

本節所載資料及統計數字部分摘錄自多份官方政府刊物及由我們委託進行並由第一太平戴維斯北京編製的市場研究報告(「《第一太平戴維斯北京報告》」)。我們相信該等來源乃該等資料及統計數字的適當來源，而我們於摘錄及轉載該等資料及統計數字時已合理審慎行事。我們並無理由相信該等資料及統計數字屬虛假或具誤導性，或當中遺漏任何事實，以致該等資料屬虛假或具誤導性。本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商以及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士，概無獨立核實該等資料及統計數字。因此，本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士或參與全球發售的任何其他人士概無就該等資料及統計數字的準確性發表任何聲明，有關資料及統計數字可能不準確、不完整、過時或與中國境內外編撰的其他資料不一致。

## 中國經濟

按幅員總土地面積約9.6百萬平方公里計，中國為全球第三大國，並為全球人口最多的國家，截至2013年12月31日的人口約13.6億。下表載列中國於所示期間的選定經濟統計數字：

	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	複合年 增長率
人口(百萬人)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	1,347.4	1,354.0	1,360.7	0.5%
名義國內生產總值 (人民幣萬億元)	12.0	13.6	16.0	18.5	21.6	26.6	31.4	34.1	40.2	47.3	51.9	56.9	15.2%
國內生產總值增長率(%)	9.1	10.0	10.1	11.3	12.7	14.2	9.6	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	-
人均國內生產總值(人民幣元)	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	14.5%
城鎮家庭全年人均可支配收入 (人民幣元)	7,703	8,472	9,422	10,493	11,760	13,786	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	12.1%
固定資產投資(人民幣萬億元)	4.3	5.6	7.0	8.9	11.0	13.7	17.3	22.5	25.2	31.1	37.5	43.7	23.3%

資料來源：國家統計局

中國政府銳意保持中國經濟增長。中國主要經濟發展趨勢包括（當中包括）以下三方面：

- (1) 產業轉型升級及結構調整。中國十二五規劃（2011－2015）進一步加強中國政府刺激內需及調整產業結構，以期減少倚賴以投資及出口帶動的經濟增長，並推動國內消費的政策以及戰略目標。中國政府擬發展七大「戰略性新興產業」，包括生物科技、新能源、高端裝備製造、節能環保、清潔能源汽車、新材料以及新一代信息技術，作為中國經濟的主調。
- (2) 新型城鎮化趨勢。中國於過去數十年實現高速城鎮化。中國政府日漸意識到發展新型城鎮化模式的重要性及必要性，在新型城鎮化模式下，不單只是人口由鄉入城，更重要的是能同時解決人們就業及社會地位向上流動以至改善生活環境等多重需要。中國政府新一屆領導層近期倡導「新型城鎮化」理念，以實現產業現代化、優化資源配置及推動國內增長等目標。作為城鎮化規劃的一環，地方政府普遍推動市場化產業園的開發，尤其於部分城市，大型市場化產業園的開發與周邊地區結合，打造新城市中心。
- (3) 中小企發展及業務創新。國家及地方政府均已頒佈法律法規，為中小企發展營造有利的政策環境，同時亦為海外歸來的人才成立以快速增長的新興產業為重心的創業公司提供優惠及措施。因此，近年中小企出現高速增長，並為相關產業帶來創新技術、產品及服務。

### 中國市場化產業園市場

#### 概覽

#### 定義

根據環球非牟利研究及教育組織城市土地學會指，產業園一般由多幢設計載容兼容一體化類園區環境中的多種商務用途（比如輕工業及辦公空間）的樓宇組成，並附配套設施。

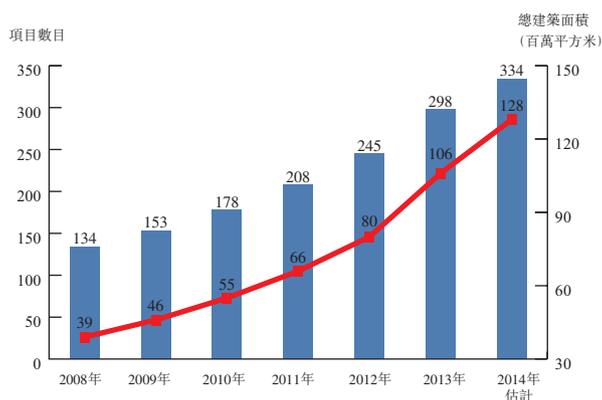
據第一太平戴維斯北京表示，我們作為市場化產業園開發商及運營商，在中國的市場化產業園市場經營業務。如《第一太平戴維斯北京報告》所述，中國的市場化產業園大部分由私營及國營開發商及運營商在經濟開發區開發，其收入源自出售、出租及運營物業開發項目以及按市場化模式經營其業務。中國的市場化產業園普遍規模較

