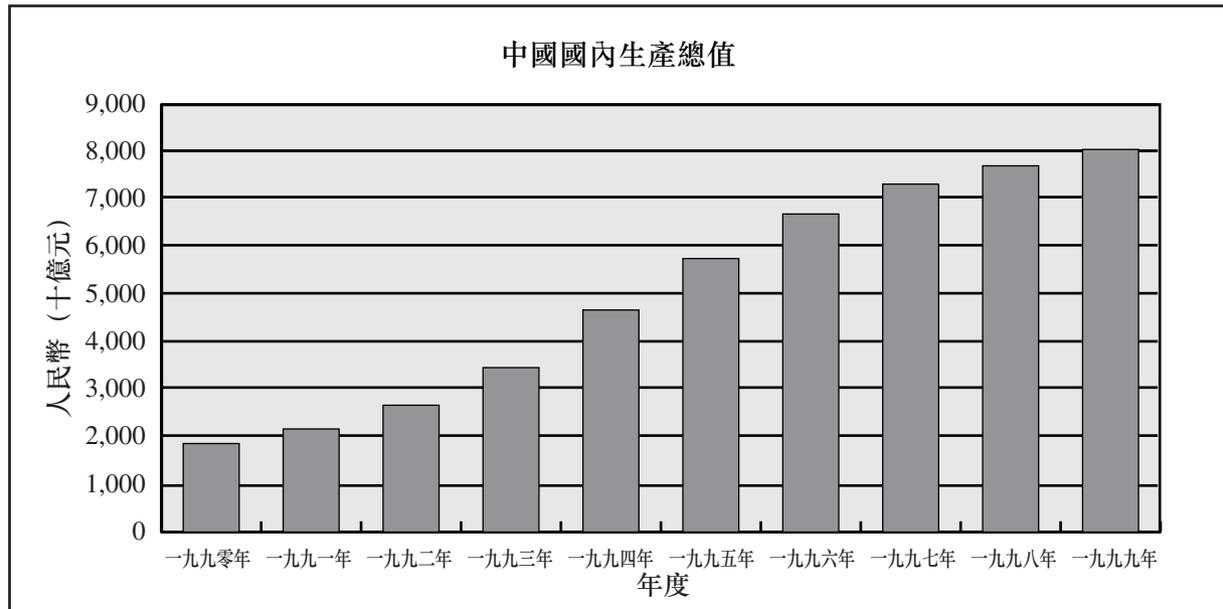


中國之經濟發展

自一九七八年開始實行經濟改革以來，中國經濟發展已取得巨大成就。中國經濟成為世界主要貿易力量及世界發展最快之主要經濟之一。其經濟規模近十年翻了四翻。自一九九零年以來，國內生產總值每年平均增長率約為20%。董事相信，如此強勁之經濟指標為中國物業發展提供了堅實基礎。



