

行業概覽

本節及本文件其他各節所載資料及統計數據乃摘錄自多份政府官方刊物、可供查閱的公開市場調查資料來源及獨立供應商的其他資料來源。此外，我們委聘仲量聯行就[編纂]編製獨立行業報告。我們相信，該等資料來源屬恰當且我們已合理謹慎摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們無理由相信，該等資料及統計數據於任何重大方面屬虛假或有所誤導或遺漏有關資料的任何部份致使有關資料屬虛假或有所誤導。該等資料及統計數據並未經本公司、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、參與[編纂]的各方或彼等各自董事、顧問或聯屬人士獨立核實，因此，概無就本文件所載資料及統計數據之準確性或精確性發表任何聲明。董事經採取合理審慎的措施後確認，自仲量聯行報告日期起，市場資料概無出現可能使本節披露的資料及統計數據存有保留意見、相抵觸或影響本節資料及統計數據的不利變動。本節所載資料及統計數據可能與於中國境內或境外編製的其他資料不一致。

中國經濟概覽

中國經濟於過去數十年內實現大幅增長，及按名義國內生產總值計，已成為全球第二大經濟體，僅次於美國。於2008年至2013年期間，中國名義國內生產總值由人民幣31.4萬億元增加至人民幣56.9萬億元，複合年增長率約為12.6%，使中國成為全球經濟增長最快的國家之一。

中國的高速經濟發展已帶動其城鎮化進程。城鎮人口已於過去20年間快速增長，而城鎮化率亦持續穩定上升。城鎮化進程快速推進，加上同期的工業化發展，以致對基礎建設及住宅及商業物業的投資需求強勁，從而加快經濟的增長。

下表呈列所示期間中國的經濟狀況。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年-2013年 複合年增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元).....	31,405	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	12.6%
實際國內生產總值(%).....	9.6	9.2	10.4	9.3	7.8	7.7	不適用
人均國內生產總值(人民幣).....	23,708	25,608	30,015	35,198	38,420	41,805	12.0%
城鎮家庭全年人均可支配收入.....	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	11.3%
總人口(年終日)(百萬人).....	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	0.5%
城鎮人口(年終日)(百萬人).....	624	645	670	691	712	731	3.2%
城鎮化率(%).....	46.99	48.34	49.95	51.27	52.57	53.73	不適用

資料來源：中國國家統計局

行業概覽

中國產業市鎮開發

近年來，產業市鎮成為推動中國城鎮化進程的先行模式之一。產業市鎮一般容納特定產業，並整合處於發展初期的工廠、城市基礎設施及物業。該發展使該等產業市鎮實現可持續增長並發展成為人口較高、設施齊全的商業及住宅物業以及產城一體的發達城市。

中國產業市鎮開發的歷史

由於「改革開放」政策的施行，中國自1978年拉開其城鎮化序幕。1980年代中期，由於農業生產力快速提升及城鎮地區快速發展，越來越多的過剩勞動人口由農村地區遷移至城鎮地區。地方政府及國有企業於該期間設立主要作生產用途的經濟開發區開發項目。於2000年，中央政府首次提出「加快城鎮化進程」的理念並啟動「開發小型市鎮」。城鎮化率於2000年為36.2%，自1978年以來上漲18.3個百分點。快速的城市化促進市鎮發展，促進位於該等市鎮的企業集群數目持續增長。於2013年，城鎮化率進一步增長至53.4%，於過去十年間增長17.2個百分點，與2000年之前20年的增幅接近。

中國的開發區及市鎮的現行模式主要包括經濟開發區、工業園區及產業市鎮等。根據仲量聯行，於2012年，中國的開發區土地面積僅佔中國建設用地的2.0%，但貢獻中國國內生產總值的12.8%。下表載列不同開發區模式的性質。

開發區類型	商業模式性質
經濟開發區	— 由政府機關主導，並不突出產業聚集且私營技術及資金較少參與
	— 政府委聘土地開發商或承包商純粹進行土地整理及基礎設施建設，扣除建設成本後賺取一定水平的溢利
工業園區	— 主要透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程獲取土地使用權，隨後按具體產業定位規劃、開發、銷售及租賃工業園區內的物業
	— 商業模式與傳統物業開發商相若