大，且一般順應各行各業的眾多公司（包括大型跨國企業、中小企及創業公司）所需，由配備配套設施的各類開發項目組成。各公司可從一般特質符合若干行業準則及工程質量要求的現成開發項目中選購，亦可於空置土地上由市場化產業園開發商及運營商或自行設計及興建滿足其特定業務需求的定制開發項目。中國最新一代的市場化產業園為產城一體，並提供完備商業、住宅、零售及其他休閒設施的大型開發項目，從而形成全新城市中心，帶動地方經濟增長。

中國市場化產業園市場於1990年代末至2000年開始在中國湧現，當時中國政府採取推進經濟開發區的政策，作為刺激國內增長及中國產業結構轉型升級戰略工作的一環。隨著越來越多私營及國營開發商及運營商秉持運用運營專業知識及取得公司收入的主要目標，開始在經濟開發區從事開發及運營市場化產業園，中國市場化產業園市場興起。自此，中國市場化產業園市場一直迅猛增長，而市場化產業園則對中國經濟開發區的發展及擴張起更大推動作用。

### 中國主要市場化產業園市場的供應

下圖載列涵蓋中國市場化產業園市場最少90%的20個中國城市（包括北京、長春、成都、重慶、大連、廣州、杭州、合肥、濟南、南京、青島、上海、瀋陽、深圳、蘇州、天津、武漢、無錫、廈門及西安）的市場化產業園市場總供應資料。2008年至2013年，該等市場的市場化產業園總建築面積供應按複合年增長率22.2%攀升，同期市場化產業園項目總數則按複合年增長率17.3%攀升。



資料來源：第一太平戴維斯北京

### 中國市場化產業園市場的地域分析

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的市場化產業園市場有以下三類：

- (1) 中國一線城市較成熟的市場（北京、上海及廣州等）、長三角地區外包產業高速增長的大城市（蘇州、無錫、南京及杭州等），以及中國最大型軟件外包基地大連，整體特點為：(a)正在轉型升級及進行結構調整的地方產業規模較大；(b)對服務外包產業需求殷切；及(c)市場化產業園發展歷史較長；
- (2) 中國二三線城市的增長型市場（武漢、青島、合肥、成都、瀋陽、西安及天津等），其市場化產業園開發項目歷史較短而規模較小，地方外包產業規模不及較成熟市場。該等城市的地方政府已制訂積極而全面的城鎮及產業發展規劃，並為吸引經驗豐富的市場化產業園開發商及運營商及優秀公司提供優厚的優惠待遇。該等城市在成本及人才儲備方面亦有競爭優勢，並將躋身中國的新經濟中心行列；及
- (3) 中國地級市細分市場（湖北省鄂州及黃石等），市場化產業園業的發展非常初步。市場化產業園項目一般規模較大，對地方經濟影響深遠。

### 中國市場化產業園增長動力

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國市場化產業園產業預期將持續增長，有關增長的主要動力包括以下因素：

- **經濟開發區增長**。中國經濟開發區的增長已經及將會繼續締造對市場化產業園的殷切需求。中國各經濟開發區的高新科技公司總產出自2007年的人民幣44,380億元增加至2011年的人民幣105,680億元，複合年增長率為24.0%，而該等公司的總收入自2007年的人民幣54,930億元增加至2012年的人民幣165,690億元，複合年增長率為24.7%。
- **政府大力支持**。為配合推進產業結構調整及轉型升級及城鎮化的政府政策，地方政府一般將指定範圍劃定作經濟開發之用，以優惠價格將該等範圍的土地出售作市場化產業園開發，並提供一系列獎勵及優惠政策，包括向進駐經濟開發區的公司提供補貼及免稅期以及為其僱員提供住房補貼及其他津貼。

- **政府改善土地利用及規劃。**通過分區或其他措施讓經營不同產業的企業集群於指定範圍或區域，由於產業各異的公司可共享基礎設施發展、配套設施及其他資源，地方政府便可在規劃上更高效地運用土地。
- **城鎮中心區辦公空間的租售價格持續上升。**根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國各大城市辦公空間的平均售價由2008年的每平方米人民幣8,378元上升至2012年的每平方米人民幣12,300元，複合年增長率為10.8%。該等城市的甲級辦公空間平均月租自2008年的每平方米人民幣128.9元增加至2013年的每平方米人民幣158.9元，複合年增長率為4.3%。中國城市城鎮中心區的辦公空間租售價格不斷攀升，已經推動並預期將繼續推動對中國新市場化產業園開發項目的需求。
- **產業集群。**據競爭戰略的領導權威Michael E. Porter表示，產業集群是「某特定領域的商號、供應商、相關產業及專門機構在特定地區的地域集聚」。實證研究顯示，一個地區內的產業集群主要會帶動產業特有的資源、人才、技能及專業知識高度集中，亦會促進企業之間的知識、技能及專長的交流匯粹及發揮其他作用。美國的矽谷及中國的中關村是科技領域中兩個廣為人知的產業集群成功例子。
- **研發投資增加。**根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的研發開支於2013年創下人民幣1.2萬億元歷史新高，相當於中國該年度整體國內生產總值2.09%。於2013年，中國的研發總開支位列全球第二，僅屈居於美國之後。此外，基於中國在成本、人才儲備及多個其他範疇的競爭優勢，將研發業務遷至中國的跨國企業不斷遞增。
- **外包產業增長。**中國政府推動及支持外包產業增長，外包產業一般包括(i)業務流程外包，例如金融後台服務；(ii)信息技術外包，例如軟件開發及研發；及(iii)知識流程外包，例如數據中心、生物科技、醫療器械、節能、環保以及產品設計及開發。根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國的外包產業近年一直大幅增長，總收入於2013年達955億美元，為2006年的近22倍，並僅次於印度位列全球第二。總訂約金額自2008年的70億美元增至2013年的955億美元，複合年增長率為68.6%，國內外包活動訂約金額由2008年的12億美元增至2013年的332億美元，複合年增長率為94.2%。
- **中小企的發展及業務創新。**根據第一太平戴維斯北京，產業園一直充當中小企的孵化及發展基地，中小企對商務空間的需求極為殷切，預計產業園將因而出現高速增長。根據科學技術部的資料，於2002年至2010年，中小企所租用的產業園辦公空間增加約5倍至30.4百萬平方米。

