

一、 公司資料

本公司之註冊辦事處乃位於P.O. Box 1043, George Town, Grand Cayman, the Cayman Islands, British West Indies 之Caledonian Bank & Trust Limited之辦事處。

於本年度，本集團從事以下之主要業務：

- 提供旅遊及與旅遊相關服務
- 物業發展及代理服務
- 酒店投資及管理
- 提供財務服務及證券經紀服務

二、 主要會計政策

編製基準

此等財務報告均按照香港會計實務準則（「準則」）、香港公認會計準則及按香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報告乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業如下文闡述則定期重新予以衡量。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），其將於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並未提前於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告內採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始對該等新香港財務報告準則所構成之影響進行評估，惟尚未能夠指出該等新香港財務報告準則是否將會對經營業績及財務狀況產生重大影響。

綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報告。年度內所購入或售出之附屬公司業績分別由收購之生效日起綜合或綜合至出售之生效日止。本集團內公司間之所有重要交易及結算均已於綜合賬目時抵銷。

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務獲得利益之公司。

本公司於附屬公司之權益按成本值撇減任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司指以合約安排成立之公司，據此，本集團與其他人士進行一項經濟活動。合營公司以獨立實體之方式經營業務，本集團及其他人士均擁有其權益。

合營各方訂立之合營協議列明合營各方之出資額，合營企業之經營年期及其解散時變現資產之基準。合營各方共同分享及分擔合營公司經營業務所產生之溢利及虧損，以及盈餘資產之分派，分享及分擔形式可依照彼等各自之出資額按比例或按合營協議之條款。

合營公司可被視為：

- (a) 附屬公司，倘本公司／本集團單方面控制該合營公司；
- (b) 共同控制實體，倘本公司／本集團於合營公司並無單方面控制權，但有共同控制權；
- (c) 聯營公司，倘本公司／本集團對合營公司並無單方面或共同控制權，但持有其註冊股本不少於20%之權益，並有權對合營公司行使重大影響力；或
- (d) 長期投資項目，倘本公司／本集團持有合營公司少於20%之權益，且並無共同控制權或無權對合營公司行使重大影響力。

共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營公司，而使任何參與之各方不能單方面控制該共同控制實體之經濟活動。

本集團所佔共同控制實體之收購後業績及儲備，分別計入綜合損益表及綜合儲備。本集團於共同控制實體之權益乃按權益會計法計算本集團之應佔資產淨值減去減值虧損後列入綜合資產負債表。

共同控制實體之業績乃按已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於共同控制實體之權益乃視為長期資產，並按成本值撇減任何減值虧損列賬。

聯營公司

聯營公司指本集團長期持有不少於20%有投票權股權，並可對其行使重大影響力之公司，但並非附屬公司或共同控制實體。

本集團所佔聯營公司之收購後業績及儲備，分別計入綜合損益表及綜合儲備。本集團於聯營公司之權益乃按權益會計法計算本集團應佔資產淨值減去減值虧損後列入綜合資產負債表。收購聯營公司所產生而未有從儲備撇銷或於儲備確認之商譽／負商譽計入為本集團所佔聯營公司權益之一部份。

聯營公司之業績乃按已收及應收股息計入本公司之損益表。本公司於聯營公司之權益乃視為長期資產，並按成本值撇減任何減值虧損列賬。

商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之商譽，為於收購當日收購成本超出其所收購可識別資產及負債之公平價值之金額。

因收購產生之商譽於綜合資產負債表確認為資產，並按其估計可使用年期以直線法攤銷。倘為聯營公司及共同控制實體，任何未攤銷商譽於綜合資產負債表以其賬面值列賬，而並非列為獨立之可識別資產。

準則第30條「企業合併」於二零零一年一月一日採納。於該日期之前，因收購產生之商譽在收購年度於綜合儲備撇銷。本集團採納準則第30條之過渡條文，該條文允許該商譽繼續於綜合儲備撇銷。於二零零一年一月一日後因收購所產生之商譽則按上述準則第30條商譽之會計政策處理。

在出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售所得之收益或虧損按售出日期時之資產淨值計算，當中包括未經攤銷之應佔商譽及任何有關之儲備（如適用）。任何先前在收購時從綜合儲備撇銷之應佔商譽予以撥回，並計入出售所得收益或虧損。

商譽（包括仍於綜合儲備撇銷之商譽）之賬面值每年審核一次，並在有需要時就減值作出撇減。除非減值虧損乃由於性質特殊且預期不會再次發生之特定外部事件所引致，且其後發生之外部事件已抵銷該事件之影響，否則過往確認之商譽減值虧損將不予以撥回。

負商譽

收購附屬公司、聯營公司及共同控制實體產生之負商譽指本集團於收購日期所收購之可識別收購資產及負債之公平價值超出收購成本之金額。

倘負商譽涉及在作出收購計劃時可予以識別及能夠可靠計算，但於收購當日不能視為可識別負債之預期未來虧損及開支，則當未來虧損及開支獲確認時，該負商譽部份於綜合損益表中確認為收入。

倘負商譽並不涉及收購日期可識別之預期未來虧損及開支，則負商譽將有系統地按已收購之可折舊／可攤銷資產之剩餘平均可使用年期於綜合損益表確認。負商譽超出已收購非貨幣資產公平價值之金額即時確認為收入。

就聯營公司及共同控制實體而言，並未於綜合損益表中確認之負商譽將以其賬面值列賬，而非於綜合資產負債表中列為獨立之可識別項目。

準則第30條「企業合併」於二零零一年一月一日採納。於該日期之前，因收購產生之負商譽在收購年度計入商譽儲備中。本集團採納準則第30條之過渡條文，該條文允許該負商譽繼續計入商譽儲備中。於二零零一年一月一日後因收購所產生之負商譽則按上述準則第30條負商譽之會計政策處理。

在出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，出售所得之收益或虧損按售出日期時之資產淨值計算，當中包括未於綜合損益表中確認之負商譽及任何有關儲備（如適用）之應佔金額。任何先前在收購時計入儲備之應佔負商譽予以撥回，並計入出售所得收益或虧損。

