

九龍建業有限公司  
Kowloon Development Company Limited

KOWLOON DEVELOPMENT



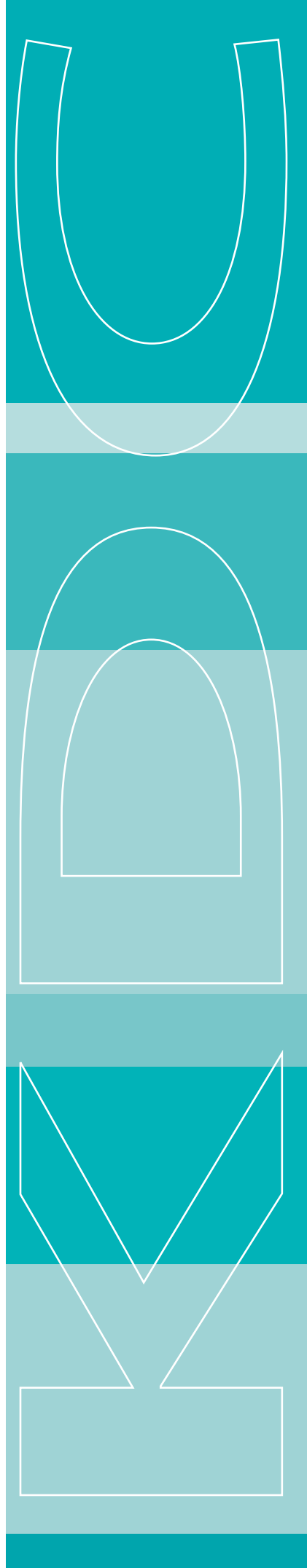
二零零四年  
中期報告

## 目錄

財務摘要	1
主席報告書	2
財務回顧	5
綜合收益計算表	7
綜合資產負債表	8
綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
未經審核中期財務報告附註	12
核數師獨立審閱報告	24
其他資料	25
公司資料	28

封面圖片：

- 1 位於九龍太子道西之栢德豪庭
  - 2 栢德豪庭氣派萬千之大堂
  - 3 始創中心預期翻新後之概念圖
  - 4 始創中心 3 樓商場之新貌
  - 5 翻新工程將為始創中心地下大堂帶來嶄新形像
  - 6 澳門大三巴牌坊
  - 7 位於澳門之海邊豪華住宅物業發展項目海名居
  - 8 於栢德豪庭豪華會所之泳池
- 背景為旺角始創中心



## 財務摘要

	半年至		變動
	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 六月三十日 千港元	
營業額	381,917	241,913	+58%
經營盈利	140,710	98,897	
除稅前盈利	141,414	98,172	
股東應佔盈利	119,625	82,233	+45%
中期股息	39,674	29,026	
每股盈利 (港仙)*	21.4	17.0	+26%
每股股息 (港仙)	7.0	6.0	
資本負債比率	58%	71%	
發行股份數目 (百萬計)	567	484	

\* 於二零零四年六月三十日之每股盈利就二零零四年一月發行之配售新股83,000,000股已作出反映；否則每股盈利應為24.7港仙或與去年同期比較增加45%。

## 中期業績及股息

本集團於二零零四年上半年之股東應佔盈利增加37,000,000港元至120,000,000港元，較去年同期上升45%。

董事會已宣派中期股息每股7港仙，而二零零三年上半年則為6港仙。派息合共40,000,000港元，較去年增長37%，亦反映本年度一月配售發行83,000,000股新股。股息將於二零零四年十月二十九日派發予於二零零四年十月二十一日登記在股東名冊上之股東。

## 業務回顧

香港經濟因全球週期性復甦及大量內地旅客訪港而大幅受惠。本地經濟於本年度上半年增長逾9%。本地經濟復甦之範疇顯然較為廣泛，而此等有利經濟環境亦對本集團期內之核心物業業務帶來正面作用。本集團上半年之總營業額較去年同期增加58%至382,000,000港元。

