

星晨集團有限公司

Morning Star Resources Limited

(在開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:542)



二零零九年年報

目錄

	頁次
公司資料	1
主席報告書	2
管理層討論及分析	7
董事會報告書	12
企業管治報告	21
獨立核數師報告書	25
經審核財務報告	
綜合：	
損益表	27
全面收益表	28
財務狀況表	29
權益變動表	30
現金流量表	31
財務報告附註	33
主要物業表	74
五年財務概要	75

公司資料

董事

丹斯里邱繼炳博士，*P.S.M., D.P.M.J., K.M.N., J.P., Hon D Litt (Curtin), Hon LLD* (主席)
何觀禮，*A.C.I.S.* (執行董事)
關國英，*B. Econ. (Hons.)*
陳仲有，*CA(M), FCCA* (亦為關國英之代行董事)
黃源發，*B. Sc. Ed. (Hons), M.B.M.*
黃錦麟*
黃文倫，*M.A., LL.M. (Cantab)**
胡豐春，*B.A. (Hons.)**

* 獨立非執行董事

聯席公司秘書

何觀禮，*A.C.I.S.*
莫浩明，*C.P.A.*

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司
花旗銀行
恒生銀行有限公司
馬來亞銀行
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

暉誼(香港)會計師事務所有限公司
香港九龍
彌敦道625號
雅蘭中心二期
2樓201室

香港股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

註冊辦事處

The Offices of Caledonian Bank & Trust Limited
P.O. Box 1043
George Town
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
九龍灣
常悅道9號
企業廣場一座
18樓1803室

主席報告書

本人謹代表董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

財務業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得除稅前溢利港幣5,400,000元(二零零八年：虧損港幣27,100,000元)。

本集團於二零零九年之本公司權益持有人應佔綜合純利為港幣2,600,000元(二零零八年：虧損港幣31,000,000元)。

股息

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止財政年度派發任何股息(二零零八年：無)。

業務回顧

旅遊部

網址：www.morningstar.com.hk

在全球經濟衰退之陰霾下，香港特區的經濟也難以獨善其身，二零零九年之本地生產總值收縮2.5%，失業率更由3.6%上升至5.2%。受到有關因素影響，消費者之整體消費意欲受到打擊，亦因此影響香港居民之外遊意欲。

儘管在不利之宏觀環境中，本集團之旅遊部於二零零九年依然錄得較高水平之營業額，達港幣465,000,000元(二零零八年：港幣417,000,000元)。營業額增加之主要原因是計入於中華人民共和國(「中國」)新收購之附屬公司北京星晨方舟國際旅行社有限公司(「北京星晨方舟」)(本集團之前聯營公司)之營業額。面對全球金融逆轉帶來之負面因素，本集團之主要旅行社一星晨旅遊有限公司(「星晨旅遊」)採納審慎經營模式，主要專注於提升利潤、削減成本及提升生產力。由於採用此項模式，旅遊部錄得之經營利潤由港幣1,600,000元增加至港幣4,200,000元。

年內，本集團信譽昭著之品牌「星晨旅遊」，憑著所作出的貢獻，繼續獲得業界稱許，並榮獲多



香港鑽石山荷里活廣場 — 南台灣加油祈福之旅啓動儀式



2009東京馬拉松之旅

主席報告書



與新加坡旅遊局聯辦「非常自我·非常新加坡」攝影比賽



香港鑽石山荷里活廣場之展覽 — 韓國冬日狂歡節



香港超級品牌2009嘉許典禮



台灣觀光貢獻獎

間航空公司、旅遊局及獨立機構頒發多個獎項，包括：

- (a) 日本航空之「日航卓越大獎2008」；
- (b) 韓亞航空之「最佳銷售旅行社2008」；
- (c) 香港快運及香港航空之「最佳旅行社2009」；
- (d) 馬來西亞航空之「最佳業績獎2008」；
- (e) 麗星郵輪之「2008全年最佳業績大獎(香港區)」；
- (f) 新假期雜誌之「最受歡迎韓國團大獎2009」；
- (g) 日本希爾頓酒店之「嘉許獎2009」；及
- (h) 桂林旅遊局之「桂林旅遊貢獻獎」。



日本希爾頓酒店
嘉許獎2009



最佳旅行社2009
香港快運及
香港航空



台灣觀光
貢獻 — 愛心祈福
旅遊獎
台灣觀光局



超級品牌2009



2008全年最佳業績
大獎(香港區)
麗星郵輪



最受歡迎韓國團
大獎2009
新假期雜誌

主席報告書



星晨花園第八期佛羅倫斯

除以上獎項外，本集團之著名品牌「星晨旅遊」更連續五年被超級品牌協會確認為之「香港超級品牌」。超級品牌協會之成立目的乃嘉許傑出品牌及向多個香港最優秀及最有價值品牌致敬。

房地產部

網址：www.morningstar.net.cn

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團房地產部之營業額達港幣40,300,000元(二零零八年：港幣66,400,000元)，並錄得經營溢利港幣3,200,000元(二零零八年：港幣3,400,000元)。

年內，本集團房地產部主力銷售旗下兩個現有發展項目，即位於中國廣東省中山市之星晨花園(「星晨花園」)及星晨廣場(「星晨廣場」)已竣工待售單位。

於二零零九年十二月三十一日，星晨花園第一至第八期全部已竣工住宅單位中約99%已出售，而星晨廣場第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中73.8%已售出。

主席報告書



星晨廣場續城

財務服務部

本集團主要透過其星晨證券有限公司經營財務服務部，錄得營業額為港幣1,500,000元(二零零八年：港幣1,600,000元)。經營虧損為港幣200,000元(二零零八年：虧損港幣200,000元)。

展望

雖然香港的整體經濟情況已出現令人振奮的復甦跡象，惟本集團明白香港旅遊業的表現極受全球經濟情況、主要旅遊熱點的政治穩定性、外幣的波動等多項外部因素影響，故此對本集團旅遊部在二零一零年的增長持審慎樂觀的態度。

本集團的旅遊部將繼續推行本身的策略，將星晨旅遊加以提升並轉型，成為具生產力及競爭力的旅遊業務企業。星晨旅遊是經ISO 9001:2008認證的公司，將一如既往，致力確保本身的旅遊產品及提供的服務達到最高水平，令顧客感到稱心如意。旅遊部亦將傾力建立及打造「星晨旅遊」品牌，與本集團的企業價值「企業誠信、優質及創新精神」並駕齊驅。

就北京星晨方舟而言，旅遊部將開發新方案，發展北京星晨方舟成為更優異的業務模範，把握中國突飛猛進的旅遊業帶來的商機。

本集團的房地產部將專注銷售星晨花園及星晨廣場的已竣工待售單位，以及亦將發掘各種機會，為旗下在中山的土地和物業締造最大回報。

主席報告書

董事變動

董事會歡迎何觀禮女士於二零一零年二月一日獲委任為執行董事。

黃源發先生呈辭本公司執行董事職位，其後於二零一零年二月一日調任為非執行董事。董事會謹此感謝彼於擔任本公司執行董事任內所作出的服務及貢獻。

致謝

本人謹代表董事會，對本公司之尊貴客戶、業務夥伴、往來銀行及股東一直以來的支持致以衷心謝意，同時對管理層及員工之全力以赴態度及堅定不移支持表示感謝。

主席

丹斯里邱繼炳博士

香港，二零一零年四月二十一日

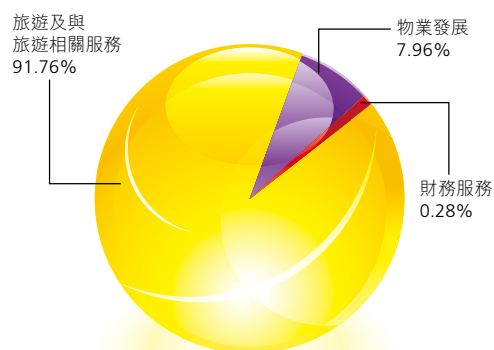
管理層討論及分析

財務業績回顧

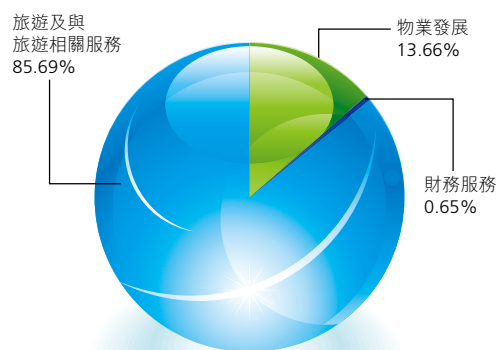
財務概要

	二零零九年		二零零八年	
	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
按業務分部：				
旅遊及與旅遊相關服務	465,250	4,230	416,803	1,589
物業發展	40,336	3,239	66,456	3,382
財務服務	1,454	(192)	3,160	(207)
公司及其他業務	—	2,460	—	(1,438)
抵銷	—	—	(1,518)	—
	507,040	9,737	484,901	3,326
利息及股息收入	—	716	—	2,650
未分配開支	—	(5,020)	—	(5,190)
總額	507,040	5,433	484,901	786

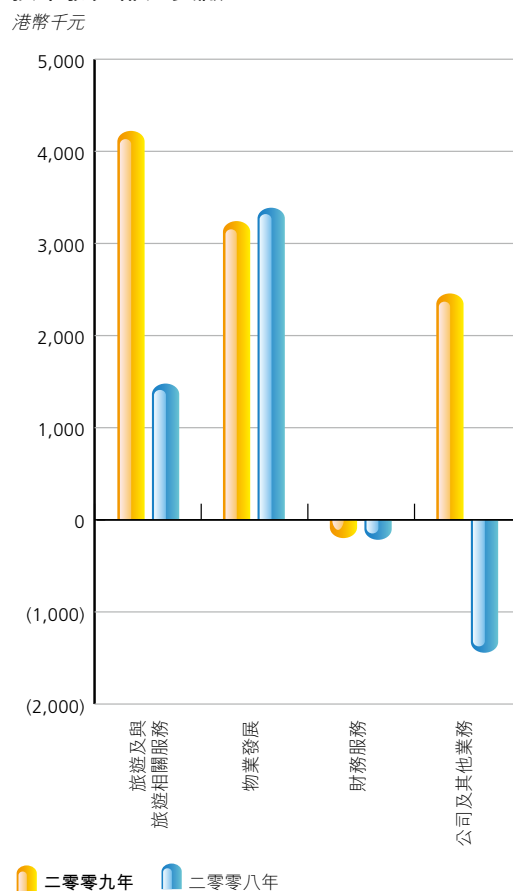
按業務分部之營業額 — 二零零九年



按業務分部之營業額 — 二零零八年



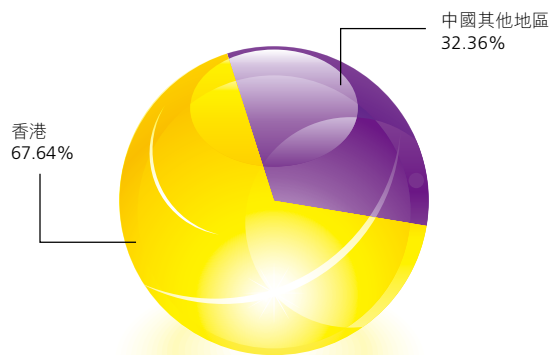
按業務分部之貢獻



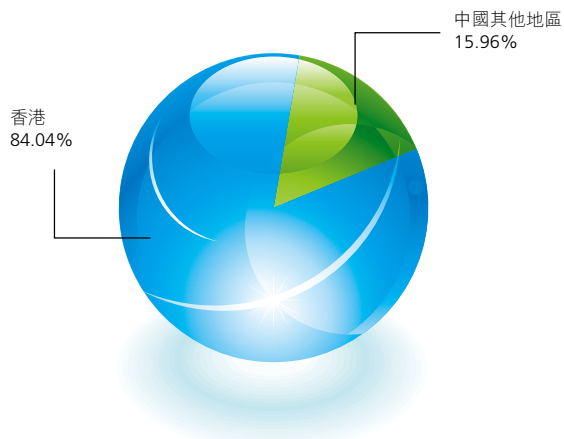
管理層討論及分析

	二零零九年		二零零八年	
	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
按區域分部：				
中國				
香港	342,982	6,543	407,512	430
其他地區	164,058	3,303	77,389	3,399
澳洲	—	(88)	—	(195)
其他國家	—	(21)	—	(308)
	507,040	9,737	484,901	3,326
利息及股息收入	—	716	—	2,650
未分配開支	—	(5,020)	—	(5,190)
總額	507,040	5,433	484,901	786

