

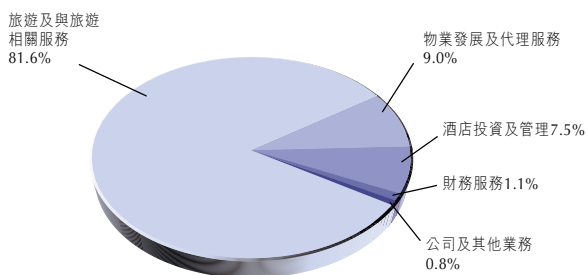


## 財務業績回顧

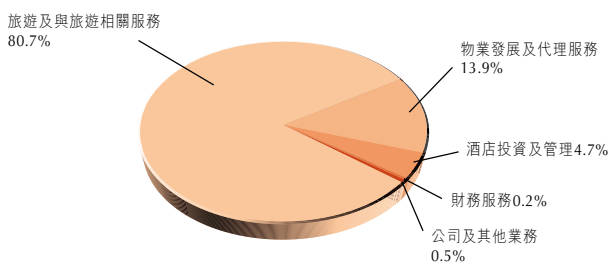
### 財務概要

	二零零三年		二零零二年	
	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元
按業務分類：				
旅遊及與旅遊相關服務	364,488	(7,630)	489,964	4,455
物業發展及代理服務	40,104	(10,204)	84,210	24,413
酒店投資及管理	33,566	3,445	28,598	966
財務服務	5,125	471	914	1,382
公司及其他業務	3,486	3,262	3,399	1,544
抵銷	(4,052)	—	(3,215)	—
	<b>442,717</b>	<b>(10,656)</b>	603,870	32,760
利息及股息收入	—	3,641	—	4,247
未分配開支	—	(11,369)	—	(14,864)
總額	<b>442,717</b>	<b>(18,384)</b>	603,870	22,143

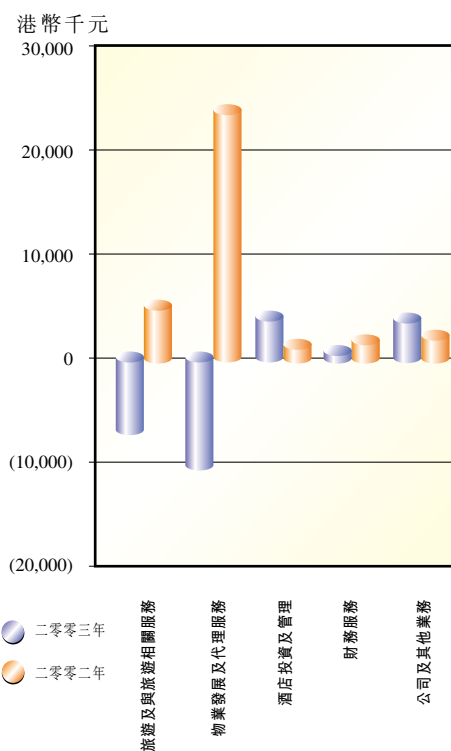
按業務分類之營業額 - 二零零三年



按業務分類之營業額 - 二零零二年



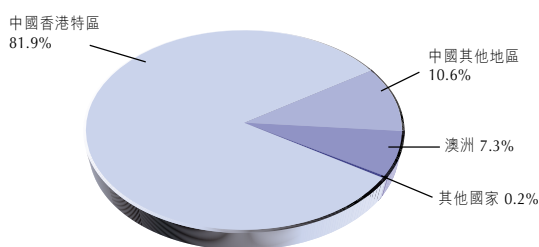
按業務分類之貢獻



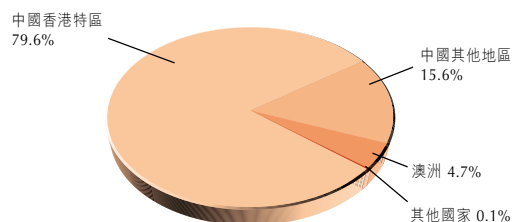


	二零零三年		二零零二年	
	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元
按區域分類：				
中華人民共和國（「中國」）：				
香港特區	362,533	(3,198)	480,962	8,654
其他地區	46,740	(10,508)	93,958	23,774
澳洲	32,377	2,314	28,406	(19)
其他國家	1,067	736	544	351
抵銷	—	—	—	—
	<b>442,717</b>	<b>(10,656)</b>	603,870	32,760
利息及股息收入	—	3,641	—	4,247
未分配開支	—	(11,369)	—	(14,864)
總額	<b>442,717</b>	<b>(18,384)</b>	603,870	22,143

