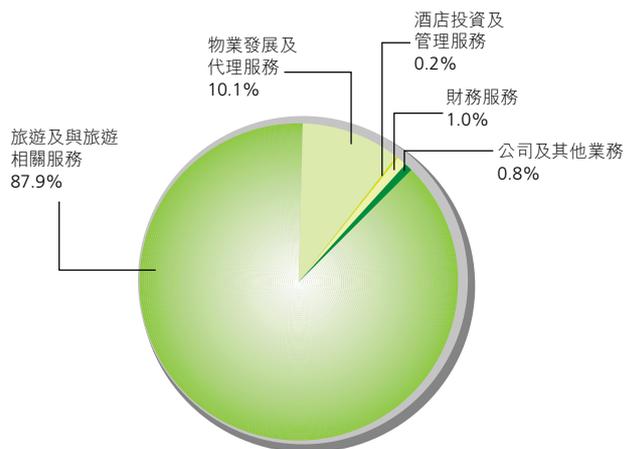


## 財務業績回顧

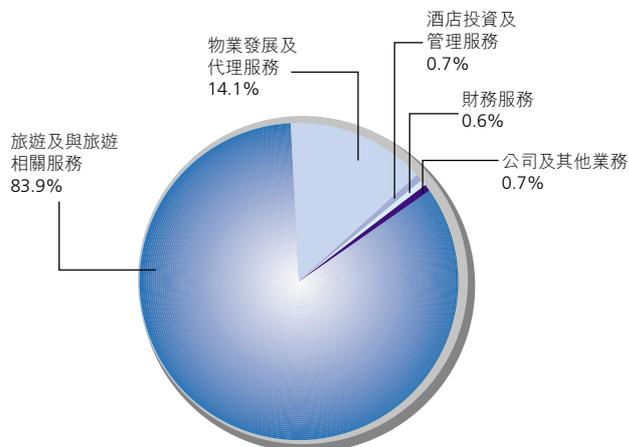
## 財務概要

	二零零五年		二零零四年	
	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	432,034	(20,845)	418,135	(16,280)
物業發展及代理服務	49,457	762	70,851	(5,745)
酒店投資及管理服務	1,062	28,694	3,327	916
財務服務	4,669	(1,252)	3,030	4,862
公司及其他業務	4,073	4,658	3,305	1,370
抵銷	(5,865)	-	(3,989)	-
	<b>485,430</b>	<b>12,017</b>	<b>494,659</b>	<b>(14,877)</b>
利息及股息收入	-	2,783	-	2,182
未分配開支	-	(16,179)	-	(28,470)
總額	<b>485,430</b>	<b>(1,379)</b>	<b>494,659</b>	<b>(41,165)</b>