行業概覽

開發區類型

商業模式性質

產業市鎮

- 主要根據長期協議與地方政府合作，就規劃設計、產業定位、土地整理及基礎設施建設、市場行銷引入企業創業及產業市鎮管理及運營提供全面整合的服務
- 主要根據透過公開拍賣、招標及掛牌出讓流程出讓相關市鎮的土地使用權的所得款項賺取收益

自2006年以來，新型城鎮化專注於協調大中型城市與市鎮，並鼓勵於市鎮整合各個行業，以改善工作及居住環境。產業市鎮隨後成為人口過密的一線或二線城市向臨近區域疏散人口的新型先行模式之一。本公司於2005年成立龍河高新區，是率先於中國從事規劃、開發及營運大型產業市鎮的服務供應商之一。與過去數十年的中國傳統經濟開發區或工業園區相比，產業市鎮模式著重於實現產業聚集及主要藉助市場力量及私營板塊的專業人士建設全面整合的工作及居住社區。產業市鎮開發商可在毋須購買土地使用權的情況下分享土地增值利益。產業市鎮商業模式可使地方政府及私營服務提供商獲得雙贏，推動中國城鎮化的進一步發展。

新型城鎮化及產業市鎮的主要推動力

隨著中國國家經濟及城鎮化快速增長，產業市鎮近年來快速發展。以下為中國新城鎮進程中產業市鎮不斷湧現的主要推動因素。

土地市場的供不應求

中國指定作城市建設的土地儲備於多年的快速經濟增長後已被大幅佔用。根據中國中央政府於2014年3月發佈的國家新型城鎮化規劃，截至2020年，中國指定作城市建設的土地的新需求預計將達100億平方米，而該土地可能主要自農村土地轉移。於2009年至2013年期間，總土地面積的複合年增長率為16.1%，超過中國主要土地市場所供應的新建築用地總土地面積，顯示土地供不應求的問題日趨嚴峻。有關不匹配情況帶來深化土地制度改革的需求及期望。中國政府不可避免地尋求透過將土地使用性質由農村建設變為城市建設及採納土地重新分配措施等方式增加土地儲備。下表載列所示期間於中國主要地區(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的新總建築用地面積供應及已出讓總土地面積。

行業概覽

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2009年-2013年 複合年增長率
所供應的新總建築用地面積 (百萬平方米).....	1,050	1,646	1,781	1,661	1,792	14.3%
已出讓總土地面積(百萬平方米).....	828	1,236	1,436	1,310	1,504	16.1%
所供應的新總建築用地面積的增長(%)..	不適用	56.8	8.2	(6.7)	7.9	不適用
已出讓總土地面積的增長(%).	不適用	49.3	16.2	(8.8)	14.8	不適用

資料來源：仲量聯行調查

利好的政府政策

自2000年首次提出加快城鎮化進程以來，中國政府出台了一系列政策以鼓勵及支持城鎮化發展。近年來，政策熱度持續升溫，並逐步將新型城鎮化建設提升到國家戰略的高度。

時間	政策文件	政策要點
2012年12月	中央工作經濟會議	著力提高城鎮化規劃質量，要構建科學合理的城市格局，與區域經濟發展和產業聚集緊密銜接，與資源環境承載能力相適應；及走集約、智能、綠色、低碳的新型城鎮化道路
2013年8月	中共十八大三中全會	鼓勵城鎮化規劃發展體制機制，推進以人為核心的城鎮化；推動大中小城市和小城鎮協調發展、產業和城鎮融合發展
2013年12月	中央城鎮化工作會議	重點包括：(1)推進農業轉移人口市民化；(2)提高城鎮建設用地利用效率；(3)建立多元可持續的資金保障機制；(4)優化城鎮化佈局和形態，明確提出「城市群作為主體形態」；及(5)提高城鎮建設及管理水平

行業概覽

時間	政策文件	政策要點
2014年3月	《國家新型城鎮化規劃(2014-2020)》	從頂層設計出發，對中國未來5年新型城鎮化發展進行了總體規劃，重點是2013年以來頒佈的規劃及機制，引導人口和產業由特大城市主城區向周邊和其他城鎮疏散轉移 特別是，京津冀地區等最具經濟活力的城市群，需要科學定位區域內各城市功能，增強城市群內中小城市和小城鎮的人口經濟集聚能力

