



NEW CENTURY GROUP HONG KONG LIMITED

新世紀集團香港有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：234)

截至二零零四年三月三十一日止年度之業績公佈

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合損益表

截至三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2		
持續經營業務		254,416	116,817
已終止及將終止經營業務	3	140	2,596
		<u>254,556</u>	<u>119,413</u>
收入／銷售成本		<u>(210,253)</u>	<u>(101,432)</u>
毛利		44,303	17,981
其他收入及收益		2,591	3,271
銷售及分銷開支		(1,743)	(2,832)
行政開支		(27,583)	(31,960)
其他經營收入／(開支)淨額		<u>25,798</u>	<u>(22,024)</u>
經營業務溢利／(虧損)	4	43,366	(35,564)
融資成本	5	(1,626)	(2,348)
分佔一家聯營公司溢利		<u>44</u>	<u>—</u>

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務		42,490	(29,578)
已終止及將終止經營業務	3	(706)	(8,334)
		<u>41,784</u>	<u>(37,912)</u>
稅項－持續經營業務	6	(106)	(25)
未計少數股東權益前 溢利／(虧損)		41,678	(37,937)
少數股東權益		6,172	13,288
股東應佔日常業務 溢利／(虧損)淨額		<u>47,850</u>	<u>(24,649)</u>
每股盈利／(虧損)	7		
基本		<u>5.75仙</u>	<u>(3.56仙)</u>
攤薄		<u>5.67仙</u>	<u>不適用</u>

附註：

1. 主要會計政策

以下經修訂會計準則及詮釋於編製本年度綜合財務報表時首次生效並對該財務報表有重大影響：

- 會計準則第12項(經修訂)：「所得稅」
- 詮釋第20項：「所得稅－撥回經重估不予折舊資產」

該會計準則及詮釋規定全新之會計計算及披露慣例。採納該會計準則及詮釋對本集團會計政策及所披露之款額之主要影響於財務報表內概述。

2. 營業額及分類資料

營業額主要指船舶租賃服務收入、酒店經營收入、租金收入、買賣有價證券所得款項、透過網站提供物業資訊及專業估值服務所得之服務及瀏覽收入。

本集團按主要業務及地區分類之營業額及對業績之貢獻分析如下：

(a) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入及溢利／（虧損）。

	截至二零零四年三月三十一日止年度							已終止及將終止經營業務			綜合 千港元
	持續經營業務										
本集團	船舶租賃 千港元	酒店經營 千港元	物業投資 千港元	證券買賣 千港元	互聯網 千港元	其他 千港元	小計 千港元	膠卷沖印 千港元	電子產品 千港元	小計 千港元	
分類收入：											
來自外界客戶之 收入／銷售	207,222	16,706	8,247	15,811	6,430	-	254,416	-	140	140	254,556
其他收入及收益	-	1,027	-	484	167	-	1,678	24	316	340	2,018
合計	<u>207,222</u>	<u>17,733</u>	<u>8,247</u>	<u>16,295</u>	<u>6,597</u>	<u>-</u>	<u>256,094</u>	<u>24</u>	<u>456</u>	<u>480</u>	<u>256,574</u>
分類業績	<u>31,108</u>	<u>(10,795)</u>	<u>29,536</u>	<u>4,995</u>	<u>(5,945)</u>	<u>-</u>	<u>48,899</u>	<u>13</u>	<u>(719)</u>	<u>(706)</u>	<u>48,193</u>
利息收入及 未分配收入及收益											573
未分配開支											(5,356)
經營業務溢利											43,410
融資成本											(1,626)
除稅前溢利											41,784
稅項											(106)
未計少數股東權益前 溢利											41,678
少數股東權益											6,172
股東應佔日常業務 溢利淨額											<u>47,850</u>

