



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

二零零二年中期業績公佈

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」)截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零一年之比較數字。該等中期業績經由本公司之審核委員會及核數師審閱。核數師發出之不附修訂結論之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)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	1	210,013	238,146
其他收入		6,678	2,542
折舊及攤銷		(1,151)	(1,392)
員工成本		(16,054)	(20,588)
存貨成本		(87,668)	(46,723)
其他經營費用		(18,266)	(26,554)
經營盈利		93,552	145,431
財務成本		(2,221)	(7,149)
所佔聯營公司盈利減虧損		2,111	541
出售非買賣證券投資之盈利		176	—
出售聯營公司之盈利		589	—
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		94,207	1,263,955
稅項	2	(12,018)	(12,380)

除稅後盈利	<b>82,189</b>	1,251,575
少數股東權益	<b>(685)</b>	(75)
	<hr/>	<hr/>
應撥歸股東之盈利	<b>81,504</b>	1,251,500
	<hr/>	<hr/>

#### 應撥歸中期之股息

於二零零一年期內，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  
 期末後宣派之中期股息每股5仙

(二零零一年：每股4仙)

	—	1,354,550
	<b>24,188</b>	19,351
	<hr/>	<hr/>
	<b>24,188</b>	1,373,901
	<hr/>	<hr/>

#### 每股盈利 3

基本 **16.8仙** 258.7仙

攤薄 **16.8仙** 256.6仙

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	
二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元

#### (a) 業務分類

##### 持續經營

物業投資	<b>87,878</b>	113,570	<b>83,917</b>	103,532
物業發展	<b>85,894</b>	—	<b>10,740</b>	(10,406)
非買賣證券投資	<b>1,760</b>	66,744	<b>1,742</b>	66,412
證券買賣	<b>19,117</b>	26,786	<b>298</b>	5,248
電影發行	<b>7,675</b>	4,691	<b>4,835</b>	902
其他業務	<b>4,938</b>	10,236	<b>974</b>	3,074
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>207,262</b>	222,027	<b>102,506</b>	168,762

## 非持續經營

買賣貨品	<u>2,751</u>	<u>16,119</u>	<u>(101)</u>	<u>(1,544)</u>
	<u><b>210,013</b></u>	<u>238,146</u>	<b>102,405</b>	167,218
未分配集團支出			<u>(8,853)</u>	<u>(21,787)</u>
			<u><b>93,552</b></u>	<u>145,431</u>

## (b) 地域分類

	集團營業額	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港	<b>196,974</b>	210,711
亞洲	<b>2,846</b>	15,873
其他	<b>10,193</b>	11,562
	<u><b>210,013</b></u>	<u>238,146</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。

## 2 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
集團－香港	<b>11,310</b>	12,851
聯營公司	<b>143</b>	—
－ 香港		
－ 海外	<b>565</b>	(471)
	<u><b>12,018</b></u>	<u>12,380</u>

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。

## 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81,503,539元(二零零一年：1,251,499,752元)及期內已發行之483,767,850股普通股(二零零一年：483,767,850股普通股)計算。

二零零一年經撇除以實物方式分派九巴股份之財務影響1,125,132,764元及已分派九巴股份之利息收入65,374,034元後，應撥歸普通股股東之盈利將調整至60,992,954元。經調整後每股盈利為12.6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81,503,539元(二零零一年：1,251,499,752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484,068,561股普通股(二零零一年：487,741,337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撤銷。

二零零一年經撤除以實物方式分派九巴股份之財務影響1,125,132,764元及已分派九巴股份之利息收入65,374,034元後，應撥歸普通股股東之盈利將調整至60,992,954元。經調整後每股攤薄盈利為12.5仙。

## 4 承擔項目

本集團之未來發展費用承擔如下：—

	於二零零二年 六月三十日 港幣千元	於二零零一年 十二月三十一日 港幣千元
已簽訂合約者	<u>515,813</u>	<u>36,820</u>
經批准但仍未簽訂合約者	<u>315,947</u>	<u>117,023</u>

