

晉利地產金融有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

晉利地產金融有限公司(「本公司」)之董事欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年一月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零二年一月三十一日止年度

	附註	二零零二年 港元	二零零一年 港元 (重列)
營業額	2	75,552,009	75,213,145
租賃業務成本		(17,733,587)	(18,475,749)
		57,818,422	56,737,396
其他收入	3	4,937,377	6,443,999
行政開支		(6,218,803)	(5,543,784)
美國關島土地之降值虧損		(58,000,000)	—
		(1,463,004)	57,637,611
經營(虧損)溢利		(1,463,004)	57,637,611
融資成本	5	(8,903,465)	(17,463,755)
應佔聯營公司業績之份額		(119,983)	510,309
		(10,486,452)	40,684,165
除稅前(虧損)溢利	2	(10,486,452)	40,684,165
稅項	6	(5,262,523)	(5,609,019)
		(15,748,975)	35,075,146
未計少數股東權益前(虧損)溢利		(15,748,975)	35,075,146
少數股東權益		4,558,785	(2,694,388)
		(11,190,190)	32,380,758
本年度(虧損)溢利淨額		(11,190,190)	32,380,758
		20,328,000	22,360,800
股息	7	20,328,000	22,360,800
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利	8		
基本		(16.5)	47.8

附註：

1. 採納新增／經修訂會計實務準則

本年度，本集團首次採納多項由香港會計師公會頒佈之新增及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」），包括會計實務準則第14號（經修訂）「租賃」。

於過往年度，載入由本集團及一聯營公司持有之其他物業位於美國關島之租賃土地乃以重估金額於結算日入賬。會計實務準則第14號（經修訂）「租賃」已闡釋，該等租約應列作營運租約，並以成本減攤銷金額列賬。調整已追溯至過往年度，以符合會計實務準則第14號（經修訂）之規定。採納此項經修訂準則對收益表之影響為，將本集團截至二零零二年一月三十一日止年度之虧損增加港幣二萬四千二百四十五元，並將其截至二零零一年一月三十一日止年度之溢利減少港幣二萬四千二百四十五元，有關改動已經以往年調整之方式處理。故此，比較數字已經重列。

採納其他新增及經修訂會計實務準則對已呈列之本集團往年業績並無重大影響。

採納新增及經修訂會計實務準則之詳情會載入本公司將寄發予股東之年報。

2. 分部資料

收入及業績

截至二零零二年一月三十一日止年度

	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
分部收入	<u>72,133,284</u>	<u>—</u>	<u>3,418,725</u>	<u>75,552,009</u>
分部業績	<u>55,092,663</u>	<u>(58,000,000)</u>	<u>2,983,921</u>	<u>76,584</u>
利息及其他收入				4,679,215
未分配之公司開支				(6,218,803)
融資成本				(8,903,465)
應佔聯營公司業績之份額	—	(275,653)	155,670	(119,983)
除稅前虧損				<u>(10,486,452)</u>

收入及業績

截至二零零一年一月三十一日止年度

	物業出租 港元	土地投資 港元	其他業務 港元	綜合 港元
分部收入	<u>71,738,658</u>	<u>—</u>	<u>3,474,487</u>	<u>75,213,145</u>
分部業績	<u>53,959,117</u>	<u>—</u>	<u>2,995,288</u>	<u>56,954,405</u>
利息及其他收入				6,226,990
未分配之公司開支				(5,543,784)
融資成本				(17,463,755)
應佔聯營公司業績之份額	—	(263,919)	774,228	510,309
除稅前溢利				<u>40,684,165</u>

3. 其他收入

其他收入包括銀行存款利息港幣二百五十一萬七千三百四十三元（二零零一年：港幣五百三十七萬七千一百四十四元）。

4. 折舊及攤銷

計入本年度收益表之折舊及攤銷合共港幣三十四萬一千三百九十三元(二零零一年：港幣二十三萬九千二百零九元)。

5. 融資成本

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
利息：		
銀行貸款及透支	8,876,305	14,494,842
融資租約	27,160	22,633
其他於五年內須悉數償還之負債	—	2,946,280
	<u>8,903,465</u>	<u>17,463,755</u>

