



**HARBOUR  
CENTRE  
DEVELOPMENT  
LIMITED**

海港企業有限公司

2004

**Interim Report to  
Shareholders**

致股東中期報告書

*for the half-year period ended  
30th June, 2004*

截至二〇〇四年六月三十日  
止半年度



## 集團業績

截至二〇〇四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一億三千三百六十萬元，較去年同期盈利港幣五千八百萬元增長 130.3%。每股盈利為 42 仙。

去年的中期業績受到非典型肺炎的爆發嚴重影響。二〇〇三年上半年受到非典型肺炎爆發的影響，酒店及餐廳分部錄得虧損港幣四百五十萬元，與此相比，是期則錄得盈利港幣四千八百五十萬元，而二〇〇二年上半年則錄得盈利港幣三千九百萬元。

## 中期股息

董事會已宣布將於二〇〇四年十月七日(星期四)，派發截至二〇〇四年六月三十日止半年度的中期股息每股 5.0 仙 (二〇〇三年：5.0 仙)，予在二〇〇四年九月三十日名列股東登記冊內的股東。

## 業務回顧

- \* 是期馬哥孛羅香港酒店錄得的入住率及房租收益率均有所增加。營業盈利大幅改善主要由於去年同期的業績自二〇〇三年三月至五月爆發非典型肺炎後的業績基數低所致。
- \* 馬哥孛羅香港酒店商場部分錄得穩定的租金收入。
- \* 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) 已差不多全數售出。



## 綜合損益賬

截至二〇〇四年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 30/6/2004 港幣百萬元	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元
營業額	2	209.9	115.5
直接成本及營業費用		(92.6)	(77.7)
銷售及推銷費用		(8.5)	(10.0)
折舊		(6.1)	(5.9)
行政及公司費用		(2.1)	(2.6)
營業盈利	3	100.6	19.3
非營業項目	4	7.5	20.4
所佔聯營公司盈利減虧損		47.1	19.8
除稅前盈利		155.2	59.5
稅項	5	(21.6)	(1.5)
股東應佔盈利		133.6	58.0
擬派中期股息	6	15.8	15.8
每股盈利	7	港幣0.42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

二〇〇四年六月三十日

	附註	未經審核 30/6/2004 港幣百萬元	經審核 31/12/2003 港幣百萬元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
固定資產		2,550.7	2,541.8
聯營公司權益		60.9	387.9
證券投資		524.1	550.0
僱員福利		8.2	8.6
		<u>3,143.9</u>	<u>3,488.3</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		3.5	3.5
應收賬項	8	28.2	32.1
現金及現金等價項目		1,670.4	1,277.4
		<u>1,702.1</u>	<u>1,313.0</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項	9	54.6	67.6
稅項		20.3	8.9
		<u>74.9</u>	<u>76.5</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,627.2</u>	<u>1,236.5</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,771.1</u>	<u>4,724.8</u>
<b>權益及非流動負債</b>			
<b>資本及儲備</b>			
股本	10	157.5	157.5
儲備	11	4,592.0	4,529.1
		4,749.5	4,686.6
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	12	8.5	25.3
遞延稅項負債		13.1	12.9
		<u>21.6</u>	<u>38.2</u>
<b>總權益及非流動負債</b>		<u>4,771.1</u>	<u>4,724.8</u>



## 簡明綜合權益轉變報表

截至二〇〇四年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2004 港幣百萬元	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元
於一月一日總權益	<u>4,686.6</u>	<u>4,239.7</u>
重估證券投資虧絀	(33.0)	(26.0)
所佔聯營公司重估證券投資盈餘	<u>0.1</u>	<u>0.4</u>
未確認在綜合損益賬的淨虧損	<u>(32.9)</u>	<u>(25.6)</u>
期內盈利淨額	133.6	58.0
去年批准於是年派發之末期股息	<u>(37.8)</u>	<u>(37.8)</u>
於六月三十日總權益	<u>4,749.5</u>	<u>4,234.3</u>



