



九龍建業有限公司

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

二零零五年中期業績公佈

財務摘要

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	
營業額	483,940	381,917	+27%
本公司股東應佔盈利	300,510	152,967	+96%
撇除物業重估之影響	182,176	119,520	+52%
每股盈利(港仙) — 基本	53.0	27.4	+93%
撇除物業重估之影響(港仙)	32.1	21.4	+50%
每股中期股息(港仙)	10.0	7.0	+43%

中期業績及股息

本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔盈利為301,000,000港元(每股盈利53港仙)，較去年同期之153,000,000港元(重列)(每股盈利27.4港仙 — 重列)，上升96%。本公司之審核委員會及核數師已審閱上述中期業績。謹請注意，某些已於二零零五年一月一日生效之新會計準則要求本集團重列先前已公佈之業績。

撇除物業重估之影響，本公司股東應佔盈利及每股盈利分別為182,000,000港元及32.1港仙，較去年同期分別增加52%及50%。

董事會已宣報派發中期股息每股10港仙，而二零零四年上半年則為7港仙。與上年同期數字相比，每股中期股息增長43%。此股息增長反映管理層對本集團盈利增長前景之信心。股息將於二零零五年十月二十八日派發予於二零零五年十月二十一日登記在股東名冊上之股東。

業務回顧

本公司於二零零五年錄得創紀錄之中期純利。事實上，本集團之核心業務持續受惠於管理層於過往數年之長期投資計劃與策略，及本年度上半年之良好經濟環境。本集團預期此增長優勢將可延續至本年度下半年。

二零零五年四月，本集團透過一間持有85%權益之附屬公司訂立協議，收購深圳市物業發展(集團)股份有限公司(「深物業」)70.3%之已發行股份，現金代價為人民幣459,000,000元(「收購」)。深物業由深圳市政府間接擁有，為於深圳交易所上市之企業，主要從事中華人民共和國(「中國」)之房地產發展、投資及物業管理。

收購已於二零零五年七月二十日舉行之股東特別大會上獲股東批准。謹請注意，收購須待取得有關中國監管機構之批准，方告完成，而有關程序直至現時為止進展令人滿意。

物業發展

本年度首六個月，本集團之物業出售營業額上升至217,000,000港元，較去年同期增加37%。此外，期內之經營盈利更大幅增長至105,000,000港元，較去年同期增加148%，成績令人鼓舞。收入主要來自出售位於九龍太子道西377號栢德豪庭之住宅單位。

澳門方面，本集團於去年一月收購商住物業發展項目海名居之80%權益。截至本年度六月底，該項目已創預售超過95%住宅單位之佳績。本集團擬於本年底工程完成後將餘下單位推出市場。

本集團位於香港之全部三項主要項目均進展順利。本集團之在建工程進展如下所示。

發展中物業之進度

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u> (%)	<u>應佔 總樓面面積</u> (平方呎)	<u>建築進度</u>	<u>預計 落成日期</u>
澳門					
澳門 東方明珠地段 海名居	商業及住宅	80	1,280,000	上蓋工程 進行中	2005年12月
香港					
香港堅尼地城 加惠民道33號	住宅	與市區重建局 之合營項目	78,372	上蓋工程 進行中	2006年上半年
香港半山羅便臣道 31號	住宅	100	128,084	上蓋工程 進行中	2007年上半年
九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及住宅	100	2,163,295	地基工程 進行中	2008/09年
			3,649,751		

物業投資

過去一年於香港之整體租金水平均有改善，來自本集團投資物業組合之總租金收入於二零零五年上半年大幅上升至99,000,000港元，較二零零四年同期增長9.6%。二零零五年上半年，本集團投資物業組合之平均出租率維持於90%以上。

物業管理

於二零零五年六月三十日，本集團及聯營公司管理之物業組合維持約7,700,000平方呎，而整體物業管理對本集團之盈利貢獻為1,400,000港元，較去年同期高出40%。儘管物業管理業務為本集團帶來之收入相對較微，惟有關物業管理隊伍可為本集團之物業提供優質管理服務。

