



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)



年報 2012

## 目錄

公司資料	2
行政總裁報告書	3
管理層討論及分析	5
董事會報告書	8
企業管治報告	13
獨立核數師報告書	26
經審核財務報告	
綜合：	
損益表	28
全面收益表	29
財務狀況表	30
權益變動表	31
現金流量表	32
財務報告附註	34
主要物業表	79
五年財務概要	80



# 公司資料

---

## 執行董事

季志雄(行政總裁)

楊國良

何德邦(於二零一二年十一月五日獲委任)

宋衛民(於二零一二年十一月六日辭任)

李匡宇(於二零一二年十一月十四日獲委任)

## 非執行董事

曹紹基(於二零一二年十二月十四日辭任)

## 獨立非執行董事

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

## 公司秘書

梁麗嫦 *F.C.I.S.*

## 主要往來銀行

交通銀行股份有限公司

中信銀行國際有限公司

花旗銀行

馬來亞銀行

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

尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場

北座2112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

皇后大道中31號

陸海通大廈28樓

# 行政總裁報告書

本人謹代表董事會欣然提呈本公司及本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報。

## 財務業績

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得除稅後溢利港幣86,200,000元(二零一一年：港幣6,900,000元)。

本集團於二零一二年錄得本公司權益持有人應佔綜合溢利港幣94,900,000元(二零一一年：港幣6,900,000元)。

## 股息

董事不建議就截至二零一二年十二月三十一日止財政年度派發任何股息(二零一一年：無)。

## 業務回顧

### 物業發展部

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團物業發展部錄得收入港幣8,800,000元(二零一一年：港幣33,500,000元)，相關經營業務虧損為港幣23,200,000元(二零一一年：虧損港幣100,000元)。

年內，本集團繼續主力銷售旗下兩個現有項目，即位於中國廣東省中山市之星晨花園(「星辰花園」)及星辰廣場(「星辰廣場」)已竣工待售單位。同時本集團亦積極開拓於物業發展及相關項目之新投資機遇。

於二零一二年十二月三十一日，星辰花園第一至第八期全部已竣工住宅單位中99.7%已售出，而星辰廣場第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中96.0%已售出。

### 出售附屬公司

於二零一二年，本公司訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，出售其於星辰旅遊有限公司、星之旅有限公司、星辰旅遊五星會有限公司及星辰旅遊(澳門)有限公司(「目標集團」，均為旅遊部旗下之間接全資附屬公司)所持全部已發行股份(「出售事項」)。於出售事項完成時，目標集團連同其附屬公司北京星辰旅遊有限公司不再為本公司之附屬公司。出售事項之現金代價為港幣145,342,000元，而出售事項之相關收益為港幣111,945,000元。出售事項已於二零一二年十一月六日完成。

## 展望

展望二零一三年，本集團將會積極物色新投資項目，特別是中國及其他亞洲國家之物業發展及管理業務，為本公司及其股東帶來最大回報。同時我們將繼續銷售星辰花園及星辰廣場之已竣工待售單位。

# 行政總裁報告書

---

## 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於年內所作寶貴貢獻表示感謝。

行政總裁

季志雄

香港，二零一三年二月五日

# 管理層討論及分析

## 集團概覽

於回顧年度，本集團錄得持續經營業務溢利港幣 138,200,000 元，相比二零一一年則錄得溢利港幣 3,200,000 元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為港幣 94,900,000 元，相比二零一一年則為應佔溢利港幣 6,900,000 元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之收入由二零一一年之港幣 33,500,000 元下跌港幣 24,700,000 元至二零一二年之港幣 8,800,000 元。

## 物業發展分部

於二零一二年，物業發展分部銷售予外界客戶之收入為港幣 8,800,000 元，二零一一年則為港幣 33,500,000 元。物業發展分部錄得虧損港幣 23,200,000 元，二零一一年則錄得溢利港幣 100,000 元。

年內，管理層持續專注銷售星晨花園（「星晨花園」）及星晨廣場（「星晨廣場」）之已竣工待售單位，年內成功出售價值港幣 8,400,000 元之單位。於二零一二年售出之星晨花園及星晨廣場之已竣工單位之毛利率與二零一一年售出之物業相若。為貫徹一般收入確認方式，出售累計銷售價值港幣 400,000 元之三個單位產生之銷售予外界客戶之收入及溢利以及溢利港幣 100,000 元並未於本集團之損益賬中確認。

迄今為止，星晨花園第一至第八期全部已竣工住宅單位中約 99.7% 已售出。而星晨廣場第一至第四期全部已竣工住宅及商業單位中約 96.0% 已售出。

## 已終止業務

於二零一二年六月二十九日，本公司訂立一項買賣協議（「買賣協議」），出售其於星晨旅遊有限公司、星之旅有限公司、星晨旅遊五星會有限公司及星晨旅遊（澳門）有限公司（「目標集團」，均為旅遊部旗下一間接全資附屬公司，負責本集團之整體旅遊及與旅遊相關業務）所持全部已發行股份（「出售事項」）。於出售事項完成時，出售集團及本公司之間接附屬公司北京星晨旅遊有限公司將不再為本公司之附屬公司。出售事項已於二零一二年十一月六日完成。出售事項之收益為港幣 111,900,000 元。董事會一直物色利潤可觀之投資機會，為本公司及股東帶來更佳回報。

## 區域分部

在香港特別行政區之收入主要來自旅遊及與旅遊相關服務，而在中國其他地區之收入則主要來自物業發展。



## 財務狀況回顧

### 概覽

於二零一二年十二月三十一日來自持續經營業務之非流動資產(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57,600,000元，二零一一年十二月三十一日則為港幣35,500,000元。於二零一二年十二月三十一日來自持續經營業務之流動資產合共為港幣624,000,000元，而於二零一一年十二月三十一日則為港幣519,400,000元。於二零一二年十二月三十一日來自持續經營業務之流動負債合共為港幣69,500,000元，而於二零一一年十二月三十一日則為港幣47,300,000元。

### 股本結構、流動資金及財務資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團之借款總額為港幣16,700,000元(二零一一年：港幣16,700,000元)，包括其他免息借款。於二零一二年十二月三十一日，可供本集團使用但尚未動用之銀行信貸總額為零(二零一一年：零)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣612,100,000元(二零一一年：港幣518,800,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為2.7%，相比二零一一年十二月三十一日為3.2%。資產負債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涉及人民幣(來自於中國中山市之物業單位之銷售)。

# 管理層討論及分析

---

## 租賃承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團持續經營業務有港幣24,900,000元之租賃承擔(二零一一年：無)。

## 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣3,000,000元(二零一一年：港幣3,000,000元)。該等或然負債主要涉及向銀行作出回購擔保，以獲得該等銀行向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

於二零一二年十二月三十一日，為數港幣2,400,000元(二零一一年：港幣2,300,000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市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

於二零一二年十二月三十一日，本集團受僱員工總數為59人，而於二零一一年十二月三十一日則為361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，按本身表現獲得報酬。現時，本集團設有僱員購股權計劃。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。

# 董事會報告書

---

## 主要業務

本公司主要業務包括投資控股及提供管理服務。於二零一二年十一月六日之前，附屬公司主要從事提供旅遊及與旅遊相關服務以及物業發展。此後，附屬公司主要從事物業發展。

## 業績及股息

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況均載於第28至78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、負債及非控股權益概要載於第80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十七。

## 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三十八及綜合權益變動表。

根據開曼群島公司法(二零零九年修訂本)計算，於二零一二年十二月三十一日，本公司並無儲備可供現金分派及／或實物分派。

## 購股權計劃

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報告附註四十四。

## 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董事(「董事」)如下：

### 執行董事：

季志雄(行政總裁)

楊國良

何德邦(於二零一二年十一月五日獲委任)

宋衛民(於二零一二年十一月六日辭任)

李匡宇(於二零一二年十一月十四日獲委任)

### 非執行董事：

曹紹基(於二零一二年十二月十四日辭任)

### 獨立非執行董事：

陳凱寧

蘇慧琳

宋逸駿

依照本公司章程細則第 112 條，何德邦先生及李匡宇先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願應選連任。

依照本公司章程細則第 106 及 107 條，蘇慧琳女士及宋逸駿先生將於即將召開之股東週年大會上退任，且符合資格並願應選連任。

## 董事之服務合約

擬於即將召開之股東週年大會上應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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據上市規則，並無執行董事被視為於足以或可能對本集團業務構成競爭之業務中持有權益。

## 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

於二零一二年十二月三十一日，各董事及本公司主要行政人員概無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（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。

## 董事及高級管理層簡歷

### 季志雄

季先生，現年四十四歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼具備逾二十年會計及財務監控經驗。彼持有香港理工大學之會計學學士學位，並為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員以及英國特許秘書及行政人員公會會員。季先生目前為華藝礦業控股有限公司、中國三迪控股有限公司（前稱中國林大綠色資源集團有限公司）及聯夢活力世界有限公司之執行董事。季先生亦為香港生命科學技術集團有限公司（前稱中民安園控股有限公司）、奧栢中國集團有限公司、仁瑞投資控股有限公司（前稱三和集團有限公司）、中國天然投資有限公司及必瘦站（中國）控股有限公司之獨立非執行董事。彼於二零一二年八月辭任國中控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦於二零一二年十月獲委任為利海資源國際控股有限公司（前稱萬佳錫業國際控股有限公司）之獨立非執行董事。

### 楊國良

楊先生，現年三十九歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之執行董事。彼持有會計專業學士學位，於核數、財務監控、會計、企業發展及業務策略方面具備逾十七年經驗。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。楊先生現為香港建屋貸款有限公司之執行董事。楊先生曾任中國富強金融集團有限公司之執行董事。

### 何德邦

何先生，現年四十一歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼持有加拿大西安大略大學工商管理文學士學位，於銀行業具備逾十八年經驗。何先生加入本公司前曾於德意志銀行香港分行任職香港機構客戶部董事總經理。彼主要負責香港現款客戶及大額財富／家族財富管理之固定收入、貨幣及商品銷售業務。

### 李匡宇

李先生，現年七十歲，於二零一二年十一月獲委任為本公司之執行董事。彼於珠海書院畢業，修讀工商管理。李先生於市場推廣、外匯及貴金屬買賣投資方面具備逾三十五年經驗。彼加入本公司前一直擔任海外顧問，負責開拓海外外匯及貴金屬投資市場。

# 董事會報告書

## 陳凱寧

陳女士，現年三十九歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼畢業於南澳大利亞大學，獲會計學學士學位，並持有香港理工大學頒授之工商管理碩士學位。彼於核數及會計方面擁有豐富經驗。陳女士為香港會計師公會及澳大利亞會計師公會之會員。陳女士現為聯夢活力世界有限公司之獨立非執行董事。陳女士曾任中國網絡教育集團有限公司之獨立非執行董事。

## 蘇慧琳

蘇女士，現年三十二歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有加拿大英屬哥倫比亞大學數學及統計學理學士雙學位及香港大學財務學碩士學位。蘇女士於企業融資界具備逾九年經驗。彼亦是富強金融資本有限公司的負責人員，該公司為可從事《證券及期貨條例》第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團。蘇女士曾任中國東方文化集團有限公司之執行董事。

## 宋逸駿

宋先生，現年三十四歲，於二零一零年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼持有澳洲西悉尼大學理學士學位。宋先生擅長產品研究及內部營運，負責投資者顧問之貿易程序。宋先生曾任大華銀行合規經理，並曾任實德證券有限公司營運總監。彼亦為美國全國期貨協會會員及美國STI財富管理有限公司之營運總裁。其產品知識及長期創新策略背景使得彼能夠為客戶投資提供獨特及多元化解決方案。宋先生於二零一二年七月獲委任為Ayers Alliance Limited及Ayers Alliance Holdings Pty Limited之董事。

## 主要股東及其他人士之權益

於二零一二年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定所存置之登記冊所載，擁有本公司股份及相關股份權益之股東如下：

股東姓名／名稱	附註	持有股份及 相關股份數目 (好倉)	佔已發行股本百分比
Star Advance International Limited (「Star Advance」)	1	560,000,000	28.99%
方承光(「方先生」)	2	560,000,000	28.99%

附註：

- (1) 相當於Star Advance所持有560,000,000股股份。
- (2) 方先生被視為透過彼於Star Advance之100%權益而於該等股份中享有權益。

# 董事會報告書

---

## 購回、出售或贖回股份

年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何股份。

## 優先購買權

本公司章程細則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13至25頁之企業管治報告披露之偏離情況外，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。

## 公眾持股量

根據本公司所得之公開資料及就董事所知，於本報告書日期，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

審核委員會連同管理層已審閱本集團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，其中包括審閱截至二零一二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之三名獨立非執行董事組成。

## 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，惟願接受續聘為本公司之核數師。

代表董事會  
執行董事  
季志雄

香港，二零一三年二月五日

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司深明良好企業管治常規及程序之重要性，確信傑出之董事會、良好之內部監控、向全體股東負責乃企業管治原則之核心要素。本公司致力確保其業務遵守有關規則及規例，以及符合適用守則及標準。本公司採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之守則條文。

