



星晨集團有限公司*

Morning Star Resources Limited

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

Morning Star Resources Limited (前稱MUI Hong Kong Ltd.) (「本公司」) 之董事會欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績如下：

簡明綜合損益表

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) (重列) 港幣千元 |
|-------------------|------|--|---------------------------------|
| 營業額 | 2 | 184,467 | 337,755 |
| 銷售成本 | | <u>(146,880)</u> | <u>(267,148)</u> |
| 毛利 | | 37,587 | 70,607 |
| 其他收入及收益 | 3 | 5,434 | 8,437 |
| 銷售及宣傳開支 | | (10,391) | (11,525) |
| 行政開支 | | <u>(42,309)</u> | <u>(49,009)</u> |
| 經營業務溢利／(虧損) | 2, 4 | (9,679) | 18,510 |
| 財務費用 | 5 | (3,576) | (3,327) |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | 552 | 2,638 |
| 應佔共同控制實體虧損 | | <u>(122)</u> | <u>(204)</u> |
| 除稅前溢利／(虧損) | | (12,825) | 17,617 |
| 稅項 | 6 | <u>619</u> | <u>(3,799)</u> |
| 除稅後溢利／(虧損) | | (12,206) | 13,818 |
| 少數股東權益 | | <u>862</u> | <u>(6,398)</u> |
| 股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額 | | <u>(11,344)</u> | <u>7,420</u> |
| 每股盈利／(虧損) — 基本 | 7 | <u>(0.47仙)</u> | <u>0.31仙</u> |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) | 二零零二年 十二月三十一日 (經審核) (重列) |
|--------------------|----|--------------------------|-----------------------------------|
| | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 非流動資產 | | | |
| 固定資產 | | 165,563 | 159,361 |
| 投資物業 | | 7,074 | 7,074 |
| 發展中物業 | | 3,806 | 3,806 |
| 於共同控制實體之權益 | | 9,426 | 9,225 |
| 於聯營公司之權益 | | 109,024 | 105,751 |
| 長期投資 | | 22,598 | 21,825 |
| 其他資產 | | 7,153 | 7,207 |
| 已抵押銀行結餘及定期存款 | | 10,220 | 8,733 |
| 遞延稅項資產 | | 8,348 | 6,660 |
| | | <u>343,212</u> | <u>329,642</u> |
| 流動資產 | | | |
| 關連公司欠款 | | 3,132 | 4,474 |
| 待售物業 | | 96,517 | 101,229 |
| 待售發展中物業 | | 107,886 | 88,495 |
| 短期投資 | | 392 | 581 |
| 存貨 | | 1,402 | 1,418 |
| 應收貿易賬項 | 9 | 15,718 | 16,767 |
| 其他應收賬項 | | 28,540 | 37,810 |
| 客戶信託銀行結餘 | | 7,413 | 6,884 |
| 現金及現金等值項目 | | 91,117 | 123,410 |
| | | <u>352,117</u> | <u>381,068</u> |
| 流動負債 | | | |
| 欠關連公司款項 | | 157 | 546 |
| 應付稅項 | | 7,579 | 13,923 |
| 應付融資租約 | | 31 | 25 |
| 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用 | 10 | 93,176 | 103,015 |
| 銀行計息貸款 | | 168,079 | 165,915 |
| 其他免息貸款 | | 16,710 | 16,710 |
| | | <u>285,732</u> | <u>300,134</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>66,385</u> | <u>80,934</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>409,597</u> | <u>410,576</u> |

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| 非流動負債 | | |
| 應付融資租約 | 71 | 74 |
| 銀行計息貸款 | 15,061 | 15,000 |
| | <u>15,132</u> | <u>15,074</u> |
| 少數股東權益 | 119,641 | 119,122 |
| | <u>274,824</u> | <u>276,380</u> |
| 股本及儲備 | | |
| 已發行股本 | 482,910 | 482,910 |
| 儲備 | (208,086) | (206,530) |
| | <u>274,824</u> | <u>276,380</u> |