我們的可持續增長一直主要由國家及地方政府的有力支持、有關產業園開發的產業集群趨勢、我們的目標城市核心城鎮地區的辦公空間的租售價格上漲以及中國外包產業增長推動。

### 展望

根據《第一太平戴維斯北京報告》，隨著多個地方政府積極推動轄下城市或地區的市場化產業園開發，以期刺激地方經濟可持續增長，估計中國的市場化產業園市場供應將於未來五年逐步增加。未來十年，估計中國市場化產業園市場需求將仍然非常殷切，主要原因在於城鎮化水平提高、經濟結構調整以及上文所述的其他推動增長因素。根據鼎韜 (Devott)<sup>(1)</sup>進行的2012年度中國服務外包城市投資吸引力評估，我們足跡所及的武漢、青島、瀋陽及合肥均位列中國預期外包產業增長最為迅猛的十大城市。

### 競爭勢態

中國市場化產業園市場競爭較低。與中國辦公物業市場比較，中國市場化產業園市場歷史較短，市場規模較小，已開發市場化產業園主要位於約20個一線及二線城市。

### 准入壁壘

中國市場化產業園市場的准入壁壘甚高。開發商必須具備深厚的行業經驗，透徹了解政府的產業發展政策以及相關產業的客戶需要，且須具有技術訣竅、營運專長以及提供多元化商業運營服務的實力。除附設標準設施的現成商務空間外，開發商亦必須具備實力，在產業園中開發配備完善基建及行業特有配套設施的定制物業，以迎合客戶業務營運的特定要求。為參與地方產業及技術開發區項目，開發商亦須與地方政府建立良好關係。

---

#### 附註：

- (1) 鼎韜總部位於天津，在上海及美國設有辦事處，是中國外包及技術市場的獨立調研諮詢服務供應商。

## 行業概覽

### 全國排名

下表載列按截至2013年12月31日的竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算的中國十大市場化產業園開發商及運營商：

排名	市場化產業園開發商及運營商	總建築 面積 <sup>(1)</sup> (千平 方米)	產業園 數目	行業主題
1.	天安數碼城集團	9,468	14	電訊、軟件開發及金融服務
2.	武漢光谷聯合集團有限公司	8,688 <sup>(2)</sup>	11	金融服務、數碼媒體、工業設計、信息技術(「信息技術」)、軟件開發、環保科技、新一代信息技術及海洋科技
3.	北京科技園建設(集團)股份有限公司	7,447	7	信息技術及軟件開發、生物科技、新能源及新材料
4.	招商局集團	6,051	8	文化創意產業及新一代信息技術
5.	瑞安集團	4,108	2	信息技術及軟件開發、文化創意產業
6.	北京聯東投資(集團)有限公司	3,720	11	目標企業來自不同製造及服務行業及無鮮明產業主題
7.	億達集團	3,714	6	信息技術、軟件開發、新一代信息技術及生物科技
8.	總部基地控股集團	3,660	3	目標企業來自不同製造及服務行業及無鮮明產業主題
9.	武漢東湖高新集團股份有限公司	2,667	5	軟件及信息服務、生物科技及環保科技
10.	上海浦東軟件園股份有限公司	2,360	3	信息技術及軟件開發

資料來源：第一太平戴維斯北京

附註：

- (1) 包括可售建築面積及車位、貨倉及並無計入容積率的其他空間等不可售建築面積。
- (2) 我們截至2013年12月31日的總建築面積包括由我們開發的竣工項目的總建築面積2,042,999平方米(不包括有關麗島美生一期的建築面積71,203平方米以及其他物業的建築面積206,007平方米)、開發中項目的總建築面積1,059,634平方米(不包括麗島美生二期的建築面積80,524平方米)及規劃作未來開發項目的總建築面積5,379,162平方米。該等麗島美生項目(一期及二期)均由我們的合營企業武漢美生全資擁有及開發。

