

行業概覽

本行業概覽所示資料是由Euromonitor International Limited編製，反映了基於公開可獲得的資料以及行業意見調查所作市場環境估計，本行業概覽主要是作為市場研究工具而編製。行業概覽章節中對Euromonitor International Limited的提述不應被視作是Euromonitor International Limited對於任何證券價值或投資本公司可取性的意見。董事相信本行業概覽所載資料來源均屬適當，且於摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎步驟。董事並無理由相信本行業概覽內的資料存在任何虛假或誤導成份，且無遺漏任何會導致該等資料存在虛假或誤導成份的事實。由Euromonitor International Limited編製載於本行業概覽的資料未經本集團、獨家保薦人、獨家賬簿管理人、獨家牽頭經辦人、包銷商或參與此次配售的任何其他各方獨立核證，而Euromonitor International Limited、本集團、獨家保薦人、包銷商或參與此次配售的任何其他各方對資料的準確性亦不作任何陳述。

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編製有關中國私人投資大學城的Euromonitor報告，費用為40,000美元。

本「行業概覽」一節包含摘錄自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行業調查分析，反映對各家主要經選定的大學城入學率及表現的估計，主要是作為市場研究工具而編製。所選定的大學城被認為在資金類型、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之列。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，以呈示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利用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亦使用自省市教育部門可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、資產管理部門及後勤部門)進行獨立行業訪談，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。

對於Euromonitor進行的行業訪談，並非基於調查樣本的數目，而是根據對所收到回覆的質量進行評估確定的，Euromonitor基於情報對有關回覆作出了透徹的分析。

須注意，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已確定的政府／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將第二手與第一手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或資料，而不是依賴任何單一資料來源。Euromonitor曾將各受訪者的看法與其他受訪者的進行測試，以消除不同資料來源的可能偏側。

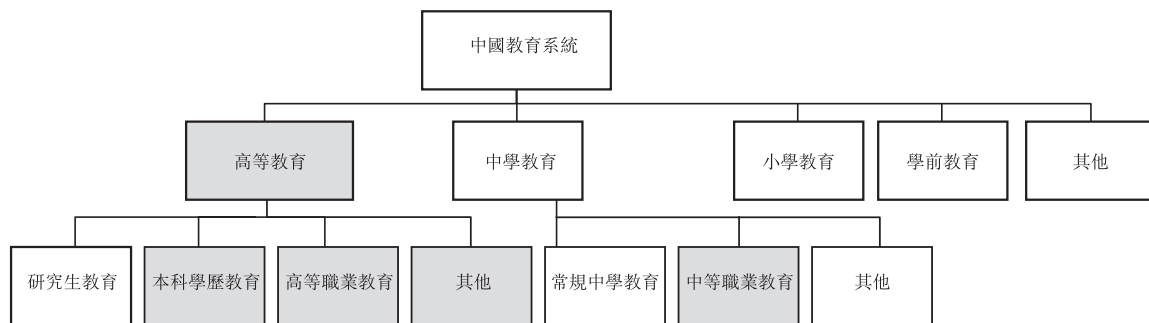
中國教育市場概覽

中國教育系統大致可分為正規或非正式教育：正規與非正規教育系統之間的主要差別在於正規的系統通常由教育實體組織，讓學生取得中國政府官方證書；而非正規的系統則包括不同類型的培訓及學習課程，純粹讓學生獲取知識或技能，未必為官方所承認。

中國正規教育按等級分類，可分為五類，即學前教育、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。

行業概覽

中國正規教育系統



■ 與本公司業務相關

資料來源：Euromonitor根據教育部資料編寫

自二十世紀九十年代起，中國政府提出科教興國的國家戰略，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，截至二零一三年，中國教育人口總數約394百萬人，佔人口總數約29.0%。

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戰略中扮演重要角色。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。

在政府制定促進高等教育發展及增加政府教育投入的策略後，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29.8百萬人增至二零一三年的34.6百萬人，期內複合年增長率為3.8%。人數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

本文件為草擬本。其所載資料為草擬本及不完整並可作更改，閱讀有關資料，必須一併細閱本文件首頁「警告」一節。

行業概覽

需求增加所驅動。下表載列二零零九年至二零一三年高等教育機構學生入學總人數的資料：

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	17.6	5.7
高等職業教育入學人數	12.8	12.8	12.7	13.0	13.3	1.0

資料來源：教育部

於二零零九年至二零一三年，本科學歷教育及高等職業教育的學生入學人數分別按5.7%及1.0%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是由於選擇本科學歷教育的學生人數不斷增加，社會上普遍將本科學歷教育視為較高質素的課程。

