與此同時，歐洲推動重振發達製造業(特別是汽車及電動汽車電池生產)的舉措，正拉動對物流空間的新需求。對ESG合規的嚴格規定及數字化轉型亦繼續為現代化基礎設施提供商創造機遇。

在供應吃緊及需求穩固的驅動下，歐洲物流租賃市場一直保持強勁。平均年吸納量達到約16.4百萬平方米。2023年，由於延遲的儲備項目集中交付及往年強勁的需求刺激，年供應量達到創紀錄高點。但物流基礎設施提供商已因預測需求走弱、土地稀缺及宏觀經濟不明朗而減少新儲備項目。加之需求復甦滯後，這些因素共同導致近年出租率輕微波動。

2019年至2024年，選定歐洲物流市場的出租率保持在90%以上，支持資產價值穩步增長。2023年，德國及荷蘭表現尤為堅挺，出租率超97%。因此，租金水平持續走高，自2019年至2024年歐洲的物流租金年平均複合增長率達7.9%。在英國，2021年至2024年，租金以年平均11.1%的增長率飆升。在需求持續不平衡、利率下滑及全球貿易復甦的背景下，預計租金將進一步上漲。

## 行業概覽

選定歐洲市場物流基礎設施的租金指數及出租率(2019年至2024年)<sup>3</sup>



來源：仲量聯行報告

過去六年間，歐洲物流領域的大宗交易額保持高位，年平均價值超340億美元，使其成為全球最活躍的市場之一。這突顯出歐洲物流基礎設施在其流動性、穩定性及長期價值的驅動下對國際投資者的強大吸引力。

### 中東區域物流基礎設施市場概覽

阿拉伯聯合酋長國(阿聯酋)及沙特阿拉伯等中東市場作為東西方之間的關鍵橋樑，在全球經濟中扮演著突出且日益重要的角色。憑藉在阿布扎比、迪拜及吉達等主要子市場的世界級交通基礎設施及成熟的金融中心，中東市場在前瞻性政府政策的支持下，提供安全、企業友好的環境。自2019年至2024年，中東經濟快速增長。2024年，選定中東市場<sup>4</sup>的總名義GDP達到1.8萬億美元(年平均複合增長率：6.3%)，截至2024年，外商直接投資約614億美元(年平均複合增長率：24.0%)。

阿聯酋及沙特阿拉伯均在經歷經濟轉型，而在政策支持下，其物流基礎設施領域快速增長。此外，在人口流入、低稅收及活躍的轉口貿易等強勁因素驅動下，阿聯酋提供了中東最有利的商業環境。同時，沙特阿拉伯市場在政府大規模投資基礎設施及物流開發的背景迅速增長。兩個市場均具有高收益及供應受限的特點，有支持長期資金增值的巨大潛力。

中東的物流基礎設施市場仍處於發展早期階段，較之更成熟的全球市場，規模相對較小。近年來，在阿聯酋的阿布扎比及迪拜以及沙特阿拉伯的吉達，在需求穩定且優質中心區空間有限的驅動下，平均倉庫租金費率有所增長，使得租戶將興趣轉向二級地段，並進一步推高平均租金。2020年至2021年，市場缺少適合的倉儲空間，同時需求超過年供應量。自此，為應對接下來幾年的強勁需求，越來越多的新項目開始上馬。截至2024年，年供應