## 行業概覽

據第一太平戴維斯北京所悉，中國市場化產業園行業內尚未發展出業內通用及普遍採納的市場化產業園開發商及運營商排名方法。第一太平戴維斯北京認為，其現有方法用於市場化產業園開發商及運營商排名屬恰當，原因在於該排名方法計及有關產業園開發的產業特性，以及營商模式及開發週期等多項因素，反映競爭優勢（包括在不同地點擴充產業園開發業務的效益）。市場化產業園開發商及運營商一般需時兩至三年方可順應產業集群趨勢開發產業主題產業園，並在地方市場化產業園市場的客戶中建立口碑。因此，相對住宅開發商，將其營商模式複製到新市場化產業園市場所需的時間較長。

天安數碼城（集團）有限公司開發的市場化產業園中約半數位於中國較成熟的市場，例如北京、廣州、深圳、無錫、杭州及南京，其大部分市場化產業園均出租給中小型電子公司，絕大部分業務以住宅開發為重心。此外，大部分市場化產業園開發商及運營商傾向開發適合不同客戶作一般商務用途的辦公空間，而非特定產業的市場化產業園。

### 選定城市的市場化產業園市場

下表載列選定城市於2013年的若干經濟統計數據及對辦公物業市場需求的概要以及2005年至2013年的複合年增長率：

	武漢		青島		瀋陽		合肥		黃石		鄂州	
	複合年		複合年		複合年		複合年		複合年		複合年	
	2013年	增長率	2013年	增長率	2013年	增長率	2013年	增長率	2013年	增長率	2013年	增長率
國內生產總值 (人民幣十億元)	900.0	18.8%	800.7	14.6%	660.7 <sup>(2)</sup>	17.9% <sup>(2)</sup>	416.4 <sup>(2)</sup>	24.0% <sup>(2)</sup>	104.1 <sup>(2)</sup>	16.3% <sup>(2)</sup>	63.1	20.0%
人均國內生產總值	87,652 <sup>(1)</sup>	16.1%	90,056 <sup>(1)</sup>	13.3% <sup>(1)</sup>	80,632.0 <sup>(2)</sup>	16.2% <sup>(2)</sup>	55,186.0 <sup>(2)</sup>	15.1% <sup>(2)</sup>	42,649.0 <sup>(2)</sup>	16.8% <sup>(2)</sup>	59,791	20.0%
固定資產投資 (人民幣十億元)	600.2	24.3%	502.8	17.3%	562.5 <sup>(2)</sup>	22.4% <sup>(2)</sup>	400.1 <sup>(2)</sup>	34.8% <sup>(2)</sup>	75.1 <sup>(2)</sup>	32.2% <sup>(2)</sup>	57.2	33.9%
房地產投資	190.6	26.1%	104.9	21.3%	218.4	23.1%	110.6	24.6%	8.5	28.8%	1.6	13.1%
城鎮家庭可支配 收入(人民幣元)	29,821	13.5%	35,227	13.4%	26,431.0 <sup>(2)</sup>	14.7% <sup>(2)</sup>	25,434.0 <sup>(2)</sup>	14.8% <sup>(2)</sup>	19,417.0 <sup>(2)</sup>	12.5% <sup>(2)</sup>	20,878	12.4%
辦公物業平均售價 (人民幣元/ 平方米)	9,372	13.3%	14,766	6.2%	10,670	7.9%	8,117	6.7%	2,817	3.5%	2,980	17.2%
已售辦公物業總建 築面積(平方米)	714,000	18.2%	460,000	16.1%	170,000	18.8%	580,600	19.2%	65,537	22.7%	2,265	-10.9%

資料來源：各城市統計年鑑

附註：

- (1) 使用第一太平戴維斯北京的估計，因相關統計年鑑尚未出版。
- (2) 使用2012年的數據，因2013年相關統計年鑑尚未出版。

### 武漢

武漢為湖北省省會，2012年人口約8.2百萬。2012年，武漢經濟位居中國城市第九位，華中城市第一位。該市高等院校收生人數為全國各市之冠（逾110萬人），企業可從武漢79所高等院校的龐大畢業生人才庫中選聘優秀僱員。武漢的企業開支及個人生活平均成本均低於一線城市。作為中國的交通樞紐，武漢位處被稱為「四小時經濟圈」的中心，亦即從武漢乘坐高鐵約四小時即可抵達全國人口覆蓋率達80%的各大城市或經濟區。隨著外包產業近年增長迅猛，武漢成為業務流程外包及信息技術外包服務的主要中心，因而帶動對商務空間的需求。

自我們開發的首個大型項目光谷軟件園取得成功後，地方市場化產業園市場大幅擴展。地方市場化產業園開發業預期將持續高速增長。由於東湖新技術開發區（國務院批准的中國第二個國家自主創新示範區）毗鄰不斷增長的外包產業，成本優勢則勝於武漢城鎮中心區的商務空間，亦便於從武漢79家高等院校的畢業生人才庫進行選拔，因此估計大部分市場化產業園將於該處開發。光谷生物城位於東湖新技術開發區，獲BioInsight及鼎韜<sup>(1)</sup>共同評為中國2012年三大生物科技產業園之一及中國2012年產業特點最突出的兩大生物科技產業園之一。我們在光谷生物城為武漢國家生物產業創新基地提供開發管理服務。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居武漢第一位。

