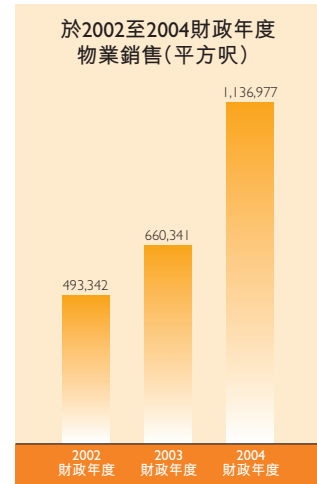


物業

香港物業發展

於2003年第四季度，香港物業市場開始反彈，銷量及樓價逐漸穩步增長，於回顧年期，本集團應佔銷售權益達42.33億港元。本集團在香港售出1,136,977平方呎物業，而2003財政年度則售出660,341平方呎。港島半山區柏道2號及雍慧閣以及九龍君頤峰、傲雲峰、嘉峰臺已於2004財政年度竣工落成。

本集團目前持有土地儲備554萬平方呎(不包括未更改用途之農地)，足夠三至四年發展之用。此外，本集團尚持有共2,000萬平方呎可更改用途的農地。



發展項目	應佔總樓面面積(平方呎)
香港島	748,645
九龍	1,957,911
新界(不包括待更改用途農地)	2,835,219
總計	5,541,775

位於九龍京士柏的君頤峰，設有大型中央花園，兼享非凡海景。



農地儲備 地區分布	土地總面積 (平方呎)	應佔土地面積 (平方呎)
元朗	14,420,000	12,937,100
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
屯門	120,000	120,000
西貢	1,905,000	1,668,000
總計	22,169,000	19,563,100

我們正就農地更改用途與政府進行積極磋商。然而，於2004財政年度我們僅就一幅總樓面面積26萬平方呎的地皮達成補地價協議。多家主要地產發展商均表示與政府對土地價格的預期存在差異，使有關農地更改用途補地價的磋商

商，難以達成協議。為把握樓市回升的時機，本集團正在尋求循其他途徑補充土地儲備，例如參與賣地及競投市區重建計劃項目等。

政府於2004年10月12日拍賣位於何文田及新蒲崗的兩幅地皮，競爭場面激烈，使香港樓市復蘇的趨勢再次獲得確認。2005財政年度，本集團應佔可出售樓面之物業面積達180萬平方呎，其中包括2005財政年度前竣工之存貨及新推售項目。未來數月內推出的項目包括堅尼地城重建項目、布力徑、將軍澳55b區項目、流浮山及虎地項目。

2005財政年度項目	地區	應佔樓面面積(平方呎)
2005財政年度前落成之存貨		332,668
郝德傑山	琵琶山	31,220
香島道33及35號	南區	27,438
堅尼地城重建項目	西區	676,687
布力徑6-10號	山頂	27,814
將軍澳55b區項目	將軍澳	411,336
流浮山丈量約份129號(地段3569號)	元朗	66,522
虎地屯貴路3號	屯門	196,744
總計		1,770,429

香港物業投資

香港物業租賃市場於2003年末見底，實際租金及出租率均穩步回升。然而，集團香港投資物業之租金收入較去年下跌8.5%，至7.797億港元。由於部分物業於2003年續約，當時的市場租金仍有下調趨勢，因此2004年財政年度集團物業的租金仍未能即時反映正在復蘇的市場情況。

來自中國內地自由行人士及海外遊客的增加，帶動了零售市道。位於尖沙嘴海濱大道新世界中心旁的星光大道，是本集團為表彰香港電影界而捐獻的新景點，自落成以來，已吸引不少遊客及本地人士遊覽。星光大道於2004年4月揭幕，其後每月錄得訪客超過百萬人次。預期新世界中心外九鐵尖東站及相關道路工程於2004年第四季度落成後，人流將進一步增加，新世界中心的租值也可望提高。

本集團現正進行位於尖沙嘴，面積達100萬平方呎的河內道重建項目，該項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，有通道可直達地鐵尖沙嘴站及九鐵尖東站。