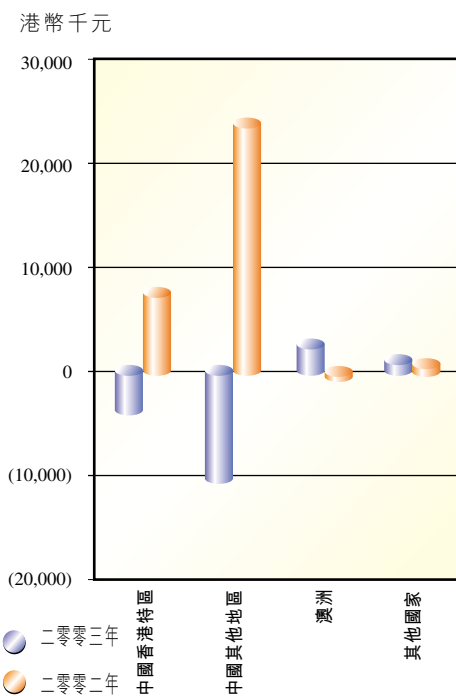
按區域分類之營業額 - 二零零三年



按區域分類之營業額 - 二零零二年



按區域分類之貢獻





### 集團概覽

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額為442,717,000港元，較二零零二年之603,870,000港元減少26.7%。於二零零三年上半年度，本集團核心業務之旅遊及與旅遊相關服務受到年初美國攻打伊拉克，及其後於三月中爆發之非典型肺炎(SARS)所影響。在SARS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。

於回顧年度，本集團自經營業務錄得虧損18,384,000港元，而二零零二年則錄得溢利22,143,000港元。截至二零零三年十二月三十一日止年度，股東應佔日常業務虧損淨額為23,928,000港元，而二零零二年則錄得經重列溢利淨額84,000港元。

### 旅遊部

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團之旅遊及與旅遊相關服務之總營業額為364,488,000港元，較二零零二年之489,964,000港元下跌25.6%。星晨旅遊外遊部錄得之總營業額較去年為低。旅遊部在二零零三年上半年面對本集團歷年最大之商業挑戰。伊拉克戰事及SARS爆發是導致上半年外遊客戶數目較去年同期下跌約30%及總營業額下跌約40%之主要原因。市場於下半年開始好轉，期間旅行社推出歷來最低價之旅行團以刺激銷售。然而，通縮持續、失業率高企及競爭激烈不斷對本集團之團費及邊際溢利構成下調壓力。

整體而言，旅遊部錄得虧損7,630,000港元，而二零零二年則錄得溢利4,455,000港元。

### 房地產部

截至二零零三年十二月三十一日止年度，房地產部之總營業額為40,104,000港元，而二零零二年則為84,210,000港元，此乃由於第一至第七期存貨以折讓價出售，而第八期佛羅倫斯第一部份尚未落成。房地產部於二零零三年錄得虧損10,204,000港元，而二零零二年則為溢利24,413,000港



元，部份由於星晨花園第八期佛羅倫斯及星晨廣場西地塊之建築步伐放緩所致。星晨花園第八期第一部份之建築工程延至二零零四年下半年落成。星晨花園貫徹其市場推廣策略，專注適合的目標市場，即政府官員及中產收入之買家。星晨廣場西地塊第一及第二部份「續城」已於二零零三年九月推出發售。其第一部份，有58個銷售總值達10,991,000港元之單位已於二零零三年底前售出。而第二部份，由於截至年底建築工程之竣工百分比低於30%，故32個共值6,275,000港元之單位將於二零零四年入賬。

