



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)

中期業績

截至二零零四年九月三十日止六個月

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)之董事會謹提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，該等財務報表乃按照下文附註1所列之基準編製。該等簡明綜合中期財務報表為未經審核，惟已由本公司之外聘核數師及審核委員會審閱。

簡明綜合損益賬

截至二零零四年九月三十日止期間

	附註	截至 二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	3		
持續經營業務		161,255	120,899
已終止經營業務	4	—	42
		<u>161,255</u>	<u>120,941</u>
銷售成本		(129,321)	(104,765)
毛利		<u>31,934</u>	<u>16,176</u>
其他收入及收益		3,447	2,063
銷售及分銷成本		(1,071)	(1,120)
行政開支		(15,286)	(13,010)
經營業務溢利	5	<u>19,024</u>	<u>4,109</u>
融資成本		(1,261)	(719)
分佔聯營公司溢利		<u>5,578</u>	<u>7</u>
未計少數股東權益前溢利		<u>23,341</u>	<u>3,595</u>
持續經營業務		—	(198)
已終止經營業務	4	<u>23,341</u>	<u>3,397</u>
		<u>1,672</u>	<u>3,342</u>
少數股東權益			
股東應佔日常業務 溢利淨額		<u><u>25,013</u></u>	<u><u>6,739</u></u>
每股盈利			
— 基本	7	<u><u>2.9919港仙</u></u>	<u><u>0.8106港仙</u></u>
— 攤薄	7	<u><u>2.7622港仙</u></u>	<u><u>0.8087港仙</u></u>
股息	8	<u><u>1.2港仙</u></u>	<u><u>無</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零四年九月三十日止期間

1. 會計政策及呈列基準

該等未經審核之簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第25項「中期財務報告」及載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之規定而編製。編製該等中期財務報表所採用之會計政策及呈列基準與本公司編製截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核財務報表所沿用者相符及一致。

2. 分類資料

分類資料以業務分類方式提呈，乃本集團主要呈報方式。

本集團之經營業務按業務性質及所提供之產品及服務進行組合及管理。本集團每項業務分類均代表所提供產品及服務涉及之風險及回報與其他業務分類不同之策略性業務單位。

業務分類資料現概述如下：

持續經營業務

- (a) 船舶租賃部門從事分租船舶；
- (b) 酒店經營部門在印尼經營酒店物業；
- (c) 物業投資部門投資於有租金收入潛力之高級寫字樓單位；
- (d) 證券買賣部門負責買賣有價證券作短期投資用途；及
- (e) 互聯網服務部門提供網上物業市場調查分析及風險及信譽評估資訊服務。

已終止經營業務

- (f) 膠卷沖印部門曾在中國經營膠卷沖印零售店；及
- (g) 電子產品部門曾負責開發、生產及銷售無線耳機及有關產品。

終止經營膠卷沖印及電子產品部門之進一步詳情載列於簡明綜合財務報表附註4。

期內並無跨類銷售及轉讓。

業務分類
 下表呈列本集團按業務分類之收入及溢利／(虧損)。
 集團

截至二零零四年九月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務						已終止經營業務			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 服務 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：										
銷售予外界客戶	110,474	9,953	6,188	31,550	3,090	161,255	—	—	—	161,255
其他收入及收益	1,310	159	—	1,460	56	2,985	—	—	—	2,985
合計	<u>111,784</u>	<u>10,112</u>	<u>6,188</u>	<u>33,010</u>	<u>3,146</u>	<u>164,240</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>164,240</u>
分類業績	<u>24,332</u>	<u>(2,716)</u>	<u>3,412</u>	<u>2,221</u>	<u>(1,495)</u>	<u>25,754</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>25,754</u>
利息收入及未分配 收入及收益										462
未分配開支										(7,192)
經營業務溢利										19,024
融資成本										(1,261)
分佔聯營公司溢利	5,492	—	—	—	86	5,578	—	—	—	5,578
除稅前溢利										23,341
稅項										—
未計少數股東權益前溢利										23,341
少數股東權益										1,672
股東應佔日常業務 溢利淨額										<u>25,013</u>

截至二零零三年九月三十日止六個月(未經審核)

	持續經營業務						已終止經營業務			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 服務 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：										
銷售予外界客戶	97,959	8,666	4,062	7,902	2,310	120,899	—	42	42	120,941
其他收入及收益	—	1,114	—	250	55	1,419	87	43	130	1,549
合計	<u>97,959</u>	<u>9,780</u>	<u>4,062</u>	<u>8,152</u>	<u>2,365</u>	<u>122,318</u>	<u>87</u>	<u>85</u>	<u>172</u>	<u>122,490</u>
分類業績	<u>11,103</u>	<u>(5,462)</u>	<u>2,437</u>	<u>3,266</u>	<u>(2,209)</u>	<u>9,135</u>	<u>76</u>	<u>(274)</u>	<u>(198)</u>	<u>8,937</u>
利息收入及未分配 收入及收益										514
未分配開支										(5,342)
經營業務溢利										4,109
融資成本										(719)
分佔聯營公司溢利	—	—	—	—	7	7	—	—	—	7
除稅前溢利										3,397
稅項										—
未計少數股東權益前溢利										3,397
少數股東權益										3,342
股東應佔日常業務 溢利淨額										<u>6,739</u>

