

# 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」)截至二零零三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

截至二零零三年一月三十一日止年度

	附註	二零零三年 港元	二零零二年 港元
營業額	2	<b>67,714,791</b>	75,552,009
租賃業務成本		<b>(14,972,225)</b>	(17,733,587)
		<b>52,742,566</b>	57,818,422
其他經營收入	3	<b>1,300,995</b>	4,937,377
行政開支		<b>(6,558,924)</b>	(6,218,803)
其他經營開支	4	<b>(4,228,306)</b>	—
物業降值虧損		<b>(2,896,000)</b>	(58,000,000)
經營溢利 (虧損)		<b>40,360,331</b>	(1,463,004)
融資成本	6	<b>(4,997,649)</b>	(8,903,465)
應佔聯營公司業績之份額		<b>87,502</b>	(119,983)
除稅前溢利 (虧損)	2	<b>35,450,184</b>	(10,486,452)
稅項	7	<b>(5,097,718)</b>	(5,262,523)
未計少數股東權益前 溢利 (虧損)		<b>30,352,466</b>	(15,748,975)
少數股東權益		<b>(2,943,102)</b>	4,558,785
本年度溢利 (虧損) 淨額		<b>27,409,364</b>	(11,190,190)
股息	8	<b>5,420,800</b>	20,328,000
		港仙	港仙
每股盈利 (虧損)	9		
基本		<b>40.5</b>	(16.5)

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」）。採納此等會計實務準則導致綜合現金流量表之呈列方式改變，及引入綜合權益變動報表，惟對本會計期間或過往會計期間之業績並無任何重大影響。

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

截至二零零三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>65,452,696</u>	<u>—</u>	<u>2,262,095</u>	<u>67,714,791</u>
分部業績	<u>51,108,030</u>	<u>(2,896,000)</u>	<u>1,915,350</u>	50,127,380
利息及其他收入				1,020,181
未分配之公司開支				(10,787,230)
融資成本				(4,997,649)
應佔聯營公司業績之份額	—	(267,240)	354,742	<u>87,502</u>
除稅前溢利				<u>35,450,184</u>

## 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>	76,584
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	<u>(119,983)</u>
除稅前虧損				<u>(10,486,452)</u>

### 3. 其他經營收入

其他經營收入包括銀行存款利息港幣813,480元(二零零二年：港幣2,517,343元)。

### 4. 其他經營開支

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
有關以下各項之法律、專業及其他費用：		
建議公開發售本公司之新股份 獲提供之其他企業及法律顧問 服務	<b>1,586,269</b>	—
	<b>2,642,037</b>	—
	<b><u>4,228,306</u></b>	<u>—</u>

### 5. 折舊及攤銷

計入本年度收益表之折舊及攤銷合共港幣385,991元(二零零二年：港幣341,393元)。

## 6. 融資成本

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
利息：		
銀行貸款及透支		
須於五年內悉數償還	4,411,770	8,291,303
毋須於五年內悉數償還	558,719	585,002
融資租約	27,160	27,160
	<u>4,997,649</u>	<u>8,903,465</u>

## 7. 稅項

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
稅項支出包括：		
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,774,162	4,890,264
海外稅項	132,000	204,000
遞延稅項	105,580	168,259
	<u>5,011,742</u>	<u>5,262,523</u>
聯營公司		
香港利得稅	85,976	—
	<u>5,097,718</u>	<u>5,262,523</u>

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅盈利以稅率16% (二零零二年：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。

## 8. 股息

	二零零三年 港元	二零零二年 港元
已付中期股息： 每股普通股8港仙 (二零零二年：10港仙)	5,420,800	6,776,000
擬派末期股息： 每股普通股一無 (二零零二年：20港仙)	—	13,552,000
	<u>5,420,800</u>	<u>20,328,000</u>

## 9. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本年度溢利淨額港幣27,409,364元(二零零二年：虧損淨額港幣11,190,190元)及年內已發行普通股67,760,000股(二零零二年：67,760,000股)計算。

## 股息

本公司於二零零二年十二月十二日派發中期股息每股港幣0.08元。鑑於Smart Extra Holdings Limited於二零零三年五月二十一日刊發有關收購建議及計劃建議(各定義見該公佈)之公佈，董事會不建議派發末期股息給予股東於應屆股東週年大會上批准。

## 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。本集團於本年度之業務大部份於香港進行，而本集團超過90%之營業額及經營溢利均由租賃香港物業所得。

於回顧年度，物業租務市場仍然蕭條，經濟未見起色，持續通縮。本集團之財務年度結束後，由於爆發非典型肺炎，導致公司暫停物業租賃買賣，經濟狀況惡化。因此，非典型肺炎爆發後，零售物業市場受到不利因素影響，寫字樓及住宅租金進一步下滑。由於本年度寫字樓租金持續下跌，物業市場需求偏軟，本集團長期物業組合之營業額減少約10%。