<sup>3</sup> 選定的歐洲市場包括：比利時、芬蘭、法國、德國、愛爾蘭、意大利、盧森堡、荷蘭、波蘭、葡萄牙、西班牙、瑞典、瑞士及英國。

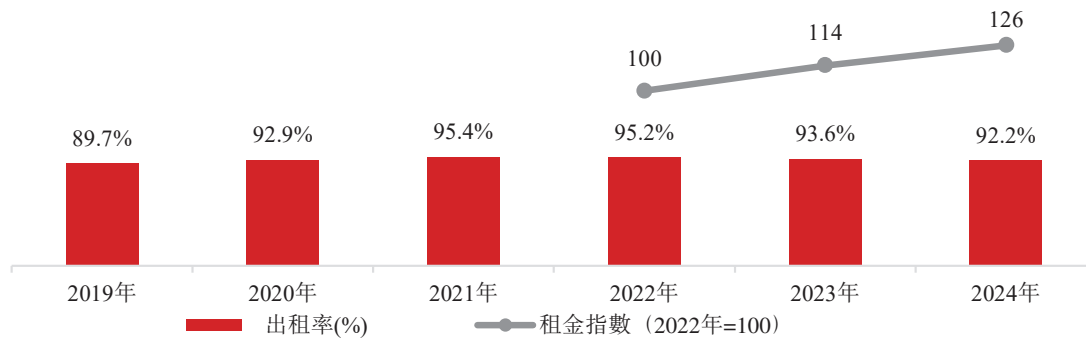
<sup>4</sup> 選定中東市場包括阿聯酋及沙特阿拉伯。

## 行業概覽

量達到約2.3百萬平方米的峰值，伴隨吸納量回彈。儘管由於儲備快速增長，出租率略有下滑，但平均租金持續走高。相較於2022年，截至2024年平均租金飆升26%。

截至2024年，作為中東的主要子市場之一，迪拜的工業及物流領域表現持續強勁，並見證了活躍的市場進入及長期租戶簽約。這一持續需求導致平均租金同比增長12.9%，於2024年第三季度達到每月每平方米約9.84美元。展望未來，新行業供應量的強勁需求正驅使開發商在有重大預租成功案例的各重點地點啟動項目。近期，預期租金將穩定增長，突顯迪拜作為物流基礎設施市場的巨大潛力。

選定中東市場物流基礎設施的租金指數及出租率(2019年至2024年)



附註：無法獲得2022年之前的財務數字。

來源：仲量聯行報告

鑒於其卓越的租賃表現，對阿聯酋物流基礎設施市場的投資一直非常活躍。物流基礎設施提供商正在規劃新設施，以填補該市場空白。2024年，迪拜物流物業的大宗交易迅速增長至48.0百萬美元，突顯物流基礎設施對全球資本市場的吸引力，預計該趨勢將持續。

## 競爭格局

### 新經濟領域現代化基礎設施市場的競爭格局

由於超過1,000家本土和全球參與者的激烈競爭，新經濟領域的現代化基礎設施市場高度分散。除本公司外，主要現代化基礎設施提供商包括下列公司，彼等均為業內的主要公司。在中國的現代化基礎設施市場，由於我們對商品及物流流向的深入洞察以及整合產業資源的獨特能力，就規模、融資渠道及運營能力而言，我們較同行擁有顯著優勢。按新經濟領域中在管現代化基礎設施的總建築面積計，截至2024年12月31日，我們在中國新經濟領域現代化基礎設施提供商中排名第二。

## 行業概覽

下表載列中國新經濟領域現代化基礎設施按在管總建築面積計排名前五的參與者。

### 中國新經濟領域現代化基礎設施提供商排名(2024年)

排名	公司	總建築面積 <sup>(1)</sup> (百萬平方米)	市場份額 <sup>(2)</sup>
1	公司A <sup>(3)</sup>	48.5	2.4%
2	本公司	25.4	1.3%
3	公司B <sup>(4)</sup>	15.5	0.8%
4	公司C <sup>(5)</sup>	14.0	0.7%
5	公司D <sup>(6)</sup>	11.0	0.5%

附註：

- (1) 總建築面積的計量包括已落成物業、在建物業及土地儲備。
- (2) 市場份額按各公司的現代化基礎設施總建築面積除以中國新經濟領域現代化基礎設施的估計總建築面積計算。
- (3) 公司A是一家物流基礎設施開發商和投資管理人，於2007年成立，總部位於新加坡。其於2010年在新加坡交易所上市，並於2018年自新加坡交易所退市。其在全球多個國家及地區開展業務，包括美國、巴西、歐洲、中國、日本、印度、越南及新加坡。
- (4) 公司B是一家新經濟地產的資產管理人，於2011年成立，總部位於中國香港。其自2019年起於香港聯交所上市，並於2025年退市。其在亞太區各個國家開展業務，包括中國、日本、南韓、澳大利亞、新加坡、印度、新西蘭及東南亞。
- (5) 公司C是一家總部位於中國的私人控股公司，於2021年通過合併兩家公司成立。其專門從事投資及開發物流基礎設施和產業園。其在中國多個地區開展業務，包括大北京地區、大上海地區及大灣區等。
- (6) 公司D是一家總部位於中國的私人控股公司，於2015年成立。其專門從事物流基礎設施，包括冷鏈物流基礎設施以及基礎設施開發及管理。其在中國多個地區及城市開展業務，包括大北京地區、大上海地區、大灣區及成渝地區等。

來源：仲量聯行報告

按截至2024年12月31日在管現代化基礎設施的總建築面積計，我們在亞太新經濟領域現代化基礎設施提供商中排名第三。下表載列亞太新經濟領域現代化基礎設施按在管總建築面積計前五的參與者。