產業結構調整以及產業佈局

城鎮化作為經濟發展的結果，其穩定健康發展迫切需要產業佈局。近年來，中國不斷優化調整產業結構並於地理上對其產業進行重新佈局。根據最近出台的國家新型城鎮化規劃，沿海經濟發達地區將繼續發展包括先進製造、科技創新及現代服務業在內的產業，而中部業務將受惠於海外及國內沿海地區的產業轉移，而西部地區將主要發展能源化工業。因此，大中城市產業轉移和重新佈局將形成多個產業聚集和衛星城市群，穩步推進城鎮化的健康發展。

以京津冀地區為例，北京作為中國首都，將繼續重點實施控制人口並引導人口輸出的人口政策，城市更多承擔居住及政治、商業等核心功能。天津作為直轄市及港口城市，將逐漸轉型為高端產業基地，從而使得河北地區，特別是北京及天津之間的交匯區域直接受惠於人口轉移和產業轉移，推動區域內新型城鎮的崛起。

地方政府融資壓力日增

新型城鎮化及產業市鎮開發需要投入大量資金。近年來中國地方政府財政壓力日益增大，截至2013年6月底，全國地方政府負有債務總額約人民幣17.9萬億元，較2012年末上升12.6%。2012年末全國各級政府總負債率達到113.41%。2012年和2013年，全國城投債發行量分別達到人民幣6,368億元和人民幣9,471億元。預計2014年，城投債將迎來人民幣3,500億元的兌付高峰。因此，地方政府試圖引入資金充足且具有現代管理經驗、專業的產業規劃及設計實力以及市場化運營模式的私營企業參與產業市鎮開發，進一步提高產業市鎮的品質。

行業概覽

全國運輸網絡高速發展

城市間路網建設拉近了城市之間的距離，物流業的發展為新型城鎮化提供穩固的支持。截至2012年底，全國普通國道17.34萬公里，國家高速公路6.8萬公里。根據《國家公路網規劃(2013年—2030年)》，預計到2030年底國家普通國道將達到26.5萬公里，國家高速公路11.8萬公里。根據《十二五規劃》，到2015年年底，全國鐵路營業里程將自2012年底的9.8萬公里增加至12萬公里。交通網絡的快速發展將進一步加快推進城鎮化和城鄉一體化發展。

新型城鎮化及產業市鎮的趨勢

農業轉業人口繼續市民化

中國將繼續推行戶口政策改革。根據十八屆三中全會《若干重大問題的決定》：(i)將全面放開城鎮和小城市落戶限制；(ii)有序開放中等規模城市落戶限制；(iii)合理確定大城市落戶條件；及(iv)嚴格控制特大城市人口規模。隨著越來越多的農村人口向中小型城市及城鎮轉移，人口城鎮化趨勢將繼續推進。

以大型城市為核心構建城市群

經過多年的城鎮化，中國已經形成京津冀地區、長江三角洲地區和珠江三角洲地區三大城市群，三大城市群2013年GDP總量佔全國GDP總量的37%。2013年12月，全國城鎮化工作會議中提出建設(1)以陸橋通道、沿長江通道為兩條橫軸，(2)以沿海高鐵、京哈京廣鐵路、包昆鐵路為三條縱軸；及(3)以主要的城市群地區為支撐，以軸綫上其他城市化地區和城市為重要組成的「兩橫三縱城市化戰略佈局」。大型城市為核心的城市群發展模式將極大促進新型城鎮化的發展。

更多私有資本介入，資金來源多樣化

在持續增加的財政壓力下，除實施自身的融資解決方案(包括當地稅收收入及發行地方政府債券)外，地方政府傾向於引進私人資本投資於城鎮化及產業市鎮。近來，若干地方政府(包括北京、上海、河北省及四川省)發佈地區政府政策，以推動及規管介入土地開發及產業市鎮建設的私人資本。私營企業，特別是該等擁有充足資本基礎及融資能力的企業，將可於產業市鎮開發領域找到大量機會。擁有整個價值鏈專業知識(如規劃及設計、產業定位、土地整理、基礎設施建設以及招商引資)的全面產業市鎮服務供應商將提升彼等於產業市鎮開發的競爭力。