截至二零零三年三月三十一日止年度

	持續經營業務						已終止及將終止經營業務			綜合 千港元	
	船舶租賃 千港元	酒店經營 千港元	物業投資 千港元	證券買賣 千港元	互聯網 千港元	其他 千港元	小計 千港元	膠卷沖印 千港元	電子產品 千港元		小計 千港元
本集團											
分類收入：											
來自外界客戶之 收入／銷售	73,873	18,526	9,554	11,006	3,858	—	116,817	1,389	1,207	2,596	119,413
其他收入及收益	—	296	22	132	209	—	659	289	1,632	1,921	2,580
合計	<u>73,873</u>	<u>18,822</u>	<u>9,576</u>	<u>11,138</u>	<u>4,067</u>	<u>—</u>	<u>117,476</u>	<u>1,678</u>	<u>2,839</u>	<u>4,517</u>	<u>121,993</u>
分類業績	<u>14,813</u>	<u>(20,669)</u>	<u>(8,881)</u>	<u>(299)</u>	<u>(8,031)</u>	<u>(2)</u>	<u>(23,069)</u>	<u>(1,268)</u>	<u>(7,088)</u>	<u>(8,356)</u>	<u>(31,425)</u>
利息收入及 未分配收入及收益											691
未分配開支											(4,830)
經營業務虧損											(35,564)
融資成本											(2,348)
除稅前虧損											(37,912)
稅項											(25)
未計少數股東權益前 虧損											(37,937)
少數股東權益											13,288
股東應佔日常業務 虧損淨額											<u>(24,649)</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團按地區分類之收入。

本集團	東南亞 (不包括新加坡及香港)		新加坡		香港		綜合	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分類收入：								
來自外界客戶 之收入／銷售	16,706	19,916	207,222	73,873	30,628	25,624	254,556	119,413
其他收入及收益	1,051	585	—	—	967	1,995	2,018	2,580
合計	<u>17,757</u>	<u>20,501</u>	<u>207,222</u>	<u>73,873</u>	<u>31,595</u>	<u>27,619</u>	<u>256,574</u>	<u>121,993</u>

3. 已終止及將終止經營業務

本年度及上個年度之已終止及將終止經營業務如下：

(a) 出售膠卷沖印業務

根據本集團與兩位獨立第三方人士於二零零二年八月十二日訂立之買賣協議，本集團同意以總現金代價人民幣770,000元(相當於719,000港元)出售膠卷沖印業務之有關固定資產。自此，本公司原先從事膠卷沖印業務之附屬公司暫無業務經營。

(b) 終止無線耳機業務

年內，本集團終止製造及銷售無線耳機業務。

由於上文(a)段所述之業績及資產淨值並不重大，故下文並無就第(a)及(b)項已終止及將終止經營業務另行披露。

截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止兩個年度，已終止及將終止經營業務應佔之營業額、其他收入及收益、開支、除稅前虧損及稅項如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	140	2,596
銷售及提供服務之成本	(113)	(4,007)
毛利／(毛損)	27	(1,411)
其他收入及收益	340	1,921
銷售及分銷開支	(2)	(674)
員工成本	(229)	(1,241)
折舊	(4)	(557)
出售固定資產之虧損	—	(509)
其他行政開支	(838)	(4,388)
固定資產減值	—	(1,475)
經營業務虧損	(706)	(8,334)
融資成本	—	—
除稅前虧損	(706)	(8,334)
稅項	—	—
除稅後虧損	(706)	(8,334)
少數股東權益	—	1,823
股東應佔虧損淨額	(706)	(6,511)

於結算日，已終止及將終止經營業務之總資產及負債賬面值如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
總資產	417	739
總負債	(52,861)	(52,477)
負債淨值	(52,444)	(51,738)

已終止及將終止經營業務之總資產包括已撇減至其可變現淨值之存貨10,000港元(二零零三年：202,000港元)。總負債包括應付集團屬下公司之款項52,671,000港元(二零零三年：52,068,000港元)。

