



九龍建業有限公司
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)

截至二零零三年十二月三十一日止年度

業績公佈

摘要

- 牛池灣發展項目(總樓面面積:約2,100,000平方呎)之建築藍圖於二零零三年八月已獲城市規劃委員會批准。
- 定下未來五年達致每股盈利按年增長20%之目標。
- 二零零三年度集團盈利上升45,600,000元(增長率為29%)至201,500,000元。

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)	變動
營業額	<u>673,812</u>	<u>591,157</u>	<u>+14%</u>
股東應佔盈利	<u>201,500</u>	<u>155,854</u>	<u>+29%</u>
每股盈利	<u>41.7仙</u>	<u>32.2仙</u>	<u>+29%</u>
每股股息	<u>28仙</u>	<u>25仙</u>	<u>+12%</u>

集團業績

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」)截至二零零三年十二月三十一日止年度之股東應佔盈利為201,500,000元(二零零二年:155,900,000元),二零零三年股東應佔盈利較二零零二年上升29%。本集團之每股盈利為41.7仙(二零零二年:32.2仙),而截至二零零三年十二月三十一日止每股資產淨值為則6.8元(二零零二年:6.7元)。

綜合收益計算表

本集團截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及二零零二年之比較數字如下：

	附註	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
營業額	2	673,812	591,157
其他收入		4,061	7,444
折舊		(567)	(1,273)
員工成本		(31,432)	(31,503)
存貨成本		(384,776)	(319,637)
其他經營費用		(24,934)	(44,935)
經營盈利		236,164	201,253
財務成本		(11,036)	(7,580)
所佔聯營公司盈利減虧損		7,496	2,373
出售附屬公司之盈利		—	49
出售聯營公司之盈利		—	589
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)
出售非買賣證券投資之 盈利／(虧損)		2,399	(4,792)
除稅前盈利		235,023	187,892
所得稅	3	(33,480)	(30,497)
除稅後盈利		201,543	157,395
少數股東權益		(43)	(1,541)
股東應佔盈利		201,500	155,854
應撥歸之股息			
已派付之中期股息每股6仙 (二零零二年：5仙)		29,026	24,188
結算日後擬派之末期股息 每股22仙 (二零零二年：20仙)		124,689	96,754
		153,715	120,942
每股盈利	4		
基本		41.7仙	32.2仙
攤薄		不適用	32.2仙

附註：

1. 會計政策之變動

除採用由香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」導致本集團之會計政策有所變動外，用於編製本集團帳項之其他會計政策及計算方法，均與二零零二年十二月三十一日帳項所用相同。

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12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十二月三十一日之資產淨值減少5,777,781元(二零零二年：5,419,638元)及截至二零零三年十二月三十一日期間本集團股東應佔盈利減少358,143元(二零零二年：5,170,676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

(a) 業務分類

	集團營業額		對集團經營盈利之貢獻	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
持續經營：				
物業投資	179,308	183,586	163,768	173,930
物業發展	228,320	294,058	25,398	25,255
財資及投資	235,666	81,137	52,621	4,657
其他業務	30,518	29,627	12,192	15,519
	673,812	588,408	253,979	219,361
非持續經營：				
其他業務	-	2,749	-	(98)
	673,812	591,157	253,979	219,263
未分配集團支出			(17,815)	(18,010)
經營盈利			236,164	201,253

(b) 地域分類

	集團營業額		對集團經營盈利之貢獻	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
香港	621,185	558,832	198,924	185,668
北美洲	23,431	12,201	23,281	2,234
歐洲	27,298	16,676	12,712	12,505
其他	1,898	3,448	1,247	846
	<u>673,812</u>	<u>591,157</u>	<u>236,164</u>	<u>201,253</u>

3. 所得稅

	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元 (重列)
本期稅項－香港	24,043	24,022
遞延稅項		
－本年度	5,792	5,629
－稅率變動之調整數額	1,172	—
	<u>31,007</u>	<u>29,651</u>
估聯營公司之稅項		
－香港	276	201
－海外	2,197	645
	<u>33,480</u>	<u>30,497</u>

香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按應課稅率17.5% (2002 : 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201,499,732元(二零零二年: 155,854,039元(重列))及年內已發行之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盈利155,854,039元(重列)及經調整所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。

年度內本公司並無攤薄性潛在普通股股份，故無需呈列每股攤薄盈利。

股息

董事會對本集團之盈利增長充滿信心，故此建議派發截至二零零三年十二月三十一日止財政年度末期股息每股22仙（二零零二年：20仙）予包括於二零零四年一月發行之83,000,000股新股，合共566,767,850股之股份。有關股息如獲二零零四年五月三日召開之股東週年大會通過，將於二零零四年五月四日派發。上述末期股息連同於二零零三年十月三十日派發每股6仙之中期股息，二零零三年之每股總股息額將為28仙（二零零二年：25仙），較去年增長12%。二零零三年派息合共153,700,000元，較二零零二年度之120,900,000元增長27.1%。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年四月二十六日星期一起至二零零四年五月三日星期一（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，請於二零零四年四月二十三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。