按業務分類之營業額 — 二零零五年



按業務分類之營業額 — 二零零四年



按業務分類之貢獻



按區域分類：

中華人民共和國（「中國」）：

香港

其他地區

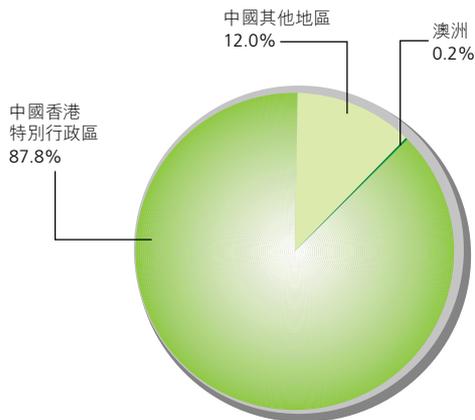
澳洲

其他國家

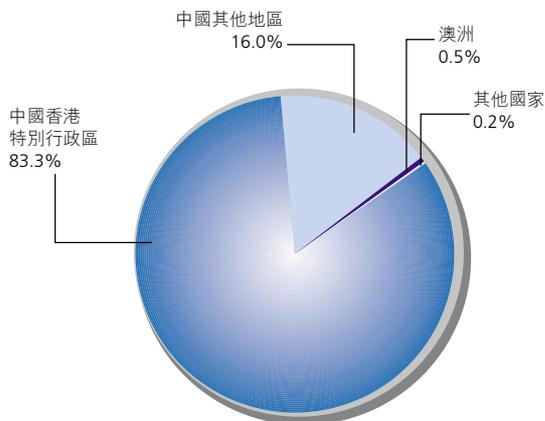
抵銷

	二零零五年		二零零四年	
	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
香港	425,904	(16,606)	412,175	(9,559)
其他地區	58,465	(142)	79,072	(6,053)
澳洲	1,061	29,894	2,249	(79)
其他國家	-	(1,129)	1,163	814
抵銷	-	-	-	-
	<b>485,430</b>	<b>12,017</b>	494,659	(14,877)
利息及股息收入	-	2,783	-	2,182
未分配開支	-	(16,179)	-	(28,470)
<b>總額</b>	<b>485,430</b>	<b>(1,379)</b>	494,659	(41,165)

按區域分類之營業額 — 二零零五年



按區域分類之營業額 — 二零零四年



按區域分類之貢獻



### 集團概覽

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業額為485,430,000港元，稍低於二零零四年同期之494,659,000港元。

於回顧年度，本集團所錄得之經營業務虧損，由二零零四年之41,165,000港元減至1,379,000港元。截至二零零五年十二月三十一日止年度，母公司權益持有人應佔虧損減至7,312,000港元，二零零四年則為38,955,000港元。本年度虧損中已包括出售本集團於Plaza on Hyde Park Limited之49%權益之收益30,233,000港元。

### 旅遊部

截至二零零五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432,034,000港元，較二零零四年之418,135,000港元增長3.3%。該增幅主要來自本集團旗下旅行社星晨旅遊有限公司（「星晨旅遊」），儘管星晨旅遊於二零零五年之外遊旅客人數減少，但有關營業額仍較去年增長3.3%。星晨旅遊表現改善，主要由於其票務部於二零零五年之營業額較去年上升21.9%。

由於競爭激烈，旅遊業之團費及毛利率（尤其是外遊旅行團）繼續面對下調壓力。香港經濟儘管整體有所復甦，然而亞洲金融風暴之負面影響、物業價格下滑產生之大量負資產業主，加上持續至二零零四年下半年之通縮，均對香港市民之消費情緒帶來影響，至今仍未完全恢復。客戶均精挑細選，傾向選擇團費較低之旅遊目的地，例如泰國及台灣，而非售價較高之長線旅行團。中國及世界其他地區爆發H5N1型禽流感，令前往受影響地區之旅行團數目大幅下滑。

於回顧年度，由於毛利率下跌及經營費用增加，旅遊部錄得虧損，由二零零四年虧損16,280,000港元增至虧損20,845,000港元。

### 房地產部

截至二零零五年十二月三十一日止年度，房地產部之總營業額，經扣減銷售稅後為49,457,000港元（二零零四年：70,851,000港元）。房地產部於二零零五年錄得溢利762,000港元，二零零四年則虧損5,745,000港元，原因為（其中包括）經營費用大幅減少及邊際利潤改善所致。

於二零零五年，房地產部主力推售星晨花園及星晨廣場未售出之竣工住宅單位，今年內售出手上價值超過46,000,000港元之存貨。截至二零零五年十二月三十一日止，第八期佛羅倫斯第一部份超過60%竣工單位經已售出。於二零零五年，星晨花園整體邊際利潤較二零零四年增加5.5個百分點。迄今，星晨廣場西地塊第一、第二及第三部份之總銷售已逾44,000,000港元，售出可供銷售單位總額逾72%。

## 酒店部

截至二零零五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1,062,000港元，二零零四年同期則為3,327,000港元。二零零五年五月，本集團完成出售本集團於Plaza on Hyde Park Limited（「POHP」）所佔49%權益，錄得收益30,233,000港元。本集團於POHP之權益於綜合資產負債表中列為「於聯營公司之權益」入賬。二零零五年之營運業績為溢利28,694,000港元，二零零四年則為溢利916,000港元。出售本集團於POHP之49%權益之收益30,233,000港元，已計入二零零五年之溢利。