截至二零零三年三月三十一日止年度，有關將終止經營業務之固定資產之出售虧損及減值虧損合共1,984,000港元，此乃與無線耳機業務之若干營運設備因被撇減至估計售價而產生的。此項出售事項並無產生任何稅項。

4. 經營業務溢利／(虧損)

本集團之經營業務溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
提供服務之成本*	210,140	98,189
出售存貨之成本	113	1,406
折舊	9,676	10,815
數據庫攤銷及減值*	808	562
核數師酬金	1,080	993
員工成本(包括董事酬金， 但不包括實物利益)：		
工資及薪金	16,524	13,128
退休計劃供款	518	511
減：已沒收供款	(83)	(121)
	<u>435</u>	<u>390</u>
員工成本總額	<u>16,959</u>	<u>13,518</u>
土地及樓宇經營租約最低租金款額	1,512	3,363
出售／撇銷固定資產虧損	202	922
滙兌虧損淨額	—	158
有價證券未變現虧損／(收益)	(995)	373
過時存貨撥備	—	1,837
租金收入淨額	(7,120)	(8,385)
其他經營開支／(收入)淨額：		
收購附屬公司帶來之商譽減值	—	742
重估虧絀／(盈餘)：		
固定資產	—	52
投資物業	(28,174)	11,120
固定資產減值	—	1,475
項目顧問費	2,376	8,635
	<u>(25,798)</u>	<u>22,024</u>

* 數據庫攤銷及減值已計入綜合損益表賬面之「收入／銷售成本」。

** 於二零零四年三月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減其未來年度之退休計劃供款(二零零三年：無)。

5. 融資成本

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
須於以下年期全數償還之		
銀行貸款、透支及其他貸款利息：		
— 五年內	1,468	2,345
— 五年後	106	—
保證金信貸利息	49	—
融資租約利息	3	3
	<u>1,626</u>	<u>2,348</u>

6. 稅項

香港利得稅乃就於年內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年：16%) 之稅率撥備。香港利得稅之增加自二零零三／二零零四課稅年度起生效，因此適用於截至二零零四年三月三十一日止年度整個年度在香港產生之應課稅溢利。由於年內本集團在香港以外地區之業務並未產生任何應課稅收入，故未有就海外利得稅作撥備。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	99	55
往年度超額撥備	—	(30)
	<u>99</u>	<u>25</u>
聯營公司：		
本年度－香港	7	—
年內稅項開支總額	<u>106</u>	<u>25</u>

採用本公司及其附屬公司註冊國家之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)適用之稅項支出與按實際稅率計算之稅項支出之對賬，以及適用利率(即法定稅率)與實際稅率之對賬如下：

本集團－二零零四年

	香港		印尼		新加坡		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>21,471</u>		<u>(10,795)</u>		<u>31,108</u>		<u>41,784</u>	
按法定稅率計算之								
稅項	3,757	17.5	(1,080)	10.0	6,222	20.0	8,899	21.3
毋須課稅重估盈餘	(4,930)	(23.0)	—	—	—	—	(4,930)	(11.8)
毋須課稅收入	(145)	(0.7)	—	—	(6,222)	(20.0)	(6,367)	(15.2)
不可扣稅開支	864	4.0	605	(5.6)	—	—	1,469	3.5
動用以往期間之								
稅項虧損	(827)	(3.8)	—	—	—	—	(827)	(2.0)
未確認遞延稅項資產	<u>1,387</u>	<u>6.5</u>	<u>475</u>	<u>(4.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,862</u>	<u>4.5</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>106</u>	<u>0.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>106</u>	<u>0.3</u>