### 青島

青島為山東省的主要城市，2012年人口約7.7百萬。該市位處擬建立的中國、韓國及日本自由貿易區的中心，為華北環渤海最重要的經濟中心之一。該市為傳統製造業基地，且已發展主要服務業（其中包括金融、旅遊、文化創意產業及服務外包）。

---

附註：

- (1) BioInsight為生物谷集團旗下的調研諮詢事業部，生物谷集團為總部位於上海、以生物科技行業為重心的網絡媒體平台及服務供應商。BioInsight從事調研及產業規劃，並提供競爭對手的情報及行業數據服務。有關鼎韜的背景資料，請參閱本節註腳1。

青島市場化產業園市場的歷史不足十年，相對較短。鑑於青島地方政府致力發展高科技產業、戰略性新興產業及海洋科技，該市已成為外包產業及其他產業的目的地。在當地產業轉型升級及進行結構調整期間，該市迫切需要開發更多市場化產業園，而其業務流程外包、信息技術外包及知識流程外包領域急速增長，預期將創造龐大的市場化產業園需求。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居青島第三位。青島地方政府正在發展我們的所有青島項目所在的西海岸經濟開發區，並已成功招攬一批軟件開發、服務外包及信息技術產業的領先企業於該開發區設立業務。該等領先企業的存在進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。此外，我們已就產業園開發與青島地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。青島地方政府亦已支持我們開發以海洋科技產業為重心的青島海洋科技園。

### 瀋陽

瀋陽為遼寧省省會，2012年人口約7.2百萬，為中國東北部經濟中心，便於從當地人才庫選拔人才。該市亦為中國設備製造業重鎮，連同數個周邊城市形成瀋陽經濟區。

瀋陽的市場化產業園開發業處於增長初期，有少數項目位於瀋北新區及渾南新區。瀋陽市場化產業園市場的規模預期將於未來數年大幅擴展，大部分新市場化產業園估計將用作總部辦公室及業務流程外包活動的商務空間。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居瀋陽第三位。信息技術及軟件開發產業的跨國企業及中國領先企業已投資重金在我們項目所在的瀋北新區設立業務，此舉促進了當地的產業結構轉型升級及我們於該地區的目標產業發展。我們亦已與瀋陽地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。

### 合肥

合肥為安徽省省會，2012年人口約7.6百萬。相對其他中國城市，合肥具有城市規模大、文化遺產豐富及便於從當地龐大人才庫選拔人才的優勢。於2010年，合肥被納入長三角經濟圈。過去30年，汽車製造、設備製造、家電、新材料及能源、信息技術及軟件等多個行業開始漸見雛型。合肥是經國務院批准的中國21個服務外包示範城市之一，並為中國首個科技創新型試點城市。據鼎韜指，合肥將是未來外包產業增長最為迅猛的中國十大城市之一。2012年，合肥外包合同總值較2011年增加76.5%至1,070.0百萬美元。合肥地方政府設定目標，在2017年年底前將外包合同總值增至2,800.0百萬美元、外包服務公司增至約12,000家及從業人員增至180,000名。

根據《第一太平戴維斯北京報告》，合肥的市場化產業園開發業處於增長初期，開發項目數量有限。合肥市場化產業園市場的規模預期將於未來數年擴展。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居合肥第二位。預期不久將來該地將會就業務流程外包服務、軟件開發及其他產業開發不同類型的產業園。合肥地方政府一直積極推動外包產業，其中包括金融後台服務及信息技術，亦即我們的項目合肥金融港重心所在。近期，一批大型國有銀行及領先金融機構已於我們項目所在的合肥市濱湖新區設立據點。彼等於該開發區的存在進一步吸引同業或相若產業的其他外包服務公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。我們亦已與合肥地方政府訂立項目框架協議，並就我們在當地開發項目在多方面向其收取優惠及利益。

### 黃石

黃石位於湖北省東南部，2012年人口約2.4百萬，其傳統產業以通過冶煉工藝製鐵製銅為重心，而該市已進行地方產業架構轉型升級。黃石位於武漢東南約80公里，由於毗鄰武漢，位處主要鐵路沿線及長江流域，因而成為物流、配送及交通要塞。

黃石的大部分市場化產業園尚在規劃及開發階段。我們規劃作未來開發項目之一的黃石光谷聯合科技城為當地首個重點市場化產業園項目。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居黃石第一位。我們已與黃石地方政府訂立項目框架協議，並就我們在該市開發項目在多方面向其收取優惠及利益。鑑於該市與武漢往來交通便利、其具競爭力的成本優勢及當地市場化產業園市場的增長潛力，第一太平戴維斯北京預期黃石對產業園的需求殷切。