3. 營業額

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監察服務所得之服務及瀏覽收入。

4. 已終止經營業務

於前一期間出現之已終止經營業務如下：

(a) 出售沖印業務

根據本集團與兩位獨立第三者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770,000人民幣(相等於719,000港元)出售膠卷沖印業務之有關固定資產及存貨。自此，本集團原先從事膠卷沖印業務之附屬公司現時暫無業務經營。

(b) 結束無線耳機業務

本集團已於二零零三年第三季度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)項之已終止經營業務作出披露。截至二零零四年及二零零三年九月三十日止六個月之已終止經營業務應佔之營業額、其他收入及收益、開支、除稅前虧損及應佔稅項如下：

	截至二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零零三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
營業額	—	42
銷售及所提供服務之成本	—	(55)
毛損	—	(13)
其他收入及收益	—	130
銷售及分銷成本	—	(1)
員工成本	—	(165)
其他行政開支	—	(149)
除稅前虧損	—	(198)
稅項	—	—
未計少數股東權益前虧損	—	(198)
少數股東權益	—	93
股東應佔虧損淨額	—	(105)

於結算日，已終止經營業務之總資產及負債之賬面值如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
總資產	—	417
總負債	—	(52,861)
負債淨值	—	(52,444)

於二零零四年三月三十一日，已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。於二零零四年三月三十一日，總負債包括結欠集團公司之52,671,000港元。

5. 經營業務溢利

本集團經營業務溢利已扣除／(計入)：

	截至二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零零三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
數據庫攤銷	—	281
折舊	808	5,379
員工成本	7,925	8,360
出售短期投資虧損／(收益)	1,455	(1,098)
短期投資之未變現收益	(2,248)	(1,921)

6. 稅項

期內並無在香港及其他地區賺取或產生應課稅溢利，故並無作出香港及海外利得稅撥備(截至二零零三年九月三十日止六個月：無)。

7. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據下列各項計算：

	截至二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	截至二零零三年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元
盈利		
股東應佔純利(計算每股基本盈利所用)	25,013	6,739
期內有關可換股債券負債部分之利息開支	164	—
股東應佔純利(計算每股攤薄盈利所用)	25,177	6,739
普通股數目		
期內已發行普通股加權平均股數(計算每股基本盈利所用)	836,016,253	831,379,914
普通股加權平均股數(假設期內所有未獲行使購股權按其各自行使價視作已行使)	21,591,213	1,884,321
普通股加權平均股數(假設可換股債券以換股價發行)	53,890,722	—
	911,498,188	833,264,235

8. 股息

於二零零四年十二月二十八日，董事宣佈派發中期股息每股1.2港仙(截至二零零三年九月三十日止六個月：無)予二零零五年一月二十一日名列股東名冊之本公司股東。

中期股息

董事會已決議派發中期股息每股1.2港仙予二零零五年一月二十一日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東。

中期股息將以現金方式支付。所有股東(下文所述者除外)可選擇以收取新股之方式代替部分或全部股息。根據以股代息計劃而將予發行之新股(「新股」)須獲得香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准上市及買賣，方可作實。

至於計算將予配發之新股數目，務請股東垂注，新股之發行價將為本公司股份由二零零五年一月十七日起至二零零五年一月二十一日止連續五個交易日於聯交所之平均收市價。

載有有關以股代息之計劃詳情之通函及撰擇表格，將於二零零五年一月三十一日或左右寄發予股東。預期中期股息及新股股票將於二零零五年二月二十八日或左右寄予有權享有該等權利之股東，郵誤風險，概由彼等承擔。

如有權收取中期股息之股份實益擁有人乃美國公民或身在美國(定義見美國一九三三年證券法規S)，則不可選擇以股份代替以現金收取中期股息。

暫停辦理股東登記

本公司將由二零零五年一月十七日(星期一)至二零零五年一月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。於此期間，本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合收取中期股息之資格，所有股票連同已填妥之過戶文件必須於二零零五年一月十四日(星期五)下午四時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下，辦理股東登記手續。

管理層討論與分析

業績

截至二零零四年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約為161,255,000港元（截至二零零三年九月三十日止六個月：120,941,000港元），而未經審核股東應佔日常業務綜合溢利淨額約為25,013,000港元，較去年同期錄得溢利約為6,739,000港元增長約271%。每股盈利為2.9919港仙（截至二零零三年九月三十日止六個月：0.8106港仙）。

