
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之新世紀集團香港有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函乃僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司之股份或其他證券之邀請或建議。



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)

有關建議進一步收購郵輪之20%權益之
非常重大收購事項及關連交易

更新根據購股權計劃
授出購股權之10%上限

新世紀集團香港有限公司之財務顧問

 **新百利有限公司**

新世紀集團香港有限公司之
獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

 **道亨證券有限公司**
DaoHengSecurities Ltd.

本公司之董事會函件載於本通函第7至第28頁。本公司之獨立董事委員會之函件載有其就收購事項（定義見本通函）向本公司之獨立股東提供之推薦建議，其全文載於本通函第29頁。本公司之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問道亨證券有限公司之函件載有其就收購事項（定義見本通函）提供之意見，其全文載於本通函第30至第50頁。

本公司將於二零零五年二月二十五日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳召開股東特別大會，大會通告載於本通函第198至第200頁。如閣下無法出席本公司之大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並儘快且無論如何須於本公司之大會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3808室。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可按意願出席本公司之大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零五年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	29
道亨證券函件	30
附錄一 — 本集團之財務資料	51
附錄二 — NCML及前擁有人之會計師報告	132
附錄三 — 經擴大集團之備考財務資料	157
附錄四 — 經擴大集團之物業估值	167
附錄五 — 郵輪估值	181
附錄六 — 一般資料	188
股東特別大會通告	198

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購(i)NCML之2,000股股份(佔其全部已發行股本之20%)；及(ii)銷售貸款之權利及利益
「該協議」	指	賣方、買方及NCML於二零零四年十一月二十三日就收購事項訂立之買賣協議(於二零零五年一月七日補充)
「該公佈」	指	本公司於二零零四年十一月二十六日就收購事項發表之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「租用協議」	指	前擁有人與租用人於二零零二年十月十七日就租用郵輪訂立之兩項協議，詳情分別載於本公司在二零零二年十月十七日及二零零二年十一月五日刊發之公佈及通函內
「租用人」	指	Balance Profits Limited，本公司之全資附屬公司，根據租用協議，為郵輪之現有租用人
「租賃合約更替契據」	指	前擁有人、租用人、Queenston及Jackston於二零零四年七月十五日就郵輪訂立之租賃合約更替契據，據此(其中包括)郵輪將繼續由Queenston及Jackston出租予租用人，詳情分別載於本公司於二零零四年四月一日刊發之公佈及本公司於二零零四年五月三日刊發之通函內
「本公司」	指	新世紀集團香港有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	該協議之所有先決條件獲履行後第七個營業日之日期

釋 義

「代價」	指	根據該協議就收購事項應付之代價9,219,586.30美元(相等於71,912,773.14港元)(可予調整)
「換股股份」	指	按換股價每股股份0.62港元(可予調整)全數轉換第二批可換股債券而將予發行之106,308,401股新股份
「道亨證券」	指	道亨證券有限公司，就有關收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問，為證券及期貨條例被視為持牌進行第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)、第7類(提供自動買賣服務)及第9類(資產管理)規管活動之法團
「董事」	指	本公司董事
「全權信託」	指	一個以簡家驄先生為信託人之全權信託，而黃先生、其家族成員及並無指明之慈善機構為該信託之全權受益人
「合資格參與者」	指	符合參與購股權計劃資格之任何人士或機構
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「Evervalue」	指	Evervalue Profits Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為郵輪之現有分租人
「第一次收購事項」	指	買方從賣方收購NCML之25%權益，並已於二零零四年七月完成，詳情載於本公司於二零零四年四月一日刊發之公佈及於二零零四年五月三日刊發之通函內
「第一批可換股債券」	指	向賣方發行本金額為10,565,193.75美元(相等於82,408,511.25港元)之可換股債券，其持有人可於二零零六年七月十九日之到期日或之前任何時間，按行使價每股股份0.61港元(可予調整)將尚未償還之本金額轉換為新股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Huang Group」	指	Huang Group (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由一個以簡家驄先生為信託人之全權信託持有

釋 義

「Huang Shipmanagement」	指	Huang Shipmanagement Pte Ltd. (前稱「New Century Shipmanagement Pte Ltd.」)，由黃偉盛先生、黃莉蓮小姐、黃偉傑先生及黃琇蘭小姐(全部均為執行董事)之父母全資擁有
「Huang Worldwide」	指	Huang Worldwide Holding Limited，Huang Group之全資附屬公司及New Century Worldwide之直接及唯一控股公司
「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由三名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
「獨立股東」	指	New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「Jackston」	指	Jackston Maritime Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及NCML之全資附屬公司
「萊坊」	指	萊坊(香港)有限公司，為獨立專業估值師行
「最後可行日期」	指	二零零五年一月二十七日，就本通函付印前確定其中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「管理協議」	指	租用人與Huang Shipmanagement於二零零二年十月十七日就管理郵輪營運而訂立之兩項協議，而管理協議已於二零零五年一月終止，詳情分別載於本公司於二零零二年十月十七日及二零零二年十一月五日刊發之公佈及通函
「黃先生」	指	黃昭麟先生，為全權信託之授予人及其中一名全權受益人
「NCML」	指	New Century Maritime Limited (前稱「People Value Limited」)，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後可行日期，其25%權益由買方持有，75%權益由賣方持有
「NCML集團」	指	NCML及其附屬公司

釋 義

「New Century Worldwide」	指	New Century Worldwide Capital Limited，Huang Group之間接全資附屬公司及控股股東，於最後可行日期，持有本公司約56.2%權益
「前擁有人」	指	Queenston Investment Limited及Jackston Shipping Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並由Huang Group之附屬公司間接全資擁有，為郵輪之前擁有人，詳情分別載於本公司於二零零四年四月一日刊發之公佈及本公司於二零零四年五月三日刊發之通函內
「買方」	指	Peak Ever Enterprises Limited，本公司之全資附屬公司
「Queenston」	指	Queenston Maritime Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司及NCML之全資附屬公司
「銷售貸款」	指	8,450,155.00美元（相等於65,911,209.00港元），佔賣方貸款之20%，將由賣方於完成時轉讓予買方
「銷售股份」	指	賣方實益擁有NCML股本中每股面值1.00美元之2,000股普通股，佔NCML全部已發行股份之20%
「計劃授權上限」	指	根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃可能授出之購股權可認購之最高股份數目，為購股權計劃採納日期之已發行股份總數之10%（可於其後作出任何更新）
「第二批可換股債券」	指	本公司向賣方或其代理人發行本金額為8,450,155.00美元（相等於65,911,209.00港元）之可換股債券，其持有人可根據該協議按行使價每股股份0.62港元將尚未償還之本金額轉換為新換股股份（可予調整）
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「購股權計劃」	指	於二零零二年九月二十三日舉行之本公司股東特別大會上通過普通決議案採納之購股權計劃
「股東」	指	股份之持有人

釋 義

「股東貸款」	指	賣方及買方按彼等各自於NCML之股權比例向NCML墊付本金總額42,250,775.00美元（相等於329,556,045.00港元）之無抵押免息貸款（於通知時償還），於最後可行日期，其中75%之款額31,688,081.25美元（相等於247,167,033.75港元）乃NCML結欠賣方，而其中25%之款額10,562,693.75美元（相等於82,389,011.25港元）乃NCML結欠買方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「新百利」	指	新百利有限公司，本公司有關收購事項之財務顧問，為根據證券及期貨條例之被視為持牌進行第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）、第6類（企業融資顧問）及第9類（資產管理）受監管活動之法團
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零零五年二月二十五日（星期五）上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳舉行之股東特別大會，以考慮並酌情批准：(i)收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）；及(ii)更新計劃授權上限，其通告載於本通函
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租協議」	指	租用人與Evervalue於二零零二年十月十七日就租用人分租郵輪而訂立之兩項協議，詳情載於本公司於二零零二年十月十七日及二零零二年十一月五日刊發之公佈及通函
「賣方」	指	New Century Cruise Line International Limited（前稱「Marcus Profits Limited」），於英屬處女群島註冊成立之公司，並由Huang Worldwide全資擁有
「郵輪」	指	兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，一家獨立專業估值師行
「港元」	指	香港元

釋 義

「坡元」 指 新加坡元

「美元」 指 美國元

於本通函內，美元及坡元款額乃分別按每1.0美元兌換7.8港元及每1.0坡元兌換4.6港元之匯率換算（僅供參考）為港元。



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)

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
余偉文先生

獨立非執行董事：

黃國泰先生
關啟健先生
何友明先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：
香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
38樓3808室

**有關建議進一步收購郵輪之20%權益之
非常重大收購事項及關連交易**

**更新根據購股權計劃
授出購股權之10%上限**

緒言

於二零零四年十一月二十六日，董事宣佈買方根據該協議有條件同意從賣方進一步收購NCML之20%權益連同銷售貸款之權利及利益，總代價為9,219,586.30美元（約相等於71,912,773.14港元）。

* 僅供識別

NCML乃一家投資控股公司，其主要資產為郵輪之全部實益權益。郵輪為兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪。

於二零零四年四月一日，董事宣佈第一次收購事項，據此，買方於二零零四年三月二十六日與賣方、NCML及Huang Worldwide訂立買賣協議（於二零零四年三月三十日補充），收購NCML之2,500股股份（佔NCML已發行股本之25%）及股東貸款10,562,693.75美元（相等於82,389,011.25港元）（佔股東貸款之25%）之權利及利益。第一次收購事項之代價10,565,193.75美元（相等於82,408,511.25港元）已透過向賣方發行第一批可換股債券之方式支付，賣方可於到期日或之前任何時間按行使價每股股份0.61港元（可予調整）將第一批可換股債券之未償還本金額轉換為新股份。有關第一次收購事項之詳情載於本公司於二零零四年四月一日刊發之公佈及本公司於二零零四年五月三日刊發之通函內。第一次收購事項已於二零零四年七月完成。

一併計入第一次收購事項後及根據上市規則第14.22條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。鑒於Huang Group於本公司及賣方之權益，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須獲得獨立股東於股東特別大會上批准。

為了向本公司提供更多靈活性，透過根據購股權計劃授出購股權計劃之方式向合資格參與者提供獎勵，董事建議更新計劃授權上限。

本公司已召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，尋求批准(i)收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）；及(ii)更新計劃授權上限。於該大會上，獨立股東就收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）之投票將以點票方式進行，而New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士將放棄投票。於最後可行日期，New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士控制其股份之控制權。本公司將成立獨立董事委員會，獨立董事委員會由黃國泰先生、關啟健先生及何友明先生組成，就收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）向獨立股東提供意見。本公司已委任道亨證券，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）：(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)道亨證券致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(iv) NCML及前擁有人之會計師報告；(v)經擴大集團之備考財務資料；(vi)經擴大集團之物業估值報告；(vii)郵輪之獨立估值報告；(viii)更新計劃授權上限之資料；及(ix)股東特別大會通告。

於二零零四年十一月二十三日之訂立之該協議(於二零零五年一月七日補充)

該協議之協議各方

- (i) 賣方： New Century Cruise Line International Limited (前稱「Marcus Profits Limited」)，Huang Worldwide之全資附屬公司
- (ii) 買方： Peak Ever Enterprises Limited，本公司之全資附屬公司
- (iii) 目標公司： New Century Maritime Limited (前稱「People Value Limited」) 或 NCML (誠如本通函所指)，於最後可行日期，其25%權益由買方持有，75%權益由賣方持有

賣方乃一家投資控股公司，其唯一資產為其於NCML之權益。Huang Worldwide乃Huang Group之全資附屬公司。Huang Worldwide及Huang Group均為投資控股公司。

所收購資產

買方已有條件同意從賣方收購(i)銷售股份，即NCML之2,000股股份(佔NCML已發行股本之20%)；及(ii)銷售貸款8,450,155.00美元(相等於65,911,209.00港元)之權利及利益，佔股東貸款42,250,775.00美元(相等於329,556,045.00港元)之20%。

於最後可行日期，NCML之25%權益由買方持有，75%權益由賣方持有。股東貸款乃買方與賣方各自按彼等於NCML之現有股權比例墊付予NCML。於完成時，買方將持有NCML之45%權益，而NCML餘下之55%權益將由賣方持有。買方與賣方墊付予NCML之股東貸款將繼續按於完成時彼等各自於NCML之股權比例墊付。

代價

就收購事項支付之代價9,219,586.30美元(約相等於71,912,773.14港元)(可按下文所述調整)乃根據(i)於二零零四年十月三十一日之NCML未經審核綜合資產淨值3,847,156.70美元(相等於30,007,822.26港元)(誠如其未經審核綜合管理賬目所示)；及(ii)於二零零四年十月三十一日之銷售貸款8,450,155.00美元(相等於65,911,209.00港元)計算。代價相等於(i)銷售股份應佔之NCML未經審核綜合資產淨值；及(ii)買方將收購之銷售貸款兩者之總值。

董事會函件

代價將由買方按下列方式支付：(i)769,431.30美元（相等於6,001,564.14港元）以現金支付；及(ii)8,450,155.00美元（相等於65,911,209.00港元）以促使本公司於完成時向賣方或其代理人發行本金額與上述金額相同之第二批可換股債券支付。代價之現金部分將以本集團之內部資源支付。

本公司將發行之第二批可換股債券之主要條款將如下：

本金額：8,450,155美元，按其面值入賬列作繳足，用作支付部分代價。

到期日：除先前已轉換或償還外，本公司將於第二批可換股債券發行日期兩週年前一日償還第二批可換股債券之尚未償還本金額。

利息：按不時尚未償還之本金額以年息1厘計息，並於每半年完結時支付。

轉換及贖回：除先前按下文所述基準贖回外，尚未償還之第二批可換股債券本金額之全部或任何部分（以1,000,000美元或其完整倍數，或如不足該數，則為第二批可換股債券之全部尚未償還金額）可不時及於第二批可換股債券之兩年期間內任何時間，按每股股份0.62港元（可予調整）之換股價及按經商定之匯率1.00美元兌7.80港元予以轉換。倘先前並未轉換，則本公司須於到期時以現金贖回第二批可換股債券。

第二批可換股債券之換股價須受調整規定約束，並屬於同類型可換股證券之標準條款。調整事項將會因本公司股本出現若干變動而產生，包括股份合併或拆細、溢利或儲備資本化、現金或實物資本分派或隨後發行本公司證券。

提早贖回：本公司獲准於第二批可換股債券發行日期後任何時間提早贖回全部或部分（以1,000,000美元或其完整倍數，或如不足該數，則為第二批可換股債券之全部尚未償還金額）之第二批可換股債券尚未償還本金額（連同由此產生之利息）。賣方可於贖回通知發出日期起計五個營業日內，選擇轉換第二批可換股債券之全部或任

董事會函件

何部分(以1,000,000美元或其完整倍數，或如不足該數，則為第二批可換股債券之全部尚未償還金額)為換股股份，換股價為每股股份0.62港元(可予調整)。

上市：本公司不會申請將第二批可換股債券於任何證券交易所上市。本公司已申請將換股股份於聯交所上市及買賣。

換股股份：按照本金額8,450,155美元及初步換股價每股股份0.62港元計算，合計106,308,401股換股股份將於第二批可換股債券全數轉換時發行。換股股份於發行時與當時之已發行股份在所有方面享有同等權益。

轉讓：第二批可換股債券不可出讓或轉讓，惟本公司事先書面同意則作別論。除上文所述者外，並無適用於隨後銷售第二批可換股債券及換股股份之任何其他限制。

於全數轉換第二批可換股債券時將予發行之合計106,308,401股換股股份(可予調整)佔本公司現有股本約12.6%，並佔本公司經該等換股股份擴大之股本約11.2%。第二批可換股債券之初步換股價每股股份0.62港元乃：

- (i) 較二零零四年十一月二十二日(即股份暫停買賣以待刊發該公佈前之最後完整交易日)在聯交所所報之每股股份收市價0.61港元溢價約1.6%；
- (ii) 較截至二零零四年十一月二十二日(包括該日)止最後五個交易日期間內，在聯交所所報之每股股份平均收市價0.64港元折讓約3.1%；
- (iii) 較截至二零零四年十一月二十二日(包括該日)止最後十個交易日期間內，在聯交所所報之每股股份平均收市價0.65港元折讓約4.6%；
- (iv) 較截至二零零四年十一月二十二日(包括該日)止最後三十個交易日期間內，在聯交所所報之每股股份平均收市價0.66港元折讓約6.1%；

- (v) 較於最後可行日期在聯交所所報之每股股份收市價1.08港元折讓約42.6%；
- (vi) 較於二零零四年三月三十一日之本集團經審核有形資產淨值每股股份0.28港元溢價約121.4%；及
- (vii) 較本集團於二零零四年九月三十日之未經審核有形資產淨值每股股份0.31港元溢價100%。

於進行第一次收購事項時，郵輪於二零零四年三月二十日之估值（由威格斯按照其持續使用狀況下之公平市值進行估值）為48,500,000美元（相等於378,300,000港元），而就收購事項而言，郵輪於二零零四年十月三十一日之估值（由威格斯按照其持續使用狀況下之公平市值進行估值）為47,900,000美元（相等於373,600,000港元）。由於第一次收購事項及收購事項之代價均按照NCML之綜合資產淨值釐定，而NCML之資產淨值已計及郵輪並無重大變動之估值，因此，第一次收購事項之隱含估值與收購事項之隱含估值並無重大變動。

就代價作出之調整：

根據該協議之條款，本公司將於緊隨完成後委聘一家國際會計師行以釐定於完成日期之NCML集團經審核綜合資產淨值。該協議之其中一個條款為於完成日期之NCML經審核綜合賬目將於完成後四十五日內刊發。根據該協議，代價須作出下列調整：

- (i) 倘於完成日期之NCML經審核賬目內所載之NCML綜合資產淨值高於約3,800,000美元（即於NCML之管理賬目內所載於二零零四年十月三十一日之NCML綜合資產淨值），則買方須以現金方式向賣方支付相等於該超出差額之20%之金額（即NCML之綜合資產淨值差額）；及
- (ii) 倘於完成日期之NCML之經審核賬目內所載之NCML綜合資產淨值低於約3,800,000美元（即於NCML之管理賬目內所載於二零零四年十月三十一日之NCML綜合資產淨值），則賣方須以現金方式向買方支付相等於該不足差額之20%之金額（即NCML之綜合資產淨值差額）。

該協議之條件

該協議須待下列先決條件於二零零五年二月二十八日或之前（或賣方與買方書面同意之較後日期）獲履行後方可作實：

- (i) 就訂立及執行該協議及按該協議擬進行之所有交易而取得必須及必要之聯交所、任何有關政府或監管機構及其他有關第三者之所有許可及批准（如有）；

- (ii) 獨立股東於股東特別大會上批准該協議（包括發行第二批可換股債券及根據第二批可換股債券而將予發行之換股股份）；
- (iii) 已取得Queenston就訂立及執行該協議及按該協議擬進行之所有交易所簽立郵輪「Leisure World」之銀行貸款按揭之承按人而發出之同意書；及
- (iv) 已取得聯交所就本公司根據第二批可換股債券所發行換股股份上市及買賣而發出之批准。

上述條件一概不得豁免。倘上述任何條件未能於二零零五年二月二十八日或之前獲履行，則該協議須終止及再無效力，而概無協議方對任何其他協議方就任何損失或賠償或其他補救措施而擁有任何權利或提出任何申索，惟先前違反該協議則作別論。於最後可行日期，並無上述條件已獲達成。

完成

該協議將於上文所述條件獲履行後第七個營業日完成。於完成時，賣方、買方及NCML須訂立新股東協議以取代現有股東協議，以反映買方與賣方於NCML之股權變動。於完成時，NCML之董事會最多成員數目將由四名董事增加至五名董事。賣方將有權提名最多三名人士為董事，而買方將有權提名最多兩名人士為董事。董事會會議之法定人數應不少於兩名董事，而其中至少一名須為買方提名之董事。

買方之董事應收之薪酬及實物利益總額將不會因收購事項而有所改變。

董 事 會 函 件

本公司之股權架構

下文為本公司(i)於最後可行日期及緊隨完成後；(ii)於第一批可換股債券全數轉換時；(iii)於第二批可換股債券全數轉換時；及(iv)於第一批可換股債券及第二批可換股債券全數轉換時(假設於當時之前並無其他股權變動)之股權架構概要：

股東	於最後可行日期及 緊隨完成後		於第一批可換股債券 全數轉換時		於第二批可換股債券 全數轉換時		於第一批可換股債券 及第二批可換股債券 全數轉換時	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Huang Worldwide (附註1)：								
– New Century Worldwide	474,496,952	56.2	474,496,952	48.4	474,496,952	49.9	474,496,952	43.7
– 賣方 (附註2)	–	–	135,095,920	13.8	106,308,401	11.2	241,404,321	22.2
	<u>474,496,952</u>	<u>56.2</u>	<u>609,592,872</u>	<u>62.2</u>	<u>580,805,353</u>	<u>61.1</u>	<u>715,901,273</u>	<u>65.9</u>
黃先生	14,460,000	1.7	14,460,000	1.5	14,460,000	1.5	14,460,000	1.3
董事 (包括附屬公司之董事)								
(附註3)	119,296,000	14.1	119,296,000	12.2	119,296,000	12.5	119,296,000	11.0
公眾人士	<u>236,426,962</u>	<u>28.0</u>	<u>236,426,962</u>	<u>24.1</u>	<u>236,426,962</u>	<u>24.9</u>	<u>236,426,962</u>	<u>21.8</u>
合計	<u><u>844,679,914</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>979,775,834</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>950,988,315</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,086,084,235</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

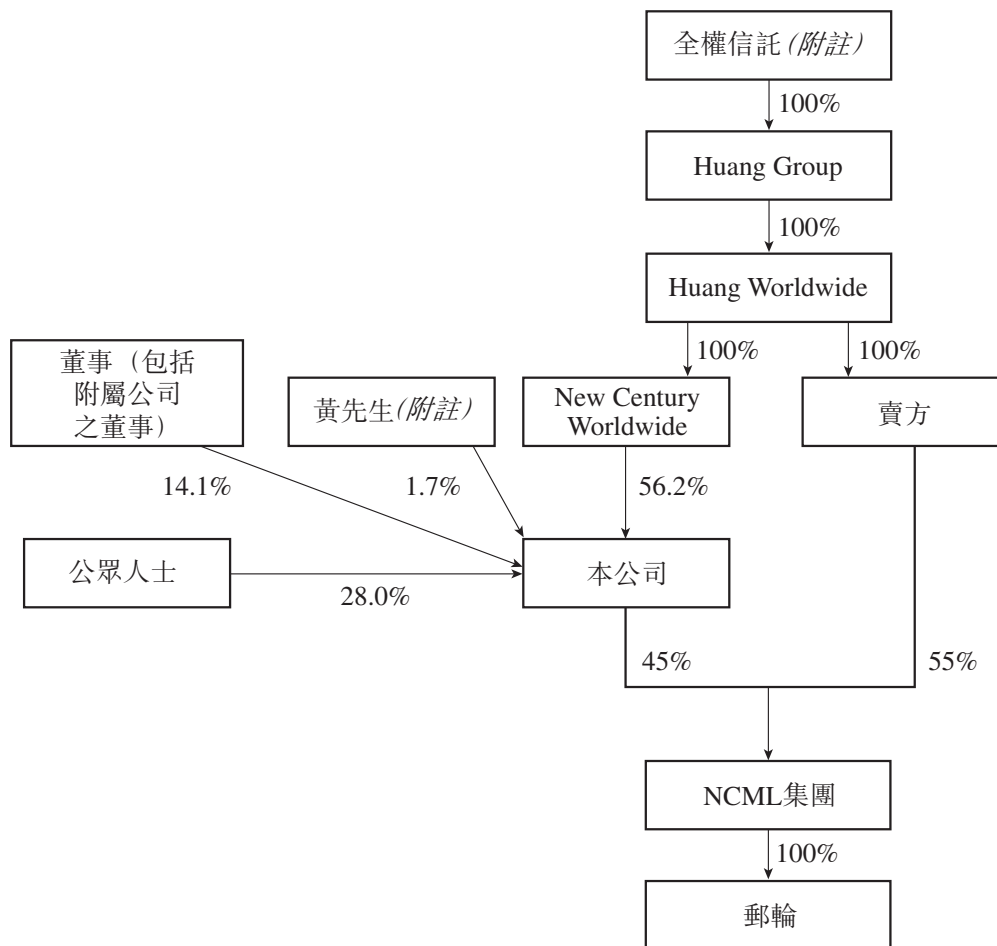
附註：

- (1) Huang Worldwide (Huang Group之全資附屬公司) 乃New Century Worldwide及賣方兩者之直接及唯一控股公司。
- (2) 賣方乃第一批可換股債券之持有人，倘按初步換股價每股股份0.61港元全數轉換，則將予發行135,095,920股新股份。自第一批可換股債券發行以來截至最後可行日期，並未被轉換為任何新股份。
- (3) 黃偉盛先生、蕭潤群小姐、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐及黃莉蓮小姐均為執行董事及全權信託之全權受益人，分別擁有13,000,000股股份、31,000,000股股份、13,000,000股股份、13,000,000股股份及13,000,000股股份之權益。執行董事陳格緻小姐及余偉文先生分別擁有32,688,000股股份及2,500,000股股份之權益。其餘1,108,000股股份乃由本公司附屬公司之若干董事持有。

董事會函件

Huang Worldwide透過其於New Century Worldwide及賣方之權益，將於完成前及緊隨完成後及於轉換任何第一批可換股債券及第二批可換股債券時，擁有本公司超過50%權益。因此，收購事項及／或第一批可換股債券及／或第二批可換股債券之任何轉換將不會導致本公司之控制權有所改變。

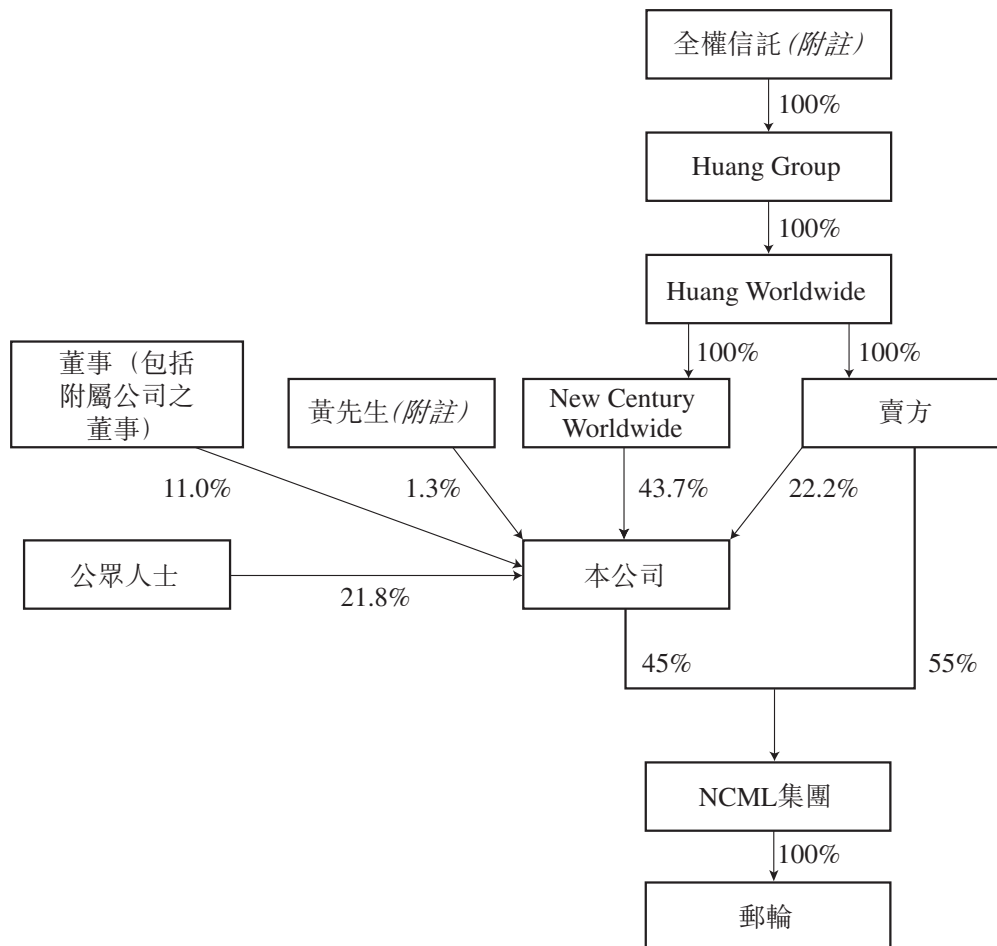
以下為本公司於完成後但於第一批可換股債券及第二批可換股債券獲轉換前之股權架構：



附註：全權信託之全權受益人包括黃先生、其家族成員及並無特定之慈善機構。

董事會函件

以下為本公司於完成後及於第一批可換股債券及第二批可換股債券獲轉換前之股權架構：



附註：全權信託之全權受益人包括黃先生、其家族成員及並無特定之慈善機構。

公眾持股量

賣方已向買方及聯交所承諾將維持股份之公眾持股量，而倘(i)股份之公眾持股量少於25%；或(ii)致使股份之公眾持股量少於25% (因而導致無法維持股份之最少公眾持股量)，賣方則不會容許、引致或促使將第一批可換股債券及／或第二批可換股債券之任何部分轉換為任何新股份。

