



2003

Interim Report to Shareholders

致股東中期報告書

for the half-year period ended 30th June, 2003

截至二〇〇三年六月三十日止半年度

HARBOUR CENTRE DEVELOPMENT LIMITED

海港企業有限公司



集團業績

截至二〇〇三年六月三十日止六個月內未經審核的股東應佔集團盈利為港幣五千八百萬元，較去年同期經重新編列的盈利港幣五千六百萬元增長3.6%。每股盈利為18仙。

中期股息

董事會已宣布將於二〇〇三年十月十日(星期五)，派發截至二〇〇三年六月三十日止半年度的中期股息每股5.0仙(二〇〇二年：5.0仙)，予在二〇〇三年十月三日名列股東登記冊內的股東。

業務回顧

- * 由於香港於二〇〇三年三月至五月爆發非典型肺炎期間的抵港遊客及商務旅客人數處於極低水平，二〇〇三年上半年馬哥孛羅香港酒店錄得的入住率及房租收益率均處於低水平，而在世界衛生組織於二〇〇三年五月二十三日撤銷旅遊警告後，市場已開始好轉。
- * 馬哥孛羅香港酒店商場部分的商場平台在完成重整及翻新工程後大部分已重新租出。
- * 集團持有20%權益的擎天半島第一及第二期(機鐵九龍站二期)的預售進度理想。



綜合損益賬

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元	未經審核 30/6/2002 港幣百萬元 重新編列
營業額	2	115.5	169.9
直接成本及營業費用		(77.7)	(83.5)
銷售及推銷費用		(10.0)	(7.8)
折舊		(5.9)	(5.4)
行政及公司費用		(2.6)	(1.7)
營業盈利	3	19.3	71.5
非營業項目	4	20.4	(9.2)
所佔聯營公司盈利減虧損		19.8	4.5
除稅前盈利		59.5	66.8
稅項	5	(1.5)	(10.8)
股東應佔盈利		58.0	56.0
擬派中期股息	6	15.8	15.8
每股盈利	7	港幣 0.18 元	港幣 0.18 元
擬派每股中期股息		港幣 0.05 元	港幣 0.05 元



綜合資產負債表

二〇〇三年六月三十日

		未經審核 30/6/2003 港幣百萬元	重新編列 31/12/2002 港幣百萬元
	附註		
資產			
非流動資產			
固定資產		2,452.1	2,404.6
聯營公司權益		664.5	884.2
證券投資		497.0	523.0
僱員福利		9.2	9.3
		<u>3,622.8</u>	<u>3,821.1</u>
流動資產			
存貨		3.5	3.7
應收賬項	8	14.4	24.8
現金及現金等價項目		750.1	572.8
		<u>768.0</u>	<u>601.3</u>
流動負債			
應付賬項	9	59.2	72.4
稅項		0.6	5.2
		<u>59.8</u>	<u>77.6</u>
流動資產淨值		<u>708.2</u>	<u>523.7</u>
總資產減流動負債		<u>4,331.0</u>	<u>4,344.8</u>
權益及非流動負債			
資本及儲備			
股本	10	157.5	157.5
儲備	11	4,076.8	4,082.2
		<u>4,234.3</u>	<u>4,239.7</u>
非流動負債			
遞延收入	12	85.3	95.8
遞延稅項負債		11.4	9.3
		<u>96.7</u>	<u>105.1</u>
總權益及非流動負債		<u>4,331.0</u>	<u>4,344.8</u>



簡明綜合權益轉變報表

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元	未經審核 30/6/2002 港幣百萬元 重新編列
於一月一日總權益		
以往呈報	4,249.0	4,814.1
會計政策轉變的前期調整		
- 遞延稅項	(9.3)	(5.9)
重新編列	<u>4,239.7</u>	<u>4,808.2</u>
重估證券投資虧絀	(26.0)	(87.0)
所佔聯營公司重估證券投資溢價/(虧絀)	0.4	(0.9)
其它	<u>-</u>	<u>(0.5)</u>
未確認在綜合損益賬的淨虧損	<u>(25.6)</u>	<u>(88.4)</u>
期內盈利淨額		
(二〇〇二年：以往呈報的港幣五千七百四十萬元 現在重新編列)(附註1)	58.0	56.0
去年批准於是年派發之末期股息	(37.8)	(37.8)
出售證券投資而轉撥至綜合損益賬內的重估儲備	<u>-</u>	<u>6.7</u>
於六月三十日總權益	<u>4,234.3</u>	<u>4,744.7</u>