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零二年十二月三十一日止財政年度之中期股息每股五港仙，有關股息將於二零零二年十月十六日派付予於二零零二年十月八日名列本公司股東名冊之股東。於二零零一年，本公司派付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巴股份(相等於每股股息港幣二元八角)及每股四港仙之第二次中期股息予股東。期末股息將就整年業績予以決定。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零二年十月七日星期一起至二零零二年十月八日星期二(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，請於二零零二年十月四日星期五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。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

於二零零一年十二月十八日，Polytec Holdings International Limited 之全資附屬公司 Intellinsight Holdings Limited (簡稱「IHL」) 完成收購本公司百分之五十一點五之股份，並於二零零二年一月根據香港收購及合併守則提出無條件現金收購建議，以收購其餘之股票及購股權。當收購建議於二零零二年二月七日截止時，公眾人士持有本公司股份之數量少於上市規則第8.08條所要求之百分之二十五之最低公眾持股量。於二零零二年五月十五日，IHL成功完成一系列股份配售予獨立第三者，籍以減低其持股量至353,023,083股或百分之七十二點九七。自此，公眾人士持有本公司已發行股本中之130,744,767股或百分之二十七點零三，本公司亦已符合上市規則第8.08條之要求。

於二零零二年一月，本公司已委任九名新任董事，而前任之董事除一名外，亦於二零零二年四月辭任以反映IHL取得本公司之控制權。

新董事會決意集中經營本集團之物業發展及投資業務。據此，本集團以八億五千七百一十萬港元之總代價向Polytec Holdings International Limited收購某物業權益組合。根據上市規則，該項收購屬關連交易，並於二零零二年四月十五日之股東特別大會中獲獨立股東批准。是項收購透過四個地盤及九龍彩虹牛池灣某個房地產項目之獨家發展權，為本集團增加約二百萬平方呎之可發展面積。該四個地盤主要為住宅發展，分別位於香港堅尼地城北街、新界元朗唐人新村第一及第二期以及九龍九龍城太子道377號。有關此等商機之其他資料載於下文之回顧內。

本集團新訂之另一核心業務為致力增加租金收益，故本集團於二零零二年三月以七千七百萬港元購入尖沙咀東部文華中心(又名新文華中心)商場部份商舖，及於同年六月以一億四千七百萬港元購入旺角信和中心商場五十一個商舖。此等收購於下文詳加討論。

為配合本集團之新業務目標，本集團於二零零二年三月以二千五百五十萬港元出售其於豐城有限公司(一間經營巴士業務之聯營公司)之權益。

於回顧期間本集團經實施某些節流措施，包括精簡人手及刪除公司章程內有關提供年度純利之百分之二予董事，作為彼等出任董事酬金之條文。

#### 物業投資

全球經濟下滑，其影響不斷浮現。香港大部份公司均以減省成本為首要目標，導致租金下調壓力增加。

本集團於二零零一年下半年被IHL取得控制權之前出售兩項投資物業(旺角創建商業大廈及藍田匯景花園商場之商舖)，因而使回顧期內之租金收益減少一千四百五十萬港元。截至二零零二年六月三十日止六個月，本集團之投資物業組合之租金收益總額為八千七百九十萬港元，較二零零一年上半年下跌百分之二十一點七。

### 商業樓宇

本集團位於旺角之旗艦物業始創中心提供優質寫字樓及商舖，並由於管理完善及位處優越地點，故能保留大部份於回顧期內租約期滿之租戶並繼續吸引新租戶。寫字樓及商舖於二零零二年六月三十日之出租率分別上升至百分之九十八點九及百分之九十六(二零零一年十二月三十一日之出租率分別為百分之九十五點四及百分之九十五點五)。然而，儘管出租率有所改善，惟由於若干主要寫字樓及商舖租約以現時市場租值續租令租金下跌，故二零零二年上半年之租金收益降至八千萬港元，較二零零一年同期減少百分之十一點九。

儘管位於旺角之旺角中心二十樓之出租率由二零零一年十二月三十一日之百分之九十五點三降至二零零二年六月三十日之百分之九十點五，回顧期內之平均出租率維持在令人滿意之水平，其租金收益為一百三十萬港元，較二零零一年同期略高。這大部份可歸因於續訂租約時成功增加租金而抵銷出租率下跌之影響。