倘公眾持有之股份少於25% (或上市規則可能容許之較低百分比)，則本公司將構成違反上市規則之事項。聯交所將密切監察股份之所有買賣，以確保不會發展成虛假市場，及倘聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾所持股份數目過低而不足以維持有秩序市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣，直至達到足夠之公眾持股量為止。

NCML集團、前擁有人及郵輪之資料

NCML於二零零四年三月二日在英屬處女群島註冊成立。NCML乃一家投資控股公司，其主要資產為透過其兩家全資附屬公司Queenston及Jackston持有郵輪之全部實益權益。

Queenston於二零零四年四月七日在英屬處女群島註冊成立。Queenston由NCML全資擁有。Queenston乃一家投資控股公司，其主要資產為郵輪「Leisure World」。該公司之主要業務為出租郵輪「Leisure World」。Jackston於二零零四年四月七日在英屬處女群島註冊成立。Jackston由NCML全資擁有。Jackston乃一家投資控股公司，其主要資產為郵輪「Amusement World」。該公司之主要業務為出租郵輪「Amusement World」。

郵輪為兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪。「Leisure World」郵輪於一九六九年建造，載客量為1,252人。「Leisure World」郵輪已於新加坡、馬來西亞及印尼等地提供遠洋旅遊服務達11年。「Amusement World」郵輪於一九六七年建造，載客量為874人。「Amusement World」郵輪已於新加坡、馬來西亞及印尼等地提供遠洋旅遊服務達七年。

前擁有人分別於一九九五年十一月及二零零零年九月向獨立第三方購入郵輪「Leisure World」及「Amusement World」，而前擁有人支付之購買成本分別為18,200,000美元（相等於約142,000,000港元）及6,900,000美元（相等於約53,800,000港元）。自此，郵輪之擁有權於第一次收購事項前並無任何變動。就第一次收購事項而言，前擁有人於二零零四年七月按總代價48,500,000美元（相等於約378,300,000港元）向NCML集團出售郵輪。

本集團透過於二零零二年十月十七日訂立租用協議，於二零零二年年年底開展其船舶租賃業務。根據租用協議，本集團向前擁有人無限期租用郵輪，並可於郵輪付運日期起使用，直至其中一方向另一方發出不少於60日書面終止通知終止或分租協議終止為止。同日，本集團與Evervalue（為與本公司及其關連人士概無關連之獨立第三方）訂立分租協議，據此，Evervalue向本集團無限期分租郵輪，用作在新加坡、馬來西亞及印尼經營飲食、休閒服務、住宿、娛樂、遊樂及遠洋旅遊服務。郵輪可於郵輪付運日期起使用，直至其中一方向另一方發出不少於60日書面終止通知終止或租用協議終止為止。根據租賃合約更替契據，Queenston及Jackston已於租用協議取代前擁有人。

郵輪上設有住宿、膳食設施及活動室。其他設施包括日光甲板、遊樂室（賭場）、幼兒看護中心、美容院、按摩設施、運動設施、酒廊、酒吧、娛樂及購物設施。郵輪吸引亞洲各地之顧客乘搭。

Evervalue為於郵輪上經營博彩活動之營運商。有關博彩活動之相關收益及開支之賬冊及記錄由Evervalue保存。由於本集團並非博彩活動之營運商，本集團將不會

承受有關於郵輪上清洗黑錢(如有)之任何風險。誠如本公司之法律顧問美邁斯律師事務所所告知，根據香港賭博條例，於郵輪上經營博彩活動毋須取得牌照，因博彩活動只會在香港境外進行。在香港境外於郵輪上經營博彩活動並無違反香港賭博條例。本公司將(就其作為擁有郵輪之NCML集團之股東所能)確保，只要本公司於郵輪擁有直接及間接權益，則於該等郵輪上經營博彩活動將符合適用法例及／或不會違反香港賭博條例(以適用者為限)。

倘Evervalue所經營之任何博彩活動乃不合法，本集團將根據分租協議之條款終止分租協議並物色另一名租用人。鑒於亞太區經濟已見改善，本集團預期物色新分租用人並不困難。

股東務須注意，根據聯交所於二零零三年三月十一日就「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」而發出之指引，倘本集團從事賭博活動而經營該等賭博活動：(i)未能符合經營該等活動之地區之適用法例；及／或(ii)違反香港賭博條例，以致本公司或其業務可能會根據主板上市規則第8.04條被視作不適宜上市，聯交所或會指令本公司採取補救措施及／或暫停買賣或取消其證券之上市地位。

根據附錄二所載之NCML集團之會計師報告，NCML集團自其註冊成立至二零零四年十月三十一日期間錄得之經審核營業額(指郵輪租賃服務收入)約為41,400,000港元。NCML集團自其註冊成立至二零零四年十月三十一日期間之經審核綜合除稅前溢利及除稅後溢利均約為28,400,000港元。自其註冊成立至二零零四年十月三十一日期間並無錄得特殊項目。於二零零四年十月三十一日，NCML集團之經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為434,900,000港元及30,300,000港元。於二零零四年十月三十一日之NCML集團綜合賬目內之郵輪賬面值約為373,600,000港元。

根據附錄二所載之前擁有人之經審核合併賬目，截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度，前擁有人錄得營業額(指郵輪租賃服務收入)分別約為177,800,000港元及136,000,000港元。截至二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度，前擁有人之經審核合併除稅前溢利及除稅後溢利分別約為138,500,000港元及101,000,000港元。截至二零零四年三月三十一日止兩個年度，並無錄得任何特殊項目。於二零零三年三月三十一日，前擁有人之經審核合併資產總值及及資產淨值分別約為666,400,000港元及629,100,000港元。於二零零四年三月三十一日，前擁有人之經審核合併資產總值及及資產淨值分別約為730,500,000港元及698,300,000港元。於二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日止期間，前擁有人錄得營業額(指郵輪租賃服務收入)約39,500,000港元，以及經審核合併除稅前溢利及除稅後溢利38,700,000港元。於二零零四年七月十四日，前擁有人之經審核合併資產總值及資產淨值分別約為736,300,000港元及735,500,000港元。

根據威格斯(亦為就第一次收購事項委任之估值師)編製之估值,郵輪於二零零四年十月三十一日之估值為47,900,000美元(約相等於373,600,000港元),而郵輪「Leisure World」及「Amusement World」之剩餘經濟年期分別約為十五年及十四年。威格斯為一家獨立專業估值師行。負責為郵輪進行估值之人士乃專業機械工程師,對工業機械估值具有超過三十年經驗。該名人士對香港、中國及亞太區之廠房、機械及設備估值擁有超過二十年經驗。郵輪之估值報告載於本通函附錄五。

按照Queenston Investment Limited(「Leisure World」之前擁有人)之經審核賬目及Queenston之財務資料(組成NCML集團經審核財務報表之一部份),截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內,郵輪「Leisure World」應佔之總營業額(指郵輪租賃服務收入)分別約為112,200,000港元及82,400,000港元。截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內,郵輪「Leisure World」應佔之純利(除稅前及除稅後)分別約為86,700,000港元及62,500,000港元。截至二零零四年十月三十一日止七個月內,郵輪「Leisure World」應佔之營業額及純利(除稅前及除稅後)分別約為49,000,000港元及約36,700,000港元。於上述年度及期間並無錄得郵輪「Leisure World」應佔之特殊項目。

按照Jackston Shipping Limited(「Amusement World」之前擁有人)之經審核賬目及Jackston之財務資料(組成NCML集團經審核財務報表之一部份),截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內,郵輪「Amusement World」應佔之總營業額(指郵輪租賃服務收入)分別約為65,600,000港元及53,600,000港元。截至二零零四年三月三十一日止兩個年度內,郵輪「Amusement World」應佔之純利(除稅前及除稅後)分別約為51,800,000港元及38,500,000港元。截至二零零四年十月三十一日止七個月內,郵輪「Amusement World」應佔之營業額及純利(除稅前及除稅後)分別約為31,900,000港元及約30,300,000港元。於上述年度及期間並無錄得郵輪「Amusement World」應佔之特殊項目。

收購事項之財務影響

於完成後,NCML將繼續為本集團之聯營公司。根據本集團之會計政策,本集團於NCML之權益乃根據權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合資產負債表列賬。

經擴大集團計及收購事項影響之備考財務資料載於本通函附錄三。

進行收購事項之原因

本集團之主要業務包括於亞太區從事郵輪租賃及酒店經營業務，於香港從事物業投資業務，透過網站提供物業資訊及監察服務及證券買賣。

隨著於二零零四年七月完成第一次收購事項後，NCML已成為本公司之聯營公司，本集團則以權益會計法攤佔其業績。於完成時，本公司將擁有NCML之45%權益，而該公司將繼續作為本公司之聯營公司。鑒於郵輪之盈利能力保持平穩（於上文「NCML集團、前擁有人及郵輪之資料」一節所述之業績足以證明），董事相信，現時為增加NCML股權之良機，而透過收購事項增加攤佔NCML集團之盈利將有利於本集團。董事相信，遠洋郵輪業務將可繼續賺取理想回報，並將協助本集團日後在東南亞地區經濟不斷改善中得益。倘出現適當商機，本公司可能考慮進一步擴大其遠洋郵輪業務，其中可能會或不會包括收購NCML之進一步權益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項（包括第二批可換股債券及換股股份）之條款對股東而言乃公平及合理，而收購事項（包括第二批可換股債券及換股股份）符合本公司及股東之整體利益。

NCML集團及前擁有人之管理層討論與分析

於NCML集團於二零零四年七月向前擁有人收購郵輪後，Queenston及Jackston（為NCML之全資附屬公司）訂立租賃合約更替契據，並承擔前擁有人於租用協議、分租協議及管理協議之所有責任。就分析郵輪（於二零零四年七月十四日前由前擁有人持有，自二零零四年七月十四日起則由NCML集團持有）之表現而言，吾等於下文載列前擁有人及NCML集團於有關年度／期間之管理層討論與分析：

(i) 前擁有人

截至二零零二年三月三十一日止年度

業績

前擁有人所持有之主要資產為郵輪，郵輪提供穩定之郵輪租賃服務收入。本年度之業績較為穩定，而年內之郵輪租賃服務收入並無改變。前擁有人之開支包括郵輪保養成本、融資成本及經營開支。轉換資產負債表以外幣計算之項目所產生之匯兌收益於年內入賬。

資產抵押

其中一艘郵輪「Leisure World」已就一筆授予其控股公司之6,000,000美元(相等於46,800,000港元)有期貸款融資之銀行貸款質押，該融資其後於二零零二年十二月已償還。

流動資金及財政資源

前擁有人於本財政年度仍具備充裕流動資金。其所有應收賬款及應付賬款主要是其直接控股公司、一名前董事或同系附屬公司結欠／結欠該等公司。由於該銀行貸款已於其控股公司之賬目內入賬，前擁有人於本財政年度並無資本負債比率。於年結日，前擁有人並無任何股本承擔或負債。

主要收購事項或出售事項

於有關財政年度內，並無進行任何重要收購事項或出售事項。

人力資源

由於前擁有人其中一間關連公司根據管理協議提供所需管理服務，因此，前擁有人並無任何僱員。

截至二零零三年三月三十一日止年度

業績

由於郵輪過去數年進行以增加郵輪可使用面積總額之裝修及擴充，因此獲得較去年高之郵輪租賃服務收入。然而，由於二零零二年十一月與本集團訂立租用協議後，租用費調整至現行市值。除上文所述者外，根據租用協議，自二零零二年十一月起計首五年之租用費為固定，營業額並無任何其他波動。由於資產負債表項目幣計算之項目產生匯兌虧損，經營開支有所增加。前擁有人之其他經營開支則保持在相若水平。

資產抵押

有關其中一艘郵輪「Leisure World」已就一筆授予其控股公司之6,000,000美元(相等於46,800,000港元)有期貸款融資之銀行貸款質押已於該年度贖回。

流動資金及財政資源

前擁有人於本財政年度仍具備充裕流動資金。其所有應收賬款及應付賬款主要是其直接控股公司、一名前董事或同系附屬公司結欠／結欠該等公司。由於該銀行

董事會函件

貸款已於其控股公司之賬目內入賬，前擁有人於本財政年度並無資本負債比率。於截至該等年度，前擁有人並無任何股本承擔或負債。

主要收購事項或出售事項

於有關財政年度內，並無進行任何主要收購事項或出售事項。

人力資源

由於前擁有人其中一間關連公司根據管理協議提供所需管理服務，因此，前擁有人並無任何僱員。

截至二零零四年三月三十一日止年度

業績

本年度之業績因租用協議而錄得營業額及溢利減少。租用協議之出租費乃按現行市值收取。除轉換結餘所產生之匯兌虧損外，前擁有人之所有其他收入保持在相若水平。

資產抵押

其中一艘郵輪「Leisure World」已就一筆授予其控股公司之9,000,000美元有期貸款融資之銀行貸款質押，該融資須於二零零六年六月全數償還，其後於二零零四年七月償還。

流動資金及財政資源

前擁有人於本財政年度仍具備充裕流動資金。其所有應收賬款及應付賬款主要是其控股公司、一名前董事或同系附屬公司結欠／結欠該等公司。由於該銀行貸款已於其控股公司之賬目內入賬，前擁有人於本財政年度並無資本負債比率。於截至該等年度，前擁有人並無任何股本承擔或負債。

主要收購事項或出售事項

於有關財政年度內，並無進行任何主要收購事項或出售事項。

人力資源

由於前擁有人其中一間關連公司根據管理協議提供所需管理服務，因此，前擁有人並無任何僱員。

二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日止期間

業績

郵輪租賃服務收入保持穩定。該期間錄得前擁有人向NCML集團出售郵輪之收益約1,000,000美元(約7,500,000港元)。

資產抵押

其中一艘郵輪「Leisure World」已就一筆授予其控股公司之9,000,000美元(約70,200,000港元)有期貸款融資之銀行貸款質押，該融資已於期內全數償還。

主要收購事項或出售事項

前擁有人分別按30,000,000美元(相等於234,000,000港元)及18,500,000美元(相等於144,300,000港元)作價向Queenston及Jackston出售郵輪「Leisure World」及「Amusement World」。於本期間，錄得此出售事項之收益約1,000,000美元(相等於7,500,000港元)。

(ii) NCML集團

二零零四年三月二日(NCML之註冊成立日期)至二零零四年十月三十一日止期間

此乃NCML集團自NCML註冊成立以來之首次業績。於二零零四年七月收購郵輪前，NCML集團並未開展任何業務。由於租用費保持不變，並無受到該收購事項之影響，NCML集團將獲得穩定收入，而其經營開支將保持在與前擁有人相若之水平。

資產抵押

由於NCML集團向前擁有人收購郵輪，因此，市值30,000,000美元(相等於234,000,000港元)之郵輪「Leisure World」已質押予銀行以取得新有期貸款合共6,250,000美元(相等於48,750,000港元)，該貸款須於二零零六年六月前全數償還。存款2,250,000美元(相等於17,550,000港元)亦已質押予銀行，作為該銀行貸款之部分抵押品。

流動資金及財政資源

NCML集團具備大量流動資金，手頭現金為4,200,000美元(相等於32,800,000港元)，而就租用費應收一間同系附屬公司之款項已於其後一個月償還。負債主要是附息銀行貸款、租用按金及股東貸款。資本負債比率(按銀行貸款總額除以股東權益計

算)為1.35。資本負債比率因高水平之股東貸款而較高。隨著NCML集團之強勁盈利能力及逐步償還銀行貸款，資本股本負債比率將於短期內減至相當低之水平。於該期間結束時，NCML集團並無任何資本承擔或負債。

主要收購事項或出售事項

於該期間內，並無進行任何收購事項或出售事項。

人力資源

由於NCML集團其中一間關連公司根據管理協議提供所需管理服務，因此，NCML集團並無任何僱員。

經擴大集團之前景

於過去數年，董事會已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。

本集團之主要發展為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。

鑒於預期收購事項將為本公司帶來種種利益，董事會對經擴大集團之前景表示樂觀。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。經擴大集團將繼續物色機會按現行市值出租郵輪及作出其他投資，務求繼續締造理想投資回報，符合經擴大集團之目標。

就收購事項遵守上市規則

一併計入第一次收購事項後及根據上市規則第14.22條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。在New Century Worldwide於二零零一年六月成為控股股東時，Huang Group已經是New Century Worldwide之最終控股公司。於最後可行日期，New Century Worldwide持有本公司股本約56.2%權益。賣方乃Huang Group之間接全資附屬公司。鑒於Huang Group於本公司及賣方之權益，根據上市規則，收購事項亦構成本公司之關連交易。因此，收購事項須獲得獨立股東於股東特別大會上批准。New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士將放棄投票。於最後可行日期，黃先生及彼等各自之聯繫人士控制其股份之控股權。

更新根據購股權計劃授出購股權之10%上限

購股權計劃乃根據於二零零二年九月二十三日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案批准採納。

根據購股權計劃，按購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權可認購之最高股份數目，不可超過購股權計劃採納日期之已發行股份總數之10%。本公司可於股東大會上經股東通過普通決議案，更新計劃授權上限，惟須：

- (i) 更新之計劃授權上限不可超過於股東批准更新計劃授權上限當日之已發行股份總數之10%；及
- (ii) 就計算更新上限而言，凡之前根據任何現有計劃授出之購股權(包括根據有關計劃規則尚未行使、註銷或失效或已行使之購股權)將不計算在內。

儘管上文所述，因根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之最高股份數目，不可超過不時之已發行股份總數之30%。

於二零零二年九月二十三日(即購股權計劃採納日期)，已發行股份總數為554,253,276股。因此，於計劃授權上限項下購股權獲行使時可予發行之最高股份數目為55,425,327股股份。

於最後可行日期，本公司已發行合共844,679,914股股份。自採納購股權計劃以來，本公司已根據購股權計劃授出40,700,000份購股權。於最後可行日期，購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃項下尚有27,000,000份購股權尚未行使。

假設於股東特別大會舉行前並無進一步發行或購回任何股份，股東於股東特別大會上更新計劃授權上限後，本公司可授出之購股權賦予有關持有人可認購84,467,991股股份(即於批准更新計劃授權上限之股東特別大會舉行當日之已發行股份之10%)之權利。倘授出購股權將導致根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目超過不時之已發行股份之30%，則本公司不會授出購股權。

購股權計劃之目的為向董事會全權酌情認為對本集團作出貢獻之本集團任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問(專業或其他)、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、

董事會函件

業務夥伴、合營企業業務夥伴、發起人及服務供應商以及合資格參與者，提供機會獲得本公司之專有權益，及鼓勵合資格參與者致力為本公司及股東之整體利益提高本公司及股份之價值。

更新計劃授權上限須待下列各項達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過有關批准更新計劃授權上限之普通決議案；及
- (ii) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出之購股權而可予發行之股份(即最多為於批准更新計劃授權上限之股東特別大會舉行當日之已發行股份之10%)上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准根據購股權計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出之購股權而可予發行之股份(即最多為於批准更新計劃授權上限之股東特別大會舉行當日之已發行股份之10%)上市及買賣。並無股東將就批准更新計劃授權上限放棄投票。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第198至第200頁。會上將：(i)向獨立股東提呈普通決議案，以考慮並酌情批准收購事項及該協議項下擬進行之所有事宜(包括發行第二批可換股債券及換股股份)；及(ii)向股東提呈普通決議案，以批准更新計劃授權上限。

本通函內股東特別大會通告所載有關收購事項(包括發行第二批可換股債券及換股股份)之決議案將以投票表決方式進行投票。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。如閣下無法出席股東特別大會，務請按照代表委任表格印備之指示將表格填妥，並儘快且無論如何須於股東特別大會指定舉行四十八(48)小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將於股東特別大會結束後發表公佈，通知閣下有關結果。

股東要求投票表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，提呈股東大會投票之決議案將以舉手方式決定，除非以下人士（於宣佈舉手投票結果之前或之時，或於投票表決之任何其他要求撤回之時）要求投票表決，則作別論：

- (i) 該大會主席；或
- (ii) 最少三位親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由受委代表出席且當時有權於會上投票之股東；或
- (iii) 一位或多位親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由受委代表出席且佔有權於會上投票之全體股東總投票權不少於十分一之股東；或
- (iv) 一位或多位親身（或倘股東為法團，則由其正式授權代表出席）或由受委代表出席且持有附帶於會上投票權利之本公司股份實繳股款總額佔所有附有該項權利之股份實繳總額不少於十分一之股東。

股東之受委代表（或倘股東為法團，則由其正式授權代表）所提出之要求將被視作等同股東提出之要求。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已獲委任就收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）向獨立股東提供推薦意見。獨立董事委員會由黃國泰先生、關啟健先生及何友明先生組成。務請閣下垂注本通函第29頁所載獨立董事委員會函件內獨立董事委員會所提供之推薦意見。

獨立財務顧問

道亨證券已獲委任為獨立財務顧問以就收購事項（包括發行第二批可換股債券及換股股份）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第30至第50頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

推薦建議

務請閣下垂注獨立董事委員會及道亨證券分別有關收購事項（包括第二批可換股債券及換股股份）之推薦意見（載於本通函第29頁）及建議（載於本通函第30至第50頁）。

董事會函件

董事亦認為，更新計劃授權上限符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成本通函內股東特別大會通告所載之第(2)項普通決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

列位第一批可換股債券持有人 參照

代表董事會

主席

黃偉盛

謹啟

二零零五年一月三十一日



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)

敬啟者：

**有關建議進一步收購郵輪之20%權益之
非常重大收購事項及關連交易**

吾等謹提述本公司於二零零五年一月三十一日刊發之通函(「通函」)，本函件乃其中一部分。除文義另有所指外，本函件採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會，以考慮收購事項(包括第二批可換股債券及換股股份)之條款，並就吾等認為該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理，及收購事項(包括發行第二批可換股債券及換股股份)是否符合本公司及股東之整體利益，向閣下提供建議。

道亨證券已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項(包括發行第二批可換股債券及換股股份)向吾等及閣下提供意見。道亨證券之意見連同其達致意見時所考慮之主要因素及理由之詳情載於本通函第30至第50頁之道亨證券函件內。務請閣下垂注董事會函件及本通函各附錄所載之其他資料。

經考慮收購事項(包括第二批可換股債券及換股股份)之條款以及道亨證券之獨立意見後，吾等認為收購事項(包括第二批可換股債券及換股股份)之條款對本公司及獨立股東而言乃公平合理，而收購事項(包括第二批可換股債券及換股股份)符合本公司及股東之整體利益。據此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項(包括發行第二批可換股債券及換股股份)之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
黃國泰 關啟健 何友明
謹啟

二零零五年一月三十一日

* 僅供識別

以下為道亨證券就該協議之條款編製以收錄於本通函之致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文。



道亨證券有限公司
DaoHengSecurities Ltd.

