



上海陸家嘴發展項目



中國內地業務

中央政府對個別投資項目採取宏觀調控，有助穩定及促使經濟長遠穩步增長。集團將繼續按部就班地增加內地投資，集中在主要城市發展地產項目。



中國內地業務

回顧本年度，集團在內地的投資取得穩定回報。中央政府遏制部分投資過熱的行業，將為持續增長的經濟提供更良好的基礎。長遠而言，集團對在內地投資的前景保持樂觀，並於二〇〇五年六月在上海購入一幅優質住宅地皮。集團將繼續按部就班地增加在內地的投資，並集中在北京、上海、廣州及深圳等主要城市投資地產業務，同時亦會探討其他內地主要城市的商機。

於二〇〇五年六月三十日，集團在內地擁有六百六十萬平方呎的發展中物業，另有一百九十萬平方呎的已完成投資物業作長線投資。北京新東安市場剛完成股權重組，除中方股東經營的約十七萬平方呎外，集團擁有新東安市場寫字樓及商場全部收益，並全權負責其營運及管理。是次股權重組後，集團在內地擁有已完成投資物業增加至二百六十萬平方呎。集團現時在內地的土地儲備分佈詳列於以下表內。

在內地的土地儲備組合

	住宅	所佔樓面面積(百萬平方呎)			總面積
		商場	寫字樓	酒店	
發展中物業					
上海	1.5	0.8	1.9	1.6	5.8
廣州及珠江三角洲	0.7	-	0.1	-	0.8
合計	2.2	0.8	2.0	1.6	6.6
已完成投資物業					
北京	-	1.2	0.5	-	1.7
上海	0.3	0.1	0.5	-	0.9
合計	0.3	1.3	1.0	-	2.6
總面積	2.5	2.1	3.0	1.6	9.2



北京新東安市場正進行翻新工程及重整租戶組合，以迎接二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。



內地主要已完成投資物業

新東安市場

北京王府井大街138號(合作發展)

新東安市場是北京著名地標及購物熱點，商場面積為一百三十萬平方呎，寫字樓面積達四十三萬平方呎。最近經股權重組後，集團正計劃將新東安市場的商場部分重新定位，以迎合時尚年青消費者的品味。大型翻新工程將於二〇〇七年完成，以抓緊二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。

中環廣場

上海淮海中路381號(佔80%)

中環廣場位於上海浦西最繁盛的商業區，建有優質寫字樓及商舖，總面積五十八萬八千平方呎。憑藉位置優勢，中環廣場成為跨國企業及商戶租用的首選。本年度出租率非常理想，寫字樓出租率為百分之九十九，而商舖亦已全部租出。



上海中環廣場位處上海繁盛的商業區，是跨國企業和零售商的理想選址。

上海名仕苑

上海廣元西路88號(佔97%)

位於上海徐匯區的名仕苑由兩幢於一九九九年建成的服務式公寓及一座於二〇〇四年建成的住宅大樓組成，總樓面面積約六十四萬平方呎。集團持有其中一座逾三十萬平方呎服務式公寓帝景閣作出租用用途，本年度錄得約百分之九十的出租率，成績令人滿意。



上海名仕苑吸引講求高質素的國際租戶。

中國內地業務

內地主要已完成投資物業

項目名稱	地點	地契 期滿年份	集團 所佔權益	所佔樓面面積(平方呎)			
				住宅	商場	寫字樓	總面積
新東安市場	北京 王府井大街138號	2043	合作 發展	-	1,128,000	430,000	1,558,000
中環廣場	上海 淮海中路381號	2044	80%	-	106,000	366,000	472,000
上海名仕苑	上海 廣元西路88號	2064	97%	316,000	26,000	-	342,000

內地主要發展中物業

上海陸家嘴 (佔100%)

集團將在上海繁盛的陸家嘴金融貿易區發展綜合商業項目，地盤面積六十九萬平方呎，該項目包括頂級寫字樓、商場及酒店。項目規劃現已進入最後階段，預計由二〇〇八年開始分期落成。

上海浦東新區灘坊新村街道 (佔100%)

