



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)

截至二零零五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」)截至二零零五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	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額			
持續經營業務		255,623	232,175
已終止及將終止經營業務	4	6,440	6,570
		262,063	238,745
收入／銷售成本		(199,758)	(199,059)
毛利		62,305	39,686
其他收入及收益		9,254	7,208
銷售及分銷開支		(1,909)	(1,743)
行政開支		(34,273)	(27,583)
其他經營收入淨額	5	89,018	25,798
經營業務溢利	5	124,395	43,366
融資成本	6	(2,852)	(1,626)
分佔聯營公司溢利及虧損		20,440	44
除稅前溢利／(虧損)			
持續經營業務		144,687	48,192
已終止及將終止經營業務	4	(2,704)	(6,408)
		141,983	41,784
稅項	7		
持續經營業務		(1,066)	(99)
將終止經營業務		—	(7)
		(1,066)	(106)
未計少數股東權益前溢利		140,917	41,678
少數股東權益		7,414	6,172
股東應佔日常業務溢利淨額		148,331	47,850

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
股息	8		
中期		10,044	—
建議末期		15,335	—
		<u>25,379</u>	<u>—</u>
每股盈利	9		
基本		17.68仙	5.75仙
攤薄		15.42仙	5.67仙

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃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（亦包括會計實務準則及詮釋）、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。除如下文所述定期重新計算投資物業、若干固定資產及證券投資外，該等財務報表乃按歷史成本準則編製。

2. 近期頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之影響及提前採納新香港會計準則

香港會計師公會已頒佈一系列新增及經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「香港會計準則」）（下文統稱「香港財務報告準則」），一般於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表內提前採納香港財務報告準則，惟香港會計準則第40號「投資物業」除外，詳情見下文。本集團已開始評估其他新香港財務報告準則之影響，惟尚未能確定該等香港財務報告準則會否對其營運業績及財政狀況造成重大影響。

經香港會計師公會准許，編製該等財務報表時已提前採納香港會計準則第40號。香港會計準則第40號規定投資物業之會計處理方法及披露要求。採納香港會計準則第40號對二零零四年四月一日之期初結餘並無任何影響，故並無重列比較資料。由於採納香港會計準則第40號所載之經修訂會計政策，本集團之年度溢利及於二零零五年三月三十一日之保留溢利增加91,497,000港元。

3. 營業額及分類資料

營業額主要指郵輪租賃服務收入、酒店經營收入、租金收入及透過互聯網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業績之貢獻分析如下：

(a) 業務分類

下表呈列本集團業務分類之收入及溢利／（虧損）。

	截至二零零五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				
	郵輪租賃	互聯網			綜合				
服務	酒店經營	物業投資	小計	服務	膠卷沖印	電子產品	小計	綜合	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團									
分類收入：									
來自外界客戶之收入／銷售	223,137	18,621	13,865	255,623	6,440	—	—	6,440	262,063
其他收入及收益	—	1,020	74	1,094	107	—	—	107	1,201
合計	<u>223,137</u>	<u>19,641</u>	<u>13,939</u>	<u>256,717</u>	<u>6,547</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,547</u>	<u>263,264</u>
分類業績	<u>47,656</u>	<u>(14,805)</u>	<u>96,579</u>	<u>129,430</u>	<u>(2,705)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,705)</u>	<u>126,725</u>
利息收入及未分配收入及收益									8,054
未分配開支									(10,384)
經營業務溢利									124,395
融資成本									(2,852)
分佔聯營公司溢利及虧損	20,438	—	—	20,438	2	—	—	2	20,440
除稅前溢利									141,983
稅項									(1,066)
未計少數股東權益前溢利									140,917
少數股東權益									7,414
股東應佔日常業務溢利淨額									<u>148,331</u>