於一月，本集團透過發行83,000,000股新股集資569,000,000港元，旨在促進本集團未來迅速但穩健之擴展，從而為股東帶來最佳回報。

## 物業出售

鑑於市場氣氛大幅改善，本集團於上半年度之物業出售營業額達158,000,000港元，而去年同期則為1,700,000港元。大部份收入來自出售位於堅尼地城北街12號采逸軒之住宅單位，其全部75個單位已於三月底前售罄。

## 物業發展

於一月，本集團購入一個位於澳門之重要商／住物業發展項目海名居之80%權益。而本集團相信，澳門經濟將於未來數年持續錄得高增長率，該收購事項為本集團於澳門建立業務邁出重要之第一步。此物業項目之預售反應令人鼓舞，將可能在短期內為本集團帶來現金收益。預期整項建築工程將於明年下半年竣工。

於香港，位於太子道西377號之住宅物業栢德豪庭建築工程已於本年度上半年完工。預期示範單位及會所之內部裝修將於短期內完成；其後該物業可作公開發售。

## 主席報告書 (續)

### 完成之發展物業

地點	用途	集團所佔 權益(%)	應佔 總樓面面積 (平方呎)
九龍九龍城太子道西377號 栢德豪庭	住宅	100	54,896

本集團將繼續購入新物業發展項目；而本集團之施工中項目之情況載於下文。

### 發展中物業之進度

地點	用途	集團所佔 權益(%)	應佔 總樓面面積 (平方呎)	建築進度	預計 落成日期
<b>澳門</b>					
澳門黑沙灣	商業及	80	1,280,000	上蓋工程	2005年下半年
新填海區S地段 海名居	住宅			進行中	
<b>香港</b>					
香港半山羅便臣道 31及31A至G號	住宅	100	128,084	上蓋工程	2006年上半年
				進行中	
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	地基工程	2006年上半年
				完成	
九龍牛池灣 清水灣道35號	商業及 住宅	100	2,101,428	地盤平整將	2007/08年
				於2004年 年底前展開	
			3,587,884		

## 物業投資

於上半年度，本集團購入尖沙咀東部兩項商用物業 — 新文華中心二樓商場及半島中心地庫所有商舖及10個泊車位。該等物業已加入本集團之物業投資組合內，為本集團帶來進一步租金收入。

本集團之物業投資組合主要包括零售購物商場及商用寫字樓物業，而來自此組合之總租金收入較二零零三年同期微跌3.6%至90,000,000港元。其主要原因乃由於大部份寫字樓單位於去年第三季續租，而當時香港寫字樓租金在非典型肺炎肆虐後仍未自其歷史低位恢復過來。然而，本集團物業投資組合之平均出租率已有所改善，並維持於95%之高位。隨著本地經濟邁向更持久之復甦，而整體市場氣氛明顯改善，一般新租及續租之寫字樓及零售商舖租金回報均有所改善。此外，本集團將繼續提高物業投資組合之價值，以進一步改善本集團之總租金收入。

## 物業管理

本集團之物業管理業務於上半年度繼續擴充，所管理之組合規模增加至約1,000,000平方呎。儘管物業管理業務為本集團帶來之收入相對較微，惟本集團之主要目標為向旗下物業項目提供優質管理服務。