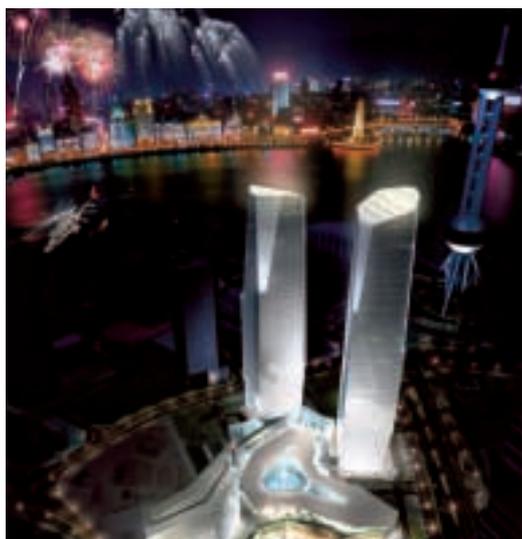
該項目將興建接近一百五十萬平方呎豪華住宅，以及二十一萬六千平方呎商場，地盤面積六十六萬一

千平方呎，地皮位於浦東最尊貴地段，可擁覽黃埔外灘優美景致。該項目將分期發展，第一期可望於二〇〇八年落成。集團於二〇〇五年六月購入該地皮。

奕翠園

中山市中山五路(合作發展)

奕翠園為低密度住宅物業，工程分階段進行。第二期A已於二〇〇五年第一季竣工，共有五十六間別墅，樓面面積十三萬七千平方呎。第二期B工程現正進行中，可望於二〇〇六年下半年落成。第二期B建有四百三十八個單位，總樓面面積約七十四萬平方呎。



陸家嘴的綜合項目規劃正進入最後階段，將提供頂級寫字樓、商場和酒店。



深受歡迎的低密度住宅中山奕翠園，推售成績令人滿意。

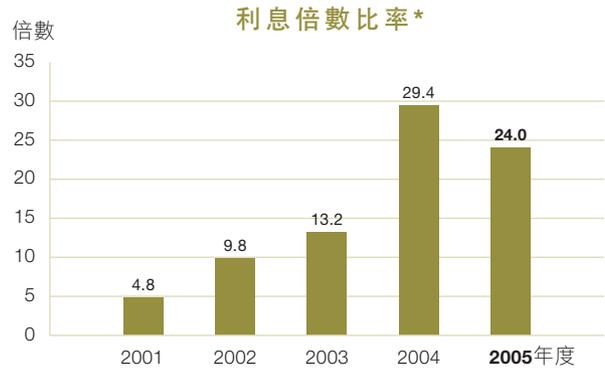
集團財務

集團於年內維持低借貸比率和高流動資金水平。集團財政狀況穩健，於二〇〇五年六月三十日的淨債項與股東權益比率為百分之十一。

集團擁有龐大銀行承擔未動用的信貸額供未來發展，除卻一項關於三號幹線(郊野公園段)有限公司的貸款，其餘全部信貸均無抵押，經過最近股權重組，集團現持有該合營公司百分之七十權益。該項條件較優惠的港幣二十四億元無追索權貸款，是用作取代於一九九五年簽署的港幣四十七億一千五百萬元項目貸款。

集團差不多全部貸款均為港元借貸，外匯風險極低，集團並無參與任何投機性的衍生工具交易。除合營公司外，集團亦無資產負債表以外的債項或任何或然負債。集團於二〇〇五年二月以極吸引條件籌組一項港幣一百二十六億元、為期五年的可循環銀團貸款，款項用作短期債項再融資，及作為一般業務備用，以掌握在地產市場的投資機會。

二〇〇四年九月，集團獲穆迪投資評級由A2提升至A1級，前景亦被評為穩定，除反映地產市道復甦外，更彰顯集團的財務實力與穩健業務策略。該評級與香港特區政府的評級相同。



* 營業溢利與未撥作資本性支出前之淨利息之比率

信貸評級

	外幣	港幣	評級前景
穆迪	A1	A1	穩定
標準普爾	A	A	穩定



集團副主席兼董事總經理郭炳聯(左五)及新鴻基地產(金融服務)執行董事郭婉儀(左三)主持銀團貸款簽署儀式。