行業概覽

以人為本及可持續發展的城鎮化

過去數十年中國城鎮化建設得到了快速發展。然而，過去的城鎮化進程中出現了大中型城市承載能力不足、公共資源匱乏、環境污染嚴重、城鄉差距進一步拉大等一系列問題。這些矛盾對新型城鎮化建設提出了更高的要求。一方面，新興產業、健康產業、文化產業、金融業以及城鎮化建設配套的環保和基礎建設行業等第三產業佔比提高，產業佈局更為完善；另一方面，對公共服務，包括公共教育、就業服務、社會服務及住房保障體系提出新的要求。因此，新型城鎮化預計將建設更高質量的以人為本、可持續發展的新型產業市鎮，推動新型城鎮化建設向集約、智能、綠色、低碳發展。

中國土地市場概覽

由於產業市鎮服務供應商所獲收益通常參考受產業市鎮土地供求影響的土地使用權所得款項計算，故中國產業市鎮的發展主要受中國土地市場影響。

土地市場供應

於2009年至2013年，中國總土地供應量錄得穩定增長。下表載列於所示期間中國主要土地市場(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的土地供應數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2009年-2013年 複合年增長率
已供應新建築用地總數.....	24,157	36,275	41,643	41,247	45,377	8,772	17.1%
已供應新建築用地總土地面積 (百萬平方米).....	1,050	1,646	1,781	1,661	1,792	342	14.3%
—住宅物業開發 (百萬平方米).....	475	736	676	563	674	139	9.2%
—商業物業開發 (百萬平方米).....	105	182	198	243	290	52	29.0%
—產業物業開發 (百萬平方米).....	464	705	871	812	793	144	14.4%
—其他物業開發(如基礎設施) (百萬平方米).....	7	23	35	42	34	8	49.8%

資料來源：中國指數研究院(「中國指數研究院」)

行業概覽

土地市場需求

中國土地開發市場的土地交易量自2009年起漸趨蓬勃，土地需求增長快於供應。尤其是，2012年總已出讓土地面積較2011年下降8.8%，原因為政府政策收緊及用於商業及產業物業開發的已出讓土地的平均價格亦隨之有所下降，然而，土地需求勢頭於2013年強勁回升，所有數據與2012年相比大幅上升。下表載列於所示期間中國主要土地市場(包括環渤海地區、東北地區、長江三角洲地區、珠江三角洲地區及中西部地區)的土地交易部份數據。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2009年-2013年 複合年增長率
已出讓地塊總數目	18,764	27,725	34,011	33,104	38,670	7,559	19.8%
已出讓總土地面積 (百萬平方米)	828	1,236	1,436	1,310	1,504	289	16.1%
已出讓土地每平方米平均價格 (人民幣元/平方米)	1,790	1,921	1,559	1,591	2,196	2,613	5.2%
—住宅物業開發 (人民幣元/平方米)	2,970	3,340	2,974	3,242	4,055	4,455	8.1%
—商業物業開發 (人民幣元/平方米)	2,544	2,822	2,969	2,678	3,423	4,368	7.7%
—產業物業開發 (人民幣元/平方米)	311	315	330	316	368	380	4.3%

資料來源：中國指數研究院

中國政府已實施監管土地市場經濟活動的框架。有關詳情請參閱「法規—產業市鎮開發」。根據仲量聯行報告，因應中國的持續城鎮化及經濟發展，預計土地市場將於可見將來繼續保持供需齊漲的勢頭。

行業概覽

中國物業市場概覽

中國的利好經濟環境推動中國物業市場的快速增長。下表載列所示期間中國物業市場的部份數據。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年-2013年 複合年增長率
住宅物業房地產投資 (人民幣十億元).....	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	21.3%
商業物業房地產投資 (百萬平方米).....	452	556	746	998	1,268	不適用	29.4% ⁽¹⁾
已動工新住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	836	933	1,294	1,472	1,307	1,458	11.8%
已動工新商業物業建築面積 (百萬平方米).....	125	153	211	261	280	不適用	22.3% ⁽¹⁾
已售住宅物業建築面積 (百萬平方米).....	593	862	934	965	985	1,157	14.3%
已售商業物業建築面積 (百萬平方米).....	40	62	61	57	57	不適用	9.3% ⁽¹⁾
住宅物業平均價格(人民幣元/ 平方米).....	3,576	4,459	4,725	4,993	5,428	5,850	10.3%
商業物業平均價格(人民幣元/ 平方米).....	7,132	8,740	9,577	10,408	10,664	不適用	10.6% ⁽¹⁾

