



KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

九龍建業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零二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」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為一億六千一百萬元。於二零零一年，本公司以實物方式分派九龍巴士控股有限公司(「九巴」)之股份作為特別中期股息，因而於當年帳目產生巨額之財務影響，故此兩年之股東應佔盈利不能作直接比較。以下為本集團兩年就此分派而經調整之經營盈利分析：

	二零零二年 百萬元	二零零一年 百萬元	變動 百萬元
經營盈利	201.3	229.1	-27.8(-12.1%)
減：就於二零零一年 以實物方式分派為 特別中期股息之 九巴股份所得之 股息	—	(65.4)	
	<u>201.3</u>	<u>163.7</u>	+37.6(+23.0%)

本集團之三千七百六十萬元(百分之二十三)經營盈利增長，主要源自出售元朗采茵軒第一期所有單位所得盈利及成功控制集團基本成本。

綜合收益計算表

本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及二零零一年之比較數字如下：

	附註	二零零二年 千元	二零零一年 千元
營業額	2	591,157	397,896
其他收入		7,444	5,904
折舊		(1,273)	(2,438)
員工成本		(31,503)	(38,360)
存貨成本		(319,637)	(87,456)
其他經營費用		(44,935)	(46,449)
經營盈利		201,253	229,097
財務成本		(7,580)	(10,036)
所佔聯營公司盈利減虧損／ (虧損減盈利)		2,373	(416)
出售附屬公司之盈利		49	—
出售聯營公司之盈利		589	688
先前於投資重估儲備金撇除 之聯營公司商譽減值虧損		(4,000)	(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		(4,792)	(3,157)
出售投資物業之虧損		—	(243,119)
分派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		187,892	1,080,930
稅項	3	(25,326)	(21,134)
除稅後盈利		162,566	1,059,796
少數股東權益		(1,541)	(1,584)
股東應佔盈利		161,025	1,058,212

應撥歸之股息

於二零零一年，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	—	1,354,550
已派付之中期股息每股5仙 (二零零一年：4仙)	24,188	19,351
結算日後擬派之末期股息 每股20仙(二零零一年：18仙)	96,754	87,078
	<u>120,942</u>	<u>1,460,979</u>

每股盈利

基本	4	<u>33.3 仙</u>	<u>218.7仙</u>
攤薄		<u>33.3 仙</u>	<u>217.4仙</u>

附註：

1. 編製標準

截至二零零二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	
	二零零二年 千元	二零零一年 千元	二零零二年 千元	二零零一年 千元
(a) 業務分類				
持續經營：				
物業投資	183,586	210,126	173,930	193,876
物業發展	294,058	—	25,255	(9,931)
非買賣證券				
投資	2,815	76,541	2,701	69,357
證券買賣	78,322	41,163	1,956	4,949
電影發行	16,429	24,179	10,902	12,199
其他業務	13,198	17,226	4,617	(1,690)
	<u>588,408</u>	<u>369,235</u>	<u>219,361</u>	<u>268,760</u>

非持續經營：				
買賣商品	<u>2,749</u>	<u>28,661</u>	<u>(98)</u>	<u>(3,934)</u>
	<u>591,157</u>	<u>397,896</u>	<u>219,263</u>	<u>264,826</u>
未分配集團支出			<u>(18,010)</u>	<u>(35,729)</u>
經營盈利			<u>201,253</u>	<u>229,097</u>

集團營業額
二零零二年 二零零一年
千元 千元

(b) 地域分類

香港	558,832	331,874
亞洲	3,168	26,521
北美洲	12,201	30,695
歐洲	16,676	8,384
其他	280	422
	<u>591,157</u>	<u>397,896</u>

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

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
集團－香港	24,480	21,615
聯營公司		
－香港	201	165
－海外	645	(646)
	<u>25,326</u>	<u>21,134</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。

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161,024,715元（二零零一年：1,058,212,435元）及年內已發行之483,767,850股普通股（二零零一年：483,767,850股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按普通股股東應佔盈利 161,024,715 元（二零零一年：1,058,212,435 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 483,898,016 股普通股（二零零一年：486,822,312 股普通股）計算。

5. 資本承擔

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之資本承擔如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
已簽訂合約者	<u>141,750</u>	<u>—</u>
經批准但仍未簽訂合約者	<u>—</u>	<u>2,500</u>

6. 承擔項目

於十二月三十一日，於帳項內未經作出備付之未來物業發展費用承擔如下：

	二零零二年 千元	二零零一年 千元
已簽訂合約者	<u>81,299</u>	<u>36,820</u>
經批准但仍未簽訂合約者	<u>405,720</u>	<u>117,023</u>

股息

董事會建議派發截至二零零二年十二月三十一日止財政年度末期股息每股二十仙（二零零一年：十八仙）予二零零三年五月二十一日已登記在股東名冊內之股東。有關股息如獲二零零三年五月二十一日召開之股東週年大會通過，將於二零零三年五月二十二日派發。上述末期股息連同於二零零二年十月十六日派發每股五仙之中期股，年內總股息額將為每股二十五仙，派息合共一億二千零九十萬元。二零零一年度所派股息為每股三元二仙，包括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（相當於每股股息二元八角），第二次中期股息每股四仙以及末期息每股十八仙。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零三年五月十三日星期二起至二零零三年五月二十一日星期三（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息之股東，請於二零零三年五月十二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。