	截至二零零四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				
	郵輪租賃	互聯網			綜合				
服務	酒店經營	物業投資	小計	服務	膠卷沖印	電子產品	小計	綜合	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本集團									
分類收入：									
來自外界客戶之收入／銷售	207,222	16,706	8,247	232,175	6,430	—	140	6,570	238,745
其他收入及收益	—	1,027	—	1,027	167	24	316	507	1,534
合計	<u>207,222</u>	<u>17,733</u>	<u>8,247</u>	<u>233,202</u>	<u>6,597</u>	<u>24</u>	<u>456</u>	<u>7,077</u>	<u>240,279</u>
分類業績	<u>31,108</u>	<u>(10,795)</u>	<u>29,492</u>	<u>49,805</u>	<u>(5,945)</u>	<u>13</u>	<u>(719)</u>	<u>(6,651)</u>	<u>43,154</u>
利息收入及未分配收入及收益									5,674
未分配開支									(5,462)
經營業務溢利									43,366
融資成本									(1,626)
分佔聯營公司溢利及虧損	—	—	—	—	44	—	—	44	44
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>

(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 (不包括香港)		香港		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
分類收入：						
來自外界客戶之收入／銷售	241,758	223,928	20,305	14,817	262,063	238,745
其他收入及收益	1,020	1,051	181	483	1,201	1,534
合計	<u>242,778</u>	<u>224,979</u>	<u>20,486</u>	<u>15,300</u>	<u>263,264</u>	<u>240,279</u>

4. 已終止及將終止經營業務

於過往年度及結算日後，已終止及將終止經營業務如下：

(a) 出售互聯網網站業務

於結算日後，根據本集團與一位獨立第三方訂立之買賣協議，本集團於二零零五年四月九日同意出售其於一附屬集團(該附屬集團從事互聯網網站業務)全部股權及相關股東貸款，代價分別為8港元及2,000,000港元。出售附屬公司之預期收益為3,681,000港元。

(b) 終止無線耳機業務

去年，本集團終止製造及銷售無線耳機業務。

(c) 出售膠卷沖印業務

根據本集團與兩位獨立第三方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及存貨。自此，本集團原先從事膠卷沖印業務之附屬公司暫無業務經營。

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

截至二零零五年及二零零四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：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	6,440	6,570
銷售及提供服務之成本	(3,710)	(3,608)
毛利	2,730	2,962
其他收入及收益	107	507
銷售及分銷成本	(1,229)	(1,282)
員工成本	(2,965)	(2,934)
折舊及攤銷	(209)	(889)
出售固定資產之虧損	—	(199)
數據庫減值	—	(246)
其他行政開支	(1,139)	(4,368)
經營業務虧損	(2,705)	(6,449)
融資成本	(1)	(3)
分佔一家聯營公司溢利及虧損	2	44
除稅前虧損	(2,704)	(6,408)
稅項	—	(7)
除稅後虧損	(2,704)	(6,415)
少數股東權益	337	722
股東應佔日常業務虧損淨額	<u>(2,367)</u>	<u>(5,693)</u>

於結算日，已終止及將終止經營業務之總資產、負債及少數股東權益賬面值如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
總資產	1,300	2,066
總負債	(163,034)	(161,096)
少數股東權益	—	(337)
負債淨值	<u>(161,734)</u>	<u>(159,367)</u>

總負債包括應付本集團公司款項160,317,000港元(二零零四年：158,839,000港元)。去年，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。

5. 經營業務溢利

本集團之經營業務溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
提供服務之成本*	199,758	198,946
出售存貨之成本	—	113
折舊	8,857	9,676
數據庫攤銷及減值*	—	808
核數師酬金	1,582	1,080
員工成本(包括董事酬金，但不包括實物利益)：		
工資及薪金	16,504	16,524
退休計劃供款	586	518
減：已沒收供款**	—	(83)
退休計劃供款淨額	<u>586</u>	<u>435</u>
員工成本總額	<u>17,090</u>	<u>16,959</u>
土地及樓宇經營租約最低租金款額	932	1,512
出售／撇銷固定資產虧損	2,354	202
租金收入總額	(13,865)	(8,247)
減：支出	<u>1,542</u>	<u>1,127</u>
租金收入淨額	<u>(12,323)</u>	<u>(7,120)</u>
其他經營開支／(收入)淨額：		
固定資產減值	6,367	—
持作轉售物業減值	282	—
出售附屬公司之收益	(4,150)	—
投資物業重估盈餘	(91,497)	(28,174)
項目顧問費	—	2,376
其他	(20)	—
	<u>(89,018)</u>	<u>(25,798)</u>