本集團－二零零三年

	香港		印尼		新加坡		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前虧損	<u>(32,026)</u>		<u>(20,699)</u>		<u>14,813</u>		<u>(37,912)</u>	
按法定稅率計算之								
稅項	(5,124)	16.0	(2,070)	10.0	3,259	22.0	(3,935)	10.3
稅率增加對年初遞延								
稅項之影響	(3,016)	9.4	—	—	—	—	(3,016)	8.0
以往期間之本期間								
稅項之調整	(30)	0.1	—	—	—	—	(30)	0.1
毋須課稅收入	(96)	0.3	—	—	(3,259)	(22.0)	(3,355)	8.8
不可扣稅重估虧絀	1,779	(5.6)	—	—	—	—	1,779	(4.7)
不可扣稅開支	979	(3.1)	1,341	(6.5)	—	—	2,320	(6.1)
動用以往期間之								
稅項虧損	(25)	0.1	—	—	—	—	(25)	0.1
未確認遞延稅項資產	<u>5,558</u>	<u>(17.3)</u>	<u>729</u>	<u>(3.5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,287</u>	<u>(16.6)</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>25</u>	<u>(0.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25</u>	<u>(0.1)</u>

本集團於香港及印尼產生之稅項虧損分別為169,989,000港元(二零零三年：171,532,000港元)及19,631,000港元(二零零三年：14,882,000港元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。於印尼產生之稅項虧損最多可結轉五年。本集團並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因該等虧損乃由已錄得虧損及終止業務一段時間之附屬公司所產生。

於二零零四年三月三十一日，本集團附屬公司並無就未匯出收益支付稅項之任何重大未確認遞延稅項負債(二零零三年：無)，因倘該等款項匯出，本集團並無額外稅項負債。

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據本年度股東應佔日常業務溢利淨額47,850,000港元(二零零三年：虧損淨額24,649,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數831,520,488股(二零零三年：691,599,363股)計算。

截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據本年度股東應佔日常業務溢利淨額47,850,000港元，及計算每股基本盈利時使用之普通股之加權平均數844,523,177股(即年內已發行普通股之加權平均數831,520,488股)，加假設所有購股權於年內被視為按各行使價獲行使時發行之13,002,689股普通股計算。

由於截至二零零三年三月三十一日止年度之未行使購股權對該年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，故並無披露該年度之每股攤薄虧損款額。

業務回顧

由於成功地將業務多元化發展至亞洲郵輪租用及分租安排，香港地產市場復甦，本地股票市場興旺，加上完成出售不良投資之計劃，本集團於回顧財政年度成功轉虧為盈，錄得日常業務溢利淨額47,850,000港元。

經營業務

船舶租賃

本公司透過於二零零二年年底租用及分租兩艘遠洋郵輪(「遠洋郵輪」)，將其業務多元化發展至亞洲郵輪業務。此項業務分類成功令本集團之整體業務轉虧為盈。截至二零零四年三月三十一日止年度，儘管本集團於二零零三年四月至六月因突然爆發嚴重急性呼吸系統綜合症(「非典型肺炎」)而須向分租商提供津貼約8,500,000港元，船舶租賃分類仍然錄得經營溢利31,108,000港元。

為配合本公司之渡假村業務及向東南亞地區旅客提供多項遠洋旅遊及陸上渡假服務之策略，本集團與關連人士訂立協議，根據該協議所載之條款及條件收購一間主要資產為遠洋郵輪全部實益權益之投資控股公司之25%股本權益，以及最多10,662,500美元之銷售貸款之權利及利益。該協議於二零零四年七月二十日完成，本公司已發行一份本金額約為10,565,000美元而須於發行後兩年屆滿時償還之可換股債券以支付代價。

儘管非典型肺炎對亞洲地區構成不利影響，全球郵輪乘客總人次仍然錄得複合年增長率。董事相信，郵輪業務將繼續取得可觀之回報，且於可見將來，本集團可望藉著亞太區經濟復甦而受惠。

