



KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

九龍建業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零一年十二月三十一日止年度 業績公佈

業績

九龍建業有限公司（「本公司」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及二零零零年之比較數字如下：

綜合收益計算表

	附註	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
營業額	2	397,896	410,529
其他收入		5,904	2,888
折舊及攤銷		(2,438)	(6,532)
員工成本		(38,360)	(42,139)
存貨成本		(87,456)	(74,029)
其他經營費用		(46,449)	(46,558)
經營盈利		229,097	244,159
財務成本		(10,036)	(18,267)

所佔聯營公司（虧損減盈利）／盈利減虧損		(416)	2,807
出售聯營公司之盈利／（虧損）		688	(22)
先前於投資重估儲備金撇除之			
聯營公司商譽減值虧損		(15,292)	—
聯營公司投資之減值虧損		(1,967)	—
出售非買賣證券投資之虧損		(3,157)	—
出售投資物業之虧損		(243,119)	(179)
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		1,080,930	228,498
稅項	3	(21,134)	(22,838)
除稅後盈利		1,059,796	205,660
少數股東權益		(1,584)	(85)
應撥歸股東之盈利		1,058,212	205,575
應撥歸之股息			
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	—
中期股息每股 4 仙（二零零零年－每股 8 仙）		19,351	38,701
結算日後擬派之末期股息每股 18 仙			
（二零零零年－每股 18 仙）		87,078	87,078
		1,460,979	125,779
每股盈利	4		
基本		218.7 仙	42.5 仙

攤薄

217.4 仙

42.5 仙

附註：

1 編製標準

截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務報表已按照香港會計師公會頒佈所有適用的會計實務準則及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例規定編製。除投資物業按重估值及部分證券投資按市值入帳外，財務報表以歷史成本作為編製基準。

2 分類資料

集團營業額		對集團經營盈利之貢獻	
二零零一年	二零零零年	二零零一年	二零零零年
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元

(a) 業務分類

持續經營：—

物業投資及發展	210,126	230,463	183,945	200,690
非買賣證券投資	76,541	71,338	69,357	71,122
證券買賣	41,163	28,690	4,949	(800)
電影發行及放映	24,179	3,542	12,199	1,157
其他業務	17,226	24,046	(1,648)	4,171
	369,235	358,079	268,802	276,340

非持續經營：—

買賣商品	28,661	52,450	(3,976)	(278)
	397,896	410,529	264,826	276,062

未分配集團支出 (35,729) (31,903)

經營盈利 229,097 244,159

(b) 地域分類

	集團營業額	
	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
香港	331,874	363,473
亞洲	26,521	40,836
北美洲	30,695	1,180
其他	8,806	5,040
	397,896	410,529

因大部份經營盈利乃源自香港，地域分類對本集團經營盈利所作之貢獻不作列明。

3 稅項

	二零零一年 港幣千元	二零零零年 港幣千元
集團－香港	21,615	23,980
聯營公司		
－香港	165	—
－海外	(646)	(1,142)
	21,134	22,838

香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率 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

每股基本盈利乃按應撥歸普通股股東之盈利 1,058,212,435 元（二零零零年－205,575,606 元）及年內已發行之 483,767,850 股普通股（二零

零零年－483,767,850 股普通股) 計算。

(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 1,058,212,435 元(二零零零年－205,575,606 元)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 486,822,312 股普通股計算(二零零零年－483,812,428 股普通股)。

股息

董事會建議派發截至二零零一年十二月三十一日止財政年度之末期股息每股十八仙(二零零零年－十八仙)，連同於二零零一年六月十三日派發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(相當於每股股息二元八角)以及於二零零一年十月十五日派付之第二次中期股息每股四仙(二零零零年－八仙)，年內股息總額將為每股三元二仙(二零零零年－二十六仙)，派息合共十四億六千一百萬港元。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零二年五月十六日星期四起至二零零二年五月二十三日星期四(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息而未辦理過戶手續之股東，請於二零零二年五月十五日星期三下午四時前將股份過戶之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。

控制權及管理層之變動

於二零零一年十二月七日，Intellinsight Holdings Limited 與本公司若干股東訂立一項有條件買賣協議，收購本公司已發行股本約百分之五十一點五。該協議於二零零一年十二月十八日完成。Intellinsight Holdings Limited 為 Polytec Holdings International Limited 之全資附屬公司，並由一項受益人包括柯為湘先生及其家族成員之全權信託最終全資擁有。

根據香港公司收購及合併守則，Intellinsight Holdings Limited 提出強制性無條件現金收購建議，藉以收購並非由 Intellinsight Holdings Limited 及其一致行動人士已擁有之本公司全部已發行股本及購股權。直至今日為止，Intellinsight Holdings Limited 及其一致行動人士已擁有及控制四億一千四百八十五萬六千八百八十三股本公司股份，佔本公司已發行股本約百分之八十五點八。本公司已接獲香港聯合交易所有限公司豁免嚴格遵守上市規則第 8.08 條有關公眾最少須持有上市公司已發行股本百分之二十五之規定。該項豁免有效至二零零二年五月十一日，以便 Intellinsight Holdings Limited 減低其於本公司之持股量。Intellinsight Holdings Limited 正積極採取步驟配售該等數目之股份，從而使公眾人士持有不少於百分之二十五之已發行股本，以符合上市規則之規定。

