



九龍建業有限公司 KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：34)

二零零四年中期業績公佈

中期業績及股息

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」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績及二零零三年之比較數字。該等中期業績經由本公司之審核委員會及核數師審閱。核數師致董事會之獨立審閱報告載於即將寄予股東之中期報告內。

本集團於二零零四年上半年之股東應佔盈利增加37,000,000港元至120,000,000港元，較去年同期上升45%。

董事會已宣派中期股息每股7港仙，而二零零三年上半年則為6港仙。派息合共40,000,000港元，較去年增長37%，亦反映本年一月配售發行83,000,000股新股。股息將於二零零四年十月二十九日派發予於二零零四年十月二十一日登記在股東名冊上之股東。

綜合收益計算表(未經審核)

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|----|----------------|---------------|
| | | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 營業額 | 2 | 381,917 | 241,913 |
| 其他收入 | | 1,006 | 2,951 |
| 折舊 | | (222) | (300) |
| 員工成本 | | (15,498) | (14,841) |
| 存貨成本 | | (191,661) | (117,913) |
| 其他經營費用 | | (34,832) | (12,913) |
| 經營盈利 | | 140,710 | 98,897 |
| 財務成本 | | (5,590) | (5,083) |
| 所佔聯營公司盈利減虧損 | | 6,294 | 1,959 |
| 出售證券投資之盈利 | | — | 2,399 |
| 除稅前盈利 | | 141,414 | 98,172 |
| 所得稅 | 3 | (21,748) | (15,962) |
| 除稅後盈利 | | 119,666 | 82,210 |
| 少數股東權益 | | (41) | 23 |
| 股東應佔盈利 | | 119,625 | 82,233 |
| 中期股息 | | 39,674 | 29,026 |
| 每股盈利 | 4 | 21.4港仙 | 17.0港仙 |
| 每股股息 | | 7.0港仙 | 6.0港仙 |

附註:

1 會計政策

中期財務報表乃依據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定，包括遵守由香港會計師公會頒佈會計實務準則第25號「中期財務報告」而編製。

中期財務報表採納與二零零三年相同之會計政策。

2 分類資料

| | 集團營業額 | | 集團經營盈利／(虧損) | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| (a) 業務分類 | | | | |
| 物業投資 | 90,461 | 93,887 | 82,951 | 88,038 |
| 物業發展 | 158,136 | 1,697 | 42,265 | (433) |
| 財資及投資 | 115,819 | 132,614 | 19,406 | 18,579 |
| 其他業務 | 17,501 | 13,715 | 6,825 | 4,241 |
| | <u>381,917</u> | <u>241,913</u> | <u>151,447</u> | <u>110,425</u> |
| 未分配集團支出 | | | (10,737) | (11,528) |
| | | | <u>140,710</u> | <u>98,897</u> |
| (b) 地域分類 | | | | |
| | 集團營業額 | | 集團經營盈利／(虧損) | |
| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零零四年 | 二零零三年 | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 香港 | 360,956 | 222,843 | 120,813 | 85,826 |
| 北美洲 | 18,664 | 5,418 | 18,326 | 5,281 |
| 歐洲 | 2,297 | 12,495 | 1,571 | 7,976 |
| 其他 | — | 1,157 | — | (186) |
| | <u>381,917</u> | <u>241,913</u> | <u>140,710</u> | <u>98,897</u> |

3 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零零四年 千港元 | 二零零三年 千港元 |
| 本期稅項 — 香港 | 17,701 | 11,507 |
| 遞延稅項 | | |
| — 本期 | 2,132 | 2,504 |
| — 稅率變動之調整數額 | — | 1,172 |
| | 19,833 | 15,183 |
| 佔聯營公司之稅項 | | |
| — 香港 | 182 | 84 |
| — 海外 | 1,733 | 695 |
| | 21,748 | 15,962 |

香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按應課稅率17.5% (二零零三年：17.5%) 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