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)已對上市規則作出有關守則、常規及申報之若干修訂(「修訂」)。有關修訂分別於二零一二年一月一日、二零一二年四月一日或二零一二年十二月三十一日生效。

引入經修訂並自二零一二年四月一日起生效之守則(「經修訂守則」)後，本公司採納經修訂守則。

董事會至少每年檢討本公司之企業管治常規一次，以確保本公司一直遵守守則及經修訂守則，並於彼等認為需要時作出適當更改。本公司於截至二零一二年十二月三十一日止年度內一直遵守守則(「守則條文」)及經修訂守則之適用守則條文(經修訂守則條文)，惟守則條文或經修訂守則條文第A.2.1至A.2.9條、第A.4.1條、第A.6.7條、第E.1.2條及第F.1.1條除外。以下各節載述本公司於回顧年度應用守則及經修訂守則之原則，包括任何偏離情況。

## 董事會

董事會目前共有七名董事(「董事」)，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。於年內，董事會成員載列如下：

### 執行董事

季志雄(行政總裁)  
楊國良  
何德邦(於二零一二年十一月五日獲委任)  
宋衛民(於二零一二年十一月六日辭任)  
李匡宇(於二零一二年十一月十四日獲委任)

### 非執行董事

曹紹基(於二零一二年十二月十四日辭任)

### 獨立非執行董事

陳凱寧  
蘇慧琳  
宋逸駿

年內，非執行董事(大部分為獨立非執行董事)為本公司貢獻廣泛專業知識及兼顧各方面之技能，並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。

於整年內及截至本報告日期止，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及第(2)條項下之規定。前一項規則規定上市發行人之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而後一項規則規定其中最少一名獨立非執行董事必須擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。所有獨立非執行董事亦符合上市規則第3.13條所載有關評估其獨立性之指引。此外，截至本報告日期止，董事會並不知悉已發生任何可能令其相信彼等之獨立性已被削弱之事件。

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，而本公司仍認為該等董事具獨立性。在所有公司通訊內，獨立非執行董事均被明確識別。本公司日常管理事務交由管理層處理。

董事會定期召開會議，討論本集團之整體策略以及營運及財務表現，並審閱及批准本集團之全年及中期業績。於年內，已舉行了四次董事會會議，各董事出席董事會會議之情況載於本報告「董事委員會」一節內。

留待董事會決定或考慮之事宜主要包括本集團整體策略、全年營運預算、全年及中期業績、董事委任或重新委任之建議、重大合約及交易，以及其他重大政策及財務事宜。董事會已將日常職責轉授予行政管理人員。董事會及本公司管理層之職能已分別確立並以書面列載，並不時由董事會作出檢討，以確保其職能與現行規則及規例一致。

每年董事會定期會議的舉行日期均預先編定，以便更多董事出席會議。召開董事會會議一般會給予全體董事至少十四天通知，以便彼等皆有機會提出商討事項列入會議議程。公司秘書協助主席編製會議議程，以及確保已遵守所有適用規則及規例。議程及隨附之董事會文件一般在舉行定期董事會會議（及就可行情況下，亦適用於其他董事會會議）前至少三天呈送予全體董事。每次董事會會議之記錄初稿於提交下一次董事會會議審批前，先供全體董事傳閱並提出意見。所有會議記錄均由公司秘書保存，並供任何董事於發出合理通知時，於任何合理時間內查閱。

根據現行董事會慣例，倘主要股東或董事在董事會將予考慮之事項中存有董事會認為屬重大之利益衝突，則有關事項會於正式召開之董事會會議上由董事會處理。本公司之組織章程細則（「章程細則」）亦規定，除當中所述之例外情況外，董事須就批准該名董事或其任何聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之會議上放棄投票，彼亦不會被計算於該等會議之法定人數內。

每位董事有權查閱董事會文件及相關資料，及可向公司秘書尋求意見及服務。董事會及各董事亦可個別及獨立地接觸本公司之高級管理人員。

## 董事之入職及持續專業發展

在獲委任加入董事會時，各董事將收到一份詳盡之入職資料，涵蓋本公司業務營運、政策及程序以及作為董事在一般、法律及監管規定上所須履行責任之資料，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他相關監管規定下之責任。

董事亦定期獲簡介相關法例、規則及規例之修訂或最新版本。此外，本公司一直鼓勵董事及高級行政人員報讀由香港專業團體、獨立核數師及／或商會舉辦有關上市規則、公司條例／法例及企業管治常規之全面專業發展課程及講座，使彼等可持續更新及進一步提升相關知識及技能。董事亦不時獲提供書面培訓材料以發展及重溫專業技能。

根據本公司存置之記錄，為符合經修訂守則關於持續專業發展之新規定，現任董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度接受以下重點在於上市公司董事之角色、職能及職責之培訓：

董事	企業管治／法例、 規則及規例之更新		會計／財務／管理或 其他專業技能	
	閱讀材料	出席講座／ 簡介會	閱讀材料	出席講座／ 簡介會
<b>執行董事</b>				
季志雄	✓	✓	✓	✓
楊國良	✓	✓	✓	✓
何德邦 (於二零一二年十一月五日獲委任)	✓			
李匡宇 (於二零一二年十一月十四日獲委任)	✓			
<b>非執行董事</b>				
曹紹基 (於二零一二年十二月十四日辭任)	✓	✓		
<b>獨立非執行董事</b>				
陳凱寧	✓	✓	✓	✓
蘇慧琳		✓		
宋逸駿		✓		

## 主席及行政總裁

行政總裁之職責由宋衛民先生履行，直至二零一二年十一月六日，其後由季志雄先生接任。本公司尚未委任主席。根據守則條文及經修訂守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁之角色分開，由兩位不同人士擔任，彼此之間並無任何關係，以確保權力和職權均衡，不致職責任僅集中於任何一人。董事會主席負責領導工作及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各方面業務。董事會欲於選出適當人選時盡快委任新主席。

## 非執行董事

根據守則條文及經修訂守則條文A.4.1，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。

本公司非執行董事並無固定任期，惟須依照本公司組織章程細則於股東週年大會輪值退任及重選。非執行董事已於二零一二年十二月十四日辭任。

所有獨立非執行董事乃按一年之固定任期獲委任，直至二零一三年十二月三十一日為止，惟須根據本公司組織章程細則，遵守規定於股東週年大會輪值退任。

## 董事委員會

董事會已成立多個委員會，包括薪酬委員會、審核委員會、提名委員會（於二零一二年四月一日成立）及執行委員會（於二零一三年二月五日成立），各委員會均以書面具體列明其職權範圍。委員會之所有會議記錄及決議案均由公司秘書保存，並供全體董事會成員傳閱，而各委員會須向董事會匯報其決定及建議（倘適用）。董事會會議之程序及安排（於本報告「董事會」一節內提述）亦已於可行情況下獲委員會會議採納。

# 企業管治報告

截至二零一二年十二月三十一日止年度，各董事於董事會、薪酬委員會、審核委員會、提名委員會會議及股東大會之個別出席記錄載列如下：

董事姓名	出席／舉行會議次數				股東	股東
	董事會	薪酬委員會	審核委員會	提名委員會	週年大會	特別大會
<b>執行董事：</b>						
季志雄(行政總裁)	4/4	-	-	-	1/1	1/1
楊國良	4/4	-	-	-	1/1	1/1
何德邦 (於二零一二年十一月五日獲委任)	1/1	-	-	-	0/0	0/0
宋衛民 (於二零一二年十一月六日辭任)	3/3	1/1	-	-	1/1	0/1
李匡宇 (於二零一二年十一月十四日獲委任)	1/1	-	-	-	0/0	0/0
<b>非執行董事：</b>						
曹紹基 (於二零一二年十二月十四日辭任)	3/4	-	-	-	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事：</b>						
陳凱寧	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1	1/1
蘇慧琳	3/4	1/1	2/2	1/1	0/1	1/1
宋逸駿	4/4	1/1	2/2	1/1	1/1	0/1

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年八月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

於二零一二年三月二十八日，董事會採納一系列經修訂之薪酬委員會職權範圍，包括配合經修訂守則自二零一二年四月一日起生效之規定而作出之變更。薪酬委員會已採納作為董事會顧問角色之運作模式，而董事會僅保留最終權力批准個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇。載有其權力、職務及責任之經修訂之薪酬委員會職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

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待遇。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放之時間及職責。

# 企業管治報告

根據其職權範圍，薪酬委員會每年須至少召開一次會議。於二零一二年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，薪酬委員會亦於二零一二年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一二年內及截至本報告日期止，薪酬委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事薪酬之現時政策及架構；
- (ii) 檢討執行董事現時之薪酬待遇；
- (iii) 檢討非執行董事(包括獨立非執行董事)現時之薪酬；
- (iv) 檢討及建議董事會批准經修訂之薪酬委員會職權範圍；
- (v) 檢討及建議董事會批准兩名新任命執行董事之薪酬待遇；及
- (vi) 檢討及建議董事會批准增加獨立非執行董事之薪酬及其任期，自二零一三年一月一日起再續一年。

董事獲發之薪酬乃按彼等各自之僱用合約或服務合約內之條款，在薪酬委員會向董事會提出建議並獲批准後而釐定。董事薪酬之詳情載於綜合財務報告附註十二內。

## 審核委員會

審核委員會於一九九九年三月成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

本公司已遵守上市規則第3.21條之規定，即審核委員會(最少須由三名成員組成，且必須由獨立非執行董事擔任主席)中最少一名成員為具有適當專業資格或會計或相關財務管理經驗之獨立非執行董事。

審核委員會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以及內部監控程序及其成效。

於二零一二年三月二十八日，董事會採納一系列經修訂之審核委員會職權範圍，包括配合經修訂守則自二零一二年四月一日起生效之規定而作出之變更。載有審核委員會之權力、職務及責任之經修訂職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

# 企業管治報告

根據其職權範圍，審核委員會每年須至少召開兩次會議。於二零一二年已舉行兩次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

除舉行委員會會議外，審核委員會亦於二零一二年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一二年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 審閱及建議董事會批准二零一一年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (ii) 檢討及考慮各項會計事宜、新會計準則及其財務影響；
- (iii) 考慮二零一二年度之核數費用；
- (iv) 審閱及建議董事會批准二零一二年中期業績、審核結果及中期報告內之管理層討論及分析一節之初稿；
- (v) 審閱及建議董事會批准二零一二年年度業績、審核結果及年度業績公佈之初稿；
- (vi) 檢討及建議董事會批准經修訂之審核委員會職權範圍；
- (vii) 檢討及建議董事會批准舉報政策；
- (viii) 檢討及建議董事會批准股東溝通政策；及
- (ix) 檢討及建議董事會批准內部監控報告。

## 提名委員會

提名委員會於二零一二年四月一日成立。此委員會目前由三名成員組成，包括獨立非執行董事陳凱寧女士(委員會主席)、蘇慧琳女士及宋逸駿先生。

提名委員會負責就委任具備相關經驗及能力以維持及加強本公司競爭力之人士，考慮及批准提名、委任董事及董事會續任向董事會提供推薦意見。提名委員會應制訂政策、檢討董事會規模、架構及組成，並根據上市規則及守則項下所列準則評估獨立非執行董事之獨立性。載有提名委員會之權力、職務及責任之職權範圍可於本公司網站及聯交所網站查閱。

根據其職權範圍，提名委員會每年須至少召開一次會議。於二零一二年已舉行一次委員會會議，而各成員之出席情況載於本報告「董事委員會」一節內。

# 企業管治報告

除舉行委員會會議外，提名委員會亦於二零一二年內透過傳閱文件方式處理事宜。於二零一二年及截至本報告日期止，審核委員會已履行之工作概述如下：

- (i) 檢討董事會架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及服務年資)以及就配合本公司企業策略建議作出變動向董事會提供推薦意見；及
- (ii) 檢討以及就更換行政總裁及委任兩名新任命執行董事向董事會提供推薦意見。

## 執行委員會

執行委員會於二零一三年二月五日成立。此委員會目前由四名成員組成，包括執行董事何德邦先生(委員會主席)、季志雄先生、楊國良先生及李匡宇先生。

執行委員會獲賦予董事會所獲予之關於本集團業務之所有一般管理及控制權，惟根據執行委員會之書面職權範圍須留待董事會決定及批准之事宜除外。執行委員會於需要時召開會議，以討論本集團營運事務，亦可透過傳閱文件方式處理事宜。執行委員會主要負責處理及監察日常管理事宜，並獲授權：

- (i) 制訂及執行本集團業務活動、內部監控及行政政策；及
- (ii) 在董事會決定之本集團整體策略範圍內，規劃及決定就本集團業務活動將予採納之策略。

## 企業管治職能

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察遵守法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- (d) 發展、檢討及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治報告之守則及披露。