資料來源：中國國家統計局；中國指數研究院

附註：

(1) 指2008年至2012年複合年增長率。

近年來，中國政府出台若干政策並實施多項措施，控制中國物業價格的大幅增長，包括(其中包括)細化物業開發商借貸的規定、提高購買價的首付款比例及按揭利率。最近，於2013年2月26日，國務院辦公廳公佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，以加強管理及控制中國物業市場。有關該等緊縮措施的進一步詳情，參閱「法規－物業開發－房地產市場規管及監控」。

行業概覽

中國住宅物業的平均售價上升速度及銷量預期因緊縮政策打擊市場氣氛，而將短期放緩或遭受不利影響。然而，根據仲量聯行報告，雖然緊縮政策主要影響中國一線城市的住宅市場，但由於中國經濟持續發展及城市化急速增長，一線城市的住宅物業平均售價穩步上升的趨勢回落的可能性不大。此外，根據仲量聯行報告，三四線城市的緊縮地方措施預期將寬鬆執行，藉此刺激需求增長。長期而言，預期中國宏觀經濟因素將繼續穩步增長，推動城市化進程並進一步增加對房地產市場的需求。

該適用於中國住宅物業市場的緊縮政策及措施對本公司的物業發展業務概無任何重大不利影響。於往績記錄期間，本公司物業銷售方面的收入普遍下降，其主要原因乃本公司集中於產業市鎮開發。

此外，根據仲量聯行報告，該等政策及緊縮措施的主要目標為引導顧客合理購買住宅物業及減少住宅物業市場方面的過熱投資及投機活動，該等政策及緊縮措施對中國產業市鎮(本公司主要業務)的影響甚微。

區域市場概覽

河北省廊坊市

廊坊市地處中國主要經濟增長區域之一環渤海地區的腹地，被譽為「京津走廊上的明珠」。廊坊市位於河北省中部偏東，北向首都北京，東望天津。廊坊市中心與北京市中心相距約50公里，與天津市中心相距80公里，距北京及天津兩地的大型機場70及90公里，距天津港100公里。此外，廊坊市距北京首都第二機場(規劃中)僅30公里。預期該新機場具備每年接待120百萬至200百萬乘客的能力，為全球最繁忙的機場之一。新機場的建造工程預計於2018年完成。此外，八條高速公路、五條鐵路幹綫以及11條國道及省道貫穿此地。

北京的土地及物業價格歷經大幅上漲，人口及若干產業遷移至其周邊地區，而廊坊市的戰略位置使其自北京的經濟增長中獲得良機。於2014年2月，京津冀協同發展已獲提升為國家戰略，進一步加快北京－廊坊市－天津走廊地帶作為重點的整合進程。

行業概覽

廊坊市經濟概覽

於2012年，廊坊市總人口為4.44百萬人，城市人口為763,700人。總土地面積約為6,429平方公里。廊坊市轄三個區及六個縣，並代管三河市及霸州市。下表載列所示期間廊坊市的若干經濟數據：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年-2013年 複合年增長率
總人口(10,000人)	410	412	436	440	444	439	1.4%
名義國內生產總值 (人民幣100百萬元).....	1,061	1,148	1,351	1,611	1,792	1,943	12.9%
名義國內生產總值增長率(%)..	12.8%	10.8%	12.5%	11.5%	9.7%	9.1%	不適用
人均國內生產總值(人民幣)...	29,120	34,658	38,515	38,910	40,598	44,222	8.7%
城鎮家庭全年人均可支配收入 (人民幣)	12,312	17,752	19,576	22,818	25,766	26,985	17.0%
城鎮化率(%).....	46.3%	47.3%	48.0%	48.5%	50.6%	不適用	不適用