溢利淨額錄得大幅增長主要乃源於租賃及分租兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪（「郵輪」）所帶來之穩定溢利及攤佔一間聯營公司（其主要資產乃遠洋郵輪之全部實益權益）之溢利。

經營業務

船舶租賃

於回顧期間內，船舶租賃分部錄得經營溢利由截至二零零三年九月三十日止六個月之11,103,000港元增長至本期間24,332,000港元。此增長主要乃由於首五年之分租費用是按累進稅率計算及在二零零三年第二季度遭受非典型肺炎之不利影響後並無向分租商提供任何津貼所致。

酒店業務

至於印尼之酒店業務（「酒店」），於回顧期間內之營業額由去年同期8,666,000港元增加至9,953,000港元。為吸引更多旅客及加強其於亞洲地區旅遊業之競爭力，本集團現正就酒店客房進行翻新及更新酒店設施。於過去數年，本集團之管理層一直透過實施精簡營運架構而力求改進酒店效率及邊際利潤。管理層對酒店之業務前景表示樂觀，並預期酒店於可見將來可獲利。

物業投資

來自投資物業之每年平均租金回報率為5.1%（二零零三年：7.1%）。整體租金回報率下降乃由於投資物業之升值所致。儘管租金回報率下降，但處於回升勢頭之本地物業市場可為本集團帶來大量未確認資本收益，從而彌補租金回報率之下降。

隨著中國內地落實「自由行」、拍賣官地之價格較預期為高、香港通縮期結束及按揭息率持續處於低水平等多個因素，不但使香港經濟增長進一步加快，亦同時帶動公眾消費，並最終加快零售、服務及飲食業之復甦勢頭，以及使零售物業市場反彈。於二零零四年二月六日，本集團訂立一份買賣協議，以代價53,000,000港元向一第三方收購新文華中心六個零售商舖。該收購事項須受其現有租約所規限，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，以代價21,800,000港元向一第三方收購碓蘭街一家零售商舖。該收購事項須受其現有租約所規限，並已於二零零四年九月十四日完成。於二零零四年八月二十五日，本集團再次訂立一份買賣協議，以代價19,380,000港元向一第三方收購深水埗一家零售商舖。該收購事項須受其現有租約所規限，並已於二零零四年十月二十九日完成。鑑於香港經濟逐漸復甦，而本地物業市場近來亦向好，董事認為，收購事項實屬良好之投資機會，可提供穩定租金收入來源，按現有租約協議之條款計算，回報率可達6.3%至7.1%。

證券買賣

於回顧期間內，本集團錄得買賣有價證券之營業額約為31,550,000港元及溢利約為2,221,000港元。由於交易商一直預期人民幣將會升值，致使大量海外資本湧入，從而推高香港股市。考慮到息率低企及本地經濟穩步復甦，本集團將繼續維持合適之有價證券組合，以獲取貿易及資本收益。

互聯網服務

透過三個名為<http://www.landsearch.com.hk>、<http://www.ipropertyguard.com.hk>（由旗下附屬公司查冊通互聯網有限公司（「查冊通」）經營）及<http://www.legalsearch.com.hk>（由一間聯營公司經營）之網站，本集團將繼續提供廣泛具價值之網上公開資料，包括產權負擔及訴訟資料、市場研究與分析及風險與信貸評估資料。

於回顧期間內，查冊通已就與中國國家統計局轄下附屬公司北京華通人市場信息有限公司（「華通人」）訂立之獨家代理協議進行續期。查冊通將繼續獲得華通人產品（包括經濟及統計刊物、行業研究及信貸調查）之獨家代理權。在經濟逐步復甦之情況下，管理層相信，互聯網業務對本集團之收益貢獻將會增加。

聯營公司

— New Century Maritime Limited（「NCML」）

為補充本公司之酒店業務及策略，以便為東南亞地區之旅客提供多項遠洋旅遊與陸上渡假服務，本集團於二零零四年七月向關連人士收購NCML（其主要資產乃遠洋郵輪之全部實益權益）25%股權連同當時之股東貸款10,562,693.75美元之權利及利益（「首次收購」）。待首次收購於二零零四年七月二十日完成後，代價乃以本公司發行本金額為10,565,193.75美元之可換股債券（「第一批可換股債券」）（須於發行後兩年屆滿時償還）方式支付，而本集團將按權益會計法攤佔NCML之業績。於回顧期間內，本集團錄得攤佔NCML之溢利為5,492,000港元。鑑於郵輪具備穩定溢利能力，本集團與關連人士於二零零四年十一月二十三日訂立另一份有條件協議，以進一步收購NCML 20%股權連同股東貸款約為8,450,000美元之權利及利益，代價約為9,219,000美元（可予調整）（「第二次收購」）。第二次收購之代價一部分將由本集團以現金支付，而另一部分將由本公司發行本金額約為8,450,000美元之可換股債券（「第二批可換股債券」）（須於發行後兩年屆滿時償還）方式支付。第二次收購須待任何相關政府或監管機關之所有許可及批准及若干先決條件於二零零五年一月三十一日或之前獲履行後，方可作實。