業務回顧

於二零零三年一月，本集團購入半山采文軒全部住宅單位，該等單位隨後於同年九月售罄。位於堅尼地城之住宅大廈采逸軒於二零零三年十月底落成後，其全部75個單位隨即推出市場，而絕大部份單位於二零零四年度售出。來自投資物業之穩定及經常性租金收入仍是本集團盈利之主要來源。

儘管二零零三年爆發伊拉克戰爭及嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」），管理層利用低息環境積極作出若干財務投資，而來自該等投資之盈利成為二零零三年盈利之重要部分。本集團二零零三年所得盈利較去年增加29%。

管理層相信澳門地產市場經過漫長之整固後，在二零零三年開始進入復甦期。有見及此，管理層於二零零三年下半年開始與其控股股東Polytec Holdings International Limited（「Polytec Holdings」）展開磋商，並隨後達成以400,000,000元之代價，收購Polytec Holdings一間全資附屬公司，藉此購入澳門物業發展項目海名居之80%權益。此收購事項之詳情已透過日期為二零零四年一月三十日之通函提供予股東。該收購事項已於二零零四年二月十六日獲獨立股東批准，並於二零零四年二月二十四日完成。截至二零零四年三月，海名居逾30%之住宅單位經已預售。

該收購事項為本集團投資澳門地產市場邁出成功之第一步，本集團將繼續物色澳門之投資良機。

於二零零四年，來自投資物業之租金收入將繼續為本集團之主要盈利來源。繼二零零四年三月完成銷售采逸軒後，另一緊隨項目為銷售位於九龍城栢德豪庭之住宅單位，該項目將於本年度第二季或第三季推出市場。預期二零零四年來自銷售發展物業之營業額及盈利將有所增加。

本集團於二零零四年一月發行83,000,000股新股，集資568,550,000元以鞏固股本基礎及使本集團在保持穩健之同時能迅速增長。

營運回顧

物業投資

由於去年香港整體寫字樓租金普遍出現下調壓力，因此於重續租約時無可避免要將租金調低。租金減少導致二零零三年來自本集團投資物業組合之租金收入總額下跌4,300,000元或2.34%至179,300,000元（二零零二年：183,600,000元）。由於新文華中心及信和中心於二零零三年為本集團帶來全年租金收入，因此於回顧年度內該兩項物業之租金收入錄得增加。

商業樓宇

為配合本集團銳意將始創中心轉型為旺角區年青人時尚集中地之決心，本集團已展開為始創中心商場翻新之計劃。地庫一樓之部分翻新工程已於二零零三年完成，並成功招徠一批以年青人為對象之商戶。商場一樓亦已重新規劃，以便增加客人流量及零售租戶之銷售額。本集團亦計劃於二零零四年為二樓及三樓進行類似翻新。雖然預期翻新涉及之改動工程可能短期內對租金構成負面影響，但管理層相信重新規劃後，長遠最終可刺激商舖之租值。

始創中心一直保持高出租率，截至二零零三年十二月三十一日止之寫字樓出租率為96.33%（二零零二年：97.74%），而零售商舖之出租率為95.92%（二零零二年：96.05%）。來自始創中心之租金收入總額由去年之159,200,000元輕微下跌至二零零三年之148,900,000元。

位於旺角之旺角中心一期20樓於二零零三年及二零零二年年底均全部租出。由於其租戶相對穩定，此項物業之租金收入仍能保持去年相同之2,600,000元水平。

位於尖沙咀之新文華中心一樓商場零售商舖於二零零三年全年之租金收入為7,300,000元，該等商舖於二零零二年購入後錄得之九個月之租金收入為6,200,000元。該等商舖之出租率由二零零二年十二月三十一日之79.25%輕微上升至二零零三年年底之80.9%。

本集團於二零零二年六月收購旺角信和中心51間商舖，該等商舖於年結日之出租率達95.06%（二零零二年：94.3%）。二零零三年全年商舖租金貢獻合共為13,000,000元，而二零零二年六個月則為6,700,000元。