資產減值

資產於各結算日進行評估，以決定是否有任何減值跡象，或決定是否有任何跡象顯示過往年度就一項資產確認之減值虧損是否不再存在或可能已有所減少。倘出現任何該等跡象，則估計該資產之可收回金額。一項資產之可收回金額按資產之使用價值及其售價淨額之較高者計算。

只有在資產之賬面值超出其可收回金額時，減值虧損方會獲確認。減值虧損於其產生之期間於損益表扣除，惟若資產按重估值入賬，則計算該重估資產之減值虧損按照有關之會計政策處理。

先前確認之減值虧損，僅當用以釐定一項資產之可收回金額之估計出現變動時方予以撥回，惟該金額不會高於該資產可能會予釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）如過往年度並無就該項資產確認任何減值虧損。

除以重估金額作為面值之資產外，而當減值虧損撥回按照該重估資產之有關會計政策入賬，減值虧損之撥回於其產生之期間計入損益表。

物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。資產成本包括其購入價及將資產置於可使用狀況及位置作擬定用途直接產生之成本。於該資產投入正式操作後之費用，如維修保養，一般均會於該期間之損益表扣除。若遇上可清楚顯示該有關費用可令該資產增加日後經濟效益，此等費用將會撥作該資產之額外成本。

折舊按各項資產預計之可使用年期以直線法撇除成本值計算。就此而採用之主要折舊年率如下：

永久業權土地	無
長期租約土地	按租約尚餘年期
建築物	2%至5%
辦公室傢具、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

於損益表中已確認出售或棄用物業、機器及設備之收益或虧損乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業指建築工程及發展已完成，並因其投資潛力而擬作長期持有之土地及樓宇之權益，而任何租金收入均經公平磋商後達成。該等投資物業不計算折舊，並按各財政年度末進行之每年專業估值所得之公開市值列賬。投資物業價值之變動在投資物業重估儲備中處理。當投資物業重估儲備之總額不足以彌補整體上之重估虧損時，不足部份計入當期損益表內。其後任何重估盈餘則計入損益表，惟以過往計入之不足部份為限。

於出售投資物業時，因先前估值而變現之投資物業重估儲備之相應部份將撥往當期損益表內。

發展中物業

發展中物業按成本值入賬，成本值包括地價及發展費用減去減值虧損。

租賃資產

凡將資產擁有權絕大部份風險及回報（法定業權除外）轉入本集團之租約，均列為融資租約。於融資租約開始時，租賃資產成本值按最低租金現值撥充資本，並連同有關債務（不包括利息）一併記錄，以反映收購及融資。撥充資本之融資租約之資產已列入物業、機器及設備內，並按租約期及資產估計可使用年期兩者之較短者折舊。於租約期間，該等租約之融資費用乃按一定期劃一比率在損益表中扣除。

凡資產擁有權絕大部份風險及回報仍屬出租者之租約，均列作經營租約。倘本集團為出租人，本集團按照經營租約租出之資產列作非流動資產，而根據經營租約應收之租金按租賃年期以直線法記入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租約應付之租金以直線法按租約年期於損益表扣除。

長期投資

擬按持續策略或長期方式持有之上市及非上市股本證券及其他非上市證券，乃按個別投資基準以成本值扣除任何減值虧損入賬。

倘出現減值，證券之賬面值則按董事估計降至公平價值，而減值之金額於出現減值之期間於損益表扣除。倘導致出現減值之情況及事件不再存在，而且出現有力證據顯示新情況及事件於可見將來持續存在，則以往已於損益表扣除之減值金額按以往扣除之幅度計入損益表內。

短期投資

於上市股本證券之短期投資乃按其於結算日之公平價值按個別投資基準入賬。該等上市證券之公平價值為於結算日所報之市價。該等證券之公平價值變動所產生之損益於產生期間之損益表中入賬或扣除。

存貨

存貨主要包括食物、酒類以及其他消耗品儲存，並按其成本值及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本值以先入先出法計算，包括所有購貨成本及將存貨運至現時之地點及使其達致目前之狀況之其他成本。可變現淨值乃根據估計售價減出售所必要之任何估計成本計算。

待售物業

待售物業包括已竣工物業及擬作出售用途之發展中物業，均列作流動資產，並按成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值包括所有發展費用及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃按個別物業目前之市價釐定。

現金及現金等值項目

就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指購入後可隨時轉換為已知數額之現金、所受價值變動風險不明顯及期限短（一般在三個月內到期）之短期及高度流動性投資，包括現金及活期存款，再扣除須於通知時償還之銀行透支，為本集團現金管理之整體構成部份。就資產負債表而言，現金及現金等值項目指現金及存放銀行現金（包括定期存款），而其用途不受限制。

外幣

外幣交易均按個別交易日之適用匯率記賬。在結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債，均按當前之適用匯率計算。換算差額則計入損益表。

在綜合賬目時，海外附屬公司、共同控制實體及聯營公司之損益表使用投資淨額方法換算為港元。海外附屬公司、共同控制實體和聯營公司之損益表按年度內加權平均匯率換算為港元，該等公司之資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。所產生之換算差額計入匯率調整儲備。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量以產生日期之匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度內經常產生之現金流量則按年度內之加權平均匯率換算為港元。

僱員利益

帶薪假期結轉

本集團根據僱員合約，按每年向僱員提供帶薪年假。在若干情況下，允許將截至結算日之餘下未用之假期結轉並由有關僱員於下一年度使用。僱員年度內應得之帶薪假期之預計將來成本及結轉於結算日列作應計費用。

退休金計劃

本集團遵照強制性公積金條例為合資格參與強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）之僱員實施定額供款強積金計劃。供款乃以僱員基本薪金之某一百分率作出，及根據強積金計劃之規則須予支付時於損益表扣除。強積金計劃之資產由一個獨立於本集團之管理基金分開處理。本集團僱員向強積金計劃作出供款後，悉數屬僱員所有。