資料來源：河北省統計局；廊坊市工商行政管理局；廊坊市國民經濟及社會發展統計公報

廊坊市土地市場概覽

就土地供應而言，廊坊市供應作新建築用地的總土地面積由2009年至2013年按複合年增長率7.9%增長。由於廊坊市持續開發產業新城及工業園區，作工業物業用途的新建築用地於2013年達2.12百萬平方米，自2009年以來按複合年增長率17.8%迅猛增長。下表載列所示期間廊坊市土地供應的部份數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2009年-2013年 複合年增長率
供應的新建築用地的總 土地面積(千平方米).....	3,447	4,830	4,178	4,490	4,679	168	7.9%
-作住宅及商業物業 開發用途(千平方米).....	2,346	3,955	1,957	2,352	2,409	128	0.7%
-作工業物業開發用途 (千平方米)	1,101	875	2,177	1,853	2,120	27	17.8%

資料來源：中國指數研究院

行業概覽

就土地需求而言，廊坊市的地塊總數目及總已出讓土地面積自2009年至2013年快速增長，複合年增長率分別為18.7%及8.1%，其中已出讓工業地塊總數目及總已出讓作工業開發土地面積增長幅度更大，複合年增長率分別為20.9%及15.7%。工業地塊的強勁需求主要受廊坊市產業新城及工業園區的持續開發驅動。

廊坊市的地價近年受緊縮政府措施的影響，於2012年，出讓作住宅及商業開發用途的土地的每平方米平均價格大幅下降，然而，由於廊坊市物業市價走高，廊坊市的地價(尤其是出讓作住宅及商業開發的土地)於2013年強勁復蘇。下表載列所示期間廊坊市土地交易的部份數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2009年-2013年 複合年增長率
已出讓地塊總數目	59	89	87	95	117	6	18.7%
- 已出讓住宅及商業地塊							
總數目	37	63	39	47	61	4	13.3%
- 已出讓工業地塊總數目 ...	22	26	47	43	47	0	20.9%
總已出讓土地面積(千平方米) .	3,145	4,076	3,206	3,445	4,302	142	8.1%
- 總已出讓住宅及商業用地							
面積(千平方米)	2,044	3,236	1,308	1,891	2,190	128	1.7%
- 總已出讓工業用地面積							
(千平方米)	1,101	841	1,854	1,365	1,975	0	15.7%
已出讓土地每平方米的價格							
(人民幣元/平方米)	1,586	2,869	1,573	1,662	1,846	3,682	3.9%
- 作住宅及商業物業開發用途							
(人民幣元/平方米)	2,207	2,988	3,559	2,577	3,169	3,992	9.5%
- 作工業物業開發用途							
(人民幣元/平方米)	311	325	338	352	323	不適用	1.0%

資料來源：中國指數研究院

附註：整體土地市場包括住宅及商業土地、工業土地及其他

行業概覽

廊坊市物業市場概覽

廊坊市毗鄰北京，其物業市場因此受惠。由於2012年對住宅市場的宏觀經濟波動調控政策，已售住宅物業的總建築面積以及平均價格於2012年下降。然而，穩健的經濟增長令已售住宅物業的總建築面積及平均售價於2013年回升。下表載列所示期間廊坊市物業市場的部分統計數據。

	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2011年-2013年 複合年增長率
已售住宅物業建築面積 (千平方米)	1,609	1,459	1,896	418	8.5%
已售商業物業建築面積 (千平方米)	72	74	87	25	9.9%
住宅物業平均價格 (人民幣元/平方米)	6,058	5,794	6,544	6,469	3.9%
商業物業平均價格 (人民幣元/平方米)	13,191	11,687	15,755	14,408	9.3%

資料來源：中國指數研究院

展望未來，由於擬於可遇見未來整合京津冀地區，預期廊坊將經歷進一步經濟增長、土地升值及物業價格上漲。

安徽省滁州市

滁州市，位於安徽省東部的地級市，緊臨長江三角洲，距江蘇省南京市約50公里。滁州市亦處於皖江城市帶，並於2010年獲中國國務院批准為長江三角洲東部產業轉移發展承接產業轉移的國家級示範區。依賴其於大長江三角洲的優越地理位置，滁州市於城鎮化發展中取得新增長。

