

本人謹代表董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

本集團自其經營業務及出售投資虧損錄得截至二零零四年十二月三十一日止財政年度之除稅前虧損為43,100,000港元(二零零三年:虧損23,000,000港元)。二零零四年之股東應佔綜合虧損淨額為39,000,000港元(二零零三年:虧損23,900,000港元)。

## 股息

董事建議不派發截至二零零四年十二月三十一日止財政年度股息(二零零三年:無)。

## 業務回顧

### 旅遊部

網址: [www.morningstar.com.hk](http://www.morningstar.com.hk)



2003 Top Agent Award  
國泰航空

於回顧年度,香港經濟之復甦較預期快速強勁。二零零四年對外貿易急升15%。一如預期,中國大陸與香港更緊密經貿關係安排(「CEPA」)及個人遊計劃大大推動本年度訪港人數升至21,800,000人次,創歷史新高。地產價值強勁反彈,令長期居高不下之負資產業主數目由二零零三年中約106,000名,驟降至二零零四年底約19,000名。二零零四年破產申請數目下跌近五成至約12,000宗。失業率由二零零三年中之高位8.6%,回落至二零零四年十二月之6.5%。二零零四年七月,綜合消費者物價指數一改頹勢,較去年上升0.9%,長達近六年之通縮期終結。二零零四年,消費增長亦強於二零零三年。整體而言,二零零四年香港之本地生產總值(「GDP」)增長8.1%。



Gold Award 2003/2004  
馬來西亞航空

不過，上述經濟指標多是與二零零三年SARS爆發所造成之極低基數相比較，遠未回復到一九九七年繁榮時期之水平。本港各大行業尚未感受到香港經濟復甦所帶來之利益，因香港現時仍面對經濟重組之艱難時期。

二零零四年年初，東南亞及中國爆發H5N1型禽流感，對星晨旅遊有限公司（「星晨旅遊」）之營運帶來不明朗因素。前往傳統受歡迎目的地（如泰國、馬來西亞及國內受影響地區）之旅遊團數目均不免受到影響，即使在農曆新年旅遊旺季期間亦無例外。為振興前往上述地區之外遊業務，星晨旅遊協同相關航空公司、旅遊局及當地接待旅行社，以極具競爭力之價格推出一系列外遊團，以維持其市場佔有率。與此同時，星晨旅遊亦推出一系列較高級之旅遊套餐，如日本、馬來西亞及泰國美食團；中國、台灣、泰國及馬來西亞之高爾夫球之旅；泰國及日本之遊學團；馬來西亞之健康檢查套餐及聘請本地藝人及歌手擔任名譽導遊之名人旅行團等。星晨旅遊外遊部之業務量（以旅客計）較二零零三年增長近10%，增長主要來自前往中國短線目的地、台灣及中東之旅行團。

星晨旅遊之「電話服務中心」於二零零四年四月中成立以來，一直能發揮本集團預期之作用，在辦公時段及辦公時段以後為本集團取得額外之機票銷售及處理有關自助遊套餐事宜。由於「電話服務中心」於二零零四年的成績理想，管理層決定於二零零五年年初擴充其設施，以期令星晨旅遊在未來年間取得更大增長。



2003年獅子星最佳業績獎  
麗星郵輪



2003年最佳業績獎旅行社  
中華航空



星晨旅遊客戶服務員



泰國高爾夫之旅



星晨旅遊冬日嘉年華2004

二零零四年，星晨旅遊之業務量（以營業額計）較上年增長約15%。不過，由於消費者之消費模式不斷轉變，加上旅行團營商環境競爭十分激烈，以致年內邊際溢利受到極大之下調壓力。整體而言，本集團之旅遊部於二零零四年錄得經營虧損16,300,000港元（二零零三年：虧損7,600,000港元）。

本集團擁有49%權益之中國合營公司北京星晨方舟國際旅行社有限公司，繼續專注於北京之境內旅遊業務，並於二零零四年錄得輕微溢利增長。

於二零零四年，星晨旅遊因其對旅遊及觀光貿易之貢獻而榮獲多個獎項，其中包括：連續三年榮獲馬來西亞文化、藝術與觀光部頒發之「Malaysia Tourism Awards 2003 - Best Foreign Tour Operator (East Asia)」，馬來西亞航空之「Gold Award 2003/2004」、國泰航空之「2003 Top Agent Award」、日本航空之「2003優異業績獎旅行社」、中華航空之「2003年最佳業績獎旅行社」、新加坡航空之「SIA Top Agent Award Hong Kong 2002/2003」、大韓航空之「2003 Citation of Excellence」、超級品牌評審委員會之「香港超級品牌2004」、麗星郵輪之「2003年獅子星最佳業績獎」及台灣交通部及觀光局之「旅遊觀光貢獻獎—香港區最佳旅行社」等。