簡明綜合現金流量表

| | 截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 |
|----------------------|--|-------------------------|
| 經營業務之現金流入／(流出)淨額 | (33,400) | 11,781 |
| 投資活動之現金流出淨額 | (2,962) | (9,902) |
| 融資活動之現金流入／(流出)淨額 | (8,425) | 11,662 |
| 現金及現金等值項目之增加／(減少) | (44,787) | 13,541 |
| 於期初之現金及現金等值項目 | 111,190 | 96,495 |
| 作出外匯調整影響之淨額 | 6,635 | 3,252 |
| 於期末之現金及現金等值項目 | <u>73,038</u> | <u>113,288</u> |
| 現金及現金等值項目結餘分析 | | |
| 現金及銀行結餘 | 91,117 | 127,284 |
| 銀行透支 | (18,079) | (13,996) |
| | <u>73,038</u> | <u>113,288</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零零三年六月三十日止六個月

| | 股本 (未經審核) 港幣千元 | 股份 溢價賬 (未經審核) 港幣千元 | 認購 權儲備 (未經審核) 港幣千元 | 匯率 調整儲備 (未經審核) 港幣千元 | 商譽儲備 (未經審核) 港幣千元 | 累計虧損 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 於二零零三年一月一日 | | | | | | | |
| — 如前呈報 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (24,502) | (78) | (194,938) | 269,720 |
| — 採納會計實務準則 第12條(經修訂) 之調整 | — | — | — | — | — | 6,660 | 6,660 |
| — 重列 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (24,502) | (78) | (188,278) | 276,380 |
| 匯率調整及於損益表 中未確認之溢利淨額 | — | — | — | 9,788 | — | — | 9,788 |
| 期內虧損淨額 | — | — | — | — | — | (11,344) | (11,344) |
| 於二零零三年六月三十日 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (14,714) | (78) | (199,622) | 274,824 |
| 於二零零二年一月一日 | | | | | | | |
| — 如前呈報 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (38,457) | (78) | (197,031) | 253,672 |
| — 採納會計實務準則 第12條(經修訂) 之調整 | — | — | — | — | — | 8,669 | 8,669 |
| — 重列 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (38,457) | (78) | (188,362) | 262,341 |
| 匯率調整及於損益表 中未確認之溢利淨額 | — | — | — | 9,654 | — | — | 9,654 |
| 期內溢利淨額(經重列) | — | — | — | — | — | 7,420 | 7,420 |
| 於二零零二年六月三十日 | 482,910 | 3,423 | 2,905 | (28,803) | (78) | (180,942) | 279,415 |

簡明綜合財務報告附註

二零零三年六月三十日

1. 會計政策

此等未經審核簡明綜合中期財務報告乃依據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計實務準則(「準則」)第25條「中期財務報告」編製。編製未經審核簡明綜合中期財務報告所採用之會計政策及編製基準與截至二零零二年十二月三十一日止年度之全年財務報告所採用者相同，惟本集團已採納香港會計師公會頒佈之準則第12條(經修訂)「所得稅」，該準則於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效。

準則第12條(經修訂)訂明對遞延稅項之會計處理及披露方法。於過往年度，遞延稅項乃使用收益表負債法，就所有重大時差作出撥備，並於負債在可預見之將來支付才確認，而遞延稅項資產之變現則於毫無疑問時才確認。準則第12條(經修訂)要求採納資產負債表負債法，據此，除有限之例外情況外，遞延稅項乃就財務報表內資產及負債賬面金額與計算應課稅溢利所使用

之相應稅務基礎兩者間之所有暫時差別予以確認。由於準則第12條(經修訂)未指明任何特定過渡要求，該項新會計政策已被追溯應用。採納經修訂準則產生之主要影響為：於二零零二年一月一日及二零零三年一月一日之累計虧損分別減少港幣8,669,000元及港幣6,660,000元，而本年度稅項利益增加港幣1,203,000元，上年之稅項支出則增加港幣1,202,000元。

