



KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

九龍建業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零一年中期業績公佈

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」)截至二零零一年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績。該等中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師審閱。

簡明綜合收益計算表 (未經審核)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
營業額	<i>1</i>	238,146	230,291
其他收入		2,542	1,024
折舊及攤銷		(1,392)	(3,746)
員工成本		(20,588)	(21,101)
存貨成本		(46,723)	(45,824)
其他經營費用		(26,554)	(24,635)
經營盈利		145,431	136,009
財務成本		(7,149)	(5,367)
所佔聯營公司盈利減虧損		541	1,334
聯營公司清算之虧損		—	(22)

分派九龍巴士控股有限公司（「九巴」） 股份所轉撥之投資重估儲備金額		1,128,145	—
派付九巴股份產生之印花稅		(3,013)	—
除稅前盈利		1,263,955	131,954
稅項	2	(12,380)	(12,171)
除稅後盈利		1,251,575	119,783
少數股東權益		(75)	(52)
應撥歸股東之盈利		1,251,500	119,731
應撥歸中期之股息			
期內以實物方式宣派及派付之特別中期股息， 比例為每 37 股股份獲派 4 股 九巴股份（二零零零年－無）		1,354,550	—
期末後宣派之中期股息 每股 4 仙（二零零零年－8 仙）		19,351	38,701
		1,373,901	38,701
每股盈利	3		
基本		258.7 仙	24.7 仙
攤薄		256.6 仙	不適用

附註：

1. 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	
二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
千港元	千港元	千港元	千港元

(a) 業務分類

物業投資及發展	113,570	117,407	93,126	99,272
上市證券投資	66,744	53,468	66,412	53,363
證券買賣	26,786	16,667	5,248	1,090
電影發行及放映	4,691	1,154	902	626
買賣商品	16,119	29,508	(1,544)	654
其他業務	10,236	12,087	3,074	(419)
	238,146	230,291	167,218	154,586
未分配集團支出			(21,787)	(18,577)
			145,431	136,009

(b) 地域分類

集團營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零一年	二零零零年
	千港元	千港元
香港	210,711	206,132
亞洲	15,873	22,563
其他	11,562	1,596
	238,146	230,291

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將不會列明。

2. 稅項

截至六月三十日止六個月	
二零零一年	二零零零年
千港元	千港元

本集團－香港	12,851	11,879
聯營公司－香港	—	292
－海外	(471)	—
	12,380	12,171

香港利得稅乃根據估計應課稅盈利按稅率 16%（二零零零年－16%）作出準備。

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。

3. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按應撥歸普通股股東之盈利 1,251,499,752 港元（二零零零年－119,731,049 港元）及期內已發行之 483,767,850 股普通股（二零零零年－483,767,850 股普通股）計算。

撇除以實物方式分派九巴股份之財務影響 1,125,132,764 港元後，應撥歸普通股股東之盈利將調整至 126,366,988 港元；經調整每股盈利為 26.1 港仙。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按應撥歸普通股股東之盈利 1,251,499,752 港元及經調整授出有攤薄性潛在普通股影響之購股權後之加權平均數 487,741,337 股普通股計算。於二零零零年同期並無攤薄性潛在普通股份。

撇除以實物方式分派九巴股份之財務影響 1,125,132,764 港元後，應撥歸普通股股東之盈利將調整至 126,366,988 港元；經調整每股攤薄盈利為 25.9 港仙。

4. 承擔項目

本集團之未來發展費用承擔如下：—

	於二零零一年 六月三十日 千港元	於二零零零年 十二月三十一日 千港元
已簽訂合約者	30,645	43,216
經批准但仍未簽訂合約者	142,333	142,333

5. 或然負債

本公司為多間附屬及聯營公司所獲授／訂立之銀行貸款、商業信用貸款及履約保證作出 382,852,000 港元(二零零零年十二月三十一日 – 389,617,000 港元)之擔保。於二零零一年六月三十日經使用之數額為 266,022,512 港元(二零零零年十二月三十一日 – 278,513,467 港元)。