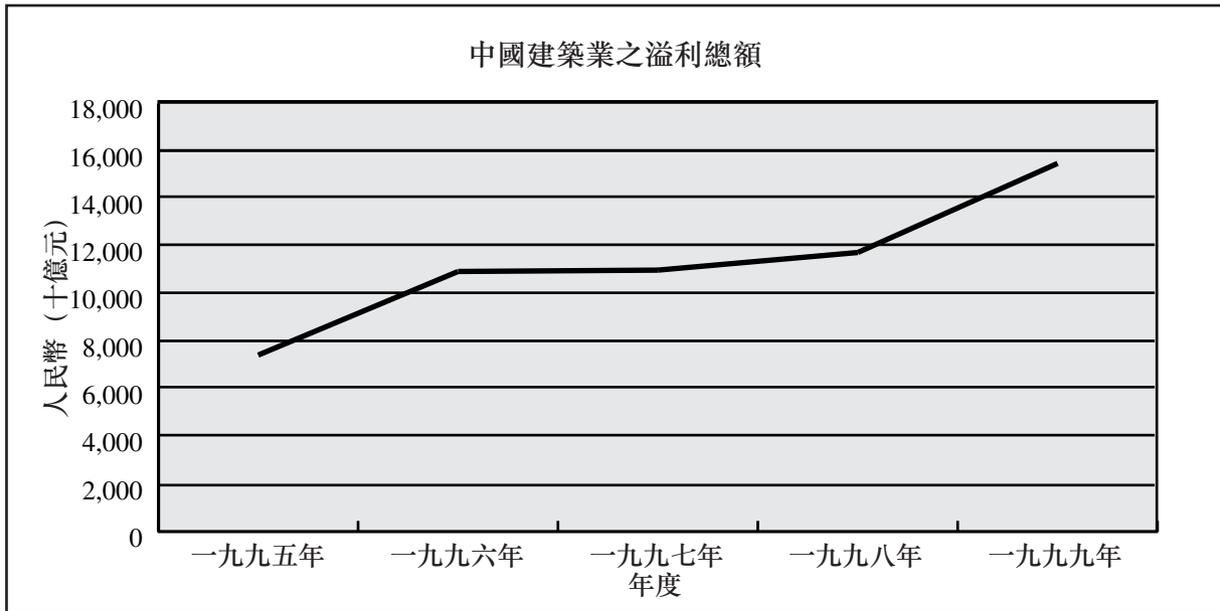
資料來源：二零零零年中國統計年鑒

中國物業市場概況

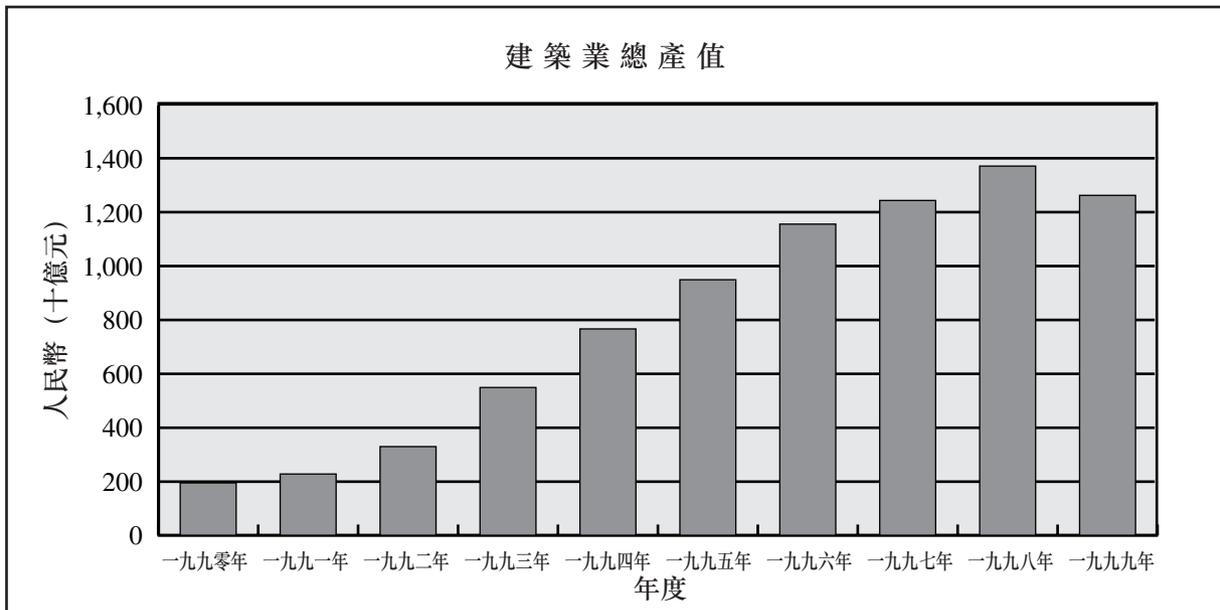
中國物業市場一直以來均處於迅速發展之興旺時期。由一九九六年至一九九九年，中國之建築量每年增長約12億至13億立方米，居世界首位。然而，目前中國人均建築面積為22平方米，相對而言低於美國之60平方米、歐洲之45平方米及新加坡之26平方米，因此仍有較大之發展空間。

建築業亦發展蓬勃。過去十年，總產值儘管於一九九九年錄得輕微下降，但整體仍增長6.5倍。此外，業內溢利水平過往五年內一直持續增長。整體而言，種種跡象顯示，不久將來定能取得豐厚回報。

