

二零零五年十二月三十一日

## 一、 公司資料

本公司乃一間於開曼群島註冊成立之上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址載於本年報之「公司資料」一節。

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
- 酒店投資及管理服務
- 提供財務服務及證券經紀服務

## 二、 採納全新及經修訂之會計準則

### 全新及經修訂香港財務報告準則之影響

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之多項全新及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「新香港財務報告準則」）。該等財務報告準則適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間。應用全新及經修訂香港財務報告準則引致綜合損益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列出現變動。該等呈列之變動已予追溯應用。採納全新及經修訂香港財務報告準則引致本集團下列方面之會計政策出現重大變動，並對本年度或過往會計年度業績之編製及呈列方式產生重大影響：

#### (a) 租賃土地及持作自用樓宇

於二零零五年一月一日前，租賃土地及持作自用樓宇列作物業、機器及設備，並按成本減累計折舊及任何減值列賬。於本年度內，本集團應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇部份應視乎租賃類別獨立入賬，除非於土地及樓宇部份之間無法可靠地分配有關租賃付款額，在此情況下，全部租賃一般作為融資租賃處理。對於土地與樓宇部份之間能夠可靠分配租賃付款額之部份，本集團將付款額物業、機器及設備中重新分類租賃土地為經營租賃下之預付租賃付款額。預付租賃付款額按成本列賬，並以直線法就租賃年期攤銷。比較數字經已重列。另外，倘土地與樓宇部份之間不能可靠地作出分配，租賃土地繼續作為物業、機器及設備入賬。

二零零五年十二月三十一日

**(b) 金融工具**

於本年度，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號要求作出追溯性應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效，基本不容許對金融資產及負債進行追溯性之確認、不再確認或計量。實施香港會計準則第32號及香港會計準則第39號引致之主要影響概述如下：

於二零零五年一月一日前，本集團按照會計實務準則（「會計實務準則」）第24號「投資證券之會計計算」之處理準則分類及計量債務證券與股本證券。根據會計實務準則第24號，債務證券投資及股本證券投資分類為作持續策略或長期目的長期投資及持作買賣目的之短期投資。長期投資按成本減任何減值虧損列賬，而短期投資按公平值計量，未變現損益呈報為溢利或虧損。自二零零五年一月一日或以後，本集團按照香港會計準則第39號將其債務證券及股本證券分類為「按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收賬項」。其分類取決於取得有關資產之目的。非屬對沖用途之部份「按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值之變動分別確認為損益及權益。「貸款及應收賬項」使用有效利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年一月一日，本集團將其債務證券及股本證券分類，並在累計虧損結餘及金融資產儲備結餘中作出調整。比較數字尚未重列。

**(c) 投資物業**

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇使用公平值法計算投資物業，該方法要求投資物業公平值變動產生之損益直接於發生期間確認為收益或虧損。於過往年度，會計實務準則第13號「投資物業之會計計算」下之投資物業按公開市值計量，重估盈餘或虧絀計入投資物業重估儲備賬或從其中扣除，除非該儲備之結餘不足以彌補重估減值，在此情況下，重估減值超過投資物業重估儲備結餘之差額從損益表中扣除。倘過往已從損益表中扣除減值而其後產生重估增值，則增值部份中過往扣除減值之部份計入損益表。本集團已應用香港會計準則第40號之相關過渡條文規定並選擇自二零零五年一月一日以後應用香港會計準則第40號。於二零零五年一月一日，投資物業重估儲備項下之數額已轉撥至本集團之累計虧損。

二零零五年十二月三十一日

**(d) 業務合併**

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」，對於協定日期為二零零五年一月一日或以後之業務合併有效。本集團應用香港財務報告準則第3號之主要影響概述如下：

於過往年度，於二零零一年一月一日前因收購產生之商譽／負商譽在收購年度於綜合商譽儲備撇銷，不於綜合損益表中確認，直至收購之業務被出售或減值止。

於二零零一年一月一日或以後收購產生之商譽於綜合資產負債表中確認為資產，並以直線法就其估計可用年期攤銷，並當有任何減值跡象時進行減值測試。負商譽於綜合資產負債表中列賬，並於綜合損益表中就收購之可折舊／可攤銷資產之餘下平均使用年期有系統地確認。超過所收購之非貨幣資產公平值之任何負商譽數額確認為當期收入。倘與收購計劃中確定並能可靠計量之未來預期虧損及開支有關，則在此情況下，於確認未來虧損及開支時在綜合損益表內確認為收入。如屬聯營公司及共同控制實體，未於綜合損益表中確認之任何未攤銷商譽／未入賬之負商譽均按其賬面值入賬，而非作為在綜合資產負債表中作為一項獨立已確定資產／項目。

自二零零五年一月一日起，根據香港財務報告準則第3號，收購產生之商譽不再予以攤銷，惟須進行年度減值評估（或倘有事件或情況變動顯示賬面值可能減值，則須進行更頻繁之評估）。任何已確認之商譽減值虧損於隨後期間不予撥回。

本集團於被收購之可確定資產、負債及或然負債公平淨值之權益超過所收購附屬公司及聯營公司成本之超額（過往稱為「負商譽」）於重新評估後於損益表中即期確認。

香港財務報告準則第3號之過渡條文規定本集團於二零零五年一月一日將累計攤銷之賬面數額與商譽成本之相應賬項對銷，且終止確認負商譽（包括綜合商譽儲備中其餘下部分）之賬面數額，將其轉入累計虧損。過往從綜合商譽儲備對銷之商譽繼續由綜合商譽儲備撇銷，當所有或部份與商譽相關業務被出售時或當商譽相關之現金產生單位發生減值時，則不於綜合損益表中確認。

根據香港財務報告準則第3號之過渡條文規定，比較數字尚未重列。

二零零五年十二月三十一日

**(e) 於共同控制實體之權益**

於二零零五年一月一日前，於共同控制實體之權益採用權益法入賬。香港會計準則第31號「於合營公司之權益」允許實體使用比例綜合法或權益法計算於共同控制實體之權益。於應用香港會計準則第31號後，本集團選擇繼續使用權益法計量於共同控制實體之權益。有關於共同控制實體權益之會計政策並無變動。