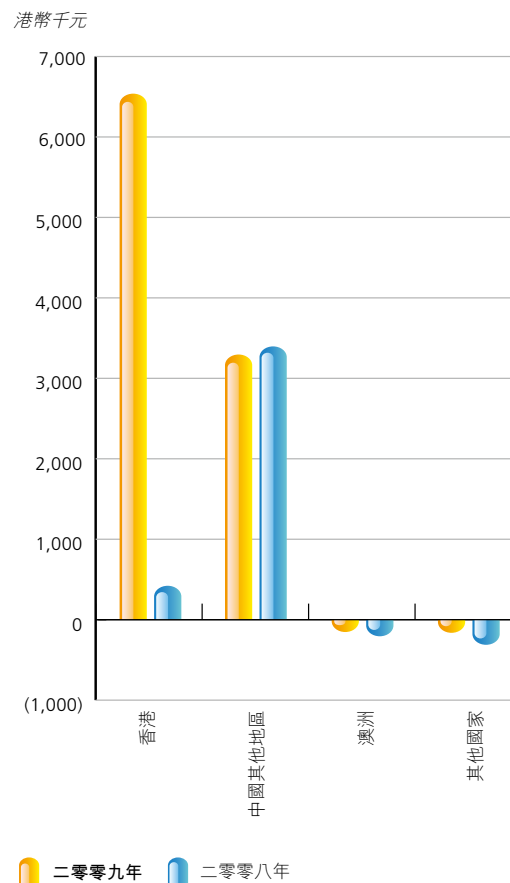
按區域分部之營業額 — 二零零九年



按區域分部之營業額 — 二零零八年



按區域分部之貢獻



管理層討論及分析

集團概覽

於回顧年度，本集團錄得經營活動產生的溢利港幣5,400,000元，相比二零零八年錄得溢利港幣800,000元。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔溢利為港幣2,600,000元，相比二零零八年應佔虧損港幣31,000,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營業額由二零零八年之港幣485,000,000元增加4.5%至二零零九年之港幣507,000,000元。雖然在二零零九年，全球經濟逆轉，經營環境嚴峻，但本集團之主要業務分部，即旅遊部及房地產部仍然錄得盈利。

旅遊部

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團旅遊部之總營業額達港幣465,000,000元，較二零零八年之港幣417,000,000元增加11.5%。促成營業額增長之主要原因是計入於中華人民共和國（「中國」）新收購之附屬公司北京星晨方舟國際旅行社有限公司（「北京星晨方舟」）之營業額。該公司先前是本集團之共同控制實體。

年內，面對全球經濟放緩及H1N1甲型流感爆發造成的不利及嚴峻市場環境，本集團旅遊部之主要旅遊公司星晨旅遊有限公司（「星晨旅遊」）已有效地削減其經營成本，提升旅遊部之生產力及毛利率，成就旅遊部之經營溢利由港幣1,600,000元增加至港幣4,200,000元。

展望將來，管理層將繼續鞏固其於追求優質服務市場環節之位置，並致力提升旗下僱員的顧客服務質素，以及引入更多價格相宜並具優質主題旅遊產品，滿足顧客的明確需要。憑著「星晨旅遊」在過去三十八年建立的崇高聲譽，以及在「企業誠信、優質及創新精神」的企業價值指導下，星晨旅遊將繼續開發旅遊及與旅遊相關業務之全新市場環節。

二零零九財政年度年末出現否極泰來之兆，亞洲大部分國家紛紛出現初步復甦的跡象。儘管如此，管理層明白，旅遊業無可避免受到天災、地緣政治情況、恐怖襲擊及爆發疫症等外部因素影響，故此，管理層將採取審慎而積極的態度，提升星晨旅遊在旅遊業的競爭地位，以確保在二零一零年以至日後的可持續盈利能力。

房地產部

本集團之房地產業務位於中國廣東省中山市。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團房地產部之總營業額為港幣40,300,000元，錄得相應溢利港幣3,200,000元，而二零零八年之總營業額為港幣66,400,000元，相應溢利為港幣3,400,000元。

管理層討論及分析

二零零九年，管理層專注於銷售星晨花園（「星晨花園」）及星晨廣場（「星晨廣場」）待售之已竣工住宅單位，而在年內成功出售之手頭上待售單位價值超過港幣37,700,000元。為貫徹就確認銷售額所採納之正常方式，出售19個單位產生之收入及溢利連同累計銷售價值港幣7,500,000元，並未於本集團之損益賬中確認。

二零零九年，星晨花園已售住宅單位之溢利率略勝於二零零八年已售單位之溢利率。至今，星晨花園第一至第八期全部已竣工住宅單位中約99%已出售。

星晨廣場方面，第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中約73.8%已出售。

財務服務部

本集團財務服務部之營業額主要來自零售證券經紀服務，截至二零零九年十二月三十一日止年度之總營業額為港幣1,500,000元，錄得相應虧損港幣200,000元，而二零零八年之營業額為港幣1,600,000元，虧損為港幣200,000元。

區域分部

在香港特別行政區之收入主要來自(i)旅遊及與旅遊相關服務及(ii)財務服務，而在中國其他地區之收入主要來自(i)物業發展及(ii)旅遊及與旅遊相關服務。在其他國家之收入則來自在香港以外地區經營之旅遊及與旅遊相關服務。

財務狀況回顧

概覽

於二零零九年十二月三十一日之非流動資產（主要包括物業、機器及設備、發展中物業、可供出售金融資產、已抵押銀行結餘以及遞延稅項資產）為港幣75,500,000元，相比二零零八年十二月三十一日之港幣61,500,000元，增加港幣14,000,000元。於二零零九年十二月三十一日之流動資產合共港幣333,300,000元，而於二零零八年十二月三十一日則為港幣336,600,000元。於二零零九年十二月三十一日之流動負債為港幣112,800,000元，而於二零零八年十二月三十一日為港幣106,400,000元。

股本結構、流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借款總額為港幣16,700,000元（二零零八年：港幣23,900,000元），包括其他免息貸款。於二零零九年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零（二零零八年：港幣8,300,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣296,000,000元（二零零八年：港幣291,700,000元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為5.6%，相比二零零八年為8.2%。該比率乃按照本集團之借款總額除以權益總額為基準計算。

作為財政管理之一部分，本集團集中處理本集團所有營運之資金。本集團之外匯風險主要來自人民幣（來自於中山市之物業單位之銷售）。

管理層討論及分析

資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零零八年：無)。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣50,600,000元(二零零八年：港幣44,300,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向中國中山星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。董事認為，該等擔保於其初步確認時之公平值實屬微不足道。

抵押本集團資產

於二零零九年十二月三十一日，為數港幣3,400,000元(二零零八年：港幣4,100,000元)之非流動銀行結餘已抵押予若干銀行，以取得該等銀行向中國中山星晨花園及星晨廣場項目之物業買家提供按揭貸款。

僱員分析

於二零零九年十二月三十一日，本集團受僱員工總數為374人，而於二零零八年十二月三十一日則為439人。作為本集團人力資源政策之一部份，僱員是根據本集團之薪酬及花紅計劃之一般架構，按本身表現獲得獎勵。現時，本集團並無僱員購股權計劃。本集團繼續推行其整體人力資源培訓及發展計劃，協助僱員學習所需知識、技能及經驗，應付現有及未來之要求及挑戰。

新業務及重大收購

於二零零八年十月二十九日，本集團訂立股權轉讓協議，以收購於中國註冊成立之中外合資合營公司北京星晨方舟之額外21%股權。於訂立上述協議前，本集團持有北京星晨方舟49%股權。

於二零零九年三月，前述收購事項已完成，故此，北京星晨方舟的70%股權由本集團持有，並自此被確認為本集團之附屬公司。

年內，本集團亦以代價總額約港幣11,181,000元(包含經紀佣金、印花稅和結算費用)合共購入27,240,000股馬聯工業有限公司(「馬聯」)普通股，佔馬聯全部已發行股本約1.4%。

董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至二零零九年十二月三十一日止年度之報告書及本公司及其附屬公司(「本集團」)之經審核財務報告，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務包括投資控股及提供管理服務。附屬公司則主要從事提供旅遊及與旅遊相關服務、物業發展、財務服務及證券經紀業務。本集團主要業務之性質於本年度內並無重大改變。

業績及股息

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第27至73頁所列財務報告內。

年度內並無宣派任何股息。

本集團過往五個財政年度之已公佈業績以及資產、負債及少數股東權益概要載於第75頁。

物業、機器及設備

本集團於本年度內之物業、機器及設備變動詳情載於財務報告附註十六。

儲備

本公司及本集團於本年度內之儲備變動詳情分別載於財務報告附註三十七及綜合權益變動表。

根據開曼群島公司法(二零零七年修訂本)計算，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五名最大客戶及供應商各佔本集團之銷售及採購總額不足30%。

董事會報告書

董事

年度內及截至本報告書日期止本公司之董事為：

執行董事：

何觀禮 (於二零二零年二月一日獲委任為執行董事)
黃源發 (於二零二零年二月一日調職為非執行董事)

非執行董事：

丹斯里邱繼炳博士 (主席)
關國英
陳仲有 (亦為關國英之代行董事)

獨立非執行董事：

黃錦麟
黃文倫
胡豐春

依照本公司組織章程，陳仲有先生、黃源發先生、何觀禮女士及黃錦麟先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格，並願膺選連任。

董事之服務合約

於即將召開之股東週年大會上膺選連任之董事並無與本公司訂立不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事於合約之權益

年度內概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立並對本集團業務乃屬重大之任何合約中擁有實益權益。

董事於競爭業務之權益

丹斯里邱繼炳博士為馬聯工業有限公司(「馬聯」)之主席兼行政總裁，該公司於馬來西亞上市。馬聯及其附屬公司及聯營公司(「馬聯集團」)在亞太、英國、歐洲及美國從事多項業務，包括零售、酒店、食品及糖果、物業、財務服務及旅遊業。

關國英先生、陳仲有先生、黃源發先生及何觀禮女士則為馬聯集團旗下多間成員公司之董事。

由於丹斯里邱博士、關先生、陳先生、黃先生及何女士與馬聯集團有如上文所述之關係，彼等被視為在馬聯集團之業務中擁有權益。馬聯集團及本集團均從事旅遊及與旅遊相關服務、物業發展、財務服務及證券經紀業務，該等業務相輔相成，並可帶來協同作用，但並不構成競爭(按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之證券上市規則(「上市規則」)第8.10條而言)。

董事會報告書

本集團主要在香港及中國經營業務，而馬聯集團則主要在香港及中國以外地區經營業務。實際上，本集團及馬聯集團間之業務可互補長短。

董事購買股份或債券之權利

除下文「董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益」所披露者外，年度內任何時間本公司或其任何附屬公司並無參與任何安排，致使本公司董事或彼等各自之配偶或十八歲以下子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

董事於本公司及其相聯法團之證券及債券之權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（符合證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之界定）之股份、相關股份及債券中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括董事或主要行政人員按證券及期貨條例有關條文被當作或視作持有之權益及淡倉），以及須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司

董事姓名	附註	權益性質	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
丹斯里邱繼炳博士	(a)及(b)	公司	1,530,223,657	63.38