簡明綜合現金流量表

截至二〇〇三年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元	未經審核 30/6/2002 港幣百萬元
營業業務的現金流入淨額	29.7	77.2
投資業務的現金流入淨額	185.4	90.5
融資現金流出淨額	<u>(37.8)</u>	<u>(438.7)</u>
現金及現金等價項目增加/(減少)淨額	177.3	(271.0)
於一月一日現金及現金等價項目結存	<u>572.8</u>	<u>868.3</u>
於六月三十日現金及現金等價項目結存	<u>750.1</u>	<u>597.3</u>
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	<u>750.1</u>	<u>597.3</u>



賬項附註

1. 主要會計政策

未經審核的綜合賬項乃根據香港《會計實務準則》第二十五條—「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六而編製。除如下所述的會計政策變動外，編製中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的賬項一致。

《會計實務準則》第十二條(經修訂) — 「利得稅項」

在以往年度，遞延稅項的負債是就收益及支出的會計與稅務處理方法之間，由所有重大時差產生而相當可能於可見未來實現的稅項影響，以負債法計算。未來的遞延稅項的資產只會在合理保證可實現時才會確認。

由二〇〇三年一月一日起，為了符合香港會計師公會所頒布的《會計實務準則》第十二條(經修訂) — 「利得稅項」的規定，本集團採納了遞延稅項的新會計政策。除在有限的特別情況外，遞延稅項是就財務報表的資產及負債賬面金額，與計算應課稅盈利的相應稅基金額之間的暫時差異，以資產負債表的方法確認。本集團已追溯採納該項新會計政策轉變，於二〇〇二年一月一日及二〇〇三年一月一日的盈餘儲備已重報並分別減少港幣九百三十萬元及港幣五百九十萬元，亦即就固定資產及退休計劃資產的暫時差異所確認的遞延稅項負債。由於該項政策的轉變，截止二〇〇三年六月三十日止六個月的稅項增加港幣二百一十萬元(二〇〇二年：港幣一百四十萬元)。

2. 分部匯報

分部資料是以業務分部及經營地域分部列示。由於按業務分部所得資料較適用於本集團內部財務決策，故被選定為主要匯報格式。

(a) 業務分部

	酒店及餐廳		物業		投資		合計	
	30/6/2003 港幣 百萬元	30/6/2002 港幣 百萬元 重新編列	30/6/2003 港幣 百萬元	30/6/2002 港幣 百萬元 重新編列	30/6/2003 港幣 百萬元	30/6/2002 港幣 百萬元 重新編列	30/6/2003 港幣 百萬元	30/6/2002 港幣 百萬元 重新編列
分部收入	83.1	132.5	12.9	15.4	19.5	22.0	115.5	169.9
分部業績	(4.5)	39.0	4.3	11.2	19.5	21.3	19.3	71.5
非營業項目	—	—	—	(18.8)	20.4	9.6	20.4	(9.2)
所佔聯營公司盈利減虧損	—	—	19.4	3.8	0.4	0.7	19.8	4.5
除稅前盈利							59.5	66.8
稅項							(1.5)	(10.8)
股東應佔盈利							58.0	56.0



(b) 經營地域分部

	分部收入		分部業績	
	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元
香港	104.4	154.7	8.2	56.3
新加坡	11.1	15.2	11.1	15.2
	<u>115.5</u>	<u>169.9</u>	<u>19.3</u>	<u>71.5</u>

是期內並無錄得各分部互相之間出現的任何收入。

3. 營業盈利

營業盈利已扣除下列各項：

	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元
已銷售存貨成本	9.2	11.3
折舊	5.9	5.4
員工成本包括：	40.8	43.4
界定供款退休計劃的供款	1.4	1.4
界定福利退休計劃的負債增加	0.9	1.0
核數師酬金	0.2	0.2
及計入：		
投資物業租金毛額	12.9	15.4
減：直接支出	(8.0)	(3.1)
	<u>4.9</u>	<u>12.3</u>
銀行存款的利息收入	4.3	4.2
上市證券的股息收入	15.2	17.8

4. 非營業項目

	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元
發放的遞延收入	20.4	24.7
出售證券投資虧損	—	(7.4)
證券投資減值撥備	—	(7.7)
為重建中物業作出的減值準備	—	(18.8)
	<u>20.4</u>	<u>(9.2)</u>