### 酒店部

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團酒店投資及管理業務之總營業額為33,566,000港元，而二零零二年則為28,598,000港元。經營溢利為3,445,000港元，而二零零二年則為966,000港元。二零零三年營業額及經營業績有所改善乃由於入住率及平均房租回升，以及澳元兌港元匯價近期轉強所致。本集團位於澳洲雅特萊之酒店物業Corus Grosvenor酒店已於二零零三年十月易手。

至於本集團於倫敦Corus hotel Hyde Park（前稱Plaza on Hyde Park 酒店）之40%權益，本集團於截至二零零三年十二月三十一日止年度以權益會計入賬之除稅前溢利為2,966,000港元（二零零二年：4,965,000港元）。

### 財務服務部

財務服務部截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額來自證券經紀佣金、管理費用及與財務服務相關之收入。

香港爆發SARS對證券市場之整體影響證實屬短暫性。香港股市已於下半年再次活躍起來。本集團財務服務部截至二零零三年十二月三十一日止年度之總營業額為5,125,000港元，而二零零二年則為914,000港元。經營業績為溢利471,000港元，而二零零二年則為溢利1,382,000港元。

### 公司及其他業務

其他業務之營業額乃出租國衛中心若干辦公室所收取之租金收入，截至二零零三年十二月三十一日止年度為423,000港元（二零零二年：184,000港元）。



至於本集團之1,500,000股Porchlight Entertainment, Inc.之10%可換股累積優先股，本集團已於二零零三年收到其以紅股方式派發之優先股股息共90,138股優先股。將該紅股計入，本集團合共持有1,878,205股Porchlight Entertainment, Inc.優先股。價值1,365,000港元之股息包含入其他收入中。

### 按區域分類

按區域分類之分析而言，香港特區之收入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主要來自物業發展及代理服務。澳洲之收入則來自酒店投資及管理服務。其他國家之收入來自香港以外地區之旅遊及與旅遊相關服務。

### 資產負債表回顧

#### 概覽

於二零零三年十二月三十一日，非流動資產為302,208,000港元，包括物業、機器及設備、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、定期存款及遞延稅項資產，較於二零零二年十二月三十一日之重列金額329,642,000港元下跌27,434,000港元。於二零零三年十二月三十一日之流動資產合共331,872,000港元，相對二零零二年十二月三十一日之重列金額381,068,000港元。於二零零三年十二月三十一日之流動負債為269,744,000港元，而二零零二年十二月三十一日之金額則為300,134,000港元。

#### 資本結構、流動資金及財務資源

於結算日，本集團之貸款總額為137,743,000港元，主要包括年利率介乎1.99%至6.75%之短期銀行貸款。於二零零三年十二月三十一日，可供本集團使用而尚未動用之銀行信貸為42,258,000港元。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之流動及長期負債為154,453,000港元（二零零二年：197,724,000港元）。於結算日，本集團之權益總額為278,109,000港元（二零零二年：276,380,000港元）。



於結算日，本集團之資產與負債比率為0.56，而二零零二年則為0.72。資產與負債比率乃以本集團之流動及長期負債除以權益總額計算。由於年內已償還若干流動負債，故本集團於二零零三年之資產與負債比率有所改善。

作為財政管理之一部份，本集團以中央處理其所有營運資金，籌集資金亦由本集團安排。本集團之外匯風險主要來自日圓，皆因星晨旅遊有限公司須以日圓支付日本旅行團之成本。本集團一般透過與其主要往來銀行簽訂遠期外匯合約以管理其帶來之外匯風險。

### 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔合共181,300,000港元。該資本承擔涉及本集團於中國中山之物業項目。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87,893,000港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，7,687,000港元之非流動銀行結餘及定期存款亦抵押予若干銀行，以取得該等銀行向本集團於中國中山發展之星晨花園及星晨廣場物業之買家提供按揭貸款。

### 僱員分析

於二零零三年十二月三十一日，本集團合共聘任僱員433人，而於二零零二年十二月三十一日則為613人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本集團薪酬及花紅計劃之一般架構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。本集團繼續推行全面優質管理計劃以配合整體之人力資源培訓及發展計劃，從而讓僱員學習所需技巧，應付面前之各種挑戰及競爭。

### 新業務及重大收購

截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購及新業務。