財務及財資

本集團之按揭及投資業務於本年度首六個月取得理想業績。財務及財資活動合共為本集團之經營盈利帶來37,000,000港元貢獻，較去年同期增長45%。

其他業務

本集團之其他業務當中，本集團擁有20%權益之Southern Success Corporation之皮鞋批發及分銷業務續有進步，為本集團之純利帶來4,100,000港元貢獻，較二零零四年同期增加17%。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零五年六月三十日之銀行貸款總額為2,107,000,000港元，較二零零四年年底增加355,000,000港元。以銀行貸款及權益總額為基準計算之負債比率則由二零零四年十二月三十一日之45%輕微增加至二零零五年六月三十日之48%。期內，本集團收購深物業之有關支出為192,000,000港元及償還240,000,000港元予最終控股公司某附屬公司。而期內出售太子道西377號栢德豪庭為集團帶來155,000,000港元現金。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於期內，本集團為700,000,000港元銀行貸款安排結構化掉期以作對沖。

收購深物業股權之50%餘款(人民幣459,000,000之50%)將待得到中國監管批文後及獲豁免向深物業股份提出全面收購建議或完成是項責任後才支付。按現時滙率計算，最近之中國貨幣改革將增加是項收購成本約3,000,000港元。而其他貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

透過已承諾及尚未動用之融資信貸，來自投資物業之經常性租金收入及於香港及澳門物業銷售之現金流入，本集團有足夠流動資金，以應付其資本需要，資本承擔及收購深物業之財務責任。

承擔項目

於二零零五年六月三十日，本集團已簽訂合約之物業承擔為684,000,000港元，收購附屬公司之承擔為183,000,000港元，而財務投資之承擔則為45,000,000港元。

有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為1,000,000港元。

或然負債及資產抵押

本集團為聯營公司經營之物業管理服務而訂立之履約保證，已向保險公司作出9,000,000港元之擔保。

於二零零五年六月三十日，本集團帳面總值4,108,000,000港元之物業已抵押予銀行以獲取信貸額。

前景

本公司自二零零二年初作出管理層變動以來，一直致力以適當步伐謀求公司之持續發展。於過去三年，本公司取得平均每年40%之純利增長率，同時亦不斷尋覓商機以深化未來持續發展之基礎。預期本年度將成為二零零二年以來收獲最豐盛之一年。展望未來，本集團深信於二零零五年過後集團仍會持續增長。

事實上，本集團現已於三個主要市場成功建立優勢。去年，本集團收購澳門海名居之80%權益，為本集團建立了進佔當地之重要台階。最近建議收購深物業之控股權則為本集團之核心物業業務進軍中國踏出重要新一步。此外，深物業作為本集團之平台，對加速集團於中國之發展步伐，更具有重大意義。

總括而言，除香港市場之外，本集團已開拓澳門及中國市場，並相信此策略可為集團提供更廣闊之空間選擇最佳投資項目，為股東帶來更理想回報。

其他資料

遵守企業管治常規守則

除以下所述之偏離行為外，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月之會計期間內，已遵從載於上市規則附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文(有關內部監控之守則條文 C.2將適用於二零零五年七月一日開始之會計期間，故此該守則除外)。

守則條文 A.2.1 —

此守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

董事會主席之職位現由柯為湘先生擔任，而本公司並無行政總裁。因此，主席與行政總裁之角色皆由一人同時兼任。董事會認為此架構有利於能讓本公司作出迅速及有效率之決定。董事會由極具經驗和才幹之成員組成，並定期開會以商討及決定重要交易事項。故透過董事會之運作，足以確保權力和授權分佈均衡。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會以及對全體股東之問責性。

守則條文 A.4.1及A.4.2(最後一句) —

守則A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則條文 A.4.2(最後一句)規定每位董事(包括有指定任期之董事)應輪流退任，至少每三年一次。

本公司之非執行董事並無指定任期。惟根據本公司組織章程細則第105(A)條，在每一屆股東週年大會上，自被選以來在任最久之當時之三份一董事(若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三份一者)將退任，但擔任執行主席或董事長之董事不須輪流退任，於計算退任董事之數目時亦不將該等執行主席或董事長計算在內。退任董事有資格被重選。

董事會將確保每位董事均須至少每三年輪流退任一次，以符合守則條文。

守則條文 B.1.1 —

此守則要求設立具有特定成文職權範圍之薪酬委員會；有關職權範圍應清楚說明委員會之權限及職責。薪酬委員會之大部分成員應為獨立非執行董事。

根據守則條文 B.1.1規定設立之薪酬委員會並未在回顧期內成立，惟本公司已於二零零五年七月二十日設立該委員會，其職權範圍亦符合守則條文 B.1.3之規定。

守則條文 C.3.3 規定審核委員會之職權範圍須至少包括該守則條文所載之職責。

董事會已於二零零五年七月二十日批准通過本公司審核委員會之經修訂職權範圍，其中包括守則條文 C.3.3所載之職責。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司一直採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已特地就董事於回顧期內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，全體董事均確認彼等已完全遵從標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回上市股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零五年六月三十日止六個月內，並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年十月十九日星期三起至二零零五年十月二十一日星期五暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零五年十月十八日星期二下午四時正前將股份過戶文件連同有關股票送交本公司股份登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓一七一二至六室，辦理過戶手續。