* 去年，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」。

** 於二零零五年三月三十一日，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(二零零四年：無)。

6. 融資成本

	本集團	
	二零零五年 千港元	二零零四年 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：		
— 五年內分期償還	1,375	1,468
— 五年後分期償還	1,333	106
保證金信貸利息	143	49
融資租約利息	1	3
	<u>2,852</u>	<u>1,626</u>

7. 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% (二零零四年：17.5%) 之稅率撥備。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。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
<u>持續</u>		
本集團：		
本年度－香港	271	99
本年度稅項	795	—
遞延稅項	<u>1,066</u>	<u>99</u>
<u>將終止</u>		
聯營公司：		
本年度－香港	—	7
年內稅項開支總額	<u><u>1,066</u></u>	<u><u>106</u></u>

採用本公司及其大部分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－二零零五年

	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>85,379</u>		<u>(14,152)</u>		<u>70,756</u>		<u>141,983</u>	
按法定稅率計算之稅項	14,941	17.5	(1,415)	(10.0)	14,151	20.0	27,677	19.5
毋須課稅重估盈餘	(16,012)	(18.8)	—	—	—	—	(16,012)	(11.2)
毋須課稅收入	(1,052)	(1.2)	—	—	(14,151)	(20.0)	(15,203)	(10.7)
不可扣稅開支	1,842	2.2	—	—	—	—	1,842	1.3
動用以往期間之稅項虧損	(95)	(0.1)	—	—	—	—	(95)	(0.1)
未確認遞延稅項資產	1,442	1.7	1,415	10.0	—	—	2,857	2.0
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>1,066</u>	<u>1.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,066</u>	<u>0.8</u>

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	1,387	6.5	475	(4.4)	—	—	1,862	4.5
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>

8. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息－每股普通股1.2港仙(二零零四年：無)	10,044	—
擬派末期股息－每股普通股1.8港仙(二零零四年：無)	15,335	—
	<u>25,379</u>	<u>—</u>

年內擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

9. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
盈利		
計算每股基本盈利時使用之股東應佔日常業務溢利淨額	148,331	47,850
視作兌換本公司可換股債券節省之利息	632	—
計算每股攤薄盈利時使用之經調整股東應佔日常業務溢利淨額	<u>148,963</u>	<u>47,850</u>
股份		
計算每股基本盈利時使用之年內已發行普通股加權平均股數	838,769,101	831,520,488
假設悉數行使年內未行使購股權而按零代價發行之普通股加權平均股數	23,948,207	13,002,689
假設視作兌換本公司可換股債券而發行之普通股加權平均股數	103,411,014	—
計算每股攤薄盈利使用之普通股加權平均股數	<u>966,128,322</u>	<u>844,523,177</u>

主席報告書

憑著鞏固旅遊相關業務，包括(但不限於)亞太區之郵輪及酒店投資作為其核心業務，並乘著香港地產市場強勢反彈，本集團於回顧年度錄得大幅增長之溢利。

業務回顧

截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團之營業額達262,063,000港元(二零零四年：238,745,000港元)，股東應佔溢利淨額為148,331,000港元，較二零零四年溢利淨額47,850,000港元增長210%。截至二零零五年三月三十一日止年度之每股盈利為17.68港仙(二零零四年：5.75港仙)。

溢利淨額顯著增長主要源自租賃及分租兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪(「郵輪」)所帶來之穩定貢獻，以及攤佔一間聯營公司(其主要資產乃郵輪之全部實益權益)之溢利及香港零售及辦公室物業之投資升值。

股息

董事會建議向於二零零五年八月二十五日名列本公司股東名冊之股東派付每股1.8港仙之末期股息。連同於二零零五年二月二十八日派付之中期股息每股1.2港仙，年內之股息總額為每股3.0港仙。

末期股息將以現金支付，股東亦可選擇以收取新股份代替現金之方式收取末期股息(或其部分)。根據以股代息計劃發行之新股份(「新股」)，須待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准後，方可上市及買賣。

於計算將予配發之新股數目時，股東務須注意，新股之發行價將為截至二零零五年八月二十五日(包括該日)止連續五個交易日本公司股份於聯交所之平均收市價。

載有以股代息計劃詳情之通函及隨附之選擇表格將於二零零五年九月二日或相近日子寄發予股東。預期末期股息及新股之股票將於二零零五年九月二十六日或相近日子寄發予有權領取之股東，郵誤風險概由彼等承擔。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零五年八月十九日(星期五)至二零零五年八月二十五日(星期四)(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。為符合收取建議末期股息之資格，所有股票連同已填妥之過戶文件必須於二零零五年八月十八日(星期四)下午四時正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。

