

物業

我們在香港及中國大陸的龐大物業組合，涵蓋住宅、寫字樓、商場、酒店及會議中心等，並將自然、時尚及科技完美地融合，締造幸福新生活，成就萬千家庭的夢想。



海濱南岸



翹翠峰



K11/名鑄

土地儲備地區分佈

應佔總樓面面積
(平方呎)

港島	439,458
九龍	1,155,499
新界(不包括待更改用途之農地)	3,022,580

總計

4,617,537

農地儲備地區分佈

土地總面積
(平方呎)

應佔土地面積
(平方呎)

元朗	14,491,500	13,090,000
沙田／大埔	3,412,000	2,526,000
粉嶺	2,260,000	2,260,000
西貢	1,265,000	1,028,000
屯門	120,000	120,000

總計

21,548,500

19,024,000

香港物業發展

自2008年9月以來，香港經濟包括物業市場，飽受環球金融風暴衝擊。市場憂慮經濟衰退，加上銀根緊縮，為物業市場帶來負面氣氛，成交量及物業價值均顯著減縮。多國的中央銀行紛紛宣佈龐大刺激經濟方案，減低經濟衰退的影響。

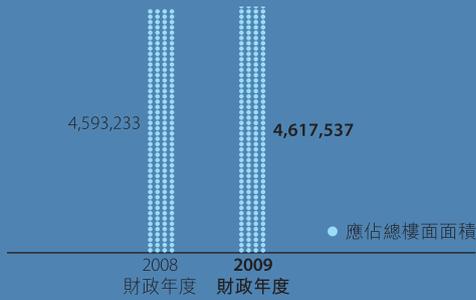
於2009年第二季，繼內地物業市場後，香港物業市場亦呈現靠穩跡象。利率低企及股市表現理想，促使市場氣氛由淡靜轉趨活躍。本地置業人士之負擔能力有所改善，並重拾入市信心，令成交量及成交價均健康增長。

於回顧期內，本集團之應佔物業銷售額約為16.54億港元，貢獻主要來自再度推出的海濱南岸，以及衛理苑A座、太子匯及其他貨尾單位之銷售。

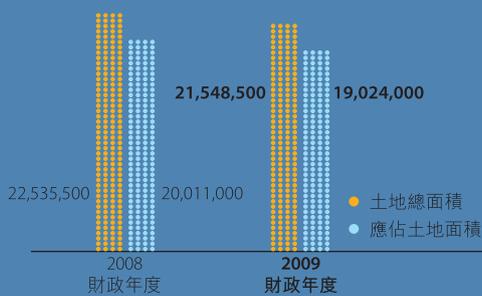
本集團位於元朗之翹翠峰於2009年3月推出。截至2009年6月30日，所屬住宅單位已售出逾64%。集團旗下具代表性的豪宅項目名鑄，於2009年8月甫推出即哄動市場。



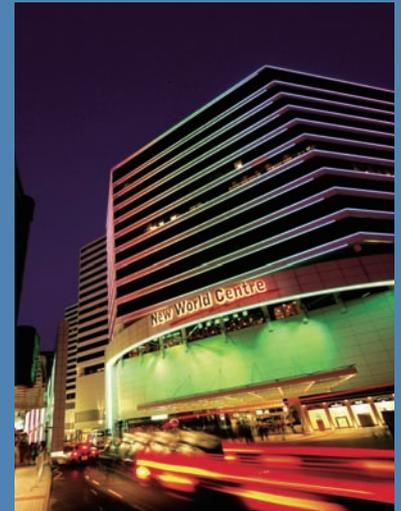
土地儲備 (平方呎)



農地儲備 (平方呎)



衛理苑



新世界中心

本集團將在2010年及2011年推出五個新項目，分別為西環卑路乍街42-44號、大坑春暉臺9-12號、元朗唐人新村一期、半山干德道55號及沙田車公廟站項目，為市場提供逾1,337個單位。

