



九龍建業有限公司

KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零三年中期業績公佈

中期業績

九龍建業有限公司(「本公司」)董事會謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零二年之比較數字。該等中期業績經由本公司之審核委員會及核數師審閱。核數師致董事會之獨立審閱報告載於即將寄予股東之中期報告內。

綜合收益計算表(未經審核)

		截至六月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
			(重列)
	附註	千元	千元
營業額	2	241,913	210,013
其他收入		2,951	6,678
折舊		(300)	(1,151)
員工成本		(14,841)	(16,054)
存貨成本		(117,913)	(87,668)
其他經營費用		(12,913)	(18,266)
經營盈利		98,897	93,552
財務成本		(5,083)	(2,221)
所佔聯營公司			
盈利減虧損		1,959	2,111
出售非買賣證券投資			
之盈利		2,399	176
出售聯營公司之盈利		—	589

除稅前盈利		98,172	94,207
稅項	3	(15,962)	(16,557)
除稅後盈利		82,210	77,650
少數股東權益		23	(685)
股東應佔盈利		82,233	76,965
應撥歸中期之股息			
期末後宣派之中期股息			
每股6仙			
(二零零二年：每股5仙)		29,026	24,188
每股盈利	4		
基本		17.0仙	15.9仙
攤薄		不適用	15.9仙

附註：

1 會計政策

中期財務報表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。

中期財務報表沿用二零零二年所應用之相同會計政策，惟因應經採納香港會計師公會所頒佈會計實務準則第十二號（經修訂）《所得稅》而予以變動。

於過往年度，遞延稅項乃就收入及支出之會計及稅務處理方法之間，所有因重大時差產生而相當可能於可見未來實現之稅項影響，以負債法計提準備。除對其實現存有確定保證，遞延稅項資產不予以入帳。

由二零零三年一月一日起，為依從香港會計師公會編製之會計實務準則第十二號（經修訂），集團需為遞延稅項採用新會計政策。以稅基計算之資產值及負債值與其入帳之帳面值而產生之暫時性差別，乃按資產負債表負債方法作出全部遞延稅項準備。遞延稅項資產乃以未來可徵稅盈利能用作抵銷暫時性差別之幅度而予以確認。因採用此項會計政策，導致本集團於二零零三年六月三十日之資產淨值減少5,194,409元（二零零二年十二月三十一日：5,419,638元）及截至二零零三年六月三十日期間本集團股東應佔盈利增加225,229元（二零零二年六月三十日止：減少4,539,054元）。保留盈利期初結餘及過往期間之比較資料已因應此項新會計政策溯及既往而作出調整。

2 分類資料

	集團營業額		經營盈利之貢獻	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 千元	二零零三年 千元	二零零二年 千元
(a) 業務分類				
持續經營				
物業投資	93,887	87,878	88,038	83,917
物業發展	1,697	85,894	(433)	10,740
證券投資	132,614	20,877	18,579	2,040
電影發行	1,086	7,675	(263)	4,835
其他業務	12,629	4,938	4,504	974
	<u>241,913</u>	<u>207,262</u>	<u>110,425</u>	<u>102,506</u>
非持續經營				
買賣貨品	—	2,751	—	(101)
	<u>241,913</u>	<u>210,013</u>	<u>110,425</u>	<u>102,405</u>
未分配集團 支出			(11,528)	(8,853)
			<u>98,897</u>	<u>93,552</u>

(b) 地域分類

	集團營業額	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千元	二零零二年 千元
香港	222,843	196,974
歐洲	12,495	6,825
北美洲	5,418	3,176
其他	1,157	3,038
	<u>241,913</u>	<u>210,013</u>

因大部份經營盈利乃源自香港，地域分類對經營盈利所作之貢獻不作列明。

3 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年 千元	二零零二年 (重列) 千元
集團－香港	15,183	15,849
聯營公司		
－香港	84	143
－海外	695	565
	<u>15,962</u>	<u>16,557</u>

香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率17.5% (二零零二年：16%) 作出準備。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率作出準備。