## 其他業務

本集團於上半年度之其他業務(主要包括借貸及影片發行)表現理想，經營盈利較去年同期上升54%至6,700,000港元。

## 前景

本集團正積極在香港及澳門尋覓可帶來盈利貢獻之物業投資及發展機會。鑑於來年利率調高之可能性，本集團將以積極審慎之態度作出投資決策。

主席

**柯為湘**

香港，二零零四年九月十日

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

本集團於二零零四年六月三十日之銀行貸款總額為2,256,000,000港元，較二零零三年年底增加47,000,000港元。於期內，本集團發行83,000,000股新股共集資569,000,000港元。部份資金用作支付以400,000,000港元代價購入澳門海名居80%之權益，收購餘額則由銀行借貸及本公司之控股股東Polytec Holdings International Limited 借付。於二零零四年六月三十日來自Polytec Holdings International Limited 之貸款數額為109,000,000港元。二零零四年上半年內，本集團發展物業銷售帶來之總現金流入超過100,000,000港元。另外，亦耗資152,000,000港元購入位於尖沙咀東部之兩項投資物業。以淨銀行貸款及股東權益為基準計算之資本負債比率則由二零零三年六月三十日之71%減至二零零三年十二月三十一日之67%繼而減至二零零四年六月三十日之58%。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於期內，本集團並無進行任何息率掉期安排。管理層將密切注視市場及集團所面對之利率風險，並適時作出對沖安排。

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，本集團於本財政年度有足夠流動資金，以應付其資本承擔及營運資金所需。

由於本集團之業務於香港進行及大部份交易乃以港元為準，貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

### 財資及投資

於二零零四年六月三十日，本集團之投資總數為564,000,000港元，其中高息票據佔52,000,000港元，有價證券佔115,000,000港元，另投資於某評級為AAA之十年期票據則佔390,000,000港元。

於期內，財資及投資活動方面錄得經營盈利19,000,000港元，較去年同期略有增長。本集團於財務投資方面維持穩定盈利，而管理層將持之以恆以其一貫審慎之方針管理資金。

## 財務回顧 (續)

### 承擔項目

於二零零四年六月三十日，本集團已簽訂合約之財務投資承擔為230,000,000港元，另外83,000,000港元為物業之承擔。

有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為209,000,000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7,000,000港元之擔保。

於二零零四年六月三十日，本集團之物業及證券帳面總值4,133,000,000港元及9,400,000港元之定期存款已抵押予銀行以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。



# 綜合收益計算表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千元	二零零三年 (未經審核) 千元
營業額	2	381,917	241,913
其他收入		1,006	2,951
折舊		(222)	(300)
員工成本		(15,498)	(14,841)
存貨成本		(191,661)	(117,913)
其他經營費用		(34,832)	(12,913)
經營盈利		140,710	98,897
財務成本	3(a)	(5,590)	(5,083)
所佔聯營公司盈利減虧損		6,294	1,959
出售證券投資之盈利		—	2,399
除稅前盈利	3	141,414	98,172
所得稅	4	(21,748)	(15,962)
除稅後盈利		119,666	82,210
少數股東權益		(41)	23
股東應佔盈利		119,625	82,233
中期股息	5(a)	39,674	29,026
每股盈利	6	21.4仙	17.0仙
每股股息	5(a)	7.0仙	6.0仙

第12頁至第23頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

# 綜合資產負債表

(以港幣計算)

		於二零零四年 六月三十日 (未經審核)	於二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千元	千元
<b>非流動資產</b>			
固定資產	8	3,223,889	3,019,710
未來發展土地		10,216	10,216
土地及發展權益	9	1,239,228	1,230,418
聯營公司權益		38,650	32,674
證券投資	11	396,698	394,872
各項貸款		60,317	56,239
遞延稅項資產		1,376	1,864
		4,970,374	4,745,993
<b>流動資產</b>			
物業發展權益	12	400,000	—
物業存貨	13	834,178	899,772
營業應收帳款及其他應收款	14	117,554	62,184
各項貸款		109,570	104,828
證券投資		167,276	63,644
定期存款(已抵押)		9,402	5,719
現金及現金等價物		5,896	8,889
		1,643,876	1,145,036
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	15	246,267	285,857
銀行貸款		775,024	370,000
本期稅項		26,790	13,006
		1,048,081	668,863
<b>流動資產淨值</b>		<b>595,795</b>	<b>476,173</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>5,566,169</b>	<b>5,222,166</b>

# 綜合資產負債表 (續)

(以港幣計算)