強積金計劃於二零零零年十二月一日起生效前，本集團為合資格參與計劃之僱員實施定額供款退休福利計劃（「先前計劃」）。先前計劃之運作模式與強積金計劃類似，惟倘僱員於悉數取得本集團僱主供款前退出先前計劃，則本集團之未來應付之供款會以沒收之僱主供款相類金額予以削減。本計劃於二零零零年十二月一日生效時起，本集團已實行上述兩項計劃，該等合資格參與先前計劃之僱員亦合資格參與強積金計劃。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上法律或推定之責任，且可能須就履行該等責任而導致經濟效益流出，並能夠就此作出可靠估計時，則始為未能確定何時發生或其款額之負債作出撥備。倘數額涉及重大之時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不可能有需要付出經濟效益，或其數額未能可靠地估計，除非其付出之可能性極少，則需披露該責任為或然負債。潛在責任，其存在僅能以一個或數個未來事項的發生或不發生來證實，除非其付出之可能性極少，亦同時披露為或然負債。

稅項

稅項開支乃按年度業績就不應課稅或不獲扣除之項目作出調整後計算。香港利得稅乃按年度應課稅溢利減承前獲寬減虧損（如有）以現行稅率作出撥備。

遞延稅項使用資產負債表負債法就財務報告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作出全數撥備。遞延稅項乃按結算日生效或實質生效之稅率釐定。倘未來應課稅溢利與暫時差別可互相抵銷，則遞延稅項資產方予確認。

遞延稅項就於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資所產生之暫時差別作出撥備，惟倘可控制暫時差別撥回之時間，及暫時差別不會於可預見將來撥回者則除外。

遞延稅項將在損益表扣除或計入損益表，惟倘其直接自股本權益扣除或計入股本權益有關之項目，則遞延稅項在此情況下亦於股本權益中處理。

收入確認

收入乃於本集團預計可獲得經濟實益並能可靠地計算收入時按下列基準確認入賬：

- (a) 旅行團服務收入於每個旅行團出發之日確認；
- (b) 機票銷售及酒店訂房收入分別於有關機票發出及酒店訂房確認之日確認；
- (c) 酒店業務收入於提供有關服務時確認；
- (d) 物業銷售收入及倘為預售物業，預售所得款項按完工進度予以調整，於具約束力之銷售協議完成時確認；
- (e) 佣金及簽證收入於提供服務之期間確認；
- (f) 租金收入按租賃期以直線法確認；
- (g) 利息收入按時間比例以尚未償還之本金及按適用之實際利率計算；及
- (h) 股息於確立股東可收取款項之權利時入賬。

關連方

倘一名人士可直接或間接控制其他人士，或對其他人士之財務及營運決策可行使重大影響力，則該等人士即被視為有關連。該等人士倘共同受到控制或重大影響，亦被視為有關連。關連方可為個人或公司實體。

三、 分類資料

分類資料以兩種分類形式呈列：(i)按業務分類之主要分類報告準則；及(ii)按區域分類之次要分類報告準則。

本集團之業務經營根據業務之性質及提供之產品及服務分別組織及管理。本集團之各項業務分類代表各個提供產品及服務之策略性業務單位，而該等產品及服務所承受之風險及賺取之回報與其他業務分類之產品及服務有所不同。業務分類之詳情概述如下：

- (a) 旅遊及與旅遊相關服務分類提供外地旅行團服務、機票及酒店預訂服務及其他與旅遊相關之服務；
- (b) 物業發展及代理服務分類包括物業發展及銷售，以及提供物業代理服務；
- (c) 酒店投資及管理分類包括酒店營運及提供酒店管理服務；
- (d) 財務服務分類包括提供財務服務及證券經紀服務；及
- (e) 公司及其他業務分類包括租金收入及一般公司開支項目。

就本集團之區域分類劃分而言，收益及業績按客戶／業務所在地區分類，資產則按資產所在地區分類。

分類間之銷售乃參考當時之市價進行。

(i) 按業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入、溢利／（虧損）及若干資產、負債及開支資料：

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展及 代理服務		酒店投資 及管理		財務服務		公司及 其他業務		抵銷		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	418,135	364,488	70,851	40,104	3,327	33,566	1,923	4,136	423	423	-	-	494,659	442,717
分類間之銷售	-	-	-	-	-	-	1,107	989	2,882	3,063	(3,989)	(4,052)	-	-
其他收入及收益	5,887	5,722	2,569	2,581	-	-	6,105	169	157	746	-	-	14,718	9,218
總收入	<u>424,022</u>	<u>370,210</u>	<u>73,420</u>	<u>42,685</u>	<u>3,327</u>	<u>33,566</u>	<u>9,135</u>	<u>5,294</u>	<u>3,462</u>	<u>4,232</u>	<u>(3,989)</u>	<u>(4,052)</u>	<u>509,377</u>	<u>451,935</u>
分類業績	<u>(16,280)</u>	<u>(7,630)</u>	<u>(5,745)</u>	<u>(10,204)</u>	<u>916</u>	<u>3,445</u>	<u>4,862</u>	<u>471</u>	<u>1,370</u>	<u>3,262</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14,877)</u>	<u>(10,656)</u>
利息及股息收入													2,182	3,641
未分配開支													(28,470)	(11,369)
經營業務虧損													(41,165)	(18,384)
財務費用													(3,972)	(6,653)
應佔聯營公司														
溢利及虧損	(413)	(684)	(5)	(7)	2,994	2,966	-	-	-	-	-	-	2,576	2,275
應佔共同控制實體														
溢利及虧損	<u>83</u>	<u>17</u>	<u>(650)</u>	<u>(293)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(567)</u>	<u>(276)</u>
除稅前虧損													(43,128)	(23,038)
稅項													1,785	(6,655)
除稅後虧損													(41,343)	(29,693)
少數股東權益													2,388	5,765
股東應佔日常業務														
虧損													<u>(38,955)</u>	<u>(23,928)</u>