榮譽獎項超級品牌香港2004

2003優異業績獎旅行社  
日本航空旅遊觀光貢獻獎—  
香港區最佳旅行社  
台灣交通部及觀光局

## 房地產部

網址：[www.morningstarvilla.com](http://www.morningstarvilla.com)

於二零零四年，因中國退休及度假住宅市場極其低迷，於中國中山之星晨花園（「星晨花園」）只按現有銀行按揭計劃集中推廣及銷售第一至七期未售出已落成及回購單位。由於該等單位售價較低，故於二零零四年售出單位之邊際溢利大大低於過往幾年所售單位。

年內，第八期佛羅倫斯之第一部份168個單位已完工，售出單位已於二零零四年第三季交付。截至現時為止，第八期佛羅倫斯之第一部份已落成之單位經已售出約46%。



中山星晨花園第八期佛羅倫斯

至於中國中山星晨廣場（「星晨廣場」），西地塊第一及第二部份「繽城」之建築已於二零零四年落成，所售住宅單位已分別於二零零四年七月及十一月交付。於二零零四年底，「繽城」第一及第二部份之住宅單位已分別售出75%及81%，而由126個住宅單位、98個舖位及102個泊車位組成之西地塊第三部份已完成8%之建築工程。該項目定於二零零五年下半年竣工。



中山星晨廣場第二期繽城



中山星晨花園第八期佛羅倫斯



中山星晨花園第八期佛羅倫斯

## 酒店部

繼於二零零三年十月出售於雅特萊之Corus Grosvenor酒店後，本集團擁有69.5%權益之Morning Star Holdings (Australia) Limited (「MSA」)於二零零四年未能為其現金資產物色合適投資機會。該公司於本年度之收入為155,000澳元(約900,000港元)，大部份來自短期存款利息。二零零四年，就所得稅優惠470,000澳元(約2,700,000港元)作出調整後，MSA本年度之未經審核除稅後溢利淨額為344,000澳元(約2,000,000港元)[二零零三年：虧損142,000澳元(虧損約700,000港元)]。



Corus hotel Hyde Park, 倫敦

年內，本集團所管理之酒店組合包括馬來西亞Corus hotel Kuala Lumpur、澳洲Corus hotel Sydney、Corus hotel Hobart及荷巴特市之Pacific Vista Hotel。本集團酒店管理業務於本年度之經審核除稅後溢利淨額為2,300,000港元(二零零三年：2,500,000港元)。

於回顧年度，本集團行使一項選擇權，收購擁有倫敦Corus hotel Hyde Park之Plaza on Hyde Park Limited(「POHP」)額外9%權益。是次收購後，本集團合共持有POHP 49%之權益。本集團已以權益會計法對POHP本年度之未經審核除稅前溢利455,000英鎊(約6,800,000港元)[二零零三年：579,000英鎊(約7,500,000港元)]作出會計處理。

## 財務服務部

本集團擁有96.99%權益之星晨財務有限公司主要從事零售證券經紀服務。年內，該公司錄得營業額3,000,000港元，並因投資者信心逐漸恢復而取得非經營活動收益6,000,000港元，故該公司本年度之經審核除稅後溢利淨額為5,600,000港元(二零零三年：1,300,000港元)。

## 展望

香港特別行政區政府預計，二零零五年GDP將取得4.5%至5.5%之增長。然而，作為開放經濟體系，外圍政治及經濟因素，如油價上漲、美元匯率下降、利率、地緣政治狀況、天災、恐怖活動及疫症爆發等，將持續對香港造成影響。近期之經濟指標顯示，美國及歐盟經濟將繼續增長。東亞經濟近期前景亦一片光明。預期二零零五年中國大陸經濟將保持穩定增長，亦將繼續實施宏觀經濟調控以確保持續、健康之長期經濟增長。

二零零五年三月起，為旅遊港澳兩地之內地旅客而設之個人遊計劃，服務範圍擴大至天津及重慶，因此合資格內地城市增至34個。預期此舉將進一步推動香港旅遊業及經濟之發展。旅遊發展局預計，二零零五年訪港旅客人數將增長16%至23,400,000人次。由於香港迪士尼樂園將於今年九月左右開幕，加上海洋公園近期公佈再發展計劃，訪港旅遊業將繼續蓬勃發展。受就業收入及消費信心改善刺激，預期個人消費將進一步加速增長。

儘管二零零五年前景展望樂觀，但目前之經營狀況仍對本集團之旅遊、物業發展、酒店投資、酒店管理以及財務服務業務構成嚴峻挑戰。然而，本集團將繼續採取審慎策略經營各類業務，並將致力整固業務及定位，爭取實現健康、持續之增長。

### 鳴謝

本人謹代表董事會向管理層及各僱員專心致志之服務，致以謝意。本人亦衷心感謝各客戶及各股東一直給予的支持。

主席

丹斯里邱繼炳博士

香港，二零零五年四月八日