住宅物業

回顧年內，位於半山之服務式公寓伊利閣之租賃情況有所改善，原因為本集團採取更具競爭力之租金政策，因此平均出租率由二零零二年之61.03%增加至二零零三年之88%。

停車場

二零零三年本集團來自停車場之收入隨經濟疲弱幅度而減少。

物業出售

本年度完成之發展物業

本集團於本年度完成之發展物業如下：

地點	用途	集團所佔權益 (%)	可歸屬 總樓面面積約數 (平方呎)
1 香港般咸道63號采文軒	住宅	100	62,712
2. 香港堅尼地城北街12號采逸軒	住宅	100	34,365
			<u>97,077</u>

由於二零零三年上半年經濟疲弱及爆發非典型肺炎，管理層遂將本集團若干發展項目之完成日期押後。故此，於非典型肺炎爆發後，本集團僅將二零零三年一月所收購位於半山般咸道63號采文軒之住宅單位推出市場出售。采文軒全部104個單位於同年九月售罄，為本集團於二零零三年帶來溫和盈利。由於本集團押後出售位於堅尼地城北街12號采逸軒之住宅單位，因此該項目絕大部分單位於二零零四年方予出售。繼采逸軒全部單位於三月完成出售後，有關盈利將於二零零四年業績反映。基於上述原因，物業銷售營業額由二零零二年之294,100,000元下跌至228,300,000元。

物業發展

發展中物業之進度

本集團發展中物業之進度總結如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	可歸屬 總樓面 面積約數 (平方呎)	建築進度	預計落成日期
<u>香港</u>					
1. 九龍九龍城 太子道西377號 栢德豪庭	住宅	100	54,876	內部裝修工程 進行中	2004年年中
2. 香港半山 羅便臣道 31及 31A至G號	住宅	100	128,084	上蓋工程 進行中	2005年年尾/ 2006年年初
3. 香港堅尼地城 加惠民道33號	住宅	與市區重建局 之合營項目	78,372	地基工程 進行中	2006年上半年

4.	九龍牛池灣 清水灣道35號	商業 及住宅	100	2,101,428	補地價 商議中	2007年／ 2008年
----	------------------	-----------	-----	-----------	------------	-----------------

澳門

5.	澳門黑沙灣 新填海區S地段 海名居	商業 及住宅	80	1,280,000	上蓋工程 進行中	2005年下半年
----	-------------------------	-----------	----	-----------	-------------	----------

3,642,760

九龍城太子道西377號栢德豪廷

栢德豪廷為一幢樓高22層之豪華住宅大廈，附設一間會所、51個泊車位、一個泳池及68個住宅單位。該物業將於獲發滿意紙後，於二零零四年中推出市場。

半山羅便臣道31及31A至G號

該發展項目將發展為一座豪華住宅大廈，附設一個泳池、停車場、一間會所及康樂設施。鑒於現時市場對豪宅單位之渴求，管理層決定將整個項目之設計及規劃圖則作出修改。工程計劃於二零零四年中設計修改完成後動工。

堅尼地城加惠民道33號

該住宅項目乃與市區重建局合作發展，涉及之發展項目包括一幢附設停車場、會所及泳池之高級住宅大廈。

牛池灣清水灣道35號

該地盤將發展為附設購物中心及社區設施之綜合式住宅發展項目。有關發展計劃已於二零零三年八月獲城市規劃委員會批准，並預期於於二零零四年第四季展開地盤平整及地基工程。

澳門黑沙灣新填海區S地段海名居

本集團擁有該項目80%權益，該項目將發展為五幢矗立於海邊之豪華住宅物業，下設三層商場、停車場及康樂平台。

物業管理

本集團致力向住宅物業住戶及商業物業租戶提供優質管理服務。於二零零三年十二月三十一日，附屬公司康居物業管理有限公司管理之物業組合面積約為816,000平方呎。於二零零四年二月，位於堅尼地城北街12號之采逸軒為其管理物業組合再增加34,400平方呎。

於二零零三年，本集團之物業管理聯營公司因開始為廣福購物中心提供管理，使其管理物業組合再添226,000平方呎管理面積。

其他業務

金融服務

九龍建業財務有限公司於二零零三年為本集團作出合理盈利貢獻。九龍建業財務有限公司主要從事提供物業按揭，包括向購買本集團物業發展項目之置業人士及投資者提供二按。

影片發行

本集團電影庫之影片於二零零三年僅為本集團帶來輕微盈利。

皮鞋分銷及銷售

本集團擁有皮鞋批發及分銷商 Southern Success Corporation 20%權益，該公司於二零零三年為本集團帶來3,500,000元盈利，去年則為700,000元。Southern Success Corporation之管理層對其公司於二零零四年之表現保持樂觀。