敬啟者：

**有關建議進一步收購郵輪之20%權益之
非常重大收購事項及關連交易**

緒言

吾等獲新世紀集團香港有限公司（「貴公司」）委任為獨立財務顧問，以就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該協議之主要條款之詳情載於 貴公司於二零零五年一月三十一日向股東刊發之通函（「通函」）之董事會函件，而本函件為其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件採用之詞彙具備通函所界定之涵義。

於二零零四年十一月二十三日，買方已有條件同意從賣方收購銷售股份連同銷售貸款之權利及利益，總代價為9,219,586.30美元（約相等於71,912,773.14港元）（可按下文「該協議之主要條款」一節所述予以調整）。 貴集團將以現金及發行第二批可換股債券之方式支付代價。

賣方為Huang Group之間接全資附屬公司，而Huang Group為於最後可行日期持有 貴公司已發行股本約56.2%之控股股東之最終控股公司。鑒於Huang Group於 貴公司及賣方之權益，根據上市規則，該協議項下之交易構成 貴公司之關連交易。根據上市規則第14.22條，該協議項下之交易在一併計入第一次收購事項後構成 貴公司之非常重大收購事項。因此，該協議（包括發行第二批可換股債券及根據第二批可換股債券而將予發行之換股股份）須獲得獨立股東於股東特別大會上批准。New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士將放棄就有關該協議之決議案投票。於最後可行日期，New Century Worldwide、黃先生及彼等各自之聯繫人士控制其股份之投票權。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，會就該協議（包括發行第二批可換股債券及根據第二批可換股債券而將予發行之換股股份）之條款對獨立股東而言是否公平合理，作出吾等之意見。

於制定吾等之推薦意見時，吾等倚賴通函所載由董事提供之資料及聲明之準確性，並假設於通函作出及其所載所有資料及聲明在各重大方面均屬真實及準確。吾等無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，並獲董事告知通函所提供及所指之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情之意見，證明通函所載資料之準確性足可倚賴，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團之業務、財政狀況或未來前景進行任何獨立調查。

背景

A. 租用協議、分租協議及租賃合約更替契據

於二零零二年， 貴集團之主要業務為物業發展、透過網站提供物業資訊及專業估值服務、證券買賣，以及生產及銷售無線耳機。為多元化發展至亞洲遠洋郵輪業務， 貴集團透過於二零零二年十月十七日訂立租用協議，於二零零二年年底開展其船舶租賃業務。根據租用協議， 貴集團向前擁有人無限期租用郵輪，並可於郵輪付運日期起使用，直至其中一方向另一方發出不少於60日書面終止通知終止或分租協議終止為止。同日， 貴集團與Evervalue Profits Limited（「Evervalue」）（為與 貴公司及其關連人士及 貴公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等之任何聯繫人士概無關連之獨立第三方）訂立分租協議，據此，Evervalue向 貴集團無限期分租郵輪，用作在新加坡、馬來西亞及印尼經營飲食、休閒服務、住宿、娛樂、遊樂及遠洋旅遊服務。郵輪可於郵輪付運日期起使用，直至其中一方向另一方發出不少於60日書面終止通知終止或租用協議終止為止。

道亨證券函件

租用協議及分租協議之主要條款概述如下：

	租用協議	分租協議
合約另一訂約方	Amusement World – Jackston Shipping Limited Leisure World – Queenston Investment Limited	Evervalue
目的	在東南亞地區經營休閒 遠洋郵輪業務	用作在新加坡、馬來西亞及印尼經營 飲食、休閒服務、住宿、娛樂、 遊樂及遠洋旅遊服務
收費	每日租用費	每日分租費*
• Amusement World	32,500坡元 (約149,500港元)	第一年：59,500坡元 (約273,700港元) 第二年：62,000坡元 (約285,200港元) 第三年：64,500坡元 (約296,700港元) 第四年：67,000坡元 (約308,200港元) 第五年：69,500坡元 (約319,700港元)
• Leisure World	50,000坡元 (約230,000港元)	第一年：72,700坡元 (約334,420港元) 第二年：75,200坡元 (約345,920港元) 第三年：77,700坡元 (約357,420港元) 第四年：80,200坡元 (約368,920港元) 第五年：82,700坡元 (約380,420港元)
按金		
• Amusement World	2,450,000坡元 (約11,270,000港元)	3,500,000坡元 (約16,100,000港元)
• Leisure World	3,750,000坡元 (約17,250,000港元)	4,300,000坡元 (約19,780,000港元)
終止	(i) 其中一方發出60日書面 終止通知；或 (ii) 於分租協議終止時	(i) 其中一方發出60日書面 終止通知；或 (ii) 於租用協議終止時

附註*： 第一年指二零零二年十一月二十五日至二零零三年十一月二十四日止年度；
第二年指二零零三年十一月二十五日至二零零四年十一月二十四日止年度；
第三年指二零零四年十一月二十五日至二零零五年十一月二十四日止年度；
第四年指二零零五年十一月二十五日至二零零六年十一月二十四日止年度；及
第五年指二零零六年十一月二十五日至二零零七年十一月二十四日止年度。

根據租賃合約更替契據，Queenston及Jackston已於租用協議分別取代Queenston Investment Limited及Jackston Shipping Limited。

B. 第一次收購事項

於二零零四年四月一日，貴公司宣佈買方於二零零四年三月二十六日與賣方、NCML及Huang Worldwide訂立收購協議（於二零零四年三月三十日補充），以向賣方收購：(i)NCML（其主要資產為透過其兩間全資附屬公司Queenston及Jackston持有郵輪「Leisure World」及「Amusement World」之全部實益權益）已發行股本之25%；及(ii)10,562,693.75美元（約相等於82,389,011.25港元）之股東貸款（佔賣方向NCML及其附屬公司墊付之股東貸款之25%）之權利及利益。代價乃以發行第一批可換股債券10,565,193.75美元（約相等於82,408,511.25港元）之方式支付。有關第一次收購事項之詳情載於貴公司分別於二零零四年四月一日及二零零四年五月三日刊發之公佈及通函。第一次收購事項已於二零零四年七月完成。

C. NCML集團及郵輪之資料

NCML乃於二零零四年三月二日註冊成立，其主要資產為透過其兩間全資附屬公司Queenston及Jackston持有郵輪「Leisure World」及「Amusement World」之全部實益權益。於最後可行日期，NCML分別由買方及賣方持有25%及75%權益。

「Leisure World」及「Amusement World」之資料概述如下：

表1：「Leisure World」及「Amusement World」之一般資料

	Leisure World	Amusement World
建造年份	一九六九年	一九六七年
載客量	1,252人	874人
威格斯估計之剩餘經濟年期	15年	14年
作為遠洋郵輪運作之年數	11	7
運作用途	在新加坡、馬來西亞及印尼 用作遠洋郵輪	
設備	住宿、膳食設施、宴會室、 日光甲板、遊樂室（賭場）、育嬰設施、美容院、 按摩設施、健身設施、酒廊、酒吧、 娛樂及購物設施	

買方及賣方按彼等各自於NCML之現有股權比例向NCML墊付股東貸款42,250,775.00美元（約相等於329,556,045.00港元）。根據附錄二所載NCML於二零零四年十月三十一日之會計師報告，NCML集團於自其於二零零四年三月二日註冊成立至二零零四年十月三十一日止期間錄得營業額（指郵輪租賃服務收入）、綜合除稅前溢利及綜合除稅後溢利分別約41,400,000港元、28,400,000港元及28,400,000港元。於完成後，買方將持有NCML之45%權益，而NCML其餘55%之權益將由賣方持有。於完成後，買方及賣方墊付予NCML之股東貸款將仍與彼等各自於NCML之股權比例相同。

該協議之主要條款

訂立日期： 二零零四年十一月二十三日（於二零零五年一月七日補充）

訂約方： 賣方： New Century Cruise Line International Limited
（前稱「Marcus Profits Limited」），
Huang Worldwide之全資附屬公司

買方： Peak Ever Enterprises Limited，
貴公司之全資附屬公司

將予收購之資產： (i) 銷售股份，即NCML之2,000股股份，佔NCML已發行股本之20%；及
(ii) 銷售貸款8,450,155.00美元（約相等於65,911,209.00港元）之權利及利益，佔股東貸款42,250,775.00美元（約相等於329,556,045.00港元）之20%。

代價： 9,219,586.30美元（約相等於71,912,773.14港元）（可按下文所述予以調整）。代價將以下列方式支付：

- (i) 769,431.30美元（約相等於6,001,564.14港元）以現金方式支付；及
- (ii) 8,450,155.00美元（約相等於65,911,209.00港元）以促使 貴公司發行第二批可換股債券之方式支付。

就代價作出之調整： 倘NCML於完成日期之經審核綜合資產淨值高於約3,800,000美元（即於NCML之管理賬目內所載NCML於二零零四年十月三十一日之綜合資產淨值），則買方將同意以現金方式向賣方支付相等於NCML綜合資產淨值差額20%之金額，倘NCML之經審核綜合資產淨值低於約3,800,000美元，賣方亦會以相同方式補償買方。

謹此提醒股東，完成須待通函之董事會函件所載之條件達成後，方可作實。

所考慮之主要因素及原因

A. 進行收購事項之原因及益處

貴集團之主要業務包括於亞太區從事船舶租賃及酒店經營業務，於香港從事物業投資業務，透過網站提供物業資訊及監察服務及證券買賣。隨著於二零零四年七月收購NCML之25%權益之第一次收購事項完成後，NCML成為貴公司之聯營公司，貴集團則以權益會計法攤佔其業績。於完成時，貴公司將擁有NCML之45%權益，而NCML將繼續作為貴公司之聯營公司。誠如董事會函件所載，鑒於郵輪之盈利能力保持平穩，董事相信，現時為增加NCML股權之良機，而透過收購事項增加攤佔NCML集團之盈利將有利於貴集團。

誠如貴公司之二零零四年年報所載，貴公司於二零零二年底透過租用及分租郵輪將其業務多元化發展至亞洲郵輪業務。該項業務成功令貴集團之整體表現轉虧為盈。董事相信，郵輪業務將繼續取得可觀之回報，且於可見將來，貴集團可望藉著亞太區經濟復甦而受惠。

下表概述貴集團及其船舶租賃分類截至二零零四年三月三十一日止兩個年度（分別「二零零三財政年度」及「二零零四財政年度」）（乃摘錄自貴公司之二零零四財政年度年報）及截至二零零四年九月三十日止六個月（「中期期間」）（乃摘錄自貴公司中期期間之中期報告）之整體營運表現：

表2：貴集團及其船舶租賃業務之營運表現

(以百萬港元計)	二零零三財政年度		二零零四財政年度		中期期間	
	船舶租賃	貴集團	船舶租賃	貴集團	船舶租賃	貴集團
營業額	73.9	119.4	207.2	254.6	110.5	161.3
佔總營業額之百分比	61.9%	100.0%	81.4%	100.0%	68.5%	100.0%
分類業績－溢利／（虧損）	14.8	(31.4)	31.1	48.2	24.3	25.8
佔總分類業績之百分比	不適用	不適用	64.5%	100.0%	94.2%	100.0%

貴集團於二零零四財政年度就船舶租賃分類錄得營業額約207,200,000港元，相當於二零零三財政年度約2.8倍。誠如董事所告知，營業額大幅增加，主要是由於貴集團於二零零二年十一月開展船舶租賃業務，而於二零零三財政年度僅有四個月由此業務獲得營業額。船舶租賃分類於中期期間之營業額約為110,500,000港元，較截至二零零三年九月三十日止六個月所錄得之營業額增加約12.8%。船舶租賃分類之營業額對貴集團相當重要，於過去兩個半財政年度佔總營業額超過60%。於二零零四財政年度，船舶租賃之經營溢利約31,100,000港元佔貴集團之經營溢利總額約

64.5%，而於二零零三財政年度，船舶租賃分類錄得經營溢利約14,800,000港元，而貴集團則錄得分類業績之經營虧損總額約31,400,000港元。於中期期間，船舶租賃之未經審核經營溢利約24,300,000港元佔貴集團之分類業績總額約94.2%。

吾等自董事會函件摘錄郵輪截至二零零四年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零零四年十月三十一日止七個月之經營業績，該等業績乃按照Queenston及Jackston之財務資料（組成NCML集團經審核財務報表之一部分），以及Queenston Investment Limited（「Leisure World」之前擁有人）及Jackston Shipping Limited（「Amusement World」之前擁有人）各自之經審核賬目編製，有關概要如下：

表3：郵輪之經營業績

(以百萬港元計)	二零零三 財政年度	截至二零零四年 十月三十一日止 七個月	
		二零零四 財政年度	
「Leisure World」應佔之營業額	112.2	82.4	49.0
「Leisure World」應佔之溢利淨額	86.7	62.5	36.7
淨溢利率(%)	77.3	75.4	74.9
「Amusement World」應佔之營業額	65.6	53.6	31.9
「Amusement World」應佔之溢利淨額	51.8	38.5	30.3
淨溢利率(%)	79.0	71.8	95.0

「Leisure World」及「Amusement World」於二零零四財政年度應佔之營業額較二零零三財政年度分別下跌約26.6%及18.3%。誠如董事所告知，營業額下跌，主要是由於二零零二年十一月租用人之更改及租用費按當時市場價格釐定所致。「Leisure World」及「Amusement World」於截至二零零四年十月三十一日止七個月應佔之營業額分別約為49,000,000港元及31,900,000港元，而彼等之淨溢利率維持高企，超過70.0%。

鑒於上文所述，吾等認為，收購事項符合貴集團將業務多元化發展至亞洲郵輪業務之企業策略，而憑藉郵輪穩定而強勁之盈利能力，吾等認同董事之意見，認為透過增加貴公司於NCML之權益，收購事項因增加攤佔NCML集團之盈利將有利於貴集團。

董事會函件亦載列，董事相信，遠洋郵輪業務將繼續取得可觀之回報，且於可見將來，貴集團可望藉著亞太區經濟復甦而受惠。

吾等已研究東南亞（為貴集團遠洋郵輪業務之主要市場）部分主要國家／城市之國民生產總值（「GDP」）及遊客人數，以評估貴集團之經營環境。

表4：香港及東南亞主要國家之GDP(按固定市價)之按年變動

	GDP之按年變動(%)						
	二零零三年				二零零四年		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
香港 ⁽¹⁾	4.4	(0.6)	4.0	4.9	7.0	12.1	7.2
新加坡 ⁽²⁾	1.7	(3.9)	1.7	4.9	7.5	12.5	7.5
馬來西亞 ⁽³⁾	4.6	4.6	5.3	6.6	7.8	8.2	6.8
菲律賓 ⁽⁴⁾	4.8	4.2	4.8	5.0	6.5	6.6	6.3

附註： Q1=第一季；Q2=第二季；Q3=第三季；及Q4=第四季

資料來源： (1) 香港政府統計處
 (2) 新加坡統計局
 (3) 馬來西亞統計局
 (4) 菲律賓國家統計協調委員會

香港及東南亞部分國家(尤其新加坡)之經濟受到二零零三年上半年度爆發非典型肺炎之不利影響。其後，該等地區於二零零三年第二季經濟反彈，GDP(按香港、新加坡、馬來西亞及菲律賓之固定價格)於二零零四年首三季錄得大幅按年增長，介乎約6.3%及12.5%之間。按照上文所述，吾等認同董事之意見，認為東南亞地區之經濟一直不斷改善。

表5：香港及東南亞主要國家之遊客人數及郵輪訪港次數／船舶訪港次數之變動：

		與二零零三年 同期比較之 百分比變動	資料來源
二零零四年期間 ⁽¹⁾			
遊客人數			
香港	首11個月	+43.5%	香港旅遊發展局
新加坡	首11個月	+38.5%	新加坡旅遊局
馬來西亞	首11個月	+55.7%	馬來西亞(吉隆坡)移民局
菲律賓	首11個月	+23.0%	菲律賓旅遊局
郵輪訪港次數(就載客量／乘客人數而言)			
香港	首九個月	+4.6%	香港政府統計處
新加坡	首九個月	+5.5%	新加坡海事及港務管理局
馬來西亞 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用
菲律賓 ⁽³⁾	首六個月	+10.2%	菲律賓港務管理局

附註：

- (1) 由於資料來源不同，因此使用不同之參考期間。
- (2) 馬來西亞並無該等資料。
- (3) 該數字指經海上運輸之乘客人數變動百分比。

誠如表5所說明，從二零零四年首11個月遊客人數之大幅增長可見，東南亞地區之旅遊業於二零零四年有復蘇跡象。此外，香港及新加坡於二零零四年首三季之郵輪訪港次數(就載客量而言)以及菲律賓於二零零四年上半年度之經海上運輸之乘客人數之增長，顯示東南亞地區之海上交通活動較去年更為頻繁。基於上文所述，吾等認同董事之意見，認為遠洋郵輪業務將有助貴集團日後在東南亞地區經濟不斷改善中受惠。

B. 代價

(i) 代價之基準

代價9,219,586.30美元(約相等於71,912,773.14港元)(可予調整)乃根據：(i)誠如NCML於二零零四年十月三十一日之未經審核綜合管理賬目所示之NCML未經審核綜合資產淨值3,847,156.70美元(約相等於30,007,822.30港元)；及(ii)於二零零四年十月三十一日之銷售貸款高達8,450,155.00美元(約相等於65,911,209.00港元)計算。

於二零零四年十月三十一日之NCML綜合賬目內之郵輪賬面值為47,900,000美元(約相等於373,600,000港元)，相等於威格斯(為就第一次收購事項(該估值報告載於通函附錄五)委任之同一估值師)編製郵輪於二零零四年十月三十一日之估值。郵輪於二零零四年三月三十日之估值(誠如 貴公司於二零零四年五月三日刊發有關第一次收購事項之通函所載)合共48,500,000美元(約相等於378,300,000港元)。誠如通函附錄五之估值報告所載，威格斯所進行郵輪之估值乃按照其持續使用狀況(作為持續經營之一部分)下之公平市值47,900,000美元(Leisure World佔29,800,000美元(約相等於232,400,000港元)及Amusement World佔18,100,000美元(約相等於141,200,000港元))計算。於達致估值意見時，威格斯已考慮兩種方法：(i)成本法；及(ii)市場數據或比較銷售法，威格斯認為該兩種方法為進行郵輪估值時普遍採用之方法。

吾等獲威格斯告知，根據郵輪實際狀況之評估，彼等曾親身點算郵輪及進行視察、調查市場狀況及會見有關人員，以獲得有關郵輪之運作情況、功用及歷史。

吾等自威格斯瞭解到，於為郵輪進行估值時，彼等已參考與郵輪性質類似之市場上可資比較個案之價格，並根據彼等之實際視察及評估按照各郵輪之個別特性及狀況對價格作出有關調整。吾等注意到，威格斯已審慎檢查郵輪之實際狀況，而基於彼等之考慮因素及調整結果，吾等發現釐定持續使用狀況(作為持續經營之一部分)下之公平市值之假設乃恰當。

威格斯表示，就郵輪之剩餘經濟年期所作之估計主要是基於評估時所觀察到之狀況及保養狀況，以及所考慮該類資產之一般折舊率而定。吾等注意到，威格斯於觀察時已採取合理之步驟，包括實際視察郵輪，以及檢閱保養政策、郵輪之使用程度以及就上述折舊率所考慮之因素，足以對郵輪之剩餘經濟年期作出意見。威格斯認為，估計Leisure World及Amusement World之剩餘經濟年期分別為15年及14年。

因此，基於上文所述，吾等認為：(i)經考慮威格斯於評估郵輪之實際狀況時所採取之步驟，郵輪估值之假設具有合理基礎；及(ii)郵輪在持續使用狀況下之公平市值以及對其剩餘經濟年期所作之估計乃按照公平合理之基準達致。

鑒於：(i)代價相等於銷售股份應佔NCML未經審核綜合資產淨值之20%(即約769,431.30美元)與買方將收購之銷售貸款8,450,155.00美元之總和；(ii)於二零零四年十月三十一日之NCML綜合賬目內之郵輪(即NCML所持有之主要資產)賬面值為47,900,000美元(約相等於373,600,000港元)，相等於威格斯編製郵輪於二零零四年十

道亨證券函件

月三十一日之估值；及(iii)代價可視乎NCML集團於完成日期之經審核綜合資產淨值作出調整(有關詳情載於通函之董事會函件)，吾等認為，代價基準乃公平合理。

(ii) 第二批可換股債券之主要條款

代價將按下列方式支付：(i)769,431.30美元(約相等於6,001,564.14港元)以現金方式支付；及(ii)8,450,155.00美元(約相等於65,911,209.00港元)以促使 貴公司發行第二批可換股債券之方式支付。代價之現金部分將以 貴集團之內部資源支付。第二批可換股債券之主要條款(有關詳情載於通函之董事會函件)概述如下：

本金額：	8,450,155美元
年期：	第二批可換股債券發行日期兩週年
利息：	年息1厘
換股價：	每股股份0.62港元(「換股價」)(可予調整)及按經商定之匯率1.00美元兌7.80港元
轉換及贖回：	尚未償還之第二批可換股債券本金額之全部或任何部分(以1,000,000美元或其完整倍數，或如不足該數，則為第二批可換股債券之全部尚未償還金額)將可不時及於第二批可換股債券之兩年年期內任何時間轉換。倘先前並未轉換，則 貴公司須於到期時以現金贖回第二批可換股債券。
提早贖回：	貴公司獲准於第二批可換股債券發行日期後任何時間按相等於未償還本金額(連同由此產生之利息)之價值提早贖回第二批可換股債券之全部或部分。
換股股份：	換股股份於發行時與當時之已發行股份在所有方面享有同等權益。
轉讓：	第二批可換股債券不可出讓或轉讓，惟 貴公司事先書面同意則作別論。

(a) 換股價

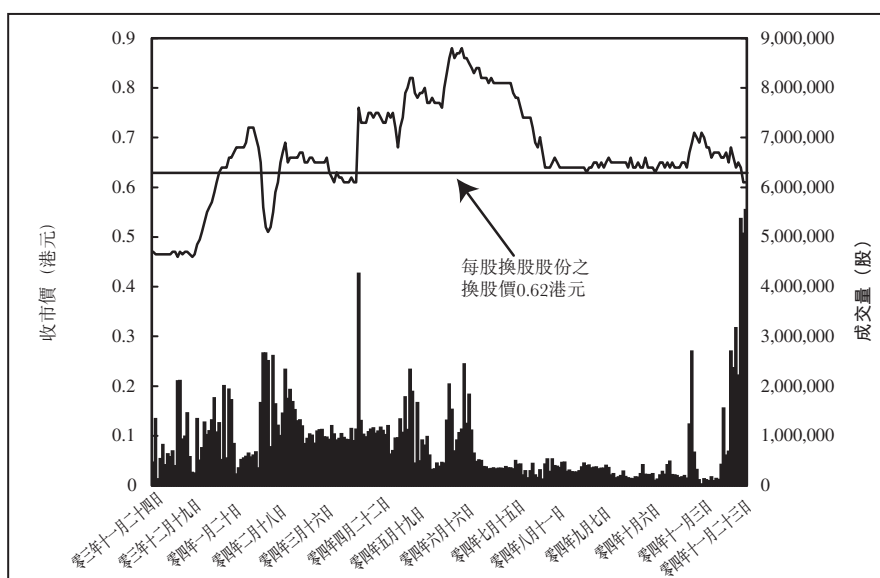
每股股份之換股價為0.62港元。換股價較股份於不同期間之收市價出現之溢價／折讓載於下表。

表6：第二批可換股債券之換股價與股價之比較

日期／期間	每股股份 於各期間之 收市價／ 平均收市價 (港元)	換股價較 每股股份 收市價／ 平均收市價 出現之 溢價／(折讓) (%)
於二零零四年十一月二十三日(即股份 於二零零四年十一月二十三日 上午十一時五十八分在聯交所 暫停買賣(「暫停買賣」)前之最後交易日)	0.610	1.6
截至二零零四年十一月二十三日 (包括該日)止十日	0.647	(4.2)
截至二零零四年十一月二十三日 (包括該日)止一個月	0.667	(7.0)
截至二零零四年十一月二十三日 (包括該日)止三個月	0.654	(5.2)
截至二零零四年十一月二十三日 (包括該日)止六個月	0.702	(11.7)
截至二零零四年十一月二十三日 (包括該日)止一年(「一年期間」)	0.672	(7.7)
於最後可行日期	1.080	(42.6)
二零零四年十一月二十九日(發表該公 佈後之首個交易日)至最後可行日期 止期間(「最近期間」)	1.035	(40.1)
貴公司於二零零四年三月三十一日之 每股股份經審核綜合有形資產淨值	0.279	122.2
貴公司於二零零四年九月三十日之 每股股份未經審核綜合有形資產淨值	0.309	100.6

換股價較一年期間大部分時間之股份收市價折讓約4.2%至11.7%，惟換股價較於二零零四年十一月二十三日（即暫停買賣前之最後交易日）之股價溢價約1.6%。然而，換股價較於二零零四年三月三十一日之每股股份經審核綜合資產淨值及於二零零四年九月三十日之每股股份未經審核綜合資產淨值分別大幅溢價約122.2%及100.6%。

圖1：股份於一年期間之收市價及成交量



股價於一年期間內有所波動，而普遍而言，於二零零四年六月一日及八日由0.45港元升至一年期間之最高股份收市價0.88港元。於股價上升之期間內，股價於二零零三年十二月中、二零零四年二月初、三月底、四月及五月共五次急升。其後，股份普遍逐漸下跌直至介乎二零零四年七月二十六日至二零零四年十一月二十三日之0.61港元至0.69港元範圍為止。

誠如上文表6及圖1所示，除於：(i)二零零三年十一月二十四日至二零零四年一月二日；(ii)二零零四年二月二日至二零零四年二月十日；及(iii)二零零四年三月十二日、十八日、十九日、二十二日、二十四日及二十五日之期間外，換股價較股份於整段一年期間之收市價出現折讓。股份於一年期間內之最高收市價及最低收市價分別為0.88港元（第二換股價較此收市價折讓約29.5%）及0.46港元（第二換股價較此收市價溢價約34.8%）。

吾等已研究 貴公司於一年期間刊登之公佈（概述如下），以尋找股價波動之原因。

表7：貴公司於一年期間內發表之公佈概要

公佈日期	概要事件
二零零三年十一月二十四日	收購位於香港中環信德中心之物業
二零零三年十二月十九日	發放截至二零零三年九月三十日止六個月之中期業績，據此：(i) 貴集團之營業額由截至二零零二年九月三十日止六個月之約19,500,000港元增至截至二零零三年九月三十日止六個月之約120,900,000港元；及(ii) 貴集團由截至二零零二年九月三十日止六個月錄得虧損轉為截至二零零三年九月三十日止六個月錄得溢利。
二零零四年二月六日	收購位於尖沙咀東部一幢商業大廈之商場之六個零售區
二零零四年四月一日	第一次收購事項及註銷股份溢價
二零零四年四月二日	貴公司注意到近期之股價有所增加，並表示除 貴公司於二零零四年四月一日發表之公佈外，並無進行或訂立有關根據上市規則第13.23及第13.09條須予披露之擬進行收購或變賣事項之任何磋商或協議。 貴公司亦表示董事並不知悉股價增加之任何原因。
二零零四年七月十五日	收購位於九龍砵蘭街之物業
二零零四年七月二十三日	發放二零零四財政年度之業績，據此：(i) 貴集團之營業額由二零零三財政年度之約119,400,000港元增至二零零四財政年度之約254,600,000港元；及(ii) 貴集團由二零零三財政年度錄得虧損轉為二零零四財政年度錄得溢利。
二零零四年十月二日	委任執行董事
二零零四年十月十五日	委任副主席及營運總裁

股價於一年期間之上半年急升，部分原因為市場對 貴集團中期業績理想及第一次收購事項之反應。經研究 貴公司之公佈，吾等無法對股價自二零零四年六月八日起下跌之任何原因作出結論。

為進一步評估換股價是否公平合理，吾等亦已研究所有香港上市公司於一年期間內發行可換股債券之事項。吾等認為，與其他香港上市公司於一年

期間內發行與第二批可換股債券之規模相若之可換股債券進行比較較為適合，因彼此在發行規模、利率、年期以及換股價各方面會有關係。吾等識別了57宗於一年期間內進行之可換股債券發行事項。在該57宗可換股債券發行事項中，其中10宗（「可資比較發行事項」）之到期年期為兩年，而本金額少於100,000,000港元，吾等認為可與第二批可換股債券相比較。以下為可資比較發行事項之概要。

表8：可資比較發行事項概要

公佈日期	股份代號	公司	可資比較 發行事項之 本金額 (百萬港元)	換股價較於 有關公佈前最後 交易日之股份 收市價出現之 溢價／（折讓） (%)	年利率 (厘)
二零零四年十一月二十六日	234	貴公司	65.9	1.6	1.0
二零零三年十二月三十一日	648	軟庫發展有限公司	48.0	29.9	5.0
二零零四年二月十三日	985	中國科技集團有限公司	22.0	15.8	2.0
二零零四年二月十九日	897	位元堂藥業控股有限公司	20.0	9.4	3.0
二零零四年三月九日	199	祥泰行集團有限公司	15.0	(18.0)	2.0
二零零四年三月十九日	200	新濠國際發展有限公司	45.0	(2.1)	4.0
二零零四年四月一日	234	貴公司 (第一批可換股債券)	83.2	0.0	1.0
二零零四年五月十九日	1184	時捷集團有限公司	12.0	19.0	0.1
二零零四年六月九日	1031	邁特科技集團有限公司	20.0	(23.1)	4.0
二零零四年六月二十四日	351	中洲控股有限公司	20.0	(20.0)	8.5
二零零四年十一月十七日	346	中聯石油化工國際 有限公司 (前稱 「明倫集團(香港) 有限公司」)	26.8	(18.8)	1.0

10宗可資比較發行事項中，五宗之換股價較於有關公佈刊登前之最後股份收市價折讓約2.1%至23.1%，而四宗之換股價分別較彼等各自之最後股份收市價溢價約9.4%至29.9%。其餘一宗可資比較發行事項(即第一批可換股債券)之換股價相等於有關公佈刊登前之最後交易日之股價。換股價較股份於該協議訂立日期前之最後交易日之收市價溢價約1.6%，介乎可資比較發行事項之範圍。