酒店經營

透過提供多項遠洋旅遊及陸上渡假服務及向旅客提供優質客戶服務，印尼之酒店業務（「酒店」）之表現增長令人鼓舞，然而非典型肺炎爆發對酒店造成短暫不利影響。本集團趁此機會精簡營運架構，將重點放在提高效率及邊際利潤方面。自新加坡在本地感染非典型肺炎之疫區名單中除名，及推出一連串旅遊推廣活動後，酒店之入住率已逐漸回復至非典型肺炎前期間之水平。

物業投資

非典型肺炎期間零售市場蕭條，加上本集團超過60%之長期租約於二零零三年七月屆滿及續約，導致本集團之整體租金收入下跌。來自香港物業之每年平均租金回報率約為5.3%（二零零三年：7.8%）。

憑藉中央政府之支持，例如中港兩地簽署更緊密經貿關係安排，以及放寬更多中國內地城市之居民以個人身份來港，而來自世界各地之旅客再次蒞臨香港，香港經濟漸露曙光，整體經濟狀況例如消費氣氛及更重要的投資者信心得以回升。地產市場自二零零三年第三季以來亦逐步改善。儘管最近市場氣氛略為冷卻，地產發展商在最近兩次政府賣地反應激烈及成交價較預期高，反映地產市場之前景樂觀。本集團將繼續增強位於黃金地段之優質租務物業組合，以邁向創造穩定及經常性回報為目標。

於二零零三年十一月二十四日，本集團與一第三方訂立買賣協議，以按代價30,000,000港元收購信德中心西翼五個辦公室單位及一個泊車位。收購事項已於二零零三年十一月二十八日完成。該五個辦公室單位之其中三個目前正由本公司佔用作為其主要營業地點，連同泊車位作自用用途。其餘兩個單位目前根據租約出租。於二零零四年第一季，辦公室價格估計已上升近30%，但董事相信，下半年經濟發展蓬勃，將大力推動辦公室物業市場。

鑑於二零零四年第一季零售地產市場蓬勃，零售業務有所增長，本集團於二零零四年二月六日訂立買賣協議，以按代價53,000,000港元向一第三方收購新文華中心六個零售單位。收購事項受到其現有租約規限，並已於二零零四年四月六日完成。於二零零四年七月十四日，本集團訂立另一份買賣協議，以按代價21,800,000港元收購砵蘭街一家零售商舖。收購事項亦受到其現有租約規限，並預期將於二零零四年九月完成。由於香港經濟逐漸復甦，本地地產市場向好，董事認為，收購事項實屬良好之投資機會，能提供穩定之租金收入來源，按現有租約之租期計算，回報率達6.3%至6.6%。

證券買賣

於回顧年度，本集團買賣有價證券錄得營業額約15,811,000港元及溢利約4,995,000港元。經過過去連續多個月交投活躍，相信香港股票市場會在短期內獲利回吐。然而，考慮到息率偏低、中央政府不斷支持及本地經濟穩定復甦，本集團將繼續維持合適之有價證券組合，以獲取買賣及資本收益。於二零零四年三月三十一日，本集團所持有之投資組合(包括但不限於香港藍籌股)之市值約為51,217,000港元。

互聯網

本集團之互聯網業務旨在透過互聯網向訂戶提供各種寶貴網上公開資料。該等資料乃透過本集團經營之三個網站提供，該等網站分別為<http://www.landsearch.com.hk>及<http://www.ipropertyguard.com.hk>(由本公司旗下附屬公司查冊通互聯網有限公司(「查冊通」)經營)以及<http://www.legalsearch.com.hk>(由一間聯營公司經營)。

考慮到於回顧年度內，私人公司及個別人士對信貸評級資料之需求顯著增加，因此，查冊通透過嶄新類別搜尋資料，其中包括「區院稅款申索案件」、「區院僱員賠償案件」及「小額錢債審裁處案件」，進一步增加其訂戶數目。與此同時，本集團嘗試以查冊通之現有數據庫提供更多功能，並將於二零零四年第三季將推出一項名為「物業債權分析」之新產品。物業債權分析為同類互聯網自助搜尋器中，讓訂戶可透過選取如樓面面積、地點、樓齡、成交價及物業產權負擔等資料以查冊通取得目標住戶地址之首項服務。預期物業債權分析可讓訂戶以更方便及更有效率之方法進行搜尋具備特定條件之目標客戶。