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135名。本年度之員工薪酬開支達31,400,000元。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。員工亦獲提供內部培訓及其他訓練課程。本集團之員工及董事可獲授購股權，按本公司股東於二零零三年五月二十一日之股東特別大會上通過之購股權計劃認購本公司之股份。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零三年十二月三十一日之銀行貸款總額為2,209,000,000元，比去年增加686,000,000元。銀行貸款之增加乃由於支付集團發展項目之資本費用及增加財務投資所致。約370,000,000元（16.75%）之銀行貸款需於一年內償還。以銀行貸款及股東權益為基準計算之負債比率於二零零三年十二月三十一日為67.21%，（二零零二年：46.96%）。計入二零零四年一月十九日分配之83,000,000新股，負債比率則減至42.63%。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於年內，本集團並無進行任何息率掉期安排。管理層將密切留意所面對之利率風險及於適當時考慮有關對沖安排。

透過已承諾及尚未動用之融資信貸，集團有足夠流動資金，以應付其資本承擔及營運資金所需。來自投資物業之經常性租金收入及預期二零零四年於香港及澳門物業銷售之現金流入將可進一步鞏固集團之財務狀況。

由於本集團之業務於香港進行及大部份交易乃以港元為準，貨幣風險將不會對本集團構成重大影響。

財資及投資

於二零零三年十二月三十一日，本集團於財務投資總數為458,500,000元，其中有價證券佔63,600,000元，另投資於某評級為AAA之票據則佔388,200,000元。

於回顧年度，本集團於財資及投資活動獲得盈利增長，淨盈利達44,600,000元（二零零二年為3,300,000元）。盈利之大幅增加主因誠如管理層所預見之利息持續低企及管理層採用審慎之方針，帶領集團平穩渡過因非典型肺炎疫症爆發所引致之經濟動盪。

承擔項目

於二零零三年十二月三十一日，本集團已簽訂合約之財務投資承擔為164,200,000元，另外52,700,000元為物業之承擔。

主要有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為232,100,000元。

或然負債及資產抵押

本集團為聯營公司經營之物業管理服務而訂立之履約保證，已向保險公司作出7,000,000元之擔保。

於二零零三年十二月三十一日，帳面總值3,936,800,000元之集團物業及證券與5,700,000元之定期存款已抵押予銀行以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。

前景

管理層相信二零零四年全球經濟將較二零零三年為佳，而香港將持續二零零三年下半年以來之經濟復甦，繼續向好。

於二零零四年，本集團將繼續重點發展物業之業務，及致力提高投資物業組合之租金收入，並擴大其發展物業之土地儲備。本集團亦將致力保持在二零零四年於財務投資所帶來之穩定盈利。

儘管管理層對二零零四年全球及本地經濟增長保持樂觀，惟管理層將繼續關注長期處於疲弱狀況之美元。油價創下近十年以來新高，以及近期原材料、貴金屬及商品價格飆升亦將影響現時低息環境，並對二零零五年之經濟帶來不穩定因素。管理層將密切監察該等不穩定因素，並採取審慎措施以應付任何不利變動，從而保障本集團之投資。

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。

審核委員會

審核委員會由四名非執行董事組成，其中大部份為獨立非執行董事。委員會每年最少召開兩次會議，以審議集團之中期及全年度業績報告，然後建議董事會以作批准並討論本集團之財政匯報程序與內部監控。委員會會邀請核數師之高層代表及本公司之高層管理人員出席委員會會議。

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。

香港，二零零四年三月二十九日

股東週年大會通告

茲通告九龍建業有限公司（「本公司」）謹訂於二零零四年五月三日（星期一）上午十一時正假座香港九龍尖沙咀彌敦道五十號香港金城假日酒店地庫第三層麗晶殿召開股東週年大會（「本大會」），處理下列事項：

普通事項

- (1) 省覽截至二零零三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。

特別事項

普通決議案

考慮及於認為適當時通過下列決議案：

- (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，不得超過本公司於本決議案通過之日已發行股本面值總額20%，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) 法例及/或本公司之組織章程細則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股份持有人在該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，根據及遵守所有適用之法律及聯交所證券上市規則之要求，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) 法例及／或本公司之組織章程細則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：

待通過本召開大會通告（本決議案構成其中一部分）所載第(5)及第(6)項決議案後，謹此藉對其增加一筆相當於本公司在依據本大會通告（本決議案構成其中一部分）所載第(6)項決議案授予之授權下所購買之本公司股本面值總額之數額（惟有關數額不應超過本決議案日期本公司已發行股本之面值總額10%）擴大依據本召開大會通告（本決議案構成其中一部分）所載第(5)項決議案授予本公司董事之一般授權。

特別決議案

- (8) 修訂本公司之組織章程細則內第2, 16, 103(A)(vii), 104(B)(i)-(iii), 109及111條條文並加入第85(C)條條文。

承董事會命
公司秘書
衛玉馨

香港，二零零四年三月二十九日