2. 分類資料

本集團按業務分類及區域分類劃分之分類收入及分類業績分析概述如下：

(i) 按業務分類

(a) 收入

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | | | |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| | 二零零三年 | | | | 二零零二年 | | | |
| | 銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元 | 類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元 | 其他收入 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 | 銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元 | 類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元 | 其他收入 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 |
| 旅遊及與 旅遊相關服務 | 154,614 | — | 2,510 | 157,124 | 260,055 | — | 3,291 | 263,346 |
| 物業發展及 代理服務 | 13,832 | — | 1,127 | 14,959 | 62,684 | — | 1,663 | 64,347 |
| 酒店投資及管理 | 14,797 | — | — | 14,797 | 14,134 | — | — | 14,134 |
| 財務服務 | 1,064 | — | — | 1,064 | 839 | — | 988 | 1,827 |
| 公司及其他業務 | 160 | 1,526 | 47 | 1,733 | 43 | 2,131 | 644 | 2,818 |
| | <u>184,467</u> | <u>1,526</u> | <u>3,684</u> | <u>189,677</u> | <u>337,755</u> | <u>2,131</u> | <u>6,586</u> | <u>346,472</u> |
| 抵銷 | <u>—</u> | <u>(1,526)</u> | <u>—</u> | <u>(1,526)</u> | <u>—</u> | <u>(2,131)</u> | <u>—</u> | <u>(2,131)</u> |
| | <u>184,467</u> | <u>—</u> | <u>3,684</u> | <u>188,151</u> | <u>337,755</u> | <u>—</u> | <u>6,586</u> | <u>344,341</u> |

(b) 業績

| | 截至六月三十日止六個月 | | | | | |
|----------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零零三年 | | | 二零零二年 | | |
| | 分類業績 (未經審核) 港幣千元 | 抵銷 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 | 分類業績 (未經審核) 港幣千元 | 抵銷 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 |
| 旅遊及與 旅遊相關服務 | (7,847) | — | (7,847) | 2,587 | — | 2,587 |
| 物業發展及代理服務 | (1,193) | — | (1,193) | 16,958 | — | 16,958 |
| 酒店投資及管理 | 351 | — | 351 | 445 | — | 445 |
| 財務服務 | (1,052) | — | (1,052) | (751) | — | (751) |
| 公司及其他業務 | 1,718 | (448) | 1,270 | 1,680 | (564) | 1,116 |
| | <u>(8,023)</u> | <u>(448)</u> | <u>(8,471)</u> | <u>20,919</u> | <u>(564)</u> | <u>20,355</u> |
| 利息及股息收入 | | | 1,750 | | | 1,851 |
| 未分配開支 | | | (2,958) | | | (3,696) |
| 經營業務溢利／(虧損) | | | <u>(9,679)</u> | | | <u>18,510</u> |

(ii) 按區域分類

(a) 收入

| | 二零零三年 | | | | 二零零二年 | | | |
|--------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| | 銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元 | 類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元 | 其他收入 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 | 銷售予 外界客戶 (未經審核) 港幣千元 | 類別間 之銷售 (未經審核) 港幣千元 | 其他收入 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 |
| 香港特區 | 152,331 | 956 | 2,296 | 155,583 | 256,265 | 526 | 4,812 | 261,603 |
| 中國其他地區 | 16,790 | — | 1,151 | 17,941 | 67,465 | — | 1,706 | 69,171 |
| 澳洲 | 15,075 | 117 | — | 15,192 | 13,943 | — | — | 13,943 |
| 其他 | 271 | — | 237 | 508 | 82 | 408 | 68 | 558 |
| | <u>184,467</u> | <u>1,073</u> | <u>3,684</u> | <u>189,224</u> | <u>337,755</u> | <u>934</u> | <u>6,586</u> | <u>345,275</u> |
| 抵銷 | <u>—</u> | <u>(1,073)</u> | <u>—</u> | <u>(1,073)</u> | <u>—</u> | <u>(934)</u> | <u>—</u> | <u>(934)</u> |
| | <u>184,467</u> | <u>—</u> | <u>3,684</u> | <u>188,151</u> | <u>337,755</u> | <u>—</u> | <u>6,586</u> | <u>344,341</u> |