		於二零零四年 六月三十日 (未經審核)	於二零零三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	千元	千元
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款	16	108,991	—
銀行貸款		1,480,594	1,838,989
其他應付款		73,603	73,603
遞延稅項負債		22,968	21,325
		1,686,156	1,933,917
少數股東權益		1,517	1,476
<b>資產淨值</b>		<b>3,878,496</b>	<b>3,286,773</b>
<b>資本及儲備金</b>			
股本	17	56,677	48,377
儲備金	18	3,821,819	3,238,396
		3,878,496	3,286,773

董事會於二零零四年九月十日批准及授權發行。

第12頁至第23頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

# 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零四年 (未經審核) 千元	二零零三年 (未經審核) 千元
於一月一日之權益總值		3,286,773	3,243,189
未確認於收益計算表之淨收益／(虧損)			
— 重估投資物業盈餘／(虧損)	18	40,543	(39,031)
今期淨盈利		119,625	82,233
於期內批准及已派付之上財政年度之股息	5(b)	(124,689)	(96,754)
出售證券投資之重估盈餘轉往收益計算表		—	(5,864)
發行股份	17	8,300	—
淨股本溢價收入	18	547,944	—
於六月三十日之權益總值		3,878,496	3,183,773

10

中期報告  
二零零四年

# 簡明綜合現金流量表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 千元	二零零三年 (未經審核) 千元
經營業務所得／(所耗)現金淨額	48,044	(454,668)
投資項目所耗現金淨額	(638,500)	(196,700)
融資項目所得現金淨額	587,463	638,210
現金及現金等價物減少淨額	(2,993)	(13,158)
於一月一日現金及現金等價物	8,889	18,942
於六月三十日現金及現金等價物	5,896	5,784

11

九龍建業有限公司

第12頁至第23頁之帳項附註屬本中期財務報告之一部份。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 1 會計政策

本中期財務報告未經審核，惟經由畢馬威會計師事務所依據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「中期財務報告之審閱」而審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告載於第24頁。此外，本中期財務報告經由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告乃依據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定，包括遵守由香港會計師公會頒佈會計實務準則第25號「中期財務報告」而編製。

載入中期財務報告中有關截至二零零三年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該財政年度之法定帳目，但卻由此等帳目衍生。核數師對彼等於二零零四年三月二十九日就帳目所作之報告並無保留意見。

中期財務報告已採納於二零零三年獲採用之相同會計政策。

中期財務報告附註包括就二零零三年度帳目後對本集團之財務狀況及業績而言屬重大變動之事項及交易作出解釋。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(以港幣計算)

## 2 分類資料

### (a) 業務分類

	集團營業額		集團經營盈利／(虧損)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千元	千元	千元	千元
物業投資	90,461	93,887	82,951	88,038
物業發展	158,136	1,697	42,265	(433)
財資及投資	115,819	132,614	19,406	18,579
其他業務	17,501	13,715	6,825	4,241
	<u>381,917</u>	<u>241,913</u>	<u>151,447</u>	<u>110,425</u>
未分配集團支出			(10,737)	(11,528)
			<u>140,710</u>	<u>98,897</u>

### (b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利／(虧損)	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千元	千元	千元	千元
香港	360,956	222,843	120,813	85,826
北美洲	18,664	5,418	18,326	5,281
歐洲	2,297	12,495	1,571	7,976
其他	—	1,157	—	(186)
	<u>381,917</u>	<u>241,913</u>	<u>140,710</u>	<u>98,897</u>

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(以港幣計算)

## 3 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

### (a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
銀行貸款利息	10,338	18,668
最終控股公司貸款利息	788	—
減：撥充成本之數額 (附註)	(4,982)	(12,275)
	6,144	6,393
減：包括於其他營業費用之利息費用	(554)	(1,310)
	5,590	5,083

附註：撥充成本之借貸成本乃按當時市場利率計算。

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	(82,812)	(85,547)
租金收入	(90,461)	(93,887)
減：支出	7,649	8,340
待售物業價值遞減準備	7,276	—
壞帳及呆帳準備及壞帳撇銷	6,220	4,313
上市證券投資收入	(1,670)	(2,468)
非上市證券投資收入	(19,549)	(13,443)



# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(以港幣計算)

## 4 於綜合收益計算表內之所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
<b>本期稅項</b>		
期內預計應課稅之盈利按課稅率17.5%		
之香港利得稅準備	18,883	11,507
往年度稅項準備餘數	(1,182)	—
	17,701	11,507
<b>遞延稅項</b>		
有關源自及撥回暫時性差異	2,132	2,504
稅率變動之調整數額	—	1,172
	2,132	3,676
<b>佔聯營公司之稅項</b>		
— 香港	182	84
— 海外	1,733	695
	1,915	779
	21,748	15,962

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。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(以港幣計算)

## 5 股息

### (a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
期末後宣派之中期股息每股7仙 (二零零三年：6仙)	39,674	29,026

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

### (b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准及派付

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千元	千元
於期內批准及派付之上財政年度之末期 股息每股22仙(二零零三年：20仙)	124,689	96,754

## 6 每股盈利

每股盈利乃按普通股股東應佔盈利119,625,370元(二零零三年：82,233,087元)及期內已發行之加權平均數558,559,059股普通股(二零零三年：483,767,850股普通股)計算。

於二零零三年及二零零四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。

## 7 收購附屬公司

於期內，本集團購入最終控股公司Polytec Holdings International Limited (「Polytec Holdings」) 其一間全資附屬公司之全部已發行股本及股東貸款。購入之公司與Polytec Holdings另一間全資附屬公司共同投資一項澳門物業項目。收購總代價為400,000,000元。購入該公司之資產公平值之數額詳情如下：

	千元
收購資產淨值	
物業發展權益	400,000
股東貸款	(175,699)
支付資產淨值現金代價	224,301
支付股東貸款現金代價	175,699
收購附屬公司所耗現金額	400,000

## 8 固定資產

本集團之投資物業已由獨立專業測計師威格斯國際物業顧問依據租金淨收入及其收入潛力計算之公開市值於二零零四年六月三十日作出重估。

其他物業之成本值或重估值乃根據董事會之估值分為土地、樓宇及其他資產。

## 9 土地及發展權益

土地及發展權益乃指集團發展位於牛池灣物業權益。The Little Sisters of the Poor (亦稱為The Little Sisters) 已授予本集團獨家發展權。根據與The Little Sisters之發展協議，本集團須承擔進行發展之所有成本及開支，而作為交換本集團可享有落成物業之全部銷售款項。於二零零四年六月三十日根據發展協議而未付予The Little Sisters之應付帳款約為181,000,000元 (二零零三年十二月三十一日：248,000,000元)，其中74,000,000元 (二零零三年十二月三十一日：74,000,000元) 於一年後償付。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(以港幣計算)

## 10 共同控制資產

本集團所持有共同控制資產權益而在帳項內確認之資產及負債總額如下：

	於二零零四年 六月三十日 千元	於二零零三年 十二月三十一日 千元
<b>資產</b>		
發展中物業	120,717	113,865
營業應收帳款及其他應收款	102	1
	<b>120,819</b>	<b>113,866</b>
<b>負債</b>		
銀行貸款	58,300	56,300
營業應付帳款及其他應付款	2,681	—
	<b>60,981</b>	<b>56,300</b>

## 11 證券投資

於二零零四年六月三十日，包括於非流動資產內之持有到期證券乃某投資50,000,000美元於一間由美國國會成立之機構(被穆迪及標準普爾評為Aaa/AAA級)所發行之十年期票據。除非票據發行人提前贖回，本集團屬意持有該票據直至二零一三年之到期日。

## 12 物業發展權益

物業發展權益乃指集團根據與Polytec Holdings之全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展位於澳門物業之權益(附註7)。

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(以港幣計算)

## 13 物業存貨

	於二零零四年 六月三十日 千元	於二零零三年 十二月三十一日 千元
發展中物業	645,052	810,872
待售物業	189,126	88,900
	<b>834,178</b>	<b>899,772</b>

