

業績及股息

截至二零零二年十二月三十一日止六個月之營業額為十億七千四百萬元，減少百分之十三點六。普通股股東應佔純利為五億四千六百六十萬元，減少百分之十三點八。每股普通股盈利為一角八點九仙，較去年同期下降百分之十三點七。董事局宣布派發中期股息每股普通股一角一仙，與去年同期之金額相同。中期股息將於二零零三年四月二十五日派發予於二零零三年四月十七日名列股東名冊之普通股股東。

業務回顧

溢利減少主要由於物業銷售不足以及財務費用增加所致。來自香港之物業租賃溢利微降，但因上海物業租賃溢利上升而基本上得以彌補。

鑑於市道甚為呆滯而資金成本低，管理層已決定押後物業銷售計劃。於較接近完工時進行銷售有一定好處：待棚架拆除後，潛在買家可更佳地比較本集團與鄰近競爭對手之產品。本集團有信心，本集團之產品無論設計和用料均勝人一籌。

去年十月，本集團完成收購格蘭酒店集團（格蘭酒店）。管理層多年來一直等候時機進行此項交易，如今吾等欣喜本集團絕大多數股東已予以批准。新安排可讓本集團統一前稱為雅蘭酒店之物業業權。本集團過往僅擁有該物業之購物商場，而其上層之酒店乃屬於格蘭酒店擁有。該物業連同毗鄰本集團已擁有之麗斯大廈，可合併為一四面單邊之地盤，於市道合適時可重新發展；康蘭酒店之情況亦類同。但基於重新發展一事料不會於可見之將來進行，故雅蘭酒店之房間將改為寫字樓及商舖，而康蘭酒店之房間亦已改為服務式寓所。康蘭酒店當初興建時，其約一半之房間已屬於服務式寓所。

展望

大眾住宅市道短期內會否復甦實屬疑問，供應量仍然充裕而承接力仍然疲緩。（一手市場於二零零二年之需求增加乃屬假象。由於私營房屋與政府資助房屋之價格拉近，買家選擇設計和建築均較佳之私營單位，對政府資助房屋之需求縮減，故政府於臨近二零零一年年底時宣布暫停出售資助房屋為期十個月。於過去數年，包括私人 and 政府興建單位在內之一手市場，其總需求量一直非常平穩，每年約為二萬七千個單位。）失業之威脅令信心持續處於低水平，而對樓價下降之預期則進一步拖慢樓市。倘一手市場要復甦，二手市場交投額必須先行回升，而後者卻持續偏低。於過去五年二手市場之每年平均交投額，僅較一九九七年高峰期之百分之三十五稍高。結果樓價不斷下滑，單以二零零二年計算，平均樓價已下跌約百分之十一。

來自香港之租金收入將持續受壓。通縮及整體經濟放緩已影響租金，一如以往，寫字樓及高檔住宅市場受到最大打擊。本地消費信心仍將疲弱，但商舖業主可期望訪港內地旅客將持續增加，而本港兩個主要購物區旺角及銅鑼灣（本集團在該兩區擁有多項物業）特別受惠。該等物業可減低本集團整體租金收入之跌幅，而上海市場之增長可望彌補大部分之差額。

主席
陳啟宗

香港，二零零三年二月二十日