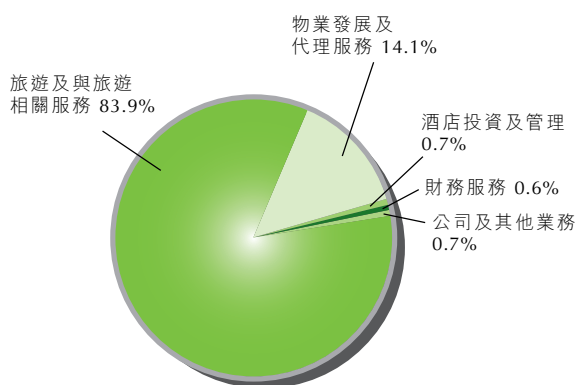


財務業績回顧

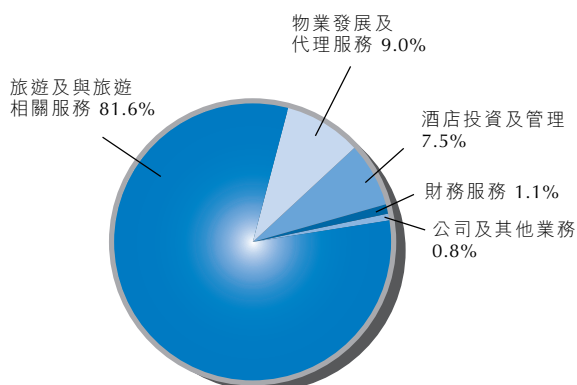
財務概要

	二零零四年		二零零三年	
	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	418,135	(16,280)	364,488	(7,630)
物業發展及代理服務	70,851	(5,745)	40,104	(10,204)
酒店投資及管理	3,327	916	33,566	3,445
財務服務	3,030	4,862	5,125	471
公司及其他業務	3,305	1,370	3,486	3,262
抵銷	(3,989)	—	(4,052)	—
	494,659	(14,877)	442,717	(10,656)
利息及股息收入	—	2,182	—	3,641
未分配開支	—	(28,470)	—	(11,369)
總額	494,659	(41,165)	442,717	(18,384)