於回顧期內，本集團已支付約40億港元，作為兩個物業項目(元朗龍田村項目及沙田車公廟站項目)的地價，涉及總樓面面積約190萬平方呎。

本集團目前持有總樓面面積460萬平方呎之土地儲備作即時發展用途；另有合共超過2,150萬平方呎待更改用途之農地儲備。

本集團正與政府磋商將660萬平方呎農地主要改作住宅用途所需地價，包括烏溪沙項目、大棠路項目及大埔仔項目。預期該三個項目將為本集團帶來約180萬平方呎應佔總樓面面積。

除更改農地用途外，本集團正循不同途徑補充土地儲備，包括參與公開賣地、私人收購及競投由市區重建局及香港鐵路有限公司招標之發展項目。

香港物業投資

環球金融海嘯已拖垮多家跨國企業，巨浪亦逼使許多公司裁員，甚至結束在香港之業務。甲級寫字樓之需求及租金均大幅下降。惟核心區域的甲級寫字樓供應有限，加上各國政府推出刺激經濟措施，均有助挽回疲弱的市場氣氛。近期辦公室物業市場已呈現靠穩的跡象。

然而，香港業主就現有出租物業之平均租金，仍落後於市場所見已調低的租盤價。租務回升仍然持續。於2009財政年度，本集團在香港之租金收入總額維持正增長，金額達12.59億港元，較上年度增加4%。本集團投資組合旗下所有主要項目，均錄得令人滿意之出租率。

香港零售業亦面對經濟下滑之不利影響。然而，內地遊客之消費產生強大之緩衝作用。

K11是全球首個購物藝術館，項目預定於2009年第四季開幕。這個位處市中心，佔地34萬平方呎、樓高六層的購物商場，已吸引多家全新品牌時裝店、旗艦商店及食肆，包括一些首次引入香港的國際品牌。該觸目的商場與豪華的香港凱悅酒店一尖沙咀及尊貴住宅項目名鑄，一同坐落於本集團面向維多利亞港的代表性市中心發展項目內。



物業



大連新世界酒店



香港凱悅酒店 — 沙田

酒店

香港酒店業自2008年第三季以來面對著嚴峻挑戰。美國次按風暴引發的全球經濟衰退，令商務及個人旅客人數銳減。企業押後商務公幹及個人取消渡假旅遊，導致抵港旅客人數及酒店入住率下跌。旅客不願光顧高檔豪華酒店，加上業內競爭加劇，亦促成平均房租下調。

2009年4月爆發甲型流感令情況雪上加霜。然而，由於全球經濟已呈穩定跡象，以及旅客對疫症的憂慮逐漸減退，抵港旅客人數的跌幅已見收窄。

於回顧期內，在經濟疲弱及傳染病的威脅下，本集團旗下在香港的酒店對本集團之貢獻錄得下跌。香港君悅酒店、萬麗海景酒店及九龍萬麗酒店之平均入住率為72%，平均房租所受的影響較溫和，下跌11%。

撇開全球經濟下滑及甲型流感的因素，酒店業務總體經營業績未如理想，主要是由於回顧期內北京萬怡酒店及上海巴黎春天大酒店進行局部翻新工程；新投入服務的武漢新世界酒店、大連新世界酒店及香港凱悅酒店 — 沙田的業務剛起步，以及於綜合收益表扣除香港凱悅酒店 — 尖沙咀開業前所產生的費用所致。

本集團之上海貝爾特酒店、香港凱悅酒店 — 沙田及大連新世界酒店，自2009財政年度開業以來一直運作暢順。該三間酒店分別在內地及香港合共提供1,256間客房，進一步加強本集團現有的酒店組合。設有381間客房之香港凱悅酒店 — 尖沙咀亦已於2009年10月開幕。