每股盈利乃按普通股股東應佔盈利119,625,370港元 (二零零三年：82,233,087港元) 及期內已發行之加權平均數558,559,059股普通股 (二零零三年：483,767,850股普通股) 計算。

於二零零三年及二零零四年六月三十日止六個月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。

業務回顧

香港經濟因全球週期性復甦及大量內地旅客訪港而大幅受惠。本地經濟於本年度上半年增長逾9%。本地經濟復甦之範疇顯然較為廣泛，而此等有利經濟環境亦對本集團期內之核心物業業務帶來正面作用。本集團上半年之總營業額較去年同期增加58%至382,000,000港元。

於一月，本集團透過發行83,000,000股新股集資569,000,000港元，旨在促進本集團未來迅速但穩健之擴展，從而為股東帶來最佳回報。

物業出售

鑑於市場氣氛大幅改善，本集團於上半年度之物業出售營業額達158,000,000港元，而去年同期則為1,700,000港元。大部份收入來自出售位於堅尼地城北街12號采逸軒之住宅單位，其全部75個單位已於三月底前售罄。

物業發展

於一月，本集團購入一個位於澳門之重要商／住物業發展項目海名居之80%權益。而本集團相信，澳門經濟將於未來數年持續錄得高增長率，該收購事項為本集團於澳門建立業務邁出重要之第一步。此物業項目之預售反應令人鼓舞，將可能在短期內為本集團帶來現金收益。預期整項建築工程將於明年下半年竣工。

於香港，位於太子道西377號之住宅物業栢德豪廷建築工程已於本年度上半年完工。預期示範單位及會所之內部裝修將於短期內完成；其後該物業可作公開發售。

完成之發展物業

| 地點 | 用途 | 集團所佔 權益(%) | 應佔 總樓面面積 (平方呎) |
|-----------------------|----|---------------|----------------------|
| 九龍九龍城太子道西377號 栢德豪廷 | 住宅 | 100 | 54,896 |

本集團將繼續購入新物業發展項目；而本集團之施工中項目之情況載於下文。

發展中物業之進度

| 地點 | 用途 | 集團所佔 權益(%) | 應佔 總樓面面積 (平方呎) | 建築進度 | 預計 落成日期 |
|-------------------------|-----------|-----------------|----------------------|--------------------------|--------------|
| 澳門 | | | | | |
| 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 |
| 香港 | | | | | |
| 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 | 2006年 上半年 |
| 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 完成 | 2006年 上半年 |
| 九龍牛池灣 清水灣道35號 | 商業及 住宅 | 100 | 2,101,428 | 地盤平整將 於2004年 年底前展開 | 2007／08年 |
| | | | 3,587,884 | | |

九龍建業有限公司
2004中期業績 — 10/9/04

物業投資

於上半年度，本集團購入尖沙咀東部兩項商用物業—新文華中心二樓商場及半島中心地庫所有商舖及10個泊車位。該等物業已加入本集團之物業投資組合內，為本集團帶來進一步租金收入。

本集團之物業投資組合主要包括零售購物商場及商用寫字樓物業，而來自此組合之總租金收入較二零零三年同期微跌3.6%至90,000,000港元。其主要原因乃由於大部份寫字樓單位於去年第三季續租，而當時香港寫字樓租金在非典型肺炎肆虐後仍未自其歷史低位恢復過來。然而，本集團物業投資組合之平均出租率已有所改善，並維持於95%之高位。隨著本地經濟邁向更持久之復甦，而整體市場氣氛明顯改善，一般新租及續租之寫字樓及零售商舖租金回報均有所改善。此外，本集團將繼續提高物業投資組合之價值，以進一步改善本集團之總租金收入。

物業管理

本集團之物業管理業務於上半年度繼續擴充，所管理之組合規模增加至約1,000,000平方呎。儘管物業管理業務為本集團帶來之收入相對較微，惟本集團之主要目標為向旗下物業項目提供優質管理服務。