於二零零九年十二月三十一日，若干董事亦持有本公司若干附屬公司之合資格股份，而該等股份皆由本公司或彼之其他附屬公司實益擁有。

附註：

- (a) 本公司發行之879,382,985股股份由Norcross Limited（「Norcross」）及Cherubim Investment (HK) Limited（「Cherubim」）各自持有35%具投票權之股本權益之福惠國際投資有限公司（「福惠」）所持有。KKP Holdings Sdn Bhd（「KKP Holdings」）持有Norcross及Cherubim各自已發行股本其中50%之權益，該等公司各自已發行股本之其餘50%之權益則由Soo Lay Holdings Sdn Bhd（「SL Holdings」）所持有。KKP Holdings及SL Holdings均由丹斯里邱繼炳博士實益擁有99.9%權益。根據證券及期貨條例第XV部第344條，丹斯里邱繼炳博士被視作持有99.9%由福惠所持有之股份權益。
- (b) Bonham Industries Limited（「Bonham」）持有650,840,672股股份，該公司由KKP Holdings、SL Holdings及Norcross分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之權益。鑑於丹斯里邱繼炳博士於KKP Holdings及SL Holdings之權益（如上文附註(a)所述），彼被視作持有99.9%由Bonham所持有之股份權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，各董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(符合證券及期貨條例第XV部之界定)之任何股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉，而該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司存置之登記冊，或依據標準守則須知會本公司及聯交所。

董事及高級管理層簡歷

姓名	年齡	職位	任職年期	業務經驗
丹斯里邱繼炳 博士	71	主席	16	丹斯里邱博士為馬聯集團之主席兼行政總裁。馬聯集團為一個業務多元化之集團，業務遍及亞太、美利堅合眾國(「美國」)及英國(「英國」)。彼同時為英國Laura Ashley Holdings plc及Corus Hotels Limited之主席。丹斯里邱博士亦為香港SCMP集團有限公司及東亞銀行有限公司之董事。彼為美國西雅圖西北大學校董會成員及美國維珍尼亞州Regent University之信託人。丹斯里邱博士兼任Malaysian-British Business Council、Malaysia-China Business Council及亞洲企業領袖協會之理事會成員。丹斯里邱博士曾任Malaysian Tourist Development Corporation(政府機構)之主席、馬來亞銀行之副主席及馬來西亞National Welfare Foundation之信託人。
何觀禮	38	董事	3個月	何女士於二零零六年七月加入本公司擔任公司秘書兼本公司之企業事務主管，以監察會計部、人力資源部、資訊科技部及銷售及客戶服務部等多個部門。彼為新加坡特許秘書及行政人員公會會員並對公司秘書、企業及行政管理具豐富經驗。加盟本公司前，何女士亦曾於若干位於新加坡之公司(現或曾於新加坡聯交所主板上市)擔任高級行政人員。

董事會報告書

姓名	年齡	職位	任職年期	業務經驗
闕國英	63	董事	13½	闕先生於金融及銀行界擁有逾二十年之經驗。闕先生乃馬聯集團旗下多間上市公司之董事會成員。彼持有馬來亞大學經濟(榮譽)學士學位。彼現為Pan Malaysia Capital Berhad之主席及亦為馬聯工業有限公司、Pan Malaysian Industries Berhad、Pan Malaysia Holdings Berhad、Pan Malaysia Corporation Berhad、MUI Properties Berhad及Metrojaya Berhad之董事會成員。彼曾任MUI Bank Berhad(現稱Hong Leong Bank Berhad)之聯席董事總經理，亦曾任職KFC Holdings (Malaysia) Bhd之聯席董事總經理、Metrojaya Berhad、Pan Malaysian Industries Berhad、Pan Malaysia Holdings Berhad及Pan Malaysia Capital Berhad之董事總經理、Pan Malaysia Corporation Berhad之行政總裁、香港星晨證券有限公司之董事總經理、馬聯集團美國北美業務之主席及MUI Continental Insurance Berhad之董事。
陳仲有	47	董事	3½	陳先生為馬來西亞會計師公會特許會計師及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼於財務及會計、核數、公司秘書及行政管理方面有逾二十九年經驗。彼亦為本公司闕國英先生之代行董事。陳先生為Malayan United Management Sdn Bhd之高級副總裁，及為Pan Malaysia Corporation Berhad及Pan Malaysia Holdings Berhad之執行董事，兩間公司皆於馬來西亞證券交易所(前稱吉隆坡證券交易所)上市。彼亦為馬聯工業有限公司、Pan Malaysia Capital Berhad、Metrojaya Berhad及MUI Continental Insurance Berhad之董事會成員。

董事會報告書

姓名	年齡	職位	任職年期	業務經驗
黃源發	52	董事	3½	黃先生持有馬來亞大學一級榮譽數學學士學位及亞洲管理學院之工商管理碩士學位。彼於不同行業之業務發展、營運及行政管理皆具經驗。黃先生曾於星晨集團有限公司擔任執行董事，彼為Malayan United Management Sdn Bhd之高級副總裁。
黃錦麟	73	董事	11½	黃先生於金融及銀行界擁有逾三十年經驗，其中十三年於香港擔任一間馬來西亞銀行之行政總裁。彼亦曾於一間在香港上市之地產公司出任執行董事達三年。
黃文倫	73	董事	5½	黃先生為代訟人及律師，持有英國劍橋大學Corpus Christi College頒發之文學碩士學位及法律碩士學位。黃先生為馬來西亞證券交易所(前稱吉隆坡證券交易所)上市公司Pan Malaysian Industries Berhad及Pan Malaysia Holdings Berhad之獨立非執行董事。彼亦為新加坡證券交易所上市公司Jacks International Limited之獨立非執行董事，以及Inter-Community Welfare Foundation及Malaysian Community and Education Foundation之董事。彼亦於多間私人有限公司擁有董事職務。

董事會報告書

姓名	年齡	職位	任職年期	業務經驗
胡豐春	68	董事	5½	胡先生為業務顧問，持有馬來亞大學頒發之歷史及經濟榮譽學士學位。他曾出任馬來西亞政府馬來西亞工業發展局分部部長和貿易及工業部之工業發展部門助理總監。彼亦兼任數家私人公司高級管理層之職位，並曾於倫敦、香港、馬尼拉及澳洲悉尼等海外地方工作。胡先生為馬來西亞證券交易所（前稱吉隆坡證券交易所）上市公司Pan Malaysia Capital Berhad之獨立非執行董事。

其他股東持有本公司之證券權益

於二零零九年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值5%或以上權益，而該等人士各自於有關證券擁有之權益，以及涉及該等股本之任何購股權之詳情如下：

主要股東權益

名稱	附註	股份數目 (好倉)	佔已發行 股本百分比
KKP Holdings Sdn Bhd (「KKP Holdings」)	(a)及(b)	1,530,223,657	63.38
Soo Lay Holdings Sdn Bhd (「SL Holdings」)	(a)及(b)	1,530,223,657	63.38
Cherubim Investment (HK) Limited (「Cherubim」)	(a)	879,382,985	36.42
Norcross Limited (「Norcross」)	(a)	879,382,985	36.42
福惠國際投資有限公司 (「福惠」)	(a)	879,382,985	36.42
Bonham Industries Limited (「Bonham」)	(b)	650,840,672	26.95

附註：

(a) 該等股份由Norcross及Cherubim各自持有35%具投票權之股本權益之福惠所持有。KKP Holdings及SL Holdings分別持有Norcross及Cherubim各自50%之股本權益。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings、SL Holdings、Norcross及Cherubim均被視作持有由福惠所持有之股份權益。

(b) 該等股份由KKP Holdings、SL Holdings及Norcross分別擁有37.18%、49.22%及13.60%之權益之Bonham所持有。根據證券及期貨條例第XV部第316條，KKP Holdings及SL Holdings均被視作持有由Bonham所持有之股份權益。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，董事或主要行政人員並不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）持有本公司股份或相關股份之權益或淡倉，而該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值5%或以上權益，董事亦不知悉該等人士各自於有關證券擁有之權益款額，以及涉及該等股本之任何購股權之詳情。

重大關連交易

有關進一步購入馬聯工業有限公司之股本權益

年度內，本公司於二零零九年三月三日至二零零九年四月十四日透過其全資附屬公司Swift Progress Investments Limited於馬來西亞證券交易所以其內部資源以現金支付代價總額約5,103,000零吉（相等於約港幣11,181,000元）進一步購入馬聯工業有限公司（「馬聯」）之27,240,000馬聯之普通股股份（「購入事項」），佔馬聯全部已發行股本約1.4%。本公司認為，購入馬聯之額外股本權益與本集團之財務管理及未來策略性發展目標相符。

交易日期	購入馬聯 股份數目	每股馬聯 股份交易價 (零吉)	支付代價總額 (零吉)
二零零九年三月三日	300,000	0.133	40,050.96
二零零九年三月五日	1,700,000	0.142	242,261.36
二零零九年三月六日	1,000,000	0.142	142,179.70
二零零九年三月十日	1,000,000	0.139	139,708.36
二零零九年三月十一日	200,000	0.140	28,186.40
二零零九年三月十二日	900,000	0.139	126,044.69
二零零九年三月十三日	300,000	0.140	42,204.60
二零零九年三月十六日	396,600	0.135	53,798.46
二零零九年三月十七日	600,000	0.135	81,388.80
二零零九年三月二十五日	181,000	0.145	26,375.56
二零零九年三月二十六日	100,000	0.150	15,148.50
二零零九年三月二十七日	113,000	0.144	16,447.28
二零零九年三月三十一日	500,000	0.149	74,787.84
二零零九年四月三日	459,400	0.150	69,240.87
二零零九年四月六日	1,003,600	0.158	159,632.59
二零零九年四月七日	566,800	0.160	91,049.66
二零零九年四月八日	429,600	0.157	67,814.63
二零零九年四月十四日	17,490,000	0.210	3,687,089.02
合計：	27,240,000		5,103,409.28

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有合共37,500,000股馬聯普通股股份，佔馬聯全部已發行股本約1.93%。

由於馬聯為丹斯里邱繼炳博士（本公司主席、非執行董事及透過公司權益持有本公司股權而被視作主要股東）之聯繫人，故根據上市規則，購入事項構成本公司一項關連交易。

董事會報告書

購入、出售或贖回本公司之上市證券

年度內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何證券。

優先購買權

本公司組織章程或開曼群島法例均無任何有關優先購買權之條文，規定本公司須向現有股東提出按照彼等所持股份比例發售新股之建議。

企業管治常規守則

除第21至24頁之企業管治報告所披露之偏離情況外，據董事認為，於本年報所述會計期間，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則。

公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告日期，本公司已達上市規則所規定本公司已發行股份不少於25%之足夠公眾持股量。

審核委員會

審核委員會經已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規，並討論核數、內部監控及財務報告等事項，其中包括審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報告。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事及一名非執行董事所組成。

核數師

暉誼(香港)會計師事務所有限公司為本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之核數師。羅申美會計師為本公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之核數師。本年度之財務報告已經暉誼(香港)會計師事務所有限公司審核，其將於即將召開之股東週年大會上退任，惟願膺選連任本公司核數師。

除上文所披露者外，本公司之核數師於過往三年並無變動。

承董事會命
執行董事
何觀禮

香港，二零一零年四月二十一日

企業管治報告

企業管治常規守則

董事會認為本公司之良好企業管治對保障股東權益及提升本集團之表現至為重要。董事會致力維持及確保高水平之企業管治。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司已應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則，並已遵從所有適用守則條文，惟守則條文第A.4.1條除外。以下各節載述本公司於回顧年度應用守則之原則，包括任何偏離行為。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經對董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載之指定標準。

董事會

本公司現時之董事會成員包括：

執行董事	何觀禮
非執行董事	丹斯里邱繼炳博士，主席 闕國英 陳仲有（亦為闕國英之代行董事） 黃源發
獨立非執行董事	黃錦麟 黃文倫 胡豐春

董事會主要負責本集團之整體策略發展，亦監察本集團業務營運之財務表現及內部監控。

非執行董事具備廣泛專業知識及才能，透過在董事會會議及委員會會議，就策略方針、發展、表現及風險管理等事宜作出獨立判斷。

獨立非執行董事之另一項重要職能為確保企業管治架構行之有效，並進行監察。董事會認為各位獨立非執行董事均具獨立性格及判斷力，且全部符合上市規則所要求之指定獨立條件。本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關其獨立身份之年度確認函，而本公司認為該等董事仍具獨立性。在所有公司通訊內，獨立非執行董事均被明確識別。本公司之日常管理事務交由管理層處理。