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，有關物業每月收益約七十五萬港元，回報率為百分之十一點七(以二零零二年六月三十日之出租率百分之九十點六計算)。於二零零二年六月二十四日購入之另一新投資為旺角信和中心五十一個商舖，其出租率為百分之八十九點四，收益每月約為一百一十萬港元，回報率為百分之九。

新文華中心及信和中心之租金收益目前佔本集團按年租金收益總額約百分之十一。此收益貢獻之影響將全面反映於下半年之業績。

### 住宅物業

由於經濟衰退，大量企業客戶緊縮預算，從而減少租用服務式公寓，中環伊利閣之收益因此受到嚴重影響。二零零二年上半年之平均出租率為百分之五十二，上年度同期之平均出租率則為百分之七十九。於回顧期內，租金收益總額為一百二十萬港元，較二零零一年同期下跌百分之四十六點八。

## 停車場

鑒於經濟不景及失業率高企，泊車位之需求持續下降。公眾消費意欲審慎，甚至放棄以私家車代步。同區有大量泊車位供應之土瓜灣美華工業中心之泊車位收益於二零零二年上半年下降至一百一十萬港元，較二零零一年上半年減少百分之二十六點七。此外，美居中心停車場之收益保持平穩，表現符合於二零零一年初以固定租金兼營業額分帳形式重新續期兩年之租約。深水埗美居中心停車場於二零零二年上半年之收益為二百一十萬港元，較上年度同期增加百分之四點六。

## 物業發展

元朗唐人新村之低密度洋房采茵軒第一期一百零四個住宅單位已於二零零二年五月十一日正式在市場上開售。儘管市場條件欠佳，但由於該項發展物業質素高及市場推廣策略成功，第一期之單位已於二零零二年七月二十八日售罄，銷售所得款項約為二億六千萬港元。截至二零零二年六月三十日銷售所獲之盈利為一千一百萬港元，佔本集團於回顧期間之盈利總額約百分之十三點五。

本集團目前在香港有四個發展中項目。其中三個乃單幢式住宅大廈，分別位於堅尼地城北街、香港羅便臣道及九龍太子道，第四個為九龍彩虹牛池灣之大型綜合發展項目。

位於堅尼地城北街12A之二十五層高住宅大廈(總樓面面積：約三萬四千六百九十平方呎)上蓋建築工程正在進行中。該項目按計劃進度將於二零零三年下半年完成。

太子道發展項目為一單幢式住宅大廈，目前正洽商補地價事宜。

羅便臣道31號之三十層高住宅大廈(總樓面面積：約十二萬八千零八十四平方呎)，附設停車場及會所設施。地基工程已完成，上蓋建築工程將於短期內動工。預期該項目將於二零零四年上半年竣工。

牛池灣發展項目現處於設計階段，建築工程預計將於二零零三年年底或二零零四年年初展開。

## 物業管理

於回顧期間，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包括一幢商業大廈及三幢住宅大廈。於二零零二年七月一日起采茵軒第一期亦為其管理物業。

康居物業管理有限公司擁有百分之四十九權益之聯營公司宜居物業管理有限公司繼續為青衣之長青邨及長亨邨之九千七百零四個單位提供管理服務。於二零零一年十月成立，並於二零零二年一月獲香港房屋委員會批准參與局限性及公開性投標制度下之物業服務合約投標之另一間聯營公司雅居物業管理有限公司，於近期投得物業管理合約，將於二零零二年十二月開始為新界大埔公共屋邨廣福邨六千一百九十二個單位提供管理服務。

## 證券投資

於回顧期內，本集團之證券投資組合錄得經營盈利二百萬港元，上年度同期則為七千一百七十萬港元。經營盈利驟降主要由於上文所述於二零零一年六月以實物方式分派五千二百萬股九巴股份後股息收益下降六千五百四十萬港元所致。儘管證券業務只佔本集團業務一小部份，惟本集團擬繼續發展此業務，務求令本集團更有效地管理其現金運用。將於二零零二年六月三十日，本集團之證券投資合共一億三千一百三十萬港元。

