

晉利地產金融有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零二／零三年中期業績公佈

晉利地產金融有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零二年七月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績。

截至二零零二年七月三十一日止六個月之股東應佔溢利為16,629,000港元，較截至二零零一年七月三十一日止六個月同期之19,746,000港元，減少約百份之十六。

期內每股盈利為25港仙，較二零零一年同期之每股盈利29港仙減少約百份之十四。每股盈利之計算基準詳載於下文附註10。

董事已宣佈派發中期股息每股8港仙(二零零一年：10港仙)予於二零零二年十一月十五日已登記之股東。中期股息將於二零零二年十二月十二日派發。

簡明綜合收益表

截至二零零二年七月三十一日止六個月

	附註	截至七月三十一日止 六個月	
		二零零二年 千港元 (未經審核)	二零零一年 千港元 (未經審核)
營業額	3	34,592	38,673
租賃業務成本		(5,922)	(8,727)
		28,670	29,946
其他收入	4	681	2,198
行政開支		(3,808)	(4,108)
其他經營開支	6	(2,567)	—
		22,976	28,036
經營溢利		22,976	28,036
融資成本	7	(2,515)	(4,769)
應佔聯營公司業績 之份額		(152)	188
		20,309	23,455
除稅前溢利		20,309	23,455
稅項	8	(2,361)	(2,320)
		17,948	21,135
未計少數股東權益 前溢利		17,948	21,135
少數股東權益		(1,319)	(1,389)
		16,629	19,746
本期間溢利淨額		16,629	19,746
		5,421	6,776
股息(中期)	9	5,421	6,776
		港仙	港仙
		25	29
每股盈利 基本	10	25	29

附註：

1. 編製基準

簡明綜合收益表乃摘錄自根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）刊發出之《會計實務準則》（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之有關適用披露規定而編製之簡明綜合財務報告表。

2. 主要會計政策

用於編製本期間之簡明綜合財務報告表之會計政策與本集團編製截至二零零二年一月三十一日止年度之全年財務報告表所依循者相乎，惟本集團已採納於本會計期間生效之全新／經修訂會計實務準則。採納此等全新／經修訂會計實務準則對本期間及作比較之前期間之經營業績並無任何重大影響。本集團會計政策之更改詳情，以及對本集團簡明綜合財務報告表之有關影響載列於致股東之中期報告內。

3. 營業額

本集團之營業額指來自出租物業之收入。本集團之營業額及經營溢利中超過90%乃來自出租香港物業。

4. 其他收入

其他收入包括銀行利息374,000港元（二零零一年：2,037,000港元）。

5. 折舊

期內，本集團投資物業及其他固定資產之折舊支出分別為8,000港元（二零零一年：8,000港元）及133,000港元（二零零一年：79,000港元）。

6. 其他經營開支

其他經營開支包括有關建議配售本公司股份、法律及財務顧問費用而產生之開支。

7. 融資成本

融資成本指於五年內須悉數償還之銀行借貸及其他借貸之利息。

8. 稅項

	截至七月三十一日止 六個月	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本期稅項：		
香港	2,361	2,209
海外	—	87
	<hr/>	<hr/>
本公司及其附屬公司		
應佔稅項	2,361	2,296
應佔聯營公司香港利得稅	—	24
	<hr/>	<hr/>
	2,361	2,320
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃依照期間之估計應課稅溢利以稅率16% (二零零一年：16%) 計算。海外稅項乃按本集團經營業務所在地區所訂定的稅率計算。

9. 股息

董事已決定向於二零零二年十一月十五日名列股東登記冊之本公司股東派付每股普通股8港仙 (二零零一年：10港仙) 之中期股息。

10. 每股盈利

每股基本盈利乃按期內之溢利淨額16,629,000港元 (二零零一年：19,746,000港元) 及期內已發行普通股67,760,000股 (二零零一年：67,760,000股) 計算。

由於本公司並無任何潛在攤薄普通股，故此並無呈報本期間及前期間之每股攤薄盈利。

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。於期間內本集團大部份業務主要乃基於香港，而本集團超過百分之九十之營業額及經營溢利在出租香港樓宇獲得。

由於本地經濟持續疲弱，市場需求萎縮，致使本年度上半年辦公室租金下跌。由於辦公室租金進一步降低，而物業租務市場之需求減弱，故本集團長期物業組合的營業額下跌約百分之十一。

因借貸利息開支之減省而產生之本期間溢利帶來正面影響，不足以抵銷因辦公室租金下降之影響。鑑於目前之物業市場不景，因此，新租約須按現時較低的租金水平簽訂。在現有租約到期續約時，本集團須適量降低租金或提供免租期，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，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。

本集團在關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park 第一期，受到經濟持續衰退之影響，本財政年度租金收入也輕微下調。因此，位於關島Tamuning地段Lot No. 5148－3及5148－4之發展項目，將繼續延後進行。

於回顧期間內，於美國關島經營之一家獨立物業估值師行評估本集團於關島之土地，而該項評估產生約55,000,000港元之盈餘。根據本集團之會計政策，該等盈餘並無納入中期財務報告內。

於本期間內並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

本集團共有僱員二十三人(二零零一年：二十三人)。期內之僱員費用約為港幣一百七十八萬五千元(二零零一年：港幣一百七十三萬三千元)。

財務活動

於二零零二年七月三十一日之股東資金為港幣九億五千三百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣九億五千一百萬元)。於二零零二年七月三十一日，本集團之借貸總額為港幣一億二千九百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣一億三千八百萬元)，有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數港幣三千六百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣三千三百萬元)之銀行貸款須於一年內償還。因此，本集團於二零零二年七月三十一日之資本負債比率為百分之十三點五(二零零二年一月三十一日：百分之十四點五)。於二零零二年七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六千三百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣七千六百萬元)。

於二零零二年七月三十一日，賬面總值約港幣八億二千三百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣八億二千三百萬元)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。

於二零零二年七月三十一日，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(二零零二年一月三十一日：港幣二億八千一百萬元)銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約港幣一億二千八百萬元(二零零二年一月三十一日：港幣一億二千八百萬元)已被動用。

業務展望

香港之租務市場仍然極為疲軟，而經濟情況仍有待改善。倘市場需求仍然未能復蘇，預期將難以應付新辦公室物業之龐大供應。預期整體經濟於二零零四年上半年回復前，市場於明年之表現將進一步受影響，而本公司下半年之表現或未能達上半年之水平。董事會預期關島之經濟於美國「911」慘劇後將仍然受到不利影響，而當地不明朗之經濟情況將再持續一至兩年。

買賣或購回本公司上市證券

截至二零零二年七月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無買賣或購回本公司任何上市證券。

最佳應用守則

本公司董事並不知悉有任何資料足以合理地指出本公司截至二零零二年七月三十一日止六個月內任何時間，未有遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄十四。

本公司之審核委員會已審閱本集團截至二零零二年七月三十一日止六個月之未經審核中期報告。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零二年十一月十一日星期一至二零零二年十一月十五日星期五（首尾兩天在內），暫停辦理股票過戶登記手續。欲享有中期股息之過戶人士，必須將過戶表格連同有關之股票於二零零二年十一月八日星期五下午四時正前送達登記處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。

於聯交所網頁刊載業績

聯交所證券上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段規定披露之所有資料將於適當時刊載於聯交所網頁內。

承董事會命
晉利地產金融有限公司
主席
司徒澤樺

香港，二零零二年十月二十五日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。