鑒於：(i)股價於緊接該公佈刊登前連續三個月維持在0.61港元至0.69港元之範圍；(ii)換股價較於該公佈發表日期之最後交易日之股份收市價溢價約1.6%；及(iii)換股價分別較二零零四年三月三十一日及二零零四年九月三十日之每股股份有形資產淨值大幅溢價約122.2%及100.6%，吾等認為，第二批可換股債券之換股價乃可以接受。

(b) 利率

第二批可換股債券之年利率為1.0厘。如上文表8所示，所有可資比較發行事項之年利率均介乎0.1厘至8.5厘，平均年利率約為3.1厘。第二批可換股債券之年利率1.0厘處於可資比較發行事項之較低範圍。根據 貴公司中期期間之中期報告， 貴公司之外間債項總額(包括銀行貸款、透支及其他貸款)合共約92,435,000港元，而誠如董事所告知， 貴集團之銀行貸款／透支之平均貸款年利率約為2.465厘。按照該平均對外債項利率及第二批可換股債券之本金額計算，倘 貴公司以發行第二批可換股債券而非向外舉債之方式支付部分代價，則 貴公司每年可節省利息約1,000,000港元。此外， 貴公司於二零零四年七月發行第一批可換股債券，本金額約為10,565,000美元(約相等於82,409,000港元)，年利率1厘，與第二批可換股債券之年利率相同。

鑒於第二批可換股債券之年利率1厘：(i)低於 貴集團之平均外間債項利率2.465厘；(ii)與第一批可換股債券之年利率相同；及(iii)處於可資比較發行事項之較低範圍，吾等認同董事之意見，認為第二批可換股債券之利率乃公平合理，並符合 貴公司之利益。

C. 對 貴集團財政狀況之影響

(i) 資產淨值

根據 貴公司於中期期間之中期報告， 貴公司之未經審核綜合資產淨值約為258,578,000港元，或相當於二零零四年九月三十日之每股股份約0.309港元（按照當時已發行股份837,029,914股計算）。根據通函附錄三「經擴大集團之備考財務資料」，於完成後，經擴大集團之備考綜合資產淨值將不會有任何重大變動。假設第二批可換股債券將按換股價全數轉換為新股份， 貴公司之備考經調整綜合資產淨值將約為324,489,209港元，或相當於每股股份約0.341港元（按照於最後可行日期之已發行股份844,679,914股及將於第二批可換股債券獲全數轉換時將予發行之股份106,308,401股計算），較於二零零四年九月三十日之每股股份未經審核資產淨值增加約10.4%。

此外，鑒於上文表3所示郵輪之盈利能力穩定，及在並無對郵輪業務可能造成不利影響之任何不可預見情況下，預期 貴集團之資產淨值將因收購事項而進一步改善，因 貴集團將以權益會計法將NCML額外20%之財務業績及狀況在 貴集團之綜合財務報表內列賬。

(ii) 資本負債比率

按照 貴公司於二零零四年九月三十日之未經審核綜合資產負債表計算，資本負債比率（按債項總額（包括銀行貸款、透支、其他貸款及第一批可換股債券）約174,844,000港元除以 貴公司股東資金約258,578,000港元計算）約為67.6%。於第二批可換股債券發行後及第二批可換股債券轉換為新股份前， 貴集團之債務總額將增至約240,755,209港元，導致資本負債比率增至約93.1%（按照上述於二零零四年九月三十日之未經審核結餘計算）。於第二批可換股債券獲全數轉換後， 貴公司之資本負債比率將減至約53.9%。經考慮：(i)收購事項為 貴集團帶來之潛在利益；及(ii) 貴公司之資本負債比率因第二批可換股債券之轉換而可能進一步減少，吾等認為，資本負債比率因發行第二批可換股債券而增加乃可以接受。

(iii) 營運資金

鑒於將以發行第二批可換股債券8,450,155.00美元(約相等於65,911,209.00港元)之方式支付代價約9,219,586.30美元(約相等於71,912,773.14港元)之部分，剩餘結餘約769,431.30美元(約相等於6,001,564.14港元)須以貴集團之現有現金資源支付。根據貴公司於中期期間之中期報告，貴公司於二零零四年九月三十日之未經審核現金及銀行結餘合共約為26,656,000港元，貴集團就收購事項應付之現金6,001,564.14港元約佔其22.5%。誠如董事所告知，貴集團於二零零四年十一月三十日之未經審核現金及銀行結餘合共約為27,000,000港元，其中代價之現金部分約佔22.2%。此外，董事亦告知，貴集團於二零零四年十一月三十日之有價證券淨值之市值約為45,000,000港元，可於需要時變現。通函附錄一「營運資金」一段亦提出，董事認為經計及經擴大集團之內部資源及經擴大集團現時可動用之銀行融資，貴集團將擁有充足營運資金以應付其目前所需。基於上文所述，吾等認為，根據收購事項應付之現金將不會對貴集團之營運資金狀況造成任何重大影響。

D. 對獨立股東權益之攤薄影響

於最後可行日期，Huang Worldwide透過其於賣方及New Century Worldwide之權益持有貴公司之股本中約56.2%之股本權益。此外，賣方持有第一批可換股債券，而第一批可換股債券賦予賣方權利於到期日或之前任何時間按換股價每股股份0.61港元(可予調整)轉換未償還本金為新股份。於第二批可換股債券獲全數轉換後，106,308,401股換股股份將會發行，分別佔貴公司之：(i)現有已發行股本；及(ii)經第二批可換股債券獲全數轉換而第一批可換股債券並無轉換擴大後之已發行股本約12.6%及11.2%。

由於換股價較第一批可換股債券之換股價每股股份0.61港元為高，因此，第二批可換股債券不大可能於第一批可換股債券獲全數轉換後獲全數轉換。第一批可換股債券及第二批可換股債券獲全數轉換對獨立股東股權之攤薄影響如下：

表9：第一批可換股債券及第二批可換股債券獲全數轉換對獨立股東股權之攤薄影響

	於最後可行日期		於第一批可換股債券 獲全數轉換後而 並無任何第二批 可換股債券獲轉換		於第一批可換股 債券及第二批 可換股債券獲 全數轉換後	
	(股)	(%)	(股)	(%)	(股)	(%)
Huang Worldwide (1)						
– New Century Worldwide	474,496,952	56.2	474,496,952	48.4	474,496,952	43.7
– 賣方 (2)	–	–	135,095,920	13.8	241,404,321	22.2
小計	474,496,952	56.2	609,592,872	62.2	715,901,273	65.9
黃先生	14,460,000	1.7	14,460,000	1.5	14,460,000	1.3
董事 (包括附屬公司之 董事) (3)	119,296,000	14.1	119,296,000	12.2	119,296,000	11.0
公眾人士	236,426,962	28.0	236,426,962	24.1	236,426,962	21.8
總計	844,679,914	100.0	979,775,834	100.0	1,086,084,235	100.0

附註：

- (1) Huang Worldwide (Huang Group之全資附屬公司) 乃New Century Worldwide及賣方兩者之直接及唯一控股公司。
- (2) 於最後可行日期，賣方乃第一批可換股債券之持有人，倘按初步換股價每股股份0.61港元全數轉換，則將予發行135,095,920股新股份。自第一批可換股債券發行以來截至最後可行日期，並未被轉換為任何新股份。
- (3) 黃偉盛先生、蕭潤群小姐、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐及黃莉蓮小姐均為執行董事及全權信託之全權受益人，於最後可行日期，分別擁有13,000,000股股份、31,000,000股股份、13,000,000股股份、13,000,000股股份及13,000,000股股份之權益。於最後可行日期，執行董事陳格緻小姐及余偉文先生分別擁有32,688,000股股份及2,500,000股股份之權益。其餘1,108,000股股份乃由 貴公司附屬公司之若干董事持有。

表9說明獨立股東之股份權益將於第一批可換股債券獲全數轉換後由約28.0%減至24.1%，於第一批可換股債券及第二批可換股債券獲全數轉換後減至約21.8%，低於上市規則之最低公眾持股量規定。誠如董事會函件所披露，賣方已向買方及聯交所承諾將保持股份之公眾持股量，而倘(i)股份之公眾持股量少於25%；或(ii)致使股份之公眾持股量少於25%，賣方則不會容許、引致或促使將第一批可換股債券及／或第二批可換股債券之任何部分轉換為任何新股份，以維持股份之最低公眾持股量。

經考慮：(i)由於第二批可換股債券於到期前可能會或可能不會轉換為股份，於第二批可換股債券發行後，獨立股東之股份權益將不會受到任何直接攤薄影響；(ii)賣方已向買方及聯交所承諾將保持上市規則規定之股份之公眾持股量，以免貴公司之公眾持股量攤薄至低於25%；及(iii)收購事項帶來之其他益處，吾等認為，獨立股東於貴公司股權之可能攤薄影響乃可以接受。

E. 獨立股東須注意之其他事項

現時，郵輪乃分租予Evervalue以於新加坡、馬來西亞及印尼經營(其中包括)博彩業務。通函之董事會函件指出，如貴公司之法律顧問美邁斯律師事務所告知，根據香港賭博條例，香港並無規定於郵輪上經營博彩活動須取得牌照，因博彩活動只會在香港境外進行。董事會函件亦指出，在香港境外於郵輪上經營博彩活動並無違反香港賭博條例，而貴公司將(就其作為擁有郵輪之NCML集團之股東所能)確保，只要貴公司於郵輪擁有直接及間接權益，則於該等郵輪上經營博彩活動將符合適用於經營該等活動之法例及／或不會違反香港賭博條例(以適用者為限)。

誠如董事會函件所述，Evervalue為於郵輪上經營博彩活動之營運商，而有關博彩活動之相關收益及開支之賬冊及記錄由賭場營運商Evervalue保存。倘Evervalue所經營之任何博彩活動乃不合法，貴集團將終止分租協議並物色另一名分租人。股東務須注意，倘Evervalue於郵輪上進行之博彩活動並不符合適用於經營該等活動之法例及／或違反香港賭博條例(以適用者為限)，NCML可能適時或可能無法適時物色取代分租人，則NCML(作為郵輪之實益擁有人)之經營業績可能會受到不利影響。

股東務須注意，根據聯交所於二零零三年三月十一日就「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」而發出之指引，倘貴集團從事賭博活動而經營該等賭博活動：(i)未能符合經營該等活動之地區之適用法例；及／或(ii)違反香港賭博條例，以致貴公司或其業務可能會根據主板上市規則第8.04條被視作不適宜上市，聯交所或會指令貴公司採取補救措施及／或暫停買賣或取消其證券之上市地位。

推薦意見

經考慮上述因素，尤其：

- (i) 於二零零三財政年度、二零零四財政年度及中期期間，貴集團超過60%之總收益乃來自其船舶租賃業務，而於中期期間，貴集團超過90%之經營溢利乃來自其船舶租賃業務；
- (ii) 郵輪(其全部權益由NCML持有)於過去兩個財政年度及截至二零零四年十月三十一日止七個月錄得穩定經營業績，淨溢利率保持強勁，超過70.0%；
- (iii) 透過增加其於NCML之股權，而NCML擁有穩定之盈利能力，貴集團日後可望藉著亞太區經濟復甦而受惠；
- (iv) 代價將根據該協議之規定調整，令買方同意支付NCML於其於二零零四年十月三十一日之管理賬目之綜合資產淨值(即約3,800,000美元)與其於完成日期之經審核賬目之綜合資產淨值兩者之差額之20%；
- (v) 第二批可換股債券之年利率1.0厘介乎可資比較發行事項之利率範圍，並低於貴集團之平均外間借貸率約2.465厘；及
- (vi) 換股價分別較貴公司於二零零四年三月三十一日之經審核綜合有形資產淨值及貴公司於二零零四年九月三十日之未經審核綜合有形資產淨值大幅溢價約122.2%及100.6%，並較該公佈刊登前之收市價溢價約1.6%，介乎可資比較發行事項之範圍，

吾等認為，該協議(包括發行第二批可換股債券及根據第二批可換股債券而將予發行之換股股份)之條款對獨立股東之利益而言乃公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈之決議案以批准該協議。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
38樓3808室
新世紀集團香港有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
道亨證券有限公司
執行董事 企業融資董事
蔡詠詩 梁念吾

謹啟

二零零五年一月三十一日

1. 財務概要

以下為摘錄自本公司有關年報及中期報告之財務資料。

(i) 業績

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額					
持續經營業務	161,255	120,899	254,416	116,817	19,586
已終止及將終止經營業務	—	42	140	2,596	4,914
	<u>161,255</u>	<u>120,941</u>	<u>254,556</u>	<u>119,413</u>	<u>24,500</u>
收入／銷售成本	<u>(129,321)</u>	<u>(104,765)</u>	<u>(210,253)</u>	<u>(101,432)</u>	<u>(15,980)</u>
毛利	31,934	16,176	44,303	17,981	8,520
其他收入及收益	3,447	2,063	2,591	3,271	2,433
銷售及分銷開支	(1,071)	(1,120)	(1,743)	(2,832)	(3,264)
行政開支	(15,286)	(13,010)	(27,583)	(31,960)	(33,792)
其他經營收入／(開支)淨額	—	—	25,798	(22,024)	(147,103)
	<u>19,024</u>	<u>4,109</u>	<u>43,366</u>	<u>(35,564)</u>	<u>(173,206)</u>
經營業務溢利／(虧損)					
融資成本	(1,261)	(719)	(1,626)	(2,348)	(4,522)
分佔溢利及虧損：					
— 聯營公司	5,578	7	44	—	(4,267)
— 一家共同控制機構	—	—	—	—	203
權益減值：					
— 一家聯營公司	—	—	—	—	(3,500)
— 一家共同控制機構	—	—	—	—	(24,250)
一家共同控制機構商譽攤銷	—	—	—	—	(3,750)
	<u>23,341</u>	<u>3,595</u>	<u>42,490</u>	<u>(29,578)</u>	<u>(181,285)</u>
除稅前溢利／(虧損)					
持續經營業務	23,341	3,595	42,490	(29,578)	(181,285)
已終止及將終止經營業務	—	(198)	(706)	(8,334)	(32,007)
	<u>23,341</u>	<u>3,397</u>	<u>41,784</u>	<u>(37,912)</u>	<u>(213,292)</u>
稅項－持續經營業務	—	—	(106)	(25)	(30)
	<u>23,341</u>	<u>3,397</u>	<u>41,678</u>	<u>(37,937)</u>	<u>(213,322)</u>
未計少數股東權益前溢利／(虧損)					
少數股東權益	1,672	3,342	6,172	13,288	1,154
	<u>25,013</u>	<u>6,739</u>	<u>47,850</u>	<u>(24,649)</u>	<u>(212,168)</u>
股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額					
每股盈利／(虧損)					
基本	<u>2.9919仙</u>	<u>0.8106仙</u>	<u>5.75仙</u>	<u>(3.56)仙</u>	<u>(41.92)仙</u>
攤薄	<u>2.7622仙</u>	<u>0.8087仙</u>	<u>5.67仙</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
股息	<u>1.2仙</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>	<u>無</u>

(ii) 資產與負債

	九月三十日 二零零四年 千港元	三月三十一日 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產				
商譽及負商譽	—	—	—	(1,558)
固定資產	69,753	73,210	52,961	7,167
數據庫	—	—	808	1,370
投資物業	233,624	155,895	114,920	126,040
發展中物業	—	—	—	—
所佔共同控制機構權益	—	—	—	—
所佔聯營公司權益	88,044	53	12	23,400
收購投資物業之按金	1,938	5,300	—	—
其他資產	780	780	780	780
	<u>394,139</u>	<u>235,238</u>	<u>169,481</u>	<u>157,199</u>
流動資產				
持作轉售物業	10,111	10,111	10,111	10,111
存貨	1,085	954	1,145	2,736
應收貿易賬款、預付款項及按金	35,106	43,169	33,715	5,000
有抵押短期投資	51,687	51,217	8,827	945
現金及現金等價物	26,656	48,263	72,220	4,443
	<u>124,645</u>	<u>153,714</u>	<u>126,018</u>	<u>23,235</u>
流動負債				
應付融資租約即期部分	—	5	14	14
計息銀行貸款、透支 及其他借貸	14,235	12,074	12,658	43,768
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付貸款	60,670	76,990	59,838	13,873
應繳稅項	33	33	36	30
應付關連公司款項	6,309	6,454	6,524	—
	<u>81,247</u>	<u>95,556</u>	<u>79,070</u>	<u>57,685</u>

(ii) 資產與負債 (續)

	九月三十日 二零零四年 千港元	三月三十一日 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
流動資產／(負債)淨額	<u>43,398</u>	<u>58,158</u>	<u>46,948</u>	<u>(34,450)</u>
總資產減流動負債	437,537	293,396	216,429	122,749
非流動負債				
應付融資租約	—	—	(5)	(19)
計息銀行貸款、透支及 其他借貸	78,200	(41,175)	(17,371)	(23,472)
可換股債券	<u>82,409</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>160,609</u>	<u>(41,175)</u>	<u>(17,376)</u>	<u>(23,491)</u>
	276,928	252,221	199,053	99,258
少數股東權益	<u>(18,350)</u>	<u>(19,905)</u>	<u>(23,332)</u>	<u>(1,840)</u>
	<u>258,578</u>	<u>232,316</u>	<u>175,721</u>	<u>97,418</u>
股本及儲備				
已發行股本	8,370	8,317	8,314	4,743
儲備	<u>250,208</u>	<u>223,999</u>	<u>167,407</u>	<u>92,675</u>
	<u>258,578</u>	<u>232,316</u>	<u>175,721</u>	<u>97,418</u>

2. 經審核財務資料

以下為載於本公司年報之核數師對本公司截至零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報表之報告：

「核數師報告



致新世紀集團香港有限公司
(前稱萬亞行國際控股有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
列位股東

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊載於第30至120頁按照香港公認會計原則編製之財務報表。

董事及核數師之個別責任

貴公司董事須負責編製真實與公平之財務報表。在編製該等財務報表時，董事必須貫徹採用合適之會計政策。我們之責任是根據審核工作之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並向股東報告。

意見之基礎

我們是按照香港會計師公會頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核與財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評估董事於編製該等財務報表時所作之重大估計及判斷、所釐定之會計政策是否適合貴公司及貴集團之具體情況，及是否貫徹運用並充份披露該等會計政策。

我們在策劃及進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份之憑證，就該等財務報表是否存在重大錯誤陳述作出合理之確定。在作出意見時，我們亦已衡量該等財務報表所載資料在整體上是否足夠。我們相信，我們之審核工作已為下列意見建立合理之基礎。

基本不明朗因素

我們在達成意見時，曾考慮財務報表內就提呈基準所作之披露是否足夠。誠如財務報表附註2中已詳述，即使貴集團於二零零二年三月三十一日錄得34,450,000港元之綜合流動負債淨額，財務報表乃按持續經營基準編製，其真確性須視乎貴集

團之主要往來銀行會否繼續支持及／或能否取得新資金而定。我們認為，在財務報表已作適當之披露及估計，而我們在此方面並無保留意見。

意見

我們認為，此財務報表均真實與公平地反映 貴公司與 貴集團於二零零二年三月三十一日之財政狀況，及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定而妥善編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零零二年七月二十六日」

以下為摘錄自本公司之截至二零零四年三月三十一日止年度之年報之經審核財務報表連同有關財務報表附註。

「綜合損益表

截至二零零四年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	5		
持續經營業務		254,416	116,817
已終止及將終止經營業務	6	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	5	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	7	25,798	(22,024)
		<u>43,366</u>	<u>(35,564)</u>
經營業務溢利／(虧損)	7		
融資成本	8	(1,626)	(2,348)
分佔一家聯營公司溢利		44	—
		<u>41,784</u>	<u>(37,912)</u>
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	6	(706)	(8,334)
		<u>41,784</u>	<u>(37,912)</u>
稅項－持續經營業務	10	(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	11及32(a)	<u>47,850</u>	<u>(24,649)</u>
每股盈利／(虧損)	12		
基本		<u>5.75仙</u>	<u>(3.56)仙</u>
攤薄		<u>5.67仙</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非流動資產			
商譽及負商譽	13	—	—
固定資產	14	73,210	52,961
數據庫	15	—	808
投資物業	16	155,895	114,920
發展中物業	17	—	—
所佔共同控制機構權益	19	—	—
所佔聯營公司權益	20	53	12
收購投資物業之按金	39(c)	5,300	—
其他資產	21	780	780
		<u>235,238</u>	<u>169,481</u>
流動資產			
持作轉售物業	22	10,111	10,111
存貨	23	954	1,145
應收貿易賬款、預付款項及按金	24	43,169	33,715
有抵押短期投資	25	51,217	8,827
現金及現金等價物	26	48,263	72,220
		<u>153,714</u>	<u>126,018</u>
流動負債			
應付融資租約即期部分	27	5	14
計息銀行貸款、透支 及其他借貸	28	12,074	12,658
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付貸款	29	76,990	59,838
應繳稅項		33	36
應付關連公司款項	38(b)	6,454	6,524
		<u>95,556</u>	<u>79,070</u>

綜合資產負債表 (續)

二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
流動資產淨額		<u>58,158</u>	<u>46,948</u>
總資產減流動負債		293,396	216,429
非流動負債			
應付融資租約	27	—	(5)
計息銀行貸款、透支及 其他借貸	28	<u>(41,175)</u>	<u>(17,371)</u>
		<u>(41,175)</u>	<u>(17,376)</u>
		252,221	199,053
少數股東權益	38(c)	<u>(19,905)</u>	<u>(23,332)</u>
		<u>232,316</u>	<u>175,721</u>
股本及儲備			
已發行股本	30	8,317	8,314
儲備	32(a)	<u>223,999</u>	<u>167,407</u>
		<u>232,316</u>	<u>175,721</u>

綜合股東權益變動報表概要

截至二零零四年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
年初之股東權益總額		175,721	97,418
重估盈餘	14	8,748	—
外國機構之財務報表 換算之滙兌調整	32(a)	(97)	1,966
未於損益表確認之 收益淨額		8,651	1,966
發行股份，包括股份溢價	30	94	103,138
發行新股開支	30	—	(2,152)
年度溢利／(虧損)淨額		47,850	(24,649)
於三月三十一日之股東權益總額		232,316	175,721

綜合現金流量表

截至二零零四年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
經營業務之現金流量			
除稅前溢利／(虧損)		41,784	(37,912)
就下列各項之調整：			
融資成本		1,626	2,348
分佔一家聯營公司溢利		(44)	—
利息收入	5	(458)	(311)
出售／撇銷固定資產之虧損	7	202	922
折舊	7	9,676	10,815
數據庫攤銷及減值	7	808	562
固定資產減值	7	—	1,475
商譽攤銷及減值	7	—	742
有價證券之未變現虧損／(收益)	7	(995)	373
確認為收入之負商譽	5	—	(1,558)
投資物業重估虧絀／(盈餘)	7	(28,174)	11,120
固定資產重估虧絀	7	—	52
過時存貨撥備	7	—	1,837
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		24,425	(9,535)
存貨之減少		191	293
應收貿易賬款、預付款項及按金之增加		(9,454)	(24,923)
有抵押短期投資增加		(41,395)	(8,255)
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付賬款之增加		17,152	42,315
應付一家關連公司 款項之減少		(70)	(513)
與聯營公司結餘之變動		(4)	(12)
收購投資物業之訂金之增加		(5,300)	—
經營業務動用之現金		(14,455)	(630)
已收利息		458	311
已付利息		(1,626)	(2,348)
已付香港利得稅		(102)	(19)
經營業務現金流出淨額		(15,362)	(532)
持續經營業務		(15,362)	(532)
已終止及將終止經營業務		(363)	(2,154)
		(15,725)	(2,686)

綜合現金流量表 (續)

截至二零零四年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
經營業務現金流出淨額			
— 第60頁		(15,725)	(2,686)
投資活動之現金流量			
購買固定資產	14	(22,897)	(4,701)
出售固定資產所得款項		2	39
收購一家附屬公司		—	271
收購投資物業	16	(11,521)	—
投資活動現金流出淨額			
持續經營業務		(34,416)	(4,259)
已終止及將終止經營業務		—	(132)
		(34,416)	(4,391)
融資活動之現金流量			
發行新股所得款項	30	94	103,138
發行新股開支		—	(2,152)
一名少數股東注資		—	2,036
融資租約租金款項之資本部分		(14)	(14)
應付一名少數股東款項增加		2,899	8,842
新增銀行貸款		48,000	—
新增其他貸款		395	15,000
償還銀行貸款		(25,225)	(6,314)
償還其他貸款		—	(31,288)
融資活動現金流入淨額			
— 持續經營業務		26,149	89,248
現金及現金等價物增加淨額		(23,992)	82,171
年初之現金及現金等價物		71,807	(10,579)
滙率波動(淨額)之影響		(15)	215
年終之現金及現金等價物		<u>47,800</u>	<u>71,807</u>
現金及現金等價物之結存分析			
現金及銀行結存	26	2,071	3,059
購入時原定屆滿期限不足三個月			
— 之無抵押定期存款	26	46,192	69,161
銀行透支	28	(463)	(413)
		<u>47,800</u>	<u>71,807</u>

財務報表附註

二零零四年三月三十一日

1. 公司資料

新世紀集團香港有限公司之註冊地址位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務為投資控股。附屬公司之主要業務為提供船舶租賃服務、酒店經營、物業投資、證券買賣、透過網站提供物業資訊及監察服務。

年內，本集團已經終止製造及銷售無線耳機。

本公司為New Century Worldwide Capital Limited之附屬公司，該公司乃Huang Group (BVI) Limited (在英屬處女群島註冊成立之公司)之間接全資附屬公司。按董事之意見，Huang Group (BVI) Limited乃由一項全權信託實益及全資擁有。

2. 經修訂會計實務準則(「會計準則」)及詮釋之影響

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於本財務報表所披露之款額之主要影響概述如下：

會計準則第12項規定本期間之應課稅溢利及虧損產生之應繳或退回所得稅(本期間稅項)，及主要因應課稅及可扣減暫時差異及未動用稅務虧損結轉而產生之未來應繳或退回所得稅(遞延稅項)之會計方法。

該會計準則對本財務報表所記錄之所得稅金額並無重大影響。然而，現作出較以往規定更詳盡之有關附註披露。有關資料詳載於財務報表附註10，並包括本年度會計溢利／虧損及稅項開支／收入之對賬。

詮釋第20項規定因重估若干不予折舊資產及投資物業而產生之遞延稅務資產或負債須根據透過出售撥回該資產之賬面值隨後所得之稅務效果而計算。本集團已應用此項政策，就根據會計準則第12項所計算遞延稅項而重估其投資物業，惟並無因此產生任何重大財務影響。

3. 主要會計政策概要

編製基準

本財務報表乃根據香港會計實務準則、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，本財務報表乃按歷史成本準則編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其各附屬公司截至二零零四年三月三十一日止年度之財務報表。年內購入或出售附屬公司之業績乃分別由收購之生效日期起計入綜合財務報表或結算至出售之生效日期。本集團內部公司間之所有重大交易及結餘均於編製綜合賬目時對銷。

少數股東權益指外界股東於本公司附屬公司業績及資產淨值中所佔之權益。

3. 主要會計政策概要 (續)

附屬公司

附屬公司為本公司直接或間接控制其財務及經營政策以因應其業務得益之公司。

附屬公司之業績乃按已收及應收股息數額列入本公司損益表內。本公司於附屬公司之權益乃按成本值或任何減值虧損列賬。

合營公司

合營公司乃指按合約安排成立之公司，據此，本集團及其他各方共同進行一項經濟業務。合營公司以獨立實體方式經營，而本集團及其他各方擁有其中之權益。

由合營人訂立之合營協議訂明合營各方之出資額、合營期及合營公司解散時將資產變現之基準。合營公司業務帶來之損益及任何盈餘資產分派，均由合營人按各自之出資比例或按合營協議之條款分攤。