## 金融服務

九龍建業財務有限公司積極地為本集團之住宅物業買家提供二按服務。由於整體經濟疲弱，該公司之傳統業務於回顧期內表現平平，錄得經營盈利一百二十萬港元，上年度同期則為二百五十萬港元。

## 影片發行

期內，金公主娛樂有限公司繼續為集團貢獻純利三百九十萬港元，較去年之四十萬港元大幅增加，主要原因是授出若干受歡迎影片之英國及南北美洲發行權所致。

金公主娛樂有限公司將繼續在其他地區拓展發行其電影片庫之商機。

## 皮鞋分銷及銷售

本集團擁有其百分之二十權益之批發及零售皮鞋公司Southern Success Corporation為本集團帶來九十萬港元盈利(上年度同期：二百一十萬港元)。

## 造鞋機器貿易

於二零零一年四月終止該公司所有業務後，本集團於二零零二年七月十五日以象徵式代價出售其於九建雅琳達有限公司所佔全部百分之八十之權益。

## 財務回顧

### 財務資源及銀行貸款

本集團於二零零二年六月三十日之銀行貸款總數為十六億零一百四十萬港元。與二零零一年十二月三十一日之三億零二百萬港元比較，銀行貸款之大幅增加乃由於本集團於二零零二年上半年購入其最終控股公司，Polytec Holdings International Limited，所擁之一項物業權益組合、新文華中心一樓商舖及信和中心之五十一間商舖。負債比率由百分之十上升至百分之五十。三個現正發展中項目包括北街、太子道及羅便臣道。計劃預售此等發展中物業將帶來現金流入藉以令資本負債比率達致本集團業務之適當水平。

本集團於二零零二年六月三十日有超過三億五千萬港元銀行信貸額尚未動用，足以應付其來年之債務及承擔。來自本集團核心投資物業組合之穩定經常性現金流量將提供穩健之財務基礎以作應付未來投資所需。

### 利率及貨幣風險

銀行信貸乃配合本集團所需資金而按中期及短期形式進行。所有銀行借貸乃按浮動息率基準進行。管理層將密切留意所面對之利率風險，如有需要將利用對沖工具以減少所承受之利率變動風險。貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

### 資產抵押

於二零零二年六月三十日，本集團帳面值合共約三十億六千三百八十萬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

本集團就某聯營公司訂立之履約保證書向保險公司提供擔保，涉及金額為四百九十萬港元。

### 僱員福利

#### 員工薪酬及培訓

於二零零二年六月三十日，本集團僱用約一百二十名員工(包括附屬公司，但不包括聯營公司)。本集團每年按員工表現釐定具競爭力之薪酬，並發放酌情花紅。除為僱員提供醫療福利及退休計劃外，本集團亦透過資助各類培訓及進修課程鼓勵員工不斷發展。本集團並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。

## 前景

在全球經濟步入衰退時，香港目前正經歷極具挑戰之經濟環境。大部份本地企業正面對與日俱增之壓力。儘管如此，在新住宅發展項目之成交量方面，住宅市道已呈復甦跡象。鑒於物業價格維持穩定，加上按揭利率處於歷史低水平，置業人士逐漸回復信心承接優質超值住宅單位。

預期二零零二年會繼續是波動不穩的一年。香港及環球經濟將面對更多困難與挑戰。然而，本集團對能夠在穩固基礎上進一步發展充滿信心。本集團將繼續擴大其物業發展業務，透過發展設備完善之中型至大型優質項目，從而提高其作為具質素保證之發展商之聲譽。因此，本集團投標由市區重建局招標發展堅尼地城加惠民道地盤之合營住宅發展項目，並已於二零零二年八月三十日中標。儘管租賃市場之條件艱困，惟本集團有信心其多元化租賃組合長遠而言會繼續為本集團帶來穩定回報。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於二零零二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。

### 遵守最佳應用守則

並無任何董事知悉有任何資料足以合理地指出本公司在二零零二年六月三十日止六個月之任何時間，曾不遵守「上市規則」之附錄十四規定。

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刊登於香港聯合交易所有限公司之網址(<http://www.hkex.com.hk>)。

承董事會命  
主席  
柯為湘

香港，二零零二年九月十二日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」