**(f) 少數股東權益**

於過往年度，於結算日之少數股東權益在綜合資產負債表內作為資產淨額之扣減及與負債分開呈列。本集團於本年度業績之少數股東權益亦於損益表內分開呈報，並列作為計算母公司權益持有人應佔溢利／虧損前之扣減。

自二零零五年一月一日起，為符合香港會計準則第1號「財務報告之呈列」及香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報告」之規定，於結算日之少數股東權益於綜合資產負債表之權益項下呈列，與母公司權益持有人應佔之權益分開。本集團於本年度業績之少數股東權益作為本年度少數股東權益與母公司權益持有人間之溢利或虧損總額之分配列示於綜合損益表上。

比較年度於綜合資產負債表、綜合損益表及綜合權益變動表內呈列之少數股東權益均已據此重列。

**(g) 銷售發展中物業之預售合約****收入確認**

於二零零五年一月一日前，預售發展中物業之收入按完工進度作依據，於完成有約束力之銷售協議時確認。

自二零零五年一月一日起及其後，根據香港詮釋第3號（「香港詮釋第3號」）銷售未完工發展物業產生之收入僅於符合香港會計準則第18號「收入」第14段指明之所有標準後方予確認。

本集團已應用香港詮釋第3號有關銷售發展中物業之預售合約之收入確認之過渡條文，並選擇將香港詮釋第3號應用於二零零五年一月一日或以後簽訂之銷售發展中物業之預售合約。因此，並無過往年度數字重列。

二零零五年十二月三十一日

## 三、 會計政策重大變動之影響概要

上文附註二所述之會計政策之重大變動對本會計年度及上一會計年度業績構成之影響如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔聯營公司溢利之減少	-	(317)
應佔一間聯營公司之稅項之減少	-	317
投資物業公平值變動產生之收益	1,965	-
金融資產公平值變動產生之收益	436	-
確認為收入之負商譽減少	(105)	-
年度溢利增加	<u>2,296</u>	<u>-</u>

二零零五年十二月三十一日

本集團於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之綜合資產負債表應用全新及經修訂香港財務報告準則之重大累積影響如下：

	於二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (原呈列)	調整 港幣千元	於二零零四年 十二月 三十一日 港幣千元 (重列)	調整 港幣千元	於二零零五年 一月一日 港幣千元 (重列)
物業、機器及設備	104,257	(2,704)	101,553	-	101,553
預付土地使用權租賃款	-	2,704	2,704	-	2,704
投資物業	8,646	-	8,646	-	8,646
於一間共同控制實體之權益	1,050	751	1,801	-	1,801
於聯營公司之權益	151,099	2,868	153,967	6,196	160,163
長期投資	16,199	-	16,199	(16,199)	-
聯營公司欠款	-	1,186	1,186	-	1,186
可供出售金融資產	-	-	-	11,230	11,230
短期投資	2,811	-	2,811	(2,811)	-
按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產	-	-	-	2,811	2,811
欠一間共同控制實體款項	-	(751)	(751)	-	(751)
欠聯營公司款項	-	(4,054)	(4,054)	-	(4,054)
銀行計息貸款	(16,710)	(9,558)	(26,268)	-	(26,268)
其他資產/負債	76,938	-	76,938	-	76,938
資產淨額	344,290	(9,558)	334,732	1,227	335,959
股本	482,910	-	482,910	-	482,910
累計虧損	(251,161)	-	(251,161)	7,932	(243,229)
商譽儲備	(78)	-	(78)	(164)	(242)
投資物業重估儲備	1,572	-	1,572	(1,572)	-
金融資產儲備	-	-	-	(4,969)	(4,969)
其他儲備	27,378	-	27,378	-	27,378
少數股東權益	83,669	(9,558)	74,111	-	74,111
權益總額	344,290	(9,558)	334,732	1,227	335,959

二零零五年十二月三十一日

倘上述變動對已申報之二零零四年及二零零五年業績有影響，則有關影響於已申報之每股基本虧損款項之詳情如下：

	二零零五年 仙	二零零四年 仙
調整前每股虧損	(0.2)	(1.6)
會計政策變動引致之影響	(0.1)	-
申報／重列	<u>(0.3)</u>	<u>(1.6)</u>

由於截至二零零五年十二月三十一日止年度並未出現任何具攤薄效應之事件，故無提呈本年度之每股攤薄虧損。

由於本年度尚未行使之認股權證對本年度之每股基本虧損具反攤薄影響，故此並無列出截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

香港會計師公會已刊發現有準則之若干新準則、修訂內容及詮釋（統稱「新準則」），新準則對於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間有效。本集團毋須於截至二零零五年十二月三十一日止年度之財務報告內採納該等新準則。本集團已開始評估該等新準則之影響，惟尚未能確定該等新準則是否會對本集團之營運業績及財務狀況構成重大影響。

#### 四、 主要會計政策概要

##### 編製基準

此等財務報告已按照香港會計師公會頒佈之所有香港財務報告準則、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報告亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。此等財務報告乃按歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具除外，該等物業及金融工具則按公平值或重估數額（按適用者）計量。

根據香港財務報告準則，財務報告之編製須作出若干關鍵會計估計。同時，在應用本公司會計政策之過程中，需要管理層行使其判斷。在財務報告中涉及高度判斷或複雜程度之範疇，或有重要假設及估計之範疇已於附註五中披露。

本集團採納之主要會計政策概要於下文載列。

##### 綜合基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至二零零五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。

二零零五年十二月三十一日

於結算日之少數股東權益，即並非由本公司（不論直接或間接透過附屬公司）擁有之股份權益應佔之附屬公司資產淨值部份，於綜合資產負債表及綜合權益變動表之權益項下呈列，與本公司權益持有人應佔之權益分開。本集團業績之少數股東權益作為本年度少數股東權益與本公司權益持有人間之溢利或虧損總額之分配列示於綜合損益表上。

#### 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。

於附屬公司之投資由控制生效當日至控制停止當日止於綜合財務報告中綜合入賬。

於本公司之資產負債表內，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。

二零零五年十二月三十一日

### 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本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債之公平值之金額。商譽按成本值撇減任何累計減值虧損列賬，並須接受年度減值檢討。倘為聯營公司及共同控制實體之任何未攤銷商譽當於綜合資產負債表包含在彼等之賬面值列賬，而並非列為獨立之可識別資產。