行業概覽



資料來源：二零零零年中國統計年鑒



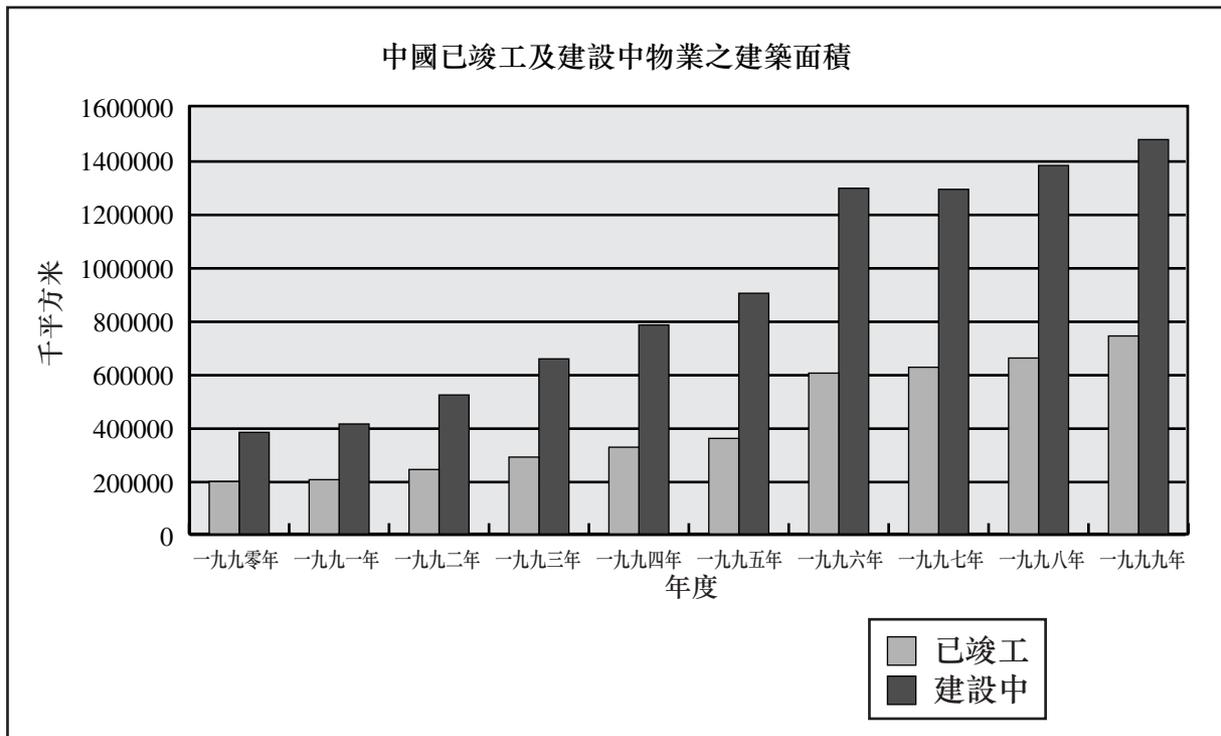
資料來源：二零零零年中國統計年鑒

此外，中國最近成功加入世貿，加上金融、保險、法律及旅遊等服務行業之參與者均有計劃進入中國市場，故或會刺激商住物業市場之發展。董事相信，中國加入世貿勢將吸引外商投資，從而促進國內房地產行業之發展。

近期之政策改革

一九九八年三月，國家總理朱鎔基宣布，自一九九八年下半年起，全國住房實施商業化。國內住房商業化實質上乃以補貼形式替代政府無償提供住房之體制。居民不再從其工作單位獲配住房，惟可獲補貼從市場上購買住房。一九九八年三月，中國國家計劃委員會及中國人民銀行聯合發出通告，將擴大低成本「安居工程計劃」之投資範圍及規模。故在一九九八年，中國政府於「安居工程計劃」方面之投資額增加至人民幣419億元（約392億元）。董事相信，該等改革將使國內住房需求增加。

中國之住房供應



資料來源：二零零零年中國統計年鑒

自一九九零年至一九九九年十年間，中國之建築面積由一九九零年之約379,230,000平方米增至一九九九年之約1,472,625,000平方米。取得增長之主要原因為國內人民之生活水平得到提高。董事相信，由於中國經濟未來仍有增長之空間，因此，住房供應未來數年之增長趨勢將會持續。