## 董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

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。經對董事作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於本年度一直遵守標準守則所載規定標準。

本公司亦已採納標準守則作為相關僱員進行證券交易之守則，藉此規管本公司或其任何附屬公司及控股公司之若干僱員（彼等被視為可能知悉有關本公司或其證券之未刊發及價格敏感資料）買賣本公司證券之交易。

## 問責及核數

### 財務報告

董事會承認彼等須負責編製本集團之財務報告，並確保財務報告符合法例規定及適用之會計準則。董事會亦確保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，就彼等所深知、全悉及確信，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。

### 內部監控

董事會負責每年檢討本集團內部監控系統之效能，並確保有效之監控措施，藉以一直保障股東投資及本集團之資產。於二零一二年，董事會已透過審核委員會就本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及有關員工所接受的培訓課程及預算是否足夠作出檢討。

### 外聘核數師之酬金

外聘核數師於截至二零一二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	460
稅務服務及其他	70
總額	530

## 公司秘書

經修訂守則條文F.1.1規定，公司秘書應為發行人的僱員，對發行人的日常事務有所認識。發行人若外聘服務機構擔任公司秘書，應披露其一名較高職位人士之身份以與該外聘服務機構聯絡。

自二零一二年十二月十五日起至二零一三年二月四日期間本公司並無公司秘書。

公司秘書已於二零一三年二月五日獲委任。彼現為本公司全職僱員，瞭解本公司之每日運作情況。公司秘書向行政總裁匯報，並負責就企業管治事宜向董事會提供意見。於回顧年度內，公司秘書已確認彼已接受不少於十五小時相關專業培訓。

## 與股東進行溝通

### 股東溝通政策

於二零一二年三月二十八日，董事會採納一項股東溝通政策，主要反映本公司現時與股東進行溝通之慣例。該政策旨在確保股東及潛在投資者可隨時及適時地獲得本公司中肯及易於理解之資料。然而，本集團將定期檢討該項政策，確保政策具有效力及符合現行之法規及其他規定。

本公司已建立以下若干渠道以維持與股東進行持續溝通：

- (i) 以印刷本形式刊發並可於聯交所網站 [www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk) 及本公司網站 [www.msr.com.hk](http://www.msr.com.hk) 查閱之公司通訊，如年報、中期報告及通函；
- (ii) 透過聯交所定期作出並分別於聯交所及本公司網站刊發之公佈；
- (iii) 可於本公司網站瀏覽本公司之公司資料以及組織章程大綱及細則；
- (iv) 股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）向股東提供發表意見以及與董事及高層管理人員交換意見之場合；及
- (v) 本公司之股份過戶登記處向股東提供股份登記、股息派付、更改股東資料及相關事宜之服務。

## 最近召開之股東大會詳情

本公司股東週年大會乃董事會直接與股東聯繫之寶貴機會。守則條文及經修訂守則條文第E.1.2條規定董事會主席須出席本公司之股東週年大會。由於董事會尚未委任主席，二零一二年五月二十二日舉行之本公司股東週年大會並無董事會主席出席。然而，董事會將此項主席職務轉授予本公司執行董事李志雄先生。董事會認為該執行董事是履行該職務的合適人選，因該執行董事在執行同類職務上已有多年經驗，且熟悉本集團業務營運之每個環節。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會主席，或在該等主席缺席時由各自委員會之另一名委員（或如該名委員未能出席，則其正式委任的代表）於股東週年大會上回答提問。任何須予成立或根據上市規則成立之獨立董事委員會之主席（或倘並無委任該主席，則至少一名獨立董事委員會成員）亦會出席任何就批准關連交易或須獲獨立股東批准之任何其他交易而召開之股東大會，以回答提問。

根據經修訂守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以中肯態度瞭解股東之意見。

一名獨立非執行董事由於須處理其他事務，故無法出席本公司於二零一二年五月二十二日舉行之股東週年大會及本公司於二零一二年十月三十日舉行之股東特別大會。然而，執行董事、非執行董事及若干獨立非執行董事已出席本公司各股東大會，讓董事會對本公司公正地瞭解本公司股東之意見。

每項重大事項（包括重選退任董事）均於股東大會提呈獨立決議案。

就股東週年大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足二十個營業日發送，而就所有其他股東大會而言，股東通告將於大會舉行前至少足十個營業日發送。於大會開始時向股東解釋以股數投票方式進行表決之詳細程序。主席會解答股東有關以股數投票方式表決之任何問題。股數投票表決結果將根據上市規則規定之方式刊發。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會之程序

根據本公司章程細則，在提出要求當日持有本公司附帶權利可於本公司股東大會投票之繳足股本不少於十分之一之股東提出要求時，董事會須立即正式進程序以召開本公司股東特別大會。

有關要求必須列明召開大會之目的，並經由提出要求之股東簽署及送達本公司在香港之主要營業地點。該要求可由多份格式相若之文件組成，每份均須經一名或以上提出要求之股東簽署。

倘於提交要求當日起計二十一日內，董事會並無著手召開將於大會通告發出當日起計不超過二十八日舉行大會，則提出要求召開大會之人士（或其中代表全體提出要求人士所持總表決權逾二分之一之任何人士）可自行召開大會，惟按此方式召開之任何大會須於有關日期起計三個月內舉行。

由提出要求人士據此章程細則召開之大會應盡可能以董事會召開大會之形式召開。

提出要求人士因董事會未有正式召開大會而產生之任何合理開支，均由本公司向提出要求人士償付，而任何如此償還的款項，須由本公司從應付或即將應付就失責董事的服務而應向其支付的費用或酬金中扣除。

### 於股東大會上提呈議案之程序

根據本公司章程細則，於細則所列明該數目股東以書面提出請求及（除非本公司另有議決）在請求人支付費用的情況下，本公司有責任：

- (a) 向有權接收下一屆股東週年大會通告之股東發出通知，以告知任何可能於該大會上正式動議及擬於會上動議之決議案；及
- (b) 向有權獲發送任何股東大會通告之股東傳閱不超過一千字之陳述書，以告知於該大會上提呈之任何決議案所述事宜或將處理之事項。

任何有關決議案之通告及任何有關陳述書，須向有權獲發送大會通告之本公司股東發出及傳閱，而有關任何該等決議案之通告均須根據規程條文透過發出決議案大意的通知，向本公司任何其他股東發出。

# 企業管治報告

---

## 推選某人參選董事之程序

有關推選某人參選董事之程序，請瀏覽本公司網站[www.msr.com.hk](http://www.msr.com.hk)「企業管治」一節（「選舉董事之程序」分節）登載之程序。

## 股東向董事會查詢之程序

股東可隨時透過公司秘書及本集團財務總監以書面形式將其查詢及問題遞交董事會，其各自之聯絡方法載於本公司網站[www.msr.com.hk](http://www.msr.com.hk)「聯絡我們」一節。

股東亦可在本公司之股東大會上向董事會作出查詢。

## 投資者關係

本公司已於二零一二年五月採納經修訂及重列之本公司組織章程大綱及細則，當中綜合所有過往修訂及擬作出之修訂，以令章程細則配合上市規則之若干修訂，取代本公司現有組織章程大綱及細則。

本公司組織章程大綱及細則之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

## 提升企業管治水平

提升企業管治水平並非單純為應用及遵守聯交所之企業管治守則，亦為推動及發展合乎道德及健全之企業文化。本公司將憑藉本身之經驗、監管變動及發展，不斷檢討及於適當時改善現行常規。本公司亦歡迎股東提供任何意見及建議，以促進及改善企業管治之透明度。



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28至78頁之星晨集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報告，當中包括於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表與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以及主要會計政策概要及其他說明資料。

## 董事就綜合財務報告承擔之責任

貴公司董事須負責根據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，編製真實公平之綜合財務報告，並須負責推行其認為必須之內部監控，以確保編製不存在因欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述之綜合財務報告。

## 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會計政策之適當性及所作出會計估計之合理性，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 貴集團於二零一二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溢利及現金流量，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

司徒文輝

執業證書編號：P05229

香港

二零一三年二月五日

# 綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	八	<b>8,754</b>	33,522
銷售成本		<b>(8,385)</b>	(25,240)
毛利		<b>369</b>	8,282
其他收入			
出售附屬公司之收益	九	<b>111,946</b>	3,000
出售可供出售金融資產之收益	九	<b>12,176</b>	3,326
豁免集團內公司間結餘之收益	九	<b>55,722</b>	–
其他	九	<b>12,740</b>	6,542
銷售開支		<b>(463)</b>	(576)
行政開支		<b>(51,706)</b>	(17,385)
經營業務溢利／(虧損)		<b>140,784</b>	3,189
財務費用		–	–
應佔一間共同控制實體虧損		–	–
除稅前溢利／(虧損)	十	<b>140,784</b>	3,189
所得稅開支	十三	<b>(2,554)</b>	(28)
持續經營業務年度內溢利／(虧損)		<b>138,230</b>	3,161
<b>已終止業務</b>			
已終止業務年度內(虧損)／溢利	十四	<b>(52,025)</b>	3,746
年度內溢利／(虧損)		<b>86,205</b>	6,907
應佔：			
本公司擁有人	十五	<b>94,927</b>	6,891
非控股權益		<b>(8,722)</b>	16
		<b>86,205</b>	6,907
每股盈利／(虧損)	十六		
基本			
— 年度內溢利／(虧損)		<b>4.46 仙</b>	0.55 仙
— 持續經營業務溢利／(虧損)		<b>7.16 仙</b>	0.25 仙
攤薄			
— 年度內溢利／(虧損)		<b>4.46 仙</b>	0.55 仙
— 持續經營業務溢利／(虧損)		<b>7.16 仙</b>	0.55 仙

# 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年度內溢利／(虧損)		<b>86,205</b>	6,907
其他全面收益：			
可供出售金融資產收益之重新分類調整		–	(3,059)
可供出售金融資產公平值變動		<b>15,728</b>	–
折算海外業務而產生之匯兌差額		<b>(7,775)</b>	4,354
年度內其他全面收益		<b>7,953</b>	1,295
年度內全面收益／(支出)總額		<b>94,158</b>	8,202
應佔：			
本公司擁有人	十五	<b>102,880</b>	8,186
非控股權益		<b>(8,722)</b>	16
		<b>94,158</b>	8,202

第28至78頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	十七	22,344	14,992	16,426
發展中物業	十八	–	3,806	3,806
預付土地租賃款	十九	2,983	3,035	2,983
於聯營公司之投資	二十	–	–	–
可供出售金融資產	二十一	21,379	–	26,826
其他資產	二十二	8,492	7,979	8,123
已抵押銀行結餘	二十三	2,362	2,343	2,416
遞延稅項資產	二十四	–	3,391	3,402
		<b>57,560</b>	35,546	63,982
<b>流動資產</b>				
待售發展中物業	二十五	66,816	66,233	65,908
待售物業	二十六	27,820	35,225	59,119
存貨	二十七	224	101	95
應收貿易賬項	二十八	50	85	86
預付款項、按金及其他應收賬項	二十九	51,732	16,128	27,040
關連公司欠款	三十	–	8,780	8,091
聯營公司欠款	三十一	–	921	920
現金及現金等值項目	三十二	477,344	391,918	115,387
已出售附屬公司應佔資產	十四	623,986	519,391	276,646
		–	86,920	53,175
<b>流動資產總額</b>		<b>623,986</b>	606,311	329,821
<b>流動負債</b>				
欠關連公司款項	三十	2,279	2,280	2,280
欠聯營公司款項	三十一	182	129	129
應付稅項		6,595	4,246	4,353
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	三十三	43,705	23,922	30,658
其他免息借貸	三十四	16,710	16,710	16,710
已出售附屬公司應佔負債	十四	69,471	47,287	54,130
		–	75,784	62,878
<b>流動負債總額</b>		<b>69,471</b>	123,071	117,008
<b>流動資產淨額</b>		<b>554,515</b>	483,239	212,813
<b>資產淨額</b>		<b>612,075</b>	518,786	276,795
<b>股本及儲備</b>				
股本	三十六	19,316	19,316	482,910
儲備	三十八	543,286	440,586	(264,983)
本公司擁有人應佔權益		562,602	459,902	217,927
非控股權益		49,473	58,884	58,868
<b>權益總額</b>		<b>612,075</b>	518,786	276,795