就本公司所深知，各董事會成員之間及主席與行政總裁（即執行董事）之間概無任何財務、商業及親屬關係。

企業管治報告

年內，董事會共舉行五次會議，各位董事之出席率如下：

董事姓名	出席董事會 會議次數	出席率
丹斯里邱繼炳博士	5/5	100%
何觀禮(附註)	不適用	不適用
關國英	3/5	60%
陳仲有(亦為關國英之代行董事)	5/5	100%
黃源發	5/5	100%
黃錦麟	2/5	40%
黃文倫	4/5	80%
胡豐春	5/5	100%

附註：何觀禮女士於二零一零年二月一日獲委任為執行董事。

主席及行政總裁

本公司主席由丹斯里邱繼炳博士出任，而截至二零零九年十二月三十一日止年度之本公司行政總裁則由黃源發先生出任。由二零一零年二月一日起，何觀禮女士獲委任為本公司行政總裁。主席與行政總裁之角色分開，由兩位不同人士擔任，彼等之間並無任何關係，以確保權力和職權均衡，不致工作責任僅集中於一位人士。董事會主席負責領導工作，確保董事會有效運作，而行政總裁則獲授權有效管理本集團之各方面業務。

重選董事

根據守則條文第A.4.1條，非執行董事須獲委任固定任期，並可接受重選。

依照本公司組織章程，本公司現時之非執行董事並無獲委任固定任期，但所有董事須於股東週年大會上輪值退任及重選。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立，由下列成員組成：

黃文倫 — 委員會主席
胡豐春
陳仲有

本公司根據聯交所之規定擬定薪酬委員會之明文職權範圍。

企業管治報告

薪酬委員會負責確保正式及透明之薪酬政策制訂程序以及監管執行董事及高級管理層之薪酬組合。薪酬委員會考慮之因素包括可比較公司之薪金水平、各董事及高級管理人員所投入之時間及職責等。薪酬委員會亦負責審批根據表現支付之酬金。薪酬委員會由本公司兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。

委員會成員姓名	出席薪酬委員會 會議次數	出席率
胡豐春	1/1	100%
黃文倫	1/1	100%
陳仲有	1/1	100%

本年度董事之薪酬於財務報告附註十三披露。

提名董事

本公司董事負責就董事提名及委任以及董事會之延續向董事會提供建議，以供考慮及批准，目的為委任具相關經驗及能力之人士加入董事會，以維持及提升本公司之競爭力。董事會制訂政策，檢討董事會規模、結構及組成，並根據上市規則及守則指明之準則評估其獨立非執行董事之獨立性。

核數師酬金

本公司之外聘核數師於截至二零零九年十二月三十一日止年度向本集團提供審核及非審核服務之收費如下：

	港幣千元
服務種類	
本集團之審核費用	574
稅務服務及其他	44
總額	<u>618</u>

審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立，由下列成員組成：

黃文倫 — 委員會主席
黃錦麟
胡豐春
陳仲有

企業管治報告

審核委員會之主要職責為審閱財務報告及核數師報告，並監察財務報告之完整性。其他職責包括委任核數師、批准核數師酬金、討論核數程序及上述事項所引致之任何其他事宜。審核委員會亦負責監督財務報告系統及內部監控程序及其成效。

審核委員會二零零九年之工作包括以下各項：

- 審閱二零零八年年度業績、與核數師共同審閱及討論審核結果、審閱年度業績公佈之初稿；
- 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- 考慮二零零九年核數費用；及
- 審閱二零零九年中中期業績、與核數師共同審閱及討論審核結果、審閱中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿。

年內，審核委員會共舉行兩次會議，各位成員之出席率如下：

委員會成員姓名	出席審核委員會 會議次數	出席率
黃文倫	2/2	100%
黃錦麟	1/2	50%
胡豐春	2/2	100%
陳仲有	2/2	100%

董事就財務報告承擔之責任

董事會承認彼等編製本集團財務報告之責任，並保證財務報告符合法例規定及適用之會計準則。董事會亦保證適時刊發本集團之財務報告。

本公司之外聘核數師暉誼(香港)會計師事務所有限公司有關本集團財務報告之申報責任聲明載於獨立核數師報告書內。

董事會確認，經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，彼等並不知悉任何可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮之事件或情況之重大不明朗因素。董事會已對發行人及其附屬公司內部控制制度之成效進行檢討。

獨立核數師報告書



暉誼(香港)會計師事務所有限公司
PARKER RANDALL CF (H.K.) CPA LIMITED

致：星晨集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

全體股東

本核數師已審核刊於第27至73頁之星晨集團有限公司(「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及主要會計政策概要及其他說明性附註。

董事就財務報告承擔之責任

公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露規定，編製及真實公平地呈報該等財務報告。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平地呈報綜合財務報告相關之內部監控，以確使綜合財務報告不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

核數師之責任

本核數師之責任乃根據本核數師所審核之綜合財務報告發表意見，並僅向全體股東報告。除此之外，本報告不可用作其他用途。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報告不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報告所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報告存有重大錯誤陳述之風險。於評估該等風險時，核數師考慮與公司編製及真實公平地呈報綜合財務報告相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非為對公司之內部監控之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之適當性及所作出之會計估計之合理性，以及評價綜合財務報告之整體呈報方式。

本核數師相信，本核數師所獲得之審核憑證乃充足及適當地為本核數師之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告書

意見

本核數師認為，綜合財務報告已按照香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日之事務狀況，及 貴集團截至該日止年度之業績及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

暉誼(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉寶明

執業證書編號：P2732

香港

二零一零年四月二十一日

綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額	七	507,040	484,901
銷售成本		(447,225)	(413,320)
毛利		59,815	71,581
其他收入	八	14,453	9,715
銷售及宣傳開支		(4,828)	(8,768)
行政開支		(64,007)	(71,742)
經營業務溢利		5,433	786
財務費用	九	(3)	(173)
非經常性開支	十	—	(27,318)
應佔一間共同控制實體虧損		(14)	(405)
除稅前溢利／(虧損)		5,416	(27,110)
所得稅開支	十一	(4,113)	(3,830)
年度內溢利／(虧損)	十二	1,303	(30,940)
應佔：			
本公司權益持有人		2,596	(31,034)
少數股東權益		(1,293)	94
		1,303	(30,940)
每股盈利／(虧損)			
基本	十五	0.1仙	(1.3仙)
攤薄		不適用	不適用

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
淨溢利／(虧損)	<u>1,303</u>	<u>(30,940)</u>
年內其他全面收益／(支出)(經除稅及分類調整後)：		
折算海外附屬公司的財務報表而產生之匯兌差額	(2,859)	4,573
收購一間附屬公司：商譽儲備淨變動值	(120)	—
可供出售金融資產：金融資產儲備淨變動值	<u>6,567</u>	<u>(8,905)</u>
其他全面收益／(支出)	<u>3,588</u>	<u>(4,332)</u>
全面收益／(支出)總額	<u>4,891</u>	<u>(35,272)</u>
全面收益／(支出)總額可歸屬於：		
本集團股東	6,184	(35,366)
少數股東權益	<u>(1,293)</u>	<u>94</u>
	<u>4,891</u>	<u>(35,272)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	十六	18,084	19,270
預付土地租賃款	十七	2,931	2,995
發展中物業	十八	3,806	3,806
於一間共同控制實體之投資	十九、四十一	—	2,014
於聯營公司之投資	二十	—	—
可供出售金融資產	二十一、四十	27,012	9,466
其他資產	二十二	8,255	7,948
已抵押銀行結餘	二十三	3,397	4,093
遞延稅項資產	二十四	12,023	11,946
		75,508	61,538
流動資產			
關連公司欠款	二十五	7,888	4,582
聯營公司欠款	三十二	915	1,569
待售物業	二十六	73,012	97,671
待售發展中物業	二十七	65,599	65,551
按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產	二十一	—	116
存貨	二十八	329	483
應收貿易賬項	二十九	22,387	2,987
其他應收賬項	三十	22,300	19,076
客戶信託銀行結餘		6,291	8,444
現金及現金等值項目	二十三	134,610	136,085
		333,331	336,564
流動負債			
欠關連公司款項	二十五	1,921	1,734
欠聯營公司款項	三十二	129	2,958
應付稅項		5,148	4,929
銷售物業之預收款項		2,751	529
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十一	86,154	72,327
銀行計息借貸	三十三	—	7,238
其他免息借貸	三十四	16,710	16,710
		112,813	106,425
流動資產淨額		220,518	230,139
總資產減流動負債		296,026	291,677
股本及儲備			
股本	三十五	482,910	482,910
儲備	三十七	(255,226)	(261,410)
本公司權益持有人應佔權益		227,684	221,500
少數股東權益		68,342	70,177
權益總額		296,026	291,677

黃源發
董事

陳仲有
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔							少數股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	外幣兌匯儲備 港幣千元	商譽儲備 港幣千元	金融資產儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零零八年一月一日	482,910	6,328	6,859	1,658	5,596	(246,485)	256,866	70,083	326,949
兌匯差額	—	—	4,573	—	—	—	4,573	—	4,573
可供出售金融資產 公平值變動產生之虧損	—	—	—	—	(8,905)	—	(8,905)	—	(8,905)
直接於權益確認之收入/ (開支)淨額	—	—	4,573	—	(8,905)	—	(4,332)	—	(4,332)
年度內虧損	—	—	—	—	—	(31,034)	(31,034)	94	(30,940)
年度內全面收益/(支出)總額	—	—	4,573	—	(8,905)	(31,034)	(35,366)	94	(35,272)
於二零零八年十二月三十一日	482,910	6,328	11,432	1,658	(3,309)	(277,519)	221,500	70,177	291,677
收購一間附屬公司	—	—	—	(120)	—	—	(120)	—	(120)
兌匯差額	—	—	(2,859)	—	—	—	(2,859)	—	(2,859)
可供出售金融資產 公平值變動產生之虧損	—	—	—	—	6,567	—	6,567	—	6,567
直接於權益確認之收入/ (開支)淨額	—	—	(2,859)	(120)	6,567	—	3,588	—	3,588
年度內溢利	—	—	—	—	—	2,596	2,596	(1,293)	1,303
年度內全面收益/(支出)總額	—	—	(2,859)	(120)	6,567	2,596	6,184	(1,293)	4,891
收購一間附屬公司的 少數股東權益淨額	—	—	—	—	—	—	—	(542)	(542)
於二零零九年十二月三十一日	482,910	6,328	8,573	1,538	3,258	(274,923)	227,684	68,342	296,026

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
除稅前利潤／(虧損)	5,416	(27,110)
調整：		
匯兌(收益)／虧損	(339)	31
財務費用	3	173
應佔一間共同控制實體虧損	14	405
利息收入	(716)	(2,650)
折舊	1,696	2,079
預付土地租賃款攤銷	69	67
可供出售金融資產減值	—	23,460
出售物業、機器及設備之收益	(102)	(899)
按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產公平值變動產生之虧損	—	363
出售可供出售金融資產之(收益)／虧損	(153)	46
出售按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產之虧損	184	—
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	6,072	(4,035)
關連公司欠款(增加)／減少	(3,410)	480
待售物業減少／(增加)	23,700	(37,694)
待售發展中物業(增加)／減少	(910)	54,204
存貨減少	150	22
應收貿易賬項(增加)／減少	(6,662)	14,193
其他應收賬項(增加)／減少	(4,705)	5,356
客戶信託銀行結餘減少／(增加)	2,153	(3,812)
欠關連公司款項增加	212	939
銷售物業之預收款項增加／(減少)	2,258	(48,175)
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加／(減少)	5,345	(4,058)
經營業務產生／(所用)之現金	24,203	(22,580)
已付利息	(3)	(173)
已繳海外稅項	(5,833)	(3,291)
經營業務產生／(所用)之現金淨額(至第32頁)	18,367	(26,044)