收購建議截止後，除一名董事以外，前任十六名董事（包括於本公司擔任行政職位者）皆已辭任。於二零零二年一月十六日，本公司委任九名新任董事。

業務回顧

二零零一年為本集團經營困難的一年，租金總收益比對去年錄得百分之四點九之跌幅。年內，本集團出售其中兩項物業，包括創建商業大廈及匯景花園之商舖，代價分別為一億五千八百萬港元及一億六千三百萬港元，從投資物業重估儲備轉撥有關之重估虧損後，出現虧損二億四千三百一十萬港元。

由於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。與二零零零年比較，由投資組合產生之總收益下降百分之五。倘無進一步變動，投資組合之總收益於二零零二年將大幅下降。

其他業務方面，物業管理、證券買賣及影片發行均有顯著改善，對本集團提供盈利貢獻。

本集團於二零零一年出售其於兩間聯營公司之權益，包括九建羅建輝證券有限公司之百分之四十權益及 NetThruPut Inc. 之百分之四十八權益，代價分別為九百萬港元及一千萬美元。本集團於此兩項出售事項分別錄得虧損九十萬港元及盈利一百六十萬港元。

於二零零二年三月，為配合本集團集中發展物業及投資業務之新目標，本集團以二千五百萬港元之代價出售其於豐城有限公司之權益，並錄得盈利六十萬港元。同月，本公司與 Polytec Holdings International Limited 訂立一項有條件買

賣協議，以收購物業權益組合，包括有關香港一個房地產項目之獨家發展權，代價合共約八億一千六百三十萬港元，惟按協議規定有待作出最後調整。是項交易構成本公司一項關連交易，並將於二零零二年四月十五日召開之股東特別大會上尋求獨立股東之批准。

於二零零二年三月，本集團以七千七百萬港元購入尖沙咀文華中心（又名新文華中心）一樓商場大部份舖位。在租出六千五百六十四平方呎之空置舖位前，此項零售商場投資初步可為本集團每年提供達百分之十一點七之回報收益。

前景

新管理層銳意發展本集團之主要業務即物業發展及投資，並將積極在此範疇內尋求新商機。首先為建議向 **Polytec Holdings International Limited** 收購物業權益。收購涉及約二百萬平方呎之可發展面積，較本集團現有之物業投資及發展組合增加三倍以上。董事相信是項收購將為本集團提供良機於香港發展高質素之住宅及商用物業，加強本集團之物業組合及於未來數年創造額外收入來源。

本集團之未來方向為致力大幅改善股東每年之總回報，包括分派年度股息及提升每股資產值。

業務經營方面，管理層正研究本集團之架構及運作程序，以期適當地提升營運效益及削減成本。第一步措施將是建議修改本公司之組織章程細則，撤銷向董事支付佔純利百分之二之年度花紅。管理層將致力提升股東價值。

董事有信心本集團將有一個積極及進取的未來。

財務回顧

資金管理

於二零零一年，透過出售兩項投資物業與出售兩間聯營公司 **NetThruPut Inc.** 及 **九建羅建輝證券有限公司** 權益之所得款項，本集團之銀行貸款由二零零零年十二月三十一日之八億五千零三十萬港元，大幅削減至二零零一年十二月三十一日之三億零二百萬港元。負債比率亦由百分之二十下降至百分之十。

本集團於二零零一年十二月三十一日有超過四億港元備用銀行信貸額尚未動

用。該筆信貸額將足以應付本集團之一般營運資金需要，以及對發展羅便臣道項目之承擔。

自年結日起，本集團已安排充足之銀行信貸，以應付向 Polytec Holdings International Limited 收購資產所需之資金需求。

利率及貨幣風險

所有銀行借貸乃按浮動息率基準進行，其中二億港元已於二零零一年初安排利率掉期合約對沖。管理層將密切留意其餘財務債務所面對之利率風險。

本集團大部份之業務均位於香港，故此，滙率變動將不會對本集團構成重大影響。

資產抵押

於二零零一年十二月三十一日，本集團帳面值合共約三十億零五千八百萬港元之物業已按固定質押抵押予銀行，以獲取授予本集團之一般銀行信貸。

或然負債

本集團就若干聯營公司獲授予之銀行信貸或訂立之履約保證書，已向銀行及保險公司提供擔保，涉及金額達三千四百九十萬港元。此等信貸於二零零一年十二月三十一日已動用三千四百萬港元。