合營公司之處理方式如下：

- (a) 如本公司直接或間接擁有合營公司單方面控制權，會視作附屬公司；
- (b) 如本公司並無擁有合營公司單方面控制權，惟直接或間接擁有共同控制權，會視作共同控制機構；
- (c) 如本公司並無擁有合營公司單方面或共同控制權，惟直接或間接擁有不少於20%之合營公司註冊股本及有能力對其行使重大影響力，會視作聯營公司；或
- (d) 如本公司直接或間接持有少於20%之合營公司註冊股本，惟無擁有其共同控制權或無能力對其行使重大影響力，會視作長期投資。

共同控制機構

共同控制機構為由多方共同控制之合營公司，而各合營人均無擁有其經濟活動之單方面控制權。

本集團佔共同控制機構之收購後業績及儲備分別載於綜合損益表及綜合儲備。本集團於共同控制機構之權益乃根據會計權益法按本集團應佔之資產淨值減任何減值虧損列入綜合資產負債表。因收購共同控制機構帶來之商譽或負商譽會計入作為本集團所佔共同控制機構權益之一部分。

聯營公司

聯營公司既非附屬公司，亦非共同控制機構，乃本集團長期擁有不少於20%投票權權益，且可對其行使重大影響力之公司。

本集團所佔聯營公司收購後業績及儲備分別計入綜合損益表及綜合儲備內。本集團於聯營公司之權益以權益會計法按本集團分佔資產淨值減任何減值虧損列入綜合資產負債表。

商譽

收購附屬公司及共同控制機構產生之商譽為購買代價超逾本集團應佔於收購日期所購入該附屬公司及共同控制機構之可識別資產及負債之公平價值之數額。

收購帶來之商譽在綜合資產負債表內確認為資產，並按其估計可使用年期三至五年以直線法攤銷。

3. 主要會計政策概要 (續)

商譽 (續)

出售附屬公司或共同控制機構時，出售損益按於出售日期之淨資產計算，並包括應佔而仍未攤銷之商譽款額及任何有關儲備（視情況而定）。

商譽之賬面值會每年檢討，並在有需要之情況下因應減值撇減。過往確認之商譽減值虧損不會逆轉，除非減值虧損因性質特殊且預計非屬經常性之外在事件而引致，以及於結算日後發生可使有關事件之影響逆轉之外在事件則作別論。

負商譽

收購附屬公司產生之負商譽為本集團應佔所購入可識別資產及負債於收購日期之公平價值超逾購買代價之數額。

倘負商譽關乎已在收購計劃確定並可準確計算之預計日後虧損及開支，但不代表於收購日期之可識別負債，則該部分之負商譽會於日後虧損及開支確認時在綜合損益表確認為收入。

倘負商譽並不關乎於收購日期之可識別預期日後虧損及開支，負商譽會在綜合損益表內按所收購可折舊／可攤銷資產之尚餘平均可用年期12個月以系統化之基準確認。任何負商譽超逾所收購非貨幣性資產公平價值之款額，會即時確認為收入。

出售附屬公司時，出售損益按於出售日期之淨資產計算，並包括應佔而仍未在綜合損益表確認之負商譽款額及任何有關儲備（視情況而定）。

資產減值

於每個結算日，均會評估有否任何跡象顯示任何資產出現減值，或已於過往年度確認之資產減值虧損是否不再存在或經已減少。如出現任何該等跡象，會估計資產之可收回款額。資產之可收回款額按資產使用價值或淨銷售價（以較高者為準）計算。

只有在資產賬面值超逾其可收回款額之情況下，方會確認減值虧損。減值虧損會自其出現期間之損益表扣除，除非資產乃按重估值列賬，否則減值虧損會就重估資產按有關會計政策列賬。

只有在用以釐定資產可收回款額之估計方法出現變動之情況下，過往確認之減值虧損方會逆轉，惟倘於過往年度並未就資產確認減值虧損，有關款額不得高於原定釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。逆轉之減值虧損會撥入其出現期間之損益表，除非資產乃按重估值列賬，在此情況下，逆轉之減值虧損會按涉及重估資產之有關會計政策列賬。

固定資產及折舊

(a) 印尼酒店物業

印尼酒店物業包括土地及樓宇，按成本值減累積折舊及任何減值虧損入賬。

折舊以直線法將土地及樓宇之成本按剩餘租期撇銷。

3. 主要會計政策概要 (續)

固定資產及折舊 (續)

(b) 香港辦公室物業

香港辦公室物業按每個財政年度完結時進行之每年專業估值之公開市值列賬。物業價值之變動按個別物業計入物業重估儲備變動。倘按個別物業計算之應佔儲備總額不足以彌補虧絀，則不足數額自損益表扣除。其後之任何重估盈餘概撥入損益表，惟款額只以過往扣除之虧絀為限。

折舊以直線法將香港辦公室物業之估值按剩餘租期撇銷。

(c) 其他固定資產

其他固定資產(投資物業除外)按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。資產成本包括購買價及將其達致現今操作狀況及地點作擬定用途之任何直接費用。固定資產投入運作後之支出(如維修保養費用)，一般於支出期間自損益表扣除。如能明確顯示該等支出預期可增加日後使用該固定資產之經濟效益，則支出會作為該項資產之額外成本。

其他固定資產之折舊按各項資產之估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。計算所用之主要年率如下：

租約物業裝修	按剩餘租約年期
廠房及機器	10%－20%
傢俬、裝置及設備	10%－33.3%
汽車	20%

出售固定資產時，因過往估值變現之物業重估儲備相應部分將直接轉撥至保留溢利。出售或棄用固定資產時計入損益表之盈虧乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

數據庫

數據庫乃按組合數據庫之直接成本(為取得交易數據之成本)減累積攤銷及任何減值虧損列賬。攤銷乃按其估計可使用年期撇減數據庫之成本予以提撥。就此採用之主要年率為25%。

投資物業

投資物業乃因具有投資潛力而計劃長期持有之已完成興建及發展之土地及樓宇權益。該等物業並無折舊，並根據各財政年度年終時進行之每年專業估值，以公開市值入賬。投資物業價值之變動計入投資物業重估儲備之變動。倘按投資整體計算，該儲備總額不足以彌補虧絀，則不足數額將自損益表扣除。任何日後重估盈餘會以先前已扣除之虧絀數額為限計入損益表。

倘出售一項投資物業，於先前估值變現之投資物業重估儲備之有關部分將撥入損益表。

發展中物業

發展中物業指本集團作為發展商或落成物業之最終業主而擁有權益之物業發展項目。擬作出售之發展中物業權益乃按成本值或改變物業擬定用途當日之賬面值減任何減值虧損列賬。

3. 主要會計政策概要 (續)

持作轉售物業

持作轉售物業(包括已完成物業)列作流動資產，並以成本值及可變現淨值之較低者列賬。成本包括購入及發展該等物業之所有直接應佔開支及其他該等物業之直接應佔成本。可變現淨值按個別投資基準，參考現行市場價格而釐定。

短期投資

短期投資指持作買賣用途之股本證券投資，以個別投資基準按結算日該等投資之市價計算之公平價值列賬。證券公平價值變動產生之盈虧於產生期間計入損益表或自損益表扣除。

存貨

存貨按成本值或可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以先入先出法計算，倘為半成品及製成品，則包括直接材料、直接工資及間接費用之有關部分。可變現淨值乃以預計售價減任何估計完工及出售所產生之其他費用而釐定。

其他資產

其他資產指會籍債券及按成本減任何減值虧損列賬。

租賃資產

凡將擁有資產之絕大部分收益及風險(法定業權除外)撥歸本集團之租約均列為融資租約。於融資租約生效時，租賃資產成本乃按最低租金之現值撥作資本，連同承擔(不包括利息部分)一併記錄，以反映資產購買及融資。

撥作融資租約持有之資產乃計入固定資產內，並按該等資產之租約年期及估計可使用年期(以較短者為準)折舊。該等租約之融資成本則自損益表扣除，藉以在租約年期內以固定比率扣除。

透過融資有關之租購合約收購之資產入賬列作融資租約，並於估計使用年期內折舊。

凡擁有資產之絕大部分收益及風險均由租賃公司保留之租約，均視作經營租約處理。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租賃之資產列為非流動資產，而按經營租約應收之租金會按租期以直線法撥入損益表。倘本集團為承租人，按經營租約應付之租金按租期以直線法在損益表扣除。

所得稅

所得稅包括本期間稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或若有關項目於相同或不同期間在權益中確認，則直接在權益中確認。

遞延稅項就於結算日資產與負債之稅基及其於財務報告中之賬面值兩者間之所有暫時差異以負債法撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認：

- 惟於一項交易進行時產生商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之遞延稅項負債除外；及
- 就有關於附屬公司及聯營公司之投資產生之應課稅暫時差異而言，惟於暫時差異之撥回時間可以控制及暫時差異有可能不會於可預見未來撥回除外。

3. 主要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異及未被動用之稅項資產與稅項虧損之結轉確認，惟僅以有可能以應課稅溢利抵銷可扣減暫時差異及可動用結轉未被動用稅項資產及稅項虧損為限：

- 惟於一項非業務合併交易進行時產生負商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產除外；及
- 就於附屬公司及聯營公司之投資產生之可扣減暫時差異而言，遞延稅項資產僅以暫時差異有可能於可預見未來撥回及可動用應課稅溢利以抵銷暫時差異為限確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產與負債以資產被變現或負債清還之期間之預期適用稅率，按於結算日已制定或實際已制定之稅率（及稅務法例）計算。

外幣

以外幣進行之交易均按交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之適用匯率換算。滙兌差額撥入損益表。

綜合賬目時，海外附屬公司及聯營公司之財務報表乃採用投資淨額法換算為港元。海外附屬公司及聯營公司之損益表按年內之加權平均匯率換算為港元，而資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。所產生之換算差額在滙兌換算儲備中列賬。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日之匯率換算為港元。海外附屬公司整個年度定期產生之現金流量按年度加權平均匯率換算為港元。

確認收入

當經濟效益有可能流入本集團而收入金額能可靠地計算時，收入按下列方式入賬：

- (a) 船舶租賃服務收入方面，根據有關協議所載之條款以時間比例法計算；
- (b) 酒店經營收入方面，於提供服務時計算；
- (c) 租金收入方面，按租期以時間比例法計算；
- (d) 服務收入方面，於提供服務時計算；
- (e) 買賣有價證券方面，按交易日計算；
- (f) 訂戶收入方面，按累計基準計算；
- (g) 出售貨品方面，當擁有權之重大風險及回報已轉歸買家，而本集團對所出售之貨品再無有關擁有權之管理或實際控制權時入賬；及
- (h) 利息收入方面，按未償還本金及適用之實際利率按時間比例計算。

3. 主要會計政策概要 (續)

有關連人士

倘其中一方直接或間接地控制另一方或對另一方之財務及業務決定行使重大影響，彼等被視為有關連人士。倘受共同控制或共同重大影響，則有關方面亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司。

僱員福利

結轉有薪假期

本集團根據僱傭合約按公曆年向僱員提供有薪年假。在若干情況下，於結算日仍未享用之假期允許結轉，由有關僱員在下一個年度享用。由於本年度之數額不大，本集團並無就此累計有關款項。

僱傭條例長期服務金

本集團若干僱員已達致香港僱傭條例所規定之服務年限，有資格於其僱傭關係終止時享有長期服務金。倘僱傭關係之終止符合香港僱傭條例所規定之情況，本集團將有責任支付長期服務金。本集團認為現時之情況不大可能會造成本集團之資源於日後出現重大外流，故並無就該項可能須作出之付款確認撥備。

退休福利計劃

根據強制性公積金計劃條例及職業退休計劃條例（「職業退休計劃條例」），本集團為其僱用而符合資格參與退休福利計劃之香港僱員提供退休福利。本集團之香港僱員根據強制性公積金計劃或強制性公積金豁免職業退休計劃條例計劃可享有退休福利，據此，本集團須作出僱主自願供款。供款乃依據僱員基本薪酬之百分比計算，並根據該等計劃之規則於須予支付時計入損益表。兩項計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理之基金持有。倘僱員於可享有本集團僱主全數供款前退出強制性公積金豁免職業退休計劃條例計劃，則本集團持續須付之供款由有關已沒收供款之金額中扣減。

本集團亦根據一家法定獲授權保險公司提供之老年儲蓄計劃向所僱用之印尼酒店業務僱員提供退休福利。供款乃依據僱員基本薪金之百分比計算，並根據上述計劃之規則於須予支付時計入損益表。該計劃之資產與本集團之資產分開，並由獨立管理之基金持有。

購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃，其目的在於為本集團之成功營運作出貢獻之合資格參與人給予鼓勵及回報。根據購股權計劃授出之購股權之財務影響並無計入本公司或本集團之資產負債表，直至購股權獲行使為止。損益表或資產負債表內並無扣減其成本。

於購股權獲行使時，所發行之股份由本公司按股份之面值登記為額外股本，每股股份之行使價超過股份面值之差額由本公司計入股份溢價賬。於行使日期前註銷或失效之購股權從未行使購股權登記冊中刪除。

3. 主要會計政策概要 (續)

撥備

在過往事項引致現行責任(法定或推定)出現，而日後可能須流出資源以承擔責任之情況下，方會確認撥備，惟須為可以可靠方式估計責任之款額。

如貼現之影響重大，就撥備確認之款額為預計日後須用以承擔責任之開支於結算日之現值。因應時間而致折讓現值之上升，會在損益表列為融資成本。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及購入後一般在三個月內到期及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較小之短期高度流動性投資，扣除應要求償還並構成本集團現金管理之組成部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭現金及銀行存款(包括定期存款)。

4. 分類資料

分類資料以兩種分類方式提呈：(i)以業務分類為其主要呈報方式；及(ii)以地區分類作為次要呈報方式。

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一項酒店物業；
- (c) 物業投資分類部門投資於有潛力帶來租金收入之優質辦公室單位；
- (d) 證券買賣部門負責買賣有價證券作短期投資用途；
- (e) 互聯網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；及
- (f) 其他部門從事上述以外而對本集團之貢獻不大之業務。

已終止及將終止經營業務

- (g) 膠卷沖印部門在中國內地經營膠卷沖印零售店；及
- (h) 電子產品部門負責開發、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於財務報表附註6。

本集團決定地區分類時，會按客戶所在地劃分收益所屬分類，亦按資產所在地劃分資產所屬分類。

本年度內並無分類間銷售及轉讓。

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類

下表呈列本集團按業務分類之收入、溢利／(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

	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			
	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	綜合 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>	48,193
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>

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團	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	
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											<u>(4,830)</u>
經營業務虧損											(35,564)
融資成本											<u>(2,348)</u>
除稅前虧損											(37,912)
稅項											<u>(25)</u>
未計少數股東 權益前溢利											(37,937)
少數股東權益											<u>13,288</u>
股東應佔日常業務 虧損淨額											<u><u>(24,649)</u></u>

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團	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							膠卷沖印	電子產品	小計	
	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	千港元	千港元	千港元	
分類資產	38,571	44,974	201,045	51,217	1,247	—	337,054	—	64	64	337,118
聯營公司權益	—	—	—	—	53	—	53	—	—	—	53
未分配資產											51,781
總資產											388,952
分類負債	41,065	16,864	8,639	13,454	2,102	—	82,124	135	20	155	82,279
未分配負債											54,452
總負債											136,731
其他分類資料：											
折舊及攤銷	—	8,258	338	—	1,131	—	9,727	—	4	4	9,731
未分配金額											507
											10,238
經確認負商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
在損益表確認 之減值虧損	—	—	—	—	246	—	246	—	—	—	246
有價證券未變現收益	—	—	—	(995)	—	—	(995)	—	—	—	(995)
資本支出	—	1,167	31,884	—	45	—	33,096	—	—	—	33,096
未分配金額											1,322
											34,418

4. 分類資料 (續)

(a) 業務分類 (續)

本集團	截止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	
分類資產	27,862	52,790	127,051	8,979	2,786	47	219,515	—	346	346	219,861
聯營公司權益	—	—	—	—	12	—	12	—	—	—	12
未分配資產											75,626
總資產											295,499
分類負債	37,379	15,322	8,115	—	2,571	49	63,436	135	296	431	63,867
未分配負債											32,579
總負債											96,446
其他分類資料： 折舊及攤銷	—	8,536	133	—	1,937	—	10,606	158	410	568	11,174
未分配金額											203
											11,377
經確認負商譽	—	—	—	—	—	—	—	—	1,558	1,558	1,558
在損益表確認 之減值虧損	—	—	—	—	742	—	742	—	—	—	742
有價證券未變現 虧損	—	—	—	373	—	—	373	—	—	—	373
資本支出 未分配金額	—	3,615	318	—	32	—	3,965	—	135	135	4,100
											601
											4,701

(b) 地區分類

下表呈列本集團按地區分類之收入及若干資產及資本支出之資料。

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 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 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	17,757	20,501	207,222	73,873	31,595	27,619	256,574	121,993
其他分類資料：								
總資產	55,900	64,323	77,134	42,224	255,918	188,952	388,952	295,499
資本支出	1,167	3,615	—	—	33,251	1,086	34,418	4,701

5. 營業額、其他收入及收益

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。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
持續經營業務：		
船舶租賃服務收入	207,222	73,873
酒店經營收入	16,706	18,526
租金收入	8,247	9,554
買賣有價證券所得款項	15,811	11,006
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	6,430	3,858
	<u>254,416</u>	<u>116,817</u>
已終止及將終止經營業務(附註6)：		
提供膠卷沖印服務所得收入	—	1,389
銷售貨品	140	1,207
	<u>140</u>	<u>2,596</u>
	<u>254,556</u>	<u>119,413</u>
其他收入		
利息收入	458	311
上市投資之股息收入	484	—
其他	1,578	1,402
	<u>2,520</u>	<u>1,713</u>
收益		
滙兌收益淨額	71	—
已確認為收入之負商譽	—	1,558
	<u>71</u>	<u>1,558</u>
其他收入及收益	<u>2,591</u>	<u>3,271</u>

6. 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

本年度內，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，有關將終止業務之固定資產之出售虧損及減損合共1,984,000港元，乃關於無線耳機業務之若干經營設備，該等經營設備已撇減至估計售價。並無因出售事項產生任何稅項。

7. 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)：

	附註	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	14	9,676	10,815
數據庫攤銷及減值*	15	808	562
核數師酬金		1,080	993
員工成本(包括附註9之董事酬金， 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		—	742
帶來之商譽減值		—	—
重估虧絀／(盈餘)：			
固定資產		—	52
投資物業	16	(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)。

8. 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>

9. 董事及五位最高薪僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條所披露之本年度董事酬金如下：

	本集團	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
應付予獨立非執行董事之袍金*	240	115
其他酬金：		
執行董事(包括前董事)：		
薪金、津貼及實物利益	3,480	1,828
退休計劃供款	143	51
	<u>3,623</u>	<u>1,879</u>
	<u>3,863</u>	<u>1,994</u>

* 除上文所披露者外，年內並無支付其他酬金予獨立非執行董事。

酬金範圍如下之董事人數：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零港元－1,000,000港元	9	11
1,000,001港元－2,000,000港元	2	—
	<u>11</u>	<u>11</u>

本年度內並無董事作出放棄酬金或同意放棄酬金之安排。

年內，董事就其為本集團服務而獲授5,000,000份購股權，有關詳情載於財務報表附註31。年內授出之購股權價值並無於損益表內扣除，亦並無以其他方式列入上文之董事酬金披露內。

9. 董事及五位最高薪僱員酬金

(b) 五位最高薪僱員酬金

年內五位最高薪僱員包括三位(二零零三年：一位)執行董事，有關其酬金之資料已於上文披露。其餘兩位(二零零三年：四位)非董事最高薪僱員之酬金列載如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
薪金及津貼	1,199	1,758
退休計劃供款	49	80
	<u>1,248</u>	<u>1,838</u>

於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止兩個年度，每位非董事最高薪僱員之酬金屬於1,000,000港元以下範圍。

年內，上述非董事最高薪僱員就其為本集團服務而獲授500,000份購股權，有關詳情載於財務報表附註31。年內授出之購股權價值並無於損益表內扣除，亦並無以其他方式列入上文之最高薪僱員酬金披露內。

10. 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。所增加之香港利得稅稅率於二零零三／二零零四課稅年度生效，並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	—
	<u>7</u>	<u>—</u>
年內稅項開支總額	<u>106</u>	<u>25</u>

10. 稅項 (續)

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	%
除稅前溢利／(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
以往期間之稅項調整	(30)	0.1	—	—	—	—	(30)	0.1
毋須課稅收入	(96)	0.3	—	—	(3,259)	(22.0)	(3,355)	8.8
不可扣稅重估虧損	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絀	(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。

11. 股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額

已計入本公司財務報表之截至二零零四年三月三十一日止年度股東應佔日常業務溢利／(虧損)淨額為虧損淨額4,657,000港元(二零零三年：22,683,000港元)(附註32(b))。

12. 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(附註31)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。

13. 商譽及負商譽

因收購附屬公司而在資產負債表內確認之商譽及負商譽之款額如下：

	本集團	
	負商譽	商譽
	千港元	千港元
成本：		
年初及年終	2,077	156,447
累積攤銷及減值：		
年初及年終	(2,077)	(156,447)
賬面淨值：		
於二零零四年三月三十一日	—	—
於二零零三年三月三十一日	—	—

14. 固定資產

本集團

	印尼 長期租約 酒店物業 千港元	香港 中期租約 辦公室物業 千港元	租約物業 裝修 千港元	廠房及 機器 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
成本或估值：							
年初	35,139	1,280	23,933	836	18,572	4,616	84,376
添置	—	19,662	824	—	1,225	1,186	22,897
轉撥至投資物業 (附註16)	—	(1,280)	—	—	—	—	(1,280)
出售／撇銷	—	—	(984)	—	(2,654)	—	(3,638)
重估盈餘	—	8,593	—	—	—	—	8,593
於二零零四年 三月三十一日	<u>35,139</u>	<u>28,255</u>	<u>23,773</u>	<u>836</u>	<u>17,143</u>	<u>5,802</u>	<u>110,948</u>
包括：							
成本	35,139	—	23,773	836	17,143	5,802	82,693
二零零四年三月 三十一日估值	<u>—</u>	<u>28,255</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>28,255</u>
	<u>35,139</u>	<u>28,255</u>	<u>23,773</u>	<u>836</u>	<u>17,143</u>	<u>5,802</u>	<u>110,948</u>
累積折舊及減值：							
年初	5,744	—	9,594	833	13,244	2,000	31,415
年內折舊撥備	2,393	155	3,544	3	2,466	1,115	9,676
出售／撇銷	—	—	(981)	—	(2,453)	—	(3,434)
重估撥回	—	(155)	—	—	—	—	(155)
滙兌調整	68	—	95	—	48	25	236
於二零零四年 三月三十一日	<u>8,205</u>	<u>—</u>	<u>12,252</u>	<u>836</u>	<u>13,305</u>	<u>3,140</u>	<u>37,738</u>
賬面淨值：							
於二零零四年 三月三十一日	<u>26,934</u>	<u>28,255</u>	<u>11,521</u>	<u>—</u>	<u>3,838</u>	<u>2,662</u>	<u>73,210</u>
於二零零三年 三月三十一日	<u>29,395</u>	<u>1,280</u>	<u>14,339</u>	<u>3</u>	<u>5,328</u>	<u>2,616</u>	<u>52,961</u>

本年度內，若干土地及樓宇租予一第三方。因此，該等土地及樓宇按樓宇租出當日之賬面淨值1,280,000港元撥入投資物業。

剩餘土地及樓宇於二零零四年三月三十一日由獨立專業合資格估值師萊坊(香港)有限公司根據現有用途以公開市值進行重估。估值產生之重估盈餘8,748,000港元(附註32(a))已計入物業重估儲備。

倘該等租賃土地及樓宇按歷史成本減累積折舊列賬，則其賬面值應約為19,507,000港元(二零零三年：3,588,000港元)。

於二零零四年三月三十一日，本集團賬面值為28,255,000港元(二零零三年：1,280,000港元)之香港租約辦公室物業已作抵押，作為本集團獲批按揭貸款之擔保(附註28)。

於二零零四年三月三十一日，傢俬、裝置及設備總額包括本集團根據融資租約持有之固定資產之賬面淨值15,000港元(二零零三年：25,000港元)。

14. 固定資產 (續)

本公司

	租約 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	合計 千港元
成本：			
年初	984	3,705	4,689
添置	—	254	254
出售	(984)	(1,093)	(2,077)
二零零四年三月三十一日	—	2,866	2,866
累積折舊：			
年初	979	3,120	4,099
年內撥備	2	278	280
出售	(981)	(1,091)	(2,072)
二零零四年三月三十一日	—	2,307	2,307
賬面淨值：			
二零零四年三月三十一日	—	559	559
二零零三年三月三十一日	5	585	590

15. 數據庫

	本集團 千港元
成本：	
年初及年終	2,247
累積攤銷及減值：	
年初	1,439
年內攤銷 (附註7)	562
於損益表確認之減值 (附註7)	246
二零零四年三月三十一日	2,247
賬面淨值：	
二零零四年三月三十一日	—
二零零三年三月三十一日	808

16. 投資物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
年初	114,920	126,040
添置	11,521	—
轉撥自固定資產(附註14)	1,280	—
重估盈餘／(虧絀)(附註7)	28,174	(11,120)
年終	<u>155,895</u>	<u>114,920</u>

本集團投資物業位於香港，以中期租約持有。

本集團之投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊(香港)有限公司根據現有用途按二零零四年三月三十一日之公開市值重估為合共155,895,000港元。根據估值報告，投資物業之重估盈餘28,174,000港元(二零零三年：重估虧絀11,120,000港元)已在損益表中扣除。本集團主要投資物業之其他詳情載於第123頁。

本集團於二零零四年三月三十一日之賬面總值144,645,000港元(二零零三年：108,320,000港元)之若干投資物業已作抵押，以取得本集團獲授之銀行信貸，詳情見附註28。

年內，投資物業之租金收入總額為8,229,000港元(二零零三年：9,404,000港元)。

17. 發展中物業

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
成本值	41,000	41,000
減值撥備	(41,000)	(41,000)
年終	<u>—</u>	<u>—</u>

去年，本集團收購一家公司之全部已發行股份，該公司已支付訂金20,000,000馬幣(約相等於41,000,000港元)，以收購一項馬來西亞物業。本集團須於物業發展計劃完成時支付餘下建築費31,500,000馬幣(約相等於64,575,000港元)。已支付之訂金入賬列為發展中物業之成本，並按成本扣除減值撥備列賬。

去年，本公司董事因應現行市況就發展中物業賬面值提撥41,000,000港元之減值撥備。

有關本集團發展中物業之詳情載於第124頁。

18. 所佔附屬公司權益

	本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
非上市股份，按成本值	9	10
應收附屬公司款項	732,323	956,132
應付附屬公司款項	(10,355)	(13,208)
	721,977	942,934
減值撥備	(559,765)	(824,133)
	162,212	118,801