4 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按普通股股東應佔盈利82,233,087元 (二零零二年：76,964,485元 (重列)) 及期內已發行之483,767,850股普通股 (二零零二年：483,767,850股普通股) 計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零零二年之每股攤薄盈利乃按普通股股東應佔之盈利76,964,485元(重列)及經調整已授出有攤薄性潛在普通股影響之購股權後之加權平均數484,068,561股普通股計算。所有尚未行使之購股權於直接控股公司Intellinsight Holdings Limited提出之無條件現金收購建議中以每股0.58元退還，並於二零零二年一月註銷。

於二零零三年六月三十日止六個月期內並無攤薄性潛在普通股股份。

中期股息

董事會宣佈派發中期股息每股六仙(二零零二年為五仙)，有關股息將於二零零三年十月三十日派付予於二零零三年十月二十二日登記在股東名冊上之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零三年十月二十一日星期二起至二零零三年十月二十二日星期三(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零三年十月二十日星期一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一八三號合和中心十七字樓一七一二至六號舖，辦理過戶手續。

業務回顧

概覽

自二零零二年初管理層變更後，本集團之業務主要集中於地產發展及有關投資。

繼二零零二年向Polytec Holdings International Limited收購物業權益及購入尖沙咀東部新文華中心及旺角信和中心之部份商舖後，本集團於二零零三年年初購入半山般咸道63號采文軒全部住宅單位，經翻新後該批單位已於七月正式在市場開售。於回顧期內香港經濟疲弱加深，對此管理層以極審慎態度作出新的投資決定。

物業投資

於嚴重急性呼吸系統綜合症傳染病（「非典型肺炎疫症」）期間，零售營業額驟降，以致零售商紛紛重組經營計劃；亦令新租約及再續租約之商議於二零零三年上半年變得困難。

本集團之旗艦物業一始創中心，仍能維持高水平之出租率。於二零零三年六月三十日，寫字樓之出租率為百分之九十七點五七（二零零二年六月三十日為百分之九十八點九二），而商舖則為百分之九十五點六九（二零零二年六月三十日為百分之九十六點零三）。於二零零三年六月三十日整體出租率為百分之九十六點八五（二零零二年六月三十日為百分之九十七點八四）。隨著非典型肺炎疫症之影響退減，本集團已開始為始創中心地庫一樓購物商場重新裝修以吸納年青人時尚品牌之租客。此舉為本集團建立始創中心為區內焦點商廈計劃之首項行動。

來自位於旺角之旺角中心一期二十樓之租金收入仍能維持於去年之水平。

本集團於二零零二年三月二十七日購入尖沙咀東部新文華中心一樓商場大部份商舖，於二零零三年六月三十日該項投資之出租率為百分之七十八點四九（二零零二年六月三十日為百分之九十點六）。

此外，另一項新投資為二零零二年六月購入位於旺角信和中心之商舖，於二零零三年六月三十日該項投資之出租率為百分之九十六點七五（二零零二年六月三十日為百分之八十九點三九）。

雖然服務式公寓之市場亦因經濟衰退及非典型肺炎疫症爆發而受到影響，然而於極努力之市場推廣下，伊利閣之出租率於二零零三年六月三十日仍可達百分之八十（二零零二年六月三十日為百分之六十五）。

於通縮及消費意欲疲弱之環境下，始創中心、美居中心及美華工業中心之泊車位收入亦隨著下降。

物業出售

位於香港半山般咸道63號采文軒共一百零四個住宅單位經過大型翻新工程後，已於二零零三年七月推出市場。由於樓宇位於香港半山之獨特位置並鄰近優質學校，單位銷售情況良好。

物業發展

於四項興建中之全資擁有物業中，其中兩座分別位於香港堅尼地城北街12號（樓面面積約三萬四千三百六十五平方呎）及九龍城太子道西377號（樓面面積約五萬四千八百七十六平方呎）之單幢式住宅大廈預計分別將於二零零三年年底及二零零四年年初落成。

而位於羅便臣道31號之豪華住宅大廈（樓面面積約十二萬八千零八十四平方呎），現已完成興建其平台部份。由於進一步改善住宅單位設計之工作現正進行，該項工程之預計完工日期已重訂於二零零五年上半年。