就減值測試而言，收購產生之商譽乃被分配至預期將自收購協同效益獲益之各有關現金產生單位或多個現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位於每年及有跡象顯示該單位可能出現減值時進行測試。於自收購產生商譽之財政年度，獲分配商譽之現金產生單位於財政年度結束前進行測試。

二零零五年十二月三十一日

倘現金產生單位可收回金額少於該單位賬面值，則分配減值虧損，首先調低分配至該單位之任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產之賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽任何減值虧損直接於損益表確認。商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

在出售附屬公司、聯營公司或共同控制實體時，應佔商譽金額會計入出售所得收益或虧損中。

本集團於被收購之可確定資產、負債及或然負債公平淨值之權益超過收購成本之超額（過往稱為負商譽）於損益表中即期確認。

#### 資產減值（商譽除外）

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。除非某類資產產生之現金流量不能獨立於其他資產或多項資產所產生之現金流量（在此情況下，可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定），否則資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公平值減銷售成本售價淨額較高者計算，並按個別資產釐定。

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。評估使用價值時是以除稅前之折扣率計算預計未來之現金流量之現值，而該折扣率反映當時市場對金錢時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於所產生期間計入損益表。

資產於各申報日進行評估，以決定是否有任何跡象顯示過往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，則估計可收回金額。

先前確認之資產減值虧損（商譽除外），僅當用以釐定該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。該減值虧損之撥回於其產生之期間計入損益表。

二零零五年十二月三十一日

### 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，該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及扣除剩餘價值後計算。就此而採用之主要折舊年率如下：

永久業權土地	無
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%

倘一項物業、機器及設備各部份之可使用年期並不相同，該項目各部份之成本將按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。

剩餘價值、可用年期及折舊方法於各結算日予以檢討，並在適當情況下加以調整。

一項物業、機器及設備已出售或估計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不再獲確認。因出售或棄用並於年內損益表中確認之任何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

投資物業指土地及／或樓宇擬作賺取租金收入及／或作資本增值用途。

投資物業不予折舊，並於結算日按公平值列賬。投資物業公平值變動或因其棄用或出售所產生之任何收益及虧損乃於產生之期間計入損益表。投資物業之租金收入乃以收入確認中附註(f)入賬。

二零零五年十二月三十一日

### 預付土地使用權租賃款

租賃土地之使用權被分類為預付租賃款，並以直線法就租賃年期攤銷。

### 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

本集團擁有絕大部份擁有權風險及回報之租賃均為融資租約。融資租約乃在租賃開始時按租賃資產之公平值與最低租賃付款之現值較低者撥充資本。按撥充資本之融資租約持有之資產已列入物業、機器及設備內，並按租約年期及資產估計可使用年期中兩者之較短者折舊。融資成本將列入損益賬內，藉此制定每個期間對負債結餘之劃一固定利率。

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計入損益表。倘本集團為承租人，則根據經營租約應付之租金（扣除出租者給予之任何優惠）以直線法按租約年期於損益表扣除。

### 投資

於二零零五年一月一日前，本集團將其證券投資（附屬公司及共同控制實體除外）分類為長期投資及短期投資。

長期投資按成本值撇減任何減值虧損撥備列賬。在各結算日，本集團均會對個別投資的賬面值進行檢討，以評估其公平值是否已下跌至低於其賬面值。倘若不屬暫時性下跌，該等證券賬面值將被調減至其公平值。減值虧損將在損益表中確認為開支。如引致撇減或註銷之情況及事件不再存在，且有確切證據顯示此新的情況及事件在可預見未來將會持續，則會將該減值虧損撥回損益表。

二零零五年十二月三十一日

短期投資按公平值列賬。在各結算日，短期投資之市值變動而引致之未變現盈虧淨額均在損益表中確認。出售短期投資之盈利或虧損是指出售所得款項淨額與賬面值之差額，並於產生時在損益表確認。

自二零零五年一月一日或以後，本集團將其投資分為以下類別：於損益賬按公平值處理之金融資產、可供出售金融資產及貸款及應收賬項。其分類取決於取得有關投資之目的。管理層將於初步確認時為其投資分類，並於每個申報日重新評估此項分類。

金融資產之買賣，均於交易日（即本集團承諾買賣該資產當日）確認。金融資產初步按公平值加上交易成本確認。當本集團從該等金融資產收取現金流量之權利已到期或已被轉讓，以及本集團已將擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則該等項目將不予繼續確認。

投資及衍生金融工具之公平值乃按即期買入價所計算。

**(a) 可供出售金融資產**

可供出售金融資產乃指定為此類別或並無列入任何其他類別之非衍生工具。其按公平值列賬，而自公平值變動而產生之未變現收益及虧損於資產負債表之權益中確認。此類別之資產計入為非流動資產，除非管理層擬於結算日起計十二個月內出售有關資產則作別論。

**(b) 於損益賬按公平值處理之金融資產**

如所收購之金融資產（包括衍生金融工具）主要是為了在短期內出售，或須按管理層指定，則分類為於損益賬按公平值處理之金融資產。若此類別之資產為持作買賣用途，或預期於結算日起計十二個月內變現，則劃分為流動資產。

**(c) 貸款及應收賬項**

貸款及應收賬項並非於活躍市場報價而且具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。當本集團直接向債務人提供款項、貨品或服務且無意買賣應收款項，則產生貸款及應收賬項。該等款項包括於流動資產內，惟不包括到期日為結算日起計十二個月後者。該等款項會列作非流動資產。貸款及應收賬項於資產負債表中計入應收貿易賬項及其他應收賬項。

二零零五年十二月三十一日

本集團會於每個結算日評估是否存在客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產出現減值。倘若歸類為可供出售之股本證券，於釐定證券有否出現減值時，會考慮證券公平值是否大幅或長時間下跌至低於其成本值。倘若存在任何證據顯示可供出售金融資產出現減值，則其累計虧損（按收購成本與當時公平值之差額，減該金融資產以往於損益表內確認之任何減值虧損計量）會自權益中撤銷，並於損益表內確認。於損益表內就權益性工具確認之減值虧損不會透過損益表撥回。

### 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。

### 應收貿易賬項及其他應收賬項

應收貿易賬項及其他應收賬項初步按公平值確認入賬，其後則按經攤銷成本值減呆壞賬減值虧損後列賬，惟倘應收賬項為向關連人士提供並無任何固定還款期之免息貸款或貼現之影響屬微不足道則例外。於該等情況下，應收賬項按成本值減呆壞賬減值虧損後列賬。