行業概覽

滁州市經濟概覽

滁州市管轄八個縣級分區，包括兩個市轄區、一個副地級市(天長市)、一個縣級市及四個縣。2009年至2012年間，滁州市的名義國內生產總值大幅上升，複合年增長率為19.0%。滁州市的城鎮化率維持於約22%，表明其具進一步發展潛力。下表列載於所示期間滁州市的部分經濟數據：

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2009年-2013年 複合年增長率
人口 ⁽¹⁾ (年終日)(10,000人)	450	451	453	452	449	(0.1%)
名義國內生產總值(人民幣100百萬元)...	576	696	850	971	1,086	17.2%
實際國內生產總值增長(%).....	13.6	15.6	14.0	13.1	11.1	不適用
人均國內生產總值 ⁽²⁾ (人民幣元)	12,800	15,432	18,764	21,482	27,474	21.0%
城鎮化率(%).....	22.0	22.1	22.1	22.1	22.1	不適用
城鎮家庭全年人均可支配收入 (人民幣元).....	13,368	15,104	17,918	20,426	22,591	14.0%

資料來源：滁州統計局

附註：

- (1) 家庭人口。
- (2) 按名義國內生產總值除以年終日人口計算。

滁州市土地市場概覽

2011年至2013年期間，滁州市土地供需活躍。已售住宅及商業土地面積錄得快速增長，與此同時，產業用地銷售面積亦於同期飛速增長。複合年增長率為115.0%。該等產業用地需求增長遠高於供應作產業開發新建築用地，於同期僅錄得21.4%。我們相信，由於土地供應供不應求，滁州市的土地市場將健康且穩定地增長。

下表列載於所示期間滁州市土地供應市場的部份數據：

	2011年	2012年	2013年	2011年-2013年 複合年增長率
已供應新住宅及商業建築用地 (千平方米)	209	254	222	3.1%
已供應新工業建築用地 (千平方米)	192	275	283	21.4%

資料來源：滁州市國土資源局

行業概覽

下表列載滁州市於所示期間的土地交易的部分數據：

	2011年	2012年	2013年	2014年 第一季度	2011年-2013年 複合年增長率
已出讓住宅及商業用 地總面積(千平方米)...	861	1,241	1,523	940	33.0%
已出讓產業用地總面積 (千平方米)	802	3,252	3,707	314	115.0%
已出讓住宅及商業用地 每平方米平均價格 (人民幣元)	1,983	1,210	1,305	641	(18.9%)
已出讓產業用地每平方 米平均價格(人民幣元)...	168.9	168.7	169.4	168	0.1%

資料來源：滁州市國土資源局

競爭形勢

根據仲量聯行報告，中國產業市鎮開發市場較為分散。然而，產業市鎮為一種新興模式，其歷史較短，而區域內的地方政府一般會單獨與一名服務供應商合作開發該區域的各個產業市鎮。中國產業市鎮市場存在若干進入壁壘。產業市鎮開發需要大量資金投資及各種專業知識。服務供應商須具有規劃與設計能力、深厚的行業專業知識、廣泛而優質的客戶基礎、對有關產業開發的政府政策及居民企業需求的透徹理解、營運知識及提供全面的商業服務的能力。為參與當地項目，服務供應商亦須與地方政府保持良好的關係。因此，已掌握經驗及贏得市場聲譽的業內先發供應商會較新進入的供應商具有競爭優勢。

我們主要與其他私人服務供應商競爭，以吸引企業於產業市鎮內開展業務，我們的產業市鎮項目亦與傳統的經濟開發區及工業園區競爭，以引入居民企業。有別於以往數十年內前出現的經濟開發區，產業市鎮開發服務供應商通常較受政府委聘對經濟開發區進行土地整理及基礎設施建設並就其已產生建設成本取得若干水平的溢利的傳統土地開發商或土地開發承包商具有獨特優勢。產業市鎮開發商於長期合約期內就產業市鎮項目的規劃、設計、市場行銷及營運提供額外服務，通常所收取的回報乃參考出讓土地使用權所得款項計算得出。中國產業市鎮服務供應商亦較傳統工業園區物業開發商更具競爭優勢。工業園區開發商收購土地使用權，隨後再開發及出售工業園區內的物業，而產業市鎮開發商於毋須分配大量資本以收購土地使用權的情況下直接受益於土地增值。