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務產生／(所用)之現金淨額(由第31頁)	18,367	(26,044)
投資活動產生之現金流量		
收購一間附屬公司所得的現金	2,065	—
已收利息	716	2,650
出售可供出售金融資產所得款項	361	173
出售按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產所得款項	263	—
購入一間附屬公司之額外股權	(1,551)	—
出售物業、機器及設備所得款項	—	2,800
購入可供出售金融資產	(11,181)	(9,746)
購入物業、機器及設備	(219)	(226)
其他資產增加	135	—
聯營公司欠款減少／(增加)	654	(668)
欠聯營公司款項減少	(2,829)	(2,978)
已抵押銀行結餘減少	651	2,422
投資活動所用之現金淨額	<u>(10,935)</u>	<u>(5,573)</u>
融資活動產生之現金流量		
償還銀行計息貸款	—	(10,865)
融資活動所用之現金淨額	<u>—</u>	<u>(10,865)</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)淨額	7,432	(42,482)
作出匯率調整影響之淨額	(1,669)	3,120
於一月一日之現金及現金等值項目	<u>128,847</u>	<u>168,209</u>
於十二月三十一日之現金及現金等值項目	<u>134,610</u>	<u>128,847</u>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行及現金結餘	134,610	136,085
銀行透支	—	(7,238)
	<u>134,610</u>	<u>128,847</u>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

一、公司資料

本公司乃根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

於本年度，本集團從事以下主要業務：

- 提供旅遊及與旅遊相關服務
- 物業發展
- 提供財務服務及證券經紀服務

本公司董事認為，於二零零九年十二月三十一日，於馬來西亞註冊成立之公司KKP Holdings Sdn Bhd及Soo Lay Holdings Sdn Bhd為本公司之最終母公司。

二、應用全新及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用下以由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈現正生效之多項香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）之修訂本。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借款成本
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	改善金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）	內含衍生金融工具
— 詮釋第9號及香港會計準則第39號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	客戶忠誠計劃
— 詮釋第13號	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	房地產建築協議
— 詮釋第15號	
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效的香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則（修訂本）	於二零零九年頒佈有關修訂香港會計準則第39號第80段之香港財務報告準則改進

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

除下文所述之影響外，採用以上新的或經訂的香港財務報告準則對本集團當前或過往會計年度業績及財務狀況並無重大影響。

會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」

由於採納香港會計準則第1號(經修訂)，本期間因權益股東以其股東身份進行交易而產生權益變動的詳情，已與所有其他收入和支出分開呈列於經修訂的綜合權益變動表內。所有其他收入和支出項目如被確認為本期間損益的一部分，會呈列在綜合損益表內，或呈列在一個新的主要報表綜合全面收益表內，相關數額已經重列以配合新的呈列方式。這些呈列方式的變動對任何呈列期間的所呈報損益、收支總額或資產淨值均沒有影響。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號將取代香港會計準則第14號「分部報告」，該準則規定實體應如何根據主要經營決策者為分部分配資源及評估其業績時可獲得的實體組成部分資料，報告有關其經營分類之資料。該準則亦要求披露有關分類提供之產品及服務、本集團經營所在地區及來自本集團主要客戶收入之資料。香港財務報告準則第8號並無導致重新釐定本集團之呈報分部。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未自二零零九年一月一日開始的年度期間生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號修訂本，屬香港財務報告準則之改進部分 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視適用情況而定)或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

管理層預期應用此等準則或詮釋將不會對本集團之經營業績及財務狀況產生重大之影響。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

三、主要會計政策

該等財務報告已按照香港財務報告準則、香港普遍採納之會計準則，及根據聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露規定而編製。

該等財務報告乃按歷史成本法編製，經重估若干物業及金融工具修訂，該等物業及金融工具乃按其公平值予以列賬。

根據香港財務報告準則，財務報告之編製須作出若干關鍵假設及估計。同時，在應用會計政策之過程中，需要管理層運用其判斷。涉及關鍵判斷之範疇，以及假設及估計對該等財務報告而言屬重大之範疇，於財務報告附註四披露。

編製該等財務報告所採用之主要會計政策載列如下。

(a) 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報告。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。控制權指監管一間實體之財務及經營政策之權力，以從其業務活動中獲取利益。於評估本集團是否擁有控制權時，會考慮現時可行使或轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司自其控制權轉移予本集團當日起全面綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

出售附屬公司所產生之損益是指出售所得之收入與本集團應佔該公司資產淨值，連同之前並未在綜合損益表內支銷或確認有關該附屬公司之任何商譽，以及任何相關之累計外幣兌匯儲備之差額。

集團內公司間交易、結餘及未變現交易溢利予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示該轉讓資產出現減值。本公司已對附屬公司之會計政策作出必要修訂，以確保符合本集團所採納之政策。

少數股東權益指少數股東於經營業績及附屬公司資產淨值應佔之權益。少數股東權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益項下呈列。少數股東權益於綜合損益表呈列為少數股東與本公司權益持有人間之年內溢利或虧損之分配。適用於少數股

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

東之虧損超出少數股東於附屬公司股權應佔之權益之數額將與本集團之權益作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。倘附屬公司其後呈報溢利，則該等溢利會分配至本集團之權益，直至已收回先前由本集團承擔之少數股東應佔虧損為止。

(b) 業務合併及商譽

本集團採用收購會計法為本集團所收購之附屬公司列賬。收購成本為於交易當日所獲資產之公平值、所發行之股本工具及所產生或承擔之負債，加上收購事項之直接有關成本。於收購時附屬公司之可識別資產、負債及或然負債，均按其於收購當日公平值計量。

收購成本超出本集團應佔附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額乃列作商譽。本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額乃於綜合損益表內確認。

商譽會每年進行減值測試，並按成本扣除累計減值虧損列賬。商譽減值虧損於綜合損益表確認，其後不予撥回。為進行減值測試，商譽會被分配至現金產生單位。

附屬公司之少數股東權益初步按少數股東於該附屬公司於收購當日之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值比例計算。

(c) 合營公司

合營公司是指本集團與其他人士在共同控制下進行經濟活動之合約安排。共同控制乃按合約同意分享經濟活動之控制權，並只會於與該活動有關之策略性財務及營運決定必須獲得共享控制權之各方（「合營夥伴」）一致同意時方會存在。

共同控制實體為各合營夥伴另行成立並擁有權益之合營公司。於共同控制實體之投資乃按權益法記入綜合財務報告，並初步以成本值入賬。共同控制實體於收購日期收購之可識別資產、負債及或然負債按其公平值計量。收購成本高於本集團應佔共同控制實體之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額記錄為商譽。該商譽將計入投資之賬面值，並就減值進行評估作為投資之部份。任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額乃於綜合損益表內確認。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本集團應佔收購後共同控制實體之損益於綜合損益表中確認，而應佔收購後之儲備變動於綜合儲備中確認。收購後之累積變動於投資之賬面值作調整。倘本集團應佔共同控制實體之虧損等於或超逾其佔該共同控制實體之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不再進一步確認虧損，除非本集團代共同控制實體承擔責任或支付款項。

出售共同控制實體所產生之損益是指出售所得與本集團應佔其資產淨值，連同之前並未在綜合損益表中支銷或確認之任何有關共同控制實體之商譽，以及任何有關累積外幣兌匯儲備之差額。

本集團與其共同控制實體之間產生之未變現收益交易，按本集團在共同控制實體之權益為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非交易有證據顯示該轉讓資產出現減值。共同控制實體之會計政策已在需要時作出改變，以確保與本集團採納之政策一致。

(d) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之實體。重大影響力乃於有關實體之財務及營運政策擁有參與權而非控制或共同控制權。現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響將於評估本集團有否重大影響時予以考慮。

於聯營公司之投資乃按權益會計法記入綜合財務報告，並初步按成本值入賬。聯營公司於收購日期收購之可識別資產、負債及或然負債按其公平值計量。收購成本高於本集團應佔聯營公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之差額記錄為商譽。該商譽將計入投資之賬面值，並就減值進行評估作為投資之部份。任何本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之差額於綜合損益表內確認。本集團應佔收購後聯營公司之損益於綜合損益表中確認，而應佔收購後之儲備變動於綜合儲備中確認。收購後之累積變動於投資之賬面值作調整。倘本集團應佔聯營公司之虧損等於或超逾其佔聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不再進一步確認虧損，除非本集團代聯營公司承擔責任或支付款項。倘聯營公司其後報收溢利，則本集團僅於其攤分溢利等於其攤分未確認之虧損後恢復確認其應佔之該等溢利。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

出售聯營公司所產生之損益是指出售所得與本集團應佔其資產淨值，連同之前並未
在綜合損益表中支銷或確認之任何有關聯營公司之商譽，以及任何有關累積外幣兌
匯儲備之差額。

本集團與聯營公司之間之交易產生之未變現收益交易，按本集團在聯營公司之權益
為限抵銷。未變現虧損亦予以抵銷，除非有證據顯示該轉讓資產交易出現減值。聯營
公司之會計政策會在需要時作出改變，以確保與本集團採納之政策一致。

(e) 資產減值

於各結算日，本集團均會對有形及無形資產(金融資產、遞延稅項資產、待售物業、
待售發展中物業及存貨除外)之賬面值進行檢討，以確定是否有跡象顯示該等資產已
出現減值虧損。倘若存在減值跡象，則會對資產之可收回金額作出估計，以確定減值
虧損之程度。倘若無法估計個別資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現
金產生單位之可收回額。

可收回金額是指公平價值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，
估計之日後現金流量乃按稅前折現率折現至現值，以反映現時市場評估貨幣之時值
及資產之特有風險。

倘若資產收回金額或其現金產生單位估計低於其賬面值，則將該資產賬面值或其所
屬之現金產生單位減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益表確認，除有關資產
以重估金額列賬外，在該情況下，減值虧損被視為重估減值。

倘減值虧損隨後撥回，則資產賬面值或現金產生單位將調高至經修訂之估計可收回
金額，惟經調高之賬面值不會超逾假設過往年度並無就資產賬面值或現金產生單位
確認減值虧損而原應已釐定之賬面值(經扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回會即時於
損益表確認，除有關資產以重估金額列賬外，在該情況下，減值虧損撥回被視為重估
增值。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(f) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按成本值扣除累計折舊及任何減值虧損入賬。

其後成本乃撥入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)，惟前提為本集團可能就該項目產生相關之未來經濟利益，而項目成本可以可靠計量。所有其他維修及保養乃於產生期間在損益表列支。

物業、機器及設備之折舊，按足以撇銷其成本減剩餘價值之比率，於估計可使用年期限內使用直線法計算，主要年率如下：

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%

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各結算日進行檢討及作出調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之損益指出售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者間之差額，於損益表內確認。

(g) 發展中物業

發展中物業按成本減任何減值虧損列賬。成本包括該等物業應佔之收購成本、建設成本、撥充資本之借貸成本及其他直接成本。於竣工後，有關物業按其賬面值，重新分類為物業、機器及設備。

(h) 經營租約

由出租人保留絕大部份擁有權風險及回報之租約，均列作經營租約。租賃款(扣除出租人給予之任何優惠)按租約年期以直線法於損益表中列為開支入賬。

(i) 存貨

存貨按其成本值及可變現淨值之較低者入賬。成本值採用先入先出法釐定。存貨主要包括食物、酒類以及其他消耗品，其成本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。可變現淨值乃根據日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及出售所必要之估計成本計算。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(j) 待售物業

待售物業按成本值及可變現淨值之較低者入賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃款、建築成本、撥充資本之借貸成本及有關物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參考結算日後所得銷售款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

(k) 金融資產

金融資產包括按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、貸款及應收款項，以及可供出售金融資產。分類乃取決於初步確認時收購金融資產之目的。

(i) 按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產

按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產乃持作買賣之金融資產。倘收購金融資產之主要目的乃在短期內出售，該金融資產會被納入此類別。除非衍生工具指定作對沖用途，否則該衍生工具會被歸類為持作買賣類別。此類別下之資產歸類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於交投活躍之市場內報價而附帶固定或可議定付款之非衍生金融資產。該等金融資產計入流動資產，惟到期日超過結算日後十二個月者除外。在此情況下將歸類為非流動資產。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生，並指定納入此類別或無被歸類為任何其他類別者。除非管理層有意於結算日後十二個月內出售該項投資，否則該等金融資產歸類為非流動資產。

