

# 致各股東

## 業績及股息

截至二零零一年六月三十日止財政年度之營業額為二十七億四千八百四十萬元，增加百分之二十三點七；純利為十三億八千三百七十萬元，增加百分之十三點六。每股普通股盈利為四角七點九仙，較去年度增加百分之十三點八。

董事局建議派發末期股息每股普通股二角九仙，較去年度高出百分之十一點五。如獲股東接納，本年度派發之股息每股普通股總額將為四角，較去年度高出百分之十一點一。

## 業務回顧

此乃淘大全年均從事地產發展及投資物業租賃業務之首個財政年度。

與以往之預期相反，物業之銷售及租賃市道均於過去數月進一步惡化。本財政年度之租金收入為十七億六千零八十萬元，下跌百分之三點九，而來自租賃業務之溢利則微升至逾十五億元。租金收入下降之部份原因乃騰空花園臺之單位以備出售。普通股股東應佔純利為十三億八千三百七十萬元，上升百分之十三點六，主要由於出售投資物業所致。

從事地產業已數十年，本人與各同僚卻從未見過類似今天之住宅銷售環境。累積數以萬計待售單位之發展商以及現金滔漲之本地銀行，均各施奇謀以求吸引潛在置業者惠顧。聞所未聞之優惠置業計劃，再加上數十年來最低之按揭息率，置業者大可不費一文便可遷入新居，並可享有最高長達四年之時間而無須償還發展商提供之百分之二十至百分之二十五第二按揭貸款。鑑於失業率可能於未來數月進一步攀升，發展商很明顯正承擔極大之呆壞賬風險。而即使發展商甘願冒此風險，買家卻仍是寥寥可數！更遑論該等項目很多均以虧本價出售。本集團僅能慶幸於現時未有任何發展項目可供出售，而此乃由於本集團於數年前市道高峰期時堅拒購置土地所得之裨益。

為何潛在置業者不為所動？於近三年來持續之通縮必為其中一項主因，而兩星期前美國受到之恐怖襲擊只會令情況惡化。近年受失業所影響者主要為經濟體系內之低階層人士，如今失業情況正蔓延至專業階層。在此等情況下，無論息率多低，亦難以令人對整體經濟或個人償還按揭貸款之能力具備信心。至於少數不受上述因素影響之幸運兒，彼等眼見發展商手頭充裕之樓宇供應量，亦理所當然地延遲置業。

上述因素既影響消費亦同樣對商舖租金構成壓力，僅黃金地點之商舖之租賃情況較佳。本港及其貿易夥伴之經濟不景，對寫字樓及豪宅之打擊尤其嚴重。部份租戶將不會續約，而部份租戶則會縮減租用之樓面面積。同時，中環區有數幢正在施工之寫字樓大廈將於未來兩至三年內落成，因此該區之寫字樓租金於短期內難以上升。

於十二月份，本集團在土地拍賣中以二十五億八千萬港元投得一幅位於海旁之住宅用地，將興建之樓面面積約達十五萬一千平方米，大部份均屬住宅，其中百分之八十之單位享有無遮擋之海景。於一年前，鄰近之發展商以超出本集團支付之代價百分之五十之價錢購入其地皮，而該物業之面積較小及形狀亦較遜色。本集團現正全力趕工，當該項目可供銷售時，必具有很強之競爭能力。

另一個令人欣喜之處乃本集團位於上海之兩個項目之優異表現。恒隆廣場於四月初開始啟業，並於七月份正式啟業。該項目之購物商場及高層寫字樓大廈均已於初期以理想價錢全數租出，其寫字樓租戶之陣容仿如環球商界之精英名錄。購物商場方面，名牌高檔次之時尚

精品尤其暢銷，有許多商戶已需額外繳付與銷售額掛鉤之租金，並要求租賃更大之樓面面積。出乎許多人士意料之外，雖然同一產品在上海之售價較香港略為昂貴，但在上海之銷路明顯更快。這亦提供另一證明，吾等決不應低估中國正在上升之購買力及其經濟能力。

較恒隆廣場之商場為大之港匯廣場購物商場，表現亦甚為理想。該商場於一九九九年十二月啟業，顧客人流一直穩步增加，平日之顧客人流現已近乎當時周六、日之顧客人流。租戶組合之大部份問題均已解決，該商場正尋找適當之市場定位。

## 展望

現時很難表示香港物業市道何時能夠復甦。基於上述分析，可合理預期物業市道於本財政年度之餘下時間仍將疲弱。本集團需要作出之重大決定乃是否添置土地。由於管理層相信，當市道最終復甦時，價格亦不會大幅上升，因此現時並無急切需要作出行動。況且，政府於未來數年可能出售之土地，無論數目、面積及地點均甚多，而這尚未計入地鐵公司與九廣鐵路公司所提供之龐大土地供應量。縱使如此，市場內總有一、兩名發展商對購置土地極有興趣，如何盡量以最低之價錢贏得合適之土地，實需要吾等竭盡思量。

物業租賃市場於可見將來仍有可能乏善可陳。現時很難預見有何因素可令市道回升。縱使如此，由於所有自由市場均循周期方式演進，較佳之日子將會重臨，但這將是頗為遙遠之將來。

要取得持續性之復甦，必須數項條件配合。首先，中國市場必須一如近數年持續蓬勃發展。其次，西方國家尤其美國之經濟必須復甦。三者，香港經濟必須物色新催化劑以取代原有獨大之地產行業。在這三項條件中，最後一項倘以世界標準而言是微不足道，卻有可能是香港最難達至之一項。

中國有可能是本集團未來獲取增長之地區。汲取在中國經營業務達九年之經驗，管理層採取謹慎態度可以理解。良好之投資項目將吸納可觀之財政及管理資源，而回報方面則疑問重重。無論如何，本集團將會繼續尋找項目，但所有潛在之中國項目均需與香港之發展項目互較長短以決定資金誰屬。

在此期間，本集團未來數年之溢利增長將主要來自本港之物業發展項目之銷售。由於本集團並無財政壓力，而低利率亦令項目之持有成本降低，因此本集團可選擇較佳之時機銷售物業，而此項策略尤其適用於較昂貴之住宅物業。

主席

**陳啟宗** 謹啟

香港，二零零一年九月二十四日

周而復始，循環不息的生命，  
始於無窮的創造力，渴求和承諾。