(b) 業績

| | 二零零三年 | | | 二零零二年 | | |
|--------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| | 分類業績 (未經審核) 港幣千元 | 抵銷 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 | 分類業績 (未經審核) 港幣千元 | 抵銷 (未經審核) 港幣千元 | 總額 (未經審核) 港幣千元 |
| 香港特區 | (7,256) | — | (7,256) | 3,539 | — | 3,539 |
| 中國其他地區 | (1,432) | — | (1,432) | 16,961 | — | 16,961 |
| 澳洲 | (145) | — | (145) | (342) | — | (342) |
| 其他 | 362 | — | 362 | 197 | — | 197 |
| | <u>(8,471)</u> | <u>—</u> | <u>(8,471)</u> | <u>20,355</u> | <u>—</u> | <u>20,355</u> |

3. 其他收入及收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 沒收買家之物業按金所產生之收入 | 48 | 24 |
| 簽證收入 | 482 | 777 |
| 佣金收入 | 1,481 | 2,057 |
| 期內確認之負商譽收入 | 102 | — |
| 其他 | 1,571 | 3,728 |
| | <u>3,684</u> | <u>6,586</u> |
| 利息收入 | 1,091 | 1,253 |
| 非上市長期投資所得股息 | 659 | 598 |
| | <u>5,434</u> | <u>8,437</u> |

4. 經營業務溢利／(虧損)

經營業務溢利／(虧損)已扣除：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 折舊： | | |
| 自置固定資產 | 2,899 | 3,415 |
| 租賃固定資產 | 13 | 257 |
| | <u>2,912</u> | <u>3,672</u> |
| 商譽攤銷 | — | 145 |

5. 財務費用

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 |
| 須於五年內全數清還之銀行貸款及透支之利息 | 3,558 | 3,319 |
| 融資租約之利息 | 18 | 8 |
| | <u>3,576</u> | <u>3,327</u> |

6. 稅項

由於本集團於期內並無產生香港應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出準備（截至二零零二年六月三十日止六個月：無）。

在其他地方所得應課稅溢利之稅項，按本集團經營業務之所在國家現行法例及慣例，以適用之稅率計算。期內產生之稅項支出如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|-----------------|-------------------------|
| | 二零零三年 (未經審核) | 二零零二年 (未經審核) (重列) |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 海外 | 584 | 2,597 |
| 遞延稅項 | | |
| — 當前期間 | (578) | 1,202 |
| — 稅率變動應佔部份 | (625) | — |
| | <hr/> | <hr/> |
| 期內稅項支出 | (619) | 3,799 |

7. 每股盈利／(虧損)

期內之每股基本盈利／(虧損)乃根據期內虧損港幣11,344,000元（截至二零零二年六月三十日止六個月：重列溢利港幣7,420,000元）及已發行股份2,414,547,555股（二零零二年：2,414,547,555股）計算。

由於截至二零零三年及二零零二年六月三十日止期間尚未行使之認股權證對該等期間之每股基本盈利／(虧損)具反攤薄影響，故此並無列出該等期間之每股攤薄盈利／(虧損)。

8. 股息

於二零零三年九月五日舉行之董事會會議上，董事議決就截至二零零三年十二月三十一日止年度不宣派中期股息。

9. 應收貿易賬項

本集團給予貿易客戶之信貸期限最長可達30天。應收貿易賬項之賬齡分析詳情如下：

| | 二零零三年 | 二零零二年 |
|-------|-----------------|------------------|
| | 六月三十日 (未經審核) | 十二月三十一日 (經審核) |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 未到期 | 14,444 | 13,688 |
| 一至三個月 | 407 | 1,413 |
| 三個月以上 | 867 | 1,666 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15,718 | 16,767 |

10. 應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用包括一項港幣11,341,000元(二零零二年十二月三十一日：港幣26,569,000元)之應付貿易賬項結餘。應付貿易賬項之賬齡分析詳情如下：

| | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|-------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 未到期 | 8,925 | 25,428 |
| 一至三個月 | 1,744 | 375 |
| 三個月以上 | 672 | 766 |
| | 11,341 | 26,569 |