僱員福利

職員薪酬及培訓

於二零零一年十二月三十一日，本集團僱用一百二十五名員工。年內員工薪酬總額達三千二百七十萬港元。員工薪酬每年按員工表現及市場情況釐定。本集團透過舉辦及資助各類培訓促進員工不斷改進及發展。

購股權計劃

本集團設有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之僱員(包括執行董事)以認購本公司股份。

公積金計劃

本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(ORSO 計劃)及自二零零零年十二月一日起設有強制性公積金計劃(強積金計劃)。所有於二零零零年十二月一日或之後加入本集團之新僱員均須參加強積金計劃。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年中並無購買、出售或贖回本公司之股份。

其他資料

詳盡之業績公佈將於稍後在香港聯合交易所有限公司之網頁(<http://www.hkex.com.hk>)登載，公佈中將載有上市規則附錄十六第 45(1)至 45(3)段規定之全部資料。

承董事會命
主席
柯為湘

香港，二零零二年四月十日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年五月二十三日星期四上午十一時在香港九龍梳士巴利道二十二號新世界萬麗酒店大堂四季廳召開股東週年大會，處理下列事項：—

- (1) 省覽截至二零零一年十二月三十一日止年度之經審核賬目、董事會報告及核數師報告。
- (2) 宣佈派發末期股息。
- (3) 選舉董事及釐定其酬金。

(4) 委任核數師及授權董事局釐定其酬金。

作為特別事項，考慮下列決議案，如認為適當時，通過為普通決議案：—

(5) 動議：—

- (A) 在(C)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內運用本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股本中之新增股份，並作出或授予可能須行使該等權力之建議、協議及購股權；
- (B) 依據上文(A)段之批准，授權本公司董事在有關期間內作出或授予可能於有關期間屆滿後行使該等權力之建議、協議及購股權；
- (C) 本公司董事依據上文(A)段之批准而配發或有條件或無條件同意配發(不論其為根據購股權配發與否)之股本面值總額，除因：(i)配售新股、(ii)本公司採納之任何購股權計劃授出之購股權獲行使或(iii)依據本公司之公司組織章程細則作出之以股代息或類似安排而配發股份代替全部或部份股息之情況外，不得超過(aa)本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額 20%及(bb) (倘本公司董事獲本公司股東通過另一項普通決議案授權) 繼本決議案獲通過後，本公司購回股本之面值總額(最多相等於本公司於本決議案通過之日已發行股本之面值總額 10%) 兩者之總和，而上述批准亦須受此限制；及
- (D) 就本決議案而言：—

「有關期間」乃指本決議案獲通過之日起至下列最早日期止之期間：—

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及
- (iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予之授權；及

「配售新股」乃指本公司董事於所定期間內根據於某一指定記錄日期名列於股東名冊內本公司股份或任何一類股份之持有人就當時該持有人所持之股份或該等類別股份之比例向彼等提出之股份配售建議(惟

本公司董事有權就零碎配額，或就考慮任何香港或香港以外任何地區之法律或任何認可管制團體或任何證券交易所之法規之下限制或責任，認為必須或權宜取消若干普通股份持有人在此方面之權利或作出其他安排)。

(6) 動議：－

(A) 在下文(B)段之限制下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間內行使本公司一切權力購回本公司股份；

(B) 根據上文(A)段之批准，按香港公司購回股份守則在香港聯合交易所有限公司或本公司之證券在其上市而獲證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司就此認可之任何其他證券交易所購回之股份面值總額不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額之10%，而上述之批准亦須受此限制；

(C) 就本決議案而言：－

「有關期間」乃指本決議案通過之日起至下列最早日期止之期間：－

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 法例規定本公司下屆股東週年大會須予召開之期間屆滿時；及

(iii) 股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所給予之授權。

(7) 動議 授權本公司董事就載於本大會通告第(5)項議程有關該決議案(C)段之(bb)分段所述本公司之股本，行使該決議案(A)段所述之本公司權力。

承董事會命
公司秘書
馬美春

香港，二零零二年四月十日

附註：

- (a) 本公司將由二零零二年五月十六日星期四起至二零零二年五月二十三日星期四（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息而未辦理過戶手續之股東，請於二零零二年五月十五日星期三下午四時前將股份過戶之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。
- (b) 凡有權出席上述會議及投票之股東，可委派一位或以上代表出席，並於投票表決時，代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
- (c) 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須在開會前四十八小時送交本公司註冊辦事處，香港九龍彌敦道七五零號始創中心二十三樓，方為有效。股東填妥及交回代表委任表格後仍可出席大會及於會上投票。
- (d) 關於本通告第(5)、(6)及(7)項，董事局謹聲明彼等並無即時計劃，根據有關之授權購回任何現有股份或發行任何新股份。
- (e) 一份關於第(6)項所述之購回股份之一般授權詳情之說明函件，將會在於二零零二年四月下旬派送本公司股東之通函內刊載。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」