

## 致各股東

於二零零一年十二月十八日，閣下已批准更改本公司之名稱，由「淘大置業有限公司」更改為「恒隆地產有限公司」，而母公司之名稱亦於同日由「恒隆有限公司」批准更改為「恒隆集團有限公司」。此等行動是相繼於早前集團之重組決定，把所有未來之物業發展項目交由本公司負責，令集團之業務分配更為合理及更能善用資源。除少量項目基於技術性原因而必須繼續由母公司持有外，所有地產相關業務將由一間公司集中處理。董事局相信，「恒隆」之名稱悠久及廣為人知，採用該名稱連帶之商譽效益，乃符合本公司股東之利益。

## 業績及股息

截至二零零一年十二月三十一日止六個月之營業額為十二億四千二百六十萬元，減少百分之二十三。普通股股東應佔純利為六億三千三百九十萬元，減少百分之二十四。董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，與去年同期派發之普通股中期股息之金額相同。中期股息將於二零零二年三月二十八日派發予於二零零二年三月二十二日名列股東名冊之普通股股東。

## 業務回顧

於回顧期之六個月內，本集團繼續出售花園臺之單位。與去年同期比較，售出之單位較少而售價亦稍遜，此項事實解釋了整體收入及純利均下降之原因。

來自香港物業租賃業務之租金總額及收入淨額均與去年同期相若。由於本集團位於上海之兩個項目，包括港匯廣場及恒隆廣場，現已提供收益，故整體租金收入上升。

不計入比重輕微之工業物業，本集團香港物業組合之整體租出率略高於百分之九十二。寫字樓及豪宅比起商場物業較受到不利之影響，這反映市場之實況以及事實上商場物業可供採取較主動之方式管理。本集團不斷因應市場意欲之轉變而調整屬下商場之行業及租戶組合。

## 展望

展望未來，本集團對物業發展項目仍抱慎重態度。一方面，由於在一九九九年和二零零零年已審慎添置物業，本集團現於地產業擁有優勢，處於地產業最佳之一環。所持有之市區住宅土地屬於市場內最佳之一部份，而成本價亦甚具競爭能力。另一方面，本集團並不急於添置土地。未來數年之土地供應量充裕，而需求仍然疲弱。雖然樓市交投有所回升，但樓價並無上升。基於按揭利率處於約二點六五厘之歷史低位，加上政府暫停十個月出售資助樓宇，以及發展商出盡奇謀之促銷策略，樓市交投回升也許並非意外。但樓價停滯不前，顯示置業者缺乏信心，此情況值得關注。

寫字樓及豪宅之租金，於未來一段日子仍會平滯，目前未見有任何因素可令其改變，事實上新供應之單位數量將於未來數年上升。物業租賃方面之唯一可觀點乃在於上海。

基於二零零二年下半年前，除花園臺外，本集團並無許多之物業可供出售，預期本財政年度之溢利將較去年度遜色。

承董事局命  
主席  
陳啟宗

香港，二零零二年三月一日