



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)

截至二零零四年十二月三十一日止年度業績公佈

摘要

- 二零零四年度集團盈利增加101,000,000港元，即增長50%至303,000,000港元。
- 按計入二零零四年一月發行83,000,000股新股後之二零零四年已發行加權平均股數562,685,882股計算，每股盈利增長29% (超逾原定20%之目標)。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
營業額	773,425	673,812	591,157
股東應佔盈利	303,096	201,500	155,854
每股盈利 (港仙)	53.9*	41.7	32.2
每股股息 (港仙)	32	28	25

* 於二零零四年十二月三十一日之每股盈利已反映於二零零四年一月配售之83,000,000股新股。

集團業績及股息

九龍建業有限公司(「本公司」)董事會欣然報告本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年十二月三十一日止年度之本公司股東應佔盈利為303,000,000港元(二零零三年：202,000,000港元)，較二零零三年上升50%。按年內已發行加權平均股數562,685,882股計算(二零零三年：483,767,850股)，每股盈利上升29%至53.9港仙(二零零三年：41.7港仙)，超逾本公司於二零零四年一月定下每股盈利按年增長20%之目標。於二零零四年十二月三十一日每股資產淨值則為7.5港元(二零零三年十二月三十一日：6.8港元)。

董事會建議派發末期股息每股25港仙(二零零三年：每股22港仙)。有關股息如獲二零零五年五月五日召開之股東週年大會通過，預期將於二零零五年五月六日派發予二零零五年五月五日已登記之股東。上述末期股息連同於二零零四年十月二十九日派發每股7港仙(二零零三年：每股6港仙)之中期股息，二零零四年之每股總股息額將為32港仙(二零零三年：28港仙)，較二零零三年增長14%。二零零四年派息合共181,000,000港元，較去年之154,000,000港元增長18%。

本公司將由二零零五年四月二十八日星期四起至二零零五年五月五日星期四(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續。凡欲收取末期股息之股東，請於二零零五年四月二十七日星期三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樓一七一二至六室，辦理過戶手續。

綜合收益計算表

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及二零零三年之比較數字如下：

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	2	773,425	673,812
其他收入		6,518	4,061
折舊		(468)	(567)
員工成本		(37,824)	(31,432)
存貨成本		(350,419)	(384,776)
其他經營費用		(56,983)	(24,934)
經營盈利		334,249	236,164
財務成本		(6,169)	(11,036)
所佔聯營公司盈利減虧損		12,889	7,496
出售證券投資之盈利		—	2,399
除稅前盈利		340,969	235,023
所得稅	3	(38,141)	(33,480)
除稅後盈利		302,828	201,543
少數股東權益		268	(43)
股東應佔盈利		303,096	201,500
應撥歸之股息			
已派付之中期股息每股7港仙 (二零零三年：6港仙)		39,674	29,026
結算日後擬派之末期股息每股25港仙 (二零零三年：22港仙)		141,692	124,689
		181,366	153,715
每股盈利(港仙)	4	53.9	41.7

附註：

1 編製帳項之基準

本帳項已按照香港會計師公會頒佈所有適用之香港財務報告準則(包括所有適用之會計實務準則及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的規定編製。本帳項亦同時符合適用之香港聯合交易所有限公司證券上市規則披露規定。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，此等新準則適用於二零零五年一月一日或之後之會計年度。

本集團並無提早在截至二零零四年十二月三十一日止年度之帳項採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新準則所帶來之影響，惟暫時未能評論此等新準則會否對營運業績及財務狀況帶來重大影響。

2 分類資料

	集團營業額		對集團經營盈利之貢獻	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
(a) 業務分類				
物業投資	206,595	179,308	182,778	163,768
物業發展	294,718	228,320	102,324	25,398
財務及財資	264,894	260,623	78,412	63,945
其他	7,218	5,561	2,624	868
	<u>773,425</u>	<u>673,812</u>	<u>366,138</u>	<u>253,979</u>
未分配集團支出			<u>(31,889)</u>	<u>(17,815)</u>
經營盈利			<u>334,249</u>	<u>236,164</u>

為作出更佳編列，財務業務由「其他」項重新分類至「財務及財資」項。而比較數字已予以重列。

(b) 地域分類

	集團營業額		對集團經營盈利之貢獻	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港	723,189	621,185	286,544	198,924
北美洲	43,679	23,431	42,780	23,281
歐洲	6,557	27,298	4,925	12,712
其他	—	1,898	—	1,247
	<u>773,425</u>	<u>673,812</u>	<u>334,249</u>	<u>236,164</u>