簡明綜合現金流量表

截至二〇〇四年六月三十日止六個月

	未經審核 30/6/2004 港幣百萬元	未經審核 30/6/2003 港幣百萬元
營業業務的現金流入淨額	147.2	29.7
投資業務的現金流入淨額	283.6	185.4
融資現金流出淨額	<u>(37.8)</u>	<u>(37.8)</u>
現金及現金等價項目增加淨額	393.0	177.3
於一月一日現金及現金等價項目結存	<u>1,277.4</u>	<u>572.8</u>
於六月三十日現金及現金等價項目結存	<u>1,670.4</u>	<u>750.1</u>
現金及現金等價項目結存分析		
存款及現金	<u>1,670.4</u>	<u>750.1</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。編製中期賬項所採用的會計政策及計算方法與截至二〇〇三年十二月三十一日止年度的賬項一致。

### 2. 分部匯報

分部資料是以本集團的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	
	30/6/2004	30/6/2003	30/6/2004	30/6/2003	30/6/2004	30/6/2003	30/6/2004	30/6/2003
	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元	港幣 百萬元
分部收入	<b>154.7</b>	83.1	<b>35.6</b>	12.9	<b>19.6</b>	19.5	<b>209.9</b>	115.5
分部業績	<b>48.5</b>	(4.5)	<b>31.0</b>	4.3	<b>21.1</b>	19.5	<b>100.6</b>	19.3
非營業項目	—	—	—	—	<b>7.5</b>	20.4	<b>7.5</b>	20.4
所佔聯營公司溢利減虧損	—	—	<b>47.1</b>	19.4	—	0.4	<b>47.1</b>	19.8
除稅前盈利							<b>155.2</b>	59.5
稅項							<b>(21.6)</b>	(1.5)
股東應佔盈利							<b>133.6</b>	58.0

#### (b) 經營地域分部

	分部收入		分部業績	
	30/6/2004	30/6/2003	30/6/2004	30/6/2003
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港	<b>198.8</b>	104.4	<b>89.5</b>	8.2
新加坡	<b>11.1</b>	11.1	<b>11.1</b>	11.1
	<b>209.9</b>	115.5	<b>100.6</b>	19.3

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

	30/6/2004 港幣百萬元	30/6/2003 港幣百萬元
營業盈利已扣除下列各項：		
已銷售存貨成本	13.2	9.2
折舊	6.1	5.9
員工成本包括：	42.8	40.8
界定供款退休計劃的供款	1.5	1.4
界定福利退休計劃的負債增加	0.9	0.9
總退休成本	2.4	2.3
核數師酬金	0.2	0.2
及計入：		
投資物業租金毛額	35.6	12.9
減：直接支出	(3.4)	(8.0)
	32.2	4.9
銀行存款的利息收入	0.2	4.3
上市證券的股息收入	19.4	15.2

### 4. 非營業項目

	30/6/2004 港幣百萬元	30/6/2003 港幣百萬元
發放的遞延收入	17.3	20.4
出售證券投資虧損	(9.8)	—
	7.5	20.4





## 5. 稅項

香港利得稅準備乃按是期內估計的應課稅盈利以百分之十七點五（二〇〇三年：百分之十七點五）稅率計算。

	集團	
	30/6/2004 港幣百萬元	30/6/2003 港幣百萬元
<b>是期稅項 - 香港利得稅準備</b>		
是期稅項	15.7	3.5
往年稅項準備的高估	—	(4.1)
	<u>15.7</u>	<u>(0.6)</u>
<b>遞延稅項</b>		
源自及撥回暫時差異	0.2	1.2
於一月一日稅率增加	—	0.9
	<u>0.2</u>	<u>2.1</u>
是期應佔聯營公司的香港利得稅	5.7	—
總稅項費用	<u>21.6</u>	<u>1.5</u>

## 6. 擬派中期股息

	30/6/2004 港幣百萬元	30/6/2003 港幣百萬元
擬派中期股息每股五仙 (二〇〇三年：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一億三千三百六十萬元（二〇〇三年：港幣五千八百萬元）及是期內已發行的普通股三億一千五百萬股（二〇〇三年：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

茲將在二〇〇四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：

	30/6/2004 港幣百萬元	31/12/2003 港幣百萬元
攤還期在三十天內	11.8	14.4
攤還期在三十天後至六十天內	2.6	2.9
攤還期在六十天後至九十天內	1.6	1.1
攤還期超過九十天	—	0.1
	<u>16.0</u>	<u>18.5</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

