



主席兼總裁 林建岳

業績

截至二零零二年七月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔綜合虧損淨額1,941,508,000港元，每股基本虧損為0.52港元。

經濟持續通縮，加上投資和消費需求進一步收縮，香港各類物業價格錄得不同程度之跌幅，尤以甲級寫字樓租務市場最為不景氣。鑑於現時市況，於回顧期間，本集團之租金收入下跌，物業銷售錄得虧損，而發展土地儲備則須作出撥備。此外，本集團出售麗豐控股有限公司（「麗豐」）股份亦錄得虧損，並加上分佔本集團持有49.9%權益之豐德麗控股有限公司（「豐德麗」）之虧損。

股息

董事並不建議就本財政年度派發股息。

主席報告書

業務回顧

於二零零二年，本地以至全球經濟環境，無疑是過去十年來最艱難之一年。九一一慘劇令情況惡化，加劇並促使全球經濟放緩，通縮亦隨之而來。市場明顯可見流動資金萎縮，投資意欲大不如前，現金及優等評級之債券成為兩大資金避難所。這個全球趨勢令香港本已信心低迷之投資市場雪上加霜—二零零二年第二季之失業率已達至7.8%之歷史性新高(希望亦已達頂峰)。本年之破產申請個案差不多增加了三倍。與此同時，本地零售需求不振，加上跨國商業活動減少，亦對零售及酒店業造成壓力。在如此黯淡的經濟下，能振奮人心之事情不多，低息可算是其中之一。

整體物業市場與經濟發展息息相關，各行各業均見萎靡不振。大眾住宅市價較去年進一步下降10%至15%，而商業及寫字樓租金向下調整之幅度更有過之而無不及，在市場缺乏商機，加上仍不斷有大量物業供應，因此對租金構成壓力。

雖然本集團有效減低整體融資成本約11%，但由於缺乏購買意欲，物業市場普遍呆滯，於回顧期間，減債步伐未達理想。於本財政期間結算日，本集團之銀行及其他債項總額減少10%，至3,938,000,000港元，而債券債務風險，不包括應計之溢價，維持不變於218,625,000美元(1,705,000,000港元)。

於回顧年度產生1,942,000,000港元之重大虧損，很大程度上是上文所述的宏觀經濟環境之反映和結果。除出售鱷魚恤大廈第一期及第二期錄得294,000,000港元之虧損，本集團之業績亦受到不利影響，須作出撥備達424,000,000港元，反映發展中物業（包括本集團持有30%權益之AIG Tower項目）出現之減值。此外，本集團出售於麗豐之全部25.4%股權，以換取亞洲電視有限公司（「亞視」）之16.08%權益，亦錄得出售虧損586,600,000港元。鑑於電訊媒體科技業資產估值減值，亞視亦令本集團須作出228,000,000港元之撥備。

物業投資

本年度本集團來自投資物業組合之總租金收入及相關收入為415,000,000港元，較去年下降10%。下跌主要是由於選擇性出售非核心資產例如製衣工業中心，以及主要投資物業租金輕微回跌所致。鑑於組合內之工業物業之風險大幅削減，寫字樓及零售物業之租金貢獻進一步增加，佔總收入超過95%，而去年則佔91%。與此同時，整體空置率維持於5%之低水平，在目前呆滯之整體租務市場而言，實屬難得。

物業銷售

本年度之物業市場發展相對欠佳，然而，本集團仍積極尋求機會將部分地盤和投資物業出售套現。本集團擁有10%權益之漾日居竣工後，雖然整個項目已售出超過三分之二，惟因競爭加劇，尚餘單位之銷情緩慢，任何樓價波動只會對本集團構成輕微影響。於二零零一年十二月，本集團成功以44,000,000港元之價格，將位於屏山之地盤（122地段）之全部80%權益出售予南豐發展。如上文所述，本集團已以總代價400,000,000港元，出售鱷魚恤大廈第一期及第二期，是項交易於二零零二年七月完成。

主席報告書

酒店

如上文所述，香港之酒店業亦受全球經濟不景氣所累，雖然入住率上升，但卻只錄得較低之房租收入。截至二零零二年七月止七個月，本集團擁有65%權益之香港麗嘉酒店之平均入住率為73.7%，平均房租為1,561港元，而上年同期則分別錄得69%及1,854港元。

至於其他地區之酒店業務，於回顧期間，本集團於東南亞地區之酒店物業從經濟困局中突圍，表現理想。位於胡志明市之Caravelle酒店(擁有26.01%權益)及峴港富麗華渡假酒店(擁有62.625%權益)之兩間位於越南之酒店，入住率及房租均錄得升幅，並為本集團帶來收益。

中國物業

截至二零零二年七月三十一日止年度，麗豐錄得應佔虧損淨額94,000,000港元。營業額下跌12%至142,500,000港元。虧損主要是由於分佔聯營公司之虧損達43,700,000港元，以及一聯營公司及共同控制實體產生之減值虧損64,000,000港元。營運方面，位於廣州之東風廣場第二期之銷情緩慢，這主要是由於市場吸納剩餘之大面積單位所需之時間較預期為長。然而，位於上海之香港廣場依然有殷切之租賃需求，出租率錄得進一步改善。隨著本集團成功完成債務重組，融資成本已較去年大幅降低，至58,000,000港元。

本集團進行資產互換，以其於麗豐之權益換取增持亞視之16.08%權益，由二零零二年四月起，麗豐不再成為本集團之聯營公司。