



# 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)

## 二零零六年中期業績公佈

### 摘要

- 本集團二零零六年之中期淨盈利上升至**318,000,000**港元；經扣除物業重估及相關之遞延稅項後，實際盈利上升**42%**至**258,000,000**港元。
- 二零零六年上半年之實際每股盈利（經扣除物業重估影響）為**0.43**港元，較二零零五年同期增加**34%**。
- 於上半年在澳門和瀋陽作出之兩項主要收購，使本集團之土地儲備大幅增加**388**萬平方米。

(百萬港元)	截至六月三十日止六個月		變動
	二零零六年	二零零五年	
營業額	<b>1,312</b>	484	+171%
本公司股東應佔盈利	<b>318</b>	301	+6%
— 扣除物業重估之淨盈利	258	182	+42%
每股盈利(港元) — 基本	<b>0.53</b>	0.53	—
— 扣除物業重估之每股盈利	0.43	0.32	+34%
中期股息(港元)	<b>0.13</b>	0.10	+30%

### 中期業績及股息

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之營業額為1,312,000,000港元，較去年同期增長171%。本集團期內未經審核股東應佔盈利為318,000,000港元。

經扣除投資物業重估收益及相關之遞延稅項60,000,000港元後，實際盈利較去年同期上升42%至258,000,000港元。回顧期內，營業額增長較盈利增幅更為顯著，主要原因為本集團於二零零六年六月底就投資組合作出按市值列帳之準備。

本集團於二零零六年五月發行113,353,000股新股，集資1,400,000,000港元。計及此次之攤薄影響，中期每股盈利（扣除物業重估）為0.43港元，較去年同期增加34%。本公司之審核委員會及核數師已審閱本中期業績。

董事會宣佈派發中期股息每股0.13港元，與二零零五年上半年之0.10港元相比，每股中期股息增長30%。中期股息將於二零零六年十月六日派發予於二零零六年九月二十七日登記在冊之股東。

九龍建業有限公司 — 公佈  
二零零六年九月六日

## 業務回顧

集團於上半年作出之兩項主要收購，使本集團於大中華地區之土地儲備大幅增加。

### 主要收購

於二零零六年四月，本集團透過其擁有56.84%之上市附屬公司保利達資產控股有限公司（「保利達資產」）與最終控股公司訂立協議，以8,448,000,000港元之代價收購三項總建築樓面面積約978,000平方米、位於澳門之物業發展項目之80%權益（「收購」）。收購於二零零六年六月完成。

該三幅用地均位於澳門半島鄰近珠海澳門邊境之東方明珠地段，亦屬意為全長29公里、連接香港、珠海、澳門之港珠澳大橋之上落點。本集團擬將此三幅用地發展為擁有約8,000個單位之高尚住宅樓宇，並附設商舖、消閒及停車位設施。發展項目將分期進行，第一期建築工程定於今年年底前動工。

於二零零六年六月，本集團通過公開投標程序，以人民幣830,000,000元之代價收購一幅位於中華人民共和國（「中國」）瀋陽東陵區大壩路西側，地盤面積1,450,000平方米之土地。該項目之劃定總建築樓面面積為2,900,000平方米，並已獲瀋陽市政府批准作住宅及商業發展用途。

### 收購深圳市物業發展（集團）股份有限公司（「深物業」）之最新情況

就中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）並未批准豁免就深物業餘下之29.7%已發行股份提出全面收購之責任，本集團於二零零六年五月啟動全面收購建議程序並已支付120,000,000港元作為保證金。其後於同月，本集團接獲中國證監會通知，有關收購深物業餘下已發行股份之收購建議文件之審批工作將會暫停，以待國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）核實若干事項。國資委現正核實深物業之資產總值。

### 物業銷售

本集團於二零零六年首六個月之物業銷售額增至598,000,000港元，較二零零五年同期上升175%。銷售額之增長主要來自集團與市區重建局於港島西區共同發展之住宅項目－怡峯帶來之售樓收益。

