

# 晉利地產金融有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

## 二零零三／零四年中期業績公佈

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」)截至二零零三年七月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績。

截至二零零三年七月三十一日止六個月之股東應佔溢利為12,516,000港元，較截至二零零二年七月三十一日止六個月同期之16,016,000港元(重列)，減少約百份之二十二。

期內每股盈利為18港仙，較二零零二年同期之每股盈利24港仙(重列)減少約百份之二十五。每股盈利之計算基準詳載於下文附註10。

由於Smart Extra Holdings Limited透過協議安排可能將本公司私有化，因此董事不建議派付截至二零零三年七月三十一日止年度之中期股息(二零零二年：8港仙)。

# 簡明綜合收益表

截至二零零三年七月三十一日止六個月

		截至七月三十一日止 六個月	
	附註	二零零三年 千港元 (未經審核)	二零零二年 千港元 (未經審核 及重列)
營業額	3	<b>30,223</b>	34,592
租賃業務成本		<b>(5,755)</b>	(5,922)
		<b>24,468</b>	28,670
其他經營收入	4	<b>438</b>	681
行政開支		<b>(5,778)</b>	(3,808)
其他經營開支	6	<b>(789)</b>	(2,567)
經營溢利		<b>18,339</b>	22,976
融資成本	7	<b>(1,623)</b>	(2,515)
應佔聯營公司業績 之份額		<b>(62)</b>	(152)
除稅前溢利		<b>16,654</b>	20,309
稅項	8	<b>(3,067)</b>	(2,978)
未計少數股東權益 前溢利		<b>13,587</b>	17,331
少數股東權益		<b>(1,071)</b>	(1,315)
本期間溢利淨額		<b>12,516</b>	16,016
股息(中期)	9	<b>—</b>	5,421

每股盈利	10		
基本		<u>18</u>	<u>24</u>

附註：

### 1. 編製基準

簡明綜合收益表乃摘錄自根據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及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」而編製之簡明綜合財務報告表。

### 2. 主要會計政策

所採納之會計政策與本集團編製截至二零零三年一月三十一日止年度之全年財務報告表所依循者相乎，惟本集團於本期間採納會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」則除外。

會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定採納資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，財務報告表內之資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用之相應稅基兩者之臨時差額，均須確認作遞延稅項。此項新會計政策已被追溯應用。去年同期之比較數字已相應重列。

採納會計實務準則第12號（經修訂）導致本集團截至二零零三年七月三十一日止六個月之溢利減少611,000港元（二零零二年：613,000港元）。

有關會計政策變動所引致財務影響之詳情已載於將寄發予股東之中期報告內。

### 3. 分部資料

本集團呈報其主要分部資料時依據之業務分部如下：

物業出租 — 出租位於香港及美國關島之物業

土地投資 — 投資土地作長期持有

截至二零零三年七月三十一日止六個月

	物業出租 千港元	土地投資 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
分部營業額	<u>30,223</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,223</u>
分部業績	<u>23,930</u>	<u>—</u>	<u>157</u>	<u>24,087</u>
利息及其他收入				281
未分配之公司開支				<u>(6,029)</u>
經營溢利				18,339
融資成本				(1,623)
應佔聯營公司業績之份額		9	(71)	<u>(62)</u>
除稅前溢利				16,654
稅項				<u>(3,067)</u>
未計少數股東權益前溢利				13,587
少數股東權益				<u>(1,071)</u>
本期間溢利淨額				<u>12,516</u>

截至二零零二年七月三十一日止六個月

	物業出租 千港元	土地投資 千港元	其他業務 千港元	綜合 千港元
分部營業額	34,592	—	—	34,592
分部業績	28,670	—	148	28,818
利息及其他收入				533
未分配之公司開支				(6,375)
經營溢利				22,976
融資成本				(2,515)
應佔聯營公司業績之份額		(13)	(139)	(152)
除稅前溢利				20,309
稅項				(2,978)
未計少數股東權益前溢利				17,331
少數股東權益				(1,315)
本期間溢利淨額				16,016