截至二零零三年一月三十一日止財政年度，本集團錄得除稅及少數股東權益後溢利淨額港幣27,000,000元(二零零二年：虧損淨額港幣11,200,000元)，該金額已計及物業降值虧損港幣2,900,000元(二零零二年：港幣58,000,000元)。倘不計及本財政年度及上一個財政年度之物業降值虧損，本公司於回顧年度之溢利淨額實際上有所減少。溢利淨額減少，主要乃由於寫字樓租金進一步下滑，物業租務市場需求偏軟所致。

本集團所節省之借貸利息開支，大部份均因寫字樓租金下滑而抵銷。現時，物業市場低迷，本集團須以較低之租金議定新租約。在現有租約到期續約時，本集團須稍為調低租金或提供免租期，以挽留現有租戶。

基於未來兩至三年九龍塘之地積比率及高度限制可能放寬，董事會為了股東最大利益著想，已決定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，受到關島及日本(關島之大部份遊客來自日本)持續經濟衰退所影響，租金收入也輕微減少。因此，位於關島Tamuning地段號碼5148-3及5148-4之發展項目將繼續延期進行。

於年內並無進行任何重大附屬公司及聯營公司之收購或出售交易。

本集團共有僱員23人(二零零二年：23人)。年內之僱員費用為港幣6,604,000元(二零零二年：港幣5,026,000元)。

## 財務活動

於二零零三年一月三十一日之股東資金為港幣773,000,000元(二零零二年一月三十一日：港幣951,000,000元)。於二零零三年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣119,000,000元(二零零二年：港幣138,000,000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38,000,000元(二零零二年：港幣33,000,000元)之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零三年一月三十一日之資本負債比率為15.4%(二零零二年：14.5%)。於二零零三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63,000,000元(二零零二年：港幣63,000,000元)。

於二零零三年一月三十一日，賬面總值約為港幣659,000,000元(二零零二年：港幣823,000,000元)之本集團物業已按揭或抵押予銀行，作為提供予本集團之信貸融資。

於二零零三年一月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保數額港幣281,000,000元(二零零二年：港幣281,000,000元)，當中約港幣119,000,000元(二零零二年：港幣138,000,000元)已動用。

## 業務展望

董事會預期關島之經濟將持續低迷，情況將於最少短期至中期內持續。此外，由於全球經濟疲弱，加上爆發非典型肺炎，對香港構成持續不利影響，預期寫字樓租務市場將持續蕭條。因此，董事會對來年之業務展望持保守態度。然而，董事會仍深信，本集團將保持良好之財政基礎，繼續秉承一貫穩健作業策略，積極判別本港及其他地方之商機。



## 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

本公司將由二零零三年六月二十三日(星期一)至二零零三年七月三日(星期四)首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。持有本公司股票之人士，請於二零零三年六月二十日(星期五)下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票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  
晉利地產金融有限公司  
主席  
司徒澤樺

香港，二零零三年五月二十二日

# 晉利地產金融有限公司 股東週年大會通告

茲通告本公司訂於二零零三年七月三日(星期四)上午九時三十分假座香港銅鑼灣告士打道281號香港怡東酒店三樓解頤廳召開股東週年大會討論下列事宜：

- (1) 省覽截至二零零三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。
- (2) 重選依章告退之董事及釐定董事酬金。
- (3) 重聘核數師及授權董事釐定核數師酬金。
- (4) 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

### 「動議：

無條件授予本公司董事一般授權以於有關期間發行、配售及出售不超過本公司已發行股本於本決議案通過日期20%之股份及就配售、發行或出售不超過本公司已發行股本於本決議案通過日期20%之股份而作出或授出要約、協議或購股權。

就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過日期起至下列最先出現之時間止之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束之日；
- (b) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權之日；或
- (c) 本公司組織章程大綱及公司細則、香港法例第32章(公司條例)或香港其他適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日。」

承董事會命  
晉利地產金融有限公司  
秘書  
何國權

香港，二零零三年五月二十二日

附註：

1. 凡有資格出席上述大會及有投票權之股東，均可委派代表代其出席及投票。代表人毋須為本公司股東。所有委派代表書必須於大會指定舉行時間前四十八小時送達本公司之註冊辦事處登記，方為有效，本公司註冊辦事處之地址為香港干諾道中111號永安中心1601室。
2. 本公司將由二零零三年六月二十三日(星期一)至二零零三年七月三日(星期四)首尾兩天在內，暫停辦理股份過戶登記手續。持有本公司股票之人士，請於二零零三年六月二十日(星期五)下午四時前，將所有過戶文件連同有關股票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. 關於上述第四項之普通決議案，要求股東批准一般授權之原因，乃為遵照公司條例第57B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。