董事  
楊國良

董事  
季志雄

第28至78頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	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	股本削減 儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元	可供出售 金融資產 估值儲備 港幣千元	(累計 虧損)/ 保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	482,910	6,328	13,232	-	(1,522)	3,059	(286,080)	217,927	58,868	276,795
年度內溢利	-	-	-	-	-	-	6,891	6,891	16	6,907
年度內其他全面 收益/(支出)	-	-	4,354	-	-	(3,059)	-	1,295	-	1,295
年度內全面 收益/(支出)總額	-	-	4,354	-	-	(3,059)	6,891	8,186	16	8,202
股本削減	(480,495)	-	-	191,925	-	-	288,570	-	-	-
公開發售	12,072	221,717	-	-	-	-	-	233,789	-	233,789
發行紅股	4,829	(4,829)	-	-	-	-	-	-	-	-
於二零一一年 十二月三十一日	19,316	223,216	17,586	191,925	(1,522)	-	9,381	459,902	58,884	518,786
年度內溢利	-	-	-	-	-	-	94,927	94,927	(8,722)	86,205
年度內其他全面 收益/(支出)	-	-	(7,775)	-	-	15,728	-	7,953	-	7,953
年度內全面 收益/(支出)總額	-	-	(7,775)	-	-	15,728	94,927	102,880	(8,722)	94,158
出售附屬公司	-	(1)	(993)	-	811	-	-	(183)	(689)	(872)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	3	-	-	3	-	3
於二零一二年 十二月三十一日	19,316	223,215	8,818	191,925	(708)	15,728	104,308	562,602	49,473	612,075

第28至78頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>經營業務產生之現金流量</b>		
除稅前溢利／(虧損)：		
來自持續經營業務	<b>140,784</b>	3,189
來自已終止業務	<b>(51,996)</b>	3,780
	<b>88,788</b>	6,969
調整：		
利息收入	<b>(6,414)</b>	(4,554)
折舊	<b>3,585</b>	2,271
預付土地租賃款攤銷	<b>73</b>	73
出售物業、機器及設備之虧損	<b>166</b>	1
出售附屬公司之收益	<b>(111,946)</b>	(3,000)
出售可供出售金融資產之收益	<b>(12,176)</b>	(3,326)
發展中物業之撥備	<b>3,806</b>	–
	<b>(34,118)</b>	(1,566)
待售物業減少	<b>7,405</b>	26,115
其他資產(增加)／減少	<b>–</b>	(153)
存貨增加	<b>(111)</b>	(374)
應收貿易賬項(增加)／減少	<b>(2,911)</b>	1,957
預付款項、按金及其他應收賬項(增加)	<b>(50,418)</b>	(18,868)
關連公司欠款減少／(增加)	<b>8,788</b>	(695)
客戶信託銀行結餘增加	<b>–</b>	184
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用增加	<b>42,236</b>	13,756
欠聯營公司款項增加	<b>53</b>	–
聯營公司欠款減少	<b>921</b>	–
	<b>(28,155)</b>	20,356
經營業務產生之現金淨額	<b>(28,155)</b>	20,356
已繳海外稅項	<b>(492)</b>	(1,266)
	<b>(28,647)</b>	19,090
經營業務產生之現金淨額	<b>(28,647)</b>	19,090

第28至78頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務產生之現金淨額		<b>(28,647)</b>	19,090
<b>投資活動產生之現金流量</b>			
已收利息		<b>6,414</b>	4,554
出售物業、機器及設備所得款項		<b>140</b>	877
出售可供出售金融資產所得款項		<b>16,424</b>	27,093
出售附屬公司之流入淨額		<b>75,680</b>	3,831
購入物業、機器及設備		<b>(2,518)</b>	(7,157)
聯營公司欠款增加		-	(1)
已抵押銀行結餘減少		<b>(19)</b>	74
收購可供出售金融資產		<b>(9,899)</b>	-
收購一間附屬公司產生之現金增加		<b>10</b>	-
投資活動所得之現金淨額		<b>86,232</b>	29,271
<b>融資活動產生之現金流量</b>			
發行股份所得款項		-	233,789
融資活動所得之現金淨額		-	233,789
<b>現金及現金等值項目之增加淨額</b>		<b>57,585</b>	282,150
匯率變動影響之淨額		<b>(9,888)</b>	2,531
於一月一日之現金及現金等值項目		<b>47,697</b>	284,681
於十二月三十一日之現金及現金等值項目		<b>429,647</b>	144,966
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	三十三	<b>477,344</b>	429,647
已終止業務應佔現金及銀行結餘	十四	-	37,729
持續經營業務應佔現金及銀行結餘		<b>477,344</b>	391,918

第28至78頁之附註構成該等財務報告之一部分。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 一、公司資料

星晨集團有限公司(「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
- 提供財務服務及證券經紀服務
- 物業發展

## 二、呈列基準

該等綜合財務報告已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、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。此外，綜合財務報告包括聯交所證券上市規則規定之適用披露。該等財務報告乃按歷史成本法編製，惟若干按公平值計量之金融資產除外。該等綜合財務報告以港元呈列，除另有列明者外，所有數額已四捨五入至最接近千位。

香港會計準則第1號第41段指出「倘實體於其財務報告中改變項目之呈列或分類方式，則除非重新分類並不切實可行，否則實體需重新分類比較金額。」香港會計準則第1號第10段亦指出「一套完整之財務報告包括：(f)於實體追溯應用一項會計政策或於其財務報告追溯重列當中項目，或於其財務報告中重新分類當中項目之最早可比較期間開始時之財務狀況表。」本集團已如附註十四所披露出售其附屬公司及據此於財務報告重新分類比較數字之呈列方式。

### 綜合賬目基準

綜合財務報告包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報告。附屬公司財務報告就與本公司相同之報告期間以一致會計政策編製。附屬公司業績自收購當日起綜合入賬，即本集團取得其控制權當日，並於控制權終止當日起取消綜合入賬。所有集團內公司間結餘、交易以及集團內公司間交易產生未變現盈虧與股息於綜合賬目時予以對銷。

附屬公司虧損計入非控股權益，即使將導致結餘出現虧絀。

不致失去控制權之附屬公司擁有權權益變動，按權益交易入賬。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

倘本集團失去一間附屬公司控制權，則於損益取消確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益所記錄累計匯兌差額，並確認(i)已收代價公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)就此在損益中產生之任何盈餘或虧絀。過往於其他全面收益確認之本集團分佔部分，現按適用情況分類為溢利或虧損或保留溢利。

## 三、採納全新及經修訂之香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項全新香港財務報告準則，一般於二零一二年一月一日或之後開始會計期間生效。本集團已採納以下與其業務及此等財務報告有關而於截至二零一二年十二月三十一日前頒佈之全新及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	於以下日期或之後 開始年度期間生效	應用
香港會計準則第12號遞延稅項： 收回相關資產之修訂	二零一二年一月一日	追溯應用

採納此等全新及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

### 香港會計準則第12號：遞延稅項：收回相關資產之修訂(於二零一二年一月一日或之後開始年度期間生效)

香港會計準則第12號之修訂為香港會計準則第12號所得稅之一般原則提供一個例外情況，就關於遞延稅項之計量，須反映實體預計收回一項資產賬面值的方式。具體而言，該修訂引入可推翻假設，即使用香港會計準則第40號投資物業之公平值模式計量之投資物業賬面值將透過出售以全數收回，以計量遞延稅項。發出有關修訂乃為應付難以客觀採用香港會計準則第12號之一般方式，就使用公平值模式計量之投資物業計量遞延稅項，原因是實體可能有意於一段不明確或未確定之時間內持有資產，而於該段期間預期產生租金收入及資本增值。

根據有關修訂，除非該假設被推翻，否則遞延稅項負債或遞延稅項資產須反映透過全數出售收回投資物業賬面值引致之稅務結果。倘投資物業為可折舊且以旨在於指定時間內取得投資物業絕大部分經濟利益之業務模式持有投資物業，而非透過出售，則「出售」假設被推翻。

於採用有關修訂後，於不會就出售投資物業徵收所得稅之司法權區持有根據香港會計準則第40號採用公平值模式入賬之可折舊投資物業，將不會就公平值收益或虧損產生之任何暫時性差異確認遞延稅項(除非「出售」假設被推翻)。原因是預期不會因透過出售全數收回賬面值而產生任何所得稅稅務結果，而不論實體是否有意於出售前一段時間內利用物業產生租金收入。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

就可折舊投資物業而言，採用有關修訂將導致會計政策變動。有關修訂需要全面追溯應用(即需要重列上一年度金額)。

經修訂準則並無對本集團構成任何財務影響。

## 四、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報告應用以下已頒佈但尚未生效之全新及經修訂香港財務報告準則：

全新及經修訂 香港財務報告準則		於以下日期或之後 開始年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具(於二零一零年修訂)	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 之修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期 及過渡披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報告	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 之修訂	綜合財務報告、合營安排及披露其他 實體權益：過渡指引	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號	獨立財務報告(於二零一一年修訂)	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號	於聯營公司及合營公司之投資 (於二零一一年修訂)	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號	僱員福利(於二零一一年轉回)	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
二零零九至二零一一年周期 之香港財務報告準則 之年度改進	多項香港財務報告準則之修訂	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 五、主要會計政策概要

### (a) 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲益之實體。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

### (b) 共同控制實體

共同控制實體指受共同控制之合營企業，各參與人士因而未能單方面擁有共同控制實體經濟活動之控制權。

本集團於共同控制實體之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應佔共同控制實體收購後之業績及儲備已分別計入綜合損益表及綜合儲備內。倘若溢利分佔比率與本集團股權有別，則應佔共同控制實體收購後之業績會按協定溢利分佔比率釐定。本集團與其共同控制實體進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於共同控制實體之投資為限予以撇銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購共同控制實體而產生之商譽計入為本集團於共同控制實體之部分投資。

### (c) 聯營公司

聯營公司指附屬公司或共同控制實體以外而本集團長期擁有其股本投票權一般不少於20%權益且可對其行使重大影響力之公司。

本集團於聯營公司之投資乃以權益會計法，按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損後於綜合財務狀況表列賬。本集團應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內。本集團與其聯營公司進行交易產生之未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產之減值證據則作別論。因收購聯營公司而產生之商譽計入為本集團於聯營公司之部分投資，且不會進行個別減值測試。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (d) 業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。所轉讓代價乃以收購日期之公平值計量，該公平值為本集團轉讓之資產、本集團對收購對象前擁有人承擔之負債及本集團為換取收購對象控制權所發行股本權益於收購日期之公平值之總和。於各業務合併中，收購方以公平值或應佔收購對象可識別資產淨值之比例，計量於收購對象之非控股權益。收購成本於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期之經濟環境及相關狀況，評估將承接之金融資產及負債，以作出適當分類及標示，包括分開收購對象所訂主合約中之內含衍生工具。

倘業務合併分階段進行，收購方先前持有之收購對象股本權益於收購日期之公平值應透過損益賬按收購日期之公平值重新計量。

將由收購方轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公平值之其後變動，按香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之規定確認為損益或其他全面收益之變動。倘或然代價分類為權益，則毋須重新計量。其後結算乃於權益入賬。倘有關或然代價不屬於香港會計準則第39號所涵蓋範圍，則根據適用香港財務報告準則計量。

商譽初步按成本計量，即已轉讓代價、已確認為非控股權益之金額及本集團過往持有收購對象股本權益之公平值總額，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債之差額。如該代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則差額經重新評估後於損益賬確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年進行減值測試，或當有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。本集團於十二月三十一日為商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入之商譽自收購當日被分配至預期可從合併產生之協同效益中獲益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽有關之現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額釐定。當現金產生單位(或現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值時，將確認減值虧損。已就商譽確認之減值虧損不得於未來期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(或現金產生單位組別)之部分而隸屬該單位之部分業務已被出售，則在釐定出售有關業務所得盈虧時，與所出售業務相關之商譽會計入該業務之賬面值。在該情況下出售之商譽，乃根據所出售業務及所保留現金產生單位部分之相對價值進行計量。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (e) 非金融資產之減值

除遞延稅項資產、待售物業、待售發展中物業、存貨、金融資產及分類為待售之出售組別項下資產外，倘出現任何減值跡象或須就資產進行年度減值測試時，會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額乃按資產或現金產生單位之使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者計算，而個別資產須分開計算，惟倘資產並不產生明顯獨立於其他資產或資產組別之現金流入，則就資產所屬現金產生單位計算可收回金額。

僅在資產賬面值超出其可收回金額之情況下，方會確認減值虧損。評估使用價值時，估計日後現金流量可按反映貨幣時間價值及資產特定風險的現時市場評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損按與已減值資產之功能一致之開支分類，於產生期間自損益表扣除。

於各報告期間結算日，將評估是否有跡象顯示早前確認之減值虧損可能不再存在或有所減少。倘出現有關跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外資產確認之減值虧損，僅在用以釐定該資產可收回金額之估計數字出現變動時方會撥回，然而，有關金額將不會高於倘過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益表。

## (f) 物業、機器及設備及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。倘物業、機器及設備項目獲分類為待售或屬分類為待售之出售組別一部分，則不會計提折舊並將根據香港財務報告準則第5號待售非流動資產及已終止業務入賬，進一步詳情於有關「待售非流動資產及出售組別」之會計政策闡釋。物業、機器及設備項目之成本包括其購買價及任何令資產達致其運作狀況及運往現址作擬定用途之直接應佔成本。

