

物業



項目	地點	可售總面積 (平方呎)	單位 數目	集團 應佔權益
傲雲峰	九龍城	1,500,368	2,208	20.0%
君頤峰	何文田	900,000	700	30.0%
柏道2號	半山	150,280	148	100.0%
般咸道11號	半山	123,244	128	70.0%
堅尼地城重建項目	西區	676,687	1,174	100.0%
將軍澳55b區項目	將軍澳	914,079	1,472	45.0%
合計		4,264,658	5,830	

香港物業發展

二零零三財政年度，香港經濟及樓市依然疲弱。自從港府於二零零三年七月宣佈一系列振興經濟的措施，及中央政府作出全面支持，經濟及樓市已漸見復甦。

回顧期內，本集團應佔售樓收益達18.4億港元，包括出售爾登豪庭、蝶翠峰和綠庭園等住宅項目，以及出售東堤灣畔、海堤灣畔、傲雲峰、別樹華軒、帝后華庭及麥當勞道11號的應佔售樓收益。

本集團預期在二零零四財政年度可推出六個發展項目，合共提供5,830個住宅單位，集團所佔的權益由20%至100%不等。以總樓面面積計算，項目中超過78%位於市區。

集團土地儲備現時擁有22個在建物業發展項目，應佔總樓面面積達630萬平方呎，以及35個轉換農地用途項目。

本集團持有之農地儲備達2,250萬平方呎(應佔權益為1,980萬平方呎)，並正為當中1,060萬平方呎農地改變土地用途。

物業發展土地儲備	應佔樓面面積 (平方呎)	項目總數
市區項目	3,447,261	15
新界項目	2,860,251	7
小計	6,307,512	22
農地	19,853,100	35
合計	26,160,612	57



德福廣場為集團在租賃業務中，與地鐵合資的一個項目。

香港物業投資

本集團在香港的投資物業租金收入為8.53億港元，比去年同期下滑12%。在回顧期內，香港經濟持續通縮，市民消費疲弱，加上中環寫字樓供應過剩，大大拖累集團投資物業組合的表現。

九廣東鐵尖沙咀支線和附近相關道路的工程令周邊一帶的人流大減，新世界中心的人流亦持續下跌，有見及此，集團已推出連串宣傳活動以吸引市民。然而，預期要待二零零四年第二季所有工程完成後，人流才有望回升。

於二零零二財政年度，「名店城」翻新工程完成，並改名為「亞瑪遜」商場。地庫的「小熊國」主題樂園在二零零二年八月隆重開幕後，帶動了「亞瑪遜」的人流。我們現正繼續努力吸納童裝、服飾、玩具和禮品等商戶，把「亞瑪遜」發展成為尖沙咀一個廣受家庭歡迎的好去處。

港府為了推廣旅遊業，制定了連串計劃，將尖沙咀海濱長廊重新發展為國際藝術文化匯點。依照現時計劃，新世界中心屆時將成為尖沙咀的樞紐命脈，交通方便，四通八達，九鐵、地鐵及其他公共交通工具任君選擇。

本集團在二零零三年五月宣佈捐出4,000萬港元在新世界中心設計及建造「星光大道」，並受委託負責其後二十年的管理和維修工作。「星光大道」與荷里活洛杉磯的「Walk of Fame」相似，是為了嘉許對香港電影業有重大貢獻的電影從業員。建設工程已於二零零三年六月展開，預計第一期可在二零零四年第二季度竣工。「星光大道」的落成將有助新世界中心成為尖沙咀的「心臟地帶」。

商場

本集團擁有權益的主要商場包括：愉景新城商場、德福廣場、君悅酒店商場和名珠城，全部錄得90%至100%的出租率。截至二零零三年六月止，新世界中心的出租率達87%，而「亞瑪遜」的出租率亦逾80%。

寫字樓

在回顧期間，儘管中環和鄰近地區寫字樓供應過剩，但新世界大廈、新世界中心友邦大廈和萬年大廈的出租率仍達到近90%的水平，循道衛理大廈的出租率亦近80%。雖然出租率得以維持，但集團卻面對租金下調的壓力。

酒店及餐廳

本集團在二零零二財政年度出售了麗晶酒店和武漢新世界萬怡酒店，目前在香港、中國大陸和東南亞共擁有十四家酒店。在回顧期內，集團的酒店業務整體表現改善，特別是香港的三家酒店，因為期間曾有「國際電聯2002年亞洲電信展」等大型國際會議在港舉行，帶動商務旅客人數上升，加上國內訪港旅客增加，刺激酒店入住率和平均房租；惟因二零零三年第二季度非典型肺炎的爆發，令整體的改善走勢逆轉。

中國物業

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）是本集團擁有70%權益的公司，是集團於中國內地地產業務的旗艦。新世界中國地產目前擁有37項主要物業發展項目，遍佈18個城市，總樓面面積共1,600萬平方米。

在回顧年度內，新世界中國地產已經完成十個城市的14項物業發展項目，總樓面面積共717,582平方米。投資物業項目方面，二零零三財政年度有三個項目落成，總樓面面積達116,428平方米。

二零零四財政年度，新世界中國地產將會完成九個城市的13個項目，總樓面面積共1,109,595平方米。預期來年將會是新世界中國地產在珠江三角洲地區物業落成的高峰期，這些新項目剛好配合珠江三角洲地區快速增長的物業需求。至於南京及上海的投資物業項目，總樓面面積共218,141平方米，預計在二零零四財政年度竣工。落成後將有助提升集團的租金收入。

中國內地地產市場仍然充滿著挑戰與競爭，嚴峻的市場環境有可能對新世界中國地產未來竣工項目有負面的影響。