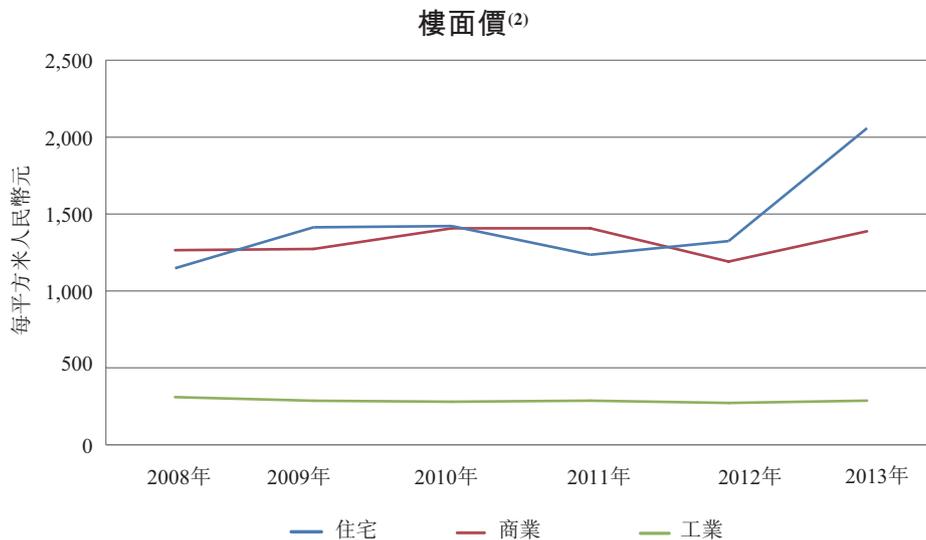
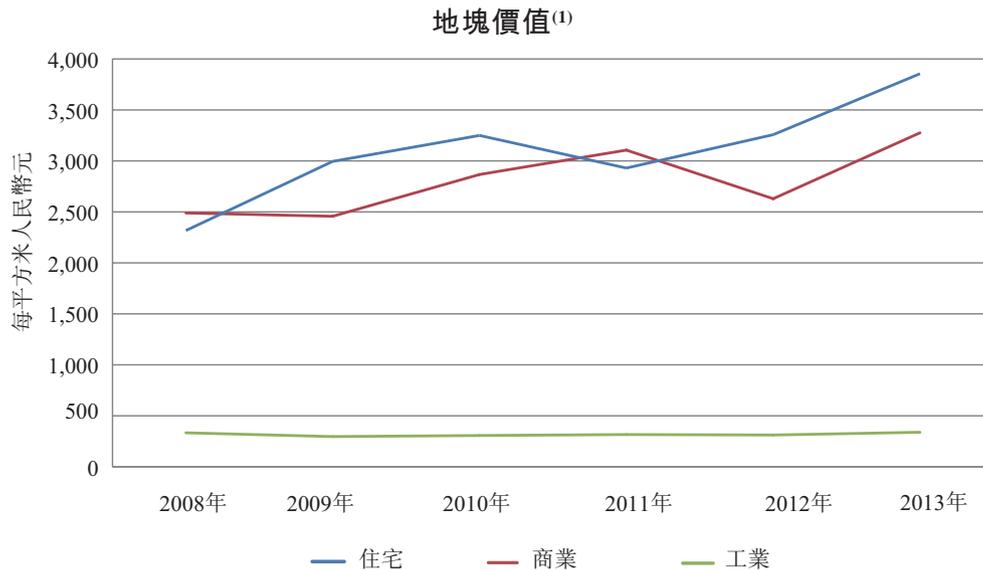
### 鄂州

鄂州位於湖北省東南部，2012年人口約1.1百萬。鄂州作為最接近武漢的城市，與東湖新技術開發區的經濟關係密切。武漢、黃石及鄂州連同湖北省的其他六個城市形成地區經濟同盟，即武漢市商圈。地方政府計劃開發市場化產業園，將地方產業架構轉型升級及推動地方經濟。

大部分市場化產業園項目尚在規劃階段並需要進行投資。我們的開發中項目之一鄂州光谷聯合科技城，預期將成為該市最大的市場化產業園項目。根據《第一太平戴維斯北京報告》，截至2013年12月31日，按竣工項目、開發中項目及規劃作未來開發項目的總建築面積計算，我們於市場化產業園開發商及運營商中位居鄂州第一位。鄂州地方政府已成功招攬一批戰略性新興產業的領先企業於我們項目所在的湖北葛店高技術產業開發區設立業務。該等領先企業於該開發區的存在可進一步吸引同業或相若產業的其他公司，以及沿相關全產業價值鏈中的供應商及服務提供商搬遷進駐。鑑於武漢往來該市交通便利、其具競爭力的成本優勢及當地市場化產業園市場的增長潛力，第一太平戴維斯北京預期鄂州對產業園的需求殷切。

土地成本

土地成本直接影響市場化產業園開發商及運營商的經營業績及業務增長，而建材成本的影響則相對影響不大。下表載列中國2008年至2013年根據97個中國城市的土地成交記錄按地塊價值及樓面價計算得出的工業、商業及住宅用地的平均地價。