綜合收益計算表(未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	3	483,940	381,917
其他收入		1,284	1,006
折舊及攤銷		(503)	(327)
員工成本		(19,439)	(15,498)
存貨成本		(232,066)	(191,662)
投資物業之公允價值變動		143,436	40,543
其他經營費用		(18,111)	(34,832)
經營盈利	3	358,541	181,147
財務成本		(2,480)	(5,590)
所佔聯營公司盈利減虧損		4,682	4,379
除稅前盈利		360,743	179,936
所得稅	4	(60,195)	(26,928)
除稅後盈利		300,548	153,008

下列人士應佔：

公司股權持有人		300,510	152,967
少數股東權益		38	41
除稅後盈利		300,548	153,008
每股盈利			
基本	6	53.0 港仙	27.4 港仙
每股股息	5	10.0 港仙	7.0 港仙

綜合資產負債表(未經審核)

	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)
非流動資產		
固定資產		
— 投資物業	3,628,630	3,461,940
— 其他物業、機械及設備	2,462	2,563
	3,631,092	3,464,503
營業租賃下之自用土地租賃權益	2,044	2,059
聯營公司權益	51,708	46,026
證券投資	111,110	110,099
各項貸款	50,315	60,158
遞延稅項資產	3,592	3,223
	3,849,861	3,686,068
流動資產		
物業發展權益	748,484	400,000
存貨	2,107,811	2,126,451
營業應收帳款及其他應收款	379,901	209,143
各項貸款	83,247	84,834
應收聯營公司款	143	83
衍生財務工具	10,693	—
證券投資	112,418	129,251
現金及現金等價物	27,072	44,497
	3,469,769	2,994,259

流動負債		
營業應付帳款及其他應付款	223,733	491,970
銀行貸款	757,265	665,442
本期稅項	54,271	24,677
	<u>1,035,269</u>	<u>1,182,089</u>
流動資產淨值	2,434,500	1,812,170
資產總額減流動負債	6,284,361	5,498,238
非流動負債		
最終控股公司貸款	3,766	7,519
銀行貸款	1,349,744	1,086,987
其他應付款	62,263	62,263
遞延稅項負債	469,698	444,192
	<u>1,885,471</u>	<u>1,600,961</u>
資產淨值	4,398,890	3,897,277
公司股權持有人應佔權益總額		
股本	56,677	56,677
儲備金	4,340,967	3,839,392
	<u>4,397,644</u>	<u>3,896,069</u>
少數股東權益	1,246	1,208
股東權益總額	4,398,890	3,897,277

附註：

1 帳項編製基準

本中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則之規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「HKAS」）第34號「中期財務報告」而編製。

除依據預期二零零五年度財務報表之會計政策變動外，本中期財務報表已採納於二零零四年獲採用之相同會計政策。

2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則，當中包括香港會計準則及詮釋，其於二零零五年一月一日或以後之會計期間生效（或可提前採納）。董事會已根據最新之香港財務報告準則而釐定二零零五年十二月三十一日之年度財務報表所採納之會計政策。

(a) 會計政策改變之影響

(i) 公司股權持有人應佔盈利

截至六月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年
千港元 千港元

新政策之影響(增加／(減少))

HKAS 17

可發展供銷售之租賃土地 (105) (105)

HKAS 39

衍生財務工具 8,822 —

HKAS 40

投資物業，扣除遞延稅項 118,334 33,447

本期之影響總計 127,051 33,342

每股盈利之影響

— 基本 22.4 港仙 6.0 港仙

(ii) 公司股東應佔權益

於二零零五年 於二零零四年
六月三十日 十二月三十一日
千港元 千港元

新政策之影響(增加／(減少))

HKAS 17

可發展供銷售之租賃土地 (666) (561)

HKAS 39

衍生財務工具 8,822 —
物業發展權益 348,484 —

HKAS 40

投資物業，扣除遞延稅項 (382,233) (357,131)

影響總計 (25,593) (357,692)

(b) 投資物業(HKAS 40，投資物業，及香港註釋常務委員會詮釋第21號「HK(SIC)Int 21」，所得稅 — 收回經重估之不可折舊資產)