### 亞太新經濟領域現代化基礎設施提供商排名(2024年)

排名	公司 <sup>(1)</sup>	總建築面積 <sup>(2)</sup> (百萬平方米)
1	公司A	60.3
2	公司B	42.3
3	本公司	26.3
4	公司F	18.2
5	公司C	14.0

附註：

- (1) 有關公司A、B及C的背景，請參閱上表腳註(3)至(5)。
- (2) 公司F成立於1989年，總部設於悉尼，該公司為專業的全球性工業物業集團，於全球主要城市持有、開發及管理物流物業及數據中心。
- (3) 總建築面積的計量包括已落成物業、在建物業及土地儲備。

來源：仲量聯行報告

## 新經濟領域現代化基礎設施市場的主要成功因素

### 項目獲取及開發能力

資產組合的規模及品質是現代化基礎設施提供商競爭力的關鍵。隨著優質地塊日益稀缺，獲取這些資源已成為一項愈發嚴峻的挑戰。成熟企業可能以具競爭力的成本獲得門戶

## 行業概覽

城市、交通樞紐及製造中心等核心戰略區域的搶手資產。這些領先企業亦實施卓越的設計及施工標準，進一步提高行業准入門檻。憑藉廣泛及優質的資產網絡，現代化基礎設施提供商更能吸引租戶並提升資產表現。

### 獲取融資渠道

現代化基礎設施的開發及營運本質上屬於資本密集型。截至2024年底，中國單層高標倉的平均建造成本約為每平方米建築面積人民幣2,600元至人民幣2,800元，而多層高標倉的平均成本約為每平方米建築面積人民幣3,000元至人民幣4,000元。穩健的資產負債表及以有利條款獲取多元化股權及債務融資，對於持續擴大資產管理規模以及在市場波動中保持韌性至關重要。

### 卓越的運營表現

以精細化運營為支撐的穩定及可靠服務是獲取及留存客戶的關鍵。領先的物流基礎設施提供商已積累深厚的行業洞察，因此能更好地提供定製化解決方案，滿足客戶在倉儲、運輸及配送方面不斷變化的需求。此外，這些提供商也更有能力抓住新經濟領域的新興增長機遇。這種卓越的運營表現將轉化為更廣泛客戶基礎及更高客戶滿意度，從而有效提高新進入者的准入門檻。

### 資本循環能力

在市場波動加劇的情況下，輕資產業務模式對於降低風險、增強財務靈活性及提高資本效率變得日益重要。越來越多的現代化基礎設施提供商與資本夥伴合作，通過將資產出售予基金或投資工具來實現資本循環。只有具備優質資產、卓越資產管理能力及充足流動性的現代化基礎設施提供商，方能夠在吸引追求持續回報的投資者以公平條款提供資本方面脫穎而出。這種資本循環策略能幫助行業參與者實現健康且可持續的長期增長。

### 資料來源

我們委託獨立市場研究及諮詢公司仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）對中國、亞太地區、歐洲及中東新經濟領域的現代化基礎設施市場進行詳細的研究及分析。仲量聯行是一家國際專業服務及投資管理公司，為尋求通過擁有、佔用及投資地產實現增值的客戶提供專業地產服務，且為於1783年成立的獨立第三方。我們已同意就仲量聯行編製仲量聯行報告向其支付費用人民幣1,041,000元。我們認為支付該費用不會影響仲量聯行報告所得出結論的公正性。我們已自本節仲量聯行報告以及本文件「概要」、「風險因素」、「業務」、「財務資料」及其他章節摘取若干資料為潛在[編纂]提供有關我們經營所處行業更全面的介紹。

## 行業概覽

---

在編製仲量聯行報告的過程中，仲量聯行進行了一手及二手研究，獲得了有關中國、亞太地區、歐洲及中東現代化基礎設施市場的知識、統計數據、信息及行業洞察。一手研究涉及採訪關鍵行業專家及領先的行業參與者。二手研究涉及分析來自各種公開數據來源的數據。仲量聯行報告的編製乃基於以下假設：(i)中國整體社會、經濟及政治環境預期於預測期間保持穩定；(ii)在整個預測期間內，相關主要推動因素可能推動中國產業供應鏈技術及服務市場持續增長；及(iii)不存在本行業可能會受到巨大或根本性影響的極端不可抗力或意料之外的行業規管。所有與市場規模有關的預測乃基於截至最後實際可行日期的總體經濟狀況。