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展及 代理服務		酒店投資 及管理		財務服務		公司及 其他業務		抵銷		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類資產	113,277	157,127	285,442	310,871	45,007	38,487	64,336	43,295	215,638	275,845	(277,103)	(350,614)	446,597	475,011
於聯營公司之權益	(2,149)	(1,718)	350	407	152,898	117,558	-	-	-	-	-	-	151,099	116,247
於共同控制實體 之權益	1,050	1,207	-	4,773	-	-	-	-	-	-	-	-	1,050	5,980
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,011	36,842
資產總值													617,757	634,080
分類負債	217,198	254,177	35,881	54,110	12,211	13,873	10,993	11,533	98,096	132,208	(277,094)	(350,610)	97,285	115,291
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,182	154,453
負債總額													273,467	269,744
其他分類資料：														
資本開支	519	364	115	-	-	4,338	23	-	15	-	-	-	672	4,702
折舊	460	671	932	1,002	43	2,616	26	33	1,144	1,321	-	-	2,605	5,643
待售物業之 減值撥備	-	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400

(ii) 按區域分類

下表呈列本集團按區域分類之收入、若干資產及開支資料：

	香港特區		中國其他地區		澳洲		其他國家		抵銷		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分類收入：												
銷售予外界客戶	412,175	362,533	79,072	46,740	2,249	32,377	1,163	1,067	-	-	494,659	442,717
其他分類資料：												
分類資產	145,016	167,130	293,590	319,962	26,788	25,802	198,592	162,813	(46,229)	(41,627)	617,757	634,080
開支資料：												
資本開支	489	359	183	5	-	4,338	-	-	-	-	672	4,702

四、營業額、其他收入及收益

營業額指在抵銷集團內公司之交易後，所提供服務之發票淨額、酒店收入、代理費收入、銷售物業所得款項（倘為預售物業，則為就反映建築進度而經調整之預售所得款項），以及財務服務及證券經紀之收入。

本集團之營業額、其他收入及收益分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
旅遊及與旅遊相關服務	418,135	364,488
物業發展及代理服務	70,851	40,104
酒店投資及管理	3,327	33,566
財務服務	1,923	4,136
其他	423	423
	<u>494,659</u>	<u>442,717</u>
其他收入		
利息收入	1,324	2,276
沒收買家物業訂金所產生之收入	182	118
簽證收入	805	1,037
佣金收入	4,435	3,557
非上市長期投資所得股息	858	1,365
無人申領之股息及款項	—	169
其他	2,921	3,387
	<u>10,525</u>	<u>11,909</u>
收益		
非上市長期投資所得資本分派之收益	6,040	—
年度內確認之負商譽收入	335	950
	<u>6,375</u>	<u>950</u>
	<u>16,900</u>	<u>12,859</u>

五、經營業務虧損

本集團之經營業務虧損已扣除／(計入)：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
出售存貨之成本	3,865	3,330
提供服務之成本	374,983	338,383
出售物業之成本	52,799	19,129
折舊	2,605	5,643
有關土地及樓宇經營租約之最低租金	11,104	11,193
核數師酬金	525	682
員工成本(包括董事酬金,附註七)：		
工資及薪金	37,728	34,732
退休金供款	1,607	1,699
減：已沒收供款	(228)	(316)
退休金供款淨額	1,379	1,383
總員工成本	39,107	36,115
待售物業減值撥備*	—	400
出售物業、機器及設備收益	(79)	(533)
短期投資虧損*	501	295
出售一間共同控制實體之虧損*	7,351	—
出售長期投資之虧損*	10,482	—
外匯收益淨額	(179)	(120)

* 待售物業減值撥備、短期投資虧損、出售一間共同控制實體之虧損及出售長期投資之虧損均計入綜合損益表「行政開支」一項。

於二零零四年十二月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減未來年度退休金計劃供款(二零零三年：無)。

六、 財務費用

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內全數清還之銀行貸款及透支之利息	3,972	6,634
融資租約之利息	—	19
財務費用總額	<u>3,972</u>	<u>6,653</u>

七、 董事酬金

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金：		
執行董事	5	5
非執行董事	42	35
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪酬、房屋、其他津貼及實物利益	653	1,060
退休金供款	6	43
非執行董事：		
其他津貼	—	110
	<u>706</u>	<u>1,253</u>

列入以下酬金組別之董事人數如下：

	集團	
	二零零四年 董事人數	二零零三年 董事人數
無—1,000,000港元	10	5
1,000,001港元—1,500,000港元	—	1
	<u>10</u>	<u>6</u>

於本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

八、 五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括兩位董事（二零零三年：一位），其酬金詳情見上文財務報告附註七。其餘三位（二零零三年：四位）屬無一1,000,000港元組別之每位非董事最高薪僱員之酬金之分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
基本薪酬、房屋、其他津貼及實物利益	1,690	2,136
退休金供款	40	58
	<u>1,730</u>	<u>2,194</u>

於本年度內，本集團並無向三位非董事最高薪僱員支付或應付任何花紅（二零零三年：無）。

九、 稅項

(a) 綜合損益表中之稅項金額指：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
稅項		
海外		
— 本年度	1,984	9,513
— 於過往年度超額撥備	(2,976)	—
遞延稅項		
— 本年度	(1,110)	(4,660)
— 於一月一日遞延稅項結餘因稅率變動之影響	—	(624)
	<u>(2,102)</u>	<u>4,229</u>
應佔一間聯營公司稅項	<u>317</u>	<u>2,426</u>
稅項（撥回）／支出	<u>(1,785)</u>	<u>6,655</u>

由於本公司及本集團於年度內並無產生香港應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備（二零零三年：無）。

(b) 按適用稅率計算之稅項(撥回)/開支及會計虧損對賬如下:

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前虧損	<u>(43,128)</u>	<u>(23,038)</u>
除稅前溢利/虧損之理論稅項 (按有關國家溢利/虧損適用稅率計算)	(6,625)	(5,042)
計算應課稅溢利時之不課稅收入之稅項影響	(1,406)	(462)
計算應課稅溢利時不予扣減開支之稅項影響	2,600	6,445
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	7,670	5,687
動用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(410)	(786)
稅率增加導致之承前遞延稅項資產增加	—	(624)
過往年度(超額)/不足撥備	<u>(3,614)</u>	<u>1,437</u>
稅項(撥回)/支出	<u>(1,785)</u>	<u>6,655</u>

十、 股東應佔日常業務虧損

於本公司財務報告處理之股東應佔日常業務虧損為55,159,000港元(二零零三年: 85,864,000港元)。

十一、 每股虧損

每股基本虧損乃根據年度內股東應佔虧損38,955,000港元(二零零三年: 23,928,000港元)及年度內已發行股份2,414,547,555股(二零零三年: 2,414,547,555股)計算。

由於截至二零零四年及二零零三年十二月三十一日止年度尚未行使之認股權證對該等年度之每股基本虧損具反攤薄影響,故此並無列出該等年度之每股攤薄虧損。

十二、物業、機器及設備

集團

	土地及 樓宇 港幣千元	辦公室 傢具、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值：				
於二零零四年一月一日	224,150	31,226	3,745	259,121
添置	—	602	70	672
出售	—	(4)	—	(4)
滙率調整	67	35	—	102
	<u>224,217</u>	<u>31,859</u>	<u>3,815</u>	<u>259,891</u>
於二零零四年十二月 三十一日	<u>224,217</u>	<u>31,859</u>	<u>3,815</u>	<u>259,891</u>
累計折舊及減值：				
於二零零四年一月一日	119,615	30,060	3,297	152,972
本年度之開支	1,703	778	124	2,605
出售	—	(4)	—	(4)
滙率調整	25	36	—	61
	<u>121,343</u>	<u>30,870</u>	<u>3,421</u>	<u>155,634</u>
於二零零四年十二月 三十一日	<u>121,343</u>	<u>30,870</u>	<u>3,421</u>	<u>155,634</u>
賬面淨值：				
於二零零四年十二月 三十一日	<u>102,874</u>	<u>989</u>	<u>394</u>	<u>104,257</u>
於二零零三年十二月 三十一日	<u>104,535</u>	<u>1,166</u>	<u>448</u>	<u>106,149</u>

以成本值計算之土地及樓宇(包括上述者)乃按下列租約期持有：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
永久業權(海外)	3,198	3,131
長期租約(香港特區)	190,998	190,998
長期租約(中國大陸)	30,021	30,021
	<u>224,217</u>	<u>224,150</u>

於二零零四年十二月三十一日，賬面淨值合共79,780,000港元(二零零三年：80,819,000港元)之若干物業、機器及設備已用作為本集團取得銀行信貸之抵押(附註二十六)。

公司

	辦公室 傢具、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
成本值：			
於二零零四年一月一日	6,765	2,067	8,832
添置	15	—	15
於二零零四年十二月三十一日	6,780	2,067	8,847
累計折舊：			
於二零零四年一月一日	6,663	2,067	8,730
本年度之開支	79	—	79
於二零零四年十二月三十一日	6,742	2,067	8,809
賬面淨值：			
於二零零四年十二月三十一日	38	—	38
於二零零三年十二月三十一日	102	—	102

十三、 投資物業

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初	7,074	7,074
重估盈餘	1,572	—
年終	8,646	7,074

投資物業位於香港特區，並根據長期租約持有。於二零零四年十二月三十一日，投資物業由獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司以公開市場作現時用途之基準重新估值，重估值為8,646,000港元。該等投資物業租予本集團之關連公司Laura Ashley Limited，其他詳情載於附註三十三及三十六。

投資物業已抵押予一間銀行作為本集團所獲銀行信貸之抵押（附註二十六）。

本集團之投資物業之其他詳情載於第76頁。

十四、 發展中物業

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
按成本	32,910	32,910
減值撥備	(29,104)	(29,104)
	<u>3,806</u>	<u>3,806</u>

十五、 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應佔資產淨值	1,801	23,133
欠共同控制實體之款項	(751)	(17,153)
	<u>1,050</u>	<u>5,980</u>

欠共同控制實體之款項並無抵押、不計利息，且無固定償還期限。

共同控制實體於二零零四年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	業務結構	註冊成立／		擁有權益 %	投票權 %	應佔溢利 %	主要業務
		登記及經營地點					
北京星晨方舟國際 旅行社有限公司*	公司	中華人民共和國		49	49	49	提供旅遊 服務

* 並非由羅申美會計師行或羅申美國際其他成員公司審核。

十六、 於聯營公司之權益

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份·按成本	—	—	139,871	118,757
應佔資產淨值	160,163	119,046	—	—
收購之負商譽賬面值	(6,196)	(203)	—	—
聯營公司之欠款	1,186	1,237	1,126	1,152
欠聯營公司之款項	(4,054)	(3,833)	—	—
	151,099	116,247	140,997	119,909
減值撥備	—	—	(24,186)	(24,186)
	151,099	116,247	116,811	95,723

收購一間聯營公司額外9%權益產生之負商譽為6,328,000港元(附註三十六)·按直線法分二十年在綜合損益表中確認。

聯營公司之欠款／(欠聯營公司之款項)並無抵押、不計利息·且無固定償還期限。

於二零零四年十二月三十一日·主要聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務結構	註冊成立／ 登記及經營地點	本集團應佔 股份百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
Plaza on Hyde Park Limited*	公司	英國	49	40	酒店投資
滙亮投資有限公司	公司	香港特區	50	50	提供物業代理 服務
Pearl's Tours and Travel Service Company Limited*	公司	泰國	49	49	提供旅遊服務

* 並非由羅申美會計師行或羅申美國際其他成員公司審核。

董事會認為·上表所列本集團之聯營公司·乃對本集團本年度業績有重要影響·或構成本集團資產淨值重大部份之公司。董事會認為·列出所有聯營公司之詳情將令本節過份冗長。

Plaza on Hyde Park Limited 之未經審核財務報告摘錄如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非流動資產	789,929	701,978
流動資產	44,047	25,080
流動負債	42,326	20,168
非流動負債	356,652	315,589
營業額	101,523	83,749
本年度溢利	10,394	1,295