經營業務

郵輪租賃服務

自二零零二年十一月起，本公司向關連人士租賃郵輪，然後再將郵輪分租予一名獨立第三方於亞太區提供郵輪服務。根據過往之業績，郵輪租賃服務一直為本集團提供可觀而穩定之收入。截至二零零五年三月三十一日止年度，此業務分類錄得營業額223,137,000港元及經營溢利47,656,000港元，較二零零四年之營業額207,222,000港元及經營溢利31,108,000港元分別增長7.7%及53.0%。增長主要源自年度分租費用是按年遞增及於回顧年度內並無向分租商提供任何津貼（此與二零零三年爆發非典型肺炎期間不同）。

由於聯交所於二零零二年十一月二十二日就本公司向關連人士租賃郵輪之非豁免持續關連交易授出之豁免於二零零五年三月底屆滿，本集團於二零零五年三月八日與關連人士訂立兩份新租賃協議，以及與獨立第三方訂立兩份新分租協議。根據獨立股東於二零零五年三月三十一日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，新租賃協議及新分租協議於二零零五年四月一日起生效，直至二零零七年十一月二十四日屆滿。

由於郵輪經營之地區未受二零零四年十二月海嘯災難波及，郵輪租賃服務之業務所受之影響甚微。董事相信郵輪租賃服務將會繼續為股東帶來可觀回報。

酒店業務

為配合本公司發展旅遊相關業務，以便於亞太區為遊客提供郵輪服務及陸上渡假服務之長期策略，本集團擁有印尼一所酒店（「酒店」）50%之股權。截至二零零五年三月三十一日止年度，酒店之營業額由16,706,000港元增至18,621,000港元。然而，由於同期發生印尼海嘯災難，二零零五年首季之入住率亦告下跌。

為吸引更多遊客及加強本集團於東南亞地區旅遊業之競爭力，本集團現正翻新酒店之房間及提升酒店之設施。翻新工程之資本承擔約為6,600,000新加坡元（相當於約30,000,000港元）。董事堅信，翻新後酒店之入住率將會獲得改善，並將於短期內令酒店賺取利潤。

物業投資

由於本地經濟增長及市場氣氛好轉，香港地產市場於回顧年度內整體強勢反彈。從去年物業成交量及成交價均告上升所見，地產投資者對市場感到樂觀。

此外，隨著迪士尼主題公園即將開幕，加上實施自由行計劃，零售市場之消費亦有所增加，繼而帶動零售物業租金及售價上升。於回顧年度內，本集團之投資物業升值約91,497,000港元，使集團投資物業組合之平均租金回報率跌至4.58%（二零零四年：5.3%）。

鑑於零售業務持續增長，及零售地產市場興旺，本集團於回顧年度內繼續購買若干優質物業。於二零零四年二月六日，本集團訂立協議（受現有租約規限）購買九龍尖沙咀東部新文華中心六間零售店鋪，代價為53,000,000港元。交易已於二零零四年四月六日完成。於二零零四年七月十四日，本集團訂立另一份協議收購九龍旺角砵蘭街一間零售店鋪，代價為21,800,000港元。該收購事項受其現有租約規限，並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，本集團訂立買賣協議，購買九龍深水埗長沙灣道一間零售商舖，代價為19,380,000港元。該收購事項受現有租約規限，並於二零零四年十月二十九日完成。

於結算日後，本集團於二零零五年六月十五日訂立另一份具約束力之初步買賣協議，收購九龍旺角登打士街一間零售商舖，代價為38,000,000港元。收購事項亦受租約規限，預期將於二零零五年九月完成。

鑑於本地地產市場向好，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，按現有租約之條款及收購價計算，回報率達每年4.6%至7.4%。

互聯網服務

透過網站<http://www.landsearch.com.hk>、<http://www.ipropertyguard.com.hk>（由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），本集團向用戶提供各種寶貴網上公開資料，包括產權負擔及訴訟資料、市場調查分析及風險及信用評估。