待售物業內之3,325,000元(二零零三年十二月三十一日：10,601,016元)乃以化現淨值入帳。

## 14 營業應收帳款及其他應收款

營業應收款之帳齡分析如下：

	於二零零四年 六月三十日 千元	於二零零三年 十二月三十一日 千元
未到期及逾期少於三個月	56,215	30,756
逾期三至六個月	5,314	4,216
逾期超過六個月	11,684	9,296
營業應收帳款	73,213	44,268
公用事業及其他按金	3,338	1,153
其他應收帳款及預付款	41,003	16,763
	<b>117,554</b>	<b>62,184</b>

本集團預期於一年後收回之公用事業及其他按金為3,216,277元(二零零三年十二月三十一日：926,136元)。

本集團預期於一年後收回之應收帳款及預付款3,745,918元(二零零三年十二月三十一日：4,824,972元)。

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製應收帳款之帳齡分析及作出密切監察，以便把任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

## 未經審核中期財務報告附註(續)

(以港幣計算)

### 15 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於二零零四年 六月三十日 千元	於二零零三年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	26,733	25,333
逾期少於三個月	6,113	6,476
逾期三至六個月	5	—
營業應付帳款	32,851	31,809
租務及其他按金	39,801	37,247
出售物業所收訂金	6,507	—
其他應付帳款及應計費用	167,108	216,801
	246,267	285,857

本集團預期於一年後退還之租務及其他按金為38,374,115元(二零零三年十二月三十一日：35,635,652元)。

本集團預期於一年後償付之應付帳款及應計費用為403,655元(二零零三年十二月三十一日：85,655元)。

### 16 最終控股公司貸款

最終控股公司貸款乃無抵押、帶息及有固定還款期限。利息以銀行貸款息率計算。

# 未經審核中期財務報告附註 (續)

(以港幣計算)

## 17 股本

	每股0.1元 之股份數目	千元
<b>發行及已繳足股本</b>		
於二零零四年一月一日	483,767,850	48,377
發行股份	83,000,000	8,300
於二零零四年六月三十日	566,767,850	56,677

於二零零四年一月十九日，主要股東以每股6.85元配售現有股份83,000,000股予獨立第三者後，本公司發行及分配83,000,000股新股予主要股東，作價為每股6.85元。

## 18 儲備金

	投資物業 重估儲備金 千元	投資 重估儲備金 千元	資本儲備金 千元	股本溢價帳 千元	保留盈利 千元	合計 千元
於二零零四年一月一日	1,782,959	(17,736)	2,154	9,971	1,461,048	3,238,396
重估盈餘	40,543	—	—	—	—	40,543
發行股份溢價	—	—	—	560,250	—	560,250
發行股份支出	—	—	—	(12,306)	—	(12,306)
已派付之末期股息 (附註5(b))	—	—	—	—	(124,689)	(124,689)
本期盈利	—	—	—	—	119,625	119,625
於二零零四年六月三十日	1,823,502	(17,736)	2,154	557,915	1,455,984	3,821,819

# 未經審核中期財務報告附註(續)

(以港幣計算)

## 19 承擔項目

於結算日，未經作出備付於帳項內之承擔項目如下：

	於二零零四年 六月三十日 千元	於二零零三年 十二月三十一日 千元
已簽訂合約者		
— 發展中物業	68,811	35,171
— 投資物業	13,873	17,580
— 證券投資	229,576	164,196
	312,260	216,947
經批准但仍未簽訂合約者		
— 發展中物業	209,334	231,617
— 投資物業	—	480
	209,334	232,097

## 20 或然負債

於二零零四年六月三十日，本集團為若干聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司作出6,952,000元(二零零三年十二月三十一日：6,952,000元)之擔保。

## 21 資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團之物業及證券總帳面值約4,132,532,000元(二零零三年十二月三十一日：3,936,841,000元)及9,402,000元(二零零三年十二月三十一日：5,719,000元)之定期存款已抵押予銀行以獲取授予本集團之銀行信貸額或作為證券投資之保證金。