行業概覽

於往績記錄期間，我們主要於廊坊市產業市鎮提供服務。截至2013年11月30日止十一個月，就產業市鎮所產生的國內生產總值總量而言，我們的龍河高新區於廊坊市所有產業市鎮中排名第二。廊坊市另一名主要的產業市鎮開發商為華夏幸福基業股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司（股份代號：600340）），其開發及運營固安工業園區及大廠潮白河工業區。下表載列截至2013年12月31日止年度按各園區產生的國內生產總值總量排名的前十位產業市鎮。

園區名稱	產業主題	成立年份	規劃佔地面積 (千平方米)	園區產生的 國內生產 總值總量 (人民幣十億元)
固安工業園區	汽車零部件、資訊科技及 高端製造	2006年	24.0	10.7
廊坊龍河高新技術產業區 ⁽¹⁾	資訊科技、高端製造、 現代化服務及物業開發	2005年	28.0	9.4
永清工業園區	物流及綜合服務	2003年	24.0	6.3
永清鐵海物流產業聚集區	能源、材料及物流	2010年	12.0	6.1
安次區工業園	通訊、汽車零部件及電器	2006年	15.0	4.0
大廠潮白河工業區	高端製造及現代化服務	2008年	16.0	2.1
永清台灣工業新城	總部中心、機場服務及物流	2006年	37.8	1.6
固安大清河經濟開發區	資訊科技、高端製造及材料	2011年	13.0	1.1
廊坊龍港經濟開發區	戰略性新興產業及 高端現代服務業	2012年	10.4	0.7
固安溫泉商務產業園區	娛樂服務	2010年	22.0	0.6

資料來源：廊坊市商務局；仲量聯行調查

附註：

(1) 由我們開發及運營。

行業概覽

於過去數年間，滁州地區產業市鎮開發市場處於開發階段。根據相關地方政府的策略性規劃，其計劃於滁州市興建新城中心，位於合肥與南京之間。

隨著泛華集團及中新蘇州工業園區開發集團股份有限公司進入滁州，滁州產業新城智慧農業谷及蘇滁現代產業園項目動工。蘇滁現代產業園成為安徽首個著重於高科技產業、現代服務產業及文化產業的合營建設及合作項目，規劃佔地面積為36平方公里。

就物業開發行業而言，眾多競爭者(包括國內外大型物業開發商)已進入中國有潛力城市的市場。近年來，隨著京津冀協同發展推進，區內物業市場競爭加劇。儘管競爭加劇，因深諳當地市場，當地物業開發商通常較外來開發商享受到利好環境帶來的更多優惠。廊坊市的主要物業開發商包括華夏幸福基業股份有限公司及榮盛房地產發展股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號為002146)。

資料來源及用途

就[編纂]而言，我們已委聘一名獨立合資格市場研究諮詢公司仲量聯行詳細分析及報告中國及我們現有及規劃產業市鎮所處城市(即廊坊市及滁州市)的產業市鎮市場。我們已於本節刊載摘錄自仲量聯行報告的若干資料。就已提供的市場研究服務而言，我們已同意向仲量聯行支付費用人民幣350,000元(約為450,000港元)。仲量聯行已根據與相關物業市場有關的多項政府刊物、實地考察及訪問以及中國指數研究院的數據編製仲量聯行報告。倘無法取得部分資料或有關資料不屬於其知識範疇，仲量聯行亦已採用假設。儘管仲量聯行於審慎考慮已知因素後採用假設，但仲量聯行不能排除假設或不準確的風險。仲量聯行報告亦已載入大量直接來自第二手來源的資料或其他第三方資料，而仲量聯行並不對該等資料的準確性或完整性作出聲明或保證。編製仲量聯行報告時，仲量聯行確認其已按仲量聯行標準市場研究方法進行研究，以提高預測的可信度及準確度。研究程序所使用步驟包括(i)從不同來源搜集資料及數據，以達成預測依據，(ii)數據分析，以了解及借鑒市場趨勢及發展，(iii)識別市場增長動力及市場限制，(iv)通過訪談與討論，綜合業界及專家的意見，及(v)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。

無重大不利變動

截至最後實際可行日期，董事經作出合理考慮後確認，彼等並不知悉自仲量聯行報告日期後市場資料存在任何不利變動以致限制、否定本節資料或對其造成影響。