物業、機器及設備項目投入運作後產生之開支，例如維修及保養開支，一般於產生期間自損益表扣除。在符合確認標準之情況下，進行大型查驗之開支將於資產賬面值中資本化作為置換。倘須定期置換大部分物業、機器及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊之個別資產。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

折舊乃於各項物業、機器及設備之估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值。就此所採用之主要年率如下：

樓宇	2%至5%
傢具、裝置及設備	20%至33 $\frac{1}{3}$ %
汽車	20%

倘物業、機器及設備項目各部分之可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度年結日檢討，並於適當時作出調整。

物業、機器及設備項目以及初步確認之任何重大部分於出售時或預期日後使用或出售該項目不會產生經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度在損益表確認之任何出售或廢棄盈虧，按銷售所得款項淨額與有關資產賬面值間之差額計算。

## (g) 發展中物業

發展中物業指興建中之樓宇，乃按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括興建期間所產生之直接建造成本及相關借貸之撥充資本借貸成本(如有)。發展中物業在竣工及可投入使用時重新分類為非流動資產之合適類別。

## (h) 其他資產

其他資產主要包括向第三方作出之貸款以供其購買土地，乃按成本減任何減值虧損列賬。

## (i) 待售物業及待售發展中物業

待售物業及待售發展中物業按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。可變現淨值乃參考年結日後所收取之銷售所得款項減銷售開支釐定，或由管理層根據當時市況作出估計。

物業成本包括收購成本、發展開支、利息及有關物業應佔之其他直接成本。附屬公司所持物業之賬面值會於綜合財務報告作適當調整，以反映本集團之實際收購成本。

## (j) 存貨

存貨包括食物、酒類以及其他消耗品，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本以先入先出法釐定，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。可變現淨值按估計售價扣減於完成及出售前預期會產生之任何估計成本計算。

## (k) 金融資產

### 初步確認及計量

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之金融資產按適用情況分類為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、貸款及應收賬項，以及可供出售金融資產。本集團於初步確認時釐定金融資產之分類。金融資產於初步確認時按公平值計量，而並非按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產則另加直接應佔交易成本。

所有一般買賣之金融資產概於交易日確認，即本集團承諾購買或出售該資產之日期。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期限內交付資產之金融資產買賣。

本集團金融資產包括可供出售金融資產、應收貿易賬項、預付款項、按金及其他應收賬項、按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產、關連公司及聯營公司欠款、客戶信託銀行結餘，以及現金及現金等值項目。

### 其後計量

金融資產之其後計量取決於其分類，載列如下：

#### 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包括持作買賣之金融資產及於初步確認時獲指定為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產。倘收購金融資產旨在於短期內出售，則有關金融資產將分類為持作買賣。此分類包括本集團所訂立並非指定為香港會計準則第39號金融工具：確認及計量所界定對沖關係之對沖工具的衍生金融工具。衍生工具包括個別內含衍生工具，除非獲指定為有效對沖工具，否則亦分類為持作買賣。按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益表確認為其他收入及收益或財務費用。此等公平值變動淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，有關股息或利息按照下文「收入確認」所載政策予以確認。

本集團評估其按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產（持作買賣），以評估於短期內出售該等資產之意圖是否仍然恰當。當本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產及管理層於可預見將來出售此等金融資產之意向出現重大變動時，本集團可在少數情況下選擇將該等金融資產重新分類。按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產根據資產性質重新分類為貸款及應收賬項、可供出售金融資產或持至到期投資。此評估並不影響任何於分類時選擇以公平值指定為按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產。

倘內含衍生工具之經濟特徵及風險與主合約所述者並無密切關係，而主合約並非持作買賣或指定按公平值列賬及在損益賬處理，主合約之內含衍生工具以個別衍生工具入賬並按公平值記錄。此等內含衍生工具按公平值計量而其變動於損益表內確認。於合約條款變動大幅改變現金流量之情況下，方會作出重新評估。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可確定付款金額惟並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。於初次計量後，該等資產其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時考慮任何收購折讓或溢價，並計入組成實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內之利息收入。減值虧損於損益表確認。

## 可供出售金融資產

可供出售金融資產為上市及非上市股本及債務證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之股本投資為該等並無分類為持作買賣或指定為按公平值列賬及在損益賬處理者。屬於此類別之債務證券並無既定限期，可能視乎流動資金需求或因應市況變動而出售。

於初步確認後，可供出售金融資產其後以公平值計量，未變現盈虧則於可供出售金融資產估值儲備確認為其他全面收益，直至該項資產終止確認為止，累計盈虧屆時會於損益表確認為其他收入；或直至該項資產被釐訂為出現減值為止，累計盈虧屆時會於損益表確認為其他經營開支，並自可供出售金融資產估值儲備剔除。賺取之利息及股息分別獲呈報為利息收入及股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

當非上市股本證券之公平值因下列原因而無法可靠計量時：(a)該項投資之合理公平值估計範圍存在重大可變性；或(b)在評估公平值時未能合理評估及使用有關範圍內可能出現之多項估計，則以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估其可供出售金融資產，釐定近期出售該等資產之能力及意向是否仍屬恰當。倘本集團因市場不活躍及管理層於可見將來之意向出現重大變動而無法買賣該等金融資產，本集團可能在少數情況下選擇重新分類該等金融資產。倘金融資產符合貸款及應收賬項之定義，且本集團有意向及能力於可見將來持有該等資產或持有該等資產至到期，則允許將該等金融資產重新分類為貸款及應收賬項。僅於本集團有能力及意向將該等金融資產持有至金融資產到期日時，該等金融資產方獲准重新分類至持至到期類別。

對於自可供出售類別重新分類之金融資產，於重新分類當日之賬面值之公平值成為其新攤銷成本，而有關該資產之前已於股本確認之任何盈虧，於該投資之尚餘期限內按實際利率於損益賬攤銷。新攤銷成本與到期金額間之差額亦於資產尚餘年期內採用實際利率攤銷。倘有關資產其後獲釐定為已減值，則於股本記錄之賬項會重新分類至損益表。

## (l) 終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產之一部分或相若金融資產組別之一部分)在下列情況下終止確認：(i)自資產收取現金流量之權利屆滿；或(ii)本集團已轉讓自資產收取現金流量之權利，或有責任根據「轉付」安排在無重大延誤之情況下向第三方全數支付所收取之現金流；且(a)本集團已轉讓資產之絕大部分風險及回報；或(b)本集團既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利或已訂立轉付安排，或既無轉讓亦無保留資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則按本集團持續參與該資產之程度確認。於該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按能反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

倘以擔保已轉讓資產之方式持續參與，則按該資產之原賬面值及本集團可能須支付之最高代價兩者中之較低者計算。

## (m) 金融資產減值

本集團於各報告期間結算日評估是否有任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘若並僅會於初始確認該資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值證據(一項已發生之「虧損事件」)，而該虧損事件對該項或該組金融資產之估計未來現金流量所構成影響乃能夠可靠估計，則該項或該組金融資產會被視作已減值。減值證據可包括一名或一群債務人正面臨重大財政困難、拖欠或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流量出現可計量之減少，例如欠款數目變動或出現與拖欠相關之經濟狀況。

### 可供出售金融資產

就可供出售金融資產而言，本集團於各報告期間結算日評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，一筆包括其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公平值之差額減任何過往於損益表確認之減值虧損之款項，將自其他全面收益剔除，並於損益表確認。

### 按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先獨立評估個別屬重大之金融資產是否有客觀減值證據，或一併就個別並非屬重大之金融資產作出評估。倘本集團釐訂個別評估之金融資產(不論是否屬重大)並無客觀減值證據，則會將資產計入一組具備類似信貸風險特徵之金融資產，並一併作減值評估。個別作減值評估且獲確認或繼續獲確認減值虧損之資產，概不會計入作集體減值評估之組別。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

倘出現客觀證據顯示出現減值虧損，虧損款額按該資產之賬面值與估計未來現金流量之現值(不包括仍未產生之未來信貸虧損)間之差額計算。估計未來現金流量現值以該金融資產之原實際利率(即於首次確認時計算之實際利率)折現。貸款如以浮動利率計息，則用於計算任何減值虧損之折現率為當時實際利率。

資產賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損金額在損益表確認。利息收入繼續按減少後之賬面值，採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量之利率計算。貸款及應收賬項連同任何相關備抵於日後確切並無機會收回以及所有抵押品已變現或轉讓予本集團時攤銷。

倘估計減值虧損款額於往後期間因確認減值後發生之事件而增加或減少，則過往確認之減值虧損將會藉調整備抵賬而增加或減少。倘未來撇銷於其後收回，所收回金額將計入損益表。

## 按成本列賬之資產

就並非按公平值列賬之無報價股本工具或與該等無報價股本工具有關並必須以交付該等無報價股本工具結算之衍生資產而言，倘出現客觀證據顯示因公平值不能可靠計量而出現減值虧損，虧損款額會按該資產賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。有關資產之減值虧損一概不會撥回。

## (n) 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金及活期存款，以及一般於購入後三個月內到期可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大之短期高流動性投資，扣除須按要求償還及屬於本集團現金管理不可或缺部分之銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括用途不受限制之手頭及銀行現金(包括定期存款)以及性質與現金類似之資產。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (o) 金融負債

### 初步確認及計量

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之金融負債分類為按攤銷成本列賬之金融負債。本集團於初次確認時釐訂金融負債之分類。

所有金融負債於初步確認時均以公平值計算，另加直接應佔交易成本。

本集團金融負債包括應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用、欠關連公司款項及聯營公司款項，以及其他免息借貸。

### 其後計量

#### 按攤銷成本列賬之金融負債

於初步確認後，金融負債以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現之影響並不重大，則按成本列賬。盈虧乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷之過程中經損益表確認。

計算攤銷成本時會計及收購所產生之任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表之財務費用中。

## (p) 終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

當同一貸款人按存有重大差別之條款以另一項金融負債取代現有金融負債，或現有負債之條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而兩者賬面值間之差額在損益表確認。

## (q) 抵銷金融工具

當且僅當具現行可強制執行法定權利抵銷已確認金額且計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產與金融負債方可互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

## (r) 金融工具之公平值

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃參考市場報價或交易商報價(就好倉而言指買入價，就淡倉而言指賣出價)，且不會就交易成本作出任何扣減。就並無活躍市場之金融工具而言，公平值以適當估值技巧釐定。此等技巧包括以最近按公平原則進行之市場交易、以大致相同之另一項工具之現行市值作參考、以折現現金流量分析及其他估值模式。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (s) 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推定責任，且日後有可能須撥出資源解除有關責任，則會確認撥備，惟必須可對有關責任涉及之金額作出可靠估計。

倘貼現影響重大，確認為撥備之金額乃預期日後就解除有關責任所需開支於報告期間結算日之現值。隨時間過去而產生之經貼現現值金額增加，計入損益表之財務費用。

## (t) 收入確認

當經濟利益有可能流入本集團，且收入能可靠計量時，即按下列基準確認收入：

- (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予買方，且能合理確定可收回相關應收賬項時確認。於確認收入當日前就已售物業收取之訂金及分期款項於綜合財務狀況表列賬，作為流動負債下來自物業銷售之預收款項；出售發展中物業所得收入乃於完成物業發展並取得當局發出之有關入伙紙，且物業之重大風險及回報已轉移至買方時確認。於本階段前收取之買家款項均列為已收客戶訂金；
- (iv) 佣金及簽證收入於提供服務之期間確認；
- (v) 租金收入按租期以直線法確認；及
- (vi) 利息收入採用實際利率法，以可於金融工具之預計年期或較短期間(視適用情況而定)內將估計未來可收取現金確切折現至金融資產賬面淨值之折現率累計。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (u) 僱員福利

### (i) 僱員應享之假期

僱員應享之年假及長期服務假於僱員享有休假時確認，並已就僱員截至報告日期之服務年期所享有年假及長期服務假估計須承擔之負債作出撥備。

僱員應享之病假及產假於休假時始予確認。

### (ii) 退休福利

本集團根據強制性公積金計劃條例，為全體僱員提供定額供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金之某個百分比計算，並於有關款項根據強積金計劃之規則須予支付時計入損益表。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，並由獨立管理之基金持有。本集團僱主供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國內地經營之附屬公司之僱員須參加由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本之若干百分比向該中央退休金計劃供款。有關供款於根據該中央退休金計劃之規則須予支付時計入損益表。

### (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。

## (v) 經營租賃

凡資產擁有權絕大部分回報及風險仍歸出租人所有之租賃，均列作經營租賃。經營租賃項下應付之租金（扣除自出租人收取之任何優惠）乃按租期以直線法自損益表扣除。

經營租賃之預付土地租賃款初步按成本列賬，其後以直線法於租期確認。

## (w) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關之所得稅，於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債，乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率（及稅法），經計及本集團業務所在國家當前之詮釋及慣例後，以預期可自稅務機關收回或向稅務機關支付之金額計量。

於報告期間結算日之資產及負債之稅基與其就財務申報目的而言之賬面值間所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