控制權及管理層之變動

於二零零一年十二月十八日 Polytec Holdings International Limited (「Polytec」) 之全資附屬公司 Intellinsight Holdings Limited (「IHL」) 完成收購本公司百之五十一點五之股份，並於二零零二年一月提出無條件現金收購建議，以收購其餘之股份及購股權。當收購建議於二零零二年二月七日截止時，雖然公眾人士持有本公司股份之數量少於百分之二十五，IHL於二零零二年五月成功完成一系列股份配售予獨立第三者，藉以減低其持股量至 353,023,083股或百分之七十二點九七，以符合香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)有關最少公眾持股量之要求。

於二零零二年一月十六日，本公司已委任九名新任董事(包括本人)，而前任之董事除一名外，亦於二零零二年四月辭任以反映本公司控制權之變動。

業務回顧

自二零零二年初管理層變更以來，本集團之業務主要集中物業發展及投資。

為配合本集團之新業務重點，本集團於二零零二年三月以代價二千五百五十萬元出售豐城有限公司百分之五十權益，該公司在中國提供巴士服務，同時亦於二零零二年七月以象徵式代價出售九建雅琳達有限公司百分之八十權益，該公司從事造鞋機器貿易。

年內，本集團以總代價八億五千七百一十萬元向 Polytec 收購物業權益組合，將土地儲備之可建樓面面積增加約二百萬平方呎(全部為住宅或商住用途)。該項須予披露及關連交易已於二零零二年四月十五日獲得獨立股東之批准。上述所增加之可觀土地儲備，為本集團未來四至五年之發展及擴展作好充分準備。此外，於二零零二年八月，本集團獲市區重建局授予一項共同發展住宅項目，該項目位於堅尼地城加惠民道33號，可建樓面面積逾七萬八千平方呎。

除上述外，本集團亦積極擴展其優質投資物業組合，於二零零二年三月收購尖沙咀東部文華中心(又名新文華中心)商場之零售商舖，以及於二零零二年六月收購旺角信和中心商場之零售商舖。

本集團絕大部分盈利來自投資物業之穩定經常性租金收入。投資物業組合包括面積達五十七萬四千平方呎之零售、辦公室及住宅物業，以及逾三百個泊車位。

二零零二年之淨物業發展盈利主要來自出售元朗采茵軒已落成之第一期一百零四個住宅單位及九十一個泊車位。

財務回顧

財務資源及銀行貸款

本集團於二零零二年十二月三十一日之銀行貸款總數為十五億二千三百萬元（二零零一年：三億零二百萬元）。銀行貸款之大幅增加乃由於本集團於二零零二年購自Polytec之物業權益組合、新文華中心一樓商舖、信和中心商舖及本集團之物業權益發展支出。資本負債比率由百分之十上升至百分之四十七。隨著二零零三年初完成收購采文軒及本集團發展項目工程開始動工，本集團之負債比率預計將會提昇但卻以維持在符合本集團業務之適當水平為準。

本集團於二零零二年十二月三十一日約有五億七千萬元銀行信貸額尚未動用，足以應付其來年之債務及承擔。預售本集團之發展中項目及轉售采文軒將於二零零三年內帶來現金流入。

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。管理層正密切留意所面對之利率風險及考慮利用現時低息率之環境對沖部份銀行借貸。由於本集團之核心業務乃於香港進行及大部份交易乃以港元為準，因此貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團帳面值合共約三十三億七千七百萬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

本集團就聯營公司訂立之履約保證書，已向某保險公司提供擔保，涉及金額為七百萬元。

員工薪酬及培訓

於年結日，本集團（不包括聯營公司）共僱用員工約一百三十名。本集團為所有按表現基制釐定薪金之員工提供醫療福利及退休計劃。除參加內部培訓課程外，員工報讀與工作有關或專業訓練課程時亦可申請資助，以提高彼等之競爭力。本公司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。然而，鑒於上市規則第17章作出修訂，本公司將於二零零三年五月二十一日舉行之股東特別大會上尋求股東批准，以終止現有購股權計劃及採納全面符合上市規則之新購股權計劃。

前景

基於現時全球經濟放緩，持續之高失業率及通縮，香港正面對前所未有之挑戰。預期全球經濟不穩定將繼續對香港經濟造成影響。儘管在各種不利因素下，本集團之全體管理層及員工均積極面對，努力不懈，希望發掘更多商機，為集團未來業務發展扎好根基。

集團於投資物業方面擁有穩定之租金收入，亦致力將投資物業之出租率維持於理想水平。物業銷售方面，位於般咸道63號之采文軒住宅單位將於二零零三年上半年適當時候推出發售。而位於堅尼地城北街12號之住宅項目亦將於二零零三年第四季完成並預計於二零零三年下半年推出發售。本集團亦將繼續透過收購具發展潛力或回報穩定物業，鞏固物業發展及投資組合。

儘管在不利條件下，本集團在回顧年度仍取得滿意表現。本人謹藉此對各董事及本集團全體員工於年內之支持及勤奮工作致以衷心感謝。

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年中並無購買、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於年中任何時間，曾不遵守上市規則中附錄14所列出之最佳應用守則之規定。

載有上市規則附錄16第45(1)至第45(3)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，二零零三年四月九日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年五月二十一日(星期三)上午十一時在香港九龍尖沙咀彌敦道五十號香港金域假日酒店地庫第三層麗晶殿召開股東週年大會，處理下列事項：

- (1) 省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核帳目、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會釐定其酬金。

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
衛玉馨

香港，二零零三年四月九日

附註：

- (a) 本公司將由二零零三年五月十三日星期二起至二零零三年五月二十一日星期三（包括首尾兩天在內）暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息而未辦理過戶手續之股東，請於二零零三年五月十二日星期一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香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十九字樓本公司之股份登記處，香港中央證券登記有限公司，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。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」