政府在區內加強推廣香港為國際旅遊中心的工作，加上CEPA附件中落實多項有關旅遊的措施，應可繼續刺激旅遊意欲，並有助帶動香港旅遊業發展。





武漢夢湖香郡



貴陽金陽新世界

於回顧期內，中國房地產市場受到中央政府早前實施之宏調措施及美國次按問題引發之全球經濟下滑之負面影響。為達致國內生產總值按年增長8%，中央政府自2009年初起積極推行連串刺激方案，包括寬鬆貨幣政策以及對各行各業的支援措施，以推動經濟平穩及較快地增長。2009年上半年借貸活動創新高，不僅刺激經濟增長，同時亦改善物業市場的氣氛。內地物業市場自2009年首季季末起呈現復甦跡象，價格及銷量均顯著上升。

於2009財政年度，新世界中國地產有限公司（「新世界中國地產」）錄得溢利13.59億港元，較2008財政年度減少33%。本年溢利減少，主要是由於投資物業公平值

變動產生的影響（錄得收益2.58億港元，去年收益為4.06億港元）及匯兌收益3,870萬港元（於上一財政年度末人民幣升值超過8%時錄得收益5.15億港元）的減少影響所致。撇除上述非營運項目及其他特殊項目之影響，本集團四個核心業務之相關主要溢利實際達14.27億港元，僅較去年同期增加2%。

於回顧期內，新世界中國地產整體物業銷售表現受市場惡劣氣氛及物業市場前景不明朗所拖累，銷量減少47%至總樓面面積472,110平方米，銷售總額逾人民幣34億元。然而，此等負面影響已藉大幅節省成本及出售多個物業發展項目而緩和。於2009財政年度，平均毛利率維持於33.2%的穩定水平。



物業



廣州嶺南新世界



成都河畔新世界



長沙新城新世界

於2009財政年度，新世界中國地產於大連、武漢、長沙、廣州、貴陽及肇慶完成11項物業發展項目，總樓面面積為685,526平方米，按年減少26%。減少主要由於在回顧期內，因應物業市場之入市意欲下降，而重新安排落成進度及推出預售計劃之時間所致。

於2009財政年度竣工之 物業發展項目	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	R	24,555	100%
武漢夢湖香郡三期	R	16,416	70%
武漢常青花園七期	R	95,247	60%
武漢新華家園四期	R, C	55,816	60%
長沙新城新世界一期	R	122,391	48%
廣州東方新世界花園二期	R	11,742	100%
廣州逸彩庭園三期	R	28,308	60%
廣州嶺南新世界二期D2	R	64,825	60%
廣州嶺南新世界二期D3	R	43,753	60%
廣州嶺南新世界二期E1	R	14,450	60%
廣州新塘新世界花園五期	R	54,743	63%
貴陽金陽新世界一期	R, P	88,992	50%
肇慶新世界花園二期	R, P	64,288	100%
總計		685,526	

R: 住宅
C: 商業
P: 停車場





上海香港新世界大廈



武漢新世界中心



北京新世界中心

受惠於投資物業組合（包括上海香港新世界大廈、武漢新世界中心及武漢新世界國貿大廈）之高出租率，新世界中國地產來自租賃業務的貢獻增加13%至4.40億港元。

於2009財政年度，位於大連、武漢、廣州及肇慶之七項投資物業及停車場已告落成，為新世界中國地產之投資物業組合增加173,100平方米。

於 2009 財政年度竣工之 投資物業	用途	總樓面面積 (平方米)	新世界 中國地產 應佔權益
大連新世界大廈	C, P	53,853	100%
武漢常青花園七期	C, P	71,925	60%
武漢新華家園四期	P	6,972	60%
廣州東方新世界花園二期	P	1,264	100%
廣州逸彩庭園三期	C, P	12,364	60%
廣州嶺南新世界二期 D2	P	9,144	60%
廣州嶺南新世界二期 D3	P	2,516	60%
肇慶新世界花園二期	C	15,062	100%
總計		173,100	

C: 商業
P: 停車場