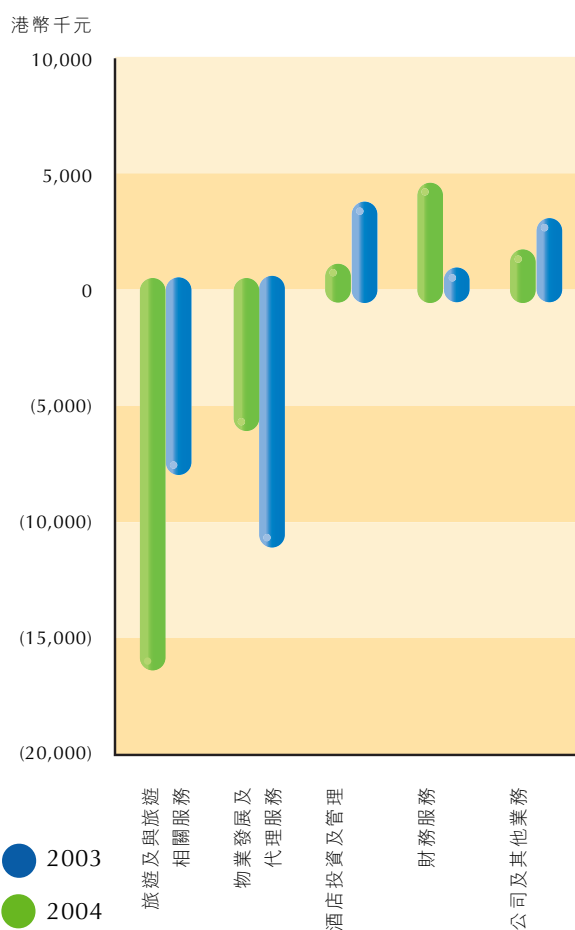
按業務分類劃分之營業額 — 二零零四年



按業務分類劃分之營業額 — 二零零三年

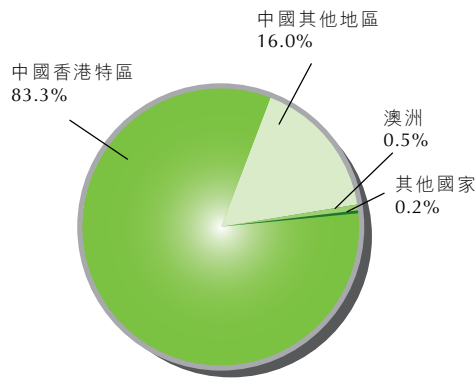


按業務分類之貢獻

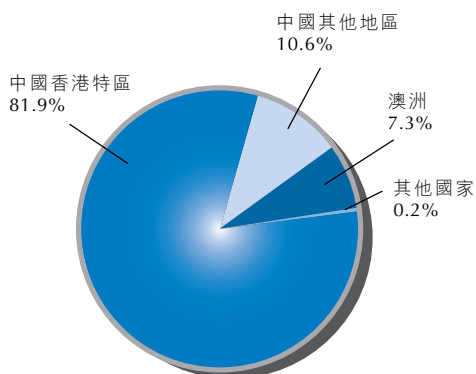


	二零零四年		二零零三年	
	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元	營業額 港幣千元	貢獻 港幣千元
按區域分類：				
中華人民共和國（「中國」）：				
香港特區	412,175	(9,559)	362,533	(3,198)
其他地區	79,072	(6,053)	46,740	(10,508)
澳洲	2,249	(79)	32,377	2,314
其他國家	1,163	814	1,067	736
抵銷	—	—	—	—
	494,659	(14,877)	442,717	(10,656)
利息及股息收入	—	2,182	—	3,641
未分配開支	—	(28,470)	—	(11,369)
總額	494,659	(41,165)	442,717	(18,384)

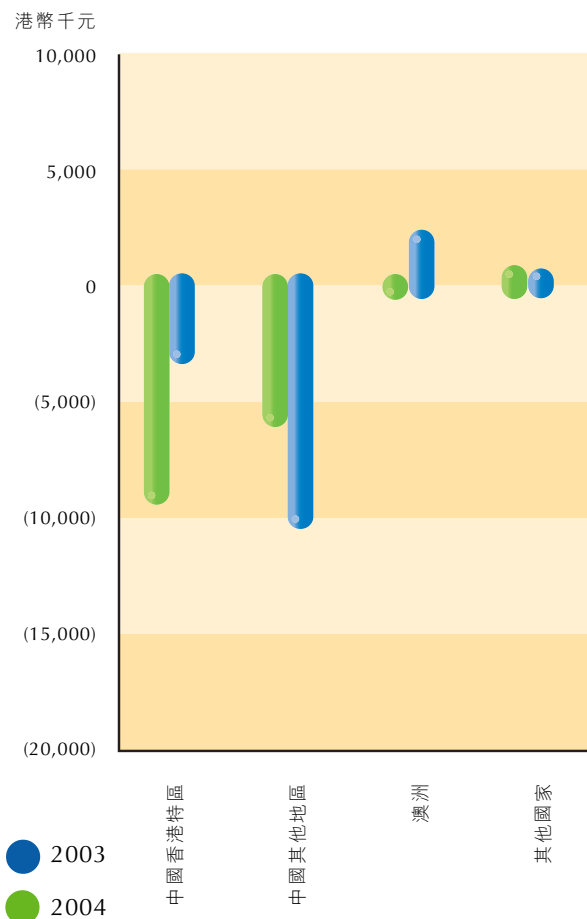
按區域分類劃分之營業額－二零零四年



按區域分類劃分之營業額－二零零三年



按區域分類之貢獻



集團概覽

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額為494,659,000港元，較二零零三年之442,717,000港元增長11.7%。

於回顧年度，本集團錄得經營業務虧損41,165,000港元，而二零零三年則錄得虧損18,384,000港元。截至二零零四年十二月三十一日止年度股東應佔日常業務虧損為38,955,000港元，而二零零三年則錄得虧損23,928,000港元。

旅遊部

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團旅遊及與旅遊相關服務之總營業額為418,135,000港元，較二零零三年之364,488,000港元增長14.7%。本集團旗下之旅行社星晨旅遊有限公司（「星晨旅遊」）相對上年度之營業額有所增加。參加星晨旅遊所舉辦之外遊旅行團客戶人數較去年上升9.6%。此外，星晨旅遊票務部之營業額亦較去年增加56.0%。

競爭持續激烈，再加上港元疲弱，本地外遊旅行團事業之團費及邊際利潤產生下調壓力。客人傾向選擇團費較低之旅遊目的地（如泰國及台灣），而非售價較高之長線旅遊組合。

於回顧年度，旅遊部錄得虧損16,280,000港元，而二零零三年則錄得虧損7,630,000港元。

房地產部

截至二零零四年十二月三十一日止年度，房地產部之總營業額為70,851,000港元，相對二零零三年則為40,104,000港元。營業額較二零零三年上升76.7%之原因為星晨花園及星晨廣場之營業額分別增加70.0%及125.2%所致。房地產部於二零零四年錄得虧損5,745,000港元，而二零零三年則錄得虧損10,204,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，星晨花園第八期佛羅倫斯第一部份168個單位之完工率約為93.5%。合共77個累計銷售總值為24,371,000港元之單位經已出售，而售出之單位已於二零零四年九月交付予買家。與二零零三年比較，第八期佛羅倫斯第一部份之已售單位總數增加96.2%。第一期至第七期有90個累計銷售總值達26,983,000港元之單位已於二零零四年售出，較二零零三年之銷售單位增加69.8%。

