

行業概覽

此行業概覽章節中所述信息是由Euromonitor International Limited所準備，反映了基於公開可獲得的信息以及行業調研所得的市場行情估計，此行業概覽章節主要是作為市場研究工具而準備。行業概覽章節中提及Euromonitor International Limited的不應被認為是Euromonitor International Limited對於任何證券價值或向發行人投資可取性的意見。董事認為該行業概覽章節內所涵蓋信息來源均為適當的，且採集和分析該等信息時已採取合理注意。董事不認為該行業概覽章節內的信息存在任何虛假或誤導性的信息，亦確認不曾遺漏任何會導致該等信息虛假或誤導性的重要事實。由Euromonitor International Limited準備並在此行業概覽中陳述的信息未經發行人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人及聯席全球協調人、保薦人及其他參與此次全球發行配售的機構均獨立驗證，Euromonitor International Limited、發行人、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人聯席全球協調人、保薦人及其他參與此次全球發行的機構對信息的準確性不作任何陳述，且此行業概覽章節中所涵蓋的信息不應作為選擇投資或不選擇投資的依據。

資料來源

Euromonitor報告與研究方法

Euromonitor為一間全球性研究機構及國際市場情報提供商。本公司於二零一四年六月委託Euromonitor編製在中國私人投資大學城的Euromonitor報告，費用為40,000美元。

本節「行業概覽」包含摘錄自Euromonitor報告的資料，透過公開可獲得的二手資料來源及對所評估大學城內簽約學院的意見及觀點的商業調查分析，反映主要選定的大學城各自入學率及表現的估計，乃為主要作為市場研究工具而編製。所選定的大學城被認定為在資金類型、地域範圍等方面具代表性的大學城，且屬於中國大規模及歷史悠久的大學。本行業概覽經Euromonitor同意後刊發。

對於本招股章程所披露的市場數據及資料，Euromonitor採用第一手資料與第二手資料結合研究，以呈列中國大學城市場的概況。Euromonitor使用以下研究方法以詮釋合理原因。

對於全國高考入學人數，Euromonitor借助現有官方統計數據及報告來源，如中國統計年鑒及中國教育部等。同時，Euromonitor亦使用可自省市教育部門公開獲得的資料以及各大學公佈的入學人數資料，得出所評估各大學城內入學人數(分級)的最終估計數字。

行業概覽

Euromonitor亦與各地區教育局、行業專家及四座目標大學城內逾30所簽約學院的不同部門(如招生辦公室、資產管理部門及物流部門)進行獨立商業訪談，以形成對市場的完整認識，從而更好瞭解各大學城的發展狀況及前景。

就Euromonitor進行的行業訪談而言，這些不是通過大量調查樣本，而是根據對所收回答覆的質量進行評估確定的，Euromonitor基於情報對有關答覆作出了透徹的分析。

留意定量及定性預測主要是基於對過往市場發展趨勢的深入回顧以及核對既定的政府／行業數字，即《國家中長期教育改革和發展規劃綱要》(「**改革和發展規劃綱要**」)。

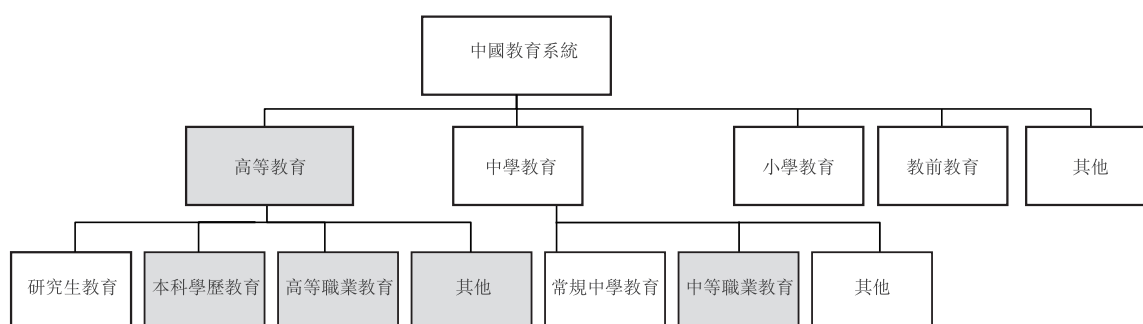
Euromonitor將二手與原始資料來源進行交叉核實，並利用該等資料來源建立分析及得出行業估計數字，而不是依賴任何單一資料來源。Euromonitor測試各受訪者對其他來源資料的看法，以減少不同資料來源的可能偏差。