除下述者外，所有應課稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債：

- 遞延稅項負債因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及商譽或資產或負債而出現；及
- 與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之應課稅暫時性差異，倘能控制有關暫時性差異之撥回時間，且於可見將來應不會撥回。

除下述者外，如日後有可能出現應課稅溢利，可用作抵銷該等可扣除暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，所有可於稅務上扣除之暫時性差異、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，均確認為遞延稅項資產：

- 與可抵扣暫時性差異有關之遞延稅項資產因初步確認一項交易(並非業務合併，且於進行交易時對會計溢利或應課稅損益並無影響)所涉及資產或負債而出現；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司之投資有關之可抵扣暫時性差異而言，僅在有關暫時性差異可能於可見將來撥回，並有應課稅溢利可供抵銷暫時性差異之情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期間結算日予以審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利可供用作抵銷全部或部分相關遞延稅項資產，則減少遞延稅項資產賬面值。於各報告期間結算日重新審閱過往不予確認之遞延稅項資產，於可能有足夠應課稅溢利可供用作撥回全部或部分遞延稅項資產時，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已頒佈或實質頒佈之稅率(及稅法)，按預期變現有關資產或清償有關負債期間適用之稅率釐定。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，而遞延稅項涉及同一課稅實體及同一徵稅機關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債互相抵銷。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## (x) 外幣換算

財務報告乃以港元(本公司之功能及呈報貨幣)呈列。本集團各實體自行釐訂其功能貨幣，載入各實體財務報告內之項目均以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日期其各自適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告日期結算日適用之功能貨幣匯率重新換算。所有匯兌差額均列入損益表。

按歷史成本計算之外幣非貨幣項目乃採用首次交易日期之匯率換算。按公平值計算之外幣非貨幣項目則採用釐定公平值日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元以外之貨幣。於報告期間結算日，該等實體之資產及負債乃按報告期間結算日之適用匯率換算為本公司呈報貨幣，而其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。

就此產生之匯兌差額於其他全面收益確認並於外幣兌匯儲備累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部分於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃按現金流量日期之適用匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度不斷出現之現金流量，按年內加權平均匯率換算為港元。

## (y) 關連方

下列人士將被視為本集團之關連方：

(a) 有關人士屬以下人士或其直屬家庭成員，而該人士：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該人士為實體並符合下列任何一項條件，而：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一家實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團均為同一第三方的合營企業；

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

- (iv) 該實體為第三方實體的合營企業，而另一家實體則為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連方之實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或受共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

## 六、重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報告要求管理層作出可能影響於報告期間結算日所呈報收入、開支、資產與負債金額以及或然負債披露之判斷、估計及假設。然而，此等假設及估計之不明朗因素可能會導致日後須對受影響之資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

應用本集團會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出以下判斷，該等判斷對財務報告內確認之金額構成最顯著之影響：

### 估計之不明朗因素

以下為有極大風險導致下一個財政年度之資產與負債賬面值須作出重大調整之主要未來假設及於報告期間結算日估計不明朗因素之其他主要來源。

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃於有可能動用應課稅溢利抵銷虧損之情況下就所有未動用稅項虧損確認。釐定可予確認遞延稅項資產之金額時，管理層須按照可能產生未來應課稅溢利之時間及金額，加上未來稅務計劃策略，作出重大判斷。於二零一二年十二月三十一日，尚未確認之稅項虧損為港幣76,282,000元(二零一一年：港幣131,138,000元)。進一步詳情載於財務報告附註二十四。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 物業、機器及設備之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備之估計可使用年期及有關折舊開支。該估計乃以性質及功能相似之物業、機器及設備過往實際可使用年期為基準。倘可使用年期與先前所估計者有別，則管理層將修訂折舊開支，或撇銷或撇減已棄置或出售之技術過時或非策略性資產。

## 應收貿易賬項及其他應收賬項減值撥備

本集團根據信貸記錄及現行市況評估應收貿易賬項及其他應收賬項之可收回性，並據此估計減值撥備，過程中須運用估計及判斷。當發生事件或出現狀況變動顯示結餘或未能收回時，則就應收貿易賬項及其他應收賬項計提撥備。倘預期有別於原先估計，該等差額將影響應收貿易賬項及其他應收賬項之賬面值，繼而影響估計變動期間之減值虧損。本集團於各報告期間結算日重新評估減值撥備。

## 七、經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分可呈報分部，以就本集團之組成部分提交內部報告供主要經營決策者定期審閱，以便分配資源至各分部及評估其表現。現有兩個可呈報經營分部：

- (a) 物業發展分部包括物業發展及銷售；及
- (b) 公司及其他業務分部包括一般公司開支項目。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部業績指在未分配銀行存款之利息收入、未分配開支(包括中央行政成本及董事薪酬)及財務費用之情況下，持續經營業務所賺取之除稅前溢利或虧損。此乃就資源分配及表現評估向主要經營決策者及董事會進行匯報之方式。

於本年度，本集團出售從事旅遊及與旅遊相關業務之附屬公司。出售完成後，本公司將終止從事旅遊及與旅遊相關業務。於以下各頁所呈報分部資料並無計入任何該等已終止業務之金額，進一步詳情於附註十四載述。

# 財務報告附註

截至二零一二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：

	物業發展		公司及其他業務		總額	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分部收入：						
銷售予外界客戶	8,754	33,522	-	-	8,754	33,522
其他收入	1,139	1,318	1,232	698	2,371	2,016
總收入	9,893	34,840	1,232	698	11,125	35,538
調節：						
利息收入					6,391	4,526
收回已全面減值之可供出售金融資產					3,978	-
出售附屬公司之收益					111,946	3,000
出售可供出售金融資產之收益					12,176	3,326
豁免集團內公司間結餘之收益					55,722	-
來自持續經營業務之收入					201,338	46,390
分部業績	(23,173)	(105)	176,163	5,485	152,990	5,380
利息收入					6,391	4,526
未分配開支					(18,597)	(6,717)
經營業務溢利／(虧損)					140,784	3,189
財務費用					-	-
非經常性開支					-	-
來自持續經營業務之 除稅前溢利／(虧損)					140,784	3,189

上文呈報之收入乃來自外部客戶之收入。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業發展		公司及其他業務		總額	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分部資產：	<b>206,355</b>	250,124	<b>522,420</b>	543,621	<b>728,775</b>	793,745
調節：						
分部間應收賬款抵銷					<b>(68,608)</b>	(238,800)
有關已終止業務之資產					-	86,910
可供出售金融資產					<b>21,379</b>	-
資產總值					<b>681,546</b>	641,855
分部負債	<b>14,757</b>	26,725	<b>106,612</b>	242,652	<b>121,369</b>	269,377
調節：						
分部間應付賬項抵銷					<b>(68,608)</b>	(238,800)
有關已終止業務之負債					-	75,783
其他免息借貸					<b>16,710</b>	16,710
負債總額					<b>69,471</b>	123,070

為監控分部表現及在分部間分配資源：

- (a) 除可供出售金融資產外，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

本集團於兩個主要區域地區經營業務 — 香港及中華人民共和國的其他地區（「中國」）。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銷售予外界客戶		
香港	-	-
中國	<b>8,754</b>	33,522
	<b>8,754</b>	33,522

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 有關主要客戶資料

本年度內並無單一客戶交易收入佔本集團來自持續經營業務收入總額10%或以上(二零一一年：無)。

## 八、收入

本集團收入即營業額，指年度內所提供服務價值及銷售待售物業之所得款項。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
銷售待售物業	8,754	33,522
	<b>8,754</b>	33,522

## 九、其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
其他收入		
銀行利息收入	5,298	4,493
其他利息收入	1,093	33
收回已全面減值之可供出售金融資產	3,978	—
其他	2,371	2,016
收益		
出售附屬公司之收益	111,946	3,000
出售可供出售金融資產之收益	12,176	3,326
豁免集團內公司間結餘之收益	55,722	—
	<b>179,844</b>	6,326
	<b>192,584</b>	12,868

截至二零一二年十二月三十一日止年度，收益主要產生自出售附屬公司以及豁免集團內公司間結餘，致使其他收入相比去年同期增加港幣164,668元。詳情請參閱附註十四及三十九。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 十、 除稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售存貨之成本	848	729
出售物業之成本	7,537	24,511
折舊	943	671
預付土地租賃款攤銷	74	73
土地及樓宇之經營租賃下之最低租賃款	950	—
核數師酬金		
— 本年度	530	415
— 撥備不足	—	—
	530	415
僱員福利開支(包括董事薪酬·(附註十二))		
工資及薪金	8,982	7,273
退休福利計劃供款	241	238
	9,223	7,511
出售一間附屬公司之收益	111,946	(3,000)
出售可供出售金融資產之收益	12,176	(3,326)
出售物業、機器及設備之虧損	92	—

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 十一、董事薪酬

根據聯交所證券上市規則及香港公司條例第161條披露，年度內董事薪酬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>袍金：</b>		
執行董事	—	—
非執行董事	—	—
	—	—
<b>其他酬金：</b>		
執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	4,666	2,657
退休福利計劃供款	13	12
非執行董事：		
基本薪金、房屋、其他津貼及實物利益	295	300
	4,974	2,969
	4,974	2,969

已付或應付董事之薪酬如下：

二零一二年

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>				
宋衛民	—	3,273	13	3,286
李志雄	—	500	—	500
楊國良	—	120	—	120
何德邦	—	747	—	747
李匡宇	—	26	—	26
<b>非執行董事</b>				
曹紹基	—	115	—	115
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	—	60	—	60
宋逸駿	—	60	—	60
陳凱寧	—	60	—	60
	—	4,961	13	4,974

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

二零一一年

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>				
宋衛民	—	2,417	12	2,429
李志雄	—	120	—	120
楊國良	—	120	—	120
<b>非執行董事</b>				
曹紹基	—	120	—	120
<b>獨立非執行董事</b>				
蘇慧琳	—	60	—	60
宋逸駿	—	60	—	60
陳凱寧	—	60	—	60
	—	2,957	12	2,969

於截至二零一二年及二零一一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。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 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(二零一一年：一位)董事，其薪酬詳情見上文附註十一。其餘三位(二零一一年：四位)非董事最高薪僱員薪酬之詳情如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,829	2,063
與表現掛鈎花紅	-	-
退休福利計劃供款	61	92
	1,890	2,155

於下列薪酬組別之非董事最高薪僱員人數如下：

	僱員人數	
	二零一二年	二零一一年
零 — 港幣 1,000,000 元	3	4

## 十三、所得稅開支

(a) 香港利得稅乃根據本年度內於香港產生之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零一一年：16.5%) 作出撥備。中國附屬公司須按 25% (二零一一年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營業務所在國家(或司法權區)之適用稅率計算。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
即期 — 香港	521	-
即期 — 中國		
年內繳付	2,033	-
過往年度之撥備不足	-	-
	2,554	-
即期 — 其他國家		
年內繳付	-	17
過往年度之撥備不足	-	-
	-	17
遞延	-	45
年內繳付稅項總額	2,554	62

於二零一二年，由於本集團於香港及中國擁有來自持續經營業務之充足應課稅溢利抵銷可用稅項虧損，故已就香港利得稅作出港幣 521,000 元及就中國所得稅作出港幣 2,033,000 元撥備(二零一一年：無)。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

- (b) 按本公司及其大部分附屬公司註冊所在國家(或司法權區)法定稅率計算所得除稅前溢利/(虧損)適用稅項支出，與按實際稅率計算之稅項支出調節如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
來自持續經營業務除稅前溢利/(虧損)	140,784	3,189
於有關國家(或司法權區)就所得溢利/(虧損) 按適用法定稅率計算之稅項	18,154	655
毋須課稅收入	(95,672)	(1,858)
不可扣減稅項之開支	80,702	1,007
動用過往期間之稅項虧損	(1,163)	(491)
未確認之稅項虧損	552	689
未確認之暫時差異	(19)	26
按本集團實際稅率繳付稅項	2,554	28

## 十四、已終止業務

於二零一二年六月二十九日，本公司訂立一項買賣協議(「買賣協議」)，出售其於星晨旅遊有限公司、星之旅有限公司、星晨旅遊五星會有限公司及星晨旅遊(澳門)有限公司(「出售集團」，均為旅遊部旗下之間接全資附屬公司)所持全部已發行股份(「出售事項」)。於出售事項完成時，出售集團及本公司之間接附屬公司北京星晨旅遊有限公司將不再為本公司之附屬公司。出售事項已於二零一二年十一月六日完成。

出售集團於出售日期之業績呈列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	518,824	566,461
銷售成本	(456,529)	(503,743)
毛利	62,295	62,718
其他收入	6,456	7,657
銷售開支	(7,052)	(8,972)
行政開支	(113,695)	(57,623)
經營業務溢利/(虧損)	(51,996)	3,780
所得稅開支	(29)	(34)
已出售附屬公司之溢利/(虧損)	(52,025)	3,746