6. 資產抵押

於二零零一年六月三十日，本集團之物業及證券投資總帳面值約 3,760,000,000 港元(二零零零年十二月三十一日 – 1,777,833,000 港元)已抵押予多間銀行作為該等銀行給予本集團一般銀行貸款之固定抵押。

中期股息

於二零零一年五月二十三日，本公司宣派一項以實物支付之特別中期股息，即每持有三十七股本公司股份可獲派四股九龍巴士控股有限公司股份，此項特別中期股息已於二零零一年六月十三日支付。董事會宣佈派發截至二零零一年十二月三十一日止財政年度之第二次中期股息每股四港仙(二零零零年 – 八港仙)，有關股息將於二零零一年十月十五日派付予於二零零一年十月十一日名列本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零一年十月十日星期三起至二零零一年十月十一日星期四(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，請於二零零一年十月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。

業務回顧及展望

於二零零零年租金持續保持增長後，自二零零一年初以來，由於全球經濟開始下滑，租金表現呆滯。經作出巨大努力，本集團之投資物業錄得較佳收入，於二零零一年上半年錄得租金總收入為一億一千二百萬港元，較去年同期上升百分之二點八。

於二零零一年六月三十日，集團投資物業之佔用率與二零零零年十二月三十一日及六月三十日比較，情況如下：

投資物業	佔用率		
	於二零零一年 六月三十日	於二零零零年 十二月三十一日	於二零零零年 六月三十日
始創中心	96.5%	96%	94.7%
創建商業大廈	78.7%	94.1%	86.7%
旺角中心第一期二十樓	90.5%	87.8%	91.3%
濶景花園商場舖位	100%	100%	100%
伊利閣二樓至二十三樓	79%*	95%*	76.7%*

* 截至二零零一年六月三十日、二零零零年十二月三十一日及二零零零年六月三十日止六個月之平均佔用率。

上述五項投資物業於二零零一年首六個月之租金收益，較去年同期錄得增長。然而，美華工業中心及美居中心之停車場於二零零一年上半年之租金收入，則較二零零零年同期下跌。始創中心之部份主要寫字樓租約，將於二零零一年下半年續租，新租金水平很可能較現時租約所訂的為低。於未來數月，本集團將面對總租金收益下調之壓力。在二零零一年下半年，管理層在租金收益與佔用率兩者之間，將謹慎地從中取得平衡，旨在為本集團獲取最高收益。

於二零零一年八月及九月，本集團簽訂買賣協議，出售創建商業大廈及濶景花園之商舖，代價分別為一億五千八百萬港元及一億六千三百萬港元，與兩項物業之面值相近。於投資物業重估儲備轉撥有關之重估虧損將導致此兩項出售事項出現二億三千九百萬港元之虧損。出售事項將於二零零一年十一月完成。

位於觀塘功樂道四十至四十二號之海天園，住宅單位之銷售反應仍未令人滿意。

位於香港羅便臣道三十一號之發展地盤，地基工程在進行當中，預計二零零一年九月底完成。

本公司之全資附屬公司康居物業管理有限公司，在回顧期內，維持其兩幢商業大廈及四幢住宅大廈之管理組合。其擁有百分之四十九之合營公司宜居物業管理有限公司，於二零零一年三月取得香港房屋委員會之物業服務合約，由二零零一年七月一日開始，為青衣長青及長亨之九千七百零四個單位提供管理服務。此合營公司將覓取機會，在二零零一年下半年競投居者有其屋計劃下之屋宇物業管理合約。

由於本公司在二零零一年六月期間向本公司股東分派五千二百萬股九龍巴士控股有限公司股份作為特別中期股息，本集團之長期上市證券投資組合因而大幅減少。在其後月份，本集團以代價九百九十萬港元認購路訊通控股有限公司四百三十七萬股股份。在長期上市證券投資方面之總收益，二零零一年首六個月共獲六千六百七十萬港元，相較去年同期增長百分之二十四點八。