與附屬公司之結餘並無抵押、免息及毋須於一年內償還。

主要附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立／註冊 及經營地點	已發行 普通股／ 註冊股本 之面值	本集團應佔 實際權益百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
Balance Profits Limited	英屬處女群島 ／新加坡	1美元	100	100	提供船舶 租賃服務
Capplus Investments Limited	英屬處女群島 ／香港	1美元	100	100	證券買賣
Cambridge City Development Sdn. Bhd.*	馬來西亞	500,002馬幣	100	100	物業投資
利德投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
物業睇水王互聯網有限公司	香港	2港元	79	79	提供網上物業 監察服務
立佳發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
立成發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
查冊通互聯網有限公司	香港	2港元	79	79	提供網上 物業資訊
New Way Vision Sdn. Bhd.*	馬來西亞	2馬幣	100	100	物業投資
P. T. Horizon Bandar Bahru*	印尼	2,200,000美元	50	50	酒店業務
思利投資有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資
豐裕國際發展有限公司	香港	2港元	100	100	物業投資

* 賬目並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young International之任何其他事務所審核。

由於本集團對該附屬公司之董事會擁有控制權，因此，該公司列作附屬公司。

18. 所佔附屬公司權益 (續)

除Balance Profits Limited及Capplus Investments Limited外，以上所有主要附屬公司均由本公司間接持有。

本年度內，總股本為1,000港元之若干暫無業務附屬公司撤銷註冊或清盤。

上表所列乃董事認為對本集團本年度業績有重大影響或佔本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事認為，倘列出其他附屬公司之詳情篇幅會過於冗長。

19. 所佔共同控制機構權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
分佔資產淨值	—	56,556
減值虧損撥備	—	(56,556)
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團於二零零四年三月二十四日出售其於共同控制機構之全部股本權益予一獨立第三方。所產生之收益並不重大，並於本年度之綜合損益表確認為其他收入。

於結算日，已出售共同控制機構之詳情如下：

名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	本集團間接應佔 擁有權益百分比		主要業務
		二零零四年	二零零三年	
連雲港正德麵粉廠 有限公司	中國／中國大陸	—	60	生產及 銷售麵粉
南京有恆麵粉實業 有限公司	中國／中國大陸	—	60	生產及 銷售麵粉

20. 所佔聯營公司權益

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
應佔資產淨額	37	—
應收一家聯營公司款項	16	12
	<u>53</u>	<u>12</u>

應收該聯營公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

20. 所佔聯營公司權益 (續)

本公司間接持有之聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊 成立地點	本集團應佔擁有 權益百分比		主要業務
			二零零四年	二零零三年	
Silver Star Technology Limited*	公司	英屬 處女群島	24	24	投資控股
Legalsearch.com.hk Limited	公司	香港	24	24	提供網上 法律搜尋服務

* 賬目並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young International之任何其他事務所審核。

21. 其他資產

	本集團及本公司	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
會所債券，按成本	780	780

22. 持作轉售物業

本集團之持作轉售物業包括位於馬來西亞估計可變現淨值為9,829,000港元(二零零三年：9,829,000港元)之物業及位於中國成本值為282,000港元(二零零三年：282,000港元)之租約物業。

位於馬來西亞之物業於二零零四年三月三十一日之賬面值由馬來西亞獨立專業特許測量師行Henry Butcher, Lim & Long Sdn Bhd發出之專業估值報告所釐定。該等位於馬來西亞之物業已作抵押，以獲取授予本集團之若干貸款，詳情載於財務報表附註28。

本集團持作轉售之物業之進一步詳情載於第124頁。

23. 存貨

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
原料	600	1,846
半成品	—	721
製成品	362	415
	962	2,982
減：撥備	(8)	(1,837)
	954	1,145

於二零零四年三月三十一日，總存貨954,000港元(二零零三年：1,145,000港元)中，10,000港元(二零零三年：202,000港元)乃按結算日之可變現淨值列賬。

24. 應收貿易賬款、預付款項及按金

與顧客間之貿易條款除新顧客需預先付款外，大部分以信貸形式進行。發票通常須於發出後30日內繳清，除若干已建立深厚關係之顧客外，還款期可延長至90日。每一顧客享有信貸上限。本集團正力求對過期之應收賬款加以嚴謹控制，並設立信貸控制部門將信貸風險減低。高層管理人員會定期審查過期之款項。

以下為應收貿易賬款扣除撥備後，根據發票日期(即貨品付運及提供服務之日期)之賬齡分析。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即日至180日	12,898	2,530
超過180日	337	237
應收貿易賬款	13,235	2,767
預付款項及按金	29,934	30,948
	<u>43,169</u>	<u>33,715</u>

25. 短期投資

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港上市股本投資，按市值	<u>51,217</u>	<u>8,827</u>

於二零零四年三月三十一日，本集團之短期投資30,437,000港元(二零零三年：無)已作抵押，以取得本集團之保證金賬戶信貸(附註29)。除此之外，其餘短期投資合共20,780,000港元(二零零三年：無)已作抵押，以取得本集團之銀行往來賬戶透支及短期貨幣市場貸款。於結算日，該等銀行信貸並未被動用。

26. 現金及現金等價物

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
現金及銀行結存	2,071	3,059
定期存款	46,192	69,161
	<u>48,263</u>	<u>72,220</u>

27. 應付融資租約款項

本集團就其業務租賃若干辦公室設備，此等租約分類為融資租約，尚餘租期為一年。

於二零零四年三月三十一日，融資租約訂明之日後最低租約款項總額及其現值如下：

本集團	最低租約 款項 二零零四年 千港元	最低租約 款項 二零零三年 千港元	最低租約 款項現值 二零零四年 千港元	最低租約 款項現值 二零零三年 千港元
應付款項：				
一年內	5	17	5	14
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	5	—	5
最低融資租約款項總額	5	22	5	19
未來融資費用	—	(3)		
應付融資租約款項淨額總額	5	19		
列為流動負債之部份	(5)	(14)		
長期部份	—	5		

28. 計息銀行貸款、透支及其他借貸

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行透支，有抵押	463	413
銀行貸款，有抵押	49,359	26,584
其他貸款，有抵押	3,427	3,032
	53,249	30,029
須於一年內或應要求償還之銀行透支	463	413
須於以下期間償還之銀行貸款：		
一年內或應要求	8,184	9,213
第二年	4,500	4,921
第三至第五年(包括首尾兩年)	23,400	12,450
五年後	13,275	—
	49,359	26,584
須於一年內或應要求償還之其他貸款	3,427	3,032
	53,249	30,029
分類為流動負債之部分	(12,074)	(12,658)
非流動部分	41,175	17,371

28. 計息銀行貸款、透支及其他借貸 (續)

(a) 本集團若干銀行貸款及透支以下列各項作抵押：

- (i) 本集團持作轉售位於馬來西亞之物業之按揭。於結算日，該等物業之總賬面值約為5,460,000港元(二零零三年：5,460,000港元)(附註22)；
- (ii) 本集團之租賃土地及樓宇以及投資物業之按揭。於結算日，該等資產之總賬面值約為172,900,000港元(二零零三年：109,600,000港元)(附註14及16)；及
- (iii) 本公司出具之公司擔保。

(b) 本集團若干其他貸款以下列各項作抵押：

- (i) 本集團持作轉售位於馬來西亞之物業之按揭。於結算日，該等物業之總賬面值約為4,369,000港元(二零零三年：4,369,000港元)(附註22)；及
- (ii) 一名前任董事出具之個人擔保。

按兩項由本集團之附屬公司德利投資有限公司及思利投資有限公司與渣打銀行(香港)有限公司分別於二零零三年六月十三日及二零零三年十一月二十六日就五年期貸款融資及短期貨幣市場貸款合共55,000,000港元(二零零三年：24,500,000港元)及18,000,000港元(二零零三年：無)之十五年期按揭貸款融資訂定之銀行融資函件，如本集團全年度之資產淨值不足100,000,000港元，即構成可終止協議之事件。

結算日後，於二零零四年四月二日，本集團之附屬公司利德投資有限公司、思利投資有限公司及新世紀物業投資有限公司與渣打銀行(香港)有限公司分別就五年期貸款融資及短期貨幣市場貸款合共52,900,000港元、十五年期按揭貸款融資17,775,000港元及七年期按揭貸款融資31,800,000港元訂立新銀行融資函件，如本集團之資產淨值不足150,000,000港元，即構成可終止協議之事件。

29. 應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款

以下為本集團之應付貿易賬款自貨品購買日期及服務提供日期起計之賬齡分析。

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
即日至180日	23,768	11,372
超過180日	5,037	498
應付貿易賬款	28,805	11,870
應計款項及其他應付賬款	48,185	47,968
	<u>76,990</u>	<u>59,838</u>

應付貿易賬款結餘包括應付一證券交易商之保證金賬款13,451,000港元(二零零三年：無)。該應付保證金賬款乃以本集團之若干短期投資(附註25)作抵押，按1個月香港銀行同業拆息加1.75%計息。

30. 股本

股份

	本集團及本公司	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及繳足股本：		
831,729,914股(二零零三年：831,379,914股)		
每股面值0.01港元之普通股	<u>8,317</u>	<u>8,314</u>

年內，可認購350,000股股份之購股權按認購價0.271港元行使(附註31)，導致發行350,000股每股面值0.01港元之股份，扣除開支前之總現金代價為94,000港元。

年內有關本公司已發行股本上述變動之交易概述如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	合計 千港元
於二零零二年四月一日	<u>474,253,276</u>	<u>4,743</u>	<u>270,895</u>	<u>275,638</u>
年內發行之股份	80,000,000	800	19,200	20,000
配售新股	<u>277,126,638</u>	<u>2,771</u>	<u>80,367</u>	<u>83,138</u>
	<u>357,126,638</u>	<u>3,571</u>	<u>99,567</u>	<u>103,138</u>
發行新股開支	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,152)</u>	<u>(2,152)</u>
於二零零三年三月 三十一日及 二零零三年四月一日	831,379,914	8,314	368,310	376,624
行使購股權	<u>350,000</u>	<u>3</u>	<u>91</u>	<u>94</u>
於二零零四年三月 三十一日	<u>831,729,914</u>	<u>8,317</u>	<u>368,401</u>	<u>376,718</u>

購股權

本公司購股權計劃詳情載於財務報表附註31。

31. 購股權計劃

本公司設有一項購股權計劃（「該計劃」），該計劃之目的乃向為本集團營運成功作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。

該計劃之詳情如下：

(a) 參與者

參與者為本集團任何董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）及僱員及本集團董事會（「董事會」）全權認為對本集團曾有貢獻之本集團任何成員公司之任何顧問（無論是否專業）、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人及服務供應商以及本集團任何股東（「承授人」）。

(b) 認購價

認購價乃由董事會全權釐定，惟不得低於以下較高者：

- (i) 於批授購股權日期（「批授日期」）本公司每股面值0.01港元之股份（「股份」）於聯交所每日報價表所報之收市價；
- (ii) 緊接批授日期前五個營業日股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(c) 股份上限

根據該計劃可能授出之購股權可予發行之股份最多不得超過於採納該計劃日期本公司已發行股本面值之10%（「計劃授權限額」）。計算計劃授權限額時，並不計入根據該計劃條款失效之購股權。

(d) 各參與者獲授購股權之上限

於任何十二個月期間，任何指定單一承授人因根據該計劃可能獲授之購股權連同根據本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權而獲發行之股份總數，最多不可超過已發行股份之1%（「個人限額」）。

(e) 購股權之行使期

購股權可於提呈批授購股權時董事會知會各承授人之期間內行使，惟須於批授日期起計十年內屆滿。

(f) 該計劃之剩餘年期

該計劃將於採納日期起計十年內有效，除另行註銷或經修訂則另當別論。

購股權並無賦予其持有人獲分派股息或在股東大會投票之權利。

31. 購股權計劃 (續)

年內該計劃項下未行使之購股權詳情如下：

參與者姓名 或類別	購股權數目					購股權 批授日期*	購股權行使期	本公司股份價格**		
	於 二零零三年 四月一日	於年內 授出	於年內 獲行使	於年內 失效	於 二零零四年 三月 三十一日			購股權 行使價 港元	購股權 批授日期 港元	購股權 行使日期 港元
董事										
黃偉盛先生	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
黃偉傑先生	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
勞明智先生	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
黃莉蓮小姐	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
蕭潤群小姐	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
陳格緻小姐	5,000,000	—	—	—	5,000,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
黃琇蘭小姐	—	5,000,000	—	—	5,000,000	二零零三年 十月二十日	二零零三年十月二十日 至二零一三年十月十九日	0.301	0.300	不適用
	<u>30,000,000</u>	<u>5,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>35,000,000</u>					
其他僱員	4,200,000	—	(350,000)	(400,000)	3,450,000	二零零三年 三月十七日	二零零三年三月十七日 至二零一三年三月十六日	0.271	0.265	0.425
	—	1,500,000	—	—	1,500,000	二零零三年 十月二十日	二零零三年十月二十日 至二零一三年十月十九日	0.301	0.300	不適用
	<u>4,200,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(400,000)</u>	<u>4,950,000</u>					
合計	<u>34,200,000</u>	<u>6,500,000</u>	<u>(350,000)</u>	<u>(400,000)</u>	<u>39,950,000</u>					

* 購股權歸屬期為自購股權批授日期起計一個月。

** 於購股權批授日期披露之本公司股份價格乃股份於緊接購股權批授日期前一個交易日之聯交所收市價。於購股權行使日期披露之本公司股份價格乃行使所有披露類別內購股權之聯交所加權平均收市價。

於結算日，本公司擁有該計劃項下39,950,000份未行使購股權，約佔本公司於該日之已發行股份4.8%。在本公司現有股本架構下，悉數行使餘下之購股權將導致發行39,950,000股本公司額外普通股及額外股本399,500港元，以及扣除發行開支前股份溢價10,621,950港元。

於結算日後，董事蕭潤群小姐及兩名僱員於二零零四年五月六日按行使價每股0.271港元分別行使5,000,000份及300,000份購股權。

32. 儲備

(a) 本集團

	附註	股份 溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	物業 重估儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於二零零二年四月一日		270,895	217,891	—	(67)	(396,044)	92,675
發行股份溢價	30	99,567	—	—	—	—	99,567
發行新股開支	30	(2,152)	—	—	—	—	(2,152)
換算海外機構 財務報表之 滙兌調整		—	—	—	1,966	—	1,966
本年度虧損淨額		—	—	—	—	(24,649)	(24,649)
於二零零三年三月 三十一日及於 二零零三年四月一日		368,310	217,891	—	1,899	(420,693)	167,407
發行股份溢價	30	91	—	—	—	—	91
重估盈餘	14	—	—	8,748	—	—	8,748
換算海外機構 財務報表之 滙兌調整		—	—	—	(97)	—	(97)
本年度溢利淨額		—	—	—	—	47,850	47,850
於二零零四年 三月三十一日		<u>368,401</u>	<u>217,891</u>	<u>8,748</u>	<u>1,802</u>	<u>(372,843)</u>	<u>223,999</u>
儲備保留於：							
本公司及附屬公司		368,401	217,891	8,748	1,802	(372,880)	223,962
聯營公司		—	—	—	—	37	37
於二零零四年 三月三十一日		<u>368,401</u>	<u>217,891</u>	<u>8,748</u>	<u>1,802</u>	<u>(372,843)</u>	<u>223,999</u>
本公司及附屬公司		368,310	217,891	—	1,899	(420,693)	167,407
聯營公司		—	—	—	—	—	—
於二零零三年 三月三十一日		<u>368,310</u>	<u>217,891</u>	<u>—</u>	<u>1,899</u>	<u>(420,693)</u>	<u>167,407</u>

32. 儲備 (續)

(b) 本公司

	股份溢價賬 千港元	實繳盈餘 千港元	累積虧損 千港元	合計 千港元
於二零零二年四月一日	270,895	217,891	(396,111)	92,675
發行股份溢價 (附註30)	99,567	—	—	99,567
發行新股開支 (附註30)	(2,152)	—	—	(2,152)
本年度虧損淨額	—	—	(22,683)	(22,683)
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	368,310	217,891	(418,794)	167,407
發行股份溢價 (附註30)	91	—	—	91
本年度虧損淨額	—	—	(4,657)	(4,657)
於二零零四年三月三十一日	<u>368,401</u>	<u>217,891</u>	<u>(423,451)</u>	<u>162,841</u>

本集團之實繳盈餘來自：

(i) 本集團於一九九零年六月十三日進行之重組，為本公司根據集團重組所發行股份面值與所收購本集團前控股公司股份面值與股份溢價賬總和之差額；

(ii) 根據一九九九年六月二日進行之股本重組而自股份溢價賬中撥出；及

本公司之實繳盈餘來自：

(i) 上述重組，為本公司根據集團重組計劃所發行股份面值與所收購附屬公司當時之綜合資產淨值之差額；及

(ii) 根據一九九九年六月二日進行之股本重組而自股份溢價賬中撥出。

根據一九八一年百慕達公司法(修訂本)，在該法例第54條所述之若干情況下，本公司之實繳盈餘可分派予股東。

本公司及本集團於結算日後之儲備賬變動載於財務報表附註39(a)。

33. 綜合現金流量表附註

收購附屬公司

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收購資產淨值：		
固定資產	—	53,100
存貨	—	539
應收貿易賬款、預付款項及按金	—	3,792
現金及現金等價物	—	271
應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	—	(3,650)
應付一家關連公司款項	—	(7,037)
少數股東貸款	—	(27,115)
分佔少數股東累積虧損	—	3,500
	<u>—</u>	<u>23,400</u>
支付方法：		
由聯營公司權益重新分類 為附屬公司權益	<u>—</u>	<u>23,400</u>

就收購附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已收購之現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>271</u>

自其收購以來，P.T. Horizon Bandar Bahru為本集團之營業額帶來18,526,000港元及為截至二零零三年三月三十一日止年度之除稅後但未計少數股東權益前綜合虧損帶來20,669,000港元。

34. 或然負債

於結算日，本公司為本集團若干附屬公司所獲一般備用信貸向銀行／財務機構作出之擔保達77,000,000港元(二零零三年：63,000,000港元)。該等附屬公司於結算日已就該等擔保款項動用備用信貸合共46,396,000港元(二零零三年：23,465,000港元)。

35. 資產抵押

有關本集團銀行貸款及其他貸款及保證金信貸(已以本集團資產抵押)之詳情，載於財務報表附註14、16、22及25。

36. 經營租約安排

(a) 以出租人身份

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業(附註16)，而洽商之租期介乎兩年至五年。

於二零零四年三月三十一日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約須於下列年期內應收之最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	4,851	2,777
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,267	1,493
	<u>7,118</u>	<u>4,270</u>

(b) 以承租人身份

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，而洽商之租期介乎兩年至三年。

於二零零四年三月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約須於下列年期內支付之日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
一年內	263	1,215
第二至第五年(包括首尾兩年)	12	1,032
	<u>275</u>	<u>2,247</u>

37. 承擔

除上文附註36(b)詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日之承擔如下：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
已訂約但未撥備：		
發展中物業*	64,575	64,712
收購主要權益為遠洋郵輪 之一家公司(附註39(b))	83,200	—
收購物業(附註39(c))	47,700	—
	<u>195,475</u>	<u>64,712</u>

* 倘本集團有責任完成收購該物業，本集團須於該物業落成後支付31,500,000馬幣(約相當於64,575,000港元)(附註17)。

38. 有關連人士交易

除本財務報表其他部分另有披露外，年內本集團與有關連人士之重大交易如下：

(a) 與本集團租賃遠洋郵輪業務有關之有關連人士交易：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
付予 Jackston Shipping Limited (「Jackston」)		
船舶之租用費 (「租用費」)	52,338	18,161
付予 Queenston Investment Limited (「Queenston」)		
之船舶租用費 (「租用費」)	80,520	27,940
付予 Huang Shipmanagement Pte. Ltd. (「HSM」)		
之管理費 (「管理費」)	4,513	1,537

有關租賃及管理協議之詳情於本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表披露。Jackston及Queenston均為New Century Worldwide Capital Limited (本集團主要股東) 最終控股公司Huang Group (BVI) Limited之間接全資附屬公司。HSM之股東為本公司若干董事之有關連人士。

於結算日後，管理層建議收購上述遠洋郵輪 (「遠洋郵輪」) 之股本權益。有關之進一步詳情，請參閱附註39(b)。

- (b) 於結算日，本集團一家關連公司提供墊款6,454,000港元 (二零零三年：6,524,000港元)。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。該關連公司乃由本公司若干董事之有關連人士實益擁有。
- (c) 於結算日，少數股東權益包括來自本集團附屬公司兩位少數股東之兩項墊款39,158,000港元 (二零零三年：36,659,000港元) (「第一筆貸款」) 及400,000港元 (二零零三年：無) (「第二筆貸款」)。兩筆貸款為無抵押及免息，就第一筆貸款而言，根據本集團與少數股東訂立之股東協議，少數股東同意在該附屬公司有能還款及取得本集團事先同意之情況下會要求償還貸款。授予本集團附屬公司第一筆貸款之少數股東亦為本公司最終控股公司之間接全資附屬公司。就第二筆貸款而言，結餘須於一年後償還。

39. 結算日後事項

(a) 註銷股份溢價

根據於二零零四年五月二十七日舉行之股東特別大會，股東議決透過將本公司之全部股份溢價賬約368,310,000港元計入本公司之實繳盈餘賬，註銷本公司之全部股份溢價賬。所產生增加之實繳盈餘其後用作抵銷本公司於二零零三年九月三十日之累積虧損約423,614,000港元。上述註銷股份溢價賬已獲百慕達之有關政府機關批准。

於年結日後進行有關上述本公司股份溢價、實繳盈餘及累積虧損變動之交易概要載列如下：

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利／ (累積虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零四年四月一日	368,401	217,891	(423,451)	162,841
註銷股份溢價	(368,310)	(55,304)	423,614	—
於本報告日期	91	162,587	163	162,841

本集團於結算日後之儲備賬亦作出相同變動。

39. 結算日後事項 (續)

(b) 收購遠洋郵輪之25%股本權益

於二零零四年三月二十六日，本集團訂立一份買賣協議，以按代價不多於約10,665,000美元（相當於83,200,000港元）向本公司之最終控股公司Huang Group (BVI) Limited之間接全資附屬公司Marcus Profits Limited（其公司名稱已於二零零四年三月二十九日更改為New Century Cruise Line International Limited）收購People Value Limited（於二零零四年三月二十九日更改名稱為New Century Maritime Limited）之25%股本權益，該公司之主要權益為兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪（遠洋郵輪之定義見附註38(a)）。本公司以發行須於發行起計第二週年償還之1厘可換股債券之方式支付代價。倘可換股債券按初步換股價每股0.61港元獲全數兌換，將須發行合共最多136,372,131股新股（相當於經擴大已發行股本約14.09%）。股東已於二零零四年五月二十七日舉行之股東特別大會批准上述收購事項。

於二零零四年七月二十日，於達成上述買賣協議所載之若干條件後，收購事項正式完成，而本公司就此發行本金額約為10,565,000美元之可換股債券。

(c) 收購若干香港物業

於二零零四年二月二十日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以按代價53,000,000港元收購若干位於香港之物業。於簽署買賣協議時已支付5,300,000港元按金，而餘額47,700,000港元其後已於二零零四年四月六日支付。

此外，於二零零四年七月十四日，本集團訂立一份臨時買賣協議，以按代價21,800,000港元向一獨立第三方收購香港一項商用物業連同若干鄰近地區。首筆訂金1,000,000港元已於簽署臨時買賣協議時支付。另一筆訂金1,180,000港元將於訂約各方於二零零四年七月二十九日或之前簽署最終買賣協議時支付。餘額19,620,000港元將於交易完成時（將為二零零四年九月十四日或之前）支付。

40. 財務報表之批准

財務報表已於二零零四年七月二十三日獲董事會批准及授權刊發。」

3. 管理層討論與分析

(i) 截至二零零四年三月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報之管理層討論與分析：

「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。」

(ii) 截至二零零三年三月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零三年三月三十一日止年度之年報之管理層討論與分析：

「業績

截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額119,413,000港元，去年營業額則為24,500,000港元，而股東應佔日常業務虧損淨額約為24,649,000港元，去年則為212,168,000港元。

或然負債

於結算日，本公司給予銀行及貸款者未償還擔保，以取得授予本集團之一般銀行信貸，總額約達63,000,000港元，其中約23,465,000港元已由本集團於結算日動用。

本集團資產之抵押

於二零零三年三月三十一日，本集團賬面值約119,429,000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30,029,000港元之計息貸款。

資本承擔

於結算日，本集團之總承擔為31,500,000馬幣（相等於約64,712,000港元），此乃目前位於馬來西亞之發展中物業其餘建築成本。由於主要發展商未經本集團管理層事先同意，自行更改該項物業之平面圖及用途，董事現正尋求法律意見，以決定採取有關適當行動。

流動資金及財政資源

於二零零三年三月三十一日，本集團淨流動資產及股東資金分別約為46,948,000港元及約175,721,000港元。本集團之總債務（即銀行、財務機構及貸款者提供之計息貸款總額）約為30,029,000港元，並以本集團於結算日賬面總值約119,429,000港元之物業按揭作抵押。在本集團之總債務30,029,000港元中，約12,658,000港元須於一年內償還，其餘約17,371,000港元須於第二至第五年內償還。截至二零零三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0.17倍（二零零二年：0.70倍）。此外，除總債務中約6,563,000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。

年內，本集團之財務狀況已大幅改善。於二零零三年三月三十一日，本集團手頭現金總額約為72,220,000港元。本集團財務狀況改善主要由於(1)本集團於二零零二年四月二十二日透過以每股配售價0.25港元配售本公司每股面值0.01港元之80,000,000股普通股新股，因而收取約19,450,000港元之淨現金所得；及(2)於二零零二年十一月二十六日以每股認購價0.30港元及每持有兩股股份獲發一股供股股份之基準，配發277,126,638股每股面值0.01港元之普通股份後收取約81,000,000港元之淨現金所得所致。鑑於本集團財務狀況穩健，管理層相信本集團將擁有足夠財政資源，應付日常營運資金需要，待日後時機出現，亦可撥付其他有潛力之投資項目。

人力資源

於二零零三年三月三十一日，本集團僱員合共約為515人，其中約343人駐於印尼，105人駐於新加坡，13人駐於中國，其餘54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。截至二零零三年三月三十一日止年度，本集團向合資格行政人員及僱員授出合共34,200,000股購股權。

展望

全球經濟仍然疲弱，惟本集團之業績不斷提升，其中郵輪業務之貢獻日漸增加。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。」

(iii) 截至二零零二年三月三十一日止年度

以下為摘錄自本公司截至二零零二年三月三十一日止年度之年報之主席報告書：

「回顧過去之財政年度，對本集團來說仍是一艱難的年度，原因是全球市場於二零零一年收縮，於美國發生「九一一」事件後情況尤其嚴重。本集團年內之股東應佔日常業務虧損淨額為212,168,000港元，而去年則為38,667,000港元，惟本集團之營業額由去年之18,214,000港元增至本年度之24,500,000港元，增幅約35%。而出現虧損之主因是：(a)本集團就其於去年收購之互聯網及無線耳筒業務產生之商譽作攤銷及減值虧損撥備；(b)本集團就在其設於中華人民共和國（「中國」）連雲港之麵粉廠之投資作減值虧損；及(c)就於馬來西亞之發展中物業之投資作減值虧損。

物業投資

年內，本集團並無買賣任何物業。本集團在香港之物業價值並無重大變動，而此等物業之重估虧絀撥備則約1,070,000港元。本集團投資物業之年租金回報率約7.3%，較去年之7.5%微降0.2%。由於本集團對投資物業管理得宜，故本集團之投資物業得以在持續放緩之物業市場中仍維持穩定之租金收益。至於本集團於馬來西亞發展中物業之投資，董事基於目前之市況，於年內就該物業作出約37,390,000港元之減值虧損撥備。