中國教育市場概覽

中國教育系統一般分為正式或非正式教育：正式與非正式教育系統之間的主要差別為正式系統通常由教育實體組織，以獲取中國政府官方證書為目的，而非正式系統包括不同類型的培訓及學習課程，僅為使學生獲取知識或技能。或無法獲官方認證。

中國正式教育按等級分類，且共分為五類，如學前教育、小學教育、中學教育、高等教育及其他。下圖載列中國教育系統的組成。

中國正式教育系統



■ 與本公司業務相關

資料來源：Euromonitor根據教育部資料編寫

行業概覽

自一九九零年代起，中國政府提出科教興國的國家政策，把科研和教育擺在促進中國經濟及社會發展的更重要位置。根據中國國家統計局資料，截至二零一二年，中國擁有教育人口總數約304百萬人，佔人口總數約22.4%。

中國高等教育

高等教育在通過科技和教育促進中國經濟及社會發展的國家政策中扮演重要角色。高等教育機構包括提供研究生教育、本科學歷教育、高等職業教育及其他的常規高等教育機構。

於政府制定促進高等教育發展及增加政府教育消費的策略後，中國高等教育機構數目由二零零九年的4,297所增加至二零一三年的4,420所，包括1,520所私人機構及2,900所公立機構。高等教育機構的入學總人數由二零零九年的29.8百萬人增加至二零一三年的34.6百萬人，即期內複合年增長率為3.8%。該增加主要受高等教育機構招生率上升及較高端工作的技能需求增加所驅動。下表載列有關二零零九年至二零一三年高等教育機構學生入學總數的資料：

高等教育機構學生入學總人數，二零零九年至二零一三年

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年 至二零一三年 複合年增長率
	百萬人					%
高等教育機構學生入學人數	29.8	31.1	31.7	33.3	34.6	3.8
本科學歷教育入學人數	14.1	14.9	15.8	16.7	不適用	5.8 ⁽¹⁾
高等職業教育入學人數	12.8	12.8	12.7	13.0	不適用	0.5 ⁽¹⁾

資料來源：教育部

附註：

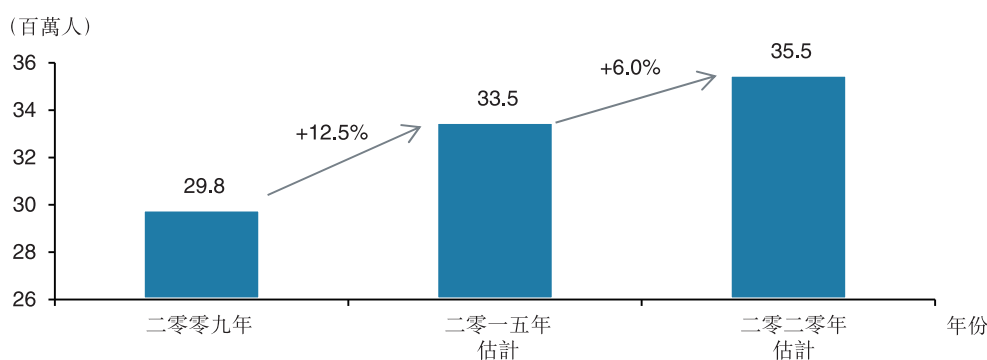
(1) 二零零九年至二零一二年複合年增長率

於二零零九年至二零一二年，本科學歷教育及高等職業教育的學生入學人數分別按5.8%及0.5%的複合年增長率增長。本科學歷教育的學生入學人數複合年增長率較高主要由於選擇本科學歷教育的學生人數不斷增加，社會上通常將本科學歷教育視為優質課程。

行業概覽

根據改革和發展規劃綱要，高等教育機構學生入學總人數預期會由二零零九年的29.8百萬人增長至二零一五年的33.5百萬人，並於二零二零年前增長至35.5百萬人。下圖載列有關二零零九年至二零二零年高等教育機構學生入學總數的資料。

高等教育機構學生入學總人數，二零零九年至二零二零年估計



資料來源：改革和發展規劃綱要

中國中等職業教育

中等職業教育的入學人數維持穩定水平，自二零零九年至二零一二年均超過20百萬人，並由二零零九年的22.0百萬人略減至二零一二年的21.1百萬人。該減少主要由於高等教育擴展所致，部分中等職業教育人口將選擇高等教育的學位課程或高等職業教育。