中國物業市場之前景

根據中國建設部之研究顯示，中國住房建築業預期未來十年內將繼續取得迅速發展。以下幾項因素可作為例證：

- 儘管住宅建設水平及平均生活空間已得到迅速發展，但中國之人均生活空間仍遠遠低於大多數發達國家。截至二零零零年底，中國之人均生活空間為20.4平方米，而在發達國家則為40.6平方米。根據若干發達國家之經驗，在其人均生活空間達至30至35平方米之前，住房需求均取得可持續增長。
- 購置物業方面之可觀回報及靈活之監管制度會使物業方面之投資有所增加。
- 目前，中國之城市化正處於迅速發展之階段。中國國民經濟持續穩步增長，致使中國城鎮得以持續發展。自一九九五年至一九九九年，城市總數約由640個增至668個，市鎮總數約由16,992個增至19,000個，城市人口總數約由349,000,000人增至389,000,000人，而城市化比率約由28.85%增至30.9%。隨著移居城市人數及更新住房、公寓及辦公室之城市居民增多，城市化之迅速發展進程為住房及商用物業製造了大量需求。

行業概覽

國內物業發展商之類別

下表所示即為中國建設部設定之中國物業發展商類別及若干規定：

	第一類	第二類	第三類	第四類
註冊資本	不少於人民幣 50,000,000元	不少於人民幣 20,000,000元	不少於人民幣 8,000,000元	不少於人民幣 1,000,000元
從事房地產發展 業務之往績期	至少五年	至少三年	至少兩年	至少一年
最近三年竣工之 總建築面積	逾300,000 平方米	逾150,000 平方米	逾50,000 平方米	不適用
上一年竣工之 總建築面積	逾150,000 平方米	逾100,000 平方米	不適用	不適用
安全記錄	開業以來 從未發生 重大建築事故	開業以來 從未發生 重大建築事故	開業以來 從未發生 重大建築事故	開業以來 從未發生 重大建築事故
組織架構	至少擁有40名 僱員，其中20名 為中層管理 人員，至少4名 僱員具備財務 及會計相關資格	至少擁有20名 僱員，其中10名 為中層管理 人員，至少3名 僱員具備財務 及會計相關資格	至少擁有10名 僱員，其中5名 為中層管理 人員，至少2名 僱員具備財務 及會計相關資格	至少擁有5名 僱員，其中至少 2名僱員具備 財務及會計 相關資格

遼寧省之物業市場概況

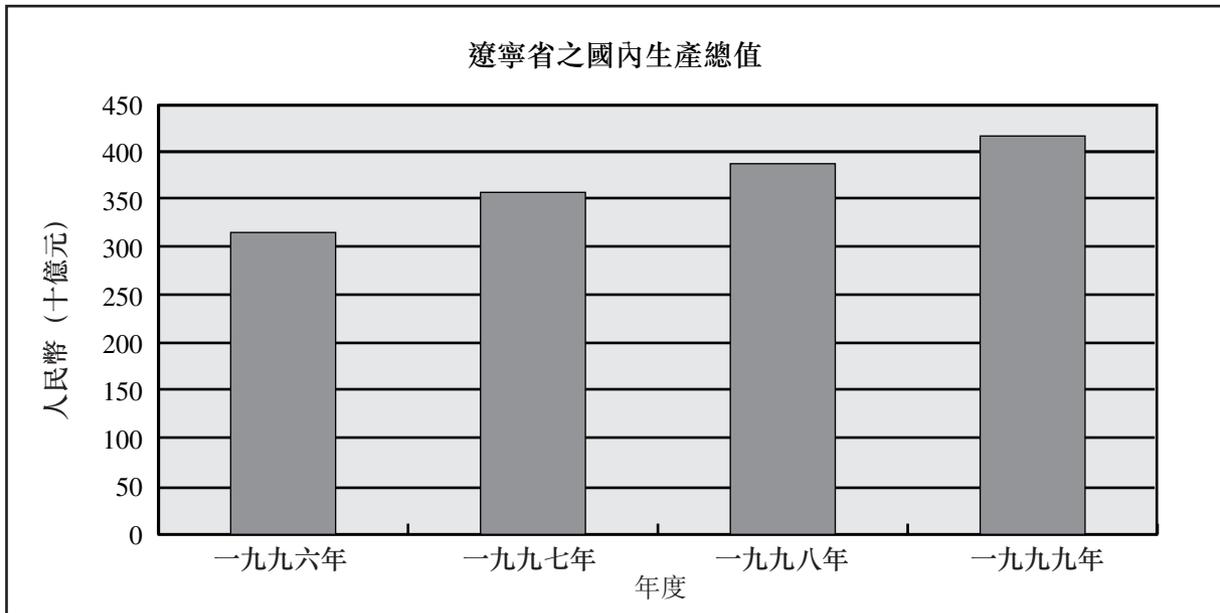
遼寧省位於中國東北，乃該區經濟重鎮之一。

遼寧省總面積約達1,459,000平方米，約有41,710,000人口。全省共有44個縣及14個市，省會為瀋陽。遼寧之海岸線長約2,178公里，約為中國海岸線總長度之12%。作為沿海省份，遼寧之優勢使其處於重要之策略位置。