買賣金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)確認。就所有並非按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產而言，金融資產最初按公平值另加交易成本確認。按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產最初按公平值確認，而交易成本則計入損益表之開支內。在收取來自投資之現金流量之權利屆滿或已轉讓，且本集團已轉讓有關所有權之絕大部份風險及收益時，會終止確認有關金融資產。可供出售金融資產與按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款項以實際利率法按攤銷成本列賬。

因按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產一類之公平值有變而產生之盈虧，於產生期間在損益表下其他收入一項呈列。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

以外幣計值並分類為可供出售之貨幣證券，其公平值之變動可按該證券攤銷成本變動之兌匯差額與該證券賬面值之差額兩者進行分析。貨幣證券之兌匯差額在損益賬確認，而非貨幣證券之兌匯差額則在權益中確認。分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值之變動在權益中確認。

倘歸類為可供出售證券遭售出或減值，於權益中確認之累計公平值調整則於損益表中作為投資證券損益入賬。

有報價之投資之公平值乃根據現行市價計量。在活躍市場並無已報市價而公平值不能可靠地計量之股本工具之投資以成本減去減值(如有)計量。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據證明一項或一組金融資產出現減值。就分類為可供出售金融資產之股本證券而言，在決定有關證券有否減值時，會考慮該證券之公平值有否大幅或長期下跌至低於其成本；倘有任何此等證據，累計之虧損(按購入成本與當前公平值之間之差額，減過往曾於損益賬確認之任何減值虧損計量)會從權益中扣除並計入損益表。損益表中有關股本工具之減值虧損不在損益表中撥回。

(I) 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，其後以實際利息法按攤銷成本值減減值撥備計量。倘有客觀證據顯示本集團將無法按原定之應收賬項條款收回所有到期款項，則會作出應收貿易賬項及其他應收賬項減值撥備。撥備數額乃應收賬項賬面值與估計未來現金流量之現值(按初步確認時計算之實際利率貼現)之間之差額。撥備數額乃在損益表內確認。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(m) 現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭之現金、存放於銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期高變現性之投資，即在沒有涉及重大價值變動之風險下可隨時轉換為已知數額之現金之投資。

(n) 貸款

貸款初步按公平值(扣除已產生之交易成本)確認，而其後採用實際利息法按攤銷成本值計量。

除非本集團有權無條件將債務償還日期遞延至結算日後至少十二個月，否則貸款將歸類為流動負債。

(o) 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入賬，其後則以實際利息法按攤銷成本值計量，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。

(p) 股本工具

本公司發行之股本工具按已收所得款項扣減直接發行成本入賬。

(q) 收入確認

收入乃按已收或應收代價之公平值計量，並於本集團預計可獲得經濟利益並能可靠地計算收入金額時按下列基準確認入賬：

- (i) 旅行團服務收入於每個旅行團出發之日確認；
- (ii) 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；
- (iii) 物業銷售收入於物業交付給買方，且能合理確定能收取相關應收款項時確認。於確認收入當日前就已售物業收取之按金及分期付款項於綜合資產負債表列賬，作為流動負債下來自物業銷售之預收款項；
- (iv) 佣金及簽證收入於提供服務之期間確認；
- (v) 租金收入按租賃期以直線法確認；
- (vi) 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

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(vii) 股息於確立股東可收取款項之權利時入賬。

(r) 外幣換算**(i) 功能及呈報貨幣**

本集團旗下各實體之財務報告所包括之項目，均以該實體營運之主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報告乃以港幣呈報，港幣為本公司之功能貨幣及呈報貨幣。

(ii) 於各實體財務報告之交易及結餘

外幣交易均採用交易當日之匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債均按結算日之匯率進行換算。因該換算政策而產生之損益均計入損益表內。

非貨幣項目之兌匯差異，例如分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產之權益性工具，均列報為公平值收益或虧損之一部份。非貨幣項目之兌匯差額，例如分類為可供出售金融資產之股本工具，均列入權益之金融資產儲備內。

(iii) 綜合賬目之換算

本集團旗下所有實體如擁有與本公司之呈報貨幣不同之功能貨幣，則其業績及財務狀況均按如下方式換算為本公司之呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列之資產及負債均按該資產負債表結算日之收市匯率換算；
- 各損益表之收入及開支均按平均匯率換算（除非此平均匯率並非交易當日通行匯率之累計影響之合理約數，在此情況下收入及開支則按交易當日之匯率換算）；及
- 就此產生之所有匯兌差額均於外幣兌匯儲備內確認。

於綜合賬目時，因換算於國外實體之淨投資及借貸而產生之匯兌差額均於外幣兌匯儲備內確認。當國外經營業務被出售時，該等匯兌差額乃於綜合損益表內確認為出售溢利或虧損之一部份。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

因收購國外實體而產生之商譽及公平值調整，均視作為該國外實體之資產及負債處理，並按結算日之匯率換算。

(s) 僱員利益

(i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假乃當僱員享有時確認。本集團會於僱員提供服務後截至結算日止就年假及長期服務假之估計負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於支取之前不會確認。

(ii) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向計劃作出之供款乃根據僱員基本薪金之百分比計算。於損益表扣除之退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金之供款。

(iii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式而詳細之計劃及不可能撤回計劃之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

(t) 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(需於一段長時間方能達致其擬定用途或出售者)而直接產生之借款成本撥充該等資產之部份成本，直至該等資產大致上可準備投入作擬定用途或出售時為止。從特定借款待支付符合資格資產之經費前而作出之短暫投資所賺取之投資收入乃從可撥充資本之借款成本中扣除。

以一般性借入資金用於獲取一項合資格資產為限，可撥充資本之借款成本數額乃透過該項資產之支出所採用之資本化率而釐定。資本化率乃適用於本集團借款(於有關期間內尚未償還)之借款成本之加權平均數，惟特別為獲取合資格資產而作出之借款則除外。

所有其他借款成本乃於其產生之期間在損益表中確認。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(u) 稅項

所得稅開支指即期及遞延稅項之總計。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益表所呈報溢利，原因為其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，亦不包括永遠毋須課稅或不可扣稅之項目。本集團有關即期稅項之負債採用於結算日前已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項採用資產負債表負債法，就財務報告所示資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所依據相關稅基間之差額確認入賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差別確認入賬，並於應課稅溢利有可能用作抵銷可扣稅暫時差別、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免之情況下，確認遞延稅項資產。倘暫時差別源自商譽或初次確認不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易(業務合併除外)資產或負債，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債就源自於附屬公司及聯營公司之投資、於合營公司之權益之應課稅暫時差別予以確認，惟本集團能控制暫時差別之撥回時間及暫時差別於可見未來不會撥回之情況除外。

遞延稅項資產之賬面值於各個結算日檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部份將予收回資產情況下作出相應扣減。

遞延稅項以預期適用於償還負債或變現資產期間之稅率，按於結算日前已生效或實際生效之稅率計算。遞延稅項扣自或計入損益表，除非其與直接扣自或計入權益之項目相關，於該情況下，遞延稅項亦於權益處理。

遞延稅項資產及負債於有可合法執行權利將即期稅項資產抵銷即期稅項負債，及與相同稅務機關徵收之所得稅相關，且本集團擬按淨額基準清償其即期稅項資產及負債之情況下予以抵銷。

(v) 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須負上現行法律或推定之責任，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。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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之發生或不發生來證實，除非其付出之可能性極小，否則亦同時披露為或然負債。

(w) 關連方

於下列情況下之一方為與本集團有關連：

- (i) 該方直接、或通過一個或多個中介間接控制或受控於本集團，或與本集團受到共同之控制；在本集團中擁有權益，使其對本集團擁有重要影響；或擁有對本集團之聯合控制；
- (ii) 該方是一間聯營公司；
- (iii) 該方是一間合營公司；
- (iv) 該方是本公司或其母公司之重要管理人員之成員；
- (v) 該方是(i)或(iv)項中所指之任何個人之密切家族成員；
- (vi) 該方是一間(iv)或(v)項中所指之個人控制、共同控制或對其有重大影響或者該等個人在其中擁有重要表決權之實體；或
- (vii) 該方是一離職後福利計劃而受益人為本集團僱員之一方，或者是作為本集團之關連方之任何實體中之一方。

(x) 分部報告

經營分部及於財務報表內呈報的各分部項目金額自定期提供予本集團最高行政管理人員就資源分配及評估本集團的業務及按資產所在地分類之地理位置的表現的財務資料中識別出來。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則各個重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如果符合上述大部分標準，則可進行合算。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

四、重大判斷及關鍵估計

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。

(a) 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。

(b) 所得稅

本集團須於某些司法權區繳納所得稅。於釐定全球所得稅之撥備時，須作出重大估計。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。

(c) 遞延稅項資產

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。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

五、金融風險管理

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、借貸、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、應收／應付關連公司款項。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。

(a) 貨幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，並面對由各種貨幣風險產生之外匯風險，主要包括美元、馬來西亞零吉（「零吉」）、菲律賓披索（「披索」）、澳元及人民幣。本集團會持續監察外匯風險，並將於有需要時考慮為重大外幣風險進行對沖。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，並於年底調整該等項目之匯兌率（美元調整1%之波幅，而其他外幣匯率則調整5%之波幅）。於二零零九年十二月三十一日，假設港幣兌美元下跌1%及港幣兌其他外幣下跌5%之敏感度分析將使年度溢利及保留盈利分別減少港幣153,000元及增加港幣4,804,000元（二零零八年：減少港幣164,000元及增加港幣3,155,000元）。

(b) 價格風險

本集團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於各結算日按公平值計算。因此，本集團面對股本證券價格風險。董事透過維持包括不同風險投資之投資組合以管理此風險。

(c) 信貸風險

倘若交易對方無法履行彼等截至二零零九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財務狀況表內所列示之該等資產之賬面值。本集團承受之信貸風險主要來自應收貿易賬項及應收貸款。為盡量降低信貸風險，管理層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。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

(d) 流動資金風險

本集團之政策為定期監控現時及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備應付其短期及長期流動資金需要。

(e) 利率風險

本集團之利率風險主要來自本集團之銀行存款及應收關連公司款項。所有借款及存款均以浮息利率計息。本集團並無利用金融衍生工具來對沖利率風險。然而，本集團之存款淨額(即銀行存款及應收關連公司款項減去計息金融負債)之利率情況由管理層密切監察。

於二零零九年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下跌1%(所有其他變數保持不變)，將導致本集團除稅前虧損及累計虧損增加／減少約港幣1,447,000元(二零零八年：港幣1,417,000元)。

上述之敏感度分析乃經假設於結算日利率出現變動而釐定，且已應用於當日存在之非衍生金融負債之利率風險。利率上升／下跌1%顯示出管理層對下年度結算日前期間內利率之合理可能變動作出之評估。二零零八年按相同基準進行有關分析。

(f) 資本風險管理

本集團管理資本時旨在保障本集團持續經營業務之能力，為股東實現回報、為其他權益相關者帶來利益，以及維持本集團之穩定及增長。

本集團運用權益總額作為資本。本集團定期檢討其資本結構，確保制訂出理想之資本結構及股東回報，並已考慮本集團日後之資本要求。二零零八年按相同方式管理資本。

(g) 公平值估算

公開買賣衍生工具以及可供出售證券之公平值乃根據於結算日之已報市價計量。在評估非買賣衍生工具及其他金融工具之公平值時，本集團採用各種方法且以各結算日當時之市況作出假設。

本集團之金融工具之公平值與其賬面值並無顯著差異。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

六、分部資料

應用香港財務報告準則第8號「經營分部」分部

本集團於二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，規定經營分部須根據主要經營決策者定期審閱並用以分配分部資源及評估其表現之有關本集團組成部份之內部報告劃分。而以往之準則（即香港會計準則第14號「分部報告」）則規定實體從風險及回報角度，呈列業務及地區兩種分部資料。採納香港財務報告準則第8號並未引起呈列方式之變動。