資本承擔

於二零零四年九月三十日，本集團之承擔計有：(1)馬幣31,500,000元（相等於64,575,000港元），即位於馬來西亞目前發展中物業之其餘建築成本（由於主要發展商在未經本集團管理層事先同意前，自行更改該項物業之平面圖及用途，故董事在徵詢香港及馬來西亞法律意見後，已對發展商採取法律行動；及(2)17,442,000港元為收購物業之剩餘代價。

或然負債

於二零零四年九月三十日，本公司給予銀行及財務機構之未償還擔保數額約為119,700,000港元，作為本集團獲授一般銀行信貸之抵押。就該等擔保而言，於二零零四年九月三十日，其中總額約85,581,000港元之信貸已由本集團動用。

流動資金及財政資源

於結算日，本集團之淨流動資產約為43,398,000港元及股東資金約為258,578,000港元。本集團之總債務（即銀行、財務機構及一名貸款供應商提供之計息貸款總額）約為174,844,000港元。其中，92,435,000港元乃以本集團於結算日賬面總值約260,191,000港元之物業按揭作抵押。本集團於結算日之負債比率（總債務除以股東資金）為0.68倍，而於二零零四年三月三十一日則為0.23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。其中，82,409,000港元乃以固定息率計算，而92,435,000港元則以浮動息率計息。

結算日後事項

收購若干香港物業

於二零零四年八月二十五日，本集團與一獨立第三者訂立買賣協議，以收購若干香港物業，總代價為19,380,000港元。簽訂買賣協議時已支付1,938,000港元，餘款17,442,000港元已於二零零四年十月二十九日支付。

進一步收購NCML 20%股權

於二零零四年十一月二十三日，本集團訂立買賣協議，進一步收購NCML之20%股權，作價約9,219,000美元（約相等於71,908,000港元）；而本公司將向賣家支付現金代價約769,000美元及發行約8,450,000美元於二零零七年期到之1厘可換股債券。上述交易預期於二零零五年一月三十一日或之前完成（須待獨立股東批准）。

人力資源

於二零零四年九月三十日，本集團之僱員合共約為414人，其中約233人駐印尼、133人駐新加坡及48人駐香港。除為僱員提供優厚薪酬組合外，本公司亦可授出購股權以吸引及挽留優秀僱員。於二零零四年九月三十日，本公司授予本集團合資格行政人員及僱員之購股權中尚有34,650,000股仍未獲行使。

前景

於過去數年，管理層採納結束表現欠佳之投資及加強本集團具備穩定收益能力之投資之策略，而所有該等努力現正使本集團於回顧期間內之溢利淨額大幅提升。

透過增加於郵輪所持之權益，以鞏固本集團於船舶租賃方面之核心業務，以及加強位於黃金地段或回報吸引之優質投資物業組合－此乃本集團一貫主要發展策略。

管理層對新世紀集團香港有限公司之前景表示樂觀。本集團基礎穩固，憑藉拓展業務視野、效率管理及雄厚財力，業務將繼續蒸蒸日上。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何之上市證券。

最佳應用守則

董事認為，除本公司之獨立非執行董事並無按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」）第7段之規定訂明任期，而須按本公司之公司細則輪席退任外，本公司於本中期報告所涵蓋之整段會計期間內均一直遵守應用守則。

上市發行人董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之標準守則。經本公司作出特定查詢後，本公司全部董事確認，於截至二零零四年九月三十日止六個月內，彼等已遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

審核委員會已審閱本集團之財務申報程序及內部監控工作，包括審閱於回顧期間之未經審核中期財務報表。

於香港聯合交易所有限公司網站刊登中期業績

本公司將於適當時候在香港聯合交易所有限公司網站刊登本公司所有財務及其他相關資料，以符合於二零零四年三月三十一日前生效之上市規則附錄16第46(1)至46(6)段之規定。在過渡安排下，該等規定仍然適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之中期業績報告。

代表董事會
主席
黃偉盛

香港，二零零四年十二月二十八日

於本公佈日期，董事會由執行董事黃偉盛先生（主席）、蕭潤群小姐（副主席）、黃偉傑先生（行政總裁）、黃琇蘭小姐（營運總裁）、黃莉蓮小姐、勞明智先生、陳格緻小姐及余偉文先生，以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

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。