資料來源：中國房地產指數系統，由第一太平戴維斯北京編撰

附註：

- (1) 按地塊價值計算的平均地價是以土地價格除以總土地面積計算得出。
- (2) 按樓面價計算的平均地價是以土地價格除以獲准建設的總建築面積計算得出，乃開發項目的實際土地成本。

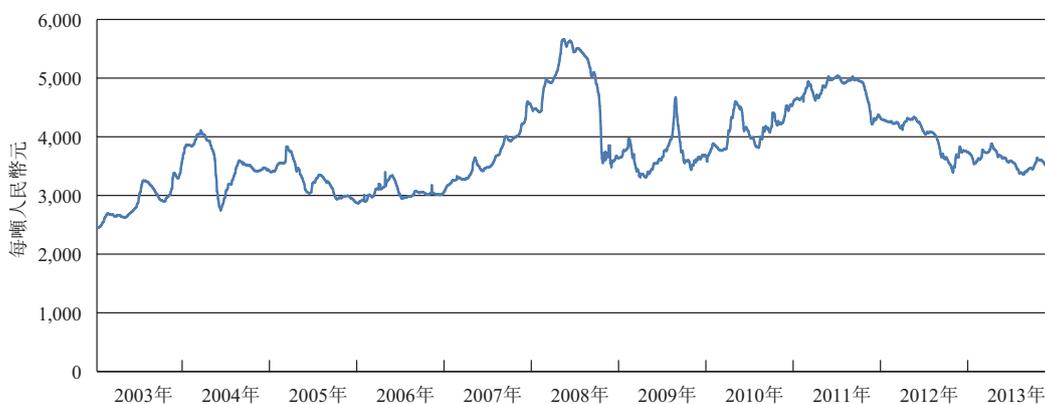
自2008年至2013年，中國按地塊價值計算的住宅、商業及工業用地的平均地價分別按複合年增長率約12.0%、6.3%及0.4%上漲，而中國按樓面價計算的相同用地平均地價則分別按複合年增長率約13.9%、2.1%及-1.7%上漲。中國工商業用地的平均地價於上述期間維持相對穩定，尤其於較低線城市而言。此外，自2012年至2013年，中國商住用地的平均地價上漲，主要受一線城市地價大幅攀升所拉動。產業園所用地塊主要出讓作工業用途。在若干情況下，產業園地塊會出讓作商業用途，而產業園地塊中一小部分會出讓作住宅用途。第一太平戴維斯北京認為，2008年至2013年，中國住宅及商業用地的平均地價上漲對中國市場化產業園市場的影響不大，原因是對於市場化產業園開發商及運營商而言，商住物業對產業園開發起互補作用，而對於整體開發而言，相關土地成本僅佔土地成本的一小部分。

由於往績記錄期間大部分旗下產業園項目的地塊均獲出讓作工業用途，而中國工業用地的平均地價較穩定，故我們於開發旗下大型產業園的整個過程均對土地成本維持良好控制。於往績記錄期間，我們旗下產業園內物業的平均售價及租值受中國城市城鎮中心區辦公空間的租售價格推動而攀升。

### 建材成本

#### 鋼材價格

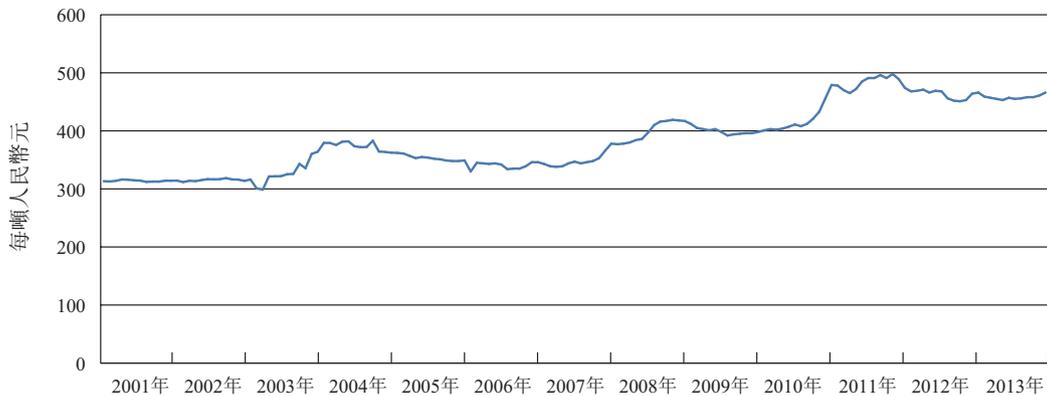
中國的鋼材價格於2003年至2013年間一直波動。下圖載列中國國內熱軋鋼於2003年1月至2013年12月間的現貨價，中間價為每噸人民幣3,630元。由於鋼材產能龐大，預測鋼材價格於可見將來料應持續低企。



