

市場展望



武漢天地

本集團相信帶動住房需求的動力，即城市家庭數字上升、收入增加、中國人喜愛置業的傳統文化觀念，依然維持不變。

於去年底，多間主要金融機構相繼倒閉，觸發金融體系可能因骨牌效應而崩潰的恐慌，導致環球金融市場波動加劇。其後政府進行干預，努力穩定銀行體系並注入流動資金，使市場恐慌稍為紓緩。儘管如此，金融機構間的去槓杆化導致資金情況極度緊絀，環球銀行借貸活動遲遲未能回復正常水平，因而令在中國內地營運的公司，包括房地產發展商，難以取得境外融資。但積極方面在於，這個情況令中國內地的本地融資環境轉趨寬鬆。

為回應日益惡化的經濟前景，先進經濟體系已採取積極行動修補銀行體系、回復信貸流，以及促進經濟活動。中國方面，政府亦迅速刺激內需且取得一定成果，使銀行放款自2008年12月起強勁增長。中國仍有充裕空間放寬財政及金融政策，因而有優越條件比其他主要經濟體系更快踏上復甦之途。

中國的刺激措施，以全面支持短期增長為目標，同時將經濟重心轉向內需市場，而減少對出口的過度依賴。政府深明房地產對刺激內需的關鍵作用，因而降低交易及借貸成本，以促進住宅的銷量。為進一步支持內需，政府正落實多項龐大的開支計劃，內容包括基礎建設、地震災後重建及福利住房等，並已大幅削減利率及放寬信貸。我們預期這些調整措施有助推動中國向由內需帶動的經濟模式轉型。這個經濟模式具有更高的可持續發展能力，將會帶動未來更前端細緻的物業需求。

中國政府視房地產為支柱產業之一，推出了為置業者提供稅務及借貸的獎勵措施，亦容許地方政府視乎需要提供額外的政策支持。因此，人民的置業情緒已出現復甦的初步跡象。自2008年11月以來，主要城市的住宅成交量持續上升。本集團相信帶動住房需求的動力，即城市家庭數字上升、收入增加、中國人喜愛置業的傳統文化觀念，依然維持不變。

2009年的市道將持續困難，但當中亦不乏可喜的發展機遇。本集團在上海、杭州、武漢及重慶的項目已步出孕育期，而這幾個城市的房地產前景仍然光明。在上海，為2010年世界博覽會而進行的大型基建投資計劃將會改善當地交通，而國務院最近重申將上海建設成中國的國際金融中心，將為本集團項目的土地及物業價值帶來支持。在杭州，當地政府迅速採取措施，刺激外來旅客及本地市民的消费。該市於2009年1月成功推出消費券後，規模現已擴

大5倍，適用範圍涵蓋各種商業場所，包括主要旅遊景點、酒店、食肆及娛樂場所。西湖天地預期將受惠於消費券帶來的消費增長。

至於武漢，除了在「中部崛起」地區發展計劃中佔有舉足輕重的地位外，更是全國交通樞紐。這從兩方面得到印證，包括2009年4月1日通車，使武漢至上海的車程縮短一半至4小時45分的高速鐵路，以及即將通航的武漢天河國際機場擴建項目。因此，我們更有信心本集團在武漢天地的房地產項目將繼續得到良好發展。重慶方面，則已被國務院列為類似上海及天津的改革試點城市，並於2009年2月獲准在多個領域進行金融改革，例如牲畜商品交易所、保險、電子票據交易中心、外匯管理等。這些改革將推動重慶發展成為中國西部的商業及金融中心。隨著市場成交量於2009年回升，本集團在重慶的發展項目具備優良的戰略地位，將受惠於當地經濟及房地產市場的強勁增長趨勢。

內地房地產行業的基本面仍然強勁。我們相信，憑藉本身獨特的經營模式以及飽經驗證的總體規劃專長，本集團將能在中國的經濟轉型以及與全球經濟的融合過程中，扮演舉足輕重的角色。我們在內地持有具創收能力的物業組合，是我們策略性的長遠投資。我們相信，瑞安房地產進行的項目均具有優越的長遠前景。在中國這個全球最具發展潛力的房地產市場上，我們將繼續努力實踐目標，成為一家以創新為本的優秀房地產發展商。