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

出售集團於出售日期之資產淨值如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
物業、機器及設備	5,743	6,086
其他資產	2,157	909
應收貿易賬項	8,757	5,811
預付款項、按金及其他應收賬項	48,535	29,733
遞延稅項	6,624	6,652
現金及現金等值項目	42,062	37,729
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	(112,029)	(75,784)
出售集團於出售日期之資產淨值	1,849	11,136

已出售附屬公司產生之淨現金流量：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務產生之現金淨額	6,629	25,168
投資活動(所用)/所得之現金淨額	(2,296)	(6,843)
現金流入淨額	4,333	18,325
每股(虧損)/盈利(附註十六)		
來自己終止業務		
基本	(2.69 仙)	(0.30 仙)
攤薄	(2.69 仙)	(0.30 仙)

## 十五、 本公司擁有人應佔溢利/(虧損)

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利/(虧損)包括溢利港幣94,927,000元(二零一一年：港幣6,891,000元)，已撥入本公司財務報告中處理(附註三十八)。

## 十六、 每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃按本公司普通股股東應佔年度內溢利/(虧損)及年內已發行普通股加權平均數1,931,638,040股(二零一一年：1,241,672,808股)計算。

因本公司於二零一二年及二零一一年並無已發行潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利/(虧損)。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 七、物業、機器及設備

	樓宇 港幣千元	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：				
於二零一一年一月一日	28,446	21,385	1,107	50,938
添置	–	7,157	–	7,157
出售	(970)	(78)	–	(1,048)
重新分類為已出售附屬公司 應佔資產	–	(15,733)	(339)	(16,072)
匯兌調整	22	33	35	90
於二零一一年十二月三十一日	27,498	12,764	803	41,065
添置	–	30	–	30
出售	–	(6,444)	(300)	(6,744)
收購一間附屬公司	–	9,246	–	9,246
匯兌調整	5	4	4	13
於二零一二年十二月三十一日	<b>27,503</b>	<b>15,600</b>	<b>507</b>	<b>43,610</b>
累計折舊及減值：				
於二零一一年一月一日	12,394	20,906	600	33,900
持續經營業務本年度之開支	555	45	71	671
已出售附屬公司本年度之開支	–	1,567	33	1,600
出售	(93)	(77)	–	(170)
重新分類為已出售附屬公司 應佔資產	–	(9,820)	(166)	(9,986)
匯兌調整	3	30	25	58
於二零一一年十二月三十一日	12,859	12,651	563	26,073
本年度之開支	557	331	55	943
出售	–	(6,397)	(115)	(6,512)
收購一間附屬公司	–	752	–	752
匯兌調整	1	5	4	10
於二零一二年十二月三十一日	<b>13,417</b>	<b>7,342</b>	<b>507</b>	<b>21,266</b>
賬面淨值：				
於二零一二年十二月三十一日	<b>14,086</b>	<b>8,258</b>	<b>–</b>	<b>22,344</b>
於二零一一年十二月三十一日	14,639	113	240	14,992

計入物業、機器及設備之本集團樓宇均位於中國。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 十八、發展中物業

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
成本值		
於一月一日及十二月三十一日	<b>32,910</b>	32,910
累計減值		
於一月一日	<b>(29,104)</b>	(29,104)
本年度之減值	<b>(3,806)</b>	–
於十二月三十一日	<b>(32,910)</b>	(29,104)
賬面淨值		
於十二月三十一日	–	3,806

本集團包括於發展中物業內之土地位於菲律賓及根據一項長期租約持有。

## 十九、預付土地租賃款

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
成本值：		
於一月一日	<b>4,132</b>	3,964
匯兌調整	<b>31</b>	168
於十二月三十一日	<b>4,163</b>	4,132
累計攤銷：		
於一月一日	<b>1,097</b>	981
本年度之開支	<b>74</b>	73
匯兌調整	<b>9</b>	43
於十二月三十一日	<b>1,180</b>	1,097
賬面淨值		
於十二月三十一日	<b>2,983</b>	3,035

本集團之預付土地租賃款乃就根據中期租約持有之中國土地使用權支付之款項。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 十、於聯營公司之投資

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市投資 應佔資產淨值	-	-

本集團聯營公司之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營地點	持有之已發行 股份詳情	本集團應佔 擁有權權益百分比		主要業務
			二零一二年	二零一一年	
Way Bright Investment Limited	香港	每股港幣1元之 普通股	50	50	提供房地產經紀 服務

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產總值	-	609
負債總額	27	(1,868)
豁免集團內公司間結餘之收益	1,237	-
年度內溢利／(虧損)	1,232	(8)

本集團已終止確認其分佔聯營公司虧損，此乃由於所分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司之權益。本集團本年度因豁免欠集團公司款項所產生未確認分佔聯營公司之溢利約為港幣616,000元(二零一一年：虧損港幣4,000元)，而未確認累計虧損則約為港幣19,000元(二零一一年：港幣635,000元)。

## 十一、可供出售金融資產

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
上市股本證券，按公平值 於香港上市	21,379	-
非上市股本投資，按成本值 減：減值	-	39,100 (39,100)
	-	-
	21,379	-

年內，本集團於其他全面收益確認之可供出售金融資產公平值變動達港幣15,728,000元(二零一一年：港幣零元)。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 十二、其他資產

本集團持續經營業務之其他資產包括：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
借予 Land Traders Properties and Development Company, Inc. (「Land Traders」)之貸款(附註)	8,492	7,979
	8,492	7,979

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。該等免息貸款乃以 Land Traders 發行之承兌票據作抵押，並無固定還款期。

## 十三、已抵押銀行結餘

已抵押銀行結餘抵押予本集團若干往來銀行，以為購買本集團待售物業之買家取得按揭貸款。

## 十四、遞延稅項資產

本年度內遞延稅項資產之變動如下：

	可供抵銷 未來應課稅 溢利之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日	3,402	3,402
自損益表扣除	(11)	(11)
匯兌調整	-	-
於二零一一年十二月三十一日	3,391	3,391
自損益表扣除	3,391	3,391
匯兌調整	-	-
於二零一二年十二月三十一日	-	-

遞延稅項資產即累計稅項虧損。於二零一二年十二月三十一日，有關累計稅項虧損已逾期，因此不可加以利用及於其後計算減值。

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港產生稅項虧損港幣 66,240,000 元 (二零一一年：港幣 137,996,000 元)，可無限期抵銷產生虧損公司之未來應課稅溢利。本集團亦於中國產生稅項虧損港幣 10,042,000 元 (二零一一年：港幣 31,200,000 元)，可於一至五年內用作抵銷未來應課稅溢利。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

已就該等虧損確認之遞延稅項資產為港幣零元(二零一一年：港幣38,058,000元)。由於不能預期未來溢利趨勢，故並無就餘下之港幣76,282,000元(二零一一年：港幣131,138,000元)確認任何遞延稅項資產。

於二零一二年十二月三十一日，未確認其遞延稅項負債之有關附屬公司未分派盈利之暫時差異總額為港幣零元(二零一一年：港幣348,000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，及該等差異在可預見將來不會撥回所致。

## 二五·待售發展中物業

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於中國之物業 待售發展中物業，按成本值	<b>66,816</b>	66,233

於報告期間結算日，並無待售發展中物業預計於十二個月內竣工。

## 二六·待售物業

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
位於中國之物業 待售物業，按成本值	<b>27,820</b>	35,225

## 二七·存貨

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
待轉售之貨物，按成本值	<b>224</b>	101

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 二十八、應收貿易賬項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收貿易賬項，總額	50	85
減值撥備	-	-
	50	85

除一般要求新客戶預付款項外，本集團與其客戶之貿易條款主要按信貸方式作出。信貸期一般為一個月。逾期結餘由高級管理層定期審閱。有鑑於上述及本集團之應收貿易賬項與大量不同客戶有關，並無重大集中信貸風險。應收貿易賬項不計息。

於報告期間結算日，根據發票日期計算並扣除撥備後之應收貿易賬項之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月以內	50	40
一至三個月	-	-
四至十二個月	-	-
一年以上	-	45
	50	85

已逾期但未減值之應收貿易賬項乃與多個與本集團有良好記錄之獨立客戶有關。基於過往經驗，倘本集團董事認為該等客戶之信貸質素並無重大變動，則毋須作減值撥備。相關客戶所欠結餘仍被視為可全部收回。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸提升工具。

## 二十九、預付款項、按金及其他應收賬項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
按金	4,046	70
預付款項及其他應收賬項(附註)	47,686	16,058
	51,732	16,128

附註：於二零一二年十二月三十一日，其他應收賬項包括尚未回收出售事項(附註三十九)所得款項總額港幣27,600,000元，該筆款項自完成日期起由第三方代理根據買賣協議之條款持有六個月。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 三、與關連公司之結餘

根據公司條例第 161B 條披露之關連公司欠款詳情如下：

公司名稱	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	年內最高 未償還金額 港幣千元	於二零一二年 一月一日 港幣千元
星晨廣場物業管理有限公司	-	1,589	1,589
星晨花園物業管理有限公司 (「星晨花園管理公司」)	-	7,191	7,191
	-	8,780	8,780

與關連公司之結餘乃無抵押及無固定還款期。除星晨花園管理公司欠款按香港上海滙豐銀行有限公司之港幣最優惠利率另加 2% 年息計息外，與關連公司之結餘不計息。

本集團與上述關連公司存在共同董事。

## 三、與聯營公司之結餘

與聯營公司之結餘乃無抵押、不計息及無固定還款期。

## 三、現金及現金等值項目

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
定期存款	40,417	328,789
現金及銀行結餘	436,927	63,129
	477,344	391,918

於報告期間結算日，本集團以人民幣計值之現金及銀行結餘為港幣 45,959,000 元（二零一一年：港幣 57,873,000 元）。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。根據《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》，本集團將人民幣兌換為其他貨幣須獲得批准。

銀行現金按每日浮動銀行存款利率賺取利息。本集團按即時現金需要，作出一日至三個月期間之短期定期存款，並按各短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及已抵押銀行結餘存放於無近期拖欠記錄之信譽良好銀行。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 三三、應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易賬項	-	198
銷售待售物業之預收款項	367	6,263
其他應付賬項及應繳費用	43,338	17,461
	<b>43,705</b>	23,922

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，World Gain Investments Limited 獲收購並增加其他應付賬項及應繳費用港幣 12,071,000 元。

於報告期間結算日之應付貿易賬項按發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一個月以內	-	49
一至三個月	-	-
四至十二個月	-	64
一年以上	-	85
	-	198

應付貿易賬項不計息，結算期一般為六十日。

## 三四、其他免息借貸

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
附屬公司非控股權益所作墊款	16,710	16,710

其他借貸為無抵押、不計息及無固定還款期。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 三十五、收購一間附屬公司

於二零一二年十一月三十日，本集團以現金代價港幣250,000元收購World Gain Investments Limited (「World Gain」)全部股本權益。World Gain為本集團之一間投資控股公司。於本年度，World Gain並無為本集團帶來任何收入。

於交易所獲得資產淨值及所產生商譽如下：

	資產淨值賬面值 及公平值 港幣千元
所收購資產淨值：	
物業、機器及設備	8,014
其他應收賬項	3,988
手頭現金	10
其他應付賬項	(11,759)
商譽	(3)
	<u>250</u>
以下列各項支付：	港幣千元
現金代價	<u>250</u>

收購所產生商譽港幣3,000元為議價收購收益，並無獨立確認有關利益，原因為該等利益並不符合可識別無形資產之確認標準。

## 三十六、股本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
法定：		
100,000,000,000 股(二零一一年：100,000,000,000 股) 每股面值港幣0.01 元(二零一一年：港幣0.01 元)之普通股	<b>1,000,000</b>	1,000,000
已發行及繳足：		
1,931,638,040 股(二零一一年：1,931,638,040 股) 每股面值港幣0.01 元(二零一一年：港幣0.01 元)之普通股	<b>19,316</b>	19,316

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 三十七、本公司之財務狀況

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於附屬公司之投資	44,801	44,801
附屬公司欠款	254,234	131,421
(欠一間聯營公司款項)／一間聯營公司欠款	(182)	106
現金及現金等值項目	424,637	331,176
其他資產	35,590	1,357
欠附屬公司款項	(342,606)	(68,102)
其他流動負債	(6,877)	(923)
<b>資產淨值</b>	<b>409,597</b>	439,836
股本	19,316	19,316
儲備	390,281	420,520
<b>權益總額</b>	<b>409,597</b>	439,836

## 三十八、儲備

### (a) 本集團

本集團於目前及過往年度之儲備金額及其中變動於綜合財務報告第31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	股本削減儲備 港幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	6,328	—	(288,501)	(282,173)
股本削減	—	191,925	288,570	480,495
公開發售	221,717	—	—	221,717
發行紅股	(4,829)	—	—	(4,829)
年度內溢利	—	—	5,310	5,310
於二零一一年十二月三十一日	223,216	191,925	5,379	420,520
年度內(虧損)	—	—	(30,239)	(30,239)
於二零一二年十二月三十一日	223,216	191,925	(24,860)	390,281