然而，由於業內其他營運商之激烈競爭持續，查冊通自經營以來一直出現虧損。

鑑於互聯網服務累積大額虧損，及其業務表現未見明顯改善，本集團於二零零五年四月九日與獨立第三方訂立買賣協議，按代價約2,000,000港元出售此項業務。

聯營公司 – New Century Maritime Limited

為改善及發展本集團於旅遊相關業務之核心業務，本集團與關連人士於二零零四年三月二十六日訂立協議（於二零零四年三月三十日補充），收購New Century Maritime Limited（「NCML」）（其主要資產為郵輪全部實益權益之投資控股公司）25%股權連同銷售貸款10,562,693.75美元（相當於約82,389,000港元）之權利及利益（「首次收購」）。首次收購於二零零四年七月二十日完成，代價乃以本公司發行本金額為10,565,193.75美元（相當於約82,409,000港元）之可換股債券方式支付，可換股債券之持有人有權將未償還本金額兌換為新普通股，行使價為每股0.61港元（可予調整），否則，可換股債券須於發行後兩年屆滿時償還。

於二零零四年十一月二十三日，本集團與關連人士訂立另一份協議，以收購NCML之額外20%股權連同銷售貸款之權利及利益，總代價為9,219,586,30美元（相當於約71,913,000港元）（「第二次收購」）。第二次收購於二零零五年三月一日完成，本集團以現金約1,711,000美元（相當於約13,346,000港元）支付部分代價，餘額8,450,155美元（相當於約65,911,000港元）由本公司發行另一批可換股債券支付，可換股債券持有人有權將未償還本金額兌換為新普通股，行使價為每股0.62港元（可予調整），否則，可換股債券須於發行後兩年屆滿時償還。

在首次收購及第二次收購後，本集團持有NCML 45%之股權。本集團以權益會計法分佔NCML之業績。截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團攤分NCML之溢利約為20,438,000港元，預期將會成為本集團主要增長動力之一。

前景

過去數年，管理層採取之策略為結束表現欠佳之業務及加強本集團具備穩定收益能力之投資。本集團選取以地產投資及旅遊相關業務作為核心業務，包括（但不限於）亞太區之郵輪及酒店投資業務，並以此作為長期策略。於回顧年度內，本集團憑藉收購兩艘郵輪45%之擁有權，以及位處黃金地段、回報理想之多項物業，大大鞏固其核心業務。

展望未來，管理層深信憑藉本集團穩固之根基，加上有效管理及良好之財務控制，新世紀集團香港有限公司之所有核心業務將能持續發展。

鳴謝

本集團之業績大有改善，現正穩步增長。本人謹此向本集團各位竭誠盡力之董事及員工致以由衷謝意，亦感謝各業務夥伴及股東一直以來對本集團之支持。

管理層討論與分析

業績

於回顧年度，本集團之營業額為262,063,000港元，較去年增加約9.8%（二零零四年：238,745,000港元）。股東應佔溢利淨額為148,331,000港元，較去年增加210%（二零零四年：47,850,000港元）。截至二零零五年三月三十一日止年度之每股盈利為17.68港仙（二零零四年：5.75港仙）。

或然負債

於結算日，本公司給予銀行之未償還擔保數額為163,900,000港元，作為本集團獲授約162,415,000港元之一般銀行信貸之抵押。於結算日，本集團已動用約95,800,000港元之信貸。

本集團資產之抵押

於二零零五年三月三十一日，本集團賬面值約369,000,000港元之若干租賃土地及樓宇及投資物業，以及賬面值約53,811,000港元之有價證券抵押予銀行／一證券經紀，以分別獲取172,415,000港元之計息貸款及30,000,000港元之保證金賬戶信貸。於二零零五年三月三十一日，本集團已動用共95,800,000港元之計息貸款，惟尚未動用保證金賬戶信貸。

