



New World Centre

物業

LIQD VIENNA CAFE

VIENNA CAFE

物業

香港物業發展

隨著經濟改善及失業率不斷下跌，香港物業市場繼續蓬勃發展。儘管本地利率隨著美國利率上升而逐步調高，物業價格仍見穩步上揚。

於二零零五財政年度，本集團應佔之物業銷售約為22.8億港元，主要來自雍慧閣、君頤峰、蝶翠峰、倚嶺南庭及香島道33號等項目。儘管於香港之銷售量低於上一個財政年度，惟各項目之平均售價則因物業價格上升而大幅調高。

於二零零五年上半年，本集團推出及預售堅尼地城之泓都及將軍澳之君傲灣，反應非常熱烈，預期該兩個項目可為本集團貢獻62億港元之現金收益。

目前，本集團持有478萬平方呎之土地儲備，可即時作發展用途；另有合共2,000萬平方呎待更改用途之農地儲備。

發展項目	應佔總樓面面積 (平方呎)
港島	180,679
九龍	1,703,792
新界(不包括待更改用途之農地)	2,891,564
總計	4,776,035

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	14,174,000	12,757,000
沙田／大埔	3,414,000	2,528,000
粉嶺	2,310,000	2,310,000
西貢	2,624,000	2,271,000
屯門	120,000	120,000
總計	22,642,000	19,986,000

本集團正積極就農地更改用途與政府磋商，同時亦尋求各種途徑以補充土地儲備，例如參與公開拍賣及競投由市區重建局與兩間鐵路公司招標的發展項目。

於回顧年內，本集團已支付兩幅農地之補地價，使本集團可用作即時發展之土地儲備增加約74.8萬平方呎的樓面面積。此兩個項目預期於二零零八財政年度落成，可提供超過870個住宅單位。



已付地價 之項目	地盤面積 (平方呎)	應佔總	
		樓面面積 (平方呎)	住宅 單位數目
元朗馬田路	138,729	485,556	672
元朗唐人新村	262,747	262,747	200

本集團正就烏溪沙、元朗及沙田多個地盤之補地價事項積極與政府磋商，提供超過300萬平方呎總樓面面積。

香港物業投資

香港經濟向好，而 CEPA 涉及之範疇不斷擴闊，對寫字樓面積之需求越見殷切。寫字樓空置率已下跌至歷來新低，由於中環之寫字樓供應已將近全部租出，集團預期新世界大廈及萬年大廈之租金將有顯著的增長。

於二零零五財政年度，本集團出租物業組合的出租率及平均租金均錄得穩定增長。星光大道及九廣鐵路東鐵尖東站分別於二零零四年四月及十月開幕及啟用，帶旺新世界中心一帶之人流。二零零五年六月，政府批准一項2.76億港元之計劃，擬於二零零六年四月前將尖沙咀天星碼頭之巴士總站搬遷至新世界中心對面，此舉將可加強本集團旗艦投資物業新世界中心一帶作為尖沙咀交通樞紐之地位。

本集團已將新世界中心毗鄰之地下購物商場「亞瑪遜」租予崇光，開辦其於九龍的首間店舖。崇光尖沙咀店已於二零零五年九月三十日開業，並即時吸引大量人流。

總樓面面積達100萬平方呎之尖沙咀河內道重建項目預期於二零零七年落成，該項目包括酒店、服務式公寓及購物商場，可直接抵達尖沙咀地鐵站。屆時本集團將於尖沙咀黃金地段合共擁有超過300萬平方呎之投資物業。

酒店

海外及中國內地個人遊計劃之旅客訪港人數強勁增長，帶動香港酒店客房之需求大增。本集團於香港之君悅酒店、萬麗海景酒店及新世界萬麗酒店之入住率及房租均大幅上升。與此同時，本集團於東南亞及中國內地之酒店保持平穩增長。



在香港，當本集團完成100萬平方呎樓面面積之河內道重建項目計劃後，將於二零零七年建成一間擁有405間房間之酒店。此外，於中文大學校舍內興建一間有600間客房的酒店之計劃已於二零零五年七月動工，預期於二零零八年中落成；而本集團於新世界中心拓展計劃擬興建之100萬平方呎樓面面積的五星級酒店項目，亦處於規劃階段。

在中國內地，武漢和大連正進行兩個酒店項目工程，預計於二零零八年可提供合共850個房間。

新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）

新世界中國地產為本集團擁有71.3%權益，於中國內地的物業開發公司，目前擁有37個主要發展房地產項目，總樓面面積約1,550萬平方米，分佈於17個城市。

於回顧年度內，新世界中國地產有633,068平方米樓面面積之新項目落成，及售出754,474平方米樓面面積。於二零零六財政年度新世界中國地產將落成767,843平方米樓面面積，連同截至於二零零五年六月三十日之433,123平方米樓面面積的存貨，新世界中國地產擁有逾120萬平方米樓面面積之發展物業可供出售。

本集團對中國內地物業市場之前景持樂觀態度。新世界中國地產的供股計劃已於二零零五年三月獲新世界中國地產獨立股東批准，共集資約63億港元，以加強其資本基礎及財務狀況。新世界中國地產計劃把供股所得款項，用於支付其現有項目之拆遷及發展成本、減少債務及增加未來發展之一般營運資金。



中央政府公佈於二零零五年三月開始對內地地產市場實施一系列宏觀調控措施。為了壓抑投機活動及穩定樓市價格，該等措施長遠而言有助樓市轉向穩健發展。

新世界中國地產獲「中國房地產十大研究組」選為「二零零五年中國房地產公司品牌價值 Top 10」之首位，新世界中國地產更為眾多得獎公司中唯一獲選之香港發展商。