3 所得稅

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
本期稅項 — 香港	33,742	24,043
遞延稅項		
— 本年度	1,064	5,792
— 稅率變動之調整數額	—	1,172
	<u>34,806</u>	<u>31,007</u>
佔聯營公司之稅項		
— 香港	479	276
— 海外	2,856	2,197
	<u>38,141</u>	<u>33,480</u>

香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率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

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按股東應佔盈利303,096,312港元 (二零零三年：201,499,732港元) 及年內已發行加權平均股數562,685,882股 (二零零三年：483,767,850股) 計算。

(b) 每股攤薄盈利

二零零三年及二零零四年度內本公司並無攤薄性潛在股份，故無需呈列兩年之每股攤薄盈利。

業務回顧

在本港經濟逐漸復甦、來自中國內地之旅遊業擴展及物業市場活躍之環境下，年內經營環境及市場氣氛均有所改善。

於回顧年內，本集團取得持續增長及擴展。主要業務活動包括物業租售之業績理想，並錄得增長。於年初因集團預期將有較快發展，故發行83,000,000股新股，令集團可在較強資金基礎下靈活發展。在計及上述發行之新股後，按二零零四年已發行加權平均股數562,685,882股計算之每股盈利仍然增加29%。

於二零零四年一月，在預期澳門經濟前景向好下，本集團購入澳門大型住宅物業發展項目海名居之八成權益。該項目由於設計符合現時市場需求，設施齊全，故推出預售時反應踴躍，住宅單位已預售約八成。

二零零四年上半年，本集團以總代價152,000,000港元購入尖沙咀東部兩項商用物業以進一步加強本集團之物業投資組合，從而鞏固經常性收入基礎。年內集團寫字樓及零售商舖之租金整體錄得上升，出租率亦有所改善。

於二零零四年，基於樓價上揚，令本集團來自物業出售之盈利取得增長。儘管租賃活動仍然佔本集團盈利總額之大部份，但來自物業出售及租賃活動之貢獻已取得更良好平衡。

物業出售

隨著物業市場信心普遍恢復，本集團二零零四年之物業出售營業額攀升至295,000,000港元，較二零零三年錄得之228,000,000港元上升29%。該等收益主要來自出售位於北街12號之采逸軒之75個住宅單位之大部份及太子道西377號栢德豪庭約40%之豪華住宅單位。

物業發展

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 栢德豪庭	住宅	100	54,896

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 東方明珠地段 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	上蓋工程 進行中	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	地基工程 進行中	2007/08年
			<u>3,587,884</u>		

澳門東方明珠地段海名居

本集團於二零零四年年初以400,000,000港元收購海名居80%權益。該項目為澳門一優質商業及住宅物業發展項目，並將發展為五幢矗立於東方明珠地段海旁之豪華住宅物業，下設三層包括商場、停車場、私人會所及康樂花園之平台。

香港半山羅便臣道31及31A至G號

該地盤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。

香港堅尼地城加惠民道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。

九龍牛池灣清水灣道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。隨著地盤平整及地基工程合約之批出，地基工程現已展開。目前正在商議補地價事宜。

物業投資

由於本地經濟於二零零四年逐漸復甦，故對甲級寫字樓及遊客區旺舖之需求維持上升趨勢。一般新租及續租之寫字樓及零售商舖租金回報均有所增長。來自本集團投資物業組合之總租金收入增加15%，達207,000,000港元（二零零三年：179,000,000港元）。該項增加主要乃由於始創中心零售商舖租戶之租金收入上升，以及本集團於二零零四年上半年購入尖沙咀東部兩項商用物業所帶來之新增租金所致。

透過於二零零四年繼續進行之商場翻新計劃，本集團已逐步將始創中心轉型為旺角區年青人時尚集中地。完成時可出租之商場及商舖面積約為180,000平方呎。

始創中心於二零零四年底之整體出租率微跌至93%（二零零三年：96%），主要由於始創中心商場二樓及三樓進行翻新工程所致。儘管翻新工程帶來負面影響，始創中心於二零零四年之租金收入仍增加13%至169,000,000港元（二零零三年：149,000,000港元）。

除始創中心外，本集團之其他投資物業（主要包括零售商舖、商用辦公室及服務式公寓）於回顧年度亦有良好表現，出租率維持在95%以上。倘計入本集團於二零零四年上半年購入新文華中心二樓及半島中心地庫所有商舖及10個泊車位之新增租金收入，投資物業之總租金收入（不包括始創中心）上升27%至38,000,000港元。

物業管理

於二零零四年底集團及聯營公司合共管理之物業組合超過7,700,000平方呎。儘管物業管理業務為本集團帶來之收益相對較微，惟優質物業管理服務為本集團地產業務之整體發展提供不可或缺之元素。