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 三九、出售一間附屬公司

於二零一二年十一月六日，本集團出售其於出售集團之全部股權。出售集團於出售日期之資產淨值如下：

	二零一二年 港幣千元
出售收益呈列如下：	
出售事項之所得款項總額	145,342
減：豁免出售集團欠款之虧損	(24,914)
出售事項之交易成本	(6,633)
出售集團於出售日期之資產淨值(附註十四)	(1,849)
	111,946
以下列各項支付：	
現金	145,342

## 四十、或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團之或然負債為港幣3,044,000元(二零一一年：港幣2,958,000元)。該等或然負債涉及向銀行作出之回購擔保，以獲得該等銀行向本集團之待售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以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。

## 四十一、經營租約承擔

本集團根據經營租約承擔租賃若干辦公室物業。物業租賃經協商年期介乎一至三年。並無租賃包括或然租金。

於報告期間結算日，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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	10,517	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	14,368	—
	24,885	—

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 四二、資本承擔

於報告期間結算日，本集團有以下資本承擔：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
已訂約但未作撥備：		
租賃物業裝修	-	-
傢具、裝置及設備	-	-
	-	-

除以上所披露者外，本集團及本公司於報告期間結算日概無任何重大承擔。

## 四三、關連方交易

(a) 年度內，除於該等綜合財務報告詳列之交易外，本集團曾與一名關連方進行下列交易：

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
來自星晨花園管理公司之利息收入	(i)	30	33
支付星晨花園管理公司之物業管理費	(ii)	46	107

附註：

(i) 交易條款詳情載於附註三十。

(ii) 向星晨花園管理公司支付之物業管理費為星晨花園(「星晨花園」)之發展商 Jubilation Properties Limited 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。

(b) 本集團於報告期間結算日與關連公司、聯營公司之結餘及附屬公司非控股權益所作墊款詳情，分別載於綜合財務報告附註三十。

(c) 主要管理人員薪酬，即本公司董事酬金載於綜合財務報告附註十一及十二。

## 十四、採納新購股權計劃

為鼓勵及獎勵合資格參與者對本集團營運成功作出貢獻，本公司設立新購股權計劃（「計劃」）。計劃之合資格參與者包括本公司董事（包括獨立非執行董事）、本集團其他僱員、本集團貨品或服務供應商、本集團客戶、本公司股東及本公司附屬公司任何非控股股東。計劃於二零一一年六月八日生效，除另行註銷或修訂外，將自該日起計十年內維持有效。

根據計劃將授出之所有購股權及根據任何其他計劃將授出之購股權獲行使時可發行之股份總數，合共不得超過本公司於採納日期已發行股份總數之10%。在計算10%限額時，根據計劃及任何其他計劃之條款已告失效之購股權將不會計算在內。

每次根據計劃向身為本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自任何聯繫人士之參與者授出購股權，必須獲本公司獨立非執行董事批准（不包括擬承授購股權之獨立非執行董事）。倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士授出購股權，將導致任何有關人士於截至授出日期（包括該日）止十二個月期間內，因行使根據計劃已授出或將予授出之全部購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）而獲發行及將獲發行之股份：(A) 合共超過已發行股份0.1%；及(B) 按股份於授出日期之收市價計算，總值逾港幣5,000,000元，則董事會進一步授出購股權必須事先獲股東於股東大會以按股數投票表決方式批准。任何身為本公司關連人士之股東必須放棄投票贊成批准進一步授出購股權之決議案。本公司須編製股東通函以說明授出建議，並披露將授出之購股權數目及條款，以及載有獨立非執行董事（不包括身為購股權承授人之任何獨立非執行董事）就投票作出之推薦意見及上市規則規定之任何其他資料。授予主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士之購股權條款有任何變動，均須經股東於股東大會上批准。

參與者一經接納購股權要約，須於要約日後21日內就所獲授之購股權向本公司支付港幣1.00元。購股權價格將由董事會全權酌情釐定並通知購股權持有人。最低購股權價格不得低於下列之最高金額：(A) 聯交所每日報價表所報股份於要約日之收市價；(B) 聯交所每日報價表所報股份於緊接要約日前五個營業日之平均收市價；及(C) 股份面值。

未行使之購股權（包括因本公司進行清盤而產生者）將不獲派發任何股息，亦不得行使任何投票權。在行使購股權時發行之股份將在各方面與配發日期已發行之股份享有同等地位。該等股份將不享有參考配發日期前股份附帶之任何權利（其中包括投票權及獲派發股息之權利）。根據計劃發行之股份概毋須分開處理。

截至二零一二年十二月三十一日止年度概無授出購股權。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 四·五·按種類劃分之金融工具

於報告期間結算日，本集團持續經營業務之各類別之金融工具之賬面值如下：

### 金融資產

二零一二年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售金融資產	-	-	21,379	21,379
應收貿易賬款	-	50	-	50
預付款項、按金及其他應收賬項	-	51,732	-	51,732
按公平值列賬及在損益賬處理之 金融資產	-	-	-	-
關連公司欠款	-	-	-	-
聯營公司欠款	-	-	-	-
現金及現金等值項目	-	477,344	-	477,344
其他資產	-	8,492	-	8,492
已抵押銀行結餘	-	2,362	-	2,362
	-	539,980	21,379	561,359

二零一一年

	按公平值列賬及 在損益賬處理 之金融資產 (持作買賣) 港幣千元	貸款與 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融資產 港幣千元	總額 港幣千元
可供出售金融資產	-	-	-	-
應收貿易賬款	-	85	-	85
預付款項、按金及其他應收賬項	-	16,136	-	16,136
按公平值列賬及在損益賬處理之 金融資產	-	-	-	-
關連公司欠款	-	8,780	-	8,780
聯營公司欠款	-	921	-	921
現金及現金等值項目	-	391,918	-	391,918
其他資產	-	7,979	-	7,979
已抵押銀行結餘	-	2,343	-	2,343
	-	428,162	-	428,162

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付貿易賬項、其他應付賬項及應繳費用	43,705	23,922
欠關連公司款項	2,279	2,280
欠聯營公司款項	182	129
其他免息借貸	16,710	16,710
	<b>62,876</b>	43,041

## 四六、公平值及公平值級別

本集團使用以下級別釐定及披露金融工具公平值：

第一級別：按相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)計算之公平值

第二級別：按所有對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均為可直接或間接觀察之估值技術計算之公平值

第三級別：按任何對所記錄公平值有重大影響之輸入數據均非以可觀察市場數據為準(不可觀察輸入數據)之估值技術計算之公平值

於報告期間結算日，所有按公平值計算之資產包括可供出售金融資產以及按公平值列賬及在損益賬處理之金融資產乃按第一級別釐定公平值。

## 四七、主要附屬公司

於二零一二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
			二零一二年	二零一一年		
Bright Profit Investments Limited	英屬處女群島／ 中華人民共和國	50,000 美元	55	55	普通股	物業發展
果成投資有限公司	香港	港幣2元	100	100	普通股	投資控股
Ever Point Enterprises Limited	英屬處女群島	1 美元	100	0	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	55	普通股	物業發展
Mansara Holding Company, Inc.	菲律賓	30,000,000 披索	61	61	普通股	酒店投資
Mansara International Limited	英屬處女群島／ 菲律賓	100 美元	61	61	普通股	投資控股
Morning Star Finance Limited	開曼群島	港幣200元	100	*100	普通股	投資控股

# 財務報告附註

截至二零一二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
			二零一二年	二零一一年		
星晨財務有限公司	香港	港幣42,924,000元	100	*100	普通股	投資控股
星晨外幣找換有限公司	香港	港幣300,000元	100	100	普通股	借貸
Morning Star Hotel International Limited	開曼群島	港幣200元	100	*100	普通股	投資控股
Morning Star Hotel Investments Limited	開曼群島	港幣200元	100	*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	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	*100	普通股	投資控股
Morning Star Travel International Limited	開曼群島	港幣200元	100	*100	普通股	投資控股
Morning Star Travel Service Ltd.	加拿大卑斯省	81,000加元	100	100	普通股	提供旅遊服務
快亮有限公司	香港	港幣1元	100	100	普通股	投資控股
Swift Progress Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	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 港幣300,000元	100 100	100 100	普通股 無投票權遞延股份	投資控股
World Gain Investments Limited	香港	港幣1元	100	0	普通股	投資控股
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	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	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	55	註冊股本	物業發展

\* 直接

上表所列本公司於二零一二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分。若列舉其他附屬公司之詳情，董事認為將導致內文過於冗長。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 四八、財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括銀行結餘及現金、股本投資、借貸、關連公司及聯營公司欠款／欠關連公司及聯營公司款項。該等金融工具之目的乃為本集團營運提供資金。本集團有各種其他金融資產及負債，例如直接由營運產生之應收貿易賬項及應付貿易賬項。

本集團金融工具產生之主要風險為利率風險、外匯風險、價格風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱並同意管理各該等風險之政策，該等政策概述如下。

### 利率風險

本集團利率風險主要來自本集團之銀行存款及一間關連公司欠款產生。所有借貸及存款按浮動利率計息。

本集團並無利用金融衍生產品來對沖利率風險。然而，管理層密切監察本集團存款淨額（即銀行存款及一間關連公司欠款減計息金融負債）之利率情況。

於二零一二年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降1%（所有其他變數保持不變），本集團除稅前溢利及權益將增加／減少約港幣4,797,000元（二零一一年：港幣4,319,000元）。

上述敏感度分析乃經假設於報告期間結算日出現利率變動而釐定，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／下降1%代表管理層對期內直至下個年度結算日期間之利率之合理可能變動作出之評估。二零一一年按相同基準進行有關分析。

### 外幣風險

本集團有若干外幣貨幣資產及負債，因而面對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。本集團監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，倘若美元匯率波動1%及其他外幣匯率波動5%，則於年底調整換算。於二零一二年十二月三十一日，港元兌美元及其他外幣分別貶值1%及5%之敏感度分析將令權益分別減少港幣151,000元及增加港幣3,066,000元（二零一一年：減少港幣161,000元及增加港幣3,091,000元）。

### 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量。因此，本集團面對股本證券價格風險。董事透過維持具不同風險之投資組合管理此風險。

# 財務報告附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 信貸風險

倘若交易對方無法履行彼等截至二零一一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。

## 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。本集團於報告期間結算日之金融負債於一年內(二零一一年：一年內)屆滿。

## 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，並維持穩健資本比率，以支持業務及盡可能提升股東價值。

本集團管理其資本架構並根據經濟環境變更及相關資產之風險特點作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或調整支付予股東之股息，向股東退還資本或發行新股。本集團並無受限於任何外界實施之資本規定。截至二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之目標、政策或程序並無改變。

## 四十九、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。

## 五十、財務報告之批准

本財務報告已於二零一三年四月八日獲董事會批准及授權刊發。

# 主要物業表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

## 已落成待售物業

名稱／地點	用途	總樓面面積 (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 木河徑	住宅	1,260	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	5,951	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 木河徑	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以及資產與負債概要：

### 業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>8,754</b>	33,522	23,379	41,790	68,099
除稅前溢利／(虧損)	<b>140,784</b>	3,189	(32,203)	3,112	(52,435)
所得稅開支	<b>(2,554)</b>	(28)	(34)	(4,098)	(3,830)
持續經營業務年度內溢利／(虧損)	<b>138,230</b>	3,161	(32,237)	(986)	(56,265)
<b>已終止業務</b>					
已終止業務年度內(虧損)／溢利	<b>(52,025)</b>	3,746	9,131	2,289	25,325
年度內溢利／(虧損)	<b>86,205</b>	6,907	(23,106)	1,303	(30,940)
應佔：					
本公司權益持有人	<b>94,927</b>	6,891	(11,157)	2,596	(31,034)
非控股權益	<b>(8,722)</b>	16	(11,949)	(1,293)	94
	<b>86,205</b>	6,907	(23,106)	1,303	(30,940)

### 資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>資產及負債</b>					
非流動資產	<b>57,560</b>	35,546	63,982	64,430	47,888
流動資產	<b>623,986</b>	519,391	276,646	290,317	324,674
已出售附屬公司應佔資產	-	86,920	53,175	54,092	25,540
流動負債	<b>(69,471)</b>	(47,287)	(54,130)	(53,320)	(58,252)
已出售附屬公司應佔負債	-	(75,784)	(62,878)	(231,596)	(48,173)
資產淨值	<b>612,075</b>	518,786	276,795	296,026	291,677
應佔：					
本公司權益持有人	<b>562,602</b>	459,902	217,927	227,684	221,500
非控股權益	<b>49,473</b>	58,884	58,868	68,342	70,177
權益總額	<b>612,075</b>	518,786	276,795	296,026	291,677