### 應付貿易賬項及其他應付賬項

應付貿易賬項及其他應付賬項初步按公平值確認入賬，其後則按經攤銷成本值列賬，惟倘貼現之影響屬微不足道則例外，於該情況下，則按成本值列賬。

二零零五年十二月三十一日

### 計息貸款

計息貸款初步按公平值減有關交易成本入賬。於初步確認後，有息貸款按攤銷成本列賬，即有息貸款之成本與其償還金額之差額按實際利率法在貸款期限內於損益中確認。

### 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

該等財務報告以港元（本公司之功能及呈報貨幣）呈列。本集團屬下各實體自行決定功能貨幣，而各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計算。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。倘數額涉及重大之金錢時間價值，則按預期用以履行責任之開支之現值作出撥備。

當不大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。

二零零五年十二月三十一日

### 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。倘未來有可能有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。

### 貸款成本

因收購、建設或生產符合規定之資產（需於一段長時間方能達致其原定用途或出售者）而直接產生之貸款成本撥充該等資產之部份成本。倘絕大部份資產已可作其原定用途或出售，則該等借貸成本將會停止撥充資本。從特定貸款待支付符合規定資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從撥充資本之貸款成本中扣除。

所有其他貸款成本乃於發生時於即期之損益賬中確認。

### 關連方

下述情況下的一方被視為與本集團有關連：

- (a) 該方直接、或通過一個或多個中介間接(i)控制或受控於本集團，或與本集團受到共同之控制；(ii)在本集團中擁有權益，使其對本集團擁有重要影響；或(iii)擁有對本集團之聯合控制；
- (b) 該方是聯營公司；
- (c) 該方是一間共同控制實體；
- (d) 該方是本集團或其母公司之重要管理人員之成員；
- (e) 該方是(a)或(d)項中所指之任何個人之密切家庭成員；
- (f) 該方是一間(d)或(e)項中所指之個人控制之、共同控制之或對其有重大影響之或者該等個人在其中擁有重要表決權之實體；或
- (g) 該方是針對本集團之員工福利之聘用後福利計畫中之一方，或者是作為本集團之關連方之任何實體中之一方。

二零零五年十二月三十一日

## 五、 重大會計估計及判斷

本集團用於編製財務報告之估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在當時情況下對相信為合理之未來事件進行預測）作出，並會持續予以評估。

本集團就未來作出估計及假設，而該等會計估計有時難免偏離相關實際業績。有關附帶風險足以導致須於下一財政年度內就資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設載列如下。

### 物業、機器及設備之可使用年期及減值

本集團之管理層為其物業、機器及設備釐定估計可使用年期及相關折舊支出。此估計以相似性質及功能之物業、機器及設備之實際可使用年期之過往經驗為基準。倘可使用年期與之前估計者不同，管理層將調整折舊支出，或註銷或撇銷已棄置或出售之技術上過時或非策略性之資產。

如發生任何事件或環境變化而導致未能收回賬面值，則會檢討物業、機器及設備之減值情況。

物業、機器及設備之減值虧損乃根據附註四主要會計政策概要所述之會計政策就賬面值超出其可收回金額之數額確認。可收回金額乃按照公平值減相關銷售成本而釐定，乃基於所擁有資料以反映知情及自願之各方於各結算日按公平原則進行交易以出售資產並經扣減相關出售成本後可取得之金額。

### 所得稅及遞延稅項

本集團於各地均需繳納所得稅。於釐定稅項撥備金額及相關稅項支付時間時，須作出重大判斷。於日常業務過程中未能準確釐定最終需繳納稅項之交易及計算相當繁多。若該等事項之最終稅務結果與最初記錄之金額不同，該等差額將影響作出該等釐定期間之所得稅及遞延稅項撥備。

遞延稅項資產之確認主要涉及稅項虧損及若干暫時差別，並取決於管理層對可用於抵銷可動用稅項虧損或暫時差別之未來應課稅溢利之預期。該等實際抵銷之結果或有不同。

二零零五年十二月三十一日

## 六、 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融資產及負債包括銀行結餘及現金、股份投資、貸款、應收貿易賬項及其他應收賬項、應付貿易賬項及其他應付賬項、應付／應收關連公司、聯營公司及一間共同控制實體的款項及已抵押銀行結餘及定期存款。該等金融工具之詳情披露於各附註內。該等金融工具附帶之風險及有關如何降低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，確保能以有效方式及時實施適當之措施。

### 貨幣風險

本集團之若干附屬公司存在外幣交易，導致本集團須承受外幣風險。本集團之若干銀行結餘，已抵押銀行存款及應收貿易賬項以外幣計值。

本集團目前已制定對沖外幣之政策。本集團並未利用任何衍生工具以降低滙率變動對其經濟之影響。然而，管理層持續監察外滙風險及對各種貨幣之需求，並將於有需要時考慮為重大外幣風險進行對沖。

### 信貸風險

倘若交易對方無法履行彼等截至二零零五年十二月三十一日有關每類已確認金融資產之債項，本集團承受之最大信貸風險為綜合資產負債表內所列示之該等資產之賬面值。為盡量降低信貸風險，本集團已設立若干監管程序，確保能採取跟進行動追收逾期債務。此外，於各結算日，本集團定期檢討每宗個別應收貿易賬項之可收回金額，確保就無法收回金額作出足夠之減值虧損。

由於交易對方為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之商業銀行，故流動資金之信貸風險有限。本集團並無高度集中之信貸風險，風險分佈於數目眾多之交易對方及客戶。

### 現金流量利率風險

由於本集團之短期銀行貸款乃以財務報告附註三十一所披露之多種利率計息，故須承擔現金流量利率變動風險。本集團之債務是用於支援企業一般性用途，包括資本性支出及所需營運資金。本集團目前並無對沖利率之政策，且並未利用任何衍生工具以降低利率變動對其經濟之影響。