十七、 投資

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
長期投資：				
上市股份投資，按成本：				
香港特區	1,882	1,882	—	—
海外	15,063	18,760	—	—
	16,945	20,642	—	—
減值撥備	(1,142)	(1,784)	—	—
	15,803	18,858	—	—
非上市股份投資，按成本	396	2,914	—	—
非上市可轉換股				
累積優先股投資，按成本	—	14,649	—	14,649
	396	17,563	—	14,649
	16,199	36,421	—	14,649
上市投資市值	11,664	19,073	—	—
短期投資：				
香港特區上市股份投資，按市值	2,811	421	—	—

十八、 其他資產

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
借予 Land Traders Properties and Development Company, Inc. (「Land Traders」) 之貸款	(i)	6,314	6,295
支付予香港聯合交易所有限公司之按金		305	305
支付予香港中央結算有限公司之參與費		150	150
繳付予香港中央結算有限公司保證基金之供款		150	150
		<u>6,919</u>	<u>6,900</u>

附註：

- (i) Land Traders 將該等貸款用作購買 Enrico Hotel (由本集團擁有 61% 權益之附屬公司 Mansara Holding Company, Inc. (「Mansara」) 所擁有) 所在之一幅土地。該等貸款乃以承兌票據作抵押。

十九、 已抵押銀行結餘及定期存款

為星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)物業買家取得按揭貸款，非流動性已抵押銀行結餘及定期存款大致抵押予若干銀行。

二十、 遞延稅項資產

年度內本集團之遞延稅項淨額狀況之變動如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初	11,944	6,660
滙率調整	19	—
計入綜合損益表中	<u>1,110</u>	<u>5,284</u>
年終	<u>13,073</u>	<u>11,944</u>

本集團已確認為重大遞延稅項資產如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
超過折舊免稅額之折舊	445	454
稅項虧損	12,494	11,288
其他	134	202
	<u>13,073</u>	<u>11,944</u>

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為360,886,000港元（二零零三年：339,402,000港元）。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為54,600,000港元（二零零三年：52,186,000港元）。由於不能預期未來溢利趨勢，故並無就餘下之306,286,000港元（二零零三年：287,216,000港元）確認任何遞延稅項資產。未確認之稅項虧損可無限期結轉。

於結算日，未確認其遞延稅項負債之有關附屬公司未分派溢利之暫時差異總額為16,428,000港元（二零零三年：13,013,000港元）。並無就該等差異確認負債乃由於本集團能夠控制撥回該暫時差異之時間性，及該等差異在可預見將來或不會撥回所致。

二十一、 與關連公司之結餘

除Morning Star Villa Management Limited（「MVM」）一項應付結餘按港元最優惠利率加年息兩厘計息外，與關連公司之結餘概無抵押、不計利息，且無固定償還期限。與關連公司進行交易之其他詳情載於財務報告附註三十六。

二十二、 待售物業

以可變現淨值列賬之待售物業賬面值為600,000港元（二零零三年：600,000港元）。

二十三、 應收貿易賬項

本集團給予其貿易客戶之信貸期限最長可達30天。於結算日之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
未到期	11,869	13,956
一至三個月	922	10,144
三個月以上	6,137	1,563
	<u>18,928</u>	<u>25,663</u>

二十四、 其他應收賬項

	附註	集團		公司	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收計息貸款	(i)	8,000	8,000	—	—
按金		16,526	20,201	17	20
其他應收賬項及 預付款項		5,131	7,460	358	397
		<u>29,657</u>	<u>35,661</u>	<u>375</u>	<u>417</u>

附註：

- (i) 該筆應收貸款乃本公司之一位股東所欠付。該貸款以上市證券作抵押，以港元最優惠利率加1厘之年息計算，且須於一年內償還。

二十五、 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中包括一項26,684,000港元(二零零三年: 18,371,000港元)之應付貿易賬項結餘。於結算日之應付貿易賬項之賬齡分析如下:

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
未到期	24,965	16,774
一至三個月	1,349	1,245
三個月以上	370	352
	<u>26,684</u>	<u>18,371</u>

二十六、 銀行計息貸款

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
有抵押銀行透支	29,471	12,743	9,802	5,849
有抵押銀行貸款	130,000	125,000	130,000	125,000
	<u>159,471</u>	<u>137,743</u>	<u>139,802</u>	<u>130,849</u>
償還銀行貸款及透支:				
於一年內	<u>159,471</u>	<u>137,743</u>	<u>139,802</u>	<u>130,849</u>

銀行貸款及透支以本集團若干物業、機器及設備與投資物業作抵押(附註十二及十三)。

二十七、 其他免息貸款

其他免息貸款即附屬公司之少數股東批出之短期貸款為16,710,000港元(二零零三年: 16,710,000港元), 此金額為無抵押、不計利息, 且無固定償還期限。

二十八、 少數股東權益

少數股東權益中包括應付少數股東貸款結餘9,558,000港元(二零零三年: 9,503,000港元), 此金額為無抵押、不計利息, 且無固定償還期限。

二十九、 股本

	公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股份		
法定:		
5,000,000,000股每股面值0.20港元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足:		
2,414,547,555股每股面值0.20港元之普通股	<u>482,910</u>	<u>482,910</u>

認股權證

由於二零零一年內完成供股, 本公司於二零零零年六月二十日發行之認股權證之行使價由每股0.20港元調整至每股0.19港元, 自二零零一年十月六日起生效。於結算日, 本公司有金額為55,189,658港元之未行使認股權證, 賦予其登記持有人權利, 可於二零零五年六月十九日或之前任何時間按行使價每股0.19港元, 以現金認購本公司每股面值0.20港元之已繳足普通股。按本公司現時之資本架構, 悉數行使該等認股權證將導致額外發行290,471,886股普通股, 所得款項為55,189,658港元(未扣除發行股份開支)。經調整行使價0.19港元低於本公司每股普通股之面值0.20港元。根據於二零零一年十月五日舉行之股東特別大會經由本公司股東通過之普通決議案, 一項名為認購權儲備之新儲備已設立, 為數2,905,000港元之款項由股份溢價賬轉撥入認購權儲備中。在按經調整行使價行使本公司認股權證時, 本公司認股權證經調整行使價與行使該等認股權證時可發行之本公司新普通股面值間之差額, 將由認購權儲備支付。年度內概無認股權證獲行使。