行業概覽

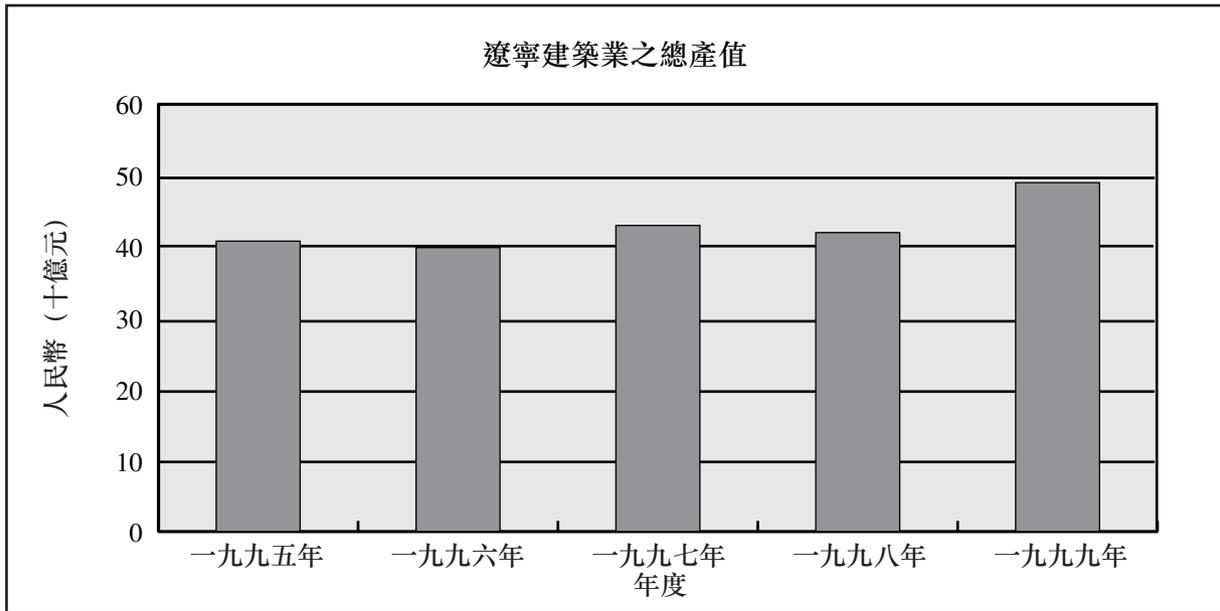
遼寧省天然資源豐富，已發現之礦區有100多個，另有64個目前正進行礦物儲備鑒定。中國國家統計局發表之統計數字亦顯示，遼寧經濟於過往數年取得高速增長。

遼寧之房地產行業正處於發展階段。一九九五年至一九九九年間，建築公司之溢利總額由約人民幣185,000,000元增至約人民幣310,000,000元。由於業內投資增加，建設中及發展中之區域激增。於一九九九年，其總產值增至約人民幣490億元，較上一年增長約17%。以下為一九九五年至一九九九年遼寧省之國內生產總值、總產值及該五年溢利總額之增長趨勢。