### 物業發展

本集團佔80%權益之澳門海名居將近竣工，該項目住宅部份（複式單位除外）之入伙紙已於二零零六年七月取得。該項目之收入將為本集團本年度下半年之主要營運盈利來源。

位於香港半山區羅便臣道31號總建築樓面面積約11,900平方米之高級住宅發展項目，計劃於二零零七年落成。

本集團已於二零零六年二月取得城市規劃委員會對重新修訂之牛池灣清水灣道35號商住發展項目之總綱發展藍圖有關發展規範之批准。本集團現正就批地事宜聯絡相關部門。

本集團擬定於二零零七年下半年展開卑路乍街重建項目之建築工程。

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月六日

本集團主要發展中物業之現況如下：

地點	用途	集團 所佔權益 (%)	概約 總樓面面積 (平方米)	建築進度	預計 落成日期
<b>澳門</b>					
澳門東方明珠地段 海名居	住宅及商業	80	147,700	內部裝修中	2006年下半年
澳門氹仔區 海茵怡居*	住宅及商業	33	35,900	地基工程進行中	2008年
<b>香港</b>					
香港堅尼地城 加惠民道33號 怡峯	住宅	與市區重建局 之合營項目	7,300	已完成建築工程	已完工 (2006年上半年)
香港半山 羅便臣道31號	住宅	100	11,900	上蓋工程進行中	2007年下半年
香港九龍牛池灣 清水灣道35號	住宅及商業	100	196,400	地基及地盤平整 工程進行中	2009年/ 2010年
<b>合計</b>			<b><u>399,200</u></b>		

\* 於2006年6月底由本集團擁有56.84%之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

本集團持有以作發展之主要土地詳情如下：

<u>地點</u>	<u>用途</u>	<u>集團 所佔權益</u> (%)	<u>概約總樓面面積</u> (平方米)
中國 中國 瀋陽 東陵區大壩路西側	住宅及商業	100	2,900,000
澳門 澳門 黑沙灣新填海區 V地段*	住宅及商業	45	126,400
澳門 黑沙灣新填海區 T及T1地段*	住宅及商業	45	164,200
澳門 黑沙灣新填海區 P地段*	住宅及商業	45	687,700
香港 香港 堅尼地城 卑路乍街	住宅及商業	100	5,600
<b>總計</b>			<b><u>3,883,900</u></b>

\* 於2006年6月底由本集團擁有56.84%之附屬公司保利達資產控股有限公司持有。

## 物業投資

二零零六年首六個月，本集團投資物業組合帶來總租金收入108,000,000港元，較二零零五年同期增長9%，主要歸功於始創中心之辦公室及零售租賃的租金增加。

隨著始創中心首階段之商舖翻新工程竣工後，平均租用率由去年同期88%大幅上揚至本年度上半年逾95%。辦公室於二零零六年六月底差不多全數租出。本集團於香港之其他投資物業之租用率亦維持於90%以上。

## 物業管理

二零零六年六月底，本集團及聯營公司所管理之商住物業總面積維持於790,000平方米。本集團之物業管理隊伍繼續為本集團之物業提供優質管理服務。

## 財務及財資

於二零零六年六月三十日，由於投資組合以新會計法處理，本集團之投資業務表現因而受到影響。雖然隨著金融市場表現於過去兩個月有所改善，以市值列帳之不利影響現已接近完全抵銷，但此業務於回顧期內之經營盈利錄得減幅，由二零零五年六月底37,000,000港元下降至二零零六年六月底28,000,000港元。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月六日

## 其他業務

於二零零六年三月，本集團以11,600,000美元之代價出售其於一間從事鞋履批發及零售業務之聯營公司Southern Success Corporation之20%權益，套現收益47,000,000港元。

## 財務回顧

### 財務資源及銀行借貸

本集團於二零零六年六月三十日之銀行貸款總額為2,653,000,000港元，較二零零五年年底輕微增加10,000,000港元。於五月籌集權益資金後，以銀行貸款及公司股權持有人應佔權益為基準計算之負債比率則由二零零五年十二月三十一日之52%下降至二零零六年六月三十日之40%。

如前所述，保利達資產以8,448,000,000港元向最終控股公司收購於澳門之物業發展權益，其中已付5,490,000,000港元，而2,958,000,000港元則已安排延遲付款。資金主要來自保利達資產以每股1.98港元發行2,811,411,970股新股。本公司亦以每股12.4港元發行113,353,000股新股籌集1,400,000,000港元，其中所得之970,000,000港元用作認購保利達資產新股。而認購保利達資產新股所需之餘款則以最終控股公司之2,194,000,000港元貸款支付。計入收購代價餘款之延期付款，於二零零六年六月三十日之應付最終控股公司款項共為5,708,000,000港元。應付最終控股公司之款項乃無抵押，帶息及無固定還款期，利息乃參照銀行借貸利率計算。計入最終控股公司之財務支持，負債比率則為127%。