茲將在二〇〇四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：

	30/6/2004 港幣百萬元	31/12/2003 港幣百萬元
攤還期在三十天內	7.4	10.8
攤還期在三十天後至六十天內	2.6	6.9
攤還期在六十天後至九十天內	—	0.3
攤還期超過九十天	0.3	0.2
	<u>10.3</u>	<u>18.2</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二〇〇四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
<b>(i) 公司及附屬公司</b>		
二〇〇四年一月一日結存	8.4	1,671.5
去年批准之股息	—	(37.8)
重估虧絀		
證券投資	(33.0)	—
是期保留盈利	—	92.2
二〇〇四年六月三十日結存	<u>(24.6)</u>	<u>1,725.9</u>
<b>(ii) 聯營公司</b>		
二〇〇四年一月一日結存	0.8	41.9
重估溢價		
證券投資	0.1	—
是期保留盈利	—	41.4
二〇〇四年六月三十日結存	<u>0.9</u>	<u>83.3</u>
二〇〇四年六月三十日	<u>(23.7)</u>	<u>1,809.2</u>
二〇〇三年十二月三十一日	<u>9.2</u>	<u>1,713.4</u>

## 12. 遞延收入

本集團的遞延收入的變動如下：

	2004 港幣百萬元	2003 港幣百萬元
於一月一日結存	25.3	95.8
增添	0.5	13.3
發放的遞延收入	(17.3)	(83.8)
於六月三十日 / 十二月三十一日結存	<u>8.5</u>	<u>25.3</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，是期內所繳費用為港幣一千一百四十萬元（二〇〇三年：港幣三百七十萬元），其中包括管理費用港幣九百三十萬元（二〇〇三年：港幣二百六十萬元）及市場費用港幣二百一十萬元（二〇〇三年：港幣一百一十萬元）。管理費用包括的基本費用及獎勵費用乃分別按收入毛額及營業盈利總額以相關百分率計算。市場費用按收入毛額的某個百分率計算。根據上市規則，該管理合約及相關交易構成關連交易，而根據在二〇〇四年三月三十一日之前具有效力的有關上市規則的條文，該等交易獲得豁免與關連交易有關的規定。
- (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五千零九十萬元（二〇〇三年：港幣七億二千二百九十萬元）。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。本公司於一九九七年獲聯交所豁免遵守有關關連交易的規定。截至二〇〇四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五十萬元（二〇〇三年：港幣九百九十萬元），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面積與出售物業面積的百分比確認於綜合損益賬。
- (c) 本集團與連卡佛（香港）有限公司（該公司乃由獲本公司的最終控股公司的主席授予財產而成立的一項信託間接全資擁有）訂有租約，租用馬哥孛羅香港酒店地下、一樓及二樓的商舖，租用期間由二〇〇三年四月十一日至二〇〇九年四月十日止。是期本集團從該租約所獲取的租金收入為港幣二千二百二十萬元。根據上市規則，該交易並不構成一項關連交易。



#### 14. 承擔

物業、機器及設備之資本承擔

	30/6/2004 港幣百萬元	31/12/2003 港幣百萬元
已簽約但未提撥備	26.6	28.8
已授權但未簽約	<u>21.5</u>	<u>16.1</u>
	<b><u>48.1</u></b>	<b><u>44.9</u></b>

15. 截至二〇〇四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) 二〇〇四年中期業績及分部業務表現評議

截至二〇〇四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一億三千三百六十萬元，去年同期則為港幣五千八百萬元。每股盈利為港幣 0.42 元 (二〇〇三年：港幣 0.18 元)。

二〇〇四年中期業績大幅改善，主要乃由於酒店分部及物業分部的業務自去年非典型肺炎期間後得以強勁復甦，令盈利貢獻有所增加所致。

集團是期營業額為港幣二億零九百九十萬元，較二〇〇三年六個月所賺取的港幣一億一千五百五十萬元增加 82%。營業盈利由去年比較期間錄得的港幣一千九百三十萬元躍升至港幣一億零六十萬元。

期內馬哥孛羅香港酒店的入住率及平均房租均較去年有所增加。總收入及營業盈利分別由二〇〇三年上半年的港幣八千三百一十萬元及虧損港幣四百五十萬元，增加至港幣一億五千四百七十萬元及盈利港幣四千八百五十萬元。酒店的營業盈利於六個月期間增加港幣五千三百萬元，此乃主要由於去年爆發非典型肺炎導致業績基數低所致。