5. 稅項

香港利得稅撥備乃按是期內估計的應課稅盈利以百分之十七點五(二〇〇二年：百分之十六)稅率計算。

	集團	
	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元 重新編列
當期稅項 - 香港利得稅撥備		
是期稅項	3.5	8.8
往年高估的稅項撥備	(4.1)	—
	<u>(0.6)</u>	<u>8.8</u>
遞延稅項		
有關源自及撥回暫時差異	1.2	1.4
於一月一日稅率增加	0.9	—
	<u>2.1</u>	<u>1.4</u>
是期應佔聯營公司的香港利得稅	—	0.6
總稅項費用	<u>1.5</u>	<u>10.8</u>

6. 擬派中期股息

	30/6/2003 港幣百萬元	30/6/2002 港幣百萬元
擬派中期股息每股五仙 (二〇〇二年：每股五仙)	<u>15.8</u>	<u>15.8</u>

7. 每股盈利

每股盈利乃按是期盈利港幣五千八百萬元(二〇〇二年：重新編列港幣五千六百萬元)及是期內已發行的普通股三億一千五百萬股(二〇〇二年：三億一千五百萬股)計算。是期與上一個比較期間的基本及經攤薄每股盈利兩數額相比下皆無出現差異。



8. 應收賬項

茲將在二〇〇三年六月三十日的應收賬項內所包括的應收貿易賬項(已扣除呆壞賬撥備)及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
償還期在三十天內	5.6	13.3
償還期在三十天後至六十天內	1.1	3.8
償還期在六十天後至九十天內	0.3	1.9
償還期超過九十天	2.7	1.1
	<u>9.7</u>	<u>20.1</u>

本集團有一既定的信貸政策，一般允許的信用期為零至六十日。

9. 應付賬項

茲將在二〇〇三年六月三十日的應付賬項內所包括的應付貿易賬項及其賬齡分析列述如下：

	30/6/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
償還期在三十天內	4.5	8.1
償還期在三十天後至六十天內	3.7	4.3
償還期在六十天後至九十天內	0.1	0.3
償還期超過九十天	0.1	0.1
	<u>8.4</u>	<u>12.8</u>

10. 股本

是期內本公司的股本並無出現任何變動。



11. 儲備

撮錄於儲備賬內包括截至二〇〇三年六月三十日止六個月的證券投資重估儲備及盈餘儲備如下：

	證券投資 重估儲備 港幣百萬元	盈餘儲備 港幣百萬元
(i) 公司及附屬公司		
二〇〇三年一月一日結存		
以往呈報	(222.3)	1,683.5
前期調整		
遞延稅項	—	(9.3)
重新編列	(222.3)	1,674.2
去年批准之股息	—	(37.8)
重估虧絀		
證券投資	(26.0)	—
是期保留盈利	—	38.2
二〇〇三年六月三十日結存	<u>(248.3)</u>	<u>1,674.6</u>
(ii) 聯營公司		
二〇〇三年一月一日結存	(0.6)	(76.6)
重估溢價		
證券投資	0.4	—
是期保留盈利	—	19.8
二〇〇三年六月三十日結存	<u>(0.2)</u>	<u>(56.8)</u>
二〇〇三年六月三十日	<u>(248.5)</u>	<u>1,617.8</u>
二〇〇二年十二月三十一日 (重新編列)	<u>(222.9)</u>	<u>1,597.6</u>

12. 遞延收入

本集團的遞延收入的變動如下：

	2003 港幣百萬元	2002 港幣百萬元
於一月一日結存	95.8	135.9
增添	9.9	30.8
發放的遞延收入	(20.4)	(70.9)
於六月三十日 / 十二月三十一日結存	<u>85.3</u>	<u>95.8</u>



13. 與連繫人士的重大交易

- (a) 本集團與最終控股公司旗下一附屬公司訂有酒店營運之管理合約，截至二〇〇三年六月三十日止期間所繳費用為港幣三百七十萬元(二〇〇二年：港幣七百六十萬元)，其中包括管理費用港幣二百六十萬元(二〇〇二年：港幣五百八十萬元)及市務費用港幣一百一十萬元(二〇〇二年：港幣一百八十萬元)。管理費用包括基本費用乃按收入毛額以百分之三計算及獎勵費用乃按營業盈利總額以百分之五計算。市務費用按收入毛額以百分之一點五計算。根據上市規則，該等交易構成關連交易，但根據上市規則第14.24(2)條與關連交易有關的規定，該等交易可獲豁免。
- (b) 本集團向一間參與擎天半島發展項目的聯營公司貸款為數港幣七億二千二百九十萬元(二〇〇二年：港幣九億四千二百一十萬元)。該等貸款被視為連繫人士之間的交易，且根據上市規則，亦構成關連交易。本公司於一九九四年及一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。截至二〇〇三年六月三十日止期間本集團從該等借款所獲取的利息淨額為港幣九百九十萬元(二〇〇二年：港幣一千六百一十萬元)，該款項已遞延直至當聯營公司的物業發展項目開始獲得利益，始按照出售物業已售出面積與出售物業面積的百分比確認於綜合損益賬。