6. 稅項

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,890,264	5,206,748
海外稅項	204,000	142,000
遞延稅項	168,259	154,569
	<u>5,262,523</u>	<u>5,503,317</u>
聯營公司		
香港利得稅	—	105,702
	<u>5,262,523</u>	<u>5,609,019</u>

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅盈利以稅率16%(二零零一年：16%)計算。海外稅項乃按本集團營運所在之司法權區所訂定之稅率計算。

7. 股息

	二零零二年 港元	二零零一年 港元
已付中期股息：		
每股普通股十港仙 (二零零一年：八港仙)	6,776,000	5,420,800
擬派末期股息：		
每股普通股二十港仙 (二零零一年：二十五港仙)	13,552,000	16,940,000
	<u>20,328,000</u>	<u>22,360,800</u>

8. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按本年度虧損淨額港幣一千一百一十九萬零一百九十元(二零零一年：溢利淨額港幣三千二百三十八萬零七百五十八元)及年內已發行普通股六千七百七十六萬股(二零零一年：六千七百七十六萬股)計算。

股息

董事會現建議派發末期股息，每股二十港仙(二零零一年：每股二十五港仙)，於二零零二年八月十五日派發予二零零二年六月二十五日登記名冊內之股東。連同於二零零一年十二月派發之中期股息每股十港仙(二零零一年：每股八港仙)，即全年股息每股共為三十港仙(二零零一年：每股三十三港仙)。

業務回顧

本集團之主要業務仍為投資控股、物業投資、物業發展及提供樓宇代理服務。

租務市場仍然疲弱，而經濟氣候未見改善，商業及住宅租務市場之需求於上半年度稍為回穩，但下半年度卻受到美國「九一一」災難之不利影響。由於捷利中心第一期及第二期之出租率於上半年度上升，本集團長期物業組合之營業額上升約百分之一，惟出租率受到下半年度美國「九一一」災難之不利影響。

截至二零零二年一月三十一日止財政年度，本集團之除稅及少數股東權益後虧損淨額為港幣一千一百萬元，虧損淨額主要是由於本集團位於美國關島之土地之減值虧損港幣五千八百萬元所致。除此項減值虧損(扣除少數股東權益)外，本集團仍有本年度溢利淨額約港幣三千九百萬元，去年之溢利淨額約為港幣三千二百萬元。貢獻增加港幣七百萬元，主要是由於銀行貸款及銀行透支之利息開支減少，以及捷利中心第一期及第二期之出租率於上半年度上升所致。

在香港方面，本集團自捷利中心第一期及第二期錄得之租金收入貢獻略為增加，但其他香港投資物業之租金則出現輕微下跌。新租約須按現時較低之租金水平簽訂或提供更多免租期。在現有租約到期續約時，本集團須稍為降低租金，以此保留現有租戶。基於未來兩至三年九龍塘之地積比率和高度限制可能放寬，儘管機場經已遷往赤鱸角，董事會成員為了股東最大利益著想，決定仍暫緩展開九龍塘牛津道之發展項目。

新增會計實務準則第31號「資產降值」(「會計實務準則第31號」)已於本年度生效，該項準則規定，資產之可收回金額乃根據彼等之市值或使用價值釐定。因此，董事參照獨立物業估值師於結算日後進行之估值，就美國關島之土地之可收回金額進行檢討。故此，為符合會計實務準則第31號之規定，關島若干土地之賬面值之降值虧損港幣五千八百萬元已計入本年度之收益表。另一方面，其他位於關島之土地已升值，產生重估盈餘約港幣五千五百萬元(未計入應佔稅項)，根據本集團之會計政策，此筆款項並未計入本集團之綜合財務報告表。