查冊通與中國國家統計局(「國統局」)轄下附屬公司北京華通人市場信息有限公司(「華通人」)簽訂之獨家代理協議，令查冊通獲得華通人產品(包括經濟及統計刊物、市場研究及信貸調查)之獨家代理權。加入華通人產品已令到查冊通之收益穩步上揚。

於回顧年度內，本集團互聯網業務之營業額由去年約3,858,000港元大幅上升至本年度約6,430,000港元，銷售增長達67%。隨著香港地產市場復甦，新服務不斷推出及對信貸評估資料之需求日增，本集團預期互聯網業務對本集團之收入貢獻將會增加。

膠卷沖印

由於國內膠卷沖印業務錄得龐大之累積虧損，加上競爭持續劇烈，本集團已於二零零三年第三季終止該項業務。

電子產品

鑑於電子技術日新月異，加上無線耳機業務出現龐大累積虧損，本集團已於二零零三年第三季終止無線耳機業務，有關清算程序亦幾近完成。本集團應佔虧損約為719,000港元。

展望

非典型肺炎爆發對本地經濟造成嚴重打擊。憑藉中央政府之支持，本地經濟將在短期內達到「V」型復甦。儘管本期間因經濟波動導致市況起伏，二零零三年清楚顯示管理層這幾年來採納加強本集團收入穩定之投資之策略，已奠定本集團未來穩步增長之基礎，讓本集團在回顧財政年度內轉虧為盈。

於二零零二年年底就遠洋郵輪互相配合之租用及分租安排，不單令本集團免受亞洲郵輪業務週期性波動之影響，亦為本集團提供日漸增加之穩定收入。為了有助本集團掌握其於郵輪業務之專業知識，分享由遠洋郵輪產生之股本價值，於結算日後，本集團收購一間主要資產為遠洋郵輪全部實益權益之投資控股公司之25%股本權益。

鑑於香港經濟漸見起色，本地地產市場趨向回升，本集團仍會物色位於黃金地段或回報吸引之物業投資項目，以建立穩固之收入基礎。

展望將來，管理層深信本集團將能屢創佳績，維持增長。

末期股息

董事會不建議派付截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息（二零零三年：無）。

管理層討論與分析

業績

截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額254,556,000港元，較去年之營業額119,413,000港元增加113%，而股東應佔日常業務溢利淨額約為47,850,000港元，去年之股東應佔日常業務虧損淨額則為24,649,000港元。

或然負債

於結算日，本公司給予銀行未償還擔保，以取得授予本集團之一般銀行信貸，總額約達77,000,000港元，於結算日，其中約46,396,000港元已由本集團動用。

本集團資產之抵押

於二零零四年三月三十一日，本集團賬面值約182,729,000港元之若干租賃土地及樓宇及持作轉售物業抵押予銀行／財務機構，以獲取共約53,249,000港元之計息貸款。

資本承擔

於結算日，本集團有以下承擔：(1)31,500,000馬幣（相當於約64,575,000港元），為目前仍在發展中之馬來西亞物業之剩餘建築成本（由於主要發展商在未得本集團管理層事先同意前更改此物業之地盤平面圖及用途，根據香

港律師及馬來西亞律師之建議，董事已決定對發展商採取法律行動)；(2)約10,665,000美元(相當於約83,187,000港元)，為收購一間主要資產為遠洋郵輪之全部實益權益之投資控股公司之25%權益之代價(財務報表附註39(b))；及(3)47,700,000港元，為收購物業之剩餘代價(財務報表附註39(c))。