14. 承擔

物業、機器及設備之資本承擔

	30/6/2003 港幣百萬元	31/12/2002 港幣百萬元
已簽約但未提撥備	18.7	67.8
已授權但未簽約	37.0	38.6
	<u>55.7</u>	<u>106.4</u>

15. 比較數字

若干比較數字已作出調整，以符合《會計實務準則》第十二條(經修訂)的規定。此外，為配合是期的列賬形式及更理想地顯示本集團的業績，營業額已包括在以往年度不列作營業額的若干收入，比較數字亦已予以重新分類。由於該項營業額呈報的轉變，營業額增加港幣八百四十萬元(二〇〇二年：港幣一千二百二十萬元)。

16. 截至二〇〇三年六月三十日止六個月的未經審核中期賬項，已經由本公司的審核委員會作出審閱。



中期業績評議

(I) 二〇〇三年中期業績及分部業務表現回顧

截至二〇〇三年六月三十日止六個月內未經審核的股東應佔集團盈利為港幣五千八百萬元，較去年同期盈利港幣五千六百萬元增長3.6%。每股盈利為港幣0.18元（二〇〇二年：重新編列港幣0.18元）。

期內集團並無於有關賬項內就物業及投資進行減值撥備，去年同期則作出了為數合共港幣二千六百五十萬元的減值撥備。若不計入撥備，半年度盈利較去年上半年的港幣八千二百五十萬元下降29.7%。

集團是期營業額為港幣一億一千五百五十萬元，較比較期間的港幣一億六千九百九十萬元下降32%。營業盈利為港幣一千九百三十萬元，較比較期間錄得的港幣七千一百五十萬元減少73%。

酒店分部首半年的業績受到三月下旬爆發非典型肺炎的嚴重影響，期內馬哥孛羅香港酒店的平均入住率下降至46%，平均房租亦有所下降。因此，酒店分部的營業總額及營業盈利分別下降37%及112%。是年上半年酒店部分錄得虧損港幣四百五十萬元，然而在二〇〇三年五月份後期世界衛生組織撤銷旅遊警告後，有關業務已開始好轉。

由於馬哥孛羅香港酒店商場部分的商場平台進行翻新工程，來自商場部分的租金收入及營業盈利有部分因而受到負面影響而出現下調，兩者分別由港幣一千五百四十萬元減至港幣一千二百九十萬元及由港幣一千一百二十萬元下降至港幣四百三十萬元，有關工程於二〇〇三年首季末才竣工。

是期除稅前盈利包括借予聯營公司進行一物業發展項目的貸款所得的遞延利息收入港幣二千零四十萬元，此收入乃如以往年度般按發展項目的預售進度記賬。

所佔聯營公司盈利為港幣一千九百八十萬元，去年同期則為港幣四百五十萬元。

是期稅項支出為港幣一百五十萬元，去年同期則為港幣一千零八十萬元。稅項支出下降乃由於酒店盈利減少及高估以往年度稅項撥備所致。



(II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇三年六月三十日，集團的股東權益為港幣四十二億三千四百三十萬元，與此相比，二〇〇二年十二月三十一日則為港幣四十二億三千九百七十萬元。

於二〇〇三年六月三十日，集團的現金淨額為港幣七億五千零一十萬元，較於二〇〇二年十二月三十一日的港幣五億七千二百八十萬元增加31%。現金淨額增加主要由於聯營公司所發展的擎天半島銷售單位而有現金回籠所致。大部分餘裕現金已調撥作存款之用。此外，集團繼續持有一個上市投資組合，於期末時，其總市值為港幣四億九千七百萬元。於截至二〇〇三年六月三十日止六個月內，投資重估虧損增加港幣二千六百萬元，反映有關組合的市值出現下調。