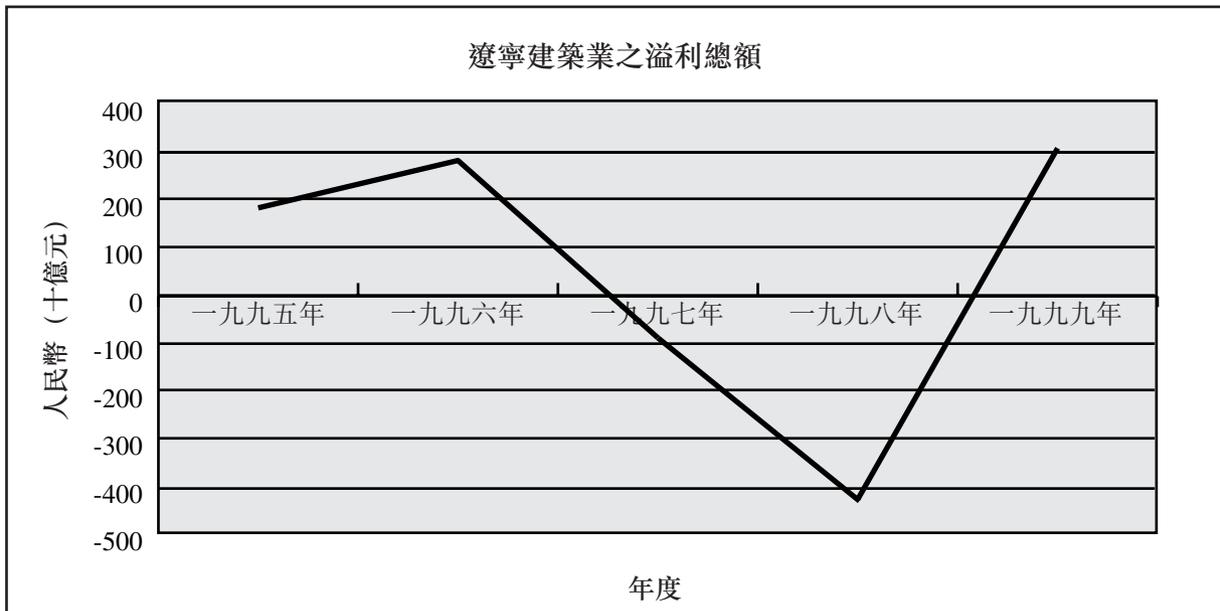


資料來源：二零零零年中國統計年鑒

行業概覽



資料來源：二零零零年中國統計年鑒



資料來源：二零零零年中國統計年鑒

大連概況

大連乃中國北方最重要港口之一，總面積約為12,574平方公里，約有5,400,000人口。大連亦為中國發展最快之城市之一。

自一九九三年至一九九八年間，大連政府投資約人民幣740億元加強大連公共基礎建設，並計劃日後每年增加23%之城市投資。

行業概覽

大連獲UNCHS (聯合國人類安居中心) 評為「美麗沿海城市」。這一稱號證明，大連乃工作及生活之理想地方。

大連房地產行業正蓬勃發展。由一九九三年至一九九八年，大連完成建設面積約2,000,000平方米，超過前十年之總和。在佔地2,000,000平方米之建設面積中，約有85%屬居民住房。城市平均生活空間約由一九九二年之13.6平方米增至一九九八年之18.1平方米。

大連城鎮家庭之基本狀況

	一九九七年	一九九八年	一九九九年
人均薪金 (每月人民幣)	654.50	685.33	865.83
人均可支配收入 (每月人民幣)	505.87	507.74	565.27
家庭開支／可支配收入 (人均)	2.22%	3.28%	5.59%
每戶在業人數	2.36	2.39	2.42
每戶可支配收入 (每月人民幣)	1,193.85	1,213.50	1,367.95

資料來源：一九九八年至二零零零年大連統計年鑒

大連住房之平均售價

	一九九七年	一九九八年	一九九九年
住宅用途			
實際已售出樓面面積 (平方米)	1,010,514	1,856,010	2,198,173
住房銷售總額 (人民幣千元)	2,201,140	4,036,650	4,833,710
平均售價 (每平方米人民幣)	2,178	2,175	2,199
辦公室用途			
實際已售出樓面面積 (平方米)	30,733	56,845	41,247
住房銷售總額 (人民幣千元)	138,260	167,570	248,580
平均售價 (每平方米人民幣)	4,499	2,948	6,027
商業用途			
實際已售出樓面面積 (平方米)	97,652	183,353	145,678
住房銷售總額 (人民幣千元)	288,810	614,950	448,740
平均售價 (每平方米人民幣)	2,958	3,354	3,080
其他用途			
實際已售出樓面面積 (平方米)	34,724	30,058	24,619
住房銷售總額 (人民幣千元)	94,200	50,420	80,810
平均售價 (每平方米人民幣)	2,713	1,677	3,282

資料來源：一九九八年至二零零零年大連統計年鑒