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park第一期，受到關島經濟持續衰退及美國「九一一」災難之不利影響，租金收入也輕微下調。位於關島Tamuning地段號碼5148-3及5148-4之發展項目，因關島及日本經濟仍然欠佳，將繼續延後進行。

附屬公司及聯營公司於年內並無進行任何重大收購或出售交易。

本集團共有僱員二十三人(二零零一年：二十三人)。年內之僱員費用為港幣五百零二萬六千元(二零零一年：港幣五百零五萬八千元)。

財務活動

於二零零二年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億三千八百萬元(二零零一年：港幣一億六千七百萬元)，有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣三千三百萬元(二零零一年：港幣四千四百萬元)之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零二年一月三十一日之資本負債比率為百分之十四點五(二零零一年：百分之十五點三)。於二零零二年一月三十一日可供本集團動用而尚未支取之銀行信貸為港幣七千六百萬元(二零零一年：港幣五千四百萬元)。

於二零零二年一月三十一日，賬面總值約港幣八億二千三百萬元(二零零一年：港幣九億零三百萬元)之本集團物業已按揭或抵押予銀行，作為提供予本集團信貸融資。

於二零零二年一月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保，作為提供予該等附屬公司為數港幣二億八千一百萬元(二零零一年：港幣二億八千一百萬元)之銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約港幣一億三千八百萬元(二零零一年：港幣一億六千七百萬元)已被動用。

業務展望

董事會預期關島之經濟仍然低迷，並繼續受到美國「九一一」災難之不利影響，而情況將再延續一或兩年。此外，由於香港經濟復甦之步伐仍然緩慢，而租務市場表現仍然偏軟，因此董事會對來年之業務表現更為審慎。然而，董事會成員深信本集團能以穩固財政基礎，繼續秉承一貫穩健作業策略下，積極判別本港及它處之投資機會。

買賣或贖回本公司上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

暫停辦理登記手續

本公司將由二零零二年六月二十五日(星期二)至七月五日(星期五)首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。已購本公司股票人仕，為確保收取擬派末期股息之權利，請將購入之股票連同過戶文件於二零零二年六月二十四日(星期一)下午四時前送達本公司之股票登記處Sums Limited(地址為香港干諾道中111號永安中心1601室)辦理過戶登記手續。

於聯交所網頁刊登業績

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段規定披露之所有資料將於適當時刊登於聯交所網頁內。

承董事會命
主席
李德義

香港，二零零二年五月二十二日

晉利地產金融有限公司

股東週年大會通告

茲通告本公司訂於二零零二年七月五日(星期五)上午九時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店二樓解頤廳召開股東週年大會討論下列決議案：

- (一) 省覽截至二零零二年一月三十一日止年度之經審核財務報告表與董事會及核數師報告書。
- (二) 宣派末期股息。
- (三) 重選依章告退之董事及釐定董事酬金。
- (四) 重聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。
- (五) 作為特別事項，考慮並酌情通過，或經修訂後通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「無條件授權董事會增發及處理數量不超過本公司已發行股本百分之二十新股，此項授權於下一次股東週年大會前仍屬有效。」

承董事會命
秘書
何國權
謹啟

香港，二零零二年五月二十二日

附註：

- (1) 有資格出席上述大會及有投票權之股東，均可委派代表及代其投票；代表人毋需為本公司股東。所有委派代表書必須於開會前四十八小時送達本公司註冊辦事處登記，方為有效，公司註冊辦事處地址為香港干諾道中111號永安中心1601室。
- (2) 本公司將由二零零二年六月二十五日(星期二)至七月五日(星期五)首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。已購本公司股票人仕，為確保收取擬派末期股息之權利，請將購入之股票連同過戶文件於二零零二年六月二十四日(星期一)下午四時前送達本公司之股票登記處Sums Limited(地址為香港干諾道中111號永安中心1601室)辦理過戶登記手續。
- (3) 關於上述決議案第五項之普通決議案，要求股東重新授權之原因，係為遵照公司法例第五十七乙條及香港聯合交易所有限公司上市規則而提出。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。