

管理層論述及分析

業務環境

於回顧年度，中國內地經濟繼續蓬勃增長，物業市場的需求亦持續強勁。然而，由於若干行業增長過熱，導致能源及原材料界未能配合。

於二零零四年上半年，中國中央人民政府（「中央政府」）推出一系列宏觀調控措施，目的是要穩定經濟發展及控制市場波動。有關措施包括將房地產項目的資本比率由30%提升至35%，將銀行儲備比率調高一倍，收緊對物業發展商批出銀行貸款，以及控制土地供應等。有關政策之影響現已開始在經濟體系上反映，鋼鐵及水泥等原材料價格逐漸下降，房地產發展項目的投資金額亦按月減少，土地發展總面積亦已下降。以上種種指出房地產市場正漸漸重返其原有軌道。

儘管中央政府推行的宏觀調控措施令一些從事房地產發展之企業受到影響，惟對本集團之影響僅屬輕微，原因是本集團具備：

- 較低的融資成本；
- 高效率的經營；
- 穩固的資本基礎；
- 位處黃金地段之發展項目；及
- 投資物業帶來穩定之經常收益。

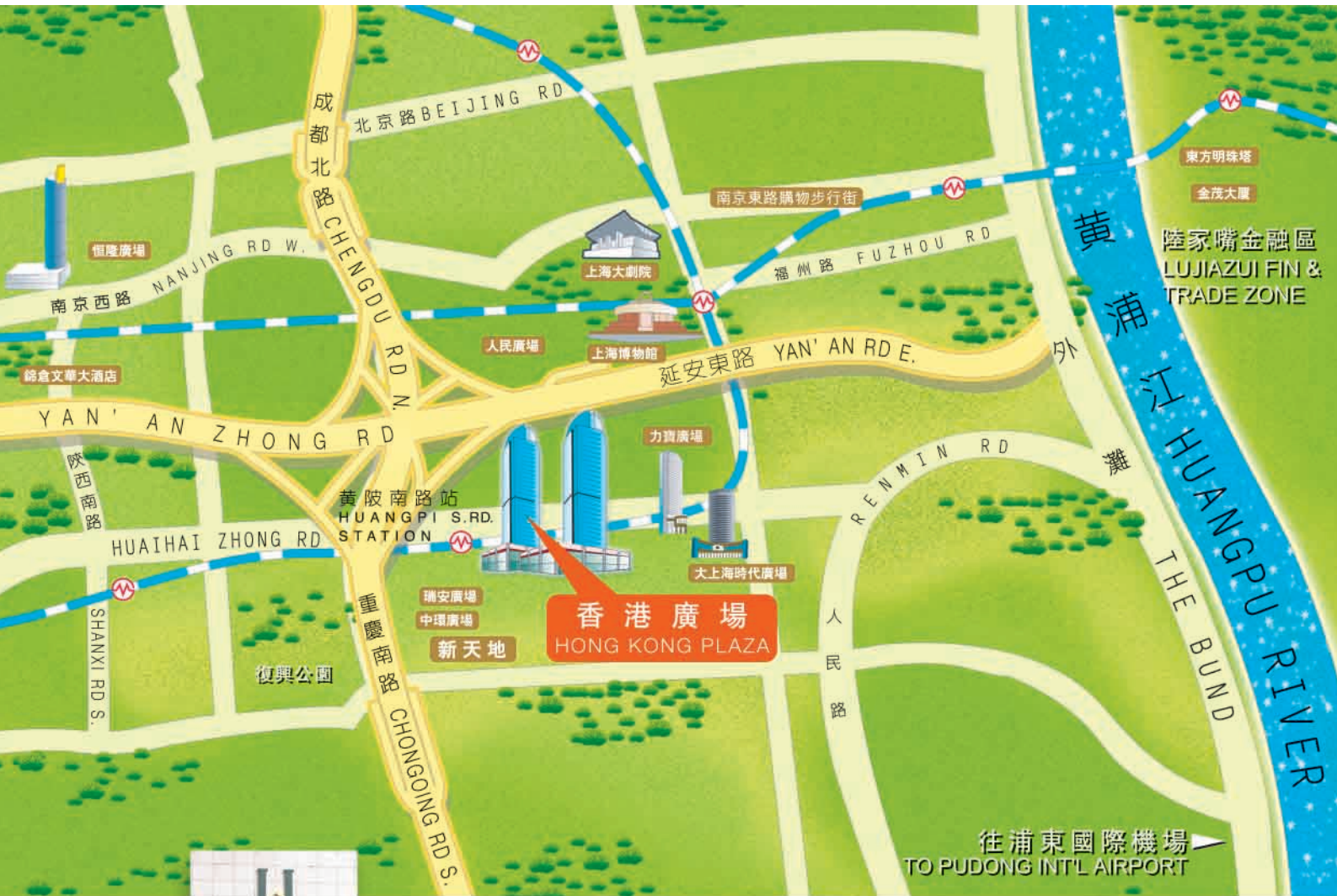
基於物業市場維持活躍及宏觀調控措施之不利影響褪減，本集團預期將有更多利好商機湧現。本集團承諾專注實行以下發展策略，以求創造更佳業績：

- 藉著參與各種形式之公開土地買賣，包括公開及私人拍賣與投標，以審慎態度增加土地儲備之數量及質素。
- 在高經濟增長城市積極物色新投資商機，包括但不限於在上海、廣州及中山。由於宏觀調控措施調低了過高的土地溢價，目前更有利於本集團增加位處黃金地段之土地儲備。
- 調整產品組合及優化本集團的投資組合，以務求進一步改進表現。



項目坐落於黃金地段

管理層論述及分析



香港廣場 — 酒店服務式公寓



香港廣場 — 商場



香港廣場 — 辦公樓正門



盧灣區香港廣場

項目回顧

上海



凱欣豪園 — 展銷中心



長寧區凱欣豪園

於本年度，上海市政府推行了一系列針對物業市場之政策，藉以盡量達到供求平衡，控制市價過度增長，以及改善業內運作。於二零零四年四月推出之兩項最主要的房地產政策，包括「商品房銷售合同網上備案與登記辦法」及「限制期房轉讓」，旨在提高物業交易之透明度及減少短炒投機。因此，即使上海物業價格上升速度有所放緩，總體市場氣氛仍然樂觀。