資本承擔

於結算日，本集團有約6,600,000新加坡元（相當於約30,000,000港元）之承擔，為翻新印尼之酒店客房及更新酒店設施之成本。

流動資金及財政資源

於二零零五年三月三十一日，本集團淨流動資產及股東資金分別約為63,345,000港元及約396,918,000港元。於回顧年度內，本集團發行兩批總金額為19,015,348.75美元（相當於148,319,720港元）之可換股債券予一名關連人士，以收購New Century Maritime Limited（「NCML」）之45%股權，連同有關股東貸款中之權利及利益。NCML為一家投資控股公司，其主要資產為兩艘分別名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪（「郵輪」）之全部實益權益。本集團亦獲授予兩筆新銀行按揭貸款，總額為42,700,000港元，以收購香港若干投資物業。因此，本集團之總債務（即銀行提供之計息貸款及可換股債券之總額）增至約244,120,000港元。其中約95,800,000港元乃以本集團於二零零五年三月三十一日總賬面淨值約369,000,000港元之物業按揭作抵押，而約148,320,000港元為無抵押。此外，約21,200,000港元須於一年內償還，約186,552,000港元須於第二至第五年內償還，餘額約36,368,000港元須於五年後償還。截至二零零五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）增加至0.62（二零零四年：0.23）。除總債務中約148,320,000港元以美元為結算單位及按固定1%年息率計息外，所有其他債務均以港元為結算單位及按浮動息率計息。本集團並無使用金融工具進行貨幣對沖。

主要收購事項

於二零零四年二月六日，本集團訂立一份協議（受現有租約規限），按代價53,000,000港元收購位於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號舖之六間零售商舖。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，本集團與關連人士訂立一份協議（於二零零四年三月三十日補充）收購NCML（其主要資產為郵輪全部實益權益之投資控股公司）之25%股權，連同股東貸款10,562,693.75美元之權利及利益（「首次收購」）。首次收購於二零零四年七月二十日完成，代價乃以本公司發行本金額為10,565,193.75美元之可換股債券方式支付，可換股債券持有人有權將未償還本金額兌換為新普通股，行使價為每股0.61港元（可予調整），否則可換股債券須於發行後兩年屆滿時償還。

於二零零四年七月十四日，本集團訂立另一份協議（受現有租約規限），按代價21,800,000港元收購位於九龍旺角砵蘭街301號置富樓地下（包括其閣樓）一間零售商舖。收購事項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，本集團訂立一份買賣協議，按代價19,380,000港元收購位於九龍深水埗長沙灣道212號金沙樓地下及閣樓之一間零售商舖。該收購事項須受其現有租約規限，並已於二零零四年十月二十九日完成。

在首次收購後，於二零零四年十一月二十三日，本集團與關連人士訂立另一份協議，按總代價9,219,586.30美元收購NCML之額外20%股權連同銷售貸款之權利及利益（「第二次收購」）。第二次收購於二零零五年三月一日完成，本集團以現金約1,711,000美元支付部分代價，餘額8,450,155美元（相當於約65,911,000港元）由本公司發行另一批可換股債券支付，可換股債券持有人有權將未償還本金額兌換為新普通股，行使價為每股0.62港元（可予調整），否則可換股債券須於發行後兩年屆滿時償還。在首次收購及第二次收購後，本集團持有NCML之45%股權。

結算日後事項

於二零零五年四月九日，本集團訂立一份買賣協議，出售其於一附屬集團（該附屬集團從事互聯網網站業務）全部股權及相關股東貸款，代價約為2,000,000港元。出售事項於二零零五年五月三十一日完成。

於二零零五年六月十五日，本集團訂立一份初步買賣協議，按代價38,000,000港元收購位於香港九龍旺角登打士街43H號登打士廣場地下5號舖之一間零售商舖。收購事項須受其新訂租約規限，並將於二零零五年九月十六日或之前完成。

人力資源

於二零零五年三月三十一日，本集團僱員合共約為420人，其中約239人駐於印尼，134人駐於新加坡及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25,000,000份尚未行使之購股權。

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，惟本公司之獨立非執行董事並無按最佳應用守則第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。

最佳應用守則已由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之企業管治常規守則(「守則」)取代。本集團現正採取適當措施以遵守守則。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則內上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司董事買賣本公司證券之行為守則。根據本公司對董事之特定查詢，董事於年報所涵蓋之整段會計期間一直遵守標準守則所載之規定標準。

審核委員會

本公司已按上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會亦已審閱本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。於本公佈發表日期，審核委員會由三位本公司獨立非執行董事組成。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，由本公司兩位執行董事及三位獨立非執行董事組成，有關職權範圍由董事會採納。薪酬委員會之主要職責為檢討及釐定本集團董事及高級管理人員之薪酬組合。

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，二零零五年七月二十六日

於本公佈發表日期，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

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。