## 22 主要關連人士交易

- (a) Polytec Holdings就本集團某間附屬公司於發展協議(附註9)所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於期內收購Polytec Holdings附屬公司之詳情載於附註7。Polytec Holdings就此項收購事宜提供貸款予本集團。此項貸款詳情及有關之利息支出分別披露於附註16及3。
- (c) 為若干聯營公司所作出之履約保證披露於附註20。

# 核數師獨立審閱報告

## 致九龍建業有限公司董事會之獨立審閱報告

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱 貴公司刊於第7頁至第23頁之中期財務報告。

### 董事與核數師之各自責任

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須以符合上市規則中相關之規定及香港會計師公會所頒佈之《會計實務準則》第25號「中期財務報告」之規定編製中期財務報告。中期財務報告由董事負責，並由董事核准通過。

我們之責任是根據我們審閱工作之結果，對中期財務報告提出獨立結論，並按照我們雙方所協定之應聘條款，只向作為法人團體之董事會報告。除此以外，我們之報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱工作

我們是按照香港會計師公會所頒佈之《核數準則》第700號「中期財務報告之審閱」進行審閱。審閱工作主要包括向集團管理層作出查詢及分析中期財務報告，評估財務報告中會計政策是否貫徹運用，帳項編列是否一致；帳項中另有說明之特別情況則除外。審閱不包括控制測試及資產、負債和交易驗證等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核小，所給予之保證程度也較審核低，因此我們不會對中期財務報告發表審核意見。

### 結論

根據這項不構成審核之審閱工作，我們並沒有察覺截至二零零四年六月三十日止六個月之中期財務報告需要作出任何重大之修訂。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港，二零零四年九月十日

### 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃(「購股權計劃」)旨在對本集團業務成就有所貢獻之合資格人士提供鼓勵和獎勵。合資格人士包括任何董事會認為其對本集團或由本集團持有股權權益之任何機構(「投資機構」)之成長及發展已經或可能作出貢獻之僱員、董事、供應商、客戶、業務夥伴或業務聯繫人、買賣經紀、顧問或諮詢人、持有由本集團任何成員公司發行之證券或投資機構所發行之證券之人士。

本公司於二零零三年五月二十一日採納該符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第17章之條款之購股權計劃。除非另行終止或修訂外，該計劃將持續有效十年。

根據購股權計劃，本公司可發行合共48,376,785股股份，相等於本公司於採納購股權計劃當日已發行股份總數之10%。自採納購股權計劃以來，並無授出購股權予任何人士，而可供發行之股份總數仍為48,376,785股，相當於本報告日期本公司已發行股本8.5%。

### 公司管治

#### 審核委員會

審核委員會由四名非執行董事組成，其中大部份為獨立非執行董事。委員會每年最少召開兩次會議，以審議集團之中期及全年度業績報告，及後建議董事會作批准並會就本集團財政匯報程序之效率與內部監控作出討論。委員會會邀請核數師之高層代表及本公司之高層管理人員出席委員會會議。

#### 遵守最佳應用守則

並無任何董事知悉任何資料足以合理地指出本公司於二零零四年六月三十日止六個月之任何時間，曾不遵守上市規則附錄14所列出之最佳應用守則之規定。

#### 遵守上市發行人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，全體董事均確認他們已完全遵從標準守則所規定之標準。

## 其他資料 (續)

### 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於二零零四年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回本公司之股份。

### 董事之股份及淡倉權益

於二零零四年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部(第352條)規定而存置之登記冊所載，下列本公司董事於本公司之股份中持有或被視為持有之好倉及淡倉權益如下：

董事姓名	每股港幣一角之本公司股份		所佔已發行股份 總數之百分比	附註
	好倉	淡倉		
柯為湘	353,023,083	—	62.29%	1
吳志文	352,838,083	—	62.25%	2
譚希仲	750,000	—	0.13%	3
黎家輝	239,000	—	0.04%	4
楊國光	100,000	—	0.02%	4
Keith Alan Holman	130,000	—	0.02%	4
陸恭正	200,000	—	0.04%	5