二零零五年十二月三十一日

## 七、 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。

二零零五年十二月三十一日

## (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、負債及支出資料：

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展及 代理服務		酒店投資 及管理服務		財務服務		公司及 其他業務		抵銷		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
分類收入：														
銷售予外界客戶	432,034	418,135	49,457	70,851	1,062	3,327	2,454	1,923	423	423	-	-	485,430	494,659
分類間之銷售	-	-	-	-	-	-	2,215	1,107	3,650	2,882	(5,865)	(3,989)	-	-
其他收入及收益	7,002	5,887	3,487	2,569	30,256	-	436	6,105	1,966	157	-	-	43,147	14,718
總收入	439,036	424,022	52,944	73,420	31,318	3,327	5,105	9,135	6,039	3,462	(5,865)	(3,989)	528,577	509,377
分類業績	(20,845)	(16,280)	762	(5,745)	28,694	916	(1,252)	4,862	4,658	1,370	-	-	12,017	(14,877)
利息及股息收入													2,783	2,182
未分配開支													(16,179)	(28,470)
經營業務虧損													(1,379)	(41,165)
財務費用													(4,747)	(3,972)
應佔聯營公司 （虧損）／溢利	(1,207)	(413)	1	(5)	875	2,677	-	-	-	-	-	-	(331)	2,259
應佔一間共同控制實體 溢利／（虧損）	68	83	-	(650)	-	-	-	-	-	-	-	-	68	(567)
除稅前虧損													(6,389)	(43,445)
稅項													(1,135)	2,102
年度內虧損													(7,524)	(41,343)
少數股東權益													212	2,388
母公司權益持有人 應佔虧損													(7,312)	(38,955)

二零零五年十二月三十一日

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展及 代理服務		酒店投資 及管理服務		財務服務		公司及 其他業務		抵銷		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
分類資產	77,691	113,335	282,953	286,570	37,407	45,007	58,679	64,336	185,331	215,638	(193,671)	(277,103)	448,390	447,783
於聯營公司之權益	21	1,677	-	(608)	-	152,898	-	-	-	-	-	-	21	153,967
於一間共同控制實體 之權益	1,904	1,801	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,904	1,801
未分配資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,394	19,011
資產總額													461,709	622,562
分類負債	198,206	221,834	37,658	45,608	11,615	12,211	9,564	10,993	52,921	98,096	(193,702)	(277,094)	116,262	111,648
未分配負債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,149	176,182
負債總額													172,411	287,830
其他分類資料：														
資本支出	1,236	519	271	115	43	-	-	23	-	15	-	-	1,550	672
折舊	633	460	987	875	30	43	10	26	1,073	1,144	-	-	2,733	2,548
預付土地使用權租 賃款攤銷	-	-	58	57	-	-	-	-	-	-	-	-	58	57

## (ii) 按區域分類

下表呈列本集團按區域分類之收入、若干資產及支出資料：

	香港特區		中國 其他地區		澳洲		其他國家		抵銷		綜合	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元										
分類收入：												
銷售予外界客戶	425,904	412,175	58,465	79,072	1,061	2,249	-	1,163	-	-	485,430	494,659
其他分類資料：												
分類資產	149,351	146,953	286,917	293,004	24,926	26,788	46,057	202,046	(45,542)	(46,229)	461,709	622,562
支出資料：												
資本支出	1,218	489	289	183	43	-	-	-	-	-	1,550	672

二零零五年十二月三十一日

## 八、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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>營業額</b>		
旅遊及與旅遊相關服務	432,034	418,135
物業發展及代理服務	49,457	70,851
酒店投資及管理服務	1,062	3,327
財務服務	2,454	1,923
其他	423	423
	<b>485,430</b>	<b>494,659</b>
<b>其他收入</b>		
利息收入	2,783	1,324
沒收買家物業訂金所產生之收入	15	182
簽證收入	585	805
佣金收入	4,716	4,435
非上市長期投資所得股息	–	858
其他	5,197	2,921
	<b>13,296</b>	<b>10,525</b>
<b>收益</b>		
非上市長期投資所得資本分派之收益	–	6,040
投資物業公平值變動產生之收益	1,965	–
金融資產公平值變動產生之收益	436	–
出售一間聯營公司所得收益	30,233	–
年度內確認之負商譽收入	–	335
	<b>32,634</b>	<b>6,375</b>
	<b>45,930</b>	<b>16,900</b>

二零零五年十二月三十一日

## 九、經營業務虧損

本集團之經營業務虧損已扣除／(計入)：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
出售存貨之成本	973	3,865
提供服務之成本	388,678	374,983
出售物業之成本	34,652	52,799
折舊		
自置物業、機器及設備	2,733	2,548
攤銷		
預付土地使用權租賃款	58	57
有關土地及樓宇經營租約之最低租金	8,173	11,104
核數師薪酬		
— 審核服務	694	525
— 其他服務	299	47
	993	572
員工成本(包括董事薪酬·附註十一)：		
工資及薪金	38,627	37,728
退休金供款	829	1,607
減：已沒收供款	(252)	(228)
退休金供款淨額	577	1,379
總員工成本	39,204	39,107
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)	80	(79)
出售按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產之收益**	(79)	—
出售可供出售金融資產之收益**	(278)	—
出售一間聯營公司之虧損*	450	—
短期投資虧損*	—	501
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
應佔聯營公司(虧損)／溢利(包括應佔聯營公司應佔稅項)	(331)	2,259
外匯虧損／(收益)淨額	5,164	(179)

\* 出售一間聯營公司之虧損、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。

\*\* 出售可供出售金融資產之收益及出售按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產之收益均計入綜合損益表「營業額」一項。

於二零零五年十二月三十一日，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(二零零四年：無)。

二零零五年十二月三十一日

## 十、財務費用

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支之利息	<b>4,747</b>	3,972

## 十一、董事薪酬

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
袍金：		
執行董事	<b>8</b>	4
非執行董事	<b>45</b>	44
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	<b>1,303</b>	1,223
退休金供款	<b>4</b>	27
	<b>1,360</b>	1,298

已付或應付九位（二零零四年：十一位）董事薪酬如下：

## 二零零五年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本薪金、房屋、 其他津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
鄭潤洪 (於二零零五年八月一日獲再次委任)	5	805	-	810
陳木成 (於二零零五年九月十二日辭任)	3	498	4	505
<b>非執行董事</b>				
丹斯里丘繼炳博士	5	-	-	5
闕國英	5	-	-	5
陳蓮池	5	-	-	5
Anthony YAP (闕國英之代行董事)	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
黃錦麟	10	-	-	10
黃文倫	10	-	-	10
胡豐春	10	-	-	10
	<b>53</b>	<b>1,303</b>	<b>4</b>	<b>1,360</b>