互聯網

與去年比較，查冊網站業務之收入平均增長68%，由此可見本集團之物業資訊及信貸風險分析資訊服務深受客戶歡迎。年內，本集團透過其附屬公司經營三個網站，其網域名為<http://www.landsearch.com.hk>、<http://www.ivaluer.com.hk>及<http://www.ipropertyguard.com.hk>，另以其中一家聯營公司運作網域名為<http://www.legalsearch.com.hk>之網站。除傳統之香港物業查冊及估值服務外，並於年內為其客戶提供其他增值服務，包括（但不限於）有關物業產權負擔及訴訟變動之電郵警示服務、全面信貸報告及市場分析報告。董事有信心，如能於往後年度繼續以具成本效益之方式提供優質增值服務，本集團之市場佔有率定可提高。此外，隨着社會各界對信貸風險評估及監控之需求日增，定可於往後年度鞏固本集團作為物業資訊及信貸風險分析資料供應商之地位。然而，基於目前之市況，因收購入門網站業務產生之商譽之減值虧損約70,383,000港元已於年內作全數撥備。

雖然資訊科技泡沫於二零零一年爆裂，惟由於上網費用下降及個人數碼助理及互聯網電話等互聯網工具興起，上網數字仍有可觀增長。透過互聯網查閱資訊已越見流行。董事相信，透過互聯網提供創新之資訊供應業務，定必有可觀的前景。

膠卷沖印

截至本報告刊發日期止，本集團在中國深圳經營四家膠卷沖印零售店，為客戶提供傳統之膠卷沖印服務及數碼影像服務及產品。膠卷沖印業務之營業額由去年之2,981,000港元增至本年度之4,130,000港元，惟於年內仍錄得8,559,000港元之經營業務虧損。出現虧損之主因是本集團於年內關閉上海之分店，再加上中國之膠卷沖印業競爭激烈，導致銷售帶來之溢利未能抵銷固定成本。

電子產品

年內，本集團將其於一家以生產及買賣無線耳筒為業務之共同控制機構之股本權益由50%增至75%，因此，該項投資之經營業績自二零零二年一月起已綜合於本集團之業績。基於電訊產品之科技日新月異及是項業務於過往期內之表現，而須作商譽減值虧損18,750,000港元，致使該業務於年內出現經營虧損約19,901,000港元。該業務之研究開發部已於年內在中國深圳成立，負責應用本身之科技改良產品及開發新產品。透過加強產品功能及與若干具潛力之合夥人（本集團現正就此作積極洽談）作策略性聯盟以壯大分銷渠道，董事認為，此舉將成為日後能否成功推出新型號之決定性因素之一。

證券買賣

年內，本集團並未購入任何上市證券。本集團因出售自去年一直持有之有價證券之虧損，連同就於結算日所持之上市投資之未變現虧損作出之額外撥備，約達4,465,000港元。

食品生產

年內，中方未能履行本集團與中方於二零零零年七月十三日訂立之承包協議（據此，中方承擔下述麵粉廠之管理工作），拖欠支付位於中國連雲港之麵粉廠（「麵粉廠」）之保證溢利。鑒於麵粉廠業務長期虧損及其資產之估計可變現價值，已於年內就於麵粉廠之權益作出全數減值撥備，因而導致有關之經營業務虧損約24,250,000港元。

酒店投資

本集團投資於印尼之酒店渡假邨（本集團擁有其50%之股本權益）（「渡假邨」）之營業額於年內穩定增長至大約14,700,000港元，而去年之六個月業績則約為4,700,000港元。根據本集團與渡假邨其他股東於二零零二年四月二日訂立之股東協議，由訂約日期開始，渡假邨董事會大部份成員均由本集團委聘，故渡假邨之業績由下個財政年度起在本公司之財務報表內綜合為附屬公司。本集團分佔渡假邨年內之虧損及就貸予渡假邨款項而作之減值撥備共約7,767,000港元，此虧損主要源自渡假邨內固定資產之維修保養及就此而作撥備之減值虧損。

或然負債

於結算日，本集團尚有向銀行／財務機構提供之未償還擔保63,000,000港元，乃作為本集團若干附屬公司獲批之一般信貸融資之抵押。於結算日，該等附屬公司已動用上述擔保涉及之信貸融資，總額為44,096,000港元。

本集團資產抵押

於二零零二年三月三十一日，本集團將賬面值約130,229,000港元之本集團若干租賃土地及樓宇及持作轉售物業押予銀行／財務機構，而獲取共約51,208,000港元之計息貸款。

流動資金及財政資源

於二零零二年三月三十一日，本集團之淨流動負債及資產淨值分別約34,450,000港元及97,418,000港元。本集團之總負債項（相當於來自銀行及貸款提供者之債項總額）約67,240,000港元（均按浮動息率計息），其中約43,768,000港元須於一年內償還，其餘約23,472,000港元大部份須於第二至第五年內償還。此外，總負債項內除其中約7,113,000港元以馬來西亞幣值為結算單位外，所有其他負債項均以港元為結算單位。總負債項與股東權益之比率約為0.7倍。

本集團於二零零二年三月三十一日之手頭現金約4,443,000港元。於結算日後，按一項於二零零二年四月九日訂立之認購協議，本集團於二零零二年四月二十二日透過發行本公司股本中每股面值0.01港元股份80,000,000股而收取約19,450,000港元之淨現金收益，有關款項乃用以償還本集團之部份借款及作為本集團所需之營運資金。如機會合適，本集團將繼續物色長期之股本資金。

於結算日，除載於上文「物業投資」一節所述有關馬來西亞發展中物業約64,712,000港元之合約承擔外，概無任何其他須動用本集團大量現有現金資源或外來資金之重大資本承擔。

人力資源

於二零零二年三月三十一日，本集團之全職僱員總數有128人，其中65人駐於香港，另外63人則在中國。除為僱員提供吸引之薪酬組合外，本集團會授出本公司之購股權以吸引及挽留高質素之僱員。於本年度概無授出任何購股權。

前景

簡而言之，本集團現正處於最後整固階段，以達至把不良投資帶來之損失減至最少及加強能為本集團帶來穩定收入之投資項目。本集團將繼續以提供優質之服務及產品予其客戶為宗旨，並於適當時機邀請策略性夥伴及投資者加入本集團從而鞏固本集團之盈利能力及擴大其資本基礎。」

4. 本集團之未經審核中期財務報表

以下為摘錄自本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告之未經審核財務報表連同有關財務報表附註：

「簡明綜合損益賬

截至二零零四年九月三十日止期間

		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
	附註		
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		31,934	16,176
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	19,024	4,109
融資成本		(1,261)	(719)
分佔聯營公司溢利		5,578	7
未計少數股東權益前溢利			
持續經營業務		23,341	3,595
已終止經營業務	4	—	(198)
		<u>23,341</u>	<u>3,397</u>
少數股東權益		1,672	3,342
股東應佔日常業務溢利淨額		<u>25,013</u>	<u>6,739</u>
每股盈利			
— 基本	7	<u>2.9919港仙</u>	<u>0.8106港仙</u>
— 攤薄	7	<u>2.7622港仙</u>	<u>0.8087港仙</u>
股息	8	<u>1.2港仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合資產負債表
二零零四年九月三十日

	附註	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
非流動資產			
固定資產		69,753	73,210
投資物業		233,624	155,895
發展中物業	9	—	—
所佔聯營公司權益	10	88,044	53
收購投資物業之按金		1,938	5,300
其他資產		780	780
		<u>394,139</u>	<u>235,238</u>
流動資產			
持作轉售物業		10,111	10,111
存貨		1,085	954
應收貿易賬款、預付款項及按金	11	35,106	43,169
短期投資(有抵押)		51,687	51,217
現金及現金等值物		26,656	48,263
		<u>124,645</u>	<u>153,714</u>
流動負債			
應付融資租約		—	5
計息銀行貸款、透支及其他貸款	13	14,235	12,074
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付款項	12	60,670	76,990
應繳稅項		33	33
應付一間關連公司款項	19(c)	6,309	6,454
		<u>81,247</u>	<u>95,556</u>
流動資產淨額		<u>43,398</u>	<u>58,158</u>
總資產減流動負債		437,537	293,396
非流動負債			
計息銀行貸款、透支及其他貸款	13	78,200	41,175
可換股債券	14	82,409	—
		<u>160,609</u>	<u>41,175</u>
少數股東權益	19(d)	276,928 (18,350)	252,221 (19,905)
		<u>258,578</u>	<u>232,316</u>
股本及儲備			
已發行股本	15	8,370	8,317
儲備	16	250,208	223,999
		<u>258,578</u>	<u>232,316</u>

簡明綜合股東權益變動報表

截至二零零四年九月三十日止期間

	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
於四月一日之股東權益總額	232,316	175,721
發行股份，包括股份溢價	1,437	—
重新換算於損益賬內尚未確認之 海外附屬公司淨收益或 虧損而引致之滙兌調整	(188)	(76)
股東應佔本期間溢利淨額	<u>25,013</u>	<u>6,739</u>
於九月三十日之股東權益總額	<u><u>258,578</u></u>	<u><u>182,384</u></u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止期間

	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
經營業務之現金流入／(流出)淨額	14,792	(3,919)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(77,048)	5,285
融資活動之現金流入淨額	40,734	9,496
現金及現金等值物之增加／(減少)淨額	(21,522)	10,862
期初之現金及現金等值物	47,800	71,807
匯率(淨額)波動之影響	(85)	(156)
期終之現金及現金等值物	26,193	82,513
現金及現金等值物結餘之分析		
現金及銀行結餘	26,656	82,929
有抵押的銀行透支	(463)	(416)
	26,193	82,513

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。

2. 分類資料 (續)

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				
	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	綜合 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										<u>(7,192)</u>
經營業務溢利										19,024
融資成本										<u>(1,261)</u>
分佔聯營公司溢利	5,492	—	—	—	86	5,578	—	—	—	<u>5,578</u>
除稅前溢利										23,341
稅項										<u>—</u>
未計少數股東權益前溢利										23,341
少數股東權益										<u>1,672</u>
股東應佔日常業務溢利淨額										<u><u>25,013</u></u>

2. 分類資料 (續)

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			
	船舶租賃	酒店經營	物業投資	證券買賣	互聯網 服務	小計	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	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	—	—	—	<u>7</u>
除稅前溢利										3,397
稅項										<u>—</u>
未計少數股東權益前溢利										3,397
少數股東權益										<u>3,342</u>
股東應佔日常業務溢利淨額										<u><u>6,739</u></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。

4. 已終止經營業務 (續)

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)
負債淨額	—	(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為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)
	<u> </u>	<u> </u>

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	—
	<u> </u>	<u> </u>
股東應佔純利(計算每股攤薄盈利所用)	<u>25,177</u>	<u>6,739</u>
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	—
	<u>911,498,188</u>	<u>833,264,235</u>

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。

9. 發展中物業

	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
期／年初及期／年終，按成本值	41,000	41,000
減值撥備	(41,000)	(41,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>

於過往年度，董事按當時市況就發展中物業賬面值提撥41,000,000港元之減值撥備。董事認為，於結算日毋須撥回撥備。

10. 所佔聯營公司權益

	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
應佔資產淨額	5,615	37
應收聯營公司款項	82,429	16
	<u>88,044</u>	<u>53</u>

應收聯營公司之結餘乃無抵押、免息及毋須於十二個月內償還。

本公司間接持有之聯營公司詳情如下：

名稱	業務架構	註冊成立地點	本集團應佔 擁有權益百分比	主要業務
Silver Star Technology Limited	公司	英屬處女群島	24	投資控股
Legalsearch.com.hk Limited	公司	香港	24	提供網上法律 搜尋服務
New Century Maritime Limited [#]	公司	英屬處女群島	25	投資控股及提供 船舶租賃服務

除Legalsearch.com.hk Limited外，所有聯營公司之賬目並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young International之任何其他事務所審核。

[#] 期內新收購。

10. 所佔聯營公司權益 (續)

New Century Maritime Limited於截至該期間及於二零零四年九月三十日之未經審核綜合財務資料概要如下：

	二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元
營業額	29,601
期內純利	<u>23,404</u>
固定資產	372,798
流動資產	51,654
流動負債	<u>(402,411)</u>
資產淨額	<u>22,041</u>

營業額為自本集團賺取之租賃費用。於結算日後，於二零零四年十一月二十三日，本集團建議進一步收購New Century Maritime Limited之20%股權。詳情請參閱附註20(b)。

11. 應收貿易賬款、預付款項及按金

與顧客間之貿易條款，除新顧客之銷售交易一般須預先付款外，大部分以信貸形式進行。除若干已建立深厚關係之顧客之還款期可延長至90日外，發票通常須於發出後30日內繳清。每一顧客均有信貸上限。本集團已力求對尚未償還之應收賬款加以嚴緊控制，並設立信貸控制部門以減低信貸風險。高層管理人員會定期審查過期之款項。

以下為應收貿易賬款在扣除撥備後根據發票日期(即貨品付運及提供服務之日期)起計之賬齡分析。

	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
即日至180日	5,027	12,898
超過180日	121	337
應收貿易賬款	5,148	13,235
預付款項及按金	<u>29,958</u>	<u>29,934</u>
合計	<u>35,106</u>	<u>43,169</u>

12. 應付貿易賬款、應計款項及其他應付款項

以下為應付貿易賬款根據貨品購買日期及服務提供日期起計之賬齡分析。

	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
即日至180日	3,758	23,768
超過180日	7,727	5,037
應付貿易賬款	11,485	28,805
應計款項及其他應付款項	49,185	48,185
合計	60,670	76,990

13. 計息銀行貸款、透支及其他貸款

	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
有抵押的銀行透支	463	463
有抵押的銀行貸款	88,545	49,359
有抵押的其他貸款	3,427	3,427
	92,435	53,249
須於一年內或應要求償還 之銀行透支	463	463
須於以下期間償還之銀行貸款：		
一年內或應要求	10,345	8,184
第二年	7,200	4,500
第三至第五年(包括首尾兩年)	31,315	23,400
第五年後	39,685	13,275
	88,545	49,359
須於一年內或應要求償還 之其他貸款	3,427	3,427
	92,435	53,249
分類為流動負債之部分	(14,235)	(12,074)
非流動部分	78,200	41,175

(a) 本集團若干銀行貸款及透支乃以下列各項作抵押：

- (i) 本集團位於馬來西亞持作轉售物業之按揭，其賬面值於結算日約為5,460,000港元(二零零四年三月三十一日：5,460,000港元)；
- (ii) 本集團租賃土地及樓宇與投資物業之按揭，其賬面值於結算日約為250,362,000港元(二零零四年三月三十一日：172,900,000港元)；及
- (iii) 本公司之公司擔保。

13. 計息銀行貸款、透支及其他貸款 (續)

(b) 本集團若干其他貸款乃以下列各項作抵押：

- (i) 本集團持有位於馬來西亞作轉售物業之按揭，其賬面值於結算日約為4,369,000港元(二零零四年三月三十一日：4,369,000港元)；及
- (ii) 一名前董事之個人擔保。

此外，合共21,157,000港元(二零零四年三月三十一日：20,780,000港元)之短期投資已作抵押，以取得本集團之銀行往來賬戶透支及短期貨幣市場貸款。於結算日，該等銀行信貸並未被動用。

14. 可換股債券

於二零零四年七月二十日，本公司按面值發行兩年1厘可換股債券(「可換股債券」)，本金額約為10,565,000美元(約相等於82,409,000港元)。

可換股債券可按換股價每股0.61港元(可按若干事件而調整)轉換為本公司繳足普通股。可換股債券之轉換期由二零零四年七月二十日至二零零六年七月十九日(「換股期」)(包括首尾兩天)。除非先前遭贖回、轉換或購買及註銷，可換股債券可於換股期屆滿時按面值(連同任何應計利息)贖回。可換股債券將於二零零六年七月十九日到期。

15. 股本及購股權

	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
法定股本：		
2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股	20,000	20,000
已發行及繳足股本：		
837,029,914股(二零零四年三月三十一日：		
831,729,914股)每股面值0.01港元之普通股	8,370	8,317

本公司於期內已發行股本變動情況概述如下：

	普通股 數目	已發行及繳足 (未經審核) 千港元
於二零零四年四月一日	831,729,914	8,317
已行使購股權	5,300,000	53
	837,029,914	8,370

於二零零四年五月六日，董事蕭潤群小姐及兩名僱員以行使價每股0.271港元分別行使5,000,000份及300,000份購股權。

15. 股本及購股權 (續)

期內，根據購股權計劃尚未行使之購股權詳情如下：

參與者姓名或類別	購股權數目			購股權 授出日期*	購股權行使期	購股權 行使價 港元	本公司股份價格**	
	於二零零四年 四月一日	於期內 行使	於二零零四年 九月三十日				購股權 授出日期 港元	購股權 行使日期 港元
董事								
黃偉盛先生	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
蕭潤群小姐	5,000,000	(5,000,000)	—	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	0.820
黃偉傑先生	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
黃琇蘭小姐	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年十月二十日	二零零三年十月二十日至 二零一三年十月十九日	0.301	0.300	不適用
黃莉蓮小姐	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
勞明智先生	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
陳格緻小姐	5,000,000	—	5,000,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	不適用
	35,000,000	(5,000,000)	30,000,000					
其他僱員								
合計***	3,450,000	(300,000)	3,150,000	二零零三年三月十七日	二零零三年三月十七日至 二零一三年三月十六日	0.271	0.265	0.820
	1,500,000	—	1,500,000	二零零三年十月二十日	二零零三年十月二十日至 二零一三年十月十九日	0.301	0.300	不適用
合計	39,950,000	(5,300,000)	34,650,000					

* 購股權歸屬期為自購股權授出日期起計一個月。

** 於購股權授出日期披露之本公司股份價格乃股份於緊接購股權批授日期前一個交易日之聯交所收市價。於購股權行使日期披露之本公司股份價格乃行使所有披露類別內購股權之聯交所加權平均收市價。

*** 授予其他僱員之購股權，包括余偉文先生於二零零三年三月十七日獲授予2,000,000份購股權(認購價為每股0.271港元)及於二零零三年十月二十日獲授予500,000份購股權(認購價為每股0.301港元)。彼於二零零四年十月二日受委任為本公司之執行董事。

於結算日，根據本公司之購股權計劃，尚有34,650,000份未行使購股權。在本公司現有股本架構下，悉數行使餘下之購股權將導致額外發行34,650,000股本公司普通股連同增加股本346,500港元及股份溢價(在扣除發行開支前)9,238,650港元。

16. 儲備

	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業估值 儲備 千港元	滙兌儲備 千港元	保留盈餘／ (累積虧損) 千港元	合計 千港元
於二零零四年四月一日	368,401	217,891	8,748	1,802	(372,843)	223,999
發行股份 (扣除發行費用)	1,384	—	—	—	—	1,384
註銷股份溢價	(368,310)	(55,304)	—	—	423,614	—
重新換算海外附屬公司 引致之滙兌調整	—	—	—	(188)	—	(188)
期內溢利淨額	—	—	—	—	25,013	25,013
於二零零四年九月三十日	<u>1,475</u>	<u>162,587</u>	<u>8,748</u>	<u>1,614</u>	<u>75,784</u>	<u>250,208</u>
於二零零三年四月一日	368,310	217,891	—	1,899	(420,693)	167,407
重新換算海外附屬公司 引致之滙兌調整	—	—	—	(76)	—	(76)
期內溢利淨額	—	—	—	—	6,739	6,739
於二零零三年九月三十日	<u>368,310</u>	<u>217,891</u>	<u>—</u>	<u>1,823</u>	<u>(413,954)</u>	<u>174,070</u>

根據於二零零四年五月二十七日舉行之股東特別大會，股東議決全部註銷於二零零三年九月三十日股份溢價賬約368,310,000港元，並將相同數額列入本公司實繳盈餘賬。所產生之實繳盈餘賬增額再用以撇銷本公司於二零零三年九月三十日約為423,614,000港元之累計虧損。於二零零四年六月一日，上述註銷已獲百慕達有關監管機構批准。

17. 經營租約安排

於二零零四年九月三十日，就有關土地及樓宇訂立之不可撤銷經營租約，本集團須於未來收取／支付之最少租金收入／承擔總額如下：

(a) 以出租人身份

本集團根據經營租約安排租賃其投資物業，而洽商之租期介乎一年至四年。

於二零零四年九月三十日，根據與租戶訂立之不可撤銷經營租約，本集團將於下列年期內應收之最低租金款項總額如下：

	本集團	
	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
一年內	8,891	4,851
第二至第五年 (包括首尾兩年)	<u>11,701</u>	<u>2,267</u>
	<u>20,592</u>	<u>7,118</u>

17. 經營租約安排 (續)

(b) 以承租人身份

本集團根據經營租約安排租賃其若干辦公室物業，而洽商之租期為期兩年。

於二零零四年九月三十日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於下列年期內支付之日後最低租金款項總額如下：

	本集團	
	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
一年內	447	263
第二至第五年(包括首尾兩年)	365	12
	<u>812</u>	<u>275</u>

18. 承擔

除上文附註17詳述之經營租約承擔外，本集團於結算日之承擔如下：

	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
已訂約但未撥備：		
發展中物業*	64,575	64,575
收購一間主要權益為遠洋郵輪 之公司(定義見附註19(b))	—	83,200
收購物業	17,442	47,700
	<u>82,017</u>	<u>195,475</u>

* 倘本集團有責任完成收購發展中物業，則本集團須於物業完工時支付31,500,000馬幣(約相等於64,575,000港元)(附註9)。

19. 有關連人士交易

除該等簡明綜合財務報表其他部分另有披露外，於本期間內本集團與有關連人士之重大交易及結餘如下：

(a) 與本集團之船舶租賃業務有關之有關連人士交易及結餘：

	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
有關連人士交易		
付予 Jackston Shipping Limited (「Jackston」) 之船舶租用費	15,015	26,169
付予 Jackston Maritime Limited (「JML」) 之船舶租用費	11,154	—
付予 Queenston Investment Limited (「Queenston」) 之 船舶租用費	23,100	40,260
付予 Queenston Maritime Limited (「QML」) 之船舶租用費	17,160	—
付予 Huang Shipmanagement Pte. Ltd. (「HSM」) 之管理費	2,335	2,214
	<u>二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元</u>	<u>二零零四年 三月三十一日 (經審核) 千港元</u>
有關連人士結餘		
付予 Jackston 之船舶租用按金	—	10,780
付予 JML 之船舶租用按金	10,780	—
付予 Queenston 之船舶租用按金	—	16,500
付予 QML 之船舶租用按金	16,500	—
應付予 Jackston 之船舶租用費	—	429
預付予 JML 之船舶租用費	(429)	—
應付予 Queenston 之船舶租用費	—	660
預付予 QML 之船舶租用費	(660)	—
Huang & Co (Singapore) Pte Ltd 代本集團支付之費用	2,969	—
應付予 HSM 之管理費用	—	5,656

租用協議及管理協議之詳情已於本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之財務報表中披露。

根據於二零零四年七月十五日，由 Jackston、Queenston、JML、QML 及船舶租賃人 (本公司全資附屬公司) 就有關遠洋郵輪而訂立之租賃合約更換契據，Jackston 及 Queenston 同意將船舶租賃協議所訂之立一切權利及利益轉讓予 JML 及 QML。因此，船舶租賃費用及按金乃由 JML 及 QML 賺取並將之轉讓 JML 及 QML。

Jackston、Queenston、JML 及 QML 均為 Huang Group (BVI) Limited (「Huang Group」) (本公司主要股東 New Century Worldwide Capital Limited 之最終控股公司) 之間接全資附屬公司。HSM 與 Huang & Co (Singapore) Pte Ltd 之股東均為本公司若干董事之有關連人士。

19. 有關連人士交易 (續)

- (b) 於二零零四年七月，本集團透過發行可換股債券(附註14)，以代價於約10,565,000美元(約相等於82,409,000港元)向Huang Group之間接持有之New Century Cruise Line International Limited(「NCCL」)收購New Century Maritime Limited(「NCML」)之25%股本權益，NCML之主要權益為持有兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪(「遠洋郵輪」)，現時從事船舶租賃業務(見上文附錄(a))。約165,000港元之利息開支已於期內支付予NCCL。

於結算日後，管理層建議進一步收購上述NCML之20%股權。詳情請參閱附註20(b)。

- (c) 於結算日，一家關連公司提供墊款6,309,000港元(二零零四年三月三十一日：6,454,000港元)予本集團。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。該關連公司乃由本公司若干董事之關連人士實益擁有。
- (d) 少數股東權益包括本集團附屬公司兩名少數股東提供之兩項貸款，於結算日分別為39,158,000港元(二零零四年三月三十一日：39,158,000港元)(「首項貸款」)及400,000港元(二零零四年三月三十一日：400,000港元)(「次項貸款」)。兩項貸款均為無抵押及免息。就首項貸款而言，根據本集團與該名少數股東訂立之股東協議，該名少數股東同意在該附屬公司有能力償還款項及未經本集團事先書面同意前，不會要求償還有關貸款。授予本集團附屬公司首項貸款之少數股東亦為本集團最終控股公司之間接全資附屬公司。就次項貸款而言，結餘須於一年後償還。

20. 結算日後事項

(a) 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。

(b) 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，以向本集團同系附屬公司NCCL進一步收購NCML(定義見附註19(b))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NCCL支付現金代價約769,000美元及發行約8,450,000美元於二零零七年到期之1厘可換股債券。有關債券可以換股價每股0.62港元(可按若干事件而調整)轉換為106,308,401股本公司新股份(佔經擴大已發行股本11.3%)。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)。

21. 中期財務報表之批准

該等未經審核簡明綜合中期財務報表已於二零零四年十二月二十八日獲董事會批准及授權刊發。」

以下為摘錄自本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告之管理層討論與分析：

「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。

經營業務 (續)

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砵蘭街一家零售商舖。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責任公司(「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。

經營業務 (續)

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NCML20%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美元於二零零七年到期之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。」

5. 債務聲明

於二零零四年十一月三十日(即本通函付印前就確定本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還借貸約178,000,000港元，包括第一批可換股債券82,400,000港元、有抵押銀行貸款84,200,000港元及有抵押應付保證金款項11,400,000港元。

第一批可換股債券乃由本公司發行，本金額約為10,565,000美元(相等於約82,409,000港元)，年利率1厘，將於二零零六年七月十九日到期。第一批可換股債券可按預先釐定之換股價(在若干事件發生時可予調整)轉換為本公司之繳足股款普通股。

本集團之有抵押銀行貸款中，7,200,000港元乃按要求償還或須於一年內償還，7,400,000港元須於一年至兩年內償還，31,400,000港元須於兩年至五年內償還，而38,200,000港元須於五年後償還。

本集團之應付保證金款項為11,400,000港元，乃因本集團購入上市證券而產生，須按要求償還。

本集團之銀行貸款乃以下列各項抵押：(i)本集團於二零零四年十一月三十日總賬面值約為242,000,000港元之租賃土地及樓宇及投資物業之按揭；及(ii)本公司提供之公司擔保。

本集團之應付保證金款項項連同本集團獲授於二零零四年十一月三十日並未動用之額外銀行融資乃以本集團於二零零四年十一月三十日總市值為56,400,000港元之短期投資抵押。

除上文所述及集團內部公司間負債外，於二零零四年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券或借貸資本、銀行透支、貸款或其他借貸或借貸性質之債務、承兌負債或可接受信貸、債券、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