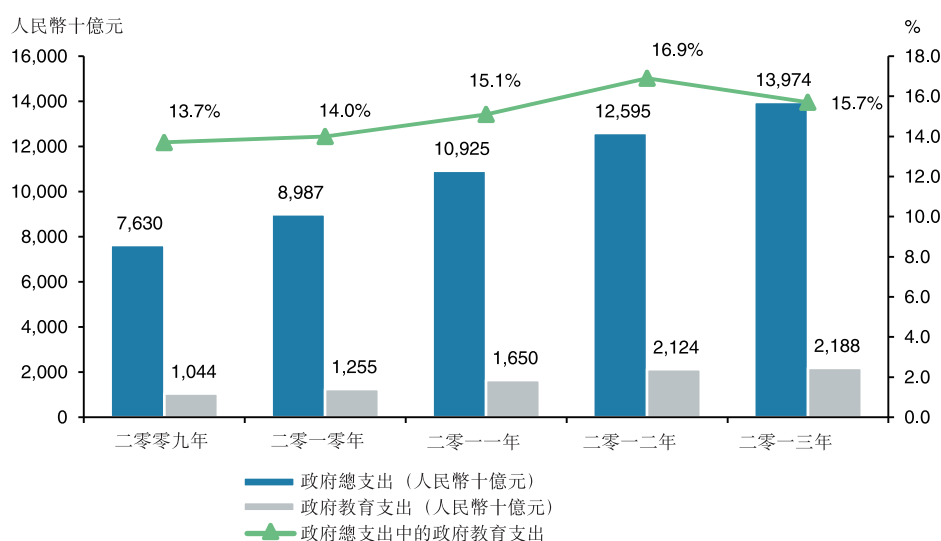
根據改革和發展規劃綱要，中等職業教育入學人數預期會於二零一五年達22.5百萬人，並於二零二零年前達23.5百萬人。

政府教育支出不斷增加

根據中國國家統計局資料，中國年度教育消費由二零零九年的1,044百萬增長至二零一三年的2,188百萬，即期內複合年增長率為20.3%。中國年度教育消費佔總政府支出的百分比於二零零九年至二零一三年期間維持於13%以上，並由二零零九年的13.7%穩定爬升至二零一三年的15.7%。政府教育消費不斷增加符合中國於二零二零年前形成學習型社會及進入人力資源強國行列的戰略發展目標。下圖載列有關二零零九年至二零一三年政府總支出中的政府教育支出的資料。

行業概覽

政府總支出中的政府教育支出，二零零九年至二零一三年



資料來源：中國國家統計局

中國的大學城

中國的大學城概覽

大學城為一個社區，多種相似類型的教育機構（一般為高等教育機構）集中在一個地區，共用相關設施及資源。大學城的目標是能實現教育資源的有效利用及配置，推動相關地區的經濟及城市化發展，並支持教育行業的發展。

中國於二十世紀九十年代進行的第二次高等教育體制的整體改革及經濟迅速發展，帶動對高級人才的需求不斷增加，從而促進了對高等教育的需求增長。根據Euromonitor的資料，中國高等教育機構於一九九九年開始擴大招生規模，自此成為學生更普遍的選擇。隨著高等教育機構日益受歡迎，中國政府、民營企業及高等教育機構等聯合力量因此開始建立大學城。

資金類型方面，大學城可分為「民營資本模式」、「土地交換模式」及「分校模式」。「民營資本模式」指民營企業為大學城建設提供資金並提供後勤服務及經營管理。基於該模式建立的大學城一般設有一個由投資者、經營者及學院組成的行政委員會，各自通過協調與監督履行自身職能。廊坊的東方大學城及上海的松江大學城採用該模式。「土地交換模式」指大學將現有校園（一般位於市區繁華地帶，發展空間有限）的土地交換成政府指定用於教育的

行業概覽

位於郊區的新校區。該模式的例子為浙江省五個高等教育區域(杭州市三個，寧波與溫州各一個)。「分校模式」指地方政府提供一系列優惠政策及激勵，吸引高等教育機構在城市建立新校園的大學城。珠海大學城即屬此例。