- (a) 旅遊及與旅遊相關服務分部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) 物業發展分部包括物業發展及銷售；
- (c) 財務服務分部包括提供財務服務及證券經紀服務；及
- (d) 公司及其他業務分部包括利息收入及一般公司開支項目。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本集團之收益及業績按可呈報分部分析如下：

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展		財務服務		公司及其他業務		抵銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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
分部收入：												
銷售予外界客戶	465,250	416,803	40,336	66,456	1,454	1,642	—	—	—	—	507,040	484,901
分部間之銷售	—	—	—	—	—	1,518	—	—	—	(1,518)	—	—
其他收入	5,743	4,656	953	1,191	57	279	80	40	—	—	6,833	6,166
總收入	470,993	421,459	41,289	67,647	1,511	3,439	80	40	—	(1,518)	513,873	491,067
分部業績	4,230	1,589	3,239	3,382	(192)	(207)	2,460	(1,438)	—	—	9,737	3,326
利息及股息收入											716	2,650
未分配開支											(5,020)	(5,190)
經營溢利											5,433	786
財務費用											(3)	(173)
非經常性開支											—	(27,318)
應佔一間聯營 公司虧損											(14)	(405)
除稅前溢利/ (虧損)											5,416	(27,110)
所得稅開支											(4,113)	(3,830)
年度內溢利/ (虧損)											1,303	(30,940)

上文呈報之收益乃來自外部客戶之收益。分部間之銷售乃參考當時之市價進行。

分部業績指在未分配中央行政成本、利息收入、融資成本，以及所得稅開支之情況，各分部所賺取之溢利。此乃向主要經營決策者進行資源分配及分部表現評估之匯報。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	旅遊及與旅遊 相關服務		物業發展		財務服務		公司及其他業務		抵銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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
分部資產	61,406	50,642	255,509	259,731	75,932	67,985	215,946	245,953	(226,966)	(237,805)	381,827	386,506
於聯營公司之 投資											—	—
於一間共同控制 實體之投資											—	2,014
可供出售金融 資產											27,012	9,466
按公平值列賬及 在損益賬處 理之金融 資產											—	116
資產總值											408,839	398,102
分部負債	191,983	188,217	15,834	17,376	18,920	11,214	96,331	110,717	(226,965)	(237,809)	96,103	89,715
其他免息借貸											16,710	16,710
負債總額											112,813	106,425

為在分部間監控分部表現及分配資源：

- (a) 除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外，所有資產分配至可呈報分部。
- (b) 除其他免息借貸外，所有負債分配至可呈報分部。

按區域分部

下表呈列本集團按區域分部之收入及若干資產資料：

	中國香港		中國其他地區		澳洲		其他國家		抵銷		綜合	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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
分部收入：												
銷售予外界客戶	342,982	407,512	164,058	77,389	—	—	—	—	—	—	507,040	484,901
其他收入	5,681	4,850	1,152	1,316	—	—	—	—	—	—	6,833	6,166
總收入	348,663	412,362	165,210	78,705	—	—	—	—	—	—	513,873	491,067
分部資產	185,592	173,711	272,306	262,003	887	9,457	17,456	16,538	(67,402)	(63,607)	408,839	398,102

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

七、營業額

本集團營業額指扣除集團間之交易後所提供服務之發票淨值、代理費收入、銷售物業所得款項及來自財務服務及證券經紀之收入。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
旅遊及與旅遊相關服務	465,250	416,803
物業發展	40,336	66,456
財務服務	1,454	1,642
	<u>507,040</u>	<u>484,901</u>

八、其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
其他收入		
利息收入	716	2,650
簽證收入	361	340
佣金收入	4,254	3,543
其他	2,218	2,283
	<u>7,549</u>	<u>8,816</u>
收益		
出售物業、機器及設備之淨額收益	101	899
按公平值列賬及在損益賬處理之 金融資產公平值變動產生之收益	331	—
撇除欠聯營公司的款項之收益	2,948	—
外匯收益淨額	3,524	—
	<u>6,904</u>	<u>899</u>
	<u>14,453</u>	<u>9,715</u>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

九、財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行透支利息	3	173

十、非經常性開支

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可供出售金融資產減值	—	23,460
非經常性開支撥備	—	3,858
	<u>—</u>	<u>27,318</u>

十一、所得稅開支

(a) 綜合損益表中之稅項指：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期稅項 — 海外		
本年度撥備	4,134	3,836
遞延稅項(附註二十四)	(21)	(6)
	<u>4,113</u>	<u>3,830</u>

由於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(二零零八年：無)。

(b) 所得稅開支及採用適用稅率計算會計溢利/(虧損)之調節：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利/(虧損)	5,416	(27,110)
除稅前溢利之理論稅項(按有關國家溢利適用稅率計算)	530	41
毋須課稅收入之稅項影響	(601)	(374)
不可扣減開支之稅項影響	3,586	2,760
未確認之稅項虧損之稅項影響	1,295	1,439
動用過往未確認之稅項虧損之稅項影響	(1,078)	(542)
已確認之稅項虧損之稅項影響	—	367
暫時差異之稅項影響	111	139
過往年度之撥備不足	270	—
所得稅開支	<u>4,113</u>	<u>3,830</u>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

十二、年度內溢利／(虧損)

本集團年度內溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售存貨之成本	300	337
提供服務之成本	446,925	366,595
出售物業之成本	29,919	46,387
折舊	1,696	2,079
預付土地租賃款攤銷	68	67
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	13,143	12,601
核數師薪酬		
— 本年度	574	651
— 過往年度	(15)	88
員工成本(包括董事薪酬，附註十三)		
工資及薪金	30,577	39,195
退休金供款	1,477	1,529
減：已沒收供款	—	(7)
退休金供款淨額	1,477	1,522
總員工成本	32,054	40,717
出售可供出售金融資產之虧損	31	46
按公平值列賬及在損益賬處理之		
金融資產公平值變動產生之虧損	—	363
外匯虧損淨額	—	597

十三、董事薪酬

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
袍金：		
執行董事	5	5
非執行董事	45	47
	50	52

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
其他酬金：		
執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	983	919
退休金供款	12	12
非執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	—	—
	<u>995</u>	<u>931</u>
	<u>1,045</u>	<u>983</u>

已付或應付七位(二零零八年：八位)董事之薪酬如下：

二零零九年

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
執行董事				
黃源發	5	983	12	1,000
非執行董事				
丹斯里邱繼炳博士	5	—	—	5
闕國英	5	—	—	5
陳仲有	5	—	—	5
獨立非執行董事				
黃錦麟	10	—	—	10
黃文倫	10	—	—	10
胡豐春	10	—	—	10
	<u>50</u>	<u>983</u>	<u>12</u>	<u>1,045</u>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二零零八年

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
執行董事				
黃源發	5	919	12	936
非執行董事				
丹斯里邱繼炳博士	5	—	—	5
鄭潤洪	2	—	—	2
闕國英	5	—	—	5
陳仲有	5	—	—	5
獨立非執行董事				
黃錦麟	10	—	—	10
黃文倫	10	—	—	10
胡豐春	10	—	—	10
	<u>52</u>	<u>919</u>	<u>12</u>	<u>983</u>

於截至二零零九年及二零零八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。

於本年度內，本集團並無向任何董事支付任何報酬，作為鼓勵其加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為其失去職位之補償。

十四、五位最高薪僱員

於本年度內，五位最高薪僱員包括一位(二零零八年：一位)董事，其薪酬詳情見上文財務報告附註十三。其餘四位(二零零八年：四位)屬無-港幣1,000,000元組別之每位非董事最高薪僱員薪酬之分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	3,123	3,053
退休金供款	79	95
	<u>3,202</u>	<u>3,148</u>

年度內，本集團並無向任何最高薪酬人士支付報酬，作為鼓勵其加入本集團或於加入本集團時之獎勵，或作為失去職位之補償。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

十五、每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)以本集團溢利／(虧損)港幣2,596,000元(二零零八年：虧損港幣31,034,000元)除以已發行普通股加權平均股數2,414,547,555(二零零八年：2,414,547,555)計算。

由於本公司於截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止兩個年度內並無任何具潛在攤薄影響之普通股，故此並無呈列每股攤薄虧損。

十六、物業、機器及設備

	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				
於二零零八年一月一日	32,743	26,047	2,034	60,824
添置	—	226	—	226
出售	(3,568)	(4,364)	(847)	(8,779)
匯兌差額	(431)	(174)	94	(511)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	28,744	21,735	1,281	51,760
併購一間附屬公司所產生之添置	—	206	311	517
添置	—	219	—	219
出售	—	(52)	—	(52)
匯兌差額	3	11	1	15
於二零零九年十二月三十一日	28,747	22,119	1,593	52,459

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	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
累計折舊及減值				
於二零零八年一月一日	12,672	23,278	1,639	37,589
本年度之開支	555	1,424	100	2,079
出售	(1,671)	(4,360)	(847)	(6,878)
匯兌差額	(218)	(174)	92	(300)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	11,338	20,168	984	32,490
併購一間附屬公司所產生之開支	—	159	69	228
本年度之開支	536	1,037	123	1,696
出售	—	(52)	—	(52)
匯兌差額	—	12	1	13
於二零零九年十二月三十一日	11,874	21,324	1,177	34,375
賬面值				
於二零零九年十二月三十一日	16,873	795	416	18,084
於二零零八年十二月三十一日	17,406	1,567	297	19,270
上述土地及樓宇乃按下列租約期持有：				
			二零零九年	二零零八年
			港幣千元	港幣千元
長期租約(中國)			28,747	28,744

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

十七、預付土地租賃款

	港幣千元
成本值	
於二零零八年一月一日	3,591
匯兌差額	208
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	3,799
匯兌差額	5
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	3,804
	<hr/>
累計攤銷	
於二零零八年一月一日	696
本年度之開支	67
匯兌差額	41
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日及二零零九年一月一日	804
本年度之開支	68
匯兌差額	1
	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日	873
	<hr/>
賬面值	
於二零零九年十二月三十一日	2,931
	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日	2,995
	<hr/>

本集團之預付土地租賃款乃就香港以外地區根據中期租約之土地使用權所支付之款項。

十八、發展中物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
按成本值	32,910	32,910
減值撥備	(29,104)	(29,104)
	<hr/>	<hr/>
	3,806	3,806
	<hr/>	<hr/>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

十九、於一間共同控制實體之投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資		
應佔資產淨值	—	2,014

共同控制實體於二零零九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	擁有權益		投票權		應佔溢利		主要業務
			2009	2008	2009	2008	2009	2008	
			%	%	%	%	%	%	
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

下列款項為以權益會計法列賬之本集團應佔該共同控制實體之款項。

	二零零八年 港幣千元
於十二月三十一日	
流動資產	5,532
非流動資產	510
流動負債	(4,028)
資產淨值	2,014
截至十二月三十一日止年度	
營業額及收入	40,576
開支	40,981
本集團應佔一間共同控制實體之虧損	(405)

* 於年度內，本集團已購入此共同控制實體額外之21%股權。在上述收購事項完成後，此共同控制實體已被列為本集團之附屬公司(附註四十一)。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二十、於聯營公司之投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資		
應佔資產淨值	—	—

本集團於二零零九年十二月三十一日之聯營公司詳情如下：

公司名稱	業務結構	註冊成立/ 登記及經營地點	本集團應佔 股權百分比		主要業務
			二零零九年	二零零八年	
滙亮投資有限公司	公司	香港	50	50	提供物業代理服務
Pearl's Tours and Travel Service Company Limited (附註)	公司	泰國	—	49	提供旅遊服務

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於十二月三十一日		
資產總值	609	4,694
負債總額	(1,855)	(9,854)
負債淨額	(1,246)	(5,160)
本集團應佔聯營公司之資產淨值	—	—
截至十二月三十一日止年度		
總收入	—	7
年度內虧損總額	(4)	(501)
本集團應佔年度內聯營公司之虧損	—	—

於年度內，本集團並無就其聯營公司確認為數港幣2,000元(二零零八年：港幣246,000元)之虧損。於二零零九年十二月三十一日，本集團未確認之聯營公司之累計虧損為港幣611,000元(二零零八年：港幣2,298,000元)。

