

# 永發置業有限公司

## 主席報告書

---

本人謹代表董事局呈報本集團截至二零零二年三月三十一日止年度之財務業績及業務。

### 業績及股息

本集團本年度之營業額為10,100,000港元，較去年下降約3%。營業額下降主要是由於本集團物業租賃業務之租金收入減少所致。此外，期內銀行利息收入亦下降至1,040,000港元，較去年下降約56%。

儘管營業額及期內利息收入下降，惟本集團之虧損由去年6,700,000港元大幅減低至約2,800,000港元。集團業績改善之主要原因，在於發展中或待發展物業減值撥備及投資證券之減值撥備大幅減少。

於二零零二年一月，本公司派發中期股息每股2仙。董事局現建議派發末期股息每股7仙，共2,800,000港元。倘獲得股東批准，則末期股息將於二零零二年八月二十八日派發。

### 業務回顧

#### 物業發展

九龍青山道201&203號之商住物業發展項目現正進行額外鑽樁工程。由於受到若干技術性問題及環境限制，進度受到延誤。此外，本集團持有元朗屏山數幅農地而轉作住宅用途之計劃，亦已收到政府提出之換地金額及條款，但本集團認為有關條款並不合理，已提出上訴。

#### 物業投資

本集團之物業投資組合主要為商業樓宇。在香港經濟環境欠佳下，物業租賃業務經營艱難。物業出租率與去年相若，但平均租金卻出現相當幅度下調。物業租賃市場仍不明朗，租金仍有下調壓力。根據獨立物業估值師評估投資物業組合於二零零二年三月三十一日之公開市值，於結算日出現重估減值淨額4,400,000港元。

# 永發置業有限公司

## 主席報告書 (續)

---

### 業務回顧 (續)

#### 股票投資及股息收入

本集團將股票投資組合分為長期及短期投資組合。長期投資組合用以收取穩定股息收入，而短期投資組合則作為買賣用途。由於經濟前景欠佳，本集團於年內概無買賣股票，亦無購入長期股票投資(除若干以股代息之股票外)。在扣除年終就股票投資減值所作之額外撥備3,800,000港元後，長期投資組合之價值保持在46,000,000港元水平。

本年度之股息收入為2,000,000港元，與去年相若。

#### 流動現金及財政來源

一如以往，本集團並無對外借貸，並經常保持充裕流動資金。於二零零二年三月三十一日，本集團可動用資金存放於銀行約為36,000,000港元，資金水平足以應付日常營運及項目發展開支所需。

#### 展望

香港經濟並未如期待般從去年之低迷復甦過來，持續經濟的低迷對本集團期內之業務及經營業績有重大影響。有鑑於此不明朗前景，本集團將採取審慎之投資策略，但仍積極尋找合適之投資機會，爭取理想回報。

#### 致謝

最後，本人藉此機會對本集團全體董事及員工的合作及所作之貢獻深表謝忱。

主席  
伍時華

香港，二零零二年六月二十七日