隨著馬哥孛羅香港酒店的商場平台於二〇〇三年年中完成升級工程，出租率已逐步回升至穩定的水平。因此，物業分部的租金收入及營業盈利分別由二〇〇三年的港幣一千二百九十萬元及港幣四百三十萬元，增加至是年的港幣三千五百六十萬元及港幣三千一百萬元。

是期除稅前盈利所包括借予聯營公司作擎天半島發展項目的貸款而得的遞延利息收入港幣一千七百三十萬元，已一如過往年度般根據發展項目的銷售進度予以確認。除稅前盈利亦包括期內出售若干證券投資的虧損淨額港幣九百八十萬元。

二〇〇四年上半年所佔聯營公司盈利為港幣四千七百一十萬元，大部分乃來自聯營公司出售擎天半島單位的貢獻，去年同期則為港幣一千九百八十萬元。

是期稅項支出為港幣二千一百六十萬元，去年同期則為港幣一百五十萬元。稅項支出增加主要乃由於營業盈利增加所致。



## (II) 變現狀況及財務資源

於二〇〇四年六月三十日，集團的股東權益由二〇〇三年十二月三十一日的港幣四十六億八千六百六十萬元或每股港幣 14.88 元，增加至港幣四十七億四千九百五十萬元或每股港幣 15.08 元。

於二〇〇四年六月三十日，集團的現金淨額為港幣十六億七千零四十萬元，二〇〇三年十二月三十一日則為港幣十二億七千七百四十萬元。現金淨額增加主要由於集團的營業收入及聯營公司發展的擎天半島發展項目帶來現金分派所致。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，其總市值為港幣五億二千四百一十萬元。於二〇〇四年六月三十日，隨著投資組合的市值下調，投資重估盈餘減少港幣三千二百九十萬元，導致出現港幣二千三百七十萬元的虧絀。投資組合的表現整體上與股票市場的走勢相符。

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) 僱員

集團旗下僱員約四百四十八人，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，以獎勵及推動個人工作表現。截至二〇〇四年六月三十日止六個月的職工成本總額為港幣四千二百八十萬元。

詳細資料編列於賬項附註第 3 條。

## 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二〇〇四年六月三十日止六個月內任何時間，曾出現沒有遵從香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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

於二〇〇四年六月三十日，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（「九龍倉」）的普通股實質權益（全部皆為好倉），及有關股份佔九龍倉已發行股本的百分比如下：

董事名稱	股數 (佔已發行股本百分比)
李唯仁先生	686,549 (0.028%)
吳梓源先生	178,016 (0.007%)



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二〇〇四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、相關股份或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，皆無持有任何權利或行使任何該等權利以認購本公司股份、相關股份或債權證。

### 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，於二〇〇四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，彼等分別佔有或被視為佔有其權益的有關股數，以及有關股份所佔本公司已發行股本的百分比列述如下：

名稱	普通股股數 (佔已發行股本百分比)
(甲) Upfront International Limited	210,379,500 (66.79%)
(乙) 九龍倉置業有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丙) 九龍倉集團有限公司	210,379,500 (66.79%)
(丁) Diplock Holdings Limited	210,379,500 (66.79%)
(戊) WF Investment Partners Limited	210,379,500 (66.79%)
(己) 會德豐有限公司	210,379,500 (66.79%)
(庚) Bermuda Trust (Guernsey) Limited	210,379,500 (66.79%)
(辛) Harson Investment Limited	25,357,500 (8.05%)

附註：為免出現疑問及誤將股份數目雙重計算，務請注意上述所列的各項持股數字均有重疊，此等重疊情況為列於上述 (甲) 至 (庚) 項名下的股份皆涉及同一批股份。

上述全部權益皆為好倉，而於二〇〇四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**

本公司將於二〇〇四年九月二十四日(星期五)至二〇〇四年九月三十日(星期四)(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，須於二〇〇四年九月二十三日(星期四)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 二〇〇四年八月十日

於本中期報告書日期，本公司董事會的成員為李唯仁先生、霍士傑先生、黃均乾先生、吳梓源先生、施道敦先生及徐耀祥先生。