大學城的角色及重要性

大學城能推動當地經濟發展。

建立大學城的初衷通常是為推動當地經濟的整體發展。大學城不僅可令基礎設施規劃更佳有效，亦能夠匯集有關資源及精英提升當地經濟的文化教育質素。

大學有機會更好地利用設施及資源。

每所大學在學術、課程及資源方面均有自身的優勢。多所大學集中在一個大學城內，使其不僅能夠共用設施，亦能共用其他教育資源。

- 數家高等教育機構集中在一起，能提供分享公用設施(如樓宇、實驗室及食堂)的機會。大學城內後勤服務商業運營亦有助大學節省成本。
- 在其他教育資源方面，大學城能推動在數所大學間共享優質課程。大學城內一所大學的學生亦可申請或學習另一所大學的課程。這一安排為學生帶來更多選擇。

大學入學率增加為大學的教育設施帶來挑戰。

為解決經濟活動及就業的需要，中國於一九九九年開始教育改革，擴大高等教育機構的招生規模。根據教育部提高高等教育招生率的行動計劃，高考招生人數由一九九九年的1.6百萬人增至二零一三年的7.0百萬人，高等教育人群入學率的比例由55.6%增至76.8%。一九九九年至二零一三年，高等教育機構招生率的複合年增長率為11.1%。高等教育機構擴張潮，加上學生人數迅速增加，為學校設施與宿舍、樓宇及食堂等配套設施帶來壓力。

行業概覽

高考招生總數

年份	考生人數	高等教育 機構招生人數 ⁽¹⁾	年增長率	接受高等教育 人群的比例
	百萬人	百萬人	%	%
一九九六年	2.41	0.97	4.3	40.2
一九九七年	2.78	1.00	3.1	36.0
一九九八年	3.20	1.08	8.0	33.8
一九九九年	2.88	1.60	48.1	55.6
二零零零年	3.75	2.21	38.1	58.9
二零零一年	4.54	2.68	21.3	59.0
二零零二年	5.10	3.20	19.4	62.7
二零零三年	6.13	3.82	19.4	62.3
二零零四年	7.29	4.47	17.0	61.3
二零零五年	8.77	5.04	12.8	57.5
二零零六年	9.50	5.46	8.3	57.5
二零零七年	10.10	5.66	3.7	56.0
二零零八年	10.50	5.99	5.8	57.0
二零零九年	10.20	6.29	5.0	61.7
二零一零年	9.57	6.57	4.5	68.7
二零一一年	9.33	6.75	2.7	72.3
二零一二年	9.15	6.85	1.5	74.9
二零一三年	9.12	7.00	0.2	76.8

資料來源：中國教育部

附註：

(1) 此處的入學人數指每年通過高考入讀高等教育機構的學生人數。

於一九九九年至二零零五年期間高等教育機構入學人數快速增加後，高考考生由二零零八年的最多10.5百萬人減至二零一三年的9.1百萬人。人數減少主要由於中國中等教育人數因自一九八七年起出生率降低而有所減少以及出國深造的高中畢業生人數日益增加所致。

行業概覽

中國主要大學城

根據Euromonitor的資料，以下載列中國的部分主要大學城：

- 上海松江大學城位於上海松江區新開發區西北角。上海松江大學城於二零零三年開始運營，於二零一三年容納七所院校，約72,234名學生。根據Euromonitor的資料，松江的若干學校預期在其現有土地上擴展其校園。
- 福州大學城位於福建省福州市。福州大學城於二零零三年開始運營，於二零一三年容納11所院校，約166,174名學生。根據Euromonitor的資料，該大學城的場地(包括教育及配套設施)正在擴大，且預期在未來幾年繼續擴大。
- 寧波大學城位於浙江省寧波市。寧波大學城於二零零二年開始運營，於二零一三年容納10所院校，約157,367名學生。根據Euromonitor的資料，十所大學中約三所近幾年有擴張計劃。
- 珠海大學城位於廣東省珠海市。珠海大學城於二零零零年開始運營，於二零一三年容納八所院校，約125,290名學生。由於該大學城內大部分機構為獨立學院，擁有面積大的校園及新建的學生宿舍，故其有能力招收更多學生。根據Euromonitor的資料，珠海大學城未來幾年的招生量預期會有所增加。