資料來源：彭博資訊

### 水泥價格

根據《第一太平戴維斯北京報告》，中國水泥價格於過往十年的名義增長僅為21.8%，而過往五年的名義增長為14%，主要由於同期水泥產能大增，導致價格增長緩慢。由於產能龐大加上需求平穩，預期中國水泥價格在可見將來將會大致持平。下表載列常用硅酸鹽水泥於2001年1月至2013年12月間在中國36個城市的均價。



資料來源：國家發改委；CEIC<sup>(1)</sup>

附註：

- (1) 環亞經濟數據有限公司（「CEIC」）為一間專營全球新興及發達市場的經濟數據庫的獨立金融信息服務公司。

### 中國政府的物業市場調控從緊措施

中國政府近年出台若干政策及實施多項措施以控制中國物業價格大幅上漲，其中包括進一步收緊向物業開發商放貸的規定，以及上調首付款佔購買價比例及按揭利率。2013年2月，國務院發佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，以加強對中國物業市場的管理控制。有關進一步討論，請參閱本招股章程「法規－與房地產開發有關的法律法規－關於穩定住房價格的措施」分節。中國政府自2013年2月起再無進一步出台重大調控從緊政策或措施。截至2013年4月1日，有32個城市已根據該通知頒佈相關實施細則，當中包括我們的目標城市武漢、青島、瀋陽及合肥。

該等政策及措施的主要目標之一是引導消費者合理購買住房，並遏制住宅物業市場的投資及投機。因此，該等政策及措施對我們開發及運營旗下產業園項目所在的中國工業用房市場影響不大。根據第一太平戴維斯北京，2011年至2012年，青島、瀋陽及黃石已售辦公物業的平均售價增幅分別約為-0.8%、6.7%及137.6%，而該等城市辦公物業的已售總建築面積則分別增加約166.9%、107.3%及503.7%。於往績記錄期間，我們旗下項目的已售建築面積及該等項目已售建築面積的平均售價（扣除營業稅）呈普遍上漲趨勢。

此外，儘管該等政策及措施已影響可供物業開發商動用的購地及開發資金，但我們於往績記錄期間於籌措銀行貸款及其他借款撥支有關物業開發開支時並無任何過大困難。中國政府並無就購置工業用房進一步上調購買價首付款的規定比例(50%)，亦無上調規定按揭利率（按十年期貸款基準利率加10%或以上計算）。因此，我們相信，調控從緊政策及措施的出台並無影響可供潛在客戶動用的信貸融資，亦無加重彼等的利息開支。

該等適用於購買我們旗下住宅項目物業的調控從緊政策及措施尚未對我們的物業開發業務構成任何重大影響，原因如下：往績記錄期間，由於我們以開發產業園為重心，而旗下的住宅項目一般對我們的產業園開發項目起互補作用，因此住宅物業銷售對所有旗下項目物業銷售所得營業額的貢獻整體下降。此外，我們開發中小套型住宅單位，主要旨在順應在我們產業園工作的客戶僱員的住房需要，而彼等則可按合理而經濟適用的價格購買該等單位。我們的中國法律顧問競天公誠律師事務所已告知我們，根據該等政策及措施，該等中小套型住宅單位的數目佔住宅項目單位總數逾70%的，銀行須為有關項目的開發提供融資優惠。此外，我們目標城市的地方政府一般支持我們開發該等毗鄰我們旗下產業園開發項目的住宅項目，並已就我們的開發項目在多方面向我們提供優惠。

根據上文所述，董事認為，該等調控從緊政策及措施並無且預期將不會對我們的物業開發業務及營運資金狀況產生任何重大影響。

### 資料來源

我們已就全球發售委聘獨立合資格市場研究顧問公司第一太平戴維斯北京就中國及我們現有及規劃中的市場化產業園的所在城市（即武漢、青島、瀋陽、黃石、鄂州及合肥）的市場化產業園市場進行詳細分析及報告。我們已於本節載入來自《第一太平戴維斯北京報告》的若干資料。我們已就所獲提供的市場研究服務，向第一太平戴維斯北京支付費用約人民幣600,000元。第一太平戴維斯北京根據對相關物業市場的多份政府刊物、實地考察及訪談以及第一太平戴維斯北京專有數據編製《第一太平戴維斯北京報告》。於無法取得某些資料或有關資料超出其專業範疇的情況下，第一太平戴維斯北京亦採用了假設。儘管第一太平戴維斯北京乃於審慎考慮已知因素後採用假設，惟不能排除任何假設可能有誤的風險。《第一太平戴維斯北京報告》亦載列大量直接源於二手來源或建基於其他第三方資料的資料；第一太平戴維斯北京概不對該等資料的準確性或完整性作出聲明及保證。第一太平戴維斯北京確認，編製《第一太平戴維斯北京報告》時已按第一太平戴維斯北京標準市場研究方法進行研究，以增加預測的可信性及準確性。研究過程採用的步驟包括(1)從不同來源搜集資料及數據，以達成預測依據，(2)數據分析，以了解及借鑒市場趨勢及發展，(3)識別市場增長動力及市場限制，(4)通過訪談與討論，綜合業界及專家的意見，及(5)報告定稿前核證數據及預測，將之與現有的其他數據及資料進行核對。