九鐵尖東站及與之相連的行人通道啟用後，從新世界中心前往搭乘地鐵和九鐵將更加方便快捷。





新世界萬麗酒店距尖沙嘴的文化、購物及旅遊景點僅咫尺之遙。

酒店

本集團之酒店組合共有14座酒店，分別位於香港、中國內地及東南亞等地。香港酒店之入住率及平均房租顯著上升，本集團酒店業務亦已回復非典型肺炎疫潮前的盈利水平。

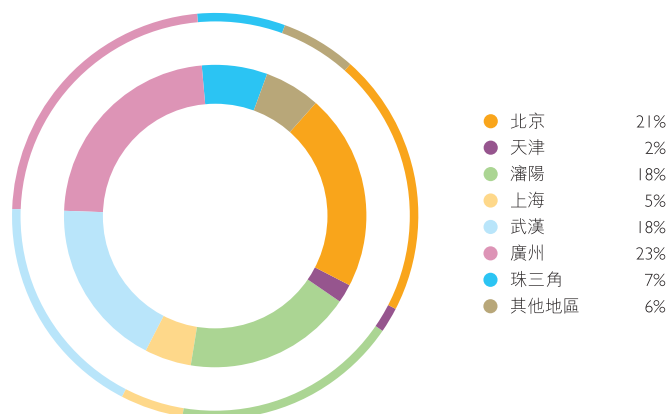
廣州中國大酒店的「建設－運營－轉移」合同於2004年6月屆滿後，本集團已將該酒店交還廣州的合作伙伴。設有860個房間之上海巴黎春天大酒店於2004財政年度落成，使本集團於中國內地之酒店組合增至7座酒店，可提供2,968間客房。

於中國內地之酒店	城市	房間數目
新世界萬怡酒店	北京	293
京廣新世界酒店	北京	444
上海巴黎春天大酒店	上海	860
新世界酒店	瀋陽	261
新世界萬怡酒店	順德	376
新世界萬怡酒店	無錫	243
古都新世界大酒店	西安	491
總計		2,968

中國內地物業

新世界中國地產有限公司(「新世界中國地產」)是本集團持有70%，於內地開發房地產的公司。新世界中國地產的物業組合目前擁有45個主要項目，總樓面面積1,700萬平方米，分佈於17個城市。

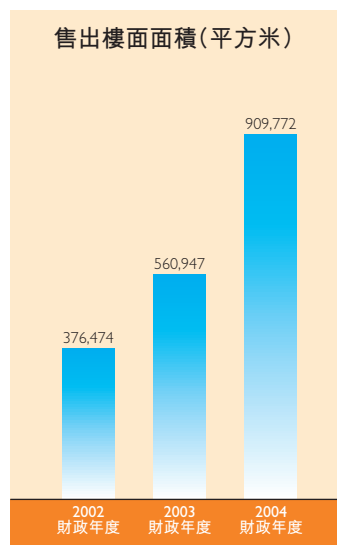
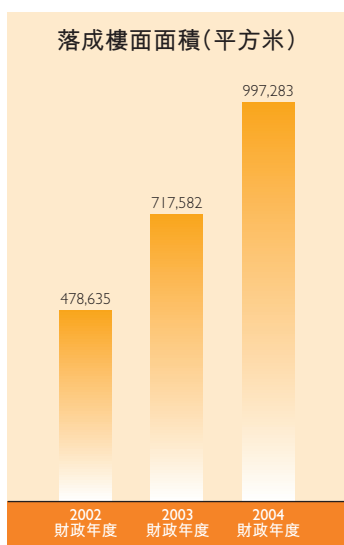
新世界中國地產土地儲備分佈





瀋陽新世界花園為新世界中國地產旗下之大型住宅項目之一。

於回顧年度，新世界中國地產共落成15個物業發展項目，分佈於10個城市，總樓面面積997,283平方米，較上年度增加39%。於2004財政年度售出物業面積909,772平方米，上升62%。



連同於2005財政年度前落成剩餘的存貨595,743平方米，新世界中國地產約有130萬平方米的商品房出售，足夠應付來年市場對優質房屋之需求。

上海香港新世界大廈於2003年10月竣工，出租率令人滿意。新世界中國地產之投資組合已增至120萬平方米，包括位於高速增長城市優質地段的零售商舖、寫字樓及服務式公寓。

中央政府於2004年第二季度實施的宏觀調控政策，為過熱的經濟降溫，而收緊信貸僅影響財政根基較薄弱或存在周轉問題的企業。本集團的信貸記錄良好且項目品質優異，該等新的信貸政策對集團的影響甚微。



新世界中國地產的旗艦商業項目上海香港新世界大廈聳立於淮海路，獲評為中國十大新地標建築。