(i) 於收益計算表確認公允價值變更之時間性

在往年度，就投資物業組合而言，除有關儲備不足以抵銷整體重估所產生之虧損，或先前於收益計算表確認之虧損已撥回，又或個別物業已出售外，(在此有限情況下，公允價值變動均於收益計算表中確認)，投資物業公允價值之變動乃直接於物業重估儲備金確認。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 40後，投資物業一切公允價值變動乃根據HKAS 40公允價值模式於收益計算表中確認。

此會計政策改變已溯及既往，所有集團過往之投資物業重估儲備2,040,751,066港元已包括於二零零五年一月一日之保留盈利期初數（二零零四年一月一日：1,782,959,470港元）。

因採納此新會計政策後，投資物業之公允價值之淨增加令本集團截至二零零五年六月三十日止六個月除稅前盈利增加143,435,752港元（二零零四年六月三十日止六個月：40,542,173港元）。

(ii) 公允價值變動之遞延稅項計量

在往年度，集團需以適用於出售投資物業之有關稅率計算應否為重估投資物業確認遞延稅項。由於投資物業出售時並不產生任何稅務責任，集團並沒有就遞延稅項作出任何撥備。

自二零零五年一月一日起採納HK(SIC)Int 21後，若集團並沒有出售投資物業之預算及如集團非採用公允價值模式入帳而物業需予以折舊，則集團應採納適用於物業用途之有關稅率，確認投資物業價值變動之遞延稅項。

此會計政策之改變已溯及既往，集團於二零零五年一月一日之保留盈利期初數減少357,131,436港元（二零零四年一月一日：312,017,907港元）及遞延稅項負債增加420,444,891港元（二零零四年一月一日：375,331,362港元）。

因採納此新會計政策，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月稅項支出增加25,101,257港元（二零零四年六月三十日止六個月：7,094,880港元）。

(c) 自用租賃土地及樓宇 (HKAS 17, 租賃)

在往年度，自用租賃土地及樓宇乃按成本扣除累計折舊及減值虧損於固定資產內入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 17後，土地及樓宇租賃之土地及樓宇應視乎租賃類別而獨立入帳，除非有關租賃付款額未能可靠地分配為土地或樓宇部份，在此情況下則一概視為融資租賃。若能可靠地分配租賃付款額為土地及樓宇部份，土地租賃應重新分類為營業租賃下之自用土地租賃，以成本入帳並按租賃期作直線攤銷，而樓宇租賃則以成本扣除累計折舊及減值虧損入帳。

此新會計政策已溯及既往，本集團就固定資產內之租賃土地已重新分類為營業租賃下之自用土地租賃。除比較數字重新呈列外，此政策並沒對本中期報表構成重大影響。

(d) 可發展供銷售之租賃土地 (HKAS 17, 租賃)

在往年度，可發展供銷售之租賃土地乃按成本扣除減值虧損入帳而不予以攤銷。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 17後，有關獲得租賃土地之預付土地溢價或其他租賃支出，均根據租賃期以直線法攤銷。若有關物業正在發展或重新發展，相關之攤銷將歸納為發展物業之成本。在其他情況下，攤銷支出則即時在收益計算表內確認。

此新會計政策已溯及既往，就前期有關之數額而調整保留盈利期初數及比較資料。

(e) 財務工具 (HKAS 32, 財務工具：披露及呈列及HKAS 39, 財務工具：確認及計量)

(i) 衍生工具及對沖

在往年度，衍生財務工具並沒有在財務報表中分別入帳，而衍生工具之名義數額並不記入資產負債表內。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，集團所有衍生財務工具需按其公允價值入帳。除衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求外，公允價值之變動將於收益計算表確認。而若衍生財務工具符合對沖會計方法限定要求及被定性為現金流量對沖，其未實現盈虧之有效及無效部份將分別直接確認於權益及收益計算表內。當所對沖之交易盈虧於收益計算表確認，現金流量對沖有效部份之累積盈虧將於權益中轉出並於同期之收益計算表內確認。

會計政策對本期帶來之影響已於附註2(a)呈列，因本集團於二零零四年十二月三十一日並沒有未到期之衍生財務工具，因此對期初數並不構成任何影響。

(ii) 債務證券及股本證券以外之財務資產及財務負債

在往年度，物業發展權益按成本扣除減值虧損入帳。

自二零零五年一月一日起採納HKAS 39後，物業發展權益乃界定為可出售財務資產並以公允價值入帳。公允價值之變動乃記入公允價值儲備金，而若有客觀證據顯示物業發展權益減值，其減值部份將由公允價值儲備金於減值確定期內計入收益計算表。期後任何物業發展權益之公允價值增加將在權益內直接確認。