11. 關連方交易

| | 附註 | 截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 (未經審核) 港幣千元 |
|---|-------|--|-------------------------|
| 租金收入來自： | | | |
| Laura Ashley Limited (「LAL」) | (i) | 160 | 43 |
| 建築設計顧問費付予： | | | |
| 沈埃迪建築師事務所有限公司 (「沈埃迪建築師事務所」) | (ii) | 824 | 707 |
| 城設設計(中國)有限公司(「城設(中國)」) | (ii) | 143 | 209 |
| 來自Morning Star Villa Management Limited (「MVM」)之利息收入 | (iii) | 59 | 94 |
| 付予MVM之管理費 | (iv) | 192 | 128 |
| 收購星晨財務有限公司(「星晨財務」)之額外權益 | (v) | — | 8,684 |

附註：

- (i) LAL乃Laura Ashley Holdings plc(「LAH」)之全資附屬公司。本公司之主席(非執行董事)丹斯里邱繼炳博士亦為LAH之主席。根據本集團與LAL於二零零二年簽訂之租務協議，本集團向LAL出租辦公室，租期自二零零二年五月一日起計為期兩年，每年租金合計港幣319,000元。向LAL收取之租金乃參照公開市場租金釐定。
- (ii) 本公司之獨立非執行董事沈埃迪先生為沈埃迪建築師事務所之董事，亦持有該公司已發行股本60%之權益，而沈埃迪建築師事務所則擁有城設(中國)已發行股本50%之權益。該等費用乃參考當時市價收取。
- (iii) MVM從事星晨花園(「星晨花園」)之物業管理。本公司及其附屬公司之若干董事亦為MVM之董事。本公司就與MVM之結餘按港元最優惠利率加年息兩厘計息。
- (iv) 向MVM支付之物業管理費為星晨花園之發展商Jubilation Properties Limited所擁有星晨花園空置單位之物業管理費。未售出單位之物業管理費乃按向星晨花園其他業主所收取之每平方呎管理費半價釐定。
- (v) 於二零零二年四月，本公司以港幣8,684,050元之代價向本公司之主要股東福惠國際投資有限公司收購星晨財務8,192,500股普通股。收購代價乃按星晨財務於二零零一年十二月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值釐定。

12. 或然負債

| | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 銀行擔保 | <u>321,477</u> | <u>348,974</u> |

銀行擔保包括就星晨花園及星晨廣場物業買家取得按揭貸款而向銀行作出之回購擔保港幣313,823,000元(二零零二年：港幣341,230,000元)。

13. 資本承擔

| | 二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元 | 二零零二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 |
|----------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 已訂約： | | |
| 土地及建築成本 | 18,169 | 13,235 |
| 已批准但未訂約： | | |
| 土地及建築成本 | <u>150,791</u> | <u>173,280</u> |
| | <u>168,960</u> | <u>186,515</u> |

上述款項涉及本集團於中國中山市開發之商住綜合物業項目。

除上述披露者外，本集團於結算日並無其他重大資本承擔。

14. 財務報告之批准

本未經審核簡明綜合中期財務報告已於二零零三年九月五日獲董事會批准及授權刊發。

管理層之討論及分析

財務業績回顧

集團概覽

於二零零三年上半年期間，本集團之核心業務旅遊及與旅遊相關服務，受到年初由美國牽頭攻打伊拉克及其後於三月中旬爆發之非典型肺炎(SARS)引致之不明朗因素影響。四至五月份之業務量下降至正常水平之五分之一左右。由於上述不利因素，本集團於截至二零零三年六月三十日止六個月之綜合營業額為港幣184,500,000元，較二零零二年同期之港幣337,800,000元減少45.4%。