流動資金及財政資源

於二零零四年三月三十一日，本集團淨流動資產及股東資金分別約為58,158,000港元及約232,316,000港元。本集團之總債務(即銀行及財務機構提供之計息貸款總額)約為53,249,000港元，並以本集團於二零零四年三月三十一日賬面總淨值約182,729,000港元之物業按揭作抵押。其中約12,074,000港元須於一年內償還，其餘約41,175,000港元須於第二至第五年內償還。截至二零零四年三月三十一日止年度，本集團之負債比率(總債務除以股東資金)為0.23倍(二零零三年：0.17倍)。此外，除總債務中約6,853,000港元以馬來西亞幣值為結算單位外，所有其他債務均以港元為結算單位。總債務均按浮動息率計息。

主要收購事項

於二零零三年十一月二十四日，本集團訂立一份協議，以按代價30,000,000港元收購位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3807-3811號單位之辦公室物業及該大廈6樓14號泊車位。該項交易已於二零零三年十一月二十八日完成。

結算日後事項

於二零零四年二月六日，本集團訂立一份協議，以按代價53,000,000港元收購位於香港九龍尖沙咀東部科學館道14號新文華中心商場地下零售區第1A、1B、1C、1F、1G及1H號舖之另一項物業。該項交易已於二零零四年四月六日完成。

於二零零四年三月二十六日，本集團訂立一份協議，以按代價最多10,665,000美元收購一家投資控股公司之25%股本權益，該公司之主要資產將為兩艘分別名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪之全部實益權益。該項交易已於二零零四年七月二十日完成，本公司已發行一份本金額約為10,565,000美元之可換股債券以支付代價。

此外，董事建議註銷本公司於二零零三年九月三十日之股份溢價賬中進賬之全部金額。該金額已計入本公司之實繳盈餘賬，而部分實繳盈餘已用作抵銷本公司於二零零三年九月三十日之累積虧損。有關決議案已獲股東於二零零四年五月二十七日舉行之股東特別大會上正式通過。

於二零零四年七月十四日，本集團訂立一份協議，以按代價21,800,000港元收購香港九龍砵蘭街301號置富樓地下(包括其閣樓)之物業。預期收購事項將於二零零四年九月十四日或之前完成。

人力資源

於二零零四年三月三十一日，本集團僱員合共約為412人，其中約232人駐於印尼，131人駐於新加坡，2人駐於中國，其餘47人駐於香港。除為僱員提供優厚薪酬組合外，本集團亦可授出購股權以吸納及挽留優秀僱員。於結算日，本公司有39,950,000份尚未行使之購股權。

展望

儘管亞洲國家突然爆發非典型肺炎造成不利影響，本集團於回顧財政年度之業績表現理想，並成功轉虧為盈。本集團之日常業務溢利淨額為47,850,000港元。

展望未來，本集團管理層將繼續物色新投資機會，藉此獲得穩定之收入來源並鞏固其投資項目，奠定本集團未來穩步增長之基礎。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其各附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

最佳應用守則

董事會認為，本公司於本年報所涵蓋之整段會計期間內均一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之最佳應用守則（「應用守則」），惟本公司之獨立非執行董事並無按應用守則第7段訂明任期，而須按本公司之公司細則於本公司之股東週年大會上輪值退任及重選。

在香港聯合交易所有限公司網站刊登全年業績

載有上市規則附錄16第45(1)至45(3)段所規定全部資料之本公司業績公佈詳情，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站刊登。

代表董事會
主席
黃偉盛

香港，二零零四年七月二十三日

於本公佈發表日期，董事會由執行董事黃偉盛先生（主席）、黃偉傑先生（行政總裁）、勞明智先生、陳格緻小姐、黃莉蓮小姐、蕭潤群小姐及黃琇蘭小姐及獨立非執行董事黃國泰先生、關啟健先生及何友明先生組成。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。