二零零五年十二月三十一日

## 二零零四年

董事姓名	董事袍金 港幣千元	基本 薪酬、房屋、 其他津貼 及實物利益 港幣千元	退休福利 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
<b>執行董事</b>				
陳木成	4	573	–	577
<b>非執行董事</b>				
丹斯里丘繼炳博士	5	–	–	5
鄭潤洪	5	650	27	682
闕國英	5	–	–	5
陳蓮池	5	–	–	5
Anthony YAP (闕國英之代行董事)	–	–	–	–
<b>獨立非執行董事</b>				
黃錦麟	10	–	–	10
黃文倫	3	–	–	3
胡豐春	3	–	–	3
沈埃迪 (於二零零四年四月一日辭任)	3	–	–	3
李民斌 (於二零零四年二月十六日獲委任， 於二零零四年九月一日辭任)	5	–	–	5
	<u>48</u>	<u>1,223</u>	<u>27</u>	<u>1,298</u>

於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度內，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

二零零五年十二月三十一日

## 十二、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（二零零四年：兩位），其薪酬詳情見上文財務報告附註十一。其餘三位（二零零四年：三位）屬無一1,000,000港元組別之每位非董事最高薪僱員薪酬之分析如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
基本薪酬、房屋、其他津貼及實物利益	3,017	2,923
退休金供款	41	67
	<u>3,058</u>	<u>2,990</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（二零零四年：無）。

## 十三、稅項

(a) 綜合損益表中之稅項金額指：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
稅項		
海外		
— 本年度	1,315	1,984
— 於過往年度超額撥備	(220)	(2,976)
遞延稅項		
— 本年度	40	(1,110)
稅項支出／(撥回)	<u>1,135</u>	<u>(2,102)</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（二零零四年：無）。

二零零五年十二月三十一日

(b) 按適用稅率計算之稅項支出／(撥回)及會計虧損對賬如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
除稅前虧損	<b>(6,389)</b>	(43,445)
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)	<b>(963)</b>	(6,720)
計算應課稅溢利時之不課稅收入之稅項影響	<b>(6,150)</b>	(1,406)
計算應課稅溢利時不予扣減開支之稅項影響	<b>1,788</b>	2,695
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	<b>8,136</b>	7,670
動用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	<b>(749)</b>	(410)
過往年度超額撥備	<b>(927)</b>	(3,931)
稅項支出／(撥回)	<b>1,135</b>	(2,102)

**十四、母公司權益持有人應佔虧損**

母公司權益持有人應佔虧損包括已於本公司財務報告處理之溢利41,159,000港元(二零零四年：虧損55,159,000港元)。

**十五、每股虧損**

每股基本虧損乃根據年度內母公司權益持有人應佔虧損7,312,000港元(二零零四年：38,955,000港元)及年度內已發行股份2,414,547,555股(二零零四年：2,414,547,555股)計算。

由於截至二零零五年十二月三十一日止年度並未出現任何具攤薄效應之事件，故無提呈本年度之每股攤薄虧損。

由於本年度尚未行使之認股權證對本年度之每股基本虧損具反攤薄影響，故此並無列出截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

二零零五年十二月三十一日

## 十六、物業、機器及設備

## 集團

	土地及 樓宇 港幣千元	辦公室傢俱、 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				
一如前呈報	224,150	31,226	3,745	259,121
一採納香港會計準則第17號 重新分類為預付土地 使用權租賃款(附註十七)	(3,140)	-	-	(3,140)
一經重列	(221,010)	31,226	3,745	255,981
添置	-	602	70	672
出售	-	(4)	-	(4)
滙率調整	65	35	-	100
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	<b>221,075</b>	<b>31,859</b>	<b>3,815</b>	<b>256,749</b>
添置	-	1,550	-	1,550
出售	-	(223)	(92)	(315)
由待售物業轉撥	1,598	-	-	1,598
滙率調整	(250)	(83)	-	(333)
於二零零五年十二月三十一日	<b>222,423</b>	<b>33,103</b>	<b>3,723</b>	<b>259,249</b>
累計折舊及減值：				
於二零零四年一月一日				
一如前呈報	119,615	30,060	3,297	152,972
一採納香港會計準則第17號 重新分類為預付土地 使用權租賃款(附註十七)	(381)	-	-	(381)
一經重列	119,234	30,060	3,297	152,591
本年度之開支	1,646	778	124	2,548
出售	-	(4)	-	(4)
滙率調整	25	36	-	61
於二零零四年十二月三十一日及 二零零五年一月一日	<b>120,905</b>	<b>30,870</b>	<b>3,421</b>	<b>155,196</b>
本年度之開支	1,876	719	138	2,733
出售	-	(153)	(82)	(235)
滙率調整	2	(84)	(1)	(83)
於二零零五年十二月三十一日	<b>122,783</b>	<b>31,352</b>	<b>3,476</b>	<b>157,611</b>
賬面淨值：				
於二零零五年十二月三十一日	<b>99,640</b>	<b>1,751</b>	<b>247</b>	<b>101,638</b>
於二零零四年十二月三十一日 (重列)	100,170	989	394	101,553

二零零五年十二月三十一日

誠如附註二所述，本集團應用香港會計準則第17號，並從物業、機器及設備中重新分類租賃土地為預付土地使用權租賃款。比較數字經已重列。

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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
永久業權(海外)	3,023	3,198
長期租約(香港特區)	190,998	190,998
長期租約(中國大陸)	28,402	26,879
	<b>222,423</b>	<b>221,075</b>

於二零零五年十二月三十一日，賬面淨值合共78,742,000港元(二零零四年：79,780,000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(附註三十一)。

#### 公司

	辦公室傢俱、 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
於二零零五年一月一日及 二零零五年十二月三十一日	<b>6,780</b>	<b>2,067</b>	<b>8,847</b>
累計折舊：			
於二零零四年一月一日	6,663	2,067	8,730
本年度開支	79	-	79
於二零零四年十二月三十一日及 於二零零五年一月一日	<b>6,742</b>	<b>2,067</b>	<b>8,809</b>
本年度開支	31	-	31
於二零零五年十二月三十一日	<b>6,773</b>	<b>2,067</b>	<b>8,840</b>
賬面淨值：			
於二零零五年十二月三十一日	<b>7</b>	-	<b>7</b>
於二零零四年十二月三十一日	38	-	38