SARS疫情爆發後，本集團實施一系列削減成本措施，以將不利影響減至最低，及保存現金資源。該等緊縮財政措施獲得全體員工支持，眾多員工在放取有薪假期後申請無薪假期。

於回顧期間內，本集團來自經營業務之虧損為港幣9,700,000元，而二零零二年同期則有溢利港幣18,500,000元。截至二零零三年六月三十日止六個月之股東應佔日常業務虧損淨額為港幣11,300,000元，而二零零二年同期則有重列溢利港幣7,400,000元。

旅遊部

在世界衛生組織於二零零三年五月二十三日取消對香港之旅遊警告前，本集團之旅遊部於四月份及五月份面臨歷年來最大之商業挑戰。截至二零零三年六月三十日止上半年，外遊旅客人數減少約30%，總營業額較上年同期減少約40%。中國遊及長途旅遊遭受之影響尤為顯著。

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團之旅遊及與旅遊相關服務之總營業額為港幣154,600,000元，較二零零二年同期之港幣260,100,000元減少40.5%。二零零三年上半年錄得經營虧損港幣7,800,000元，而上年同期錄得溢利港幣2,600,000元。

旅遊市場於六月份開始復甦，旅行社推出歷史性低價旅行團來刺激銷售。然而，客人傾向選擇售價較低之旅遊目的地(如泰國)，而非售價較高之長途旅遊產品。前往中國之外遊團直至七月份方有起色。

房地產部

截至二零零三年六月三十日止六個月，由於中國中山市星晨花園(「星晨花園」)第八期佛羅倫斯第一部份延期推出市場，房地產部之總營業額僅為港幣13,800,000元。本集團於二零零三年第二季期間之物業銷售亦遭受到SARS影響，原因是前往星晨花園實地參觀之準買家人數減少。截至二零零三年六月三十日止六個月，房地產部錄得虧損港幣1,200,000元，而上年同期則有溢利港幣17,000,000元。

至今，星晨花園第一至第七期已落成之單位約有96%已售出。星晨花園第八期佛羅倫斯已於二零零三年二月開始預售。預期二零零三年下半年之銷售將有所提高。

於二零零三年六月三十日，中國中山市星晨廣場(「星晨廣場」)西地塊第一部份之完工率已達57%。西地塊之開發項目包括商業及住宅單位，以及會所設施。因現時市場疲弱，星晨廣場西地塊項目已重新安排至二零零三年九月推出。

酒店部

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團酒店投資及管理業務之總營業額為港幣14,800,000元，而二零零二年同期則為港幣14,100,000元。營業額較上年有所增長，部份由於澳元兌港元之匯率轉強。截至二零零三年六月三十日止六個月之經營溢利為港幣351,000元，而二零零二年同期之溢利為港幣445,000元。

隨著本集團於二零零一年收購Plaza on Hyde Park Limited 40%之權益，本集團將其截至二零零三年六月三十日止六個月業績，以權益會計法入賬，錄得溢利港幣716,000元。

財務服務部

由於投資者信心逐步恢復，截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團財務服務部之總營業額溫和地提高至港幣1,064,000元，而二零零二年同期則為港幣839,000元。財務服務部之營業額主要來自證券經紀服務。二零零三年上半年，財務服務部錄得虧損港幣1,052,000元，而二零零二年同期則虧損港幣751,000元。

公司及其他業務

其他業務之營業額乃本集團就出租國衛中心若干辦公室所收取之租金收入，二零零三年上半年為港幣160,000元，而二零零二年同期則為港幣43,000元。

就本集團於二零零一年以總代價1,500,000美元投資於1,500,000股Porchlight Entertainment, Inc. (「PEI」) 之10%可換股累積優先股 (「優先股」)，PEI以發行紅股方式宣派優先股股息。截至二零零三年六月三十日止六個月，PEI向本集團宣派合共84,479股優先股作為紅股。計及截至二零零三年六月三十日止六個月及截至二零零二年十二月三十一日止年度已收取之紅股，本集團持有合共1,788,067股PEI優先股。截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團收取價值港幣659,000元之股息，並已計入本集團其他收入中。

