

晉利地產金融有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：220)

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」)截至二零零四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

截至二零零四年一月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港元	二零零三年 港元 (重列)
營業額	2	59,338,871	67,714,791
租賃業務成本		(16,966,417)	(14,972,225)
		42,372,454	52,742,566
其他經營收入	3	918,590	1,300,995
行政開支		(8,285,062)	(6,558,924)
其他經營開支	4	—	(4,228,306)
撥回(確認)物業降價虧損		2,525,580	(2,896,000)
		37,531,562	40,360,331
經營溢利		37,531,562	40,360,331
融資成本	6	(3,402,442)	(4,997,649)
應佔聯營公司業績之份額		(210,909)	87,502
		33,918,211	35,450,184
除稅前溢利	2	33,918,211	35,450,184
所得稅費用	7	(6,088,623)	(6,483,964)
		27,829,588	28,966,220
未計少數股東權益前溢利		27,829,588	28,966,220
少數股東權益		(2,172,983)	(2,906,487)
		25,656,605	26,059,733
本年度溢利淨額		25,656,605	26,059,733
股息	8	—	5,420,800
		港仙	港仙
每股盈利	9	37.9	38.5
基本		37.9	38.5

附註：

1. 採納經修訂會計實務準則

於本年度，本集團首次採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」（「會計實務準則第12號（經修訂）」）。實施會計實務準則第12號（經修訂）之主要影響乃與遞延稅項有關。會計實務準則第12號（經修訂）規定計算遞延稅項須採納資產負債表負債法，除少數例外情況，根據財務報告表內資產與負債賬面值與計算應課稅溢利所採用之相應稅基之一切暫時差異，確認作遞延稅項。在會計實務準則第12號（經修訂）並無任何特別規定下，新會計政策已追溯應用於以往期間。二零零三年之比較金額已相應重列。

採納會計實務準則第12號（經修列）引致本集團截至二零零四年一月三十一日止年度之溢利減少港幣1,526,657元及相應過往期間之溢利減少港幣1,349,631元。

有關會計政策更改而引致之財務影響詳情，載於將寄發予股東之年報內。

2. 分部資料

收入及業績

截至二零零四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				
對外	<u>57,893,242</u>	<u>—</u>	<u>1,445,629</u>	<u>59,338,871</u>
分部業績	<u>41,572,952</u>	<u>2,525,580</u>	<u>1,128,144</u>	45,226,676
利息及其他收入				589,948
未分配之公司開支				(8,285,062)
融資成本				(3,402,442)
應佔聯營公司業績之份額	—	(189,060)	(21,849)	(210,909)
除稅前溢利				<u>33,918,211</u>

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				
對外	<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>

3. 其他經營收入

其他經營收入包括銀行存款利息港幣426,610元(二零零三年：港幣813,480元)。

4. 其他經營開支

	二零零四年 港元	二零零三年 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	—	1,586,269
獲提供之其他企業及法律顧問服務	—	<u>2,642,037</u>
	<u>—</u>	<u>4,228,306</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463,431元(二零零三年：港幣385,991元)。

6. 融資成本

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
利息：		
銀行貸款及透支		
須於五年內悉數償還	3,204,237	4,411,770
毋須於五年內悉數償還	171,045	558,719
融資租約	27,160	27,160
	<u>3,402,442</u>	<u>4,997,649</u>

7. 所得稅費用

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
本年度稅項：		
香港利得稅	4,473,128	4,774,162
海外稅項	83,000	132,000
	<u>4,556,128</u>	<u>4,906,162</u>
遞延稅項：		
本年度稅項	1,112,099	1,491,826
稅率改動所產生	420,396	—
	<u>1,532,495</u>	<u>1,491,826</u>
歸予本公司及其附屬公司之稅項	6,088,623	6,397,988
聯營公司稅項份額	—	85,976
	<u>6,088,623</u>	<u>6,483,964</u>

香港利得稅乃依照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年：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

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
已付中期股息：		
每股普通股零港仙 (二零零三年：8港仙)	—	5,420,800

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按以下數據計算：

	二零零四年 港元	二零零三年 港元
就計算每股基本盈利之盈利		
— 原先呈報	25,656,605	27,409,364
— 採納會計實務準則第12號 (經修訂) 而作出之調整	—	(1,349,631)
— 重列	25,656,605	26,059,733
就計算每股基本盈利之 已發行普通股	67,760,000	67,760,000

股息

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。

於回顧年度之上半年，由於本地經濟受到非典型肺炎之嚴重影響尚未恢復，物業租務市場持續偏軟，寫字樓租金進一步下滑。香港政府於下半年度推行多項振興經濟措施後，情況穩定下來。然而，本集團之租金收入(主要包括寫字樓及住宅租金)並無顯著改善。

截至二零零四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約港幣25,700,000元(二零零三年：溢利淨額約港幣26,100,000元)。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。過往已撥備之物業降價虧損港幣2,500,000元已撥回，並於二零零四年之收益表內列賬(二零零三年：已確認降價虧損港幣2,900,000元)。

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。儘管香港租務市場自財政年度結算日以來有輕微改善，本集團須以有競爭力之價格議定新租約。

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，已決定繼續押後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25人(二零零三年：23人)。年內之僱員費用為港幣7,810,000元(二零零三年：港幣6,604,000元)。

財務活動

於二零零四年一月三十一日之股東資金為港幣791,000,000元(二零零三年一月三十一日：港幣769,000,000元)。於二零零四年一月三十一日，本集團之借貸總額為港幣62,000,000元(二零零三年：港幣119,000,000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4,000,000元(二零零三年：港幣38,000,000元)之銀行借貸須於一年內償還。本集團於二零零四年一月三十一日之資本負債比率為8%(二零零三年：15%)。於二零零四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110,000,000元(二零零三年：港幣63,000,000元)。

於二零零四年一月三十一日，賬面總值約為港幣634,000,000元(二零零三年：港幣659,000,000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。

於二零零四年一月三十一日，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(二零零三年：港幣281,000,000元)，當中約港幣62,000,000元(二零零三年：港幣119,000,000元)已動用。

業務展望

二零零四年年初，香港物業租務市場與經濟同樣未見明顯改善。寫字樓租務市場(尤其是中環區)之空置率偏高。香港物業之供應量充足，為有意以廉宜價格租賃優質寫字樓之租戶提供大量選擇。董事會亦預期關島之經濟不會於短期內有改善，關島之衰退情況可能會持續數年。

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。

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，二零零四年五月二十日

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。