中國民辦大學城的主要趨勢

高等教育持續發展將對中國教育設施租賃業務提出更高要求

根據改革和發展規劃綱要，高等教育機構學生入學總人數預期會由二零零九年的水平29.8百萬人增長至二零一五年的33.5百萬人，並於二零二零年前增長至35.5百萬人。此外，眾所周知，大學通常須為增加的新生增添床鋪、實驗室、座位及儀器，為每名新生多增加一間宿舍房間，及為30名新生增加一間新教室。因此，大學的擴張對教育設施提出更高的要求，並將為教育設施租賃業務創造更多商機。

行業概覽

此外，職業教育亦將在支持經濟發展方面扮演關鍵角色。國家鼓勵大學或學院（無論是私立或公立）增加其不同類型職業教育的入學人數。日益增加的入學人數最終將創造更多對教育設施的需求。

教育設施租賃業務受益於推動教育資源共享的國家規劃

改革和發展規劃綱要指出，其中一個目標是加強擴大及利用優質教育資源，促進優質教育資源的推廣及共享。共享教育資源包括共享教育設施、課程及師資等。

共享教育設施是大學城內教育資源共享的雛形，而後共享師資及課程。大學城通常會設有一個有效的教育設施共享平台。不同院校之間共享教學樓、圖書館及體育設施等教育設施。共享教育設施是一個防止重複投資及低利用率的有效方法。近年來，全中國已規劃或建成50多座大學城。大學城使得共享及租賃教育設施在中國成為日趨普遍的現象。

「大學城加工業園」模式將繼續推動教育、研究及生產的綜合發展

公司一般會與高等教育機構及研究機構合作，以尋求創新。雖然合作方式有很多，其中較流行的一種方式為大學城加工業園的模式。重慶大學城、上海松江大學城、廊坊東方大學城以及遵義大學城均按此模式設計。值得注意的是，部分地方政府有意在其大學城周圍建設工業園，旨在推動商業－教育－研究整合進程。

有利的監管政策將進一步推進民辦教育及職業教育發展

二零一二年六月，教育部發佈《關於鼓勵和引導民間資金進入教育領域促進民辦教育健康發展的實施意見》，強調充分發揮民間資金推動教育的作用及擴寬民間資金參與教育的渠道。在持續增加國家教育投入的同時，政府鼓勵民間投資教育，並呼籲發展民辦教育。教

行業概覽

育部亦放開民間投資參與業餘教育培訓及繼續教育領域，如在職培訓、農村勞動力培訓、轉崗培訓及其他非本科學歷教育培訓項目。一旦監管層的計劃得以實施，預計接受非學歷職業教育及培訓的學生人數將增加，並創造更多對教育設施的需求。

國務院於二零一四年五月頒佈《國務院關於加快發展現代職業教育的決定》，旨在到二零二零年，形成具有中國特色、世界水平的職業教育體系。該決定包括優化職業教育體系結構及總規模、同時著重所有類型及水平的職業教育的發展，並促進公立及私立等職業教育的協調發展。

職業教育助力大學城的市場增長

中國經濟持續增長需要更多技術工人。自中國經濟改革開始以來，尤其是與一九九零年代相比，中國職業教育已取得重大進展。改革和發展規劃綱要指出，二零零九年，中等職業教育與高等職業教育的入學人數分別為21.8百萬人及12.8百萬人。上述入學數據預期於二零一五年之前分別達升至22.5百萬人及13.9百萬人。於二零二零年之前，各類職業學校的總學生入學人數估計將達38.3百萬人，其中23.5百萬人入讀中等職業學校，14.8百萬人入讀高等職業學校。

職業教育的發展為中國經濟增長提供源源不斷的技術工人，並為民營大學及大學城行業帶來更多機遇。

競爭形勢

自一九九九年起進行教育改革及中國高等教育機構快速擴充後，中國政府及私營企業共同建立的大學城以及高等教育機構於該期間興起及迅猛增加。根據Euromonitor的資料，我們校區目前所在地東方大學城是中國最早成立的大學城之一。

根據Euromonitor的資料，目前中國21個省市有約50座大學城，大部分位於發達地區，如北京、天津及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。大學城在地理上分散，並根據其地理覆蓋範圍吸引高等教育機構。大學城根據其特定地區獨立於彼等運作。由於地理覆蓋範圍的差異，董事相信，我們並無面對來自其他地區大學城的直接競爭。我們的校區(位於東方大學城)是廊坊市唯一的大學城。