其他業務

本集團於上半年度之其他業務(主要包括借貸及影片發行)表現理想，經營盈利較去年同期上升54%至6,700,000港元。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零四年六月三十日之銀行貸款總額為2,256,000,000港元，較二零零三年年底增加47,000,000港元。期內，本集團發行83,000,000股新股共集資569,000,000港元。部份資金用作支付以400,000,000港元代價購入澳門海名居80%之權益，收購餘額則由銀行借貸及本公司之控股股東Polytec Holdings International Limited 借付。於二零零四年六月三十日來自Polytec Holdings International Limited 之貸款數額為109,000,000港元。二零零四年上半年內，本集團發展物業銷售帶來之總現金流入超過100,000,000港元。另外，亦耗資152,000,000港元購入位於尖沙咀東部之兩項投資物業。以淨銀行貸款及股東權益為基準計算之負債比率則由二零零三年六月三十日之71%減至二零零三年十二月三十一日之67%繼而減至二零零四年六月三十日之58%。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行。於期內，本集團並無進行任何息率掉期安排。管理層將密切注視市場及集團所面對之利率風險，並適時作出對沖安排。

九龍建業有限公司

2004中期業績 — 10/9/04

透過已承諾及尚未動用之融資信貸，來自投資物業之經常性租金收入及於香港及澳門物業銷售之現金流入，本集團於本財政年度有足夠流動資金，以應付其資本承擔及營運資金所需。

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

於二零零四年六月三十日，本集團之投資總數為564,000,000港元，其中高息票據佔52,000,000港元，有價證券佔115,000,000港元，另投資於某評級為AAA之十年期票據則佔390,000,000港元。

於期內，財資及投資活動方面錄得經營盈利19,000,000港元，較去年同期略有增長。本集團於財務投資方面維持穩定盈利，而管理層將持之以恆以其一貫審慎之方針管理資金。

承擔項目

於二零零四年六月三十日，本集團已簽訂合約之財務投資承擔為230,000,000港元，另外83,000,000港元為物業之承擔。

有關發展中物業經批准但仍未簽訂合約之承擔為209,000,000港元。

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港元之擔保。

於二零零四年六月三十日，本集團之物業及證券帳面總值4,133,000,000港元及9,400,000港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

本集團正積極在香港及澳門尋覓可帶來盈利貢獻之物業投資及發展機會。鑑於來年利率調高之可能性，本集團將以積極審慎之態度作出投資決策。

其他資料

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，及後建議董事會作批准並會就本集團財政匯報程序之效率與內部監控作出討論。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

並無任何董事知悉任何資料足以合理地指出本公司於二零零四年六月三十日止六個月之任何時間，曾不遵守上市規則附錄14所列出之最佳應用守則之規定。

遵守上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司一直採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。本公司已特地就董事於回顧期內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，全體董事均確認他們已完全遵從標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於二零零四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。

員工薪酬及培訓

於二零零四年六月三十日，本集團（不包括聯營公司）僱用154名員工（二零零三年六月三十日為136名）。員工薪酬開支約為15,000,000港元。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭力水平，並按員工個人表現作出獎賞。本集團亦設有一項購股權計劃予合資格人士（包括董事及員工）以提供鼓勵和獎賞。其他員工福利包括醫療保障、退休計劃、內部培訓及資助進修與訓練課程。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年十月二十日星期三起至二零零四年十月二十一日星期四暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取中期股息之股東，請於二零零四年十月十九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183號合和中心17樓1712至6號室，辦理過戶手續。

承董事會命
主席
柯為湘

香港，二零零四年九月十日

於此公佈日期當日，本公司董事會成員為柯為湘先生(主席)、*Keith Alan Holman*先生(副主席)、吳志文女士(執行董事)、黎家輝先生(執行董事)、譚希仲先生(非執行董事)、楊國光先生(非執行董事)及4位獨立非執行董事，包括周湛榮先生、李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

本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，另載有上市條例附錄16第46(1)至第46(6)段所規定之所有資料之中期業績報告亦可於二零零四年九月二十四日或之前於該等網址瀏覽。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。