區域分類

按區域分類之分析而言，香港特區之收入及業績主要來自旅遊及與旅遊相關服務、財務服務及其他業務。中國其他地區之收入及業績主要來自物業發展及代理服務。澳洲之收入及業績主要來自酒店投資及管理服務。其他國家之收入及業績則包括香港特區以外地區之若干旅遊及與旅遊相關服務。

資產負債表回顧

概覽

採納準則第12條(經修訂)「所得稅」後，於二零零三年六月三十日，本集團之非流動資產為港幣343,200,000元，較二零零二年十二月三十一日之港幣329,600,000元增加港幣13,600,000元。非流動資產主要包括固定資產、投資物業、於共同控制實體之權益、於聯營公司之權益、長期投資、已抵押銀行結餘與定期存款及遞延稅項資產。自二零零二年十二月三十一日以來，非流動資產之個別項目變動輕微。於二零零三年六月三十日，本集團之流動資產總額為港幣352,100,000元，而二零零二年十二月三十一日為港幣381,100,000元。於二零零三年六月三十日，本集團之流動負債為港幣285,700,000元，二零零二年十二月三十一日則為港幣300,100,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於結算日，本集團之借款總額為港幣200,000,000元，主要包括年利率介乎2.88%至6.75%之短期銀行貸款，利率於每次提取當日釐定。本集團之銀行信貸主要為港幣信貸。於二零零三年六月三十日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為港幣21,600,000元。

於二零零三年六月三十日，本集團之流動及長期負債總額為港幣200,000,000元，二零零二年十二月三十一日為港幣197,700,000元。於結算日，本集團之權益總額為港幣274,800,000元，二零零二年十二月三十一日為港幣276,400,000元。於二零零三年六月三十日，本集團之資產與負債比率為0.73，二零零二年十二月三十一日則為0.72。資產與負債比率乃按照本集團之流動及長期負債總額除以權益總額計算。

為有效控制財務運作，本集團以中央處理其所有營運資金。本集團之外匯風險主要來自日圓，作為本集團其中一家主要附屬公司星晨旅遊有限公司以日圓支付日本旅行團之成本。本集團透過與其往來銀行簽訂遠期外匯合約以管理日圓帶來之風險。

資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔合共港幣169,000,000元，主要涉及本集團於中國中山市之物業項目。該資本承擔將由出售物業所得之資金及本集團可動用之現金及銀行信貸支付。

抵押集團資產

於結算日，本集團將總賬面值為港幣146,700,000元之若干資產抵押予若干銀行，以取得該等銀行向本集團提供之銀行信貸。此外，為數港幣10,200,000元之非流動銀行結餘及定期存款亦抵押予若干銀行，以取得該等銀行向星晨花園及星晨廣場物業買家提供按揭貸款融資。

或然負債

於結算日，本集團之或然負債為港幣321,500,000元。該或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以取得該銀行向星晨花園及星晨廣場物業買家提供按揭貸款融資。

僱員分析

於二零零三年六月三十日，本集團合共聘用僱員519人，而於二零零二年十二月三十一日則為613人。本集團確保僱員之薪酬具競爭力，並確保僱員可根據本集團現行之薪酬架構及花紅計劃按其有關表現獲得獎勵。現時，本集團並無任何僱員購股權計劃。本集團推行全面優質管理計劃以配合整體之人力資源訓練及發展計劃，從而讓僱員學習所需技能，應付面前之各種挑戰及競爭。

新業務及重大收購

截至二零零三年六月三十日止期間，本集團並無重大收購及新業務。

於二零零三年，本集團將著重開發星晨花園第八期及星晨廣場西地塊。

購入、出售或贖回上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何證券。

最佳應用守則

除本公司獨立非執行董事須依據本公司組織章程輪值告退，並可於股東週年大會上膺選連任，故其委任並無指定年期外，本公司董事認為，於本中期報告所述整個會計期間，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並對核數、內部監控及財務申報事項進行討論，並包括審閱本期間之未經審核中期業績。審核委員會由本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

承董事會命
董事總經理
鄭潤洪

香港，二零零三年九月五日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。