二零零五年十二月三十一日

## 十七、預付土地使用權租賃款

## 集團

港幣千元

## 成本值：

於二零零四年一月一日	
一如前呈報	-
一採納香港會計準則第17號	
由土地及樓宇重新分類(附註十六)	3,140
滙率調整	2
	<hr/>

於二零零四年十二月三十一日及	
二零零五年一月一日	3,142
滙率調整	75
	<hr/>

於二零零五年十二月三十一日	<b>3,217</b>
	<hr/>

## 累計攤銷及減值：

於二零零四年一月一日	
一如前呈報	-
一採納香港會計準則第17號	
由土地及樓宇重新分類(附註十六)	381
本年度之開支	57
	<hr/>

於二零零四年十二月三十一日及	
二零零五年一月一日	438
本年度之開支	58
滙率調整	11
	<hr/>

於二零零五年十二月三十一日	<b>507</b>
	<hr/>

## 賬面淨值：

於二零零五年十二月三十一日	<b>2,710</b>
	<hr/>

於二零零四年十二月三十一日(重列)	<b>2,704</b>
	<hr/>

二零零五年十二月三十一日

## 十八、投資物業

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業之公平值		
年初	8,646	7,074
本年度公平值增加	1,965	1,572
年終	<b>10,611</b>	<b>8,646</b>

投資物業位於香港特區，並根據長期租約持有。於二零零五年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值由獨立物業估值師永利行評值顧問有限公司（其員工為香港測量師學會會員，彼等對相關的物業所在地有近期估值經驗）以公開市場價值按交吉基準進行重新估值，重估估值為10,611,000港元。該等投資物業租予本集團之關連公司Laura Ashley Limited，其他詳情載於附註三十六及三十九。

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（附註三十一）。

本集團之投資物業之其他詳情載於第84頁。

## 十九、發展中物業

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
按成本值	32,910	32,910
減值撥備	(29,104)	(29,104)
	<b>3,806</b>	<b>3,806</b>

## 二十、於一間共同控制實體之權益

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應佔資產淨值	<b>1,904</b>	<b>1,801</b>

二零零五年十二月三十一日

共同控制實體於二零零五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／登記及經營地點	擁有	投票權	應佔	主要業務
			權益	%	溢利	
			%	%	%	
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。

## 二十一、於聯營公司之權益

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (重列)
非上市股份，按成本值	-	-	<b>23,405</b>	139,871
應佔資產淨值	<b>21</b>	160,163	-	-
收購之負商譽賬面值	-	(6,196)	-	-
減值撥備	-	-	<b>(23,405)</b>	(23,405)
	<b>21</b>	153,967	-	116,466

於二零零五年十二月三十一日各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
			二零零五年	二零零四年	
Plaza on Hyde Park Limited*	公司	英國	-	49	酒店投資
滙亮投資有限公司	公司	香港特區	<b>50</b>	50	提供物業代理服務
Pearl's Tours and Travel Service Company Limited*	公司	泰國	<b>49</b>	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。

上表所列出本集團之聯營公司乃董事會認為對本年度內本集團業績有重要影響，或構成本集團資產淨值之重大部份。若列舉其他聯營公司之詳情，董事會認為將導致內文過份冗長。

二零零五年十二月三十一日

## 二十二、投資

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 可供出售金融資產／長期投資：		
上市股份投資，按公平值／成本值：		
香港特區	258	1,882
海外	8,105	15,063
	<b>8,363</b>	16,945
減值撥備	—	(1,142)
	<b>8,363</b>	15,803
非上市股份投資，按成本值	—	396
	<b>8,363</b>	16,199
上市投資市值	<b>8,363</b>	11,664
(b) 按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產／短期投資：		
上市股份投資，按市值		
香港特區	224	2,811
海外	2,807	—
	<b>3,031</b>	2,811

如上述附註二所載，長期投資及短期投資乃由二零零五年一月一日根據香港會計準則第39號之規定分別重新分類為可供出售金融資產及按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產。

## 二十三、其他資產

	附註	集團	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
借予Land Traders Properties and Development Company, Inc. (「Land Traders」) 之貸款	(i)	6,584	6,314
支付予香港聯合交易所有限公司之按金		300	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
		<b>7,184</b>	6,919

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。董事認為應收貸款之賬面值與其公平值相若。

二零零五年十二月三十一日

## 二十四、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。

## 二十五、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：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
年初	13,073	11,944
滙率調整	(10)	19
(扣除)／計入綜合損益表中	(40)	1,110
年終	<b>13,023</b>	<b>13,073</b>

本集團已確認為重大遞延稅項資產如下：

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
超過折舊免稅額之折舊	439	445
稅項虧損	12,494	12,494
其他	90	134
	<b>13,023</b>	<b>13,073</b>

於結算日，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損為396,875,000港元（二零零四年：360,886,000港元）。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為54,600,000港元（二零零四年：54,600,000港元）。由於不能預期未來溢利趨勢，故並無就餘下之342,275,000港元（二零零四年：306,286,000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16,039,000港元（二零零四年：16,428,000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。

二零零五年十二月三十一日

## 二十六、與關連公司之結餘

除Morning Star Villa Management Limited(「MVM」)一項應付結餘按香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)之港元最優惠利率加年息兩厘計息外，與關連公司之結餘為無抵押、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三十九。

## 二十七、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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
未到期	6,134	11,869
一至三個月	3,040	922
三個月以上	7,964	6,137
	<b>17,138</b>	<b>18,928</b>

董事認為應收貿易賬項之賬面值與其公平值相若。

## 二十八、其他應收賬項

	附註	集團		公司	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收計息貸款	(i)	8,000	8,000	—	—
按金		16,287	16,526	17	17
其他應收賬項及預付款項		9,895	5,131	581	358
		<b>34,182</b>	<b>29,657</b>	<b>598</b>	<b>375</b>

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，以滙豐銀行之港元最優惠利率加年息一厘計息，且須於一年內償還。
- (ii) 董事認為其他應收賬款之賬面值與其公平值相若。

二零零五年十二月三十一日

## 二十九、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32,361,000港元（二零零四年：26,684,000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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
未到期	26,964	24,965
一至三個月	4,694	1,349
三個月以上	703	370
	<u>32,361</u>	<u>26,684</u>