三十、 儲備

(a) 集團

本年度及過往年度本集團之儲備金額及其中之變動顯示在財務報告第33頁之綜合權益變動表中。

因收購附屬公司／聯營公司產生並保留於綜合儲備中之商譽及負商譽之金額如下：

	計入商譽 儲備中 之商譽 港幣千元	計入商譽 儲備中 之負商譽 港幣千元
年初及年終之成本	17,238	(164)
年初及年終之累計減值	(16,996)	—
淨金額：		
於二零零四年十二月三十一日	<u>242</u>	<u>(164)</u>

(b) 公司

	股份溢價賬 港幣千元	認購權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零三年 一月一日	3,423	2,905	(243,415)	(237,087)
年度內虧損	—	—	(85,864)	(85,864)
於二零零三年 十二月三十一日 及於二零零四年 一月一日	<u>3,423</u>	<u>2,905</u>	<u>(329,279)</u>	<u>(322,951)</u>
年度內虧損	—	—	(55,159)	(55,159)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>3,423</u>	<u>2,905</u>	<u>(384,438)</u>	<u>(378,110)</u>

三十一、 於附屬公司之權益

	公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份·按成本值	43,254	43,254
借予附屬公司之貸款	260,000	260,000
	303,254	303,254
減值撥備	(233,000)	(233,000)
	70,254	70,254

借予附屬公司之貸款為無抵押·按港元最優惠利率加年息2厘計息·且毋須於一年內償還。

除計入本公司流動資產及負債之附屬公司欠款結餘43,033,000港元(二零零三年: 53,610,000港元)·以及欠附屬公司之款項結餘73,454,000港元(二零零三年: 106,060,000港元)之息率為港元最優惠利率加年息2厘計息外·所有已計入本公司流動資產及負債之附屬公司結餘均為無抵押·不計利息·且無固定償還期限。

於二零零四年十二月三十一日各主要附屬公司詳情如下:

公司名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	已發行及 繳足股本 之面值	公司應佔 股權百份率		所持 股份類別	主要業務
			直接	間接		
Barilla Pty. Limited*	澳洲	2澳元	—	69.5	普通股	物業持有
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島/ 中華人民共和國	50,000美元	—	55	普通股	物業發展
果成投資有限公司	香港特區	2港元	—	100	普通股	投資控股
Genuine Gains Limited	英屬處女群島/ 香港特區	1美元	—	100	普通股	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	已發行及 繳足股本 之面值	公司應佔 股權百份率		所持 股份類別	主要業務
			直接	間接		
Jubilation Properties Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	50,000美元	—	55	普通股	物業發展
Kingpin Assets Limited	英屬處女群島	2美元	—	100	普通股	投資控股
Mansara Holding Company, Inc.*	菲律賓	30,000,000 披索	—	61	普通股	酒店投資
Mansara International Limited	英屬處女群島／ 菲律賓	100美元	—	61	普通股	投資控股
Morning Star Finance Limited	開曼群島	200港元	100	—	普通股	投資控股
星晨財務有限公司	香港特區	42,924,000 港元	97	—	普通股	投資控股
星晨外幣找換有限公司	香港特區	300,000港元	—	100	普通股	借貸服務
Morning Star Holdings (Australia) Limited*	澳洲	13,402,501 澳元	—	69.5	普通股	投資控股
Morning Star Holdings (Thailand) Limited*	泰國	25,000銖	100	—	普通股	投資控股
Morning Star Hotel International Limited	開曼群島	200港元	100	—	普通股	投資控股
Morning Star Hotel Investments Limited	開曼群島	200港元	100	—	普通股	投資控股

公司名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	已發行及 繳足股本 之面值	公司應佔 股權百份率		所持 股份類別	主要業務
			直接	間接		
星晨投資管理 有限公司	香港特區	5,000,000 港元	—	97	普通股	提供投資 顧問服務
Morning Star Properties Limited	英屬處女群島	2美元	100	—	普通股	投資控股
星晨物業顧問 有限公司	香港特區	2港元	—	100	普通股	物業顧問 服務
Morning Star Travel International Limited	開曼群島	200港元	100	—	普通股	投資控股
星晨證券有限公司	香港特區	150,000,000 港元	—	97	普通股	證券經紀
星晨旅遊有限公司	香港特區	90,000,000 港元	—	100	普通股	提供旅遊 服務
		10,000,000 港元	—	100	無投票權 遞延股份	
Morning Star Travel Service Ltd.*	加拿大卑斯省	81,000加元	—	100	普通股	提供旅遊 服務
星晨旅遊(澳門) 有限公司*	澳門	1,000,000 澳門幣	—	100	普通股	提供旅遊 服務
星晨旅遊五星會 有限公司	香港特區	2港元	—	100	普通股	提供與旅遊 相關服務
Remarkable Investments Limited	英屬處女群島／ 香港特區	1美元	—	100	普通股	物業持有