星晨廣場方面，西地塊第一及第二部份有138個累計銷售總值達27,529,000港元之單位經已售出，而第二部份「繽城」之售出單位已於二零零四年十一月交付予買家。由於西地塊第三部份工程於二零零四年十二月三十一日之完工率僅為8.3%，已售出20個單位之累計銷售總值3,473,000港元而產生之收入及溢利並未計入本集團損益表。

酒店部

截至二零零四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3,327,000港元，而二零零三年則為33,566,000港元。本集團於二零零三年十月出售位於澳洲雅特萊之酒店物業Corus Grosvenor酒店。已售出酒店物業於截至二零零三年十二月三十一日止年度之營業額為30,304,000港元，佔酒店部總營業額90.3%。二零零四年之經營業績為916,000港元，而二零零三年則為3,445,000港元。

本年度內，本集團進一步收購Plaza on Hyde Park Limited（「POHP」）9%之權益。於收購後，本集團持有POHP合共49%之權益，而POHP則仍為本集團之聯營公司。本集團繼續以權益會計法將POHP之業績入賬。截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得其應佔之除稅前溢利2,994,000港元，而二零零三年則為2,966,000港元。

財務服務部

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團財務服務部之總營業額為3,030,000港元，而二零零三年則為5,125,000港元。財務服務部之營業額來自證券經紀服務。截至二零零四年十二月三十一日止年度，財務服務部錄得溢利4,862,000港元，而二零零三年則為471,000港元。二零零四年經營業績較去年有所改善，原因為從非上市投資收取為數6,040,000港元之資本分派之收益。

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收取之租金收入。截至二零零四年十二月三十一日止年度為423,000港元（二零零三年：423,000港元）。

就本集團於Porchlight Entertainment, Inc.（「PEI」）之1,500,000股10%可換股累積優先股而言，本集團直至二零零四年七月十五日止已收取合共93,397股紅股，作為優先股之股息。經計及該等紅股後，本集團於PEI合共持有1,971,602股優先股。價值858,000港元之股息已計入其他收入中。於二零零四年七月十五日，本集團訂立協議全數出售可換股累積優先股。扣除出售金額4,984,000港元後，出售產生10,533,000港元之虧損淨額。

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。澳洲之收入主要來自酒店投資及管理服務。其他國家之收入來自香港以外之旅遊及與旅遊相關服務。

資產負債表回顧

概覽

於二零零四年十二月三十一日，非流動資產為310,330,000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、已抵押銀行結餘及定期存款及遞延稅項資產，較於二零零三年十二月三十一日之302,208,000港元增加8,122,000港元。於二零零四年十二月三十一日之流動資產合共307,427,000港元，相對二零零三年十二月三十一日之金額為331,872,000港元。於二零零四年十二月三十一日之流動負債為273,467,000港元，而二零零三年十二月三十一日之金額則為269,744,000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176,181,000港元，主要包括年利率介乎2.31%至6.00%之短期銀行貸款。於二零零四年十二月三十一日，可供本集團使用而尚未動用之銀行信貸為529,000港元。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動及長期負債為176,181,000港元（二零零三年：154,453,000港元）。於結算日，本集團之權益總額為260,621,000港元（二零零三年：278,109,000港元）。

於結算日，本集團之資產與負債比率為0.68，而二零零三年則為0.56。資產與負債比率乃以本集團之流動及長期負債總額除以權益總額計算。本集團於二零零四年之資產與負債比率有所增加，原因為年內本集團銀行貸款有所增加及錄得虧損淨額。

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181,850,000港元。該資本承擔涉及本集團於中國中山市之物業項目，將由出售物業所得之資金與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88,426,000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，5,281,000港元之非流動銀行結餘及定期存款亦抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山市星晨花園及星晨廣場物業買家提供按揭貸款。

僱員分析

於二零零四年十二月三十一日，本集團合共聘任僱員460人，而於二零零三年十二月三十一日則為433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

本年度內，本集團進一步收購POHP 9%之權益。於收購前，本集團持有POHP 40%之權益，該等權益於二零零一年收購。於收購後，本集團持有POHP 49%之權益，而POHP則仍為本集團之聯營公司。進一步收購9% POHP權益之總代價為21,114,000港元，而有關代價則以來自本集團銀行信貸融資之資金支付。POHP為於英國註冊成立之公司。POHP之主要資產為其位於英國倫敦W2 3LG Lancaster Gate之Corus hotel Hyde Park之權益。