城市規劃委員會已於二零零三年八月底批准位於彩虹牛池灣發展項目之建築藍圖。短期內將與政府洽商補地價事宜。預計建築工程將於二零零四年動工。

於本年八月，本集團連同市區重建局與政府就位於堅尼地城嘉惠民道33號之住宅共同發展項目之補地價事項上已達成協議。建築工程將於二零零四年上半年展開。

物業管理

於二零零三年六月三十日，本集團之物業管理公司，康居物業管理有限公司負責管理之物業組合增至約八十一萬六千平方呎。

證券投資

於二零零三年六月三十日，本集團於證券業務之總投資額為四億八千六百一十萬元（二零零二年六月三十日為一億三千四百三十萬元），當中三億九千萬投資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）所發行之票據。投資組合為集團提供之盈利增長至一千八百六十萬元（二零零二年為二百萬元）。

金融服務

回顧期內，九龍建業財務有限公司之借貸業務繼續為本集團帶來合理回報。

影片發行

金公主娛樂有限公司於二零零三年上半年錄得輕微虧損。由於最近成功訂定數份影片組合之發行合約，預期二零零三年下半年之業績將有所改善。

皮鞋分銷及銷售

由本集團擁有百分之二十權益之 Southern Success Corporation，其皮鞋批發及零售業務繼續為本集團帶來輕微盈利貢獻。

員工薪酬及培訓

於二零零三年六月三十日，本集團（不包括聯營公司）僱用約一百三十名員工。本集團為所有按個人表現及集團業績釐定薪酬之僱員提供醫療福利及退休計劃。本集團亦為僱員提供內部培訓課程及外部培訓機會，以鼓勵僱員持續發展及維持僱員之競爭力。

財務回顧

流動資金、財務資源及貸款

本集團於二零零三年六月三十日之銀行貸款總數為二十二億五千八百三十萬元，一年後償還之數額佔百分之八十五點三。

銀行貸款與股東權益比率由二零零二年十二月三十一日之百分之四十七上升至百分之七十一。銀行貸款之增加乃由於購入采文軒，支付集團發展項目之資本費用及增加證券投資所致。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。本集團對處理存在之利率風險，乃按現時利率水平及前景而定。貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

承擔項目

於二零零三年六月三十日，本集團已簽訂合約之資本承擔為三百二十萬元而經批准但仍未簽訂合約之資本承擔為一千三百二十萬元。上述金額主要用於提升現有投資物業價值之裝修項目。

於二零零三年六月三十日，本集團於證券投資及發展中物業已簽訂合約之承擔分別為一億七千六百七十萬元及七千三百八十萬元。有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為三億六千四百萬元。

或然負債及資產抵押

本集團根據為聯營公司所經營之物業管理服務而訂立之履約保證，繼續向保險公司作出七百萬元之擔保。

於二零零三年六月三十日，總帳面值約為三十八億五千零三十萬元之物業及證券及四千一百六十萬元之定期存款已抵押予銀行以獲取銀行信貸額或作為證券投資之保證金存款。

前景

二零零三年上半年，世界性經濟放緩對香港經濟復甦繼續造成壓力。自三月份開始，非典型肺炎疫症更令香港經濟百上加斤，亦對地產市場造成負面影響。惟最近大幅增加之國產旅客及有關更緊密經貿關係安排之公佈，對信心產生刺激作用。

期望近期改善營商環境之跡象可持續及擴大，令整體香港經濟普遍受益，從而惠及地產市場。集團正繼續致力於建造優質樓宇，及提升轄下出租物業之質素及服務水平，務求為出租物業增值及維持出租率於一個高水平。

集團將積極而謹慎地繼續尋覓商機，冀為股東之投資增值及提升回報。

其他資料

審核委員會

本中期業績經由審核委員會審閱，其成員包括李國星先生（主席）、司徒振中先生、陸恭正先生及楊國光先生，大部份均為獨立非執行董事。審核委員會於每年之四月及九月均舉行會議以考慮本集團之周年業績及中期業績並對本集團之財政匯報程序、運作與內部監控作出審查。

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二零零三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十四之規定。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於二零零三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。

載有上市條例附錄16第46(1)至第46(6)段所規定之所有資料之詳盡業績公佈將於稍後在香港聯合交易所有限公司之網頁(www.hkex.com.hk)及本集團之網頁(www.kdc.com.hk)刊登。

承董事會命
主席
柯為湘

香港，二零零三年九月十日

(貨幣均以港元為單位)

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」