公司名稱	註冊成立／ 登記及 營業地點	已發行及 繳足股本 之面值	公司應佔 股權百分率		所持 股份類別	主要業務
			直接	間接		
Star Building (Holdings) Limited*	泰國	1,000,000 銖	—	50.8	普通股	物業持有
星之旅有限公司	香港特區	1,050,000 港元	—	100	普通股	提供旅遊服務
Stowford Pty. Ltd.*	澳洲	20 澳元	—	69.5	普通股	酒店經營及膳食供應
景星國際酒店管理有限公司	香港特區	10 港元 300,000 港元	— —	100 100	普通股 無投票權 遞延股份	酒店管理
Vista Hotel Management Sdn Bhd*	馬來西亞	2 馬元 500,000 馬元	— —	100 100	普通股 非累積 不可贖回 10%優先股	酒店管理
Vista International Hotels Pty. Limited*	澳洲	2 澳元	—	100	普通股	酒店管理
中山星晨花園房地產發展有限公司	中華人民共和國	4,600,000 美元	—	55	註冊股本	物業發展
中山星晨花園會所有限公司	中華人民共和國	1,400,000 美元	—	49.5	註冊股本	經營 星晨花園會所
中山星晨廣場房地產發展有限公司	中華人民共和國	2,100,000 美元	—	55	註冊股本	物業發展

* 並非由羅申美會計師行或羅申美國際其他成員公司審核。

上表所列出本公司於二零零四年十二月三十一日之附屬公司乃董事會認為對年度內本集團業績有主要影響，或構成本集團資產淨值之重大部份。若列舉其他附屬公司之詳情，董事會認為將導致內文過於冗長。

三十二、 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

非上市長期投資所得股息

本年度內，本集團非上市長期投資之應收股息為858,000港元（二零零三年：1,358,000港元），由該接受投資公司發行10%可換股累積優先股償付。

(b) 限制用途之現金及現金等值物結餘

年終之現金及現金等值包括由一些附屬公司持有之銀行存款20,105,000港元（二零零三年：15,813,000港元），由於受外匯管制，此現金及現金等值不能自由匯入本公司。

三十三、 經營租約安排

(a) 作為出租人

本集團按經營租約安排租出其投資物業，經磋商之租期為兩年。

於二零零四年十二月三十一日，本集團按照與租戶訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金總額之到期日如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	319	107
第二至第五年（包括首尾兩年）	107	—
	<u>426</u>	<u>107</u>

(b) 作為承租人

本集團按經營租賃安排租賃其若干物業。租賃物業經磋商之租期由一年至兩年不等。

於二零零四年十二月三十一日，本集團按照不可撤銷經營租約之未來最低租金總額到期日如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	7,392	6,637
第二至第五年（包括首尾兩年）	3,687	1,965
	<u>11,079</u>	<u>8,602</u>

三十四、 資本承擔

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已訂約：		
土地及建築成本	18,402	13,766
已批准但未訂約：		
土地及建築成本	163,448	167,534
	<u>181,850</u>	<u>181,300</u>

上述款項181,850,000港元（二零零三年：181,300,000港元）涉及本集團於中華人民共和國中山市之商住綜合物業發展項目。

除上述披露者外，本公司及本集團於結算日並無其他重大承擔。

三十五、 或然負債

	集團		公司	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
銀行擔保	274,453	296,588	37,881	60,337
向附屬公司批出銀行融資 之擔保	—	—	20,000	20,000
	<u>274,453</u>	<u>296,588</u>	<u>57,881</u>	<u>80,337</u>

銀行擔保包括向給予星晨花園及星晨廣場物業之買家之抵押貸款之銀行，就結算日該等買家未償還之若干按揭貸款作出之回購擔保268,628,000港元（二零零三年：290,412,000港元）（公司一二零零四年：37,881,000港元；二零零三年：60,337,000港元）。

三十六、 關連方交易

年度內，本集團曾與關連方進行下列交易：

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
來自一間關連公司之租金收入：			
Laura Ashley Limited（「LAL」）	(i)	423	423
付予下列公司之建築設計顧問費：			
沈埃迪建築師事務所有限公司 （「沈埃迪建築師事務所」）	(ii)	440	1,304
城設設計（中國）有限公司 （「城設（中國）」）	(ii)	100	220
城設建築師事務所有限公司 （「城設」）	(ii)	16	62
來自MVM之利息收入	(iii)	18	73
支付MVM之物業管理費	(iv)	198	379
增購Plaza on Hyde Park Limited （「POHP」）之股份	(v)	21,114	—
增購星晨財務有限公司 （「星晨財務」）之股份	(vi)	—	8,000

(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。根據本集團於二零零四年與 LAL 訂立之租務協議，本集團向 LAL 出租辦公室，為期兩年（自二零零四年五月一日起計）。向 LAL 收取之租金乃參照公開市場租金而定。

(ii) 沈埃迪先生於二零零四年四月一日已辭任本公司之獨立非執行董事，彼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）及城設已發行股本50%之權益。該等費用乃參考當時市值收取。

(iii) MVM 從事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 Jubilation Properties Limited（星晨花園之發展商）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) 於二零零一年八月十七日，本公司與London Vista Hotel Limited（「London Vista」）訂立一項買賣協議（「協議」），收購 POHP 40% 股權，代價為95,352,000港元。根據協議，本公司獲授一項選擇權（「選擇權」），可於協議日期起計兩年內行使，按行使價25,806,000港元（可按協議規定予以調整）收購POHP額外11%股權。

於二零零四年八月四日，經本公司與London Vista雙方議定，本公司已撤回於二零零四年七月六日送交之行使選擇權通知，並向London Vista送交另一份行使選擇權通知，行使選擇權以代價21,114,000港元收購 POHP額外9%權益。可收購 POHP餘下 2%權益之選擇權之行使期，經雙方議定再延長十二個月至二零零五年八月十六日止。

該交易之其他詳情載於本公司二零零四年九月二日刊發之通函及上述財務報告之附註十六。

- (vi) 於二零零三年十二月，本公司向本公司主要股東福惠國際投資有限公司收購星晨財務（本公司以前擁有78.35%股份之附屬公司）額外8,000,000股普通股（代表18.64%權益），代價為8,000,000港元。該購買代價乃參照星晨財務於二零零三年十月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值釐定。

本集團於結算日與共同控制實體、聯營公司、關連公司及應收股東貸款之結餘分別載於財務報告附註十五、十六、二十一及二十四。

三十七、 財務報告之批准

本財務報告已於二零零五年四月八日獲董事會批准並授權刊發。