於期末時，本集團並無涉及任何重大的外幣匯價波動風險。

(III) 有關各分部資料的評議

本公司的主要業務為投資控股。

本公司旗下的附屬公司及聯營公司的主要業務為經營酒店及餐廳、投資物業、物業發展及投資。有關各分部的進一步資料編列於賬項附註第2條內。

(IV) 僱員

集團約有四百二十名僱員工作於集團旗下酒店，員工薪酬乃按工作性質和市況而釐定，並於年度增薪評估內設有表現評估部分，以推動及獎勵個人工作表現。截至二〇〇三年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣四千零八十萬元。

詳細資料編列於賬項附註第3條內。



根據《第十九條應用指引》的披露

有關本公司及/或其附屬公司向本公司旗下一聯營公司Hopfield Holdings Limited(「Hopfield」)的全資附屬公司(統稱「該等借款者」)給予財政支援的有關資料,已曾在截至二〇〇二年十二月三十一日止年度的本公司年報內予以披露。於二〇〇三年六月三十日,本集團須繼續履行上述財政支援的責任。

茲根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的證券上市規則(「上市規則」)《第十九項應用指引》的規定而須予披露的該等借款者於二〇〇三年七月三十一日(即決定有關數據的最後可行日期)的備考合併資產負債表列述如下:

該等借款者的備考合併資產負債表

於二〇〇三年七月三十一日

	港幣百萬元
發展中物業	3,476.4
待沽物業	767.8
其它非流動資產	0.9
其它流動負債淨額	(1,133.0)
	<u>3,112.1</u>
股東貸款	<u>(3,486.5)</u>
股東虧損	<u>(374.4)</u>

本集團及/或其附屬公司給予的財政支援乃為數港幣六億九千七百三十萬元的墊付貸款。

附註:於二〇〇三年七月三十一日,集團於Hopfield所佔的權益為20%。

財政支援的條款

給予該等借款者為數港幣六億九千七百三十萬元的貸款所涉及的利息,須經Hopfield各股東不時協議而予以釐定,經參照借貸市場息率後,目前訂定為年息2.2%(此利率亦適用於由Hopfield所有其他股東向Hopfield的附屬公司提供的全部貸款)。該貸款乃在沒有給予任何抵押物的情況下提供,並須隨時應要求立即償還。



遵從最佳應用守則

本公司並無任何董事得悉任何資料，會令彼等有理由認為本公司在截至二〇〇三年六月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從上市規則附錄十四內載列的最佳應用守則的情況。

董事的股份權益

於二〇〇三年六月三十日，本公司董事個人佔有本公司的母公司九龍倉集團有限公司的普通股實質權益(全部皆為好倉)如下：

董事名稱	股份數目
李唯仁先生	686,549
吳梓源先生	178,016

除上文披露外，根據本公司按證券及期貨條例第352條而存置的登記冊所載錄，就涉及根據證券及期貨條例或上市公司董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的資料而言：

- (甲) 任何本公司的董事或行政總裁於二〇〇三年六月三十日皆無持有本公司及其相聯法團(證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團)的股份、相關股份及債權證的好倉或淡倉權益；及
- (乙) 在本財政期間內，任何本公司的董事或行政總裁或彼等的任何配偶或十八歲以下子女，皆無持有權利或行使該等權利以認購本公司股份、相關股份及債權證。

主要股東權益

茲將本公司遵照證券及期貨條例第336條規定而存置的登記冊所載，於二〇〇三年六月三十日直接或間接就5% (按面值計算) 或以上的本公司任何級別的股本佔有權益的所有有關者名稱，以及彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數列述如下：

名稱	普通股股數
(甲) Upfront International Limited	210,379,500
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500
(丁) Diplock Holdings Limited	210,379,500
(戊) WF Investment Partners Limited	210,379,500
(己) 會德豐有限公司	210,379,500
(庚) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	210,379,500
(辛) Harson Investment Limited	25,357,500

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述(甲)至(庚)項名下的股份皆出現重疊，該七項全皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇三年六月三十日並無任何淡倉記錄於上述登記冊內。



購買、出售或贖回股份

於本財政期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

暫停過戶登記

本公司將於二〇〇三年九月三十日(星期二)至二〇〇三年十月三日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理股份登記手續。凡欲獲派上述中期股息而尚未登記過戶者，須於二〇〇三年九月二十九日(星期一)下午四時三十分前，將過戶文件連同有關股票，一併送達本公司的股份登記處，即位於香港灣仔告士打道五十六號東亞銀行港灣中心地下的登捷時有限公司，以辦理有關過戶手續。

承董事會命

秘書

陳永生

香港 二〇〇三年八月十三日