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29.8百萬人增至二零一五年的33.5百萬人，且將於二零二零年前增至35.5百萬人。

中國中等職業教育

二零零九年至二零一三年，中等職業教育的入學人數維持穩定的水平，超過19百萬人，但由二零零九年的22.0百萬人減至二零一三年的19.6百萬人。人數減少主要是由於高等教育擴招，部分中等職業教育人口將選擇高等教育的本科課程或高等職業教育所致。

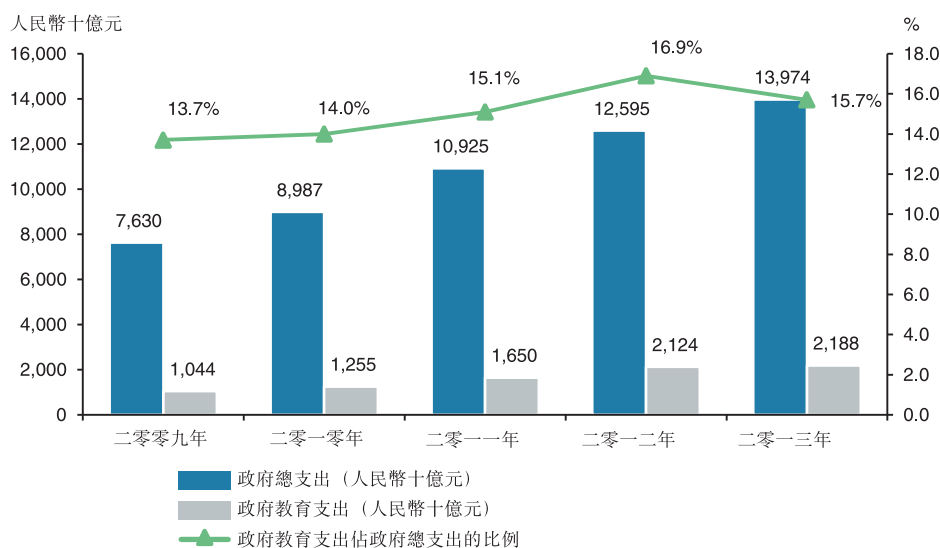
根據改革和發展規劃綱要，中等職業教育入學人數預期將於二零一五年達22.5百萬人，並於二零二零年前達23.5百萬人。

行業概覽

政府教育支出不斷增加

根據中國國家統計局資料，中國年度教育投入由二零零九年的1,044百萬增至二零一三年的2,188百萬，期內複合年增長率為20.3%。中國年度教育投入佔政府總支出的百分比於二零零九年至二零一三年期間維持在13%以上，並由二零零九年的13.7%穩步攀升至二零一三年的15.7%。政府教育投入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。

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，多個類型相似的教育機構(一般為高等教育機構)集中在一個地點，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。

行業概覽

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而大學城開始建立。

按資金類型計，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。基於此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此模式。「土地交換模式」指大學將現有校園（一般位於市區繁華地帶，擴充空間不足）的土地交換成政府指定作教育用途位於郊區的新校區。此模式的例子為浙江省五個高教園區（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為有效，亦能夠彙集有關資源及人才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。多所大學集中在同一個大學城內，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（如大樓、實驗室及食堂）的機會。大學城內以商業模式經營的後勤服務亦有助大學節省成本。
- 在其他教育資源方面，大學城有利於在數所大學間分享優質課程。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。

行業概覽

大學入學率增加為大學的教育設施帶來挑戰。

為應對經濟活動及就業的需要，中國於一九九九年開始推行教育改革，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，高考招生人數由一九九一年的1.6百萬人增至二零一三年的7.00百萬人，高等教育人群入學率由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按複合年增長率11.1%增長。高等教育機構擴招潮，加上學生人數迅速增加，為學校設施與宿舍、大樓及食堂等配套設施帶來壓力。

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。

行業概覽

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，高考考生人數由二零零八年的最高峯10.5百萬人回落至二零一三年的9.1百萬人。人數減少主要是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。

中國主要大學城

根據Euromonitor的資料，中國的部分主要大學城載列如下：

- 上海松江大學城，位於上海松江區新開發區西北角。上海松江大學城自二零零三年起開始運營，於二零一三年共有七所院校，約72,234名學生。根據Euromonitor的資料，松江內若干學校預期在其現有土地上擴大校園面積。
- 福州大學城，位於福建省福州市。福州大學城自二零零三年起開始運營，於二零一三年共有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)持續擴大，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。寧波大學城自二零零二年起開始運營，於二零一三年共有10所院校，約157,367名學生。根據Euromonitor的資料，十所大學中約三所在短期內有擴張計劃。
- 珠海大學城，位於廣東省珠海市。珠海大學城自二零零零年起開始運營，於二零一三年共有八所院校，約125,290名學生。由於該大學城內大部分機構為獨立學院，擁有較大面積的校園及新建的學生宿舍，故有能力招收更多學生。根據Euromonitor的資料，預期珠海大學城未來幾年的招生量會有所增加。