附註： Pearl's Tours and Travel Service Company Limited於二零零九年已被註銷。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二十一、投資

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 可供出售金融資產		
股本證券，按公平值		
於香港上市	—	243
於海外上市(附註四十)	27,012	9,223
上市證券之市值	27,012	9,466
非上市證券	39,100	39,100
	66,112	48,566
減：減值	(39,100)	(39,100)
	27,012	9,466
(b) 按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產		
股本證券，按公平值		
於香港上市	—	116
於海外上市	—	—
	—	116
上市證券之市值	—	116

二十二、其他資產

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
借予Land Traders Properties and Development Company, Inc(「Land Traders」)之貸款(附註)	7,564	7,348
支付予香港聯合交易所有限公司之按金	300	300
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
保證金存款	91	—
	8,255	7,948

附註：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.所擁有)所在之一幅土地。該等貸款乃以承兌票據作抵押，並無固定償還期。董事認為應收貸款之賬面值與其公平值相若。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二十三、已抵押銀行結餘及現金及現金等值項目

非流動性已抵押銀行結餘主要抵押予若干銀行，為星晨花園及星晨廣場物業買家取得按揭貸款。

於二零零九年十二月三十一日，本集團以人民幣計值之銀行及現金結餘為港幣54,293,000元(二零零八年：港幣36,402,000元)。將人民幣兌換為外幣，須遵守《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》。

二十四、遞延稅項資產

本年度內本集團之遞延稅項淨額狀況之變動如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
年初	11,946	11,942
併購一間附屬公司所產生之增加	61	—
匯兌差額	(4)	(2)
轉自綜合損益表	20	6
年終	<u>12,023</u>	<u>11,946</u>

本集團已確認之重大遞延稅項資產如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
超過折舊免稅額之折舊	440	440
稅項虧損	11,494	11,494
其他	89	12
	<u>12,023</u>	<u>11,946</u>

於二零零九年十二月三十一日，本集團可供抵銷未來溢利之未動用稅項虧損約為港幣225,405,000元(二零零八年：港幣243,421,000元)。已就該等虧損確認之遞延稅項資產為港幣52,467,000元(二零零八年：港幣52,467,000元)。由於不能預期未來溢利趨勢，故並無就餘下之港幣172,938,000元(二零零八年：港幣190,954,000元)確認任何遞延稅項資產。未確認稅項虧損包括將於二零一零年期滿之虧損約港幣2,542,000元。其他未確認之稅項虧損可無限期結轉。

於二零零九年十二月三十一日，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港幣876,000元(二零零八年：港幣9,312,000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。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二十五、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」)之港幣最優惠利率加年息兩厘計息外，與關連公司之結餘均為無抵押、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四十。

二十六、待售物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已落成待售物業，按成本值	<u>73,012</u>	<u>97,671</u>
已落成待售物業位於中國。		

二十七、待售發展中物業

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
預期於下列時間落成之發展中物業： 正常營運週期列入流動資產	<u>65,599</u>	<u>65,551</u>
金額包括： 建設及土地成本	<u>65,599</u>	<u>65,551</u>
發展中物業位於中國。		

二十八、存貨

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
製成品	<u>329</u>	<u>483</u>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

二十九、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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期	10,566	1,998
一至三個月	10,403	40
四至十二個月	1,532	648
一年以上	211	301
	<u>22,712</u>	<u>2,987</u>
減值之開支	(325)	—
	<u>22,387</u>	<u>2,987</u>

三十、其他應收賬項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收計息貸款(附註)	2,500	2,500
按金	10,962	9,417
其他應收賬項及預付款項	8,838	7,159
	<u>22,300</u>	<u>19,076</u>

附註：該筆應收計息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，以滙豐銀行之港幣最優惠利率加年息一厘計息，且須於一年內償還。

三十一、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包括約港幣48,852,000元(二零零八年：港幣26,985,000元)之應付貿易賬項。於結算日之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期	43,514	24,245
一至三個月	2,598	2,095
四至十二個月	1,411	436
一年以上	1,329	209
	<u>48,852</u>	<u>26,985</u>

三十二、與聯營公司之結餘

與聯營公司之結餘為無抵押、不計利息，且無固定償還期限。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

三三、銀行計息借貸

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
有抵押銀行透支	—	7,238
按以下期限償還銀行透支：		
於一年內	—	7,238

本集團銀行透支賬面值以港幣計值。已付實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
銀行透支	—	1.80%–6.49%

銀行透支信貸及擔保書乃以一間附屬公司之交叉擔保作抵押。於二零零九年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸為零（二零零八年：港幣8,300,000元）。

三四、其他免息借貸

其他免息借貸即附屬公司之少數股東批出之短期借貸港幣16,710,000元（二零零八年：港幣16,710,000元），借貸為無抵押、不計利息，且無固定償還期限。

三五、股本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.20元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
2,414,547,555股每股面值港幣0.20元之普通股	482,910	482,910

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

三六、本公司之財務狀況表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於附屬公司之投資	44,805	43,254
附屬公司欠款	146,686	135,781
聯營公司欠款	101	94
現金及現金等值項目	30,938	52,771
其他資產	638	833
欠附屬公司之款項	(33,398)	(43,959)
其他流動負債	(863)	(738)
資產淨值	188,907	188,036
股本	482,910	482,910
儲備	(294,003)	(294,874)
權益總額	188,907	188,036

三七、儲備

(a) 本集團

本集團之儲備金額及其中變動於財務報告第30頁之綜合權益變動表中呈列。

(b) 本公司

	股份溢價賬 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	6,328	(303,142)	(296,814)
年度內溢利	—	1,940	1,940
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日	6,328	(301,202)	(294,874)
年度內溢利	—	871	871
於二零零九年十二月三十一日	6,328	(300,331)	(294,003)

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

三十八、租約承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團按照不可撤銷經營租約應付之未來最低租金總額如下：

	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
一年內	9,843	10,831
第二至第五年(包括首尾兩年)	3,445	5,084
	13,288	15,915

三十九、或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣50,577,000元(二零零八年：港幣44,252,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向中山星晨花園房地產發展有限公司及中山星晨廣場房地產發展有限公司之物業買家提供按揭貸款。

董事認為，倘出現拖欠支付款項，相關物業之可變現淨值可彌補未償還按揭本金及應計利息及罰款之還款。因此，並無於賬目內就擔保作出撥備。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

四十、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	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
來自MVM之利息收入	(i)	32	29
支付MVM之物業管理費	(ii)	138	71
購入可供出售金融資產	(iii)	11,181	5,914

附註：

- (i) 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。本公司與MVM之結餘按港幣最優惠利率加年息兩厘計息。
- (ii) 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米管理費釐定。
- (iii) 本公司於二零零九年三月三日至二零零九年四月十四日透過其全資附屬公司Swift Progress Investments Limited於馬來西亞證券交易所自其內部資源以現金撥付代價總額約港幣11,181,000元購入馬聯工業有限公司(「馬聯」)之27,240,000普通股股份(二零零八年：以代價總額約港幣5,914,000元購入9,300,000馬聯股份)，佔馬聯全部已發行股本約1.4%。本公司認為，購入馬聯之股本權益與本集團之財政管理及未來策略性發展相符。
- (b) 本集團於結算日與共同控制實體、聯營公司及關連公司之結餘以及應收股東貸款之詳情分別載於財務報告附註十九、二十、二十五、三十二及三十四。

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

四十一、收購一間附屬公司

於二零零八年十月二十九日，本集團訂立一份股權轉讓協議，以收購於中華人民共和國註冊成立之中外合資合營公司北京星晨方舟國際旅行社有限公司（「合營公司」）之額外21%股權，代價為人民幣1,050,000元。於訂立上述協議前，本集團持有合營公司49%股權，隨著上述收購事項已於二零零九年三月二十七日完成，本集團現持有合營公司70%股權。該收購結果所產生之商譽為港幣334,000元。

於該項交易中收購之淨資產以及此產生之商譽如下：

	賬面值及公平值
	港幣千元
所收購淨資產：	
其他資產	227
遞延稅項資產	59
物業、機器及設備	288
應收及其他應收賬項	13,032
現金及現金等值項目	2,065
應付及其他應付賬項	(11,600)
	<hr/>
	4,071
於一間聯營公司之投資	(1,398)
外幣兌匯儲備	(597)
少數股東權益	(1,222)
商譽	334
	<hr/>
	1,188
	<hr/>
總代價以下列方式支付：	
現金	1,188
	<hr/>
收購產生之現金流入	
收購所得之現金及現金等值項目	2,065
	<hr/>

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

四二、主要附屬公司

於二零零九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	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			直接	間接		
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
北京星晨方舟國際旅行社有限公司	中華人民共和國	人民幣5,000,000	—	70	註冊股本	提供旅遊服務
果成投資有限公司	香港	港幣2元	—	100	普通股	投資控股
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
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	港幣200元	100	—	普通股	投資控股
星晨財務有限公司	香港	港幣42,924,000元	100	—	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	港幣200元	100	—	普通股	投資控股
Morning Star Hotel Investments Limited	開曼群島	港幣200元	100	—	普通股	投資控股
星晨投資管理有限公司	香港	港幣5,000,000元	—	100	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
星晨證券有限公司	香港	港幣150,000,000元	—	100	普通股	證券經紀
Morning Star Travel International Limited	開曼群島	港幣200元	100	—	普通股	投資控股
星晨旅遊有限公司	香港	港幣90,000,000元 港幣10,000,000元	— —	100 100	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	港幣2元	—	100	普通股	提供與旅遊相關服務

財務報告附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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	本公司應佔股權百分比		所持股份類別	主要業務
			直接	間接		
快亮有限公司	香港	港幣1元	—	100	普通股	投資控股
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	港幣1,050,000元	—	100	普通股	提供旅遊服務
Swift Progress Investments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	普通股	投資控股
景星國際酒店管理 有限公司	香港	港幣10元	—	100	普通股	投資控股
		港幣300,000元	—	100	無投票權遞延股份	
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
中山市星晨花園會所 有限公司	中華人民共和國	1,400,000美元	—	55	註冊股本	經營星晨花園會所
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

上表所列出本公司於二零零九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。

四十三、比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本年度之呈列方式。

四十四、財務報告之批准

本財務報告已於二零一零年四月二十一日獲董事會批准及授權刊發。

主要物業表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

已落成待售物業

本集團所佔名稱／地點	用途	總樓面面積 (平方米)	權益之百分比
星晨花園 中國廣東省中山市 港口鎮木河逕	住宅	4,187	55
星晨廣場 中國廣東省中山市 西區後山管理區 青苗地	住宅／商用	21,781	55

待售發展中物業

名稱／地點	用途	地盤面積 (平方米)	本集團所佔權益 之百分比
星晨花園 中國廣東省中山市 港口鎮木河逕	住宅／商用	151,675	55
星晨廣場 中國廣東省中山市 西區後山管理區 青苗地	住宅／商用	7,344	55

五年財務概要

以下為本集團最近五個財政年度之已刊發業績及資產及負債概要：

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	507,040	484,901	540,155	480,074	485,430
除稅前溢利／(虧損)	5,416	(27,110)	(6,547)	15,720	(6,389)
所得稅開支	(4,113)	(3,830)	(1,029)	(2,038)	(1,135)
年度內溢利／(虧損)	1,303	(30,940)	(7,576)	13,682	(7,524)
應佔：					
本公司權益持有人	2,596	(31,034)	(10,824)	14,880	(7,312)
少數股東權益	(1,293)	94	3,248	(1,198)	(212)
	1,303	(30,940)	(7,576)	13,682	(7,524)

資產、負債及少數股東權益

	於十二月三十一日				
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產及負債					
非流動資產	75,508	61,538	92,137	59,431	152,664
流動資產	333,331	336,564	401,763	396,241	309,045
流動負債	(112,813)	(106,425)	(166,951)	(135,427)	(172,411)
資產淨值	296,026	291,677	326,949	320,245	289,298
應佔：					
本公司權益持有人	227,684	221,500	256,866	253,410	215,733
少數股東權益	68,342	70,177	70,083	66,835	73,565
權益總額	296,026	291,677	326,949	320,245	289,298