## 財務服務部

截至二零零五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4,669,000港元，而二零零四年則為3,030,000港元。財務服務部之營業額來自證券經紀服務。截至二零零五年十二月三十一日止年度，財務服務部錄得虧損1,252,000港元，而二零零四年則為溢利4,862,000港元。從非上市投資收取之資本分派收益6,040,000港元，已計入去年4,862,000港元之溢利。

## 公司及其他業務

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團其他業務之營業額乃出租國衛中心若干辦公室之租金收入，為423,000港元，二零零四年則為423,000港元。本集團已採納香港會計準則第40號就投資物業以公平值入賬。於二零零五年十二月三十一日，本集團投資物業之重估值為10,611,000港元。投資物業之公平值收益1,965,000港元，於二零零五年之綜合損益表內確認。

## 區域分類

就各區域分類之收入貢獻而言，香港特區之收入來自旅遊及與旅遊相關服務、財務服務及其他業務。中華人民共和國（「中國」）之收入主要來自物業發展及代理服務。澳洲之收入乃來自酒店管理服務。其他國家之收入則來自在香港特區以外地區經營之旅遊及與旅遊相關服務。

## 資產負債表回顧

### 概覽

由於須自二零零五年一月一日起採納新訂及經修訂香港財務報告準則，鑑於就於聯營公司之權益、按公平值重列若干資產及按市值確認金融資產之會計政策出現變動，本集團已於其二零零五年年度財務報告中納入期初調整。有關影響之詳情已載於本集團二零零五年年度財務報告附註二及附註三。於二零零五年十二月三十一日，本集團之非流動資產為152,664,000港元，相對二零零四年十二月三十一日為313,949,000港元減少161,285,000港元。非流動資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、可供出售金融資產、已抵押銀行結餘及定期存款與遞延稅項資產。於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動資產總額為309,045,000港元，而二零零四年十二月三十一日則為308,613,000港元。於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債為172,411,000港元，二零零四年十二月三十一日則為287,830,000港元。非流動資產減少，主要因為出售本集團於一間聯營公司Plaza on Hyde Park Limited之權益所致，而流動負債減少則主要因為於二零零五年償還120,000,000港元銀行循環貸款所致。

### 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65,743,000港元，主要包括年利率介乎2.21厘至7.00厘之短期銀行貸款，利率於各提取日釐定。本集團之銀行信貸以港元計值。於二零零五年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為1,135,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動負債總額為65,743,000港元，而於二零零四年十二月三十一日則為185,739,000港元。於結算日，本集團之權益總額為289,298,000港元，而於二零零四年十二月三十一日則為334,732,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之資產與流動負債比率為0.23，而於二零零四年十二月三十一日則為0.55。該比率乃按照本集團之流動負債總額除以權益總額為基準計算。由於本集團償還其銀行借款，本集團之資產與負債比率於二零零五年下降。

本集團於現金及財務管理方面採納保守之財務政策。為更有效控制風險及盡量減低資金成本，本集團統一管理財務活動。

### 資本承擔

於結算日，本集團之資本承擔合共1,287,000港元，該資本承擔主要就本集團於中華人民共和國中山市之物業項目而作出，並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。

### 或然負債

於結算日，本集團之或然負債為245,041,000港元。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲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。

### 抵押集團資產

於結算日，本集團將總賬面值89,353,000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融資。此外，為數3,404,000港元之非流動銀行結餘及定期存款亦已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向於中華人民共和國中山市星晨花園及星晨廣場之物業買家提供按揭貸款融資。

### 僱員分析

於二零零五年十二月三十一日，本集團受僱員工總數448人，而於二零零四年十二月三十一日則為460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，本集團並無僱員購股權計劃。本集團繼續推行全面優質管理計劃，作為整體人力資源培訓及發展計劃之部分，以讓僱員學習所需技能及經驗，應付未來各種挑戰及競爭。

### 新業務及重大收購

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購及新業務。