董事認為應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用之賬面值與其公平值相若。

## 三十、與聯營公司及共同控制實體之結餘

與聯營公司及共同控制實體之結餘為無抵押、不計利息，且無固定償還期限。董事認為相關結餘之賬面值與其公平值相若。

## 三十一、銀行計息貸款

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
有抵押銀行透支	19,297	29,471	-	9,802
有抵押銀行貸款	20,000	130,000	20,000	130,000
	<u>39,297</u>	<u>159,471</u>	<u>20,000</u>	<u>139,802</u>
償還銀行貸款及透支： 於一年內	<u>39,297</u>	<u>159,471</u>	<u>20,000</u>	<u>139,802</u>

已付實際利率之範圍如下：

	二零零五年	二零零四年
銀行透支	6.25%-9.00%	6.00%-6.25%
銀行貸款	2.21%-7.00%	1.88%-6.75%

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（附註十六及十八）。

二零零五年十二月三十一日

### 三十二、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26,446,000港元(二零零四年:26,268,000港元),此金額為無抵押、不計利息,且無固定償還期限。

其他免息貸款中包括少數股東貸款9,736,000港元(二零零四年:9,558,000港元),此金額在前會計年度包括於少數股東權益內。相關金額為無抵押、不計利息,且無固定償還期限。

### 三十三、股本

	公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>股份</b>		
法定:		
5,000,000,000股每股面值0.20港元之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足:		
2,414,547,555股每股面值0.20港元之普通股	<b>482,910</b>	482,910

#### 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。本年內,並無認股權證獲行使,所有未行使認股權證之認購權皆已逾期。

二零零五年十二月三十一日

## 三十四、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30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)	-
採納香港財務報告準則第3號之期初調整	-	164
	<u>242</u>	<u>-</u>
於二零零五年十二月三十一日之賬面值	<u>242</u>	<u>-</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
於二零零四年一月一日	3,423	2,905	(329,279)	(322,951)
年度內虧損	-	-	(55,159)	(55,159)
	<u>3,423</u>	<u>2,905</u>	<u>(384,438)</u>	<u>(378,110)</u>
於二零零四年十二月三十一日 及於二零零五年一月一日 就認股權證所附認購權屆滿 而轉撥往股份溢價	2,905	(2,905)	-	-
年度內溢利	-	-	41,159	41,159
	<u>6,328</u>	<u>-</u>	<u>(343,279)</u>	<u>(336,951)</u>
於二零零五年十二月三十一日	<u>6,328</u>	<u>-</u>	<u>(343,279)</u>	<u>(336,951)</u>

二零零五年十二月三十一日

## 三十五、於附屬公司之權益

	公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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
	<b>303,254</b>	303,254
減值撥備	(233,000)	(233,000)
	<b>70,254</b>	70,254

借予附屬公司之貸款為無抵押，按滙豐銀行之港元最優惠利率加年息兩厘計息，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73,161,000港元（二零零四年：43,033,000港元），以及欠附屬公司之款項結餘27,519,000港元（二零零四年：73,454,000港元）之息率為滙豐銀行之港元最優惠利率加年息兩厘計息外，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。董事認為應付結餘之賬面值與其公平值相若。

於二零零五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 經營地點	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		
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
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

二零零五年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立 ／登記及 經營地點	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		
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
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

二零零五年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立 ／登記及 經營地點	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		
星晨旅遊有限公司	香港特區	90,000,000港元 10,000,000港元	-	100	普通股 無投票權 遞延股份	提供旅遊服務
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
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	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	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

二零零五年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立 ／登記及 經營地點	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		
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二零零五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。

### 三十六、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。

於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	107	319
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	107
	<b>107</b>	<b>426</b>

二零零五年十二月三十一日

**(b) 作為承租人**

本集團按經營租賃安排租賃若干物業。租賃物業經磋商之租期由一年至兩年不等。

於二零零五年十二月三十一日，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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	8,459	7,392
第二至第五年（包括首尾兩年）	4,776	3,687
	<b>13,235</b>	<b>11,079</b>

**三十七、資本承擔**

	集團	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已訂約：		
土地及建築成本	1,287	18,402
已批准但未訂約：		
土地及建築成本	-	163,448
	<b>1,287</b>	<b>181,850</b>

上述款項1,287,000港元（二零零四年：181,850,000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。

**三十八、或然負債**

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行擔保	245,041	274,453	16,270	37,881
向附屬公司批出銀行融資之擔保	-	-	5,500	20,000
	<b>245,041</b>	<b>274,453</b>	<b>21,770</b>	<b>57,881</b>

二零零五年十二月三十一日

銀行擔保包括，在結算日尚未清付，給予本集團所發展物業星晨花園及星晨廣場之買家之若干按揭貸款作出之回購擔保239,973,000港元(二零零四年：268,628,000港元)(公司一二零零五年：16,270,000港元；二零零四年：37,881,000港元)。

### 三十九、重大關連方交易

(a) 年度內，本集團曾與關連方進行下列交易：

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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
城設設計(中國)有限公司 (「城設(中國)」)	(ii)	—	100
城設建築師事務所有限公司(「城設」)	(ii)	—	16
來自MVM之利息收入	(iii)	36	18
支付MVM之物業管理費	(iv)	103	198
增購自London Vista之Plaza on Hyde Park Limited (「POHP」) 之股份	(v)	—	21,114

附註：

- (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(「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之結餘按滙豐銀行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。

二零零五年十二月三十一日

- (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。

本集團於結算日與關連公司之結餘、應收股東貸款、與聯營公司及共同控制實體之結餘詳情分別載於財務報告附註二十六、二十八及三十。

#### (b) 主要管理人員之薪酬

主要管理人員之薪酬（包括附註十一披露之支付予本公司董事之金額及附註十二披露之支付予若干最高薪僱員之金額）如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
短期僱員福利	3,017	2,923
離職後福利	41	67
	<u>3,058</u>	<u>2,990</u>

薪酬總額包括於「員工成本」內（見附註九）。

#### 四十、比較數字

本集團已採納新香港財務報告準則，其對二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。二零零四年若干比較數字已經重列以符合新會計政策。會計政策變動之影響載於附註二及三。

#### 四十一、財務報告之批准

本財務報告已於二零零六年四月六日獲董事會批准並授權刊發。