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29.8百萬人增至二零一五年的33.5百萬人，並於二零二零年前增至35.5百萬人。此外，眾所周知，

行業概覽

大學通常須為額外招入的新生增添床鋪、實驗室、座位及儀器，每七名新生須增加一間宿舍房間，而每30名新生須增加一間新教室。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。

此外，職業教育亦將在支持經濟發展方面扮演重要角色。國家鼓勵大學或學院（無論是民辦或公辦）增加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對教育設施的更大需求。

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開發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第一步，其後是共享師資及課程。大學城通常會設有一個有效的平台供不同院校之間共用教學樓、圖書館及體育設施等教育設施。共享教育設施是避免重複投資及利用率低下的有效方法。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

公司一般傾向與高等教育機構及研究機構合作，尋求創新。雖然合作方式有很多，但其中一種較流行的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，目的是推動商業－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。政府的計劃一旦起動，預計接受非本科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》，目的是到二零二零年，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，並促進公辦與民辦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，尤其是與二十世紀九十年代相比，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上升至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，並為民辦大學及大學城行業帶來更多機遇。

廊坊市的人口架構

根據廊坊市的年度統計公報，廊坊市的總人口於二零一三年約為4.4百萬人，而於二零零九年則約為4.1百萬人。廊坊市的出生率由二零零九年佔總人口的1.45%略增至二零一三年佔總人口的1.95%。於二零一三年，廊坊市的高等教育機構及中等職業教育的學生總人口分別達約34,000人及41,000人。廊坊市的國內生產總值於二零一三年達人民幣1,943億元，較二零零九年的人民幣1,147億元有所增加，期間的複合年增長率為14.1%。此外，廊坊市於二零一三年有97家高技術企業，較二零零九年的36家高技術企業有所增加。

根據Euromonitor的資料，預期科學及技術行業將要求大量技術熟稔的專才於廊坊市工作。國內生產總值持續增長、人口增長數目及對技術人員的需求預期將進一步推動對廊坊市高等教育及職業教育的需求。

行業概覽

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迅速擴張後，中國政府與私營企業及高等教育機構共同建立的大學城於該期間興起及迅猛發展。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，大多數位於發達地區，如北京及河北地區、長江三角洲地區及珠江三角洲地區。

下表載列以二零一三年入讀學生劃分的中國十大大學城：

大學城名稱	二零一三年 入讀學生數目	學院數目	地點
南京江寧大學城	233,720	15	江蘇省南京市
西安大學城	229,140	15	陝西省西安市
杭州下沙大學城	195,310	15	浙江省杭州市
福州大學城	166,174	11	福建省福州市
寧波大學城	157,367	10	浙江省寧波市
廣州大學城	151,620	12	廣東省廣州市
重慶大學城	149,000	14	重慶市
鄭州龍子湖大學城	148,240	11	河南省鄭州市
濟南長清大學城	138,000	11	山東省濟南市
河南新鄉大學城	126,000	6	河南省新鄉市

資料來源：Euromonitor

大學城所處地方分散，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彼此獨立運作。儘管我們的校區規模較中國十大大學城相對為小，惟我們的主力焦點為吸引職業教育的學院。東方大學城亦為廊坊市的唯一大學城，故我們的董事相信我們並無面臨來自其他地區的大學城直接競爭，而該等大學城在其本身地區獨立營運。

行業概覽

北京及河北地區共有三座大學城。另外兩座大學城為北京良鄉大學城及北京沙河大學城。該兩座位於北京的大學城並非專注於職業教育，而位於該兩座大學城的教育機構主要提供學位教育及研究生教育，故我們的董事相信我們並無面對來自該兩座大學城的直接競爭。有關詳情，請參閱「業務－競爭」一節。

河北省現有逾60所高等教育機構。根據Euromonitor的資料，河北省以二零一三年入讀學生數目（以括號內數字表示）劃分的十大高等職業教育機構如下：河北政法職業學院(13,150)、邢台職業技術學院(13,000)、石家莊職業學院(11,820)、河北工業職業技術學院(11,440)、河北化工醫藥職業技術學院(10,270)、河北交通職業技術學院(9,870)、承德石油高等專科學校(9,370)、保定職業技術學院(9,190)、河北建材職業技術學院(9,160)及河北軟件職業技術學院(8,500)。