附註：

- 352,838,083股由一全權家族信託全資擁有，而柯為湘先生則為該信託之成立人及其中一個受益人，故被視為持有此等股份之權益。此等股份乃與上述報表內吳志文女士項下所披露之股份與下文「依據證券及期貨條例披露有關股東之股份及淡倉權益」項下附註所披露之股份相同。

柯為湘先生由於擁有China Dragon Limited之公司權益，故被視為持有由該公司持有之185,000股股份。

- 吳志文女士為柯為湘先生之配偶。由於吳女士乃上述附註1所述之全權家族信託受益人之一，故被視為持有352,838,083股股份。
- 譚希仲先生為250,000股股份之實益擁有人，並由於持有譚希仲產業測計師有限公司之48%之權益，故被視為持有由該公司擁有之500,000股股份。
- 股份由個別董事以實益擁有人身份持有。
- 陸恭正先生被視為擁有由彼所成立之全權信託擁有之200,000股股份。

## 其他資料 (續)

除上述披露者外，本公司任何董事或其各自之聯繫人概無持有任何股份及淡倉權益，或根據證券及期貨條例第XV部被視為當作持有本公司或其任何相聯公司(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份及債券權益而須根據證券及期貨條例第XV部或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則通知本公司及聯交所又或須根據證券及期貨條例第352條而記入該條所提及之登記冊。此外，董事(包括其配偶及未滿18歲之子女)，於二零零四年六月三十日均沒有(亦不曾獲授)任何可認購本公司之股份及購股權之利益或權益，亦從未行使過任何有關權利。

### 依據證券及期貨條例披露有關股東之股份及淡倉權益

於二零零四年六月三十日，根據證券及期貨條例第XV部(第336條)所設存之股份權益及淡倉登記冊之記錄，除董事外，持有本公司之股份或相關股份之權益及淡倉之人士如下：

股東姓名	每股港幣一角之本公司股份		所佔已發行股份 總數之百分比
	好倉	淡倉	
滙豐國際信託有限公司	354,074,433	—	62.47%
The Or Family Trustee Limited Inc.	352,838,083	—	62.25%

附註：滙豐國際信託有限公司以若干由其管理之全權信託基金之受託人身份持有354,074,433股股份，當中352,838,083股乃上述The Or Family Trustee Limited Inc以受託人身份持有之股份，亦即前文「董事之股份及淡倉權益」內附註1所指之352,838,083股股份。

### 員工薪酬及培訓

於二零零四年六月三十日，本集團(不包括聯營公司)僱用154名員工(二零零三年六月三十日為136名)。員工薪酬開支約為15,000,000港元。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭性水平，並按員工個人表現作出獎賞。本集團亦設有一項購股權計劃予合資格人士(包括董事及員工)以提供鼓勵和獎賞。其他員工福利包括醫療保障、退休計劃、內部培訓及資助進修與訓練課程。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年十月二十日星期三起至二零零四年十月二十一日星期四暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零四年十月十九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過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至6號室，辦理過戶手續。

# 公司資料

## 董事會

柯為湘 (主席)

Keith Alan Holman (副主席)

吳志文 (執行董事)

黎家輝 (執行董事)

譚希仲 (非執行董事)

楊國光 (非執行董事)\*

周湛樂 (獨立非執行董事)

李國星 (獨立非執行董事)\*\*

陸恭正 (獨立非執行董事)\*

司徒振中 (獨立非執行董事)\*

\*\* 審核委員會主席

\* 審核委員會成員

## 公司秘書

衛玉馨

## 核數師

畢馬威會計師事務所

## 股份登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712至6號室

## 註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號

始創中心23樓

電話：(852) 2396 2112

傳真：(852) 2789 1370

## 網址

[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)

## 股票代號

香港聯合交易所：34