於二零零六年上半年，本集團支付120,000,000港元作為全面收購深物業餘下之29.7%股本之按金。而約390,000,000港元之支出則用作收購位於中國瀋陽之土地。出售本集團之聯營公司Southern Success Corporation獲得11,600,000美元（約90,000,000港元）。怡峯之銷售反應良好，為集團帶來211,000,000港元之現金流入。

所有銀行融資乃按浮動息率基準進行，本集團為700,000,000港元銀行貸款安排結構性掉期以作對沖。管理層會繼續監察及管理本集團所面對之利率風險。

本集團於中國投資所承擔之貨幣風險並不會為本集團帶來重大影響，管理層將密切監控所面對有關人民幣之貨幣風險，並於適當時考慮有關對沖安排，而因本集團之運作大部份在香港或澳門進行及以本地貨幣作交易，因此其他貨幣風險對本集團構成之影響甚微。

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現金流入，物業銷售及最終控股公司之持續支持，本集團有足夠財務資源，以應付其承擔，資本需要及未來業務發展。

### 資本承擔

於二零零六年六月三十日，本集團就收購深物業已簽訂合約承擔665,000,000港元。而投資物業之建築工程承擔為97,000,000港元。

### 或然負債及資產抵押

於二零零六年六月三十日，4,732,000,000港元之物業及其他資產及345,000,000港元之定期存款已抵押予金融機構以獲取信貸額。本集團於二零零六年六月三十日並無或然負債。

## 展望

本集團對亞洲之中期經濟增長仍然樂觀。香港在穩固經濟根基上具備有利條件，勢必從不斷增長之中國經濟中獲得裨益。中國政府實施宏觀調控措施可望令中國樓市更加穩定，從而為長線之穩健、持續增長奠定堅實基礎。至於澳門地產市場，經濟活動持續強勁，形成了龐大的勞動力需求，進一步刺激住宅物業需求。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月六日

本集團憑藉其三線發展策略，並藉著於二零零六年上半年在澳門及中國進行一系列收購，現已在香港、澳門及中國此三大市場坐擁優勢。管理層深信集團定能一如過往，於短期內額外取得增值物業項目，確保本集團於二零零八年及之後能繼續締造顯著之盈利增長。

## 其他資料

### 遵守企業管治常規守則

除下文所載述若干例外情況外，本公司於截至二零零六年六月三十日止六個月之會計期間內，已遵從載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14「企業管治常規守則」中之守則條文。

#### 守則條文A.2.1

此守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時擔任。

董事會主席之職位現由柯為湘先生擔任，而本公司並無行政總裁。鑑於現行企業架構，主席與行政總裁之角色並無劃分。董事會認為此架構有利於能讓本公司作出迅速及有效率之決定。此外，所有主要決定均經諮詢極具經驗和才幹之董事會成員及董事委員會成員後作出。故透過董事會及董事委員會之運作，足以確保權力和授權分佈均衡。本公司遵行之企業管治原則著重高質素之董事會以及對全體股東之間責性。

#### 守則A.4.1及A.4.2

守則A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

守則A.4.2規定所有獲委任填補臨時空缺之董事應於接受委任後的首次股東大會上接受股東選舉。每位董事（包括有指定任期之董事）應輪流退任，至少每三年一次。

根據本公司組織章程細則舊有細則第105(A)條，在每一屆股東週年大會上，自被選以來在任最久之當時之三份一董事（若董事數目並非三或三之倍數，則取最接近三份一者）將退任，但擔任執行主席或董事長之董事不須輪流退任，於計算退任董事之數目時亦不將該等執行主席或董事長計算在內。退任董事有資格被重選。

於二零零六年五月八日召開之本公司股東週年大會中，已通過特別決議案，以新細則第105(A)條取代本公司組織章程舊有細則第105(A)條，以規定所有董事須自其上次獲選或重選起計擔任不超過約三年之任期，直至其獲選或重選後本公司第三次股東週年大會結束時止，並可候選連任。