金公主娛樂有限公司集團繼續出售其影片庫之影片版權，在二零零一年上半年輕微獲利四十三萬港元。

九龍建業財務有限公司在二零零一年首六個月之表現持續理想，盈利較去年同期增長百分之五十一點六，成績令人滿意。

本公司旗下一家從事證券買賣業務之全資附屬公司巨盈投資有限公司，在回顧期內錄得溢利三百萬港元，而去年同期則錄得盈利十一萬港元。

由於九建雅琳達有限公司近年業務表現欠佳，管理層已決定縮減其營運規模，並於二零零一年四月終止經營所有鞋類維修連鎖店。

由於經濟環境惡化及股市表現不振，九建羅建輝證券有限公司於二零零一年首六個月期間蒙受虧損，而本集團分佔其虧損九十三萬港元。於二零零一年七月，本集團變現其於該證券代理公司所持百分之四十股權，代價為九百萬港元。所產生之九十萬港元虧損將於二零零一年下半年入帳。

本集團持有百分之五十股權之豐城有限公司於回顧之六個月內為本集團帶來約二百萬港元之溢利。現時於瀋陽、吉林及天津的合作合營企業經營共二十二條巴士路線，擁有五百七十九輛巴士之車隊，每日之載客量接近五十萬人次。管

理層將繼續尋求商機以擴展其業務，並估計是項投資將為本集團帶來穩定回報。

於二零零一年首六個月，本集團分佔一家加拿大網上原油交易之公司－**NetThruPut Inc** 之虧損為一百五十萬港元。於二零零一年七月，本集團以代價一千萬美元出售其於 **Circuit Technology Limited**（一間擁有 **NetThruPut Inc** 百分之四十八股權之公司）之全部權益，並獲得溢利一百六十萬港元。

鑒於經濟條件不理想，大部份客戶已削減彼等於資訊科技之投資，故 **Asiasoft Hong Kong Limited** 於二零零一年首六個月錄得虧損，本集團分佔之虧損為六十二萬港元。

由於全球經濟衰退，因此經營時尚女裝皮鞋及配件之主要零售商 **Southern Success Corporation** 之表現未能達致其目標。該公司於二零零一年首六個月為本集團帶來之溢利為二百一十萬港元。

財務回顧

本集團於二零零一年六月三十日之銀行貸款為八億二千一百三十萬港元，較二零零零年十二月三十一日出現輕微下降。本集團已與銀行訂定共十三億四千九百三十萬港元之融資安排。管理層認為現有之銀行融資足以應付本集團日後之資金需要及承擔。

經於二零零一年六月派付特別中期股息後，本集團之資產淨值顯著下跌，由二零零零年十二月三十一日之四十三億五千九百萬港元下降至二零零一年六月三十日之三十四億二千六百萬港元。因此，資本負債比率由二零零零年十二月三十一日之百分之二十增加至二零零一年六月三十日之百分之二十四。

所有銀行貸款利率均以浮息計算。今年上半年多次減息，管理層抓緊時機，訂立為數二億港元之兩年利率掉期合約。管理層將密切留意集團其餘融資債務所承受之利率風險。

滯率變動將不會對本集團構成重大影響。

僱員福利

於二零零一年六月三十日，本集團僱用約一百四十名員工。員工薪酬由管理層

每年按員工表現及市場情況釐定。本集團透過各類型培訓促進員工不斷改進及發展。

據一項由股東於二零零零年六月十九日通過之購股權計劃，購股權可授予本集團的僱員（包括執行董事）以認購本公司股份。

集團自一九九四年十月一日起已設有固定供款之僱員退休計劃，並於二零零零年十二月一日設有強積金計劃。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零一年六月三十日止六個月並無購買、出售或贖回本公司之股份。

遵守最佳應用守則

董事並不知悉任何資料足以合理地指出本公司於截至二零零一年六月三十日止六個月之任何時間內，並無遵守香港聯合交易所有限公司之上市條例中附錄 14 所列出之最佳應用守則。

其他資料

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適當時候在香港聯合交易所有限公司之網址(<http://www.hkex.com.hk>)刊登。

主席
伍兆燦

香港，二零零一年九月十二日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」