因應往後採納此會計政策之改變而調整二零零五年一月一日之保留盈利期初數172,842,297港元。因會計政策HKAS 39之相關過渡條文所不容許，本集團並沒有重列比較數額及公允價值儲備金之期初數。

採納此新會計政策後，本集團截至二零零五年六月三十日止六個月於權益中確認之淨收益增加175,641,499港元。

(f) **少數股東權益 (HKAS 1, 財務報表之呈列及HKAS 27, 綜合及獨立財務報表)**

在往年度，少數股東權益在資產負債表內獨立於負債呈列及用作扣減資產淨值。而少數股東權益在集團年度業績內亦獨立呈列於收益計算表中及用作扣減股東應佔盈利。

自二零零五年一月一日起，為符合HKAS 1及HKAS 27，在結帳日，於綜合資產負債表內少數股東權益乃歸入權益，並與公司股權持有人應佔權益分別呈列，而於集團期內業績，少數股東權益則與公司股權持有人一同分配期內盈利或虧損及呈列在綜合收益計算表內。

綜合資產負債表及綜合收益計算表之少數股東權益之呈列已分別重列於比較期內。

3 分類資料
(a) 業務分類

	截至二零零五年六月三十日止六個月				
	綜合 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務及 財資 千港元	其他 千港元
營業額	<u>483,940</u>	<u>99,142</u>	<u>217,308</u>	<u>157,612</u>	<u>9,878</u>
經營之貢獻	228,428	86,628	104,741	37,411	(352)
投資物業之公允價值變動	143,436	143,436	—	—	—
未分配集團支出	<u>(13,323)</u>				
經營盈利	358,541				
財務成本	(2,480)				
所佔聯營公司盈利減虧損	<u>4,682</u>	—	—	—	4,682
除稅前盈利	360,743				
所得稅	<u>(60,195)</u>				
除稅後盈利	<u><u>300,548</u></u>				

	截至二零零四年六月三十日止六個月 (重列)				
	綜合 千港元	物業投資 千港元	物業發展 千港元	財務及 財資 千港元	其他 千港元
營業額	<u>381,917</u>	<u>90,461</u>	<u>158,136</u>	<u>130,480</u>	<u>2,840</u>
經營之貢獻	151,342	82,951	42,160	25,738	493
投資物業之公允價值變動	40,543	40,543	—	—	—
未分配集團支出	<u>(10,738)</u>				
經營盈利	181,147				
財務成本	(5,590)				
所佔聯營公司盈利減虧損	<u>4,379</u>	—	—	—	4,379
除稅前盈利	179,936				
所得稅	<u>(26,928)</u>				
除稅後盈利	<u><u>153,008</u></u>				

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
香港	476,626	360,956	352,563	161,250
北美洲	4,452	18,664	4,362	18,326
歐洲	2,240	2,297	1,048	1,571
其他	622	—	568	—
	<u>483,940</u>	<u>381,917</u>	<u>358,541</u>	<u>181,147</u>

4 所得稅

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
本期稅項		
期內預計應課稅之盈利按課稅率17.5%之香港利得稅準備	34,250	18,883
往年度稅項準備不足／(餘數)	810	(1,182)
	<u>35,060</u>	<u>17,701</u>
遞延稅項	<u>25,135</u>	<u>9,227</u>
	<u>60,195</u>	<u>26,928</u>

聯營公司之海外稅項乃根據個別區域之適當稅率作出準備。截至二零零五年六月三十日止六個月，佔聯營公司稅項1,679,945港元(二零零四年六月三十日止六個月：1,915,168港元)已包括在綜合收益計算表之所佔聯營公司盈利減虧損內。

5 股息

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
期末後宣派之中期股息每股10港仙 (二零零四年：7港仙)	<u>56,677</u>	<u>39,674</u>

6 每股盈利

每股盈利乃按股東應佔盈利300,509,526港元(二零零四年六月三十日止六個月(重列)：152,967,497港元)及期內已發行之566,767,850股普通股(二零零四年：加權平均數之558,559,059股普通股)計算。

於二零零四年及二零零五年六月三十日止六個月內本公司並無攤薄性潛在普通股股份，故無需呈列每股攤薄盈利。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零五年九月七日

於公佈日期當日，本公司董事會成員包括三名執行董事，柯為湘先生(主席)、吳志文女士及黎家輝先生；三名非執行董事，Keith Alan Holman先生(副主席)、譚希仲先生及楊國光先生；及四名獨立非執行董事，周湛榮先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。