本公司之非執行董事並無指定任期。然而，由於非執行董事受新細則第105(A)條之規限須重新選舉，故董事認為，已符合守則A.4所有董事均須定期重新選舉之原則。

本公司之組織章程細則規定獲委任填補臨時空缺之董事將任職至其獲委任後第一次股東週年大會為止，並須待股東重新選舉。此程序遵從上市規則附錄3之規定。

### 董事進行證券交易

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截至二零零六年六月三十日止六個月內並無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月六日

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零六年九月二十五日星期一至二零零六年九月二十七日星期三止(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,請於二零零六年九月二十二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號室,辦理過戶手續。

## 綜合收益計算表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
營業額	2	1,312,418	483,940
其他收入		7,151	1,284
折舊及攤銷		(4,738)	(503)
員工成本		(28,780)	(19,439)
存貨成本		(905,171)	(232,066)
投資物業之公允價值變動		72,210	143,436
其他經營費用		(97,136)	(18,111)
經營盈利	2	355,954	358,541
財務成本		(34,203)	(2,480)
出售聯營公司盈利		47,090	–
所佔聯營公司盈利		588	4,682
所佔共同控制實體盈利		3,273	–
除稅前盈利		372,702	360,743
所得稅	3	(43,470)	(60,195)
本期盈利		329,232	300,548
下列人士應佔：			
公司股權持有人		317,835	300,510
少數股東權益		11,397	38
本期盈利		329,232	300,548
每股盈利－基本	4	0.53元	0.53元
每股股息	5	0.13元	0.10元

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月六日

## 綜合資產負債表

	附註	於二零零六年 六月三十日		於二零零五年 十二月三十一日	
		(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
固定資產					
– 投資物業			4,220,630		4,147,630
– 自用租賃土地			262,288		265,553
– 其他物業、機械及設備			38,310		39,503
			<u>4,521,228</u>		<u>4,452,686</u>
商譽			16,994		16,994
物業發展權益			8,448,000		–
共同控制實體權益			397,780		394,507
聯營公司權益			12,091		56,568
證券投資			55,838		65,220
各項貸款			46,025		55,320
遞延稅項資產			5,714		9,303
			<u>13,503,670</u>		<u>5,050,598</u>
<b>流動資產</b>					
物業發展權益			590,280		575,298
存貨			3,922,869		3,194,826
營業應收帳款及其他應收款	6		924,919		320,440
各項貸款			56,124		63,523
應收共同控制實體款			252,864		247,192
應收聯營公司款			191		207
衍生財務工具			14,118		25,811
證券投資			201,093		242,445
定期存款(已抵押)			345,425		38,205
現金及現金等價物			322,635		104,706
			<u>6,630,518</u>		<u>4,812,653</u>
<b>流動負債</b>					
營業應付帳款及其他應付款	7		1,087,867		338,804
應付最終控股公司款			5,435		–
應付主要股東款			–		140,791
應付少數股東款			33,484		31,924
衍生財務工具			61,073		7,741
銀行貸款			887,439		978,413
本期稅項			66,348		44,814
			<u>2,141,646</u>		<u>1,542,487</u>
<b>流動資產淨值</b>			<u>4,488,872</u>		<u>3,270,166</u>
<b>資產總額減流動負債</b>			<u>17,992,542</u>		<u>8,320,764</u>

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月六日



	於二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元		於二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	
	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>				
最終控股公司貸款	2,742,040		2,635	
應付最終控股公司款	2,965,677		-	
銀行貸款	1,765,200		1,663,600	
遞延稅項負債	674,494		667,940	
		<b>8,147,411</b>		<b>2,334,175</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,845,131</b>		<b>5,986,589</b>
<b>股本及儲備金</b>				
股本		68,012		56,677
儲備金		6,540,752		5,040,735
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>6,608,764</b>		<b>5,097,412</b>
少數股東權益		3,236,367		889,177
<b>權益總額</b>		<b>9,845,131</b>		<b>5,986,589</b>

附註

**1 帳項編製基準**

除採納由香港會計師公會頒佈於二零零六年一月一日起生效之新準則，修訂及詮釋外，本中期財務報表已貫徹採納於二零零五年度財務報表中所採用之會計政策。而該等新準則，修訂及詮釋對本集團之營運業績及財務狀況並不構成重大影響。