財務及財資

於二零零四年十二月三十一日，本集團共投資239,000,000港元於財務投資項目，當中110,000,000港元為長期投資，129,000,000港元則為短期投資。投資金額較二零零三年底之459,000,000港元下降，乃因票據發行人於二零零四年底前提前贖回本集團作為長期投資持有之50,000,000美元十年期票據。

本集團之放款業務主要包括物業按揭及向購買本集團物業發展項目之置業人士提供二按。該業務於回顧年度有合理增長。

於回顧年度內，財務及財資活動帶來78,000,000港元經營盈利，而二零零三年則為64,000,000港元。

其他

本集團電影庫之影片於二零零四年為本集團帶來輕微盈利。

Southern Success Corporation之皮鞋批發及分銷業務於二零零四年增長逾一倍，表現令人鼓舞。本集團持有該公司之20%權益為集團帶來7,300,000港元盈利（二零零三年：3,500,000港元）。

財務回顧

財務資源及銀行借貸

本集團於二零零四年十二月三十一日之銀行借款總額為1,752,000,000港元，較二零零三年底減少457,000,000港元。於二零零四年初，集團發行83,000,000股新股集資569,000,000港元。發展項目采逸軒及栢德豪廷之銷售帶來總現金流入超過250,000,000港元。此外，集團持有之50,000,000美元十年期票據於年內已由票據發行人提前贖回。於二零零四年，集團以400,000,000港元購入澳門海名居80%之權益，並以152,000,000港元之總成本購入兩項位於尖沙咀東部之投資物業。

以銀行借款對股東權益為基準計算之資本負債比率，由二零零三年底之67%大幅調低至二零零四年十二月三十一日之41%。

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。管理層將密切留意市場情況，監控所面對之利率風險，並於適當時考慮有關對沖安排。

透過現時已承諾尚未動用之融資信貸，及來自物業銷售及投資物業之經常性租金收入所帶來之現金流入，集團有足夠資金以應付來年資本承擔及營運資金所需。

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

承擔項目

於二零零四年十二月三十一日，本集團已簽訂635,000,000港元之物業承擔，另外財務投資承擔為87,000,000港元。

有關發展物業之已獲批准但仍未簽訂合約之承擔為5,000,000港元。

或然負債及資產抵押

就經營物業管理服務之聯營公司所訂立之履約保證，本集團已向保險公司作出14,000,000港元之擔保。

於二零零四年十二月三十一日，帳面總值3,960,000,000港元之集團物業及證券已抵押予銀行，以獲取信貸額或作為財務投資之保證金。

前景

在過往一年，本港之物業及土地價格急速上升，以致市場上具吸引投資回報之項目相對減少。故此集團調整策略，減慢出售發展物業之速度，惟此舉將不會對集團之業務發展及盈利增長有所影響。

本集團之發展項目按照計劃進展良好。發展物業項目將按部就班推出市場，期望可將盈利提升至最高，並進一步鞏固本集團日後發展之基礎。澳門海名居將於年底建築完成，預期可為二零零五年度業績提供重要之貢獻。本集團正研究參與多項發展計劃之可行性，有信心可於二零零五年度增添新發展項目。

在油價高企不下及利息趨升之情況下，本集團將採取審慎而積極之策略，尋覓具有合理投資回報之項目，為未來業務及盈利之持續增長建立良好基礎。

其他資料

員工薪酬及培訓

於二零零四年底，本集團(不包括聯營公司)共僱用員工155名(二零零三年：135名)。二零零四年之員工薪酬開支約為38,000,000港元。本集團確保員工之薪酬維持於具競爭性水平，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(包括董事及僱員)，以提供鼓勵及獎賞。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。

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與內部監控之有效性作出討論。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

並無任何董事知悉有任何資料足以合理地指出本公司於年內任何時間，曾不遵守上市規則附錄14(於二零零五年一月一日之修訂生效前版本)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年度內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，全體董事均確認彼等已完全遵從標準守則所規定之標準。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

公眾持股量

基於公開予本公司查閱之資料及據董事所知悉，截至本報告日期為止，本公司一直維持上市規則所訂明之公眾持股量。

承董事會命
九龍建業有限公司
主席
柯為湘

香港，二零零五年三月三十日

於此公佈日期當日，本公司董事會成員包括三位執行董事，柯為湘先生（主席）、吳志文女士及黎家輝先生；三位非執行董事，Keith Alan Holman先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；及四位獨立非執行董事，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，另載有上市規則附錄16第45(1)至第45(3)段（於二零零四年三月三十一日之修訂生效前版本）所規定之所有資料之二零零四年年報亦可於二零零五年四月十三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。