4. 其他經營收入

其他經營收入包括銀行存款利息236,000港元(二零零二年：374,000港元)。

5. 折舊

本集團於期內之折舊支出合共為167,000港元(二零零二年：141,000港元)。

6. 其他經營開支

截至二零零三年七月三十一日止期間之其他經營開支包括有關建議本公司私有化以及相關法律及財務顧問費用而產生之開支。

截至二零零二年七月三十一日止期間之其他經營開支包括有關建議公開發售本公司股份以及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	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本期稅項：		
香港	2,451	2,361
遞延稅項：		
本年度	179	617
因稅率增加而產生之稅項	437	—
	<u>3,067</u>	<u>2,978</u>
本公司及其附屬公司之 應佔稅項	<u>3,067</u>	<u>2,978</u>

香港利得稅乃依照期間之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算。

於本期間，香港利得稅稅率由16%增加至17.5%。此項增加之影響已計入財務報告表內。

## 9. 股息

董事並不建議派發中期股息。於前期間，本公司向股東派發每股8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12,516,000港元(二零零二年：16,016,000港元(重列))及期內已發行普通股67,760,000股(二零零二年：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乃來自出租香港樓宇之收益。

本地經濟於上半年受到非典型肺炎之嚴重影響。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十三。

借貸利息開支之減省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氣，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。

基於未來數年九龍塘地區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。

本集團在美國關島之主要投資物業－Aspac Industrial Park 第一期，受到關島及日本(前往關島之大部份旅客均來自該地)經濟持續衰退之影響，租金收入持續錄得下調。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。

由於本公司之最大股東Smart Extra Holdings Limited提出收購建議及計劃建議並為遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則，獨立估值師(分別為戴德梁行有限公司及Micronesian Appraisal Associates Inc.)

於二零零三年七月三十一日就本公司在香港及美國關島之土地及物業進行了特別評估，重估本集團投資物業所產生之虧絀淨額85,792,000港元乃計入儲備內。

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。

本集團共有僱員二十五人(二零零二年：二十三人)。期內之僱員費用約為2,653,000港元(二零零二年：1,785,000港元)。

於二零零三年四月一日，由於本公司收到Smart Extra Holdings Limited(「Smart Extra」)就本公司全部股份(不包括已由Smart Extra及與其一致行動人士所擁有者)提出收購建議，因此本公司之股份已暫停買賣。其後股份於二零零三年九月八日起恢復買賣。

## 財務活動

於二零零三年七月三十一日之股東資金為697,000,000港元(二零零三年一月三十一日：769,000,000港元)。於二零零三年七月三十一日，本集團之借貸總額為118,000,000港元(二零零三年一月三十一日：120,000,000港元)，有關借貸均按浮息計算利息，而絕大部份以港幣還款。為數3,000,000港元(二零零三年一月三十一日：38,000,000港元)之銀行貸款須於一年內償還。因此，本集團於二零零三年七月三十一日之資本負債比率為百分之十六點九(二零零三年一月三十一日：

百分之十五點六)。於二零零三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63,000,000港元(二零零三年一月三十一日：63,000,000港元)。

於二零零三年七月三十一日，賬面總值約為587,000,000港元(二零零三年一月三十一日：659,000,000港元)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之擔保。

於二零零三年七月三十一日，本公司已為提供予若干附屬公司之銀行信貸作出擔保，以取得提供予該等附屬公司為數281,000,000港元(二零零三年一月三十一日：281,000,000港元)之銀行信貸，而在有關銀行信貸中，約110,000,000港元(二零零三年一月三十一日：110,000,000港元)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，冀望香港政府最近所公佈之一連串政策將有助穩定物業市場及為二零零四年締造蓬勃生機。然而倘非典型肺炎再次爆發，將對經濟帶來沉重打擊。董事會於短期內未能發現關島之經濟有任何復甦跡象，預期低迷之經濟情況將再持續數年。

## **買賣或購回本公司上市證券**

截至二零零三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二零零三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二零零三年七月三十一日止六個月之未經審核中期報告。

### **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，二零零三年十月二十二日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。