本中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

## 2 分類資料

### (a) 業務分類

	截至二零零六年六月三十日止六個月				
	綜合 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務及財資 港幣千元	其他 港幣千元
營業額	<u>1,312,418</u>	<u>597,841</u>	<u>107,931</u>	<u>579,270</u>	<u>27,376</u>
經營之貢獻	304,371	172,324	97,088	27,558	7,401
投資物業之公允價值變動	72,210	-	72,210	-	-
未分配集團支出	<u>(20,627)</u>				
經營盈利	355,954				
財務成本	(34,203)				
出售聯營公司盈利	47,090				
所佔聯營公司盈利	588	-	-	-	588
所佔共同控制實體盈利	<u>3,273</u>	-	3,273	-	-
除稅前盈利	372,702				
所得稅	<u>(43,470)</u>				
本期盈利	<u><u>329,232</u></u>				
	截至二零零五年六月三十日止六個月				
	綜合 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務及財資 港幣千元	其他 港幣千元
營業額	<u>483,940</u>	<u>217,308</u>	<u>99,142</u>	<u>157,612</u>	<u>9,878</u>
經營之貢獻	228,428	104,741	86,628	37,411	(352)
投資物業之公允價值變動	143,436	-	143,436	-	-
未分配集團支出	<u>(13,323)</u>				
經營盈利	358,541				
財務成本	(2,480)				
所佔聯營公司盈利	4,682	-	-	-	4,682
除稅前盈利	360,743				
所得稅	<u>(60,195)</u>				
本期盈利	<u><u>300,548</u></u>				

九龍建業有限公司－公佈  
二零零六年九月六日

(b) 地域分類

	集團營業額		集團經營盈利	
	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元
香港	1,154,139	476,626	310,058	352,563
中華人民共和國	132,000	–	29,835	–
澳門	12,409	–	822	–
北美洲	11,252	4,452	12,682	4,362
其他	2,618	2,862	2,557	1,616
	<u>1,312,418</u>	<u>483,940</u>	<u>355,954</u>	<u>358,541</u>

3 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本期稅項		
利得稅準備		
– 香港	35,156	34,250
– 海外	1,505	–
往年度稅項準備(餘數) / 不足	(3,333)	810
	<u>33,328</u>	<u>35,060</u>
遞延稅項	<u>10,142</u>	<u>25,135</u>
	<u>43,470</u>	<u>60,195</u>

香港利得稅乃根據本期預計應課稅之盈利按課稅率17.5% (二零零五年六月三十日止六個月: 17.5%) 計算。海外稅項乃根據個別區域之適當稅率計算。

4 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利317,834,816元 (二零零五年六月三十日止六個月: 300,509,526元) 及期內已發行加權平均數之595,575,795股普通股 (二零零五年: 566,767,850股普通股) 計算。

於二零零六年及二零零五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。

5 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
期末後宣派之中期股息每股0.13元 (二零零五年: 0.10元)	<u>88,416</u>	<u>56,677</u>

九龍建業有限公司一公佈  
二零零六年九月六日

## 6 營業應收帳款及其他應收款

包括此項目內之附有帳齡分析及扣除呆壞帳減值之營業應收帳款如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
未到期及0-90日	511,166	54,498
91-180日	1,533	1,614
逾180日	9,376	9,466
	<hr/>	<hr/>
	522,075	65,578
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製營業應收帳款之帳齡分析及作出密切監察，以便將任何與應收帳款有關之信貸風險減至最低。

## 7 營業應付帳款及其他應付款

包括此項目內之附有帳齡分析之營業應付帳款如下：

	於二零零六年 六月三十日 港幣千元	於二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
未到期或活期	640,077	46,612
0-90日	2,397	20,047
91-180日	7	137
逾180日	40	52
	<hr/>	<hr/>
	642,521	66,848
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

承董事會命  
九龍建業有限公司  
主席  
柯為湘

香港，二零零六年九月六日

於本公佈日期當日，董事會成員包括執行董事柯為湘先生（主席）、吳志文女士、黎家輝先生及柯沛鈞先生；非執行董事Keith Alan Holman先生（副主席）、譚希仲先生及楊國光先生；及獨立非執行董事李國星先生、陸恭正先生及司徒振中先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。

九龍建業有限公司—公佈  
二零零六年九月六日