6. 營運資金

董事認為，計及經擴大集團之內部資源及經擴大集團目前可動用之現有銀行融資，本集團將具備充足營運資金以應付其目前所需。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，據董事所知，本集團自二零零四年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來之財務或貿易狀況概無任何重大不利變動。

(1) NCML之會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所編製以收錄於本通函之NCML之會計師報告全文。



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等就New Century Maritime Limited (「NCML」) 及其附屬公司 (以下統稱「NCML集團」) 於其註冊成立至二零零四年十月三十一日止期間 (「有關期間」) 之財務資料作出之報告，以收錄於新世紀集團香港有限公司 (「新世紀」) 於二零零五年一月三十一日就新世紀之全資附屬公司Peak Ever Enterprises Ltd. (「買方」) 根據New Century Cruise Line International Limited (「賣方」)、買方與NCML於二零零四年十一月二十三日訂立之買賣協議建議收購NCML之20%已發行股本而刊發之通函 (「通函」)。賣方由新世紀之最終控股公司Huang Group (BVI) Limited (「Huang Group」) 實益擁有。

NCML前稱People Value Limited，為於二零零四年三月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本報告刊發日期，分別由買方及賣方持有其25%及75%權益。NCML之主要業務為投資控股。NCML之附屬公司從事持有兩艘郵輪之全部實益權益之業務，該等郵輪為兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪 (「郵輪」)。

本報告所載之財務資料 (「NCML之財務資料」) 乃按照NCML集團於有關期間之經審核財務報表編製。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 所頒佈之核數準則對NCML集團於有關期間之經審核財務報表 (乃根據香港普遍採納會計原則編製) 進行獨立審核程序。吾等亦已根據香港會計師公會所頒佈之審核指引第3.340條「售股

章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外程序。吾等認為，毋須作出調整重列此等經審核財務報表，以符合下文第1節所載之基準。

編製經審核財務報表為NCML董事之責任。NCML董事負責編製真實而公平之NCML之財務資料。於編製真實而公平之NCML之財務資料時，董事必須貫徹選用及採用適當之會計政策。吾等之責任是按照吾等審閱之結果對NCML之財務資料作出獨立意見，並僅向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，NCML之財務資料連同有關附註真實而公平地反映NCML集團於其註冊成立至二零零四年十月三十一日止期間之溢利及現金流量，以及NCML集團於二零零四年十月三十一日之資產負債表。

1. 呈列基準

NCML之財務資料(包括NCML及其附屬公司之經審核綜合財務報表)乃根據香港普遍採納會計原則及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則編製。除下文所述之郵輪重新計算外，NCML之財務資料乃根據歷史成本常規法編製。

於本報告刊發日期，NCML於以下附屬公司擁有直接權益，所有附屬公司均為私人公司，有關詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／登記 及經營地點及日期	已發行股本／ 繳足股本面值	NCML 直接應佔之 股本百分比	主要業務
Jackston Maritime Limited	英屬處女群島 二零零四年四月七日	普通股 10,000美元	100	出租郵輪
Queenston Maritime Limited	英屬處女群島 二零零四年四月七日	普通股 10,000美元	100	出租郵輪

2. 主要會計政策

NCML集團於達致本報告所載之財務資料時所採納之主要會計政策符合香港普遍採納會計原則，載列如下：

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括NCML及其附屬公司於其註冊成立至二零零四年十月三十一日止期間之財務報表。期內購入或出售附屬公司之業績乃分別由收購之生效日期起計入綜合財務報表或結算至出售之生效日期。NCML集團內部公司間之所有重大交易及結餘均於編製綜合賬目時對銷。

(b) 附屬公司

附屬公司為NCML直接或間接控制其財務及經營政策以因應其業務得益之公司。

(c) 資產減值

於每個結算日，均會評估有否任何跡象顯示任何資產出現減值，或已於過往年度確認之資產減值虧損是否不再存在或經已減少。如出現任何該等跡象，會估計資產之可收回款額。資產之可收回款額按資產使用價值或淨銷售價（以較高者為準）計算。

只有在資產賬面值超逾其可收回款額之情況下，方會確認減值虧損。減值虧損會自其出現期間之損益表扣除。只有在用以釐定資產可收回款額之估計方法出現變動之情況下，過往確認之減值虧損方會逆轉，惟倘於過往年度並未就資產確認減值虧損，有關款額不得高於原定釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。逆轉之減值虧損會撥入其出現期間之損益表。

只有在資產賬面值超逾其可收回款額之情況下，方會確認減值虧損。減值虧損會自其出現期間之損益表扣除，除非資產乃按重估值列賬，否則減值虧損會就重估資產按有關會計政策列賬。

(d) 固定資產及折舊

固定資產（主要包括郵輪）乃根據獨立專業估值按其於結算日結束時之公開市值列賬。資產成本包括購買價及將其達致現今操作狀況及地點作擬定用途之任何直接費用。固定資產投入運作後之支出（如維修保養費用），一般於支出期間自損益表扣除。

郵輪價值之變動計入郵輪重估儲備變動。倘郵輪應佔之儲備總額不足以彌補虧絀，則不足數額自損益表扣除。其後之任何重估盈餘概撥入損益表，惟款額只以過往扣除之虧絀為限。

各資產之折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其估值計算。所採用之年率為7%。

出售或棄用固定資產時計入損益表之盈虧乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

(e) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較小及購入後一般在三個月內到期之短期高度流動性投資，扣除應要求償還並構成NCML集團現金管理之組成部分之銀行透支。

就資產負債表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭現金及銀行存款（包括定期存款），以及性質類似現金之資產。

(f) 所得稅

所得稅包括本期間稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或若有關項目於相同或不同期間在權益中確認，則直接在權益中確認。

遞延稅項就於結算日資產與負債之稅基及其於財務報告中之賬面值兩者間之所有暫時差異以負債法撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認：

- 惟於一項非業務合併交易進行時產生商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之遞延稅項負債除外；及

- 就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差異而言，惟於暫時差異之撥回時間可以控制及暫時差異有可能不會於可預見未來撥回除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異及未被動用之稅項資產與稅項虧損之結轉確認，惟僅以有可能以應課稅溢利抵銷可扣減暫時差異及可動用結轉未被動用稅項資產及稅項虧損為限：

- 惟於一項非業務合併交易進行時產生負商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產除外；及
- 就於附屬公司之投資產生之可扣減暫時差異而言，遞延稅項資產僅以暫時差異有可能於可預見未來撥回及可動用應課稅溢利以抵銷暫時差異為限確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產與負債以資產被變現或負債清還之期間之預期適用稅率，按於結算日已制定或實際已制定之稅率（及稅務法例）計算。

(g) 確認收入

當經濟效益有可能流入NCML集團而收入金額能可靠地計算時，收入按下列方式入賬：

- (i) 船舶租賃服務收入方面，根據有關協議所載之條款以時間比例法計算；及
- (ii) 利息收入方面，按未償還本金及適用之實際利率按時間比例計算。

(h) 股息

董事議派之末期股息乃於資產負債表內股本及儲備一項另行分類為保留溢利，直至股東於股東大會上批准為止。於股東批准及宣派該等股息時，股息確認為負債。

中期股息乃同時議派及宣派，因NCML及其附屬公司之公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。同時，中期股息乃於議派及宣派時即時確認為負債。

(i) 租賃資產

凡擁有資產之絕大部分收益及風險均由租賃公司保留之租約，均視作經營租約處理。倘NCML集團為出租人，NCML集團按經營租約租賃之資產列為非流動資產，而按經營租約應收之租金會按租期以直線法撥入損益表。

(j) 有關連人士

倘其中一方直接或間接地控制另一方或對另一方之財務及業務決定行使重大影響，彼等被視為有關連人士。倘受共同控制或共同重大影響，則有關方面亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司。

(k) 外幣

以外幣進行之交易均按交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之適用匯率換算。匯兌差額撥入損益表。

綜合賬目時，海外附屬公司之財務報表乃採用投資淨額法換算為港元。海外附屬公司之損益表按年內之加權平均匯率換算為港元，而資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。所產生之換算差額在匯兌換算儲備中列賬。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日之匯率換算為港元。海外附屬公司整個年度定期產生之現金流量按年度加權平均匯率換算為港元。

3. 業績

以下為NCML集團於有關期間之綜合業績概要，乃按上文第1節所載之基準編製。並無編製比較數字，因NCML集團於截至二零零三年十月三十一日止期間尚未註冊成立。

		二零零四年三月二日 (註冊成立日期)至 二零零四年 十月三十一日 止期間 千港元
	附註	
營業額	(a)	41,366
其他收入	(a)	32
折舊	第4(a)節	(7,661)
保養成本		(4,448)
其他經營開支		(397)
經營業務溢利	(c)	28,892
融資成本	(d)	(508)
除稅前溢利		28,384
稅項	(e)	—
股東應佔日常業務溢利淨額		28,384
中期股息	(f)	1,435
每股盈利	(g)	2,838港元

附註：

(a) 營業額及收入

營業額指自一間同系附屬公司賺取之船舶租賃服務收入(見下文附註(h))。其他收入指於有關期間內賺取之利息收入。

(b) 分類資料

由於NCML集團之所有收入及資產均與船舶租賃服務有關，因此並無按NCML集團之業務分類披露分類資料。

由於NCML集團之租用人均位於東南亞，因此並無披露地區分類資料。

(c) 經營業務溢利

NCML集團之經營業務溢利已扣除：

	二零零四年三月二日 (註冊成立日期)至 二零零四年 十月三十一日 止期間 千港元
核數師酬金	50
匯兌虧損淨額	121
	<u>171</u>

(d) 融資成本

融資成本指須於五年內全數償還之銀行貸款之利息。

(e) 稅項

由於NCML集團之業務於有關期間內並無在香港或其他地方獲得應課稅收入，因此並無就所得稅撥備。

(f) 中期股息

NCML集團於有關期間內宣派中期股息每股普通股18.4美元(相當於143.5港元)，合共1,435,000港元。

(g) 每股盈利

每股盈利乃根據NCML集團於其註冊成立至二零零四年十月三十一日止期間之股東應佔溢利淨額28,384,000港元及有關期間內已發行普通股10,000股計算。

(h) 有關連人士交易

除本報告其他章節所披露者外，NCML集團於有關期間內與有關連人士有以下重大交易及結餘。本報告所指之有關連公司為NCML集團之最終股東及／或董事亦為股東及／或董事之公司。

	二零零四年三月二日 (註冊成立日期)至 二零零四年 十月三十一日 止期間 千港元
持續：	
收取一間同系附屬公司之船舶租賃收入	41,366
已收一間同系附屬公司之按金	28,520
	<u>69,886</u>
已終止：	
就收購郵輪已付同系附屬公司之代價	378,009
	<u>378,009</u>

於二零零四年七月十四日，NCML集團分別按30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)及18,500,000美元(相當於約144,000,000港元)之代價向兩間同系附屬公司收購郵輪(詳情亦請參閱第4(a)節)。

同日，NCML集團、該兩間同系附屬公司與租用人Balance Profits Limited(為新世紀之全資附屬公司，亦為NCML集團之同系附屬公司)訂立有關郵輪之租賃合約更替契據，據此，同系附屬公司同意向NCML集團轉讓據此簽訂之租用協議項下之所有權利及利益，並向NCML集團轉讓租用按金。根據上述租用協議，各訂約方可於一個月通知期間內終止協議。

4. 資產負債表

以下為NCML集團於有關期間結束時之綜合資產負債表，乃按上文第1節所載之基準編製：

	附註	二零零四年 十月三十一日 千港元
非流動資產		
固定資產	(a)	373,620
有抵押定期存款	(b)	17,550
		<u>391,170</u>
流動資產		
應收一間同系附屬公司款項	(c)	10,626
現金及現金等價物	(d)	33,122
		<u>43,748</u>
流動負債		
計息銀行貸款	(d)	23,460
已收一間同系附屬公司租用按金		28,520
應付一間同系附屬公司款項	(c)	4,448
應付直接控股公司款項	(c)	1,145
		<u>57,573</u>
流動負債淨額		<u>(13,825)</u>
總資產減流動負債		377,345
非流動負債		
計息銀行貸款	(d)	(17,490)
股東貸款	(c)	(329,556)
		<u>(347,046)</u>
		<u>30,299</u>
股本及儲備		
已發行股本	(e)	78
儲備	(e)	30,221
		<u>30,299</u>

附註：

(a) 固定資產

	郵輪 千港元
估值：	
於二零零四年三月二日	—
添置，按成本	378,009
重估	(4,389)
按二零零四年十月三十一日	373,620
累積折舊：	
於二零零四年三月二日	—
期內折舊	7,661
重估撥回	(7,661)
於二零零四年十月三十一日	—
賬面淨值，按估值：	
於二零零四年十月三十一日	373,620

有關NCML集團收購郵輪，請參閱第3(h)節。

NCML集團之郵輪於結算日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司根據現有用途進行重估，總公開市值為47,900,000美元（相當於373,620,000港元）。所產生之重估盈餘3,272,000港元已計入郵輪重估儲備（第5節）。

其中一艘郵輪—Leisure World已質押予銀行以取得授予NCML集團之銀行貸款（見下文附註(d)）。

(b) 現金及現金等價物及有抵押定期存款

	附註	二零零四年 十月三十一日 千港元
現金及銀行結存		158
定期存款		50,514
		50,672
減：一項長期銀行貸款之有抵押定期存款	(d)	(17,550)
現金及現金等價物		33,122

(c) 與同系附屬公司及直接控股公司之結餘及股東貸款

與同系附屬公司及直接控股公司之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

根據NCML股東於二零零四年七月二十日訂立之股東協議，股東承認及確認股東貸款總額（乃股東根據彼等各自於NCML之股權墊付）42,250,775美元（相當於約329,556,000港元）乃無抵押及免息。除非全體股東簽署要求還款之書面決議案於股東大會上獲正式通過，否則股東不會要求償還該等貸款。董事認為，經與NCML股東確認後，股東無意於未來12個月要求NCML集團償還該等貸款。因此，股東貸款分類為非流動負債。

(d) 計息銀行貸款

二零零四年
十月三十一日
千港元

須於以下期間償還之銀行貸款：

一年內	23,460
第二年	17,490
	<u>40,950</u>
分類為流動負債之部分	<u>(23,460)</u>
長期部分	<u>17,490</u>

於結算日，NCML集團之銀行貸款乃以下列各項抵押：

- (i) 質押NCML集團之若干定期存款合共2,250,000美元（相當於17,550,000港元）；
- (ii) 黃昭麟先生及黃應麟先生（其中黃昭麟先生為Huang Group之受益人）提供之無條件及第一要求擔保高達6,250,000美元（相當於48,750,000港元）；
- (iii) NCML集團其中一艘郵輪之第一法定抵押（見上文附註(a)）；及
- (iv) 訂立有關NCML集團其中一艘郵輪之租用所得款項法定轉讓契據，由銀行保留其要求獲支付全數租用所得款項之權利。

(e) 股本及儲備

NCML集團於有關期間之已發行股本及儲備款額及有關變動載於下文第5節之綜合權益變動報表。

(f) 已質押資產

有關NCML集團以其若干資產抵押之銀行貸款之詳情載於上文附註(a)及(b)。

5. 權益變動報表

以下為NCML集團於有關期間結束時之綜合權益變動報表，乃按上文第1節所載之基準編製：

		已發行 股本 千港元	郵輪 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零四年三月二日	(附註)	78	—	—	78
重估盈餘	第4(a)節	—	3,272	—	3,272
期內溢利淨額		—	—	28,384	28,384
中期股息	第3(f)節	—	—	(1,435)	(1,435)
於二零零四年十月三十一日		<u>78</u>	<u>3,272</u>	<u>26,949</u>	<u>30,299</u>

附註：於二零零四年三月二日，NCML於英屬處女群島註冊成立，法定股本為每股面值1美元，合共10,000美元（相當於78,000港元）。同日，10,000股每股面值1美元之普通股（合共10,000美元（相當於78,000港元））乃按面值發行予當時股東。

6. 現金流量表

以下為NCML集團於有關期間之綜合現金流量表，乃按上文第1節所載之基準編製：

	二零零四年三月二日 (註冊成立日期)至 二零零四年 十月三十一日 止期間 附註 千港元
經營業務之現金流量	
除稅前溢利	28,384
就下列各項之調整：	
利息收入	第3(a)節 (32)
融資成本	第3(d)節 508
折舊	第3(c)節 7,661
營運資金變動前之經營溢利	36,521
與同系附屬公司之變動	(6,178)
與直接控股公司之變動	1,145
租用按金增加	28,520
經營業務產生之現金	60,008
已收利息	32
已付利息	(508)
經營業務之現金流入淨額	59,532
投資活動之現金流量	
購買固定資產	(378,009)
原定屆滿期限超過三個月之有抵押定期存款增加	(17,550)
投資活動之現金流出淨額	(395,559)
融資活動之現金流量	
發行股本所得款項	78
股東貸款增加	329,556
新增銀行貸款	48,750
償還銀行貸款	(7,800)
已付股息	(1,435)
融資活動之現金流入淨額	369,149
現金及現金等價物增加淨額	33,122
期初之現金及現金等價物	—
期末之現金及現金等價物	33,122
現金及現金等價物之結存分析	
現金及銀行結存	第4(b)節 158
原定屆滿期限少於三個月之無抵押定期存款	第4(b)節 32,964
	33,122

7. 董事酬金

NCML或其附屬公司並無於本報告所指之有關期間內已付或應付NCML董事任何酬金。

8. 更改公司名稱

於二零零四年三月二十九日，NCML將其名稱由People Value Limited改為New Century Maritime Limited。

9. 結算日後財務報表

NCML並無就於二零零四年十月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

新世紀集團香港有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零五年一月三十一日

(2) 前擁有人之會計師報告

以下為申報會計師安永會計師事務所編製以收錄於本通函之前擁有人之會計師報告全文。



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

吾等茲提述新世紀集團香港有限公司（「新世紀」）之全資附屬公司Peak Ever Enterprises Ltd.（「買方」）根據New Century Cruise Line International Limited（「賣方」）、買方與New Century Maritime Limited（「NCML」）於二零零四年十一月二十三日訂立之買賣協議建議收購NCML之20%已發行股本（「收購事項」）。NCML連同其附屬公司持有兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之遠洋郵輪（「郵輪」）之全部實益權益。

郵輪之前由該兩間公司－Queenston Investment Limited及Jackston Shipping Limited擁有，該兩間公司均於英屬處女群島註冊成立（「前擁有人」），並由新世紀之最終控股公司Huang Group (BVI) Limited（「Huang Group」）及NCML之同系附屬公司全資實益擁有。前擁有人之主要資產為於郵輪之全部實益權益。NCML之附屬公司－Queenston Maritime Limited及Jackston Maritime Limited於二零零四年七月十五日收購郵輪（詳情請參閱NCML之會計師報告）。

就按照上市規則之規定收錄有關郵輪於有關期間之財務資料而言，吾等於下文載列吾等就原擁有人截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止三個年度及二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日（郵輪出售日期）止期間（「有關期間」）之財務資料（「前擁有人之財務資料」）作出之報告，以收錄於新世紀於二零零五年一月三十一日刊發有關收購事項之通函（「通函」）。

各前擁有人截至二零零一年十二月三十一日止年度及二零零二年一月一日至二零零三年三月三十一日止期間之法定財務報表已呈列，該等法定財務報表乃根據新

加坡會計師公會所頒佈之新加坡會計實務準則編製，並已由Moores Rowland, Certified Public Accountants審核。前擁有人於截至二零零三年三月三十一日止期間將其財政年度結算日由十二月三十一日改為三月三十一日，以令其財政年度結算日依循Huang Group。

就本報告而言，前擁有人之財務資料乃根據前擁有人於有關期間根據香港普遍採納會計原則編製。吾等已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之核數準則對該等經審核財務報表進行獨立審核程序。吾等亦已根據香港會計師公會所頒佈之審核指引第3.340條「售股章程及申報會計師」進行吾等認為必需之額外程序。吾等認為，毋須就前擁有人之該等經審核財務報表作出調整以符合下文第1節所載之基準。

編製前擁有人之經審核財務報表為各公司董事之責任。前擁有人之董事負責編製真實而公平之前擁有人之財務資料。於編製真實而公平之前擁有人之財務資料時，董事必須貫徹選用及採用適當之會計政策。吾等之責任是按照吾等審閱之結果對前擁有人之財務資料作出獨立意見，並向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，前擁有人之財務資料連同有關附註真實而公平地反映前擁有人截至二零零二年、二零零三年及二零零四年三月三十一日止年度及截至郵輪出售日期止期間之合併業績及現金流量，以及於該等日期之合併資產負債表，並已根據下文第1節所載之呈列基準妥為編製。

1. 呈列基準

前擁有人之財務資料乃根據前擁有人之經審核財務報表，經作出適當調整後，按合併基準編製。該等經審核財務報表乃根據香港普遍採納會計原則及香港會計師公會所頒佈之會計實務準則編製。除下文所述之郵輪重新計算外，前擁有人之財務資料乃根據歷史成本常規法編製。

前擁有人於有關期間之詳情如下：

公司名稱	註冊成立／ 登記地點及日期	已發行股本／ 繳足股本	Huang Group 間接應佔之 股本百分比	主要業務
Jackston Shipping Limited	英屬處女群島 一九九四年五月三十一日	普通股 6,000,000美元	100	出租郵輪
Queenston Investment Limited	英屬處女群島 一九九三年六月七日	普通股 50,000美元	100	出租郵輪

2. 主要會計政策

前擁有人於達致本報告所載之財務資料時所採納之主要會計政策符合香港普遍採納會計原則，載列如下：

(a) 合併基準

各原擁有人之財務資料已經合併。集團內部公司間之所有重大交易及結餘均於編製合併賬目時對銷。

(b) 資產減值

於每個結算日，均會評估有否任何跡象顯示任何資產出現減值，或已於過往年度確認之資產減值虧損是否不再存在或經已減少。如出現任何該等跡象，會估計資產之可收回款額。資產之可收回款額按資產使用價值或淨銷售價(以較高者為準)計算。

只有在資產賬面值超逾其可收回款額之情況下，方會確認減值虧損。減值虧損會自其出現期間之損益表扣除。只有在用以釐定資產可收回款額之估計方法出現變動之情況下，過往確認之減值虧損方會逆轉，惟倘於過往年度並未就資產確認減值虧損，有關款額不得高於原定釐定之賬面值(扣除任何折舊)。逆轉之減值虧損會撥入其出現期間之損益表。

只有在資產賬面值超逾其可收回款額之情況下，方會確認減值虧損。減值虧損會自其出現期間之損益表扣除，除非資產乃按重估值列賬，否則減值虧損會就重估資產按有關會計政策列賬。

(c) 固定資產及折舊

固定資產(完全包括郵輪)乃根據獨立專業估值按其於各結算日結束時之公開市值列賬。資產成本包括購買價及將其達致現今操作狀況及地點作擬定用途之任何直接費用。固定資產投入運作後之支出(如維修保養費用)，一般於支出期間自損益表扣除。

郵輪價值之變動計入郵輪重估儲備變動。倘郵輪應佔之儲備總額不足以彌補虧絀，則不足數額自損益表扣除。其後之任何重估盈餘概撥入損益表，惟款額只以過往扣除之虧絀為限。

各資產之折舊按其剩餘可使用年期以直線法撇銷其估值計算。所採用之年率為7%。

出售或棄用固定資產時計入損益表之盈虧乃指出售所得款項淨額與有關資產賬面值之差額。

(d) 現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險較小及購入後一般在三個月內到期之短期高度流動性投資，扣除應要求償還並構成前擁有人現金管理之組成部分之銀行透支。

就合併資產負債表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制之手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，以及性質類似現金之資產。

(e) 所得稅

所得稅包括本期間稅項及遞延稅項。所得稅於損益賬中確認，或若有關項目於相同或不同期間在權益中確認，則直接在權益中確認。

遞延稅項就於結算日資產與負債之稅基及其於財務報告中之賬面值兩者間之所有暫時差異以負債法撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差異確認：

- 惟於一項非業務合併交易進行時產生商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之遞延稅項負債除外；及
- 就於附屬公司之投資產生之應課稅暫時差異而言，惟於暫時差異之撥回時間可以控制及暫時差異有可能不會於可預見未來撥回除外。

遞延稅項資產就所有可扣減暫時差異及未被動用之稅項資產與稅項虧損之結轉確認，惟僅以有可能以應課稅溢利抵銷可扣減暫時差異及可動用結轉未被動用稅項資產及稅項虧損為限：

- 惟於一項非業務合併交易進行時產生負商譽或初次確認非業務合併交易之資產或負債時產生而並無對會計溢利或應課稅溢利或虧損構成影響之有關可扣減暫時差異之遞延稅項資產除外；及
- 就於附屬公司之投資產生之可扣減暫時差異而言，遞延稅項資產僅以暫時差異有可能於可預見未來撥回及可動用應課稅溢利以抵銷暫時差異為限確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。相反，以往未確認之遞延稅項資產在可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被動用時確認。

遞延稅項資產與負債以資產被變現或負債清還之期間之預期適用稅率，按於結算日已制定或實際已制定之稅率（及稅務法例）計算。

(f) 確認收入

當經濟效益有可能流入前擁有人而收入金額能可靠地計算時，收入按下列方式入賬：

- (i) 船舶租賃服務收入方面，根據有關協議所載之條款以時間比例法計算；及
- (ii) 利息收入方面，按未償還本金及適用之實際利率按時間比例計算。

(g) 股息

董事議派之末期股息乃於資產負債表內股本及儲備一項另行分類為保留溢利，直至股東於股東大會上批准為止。於股東批准及宣派該等股息時，股息確認為負債。中期股息乃同時議派及宣派，因前擁有人之公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。同時，中期股息乃於議派及宣派時即時確認為負債。

(h) 租賃資產

凡擁有資產之絕大部分收益及風險均由租賃公司保留之租約，均視作經營租約處理。倘前擁有人為出租人，前擁有人按經營租約租賃之資產列為非流動資產，而按經營租約應收之租金會按租期以直線法撥入損益表。

(i) 有關連人士

倘其中一方直接或間接地控制另一方或對另一方之財務及業務決定行使重大影響，彼等被視為有關連人士。倘受共同控制或共同重大影響，則有關方面亦被視為有關連人士。有關連人士可為個人或公司。

(j) 外幣

以外幣進行之交易均按交易日之適用匯率換算。於結算日以外幣為單位之貨幣資產及負債則按結算日之適用匯率換算。匯兌差額撥入損益表。前擁有人按功能性貨幣(美元或坡元)記錄其交易。

合併賬目時，前擁有人之財務報表乃採用投資淨額法換算為港元。海外附屬公司之損益表按各有關期間內之加權平均匯率換算為港元，而資產負債表則按結算日之匯率換算為港元。所產生之換算差額在匯兌換算儲備中列賬。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量日之匯率換算為港元。海外附屬公司整個有關期間定期產生之現金流量按該年度／期間之加權平均匯率換算為港元。

3. 合併業績

以下為前擁有人於有關期間之合併業績概要，乃按上文第1節所載之基準編製。

		截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	附註	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
營業額	(a)	137,680	177,808	135,993	39,534
其他收入及收益	(a)	1,237	37	571	8,124
折舊	第4(a)節	(27,597)	(26,677)	(27,327)	(7,552)
保養成本		(4,896)	(4,598)	(4,296)	—
其他經營開支		(124)	(1,485)	(2,367)	(870)
經營業務溢利	(c)	106,300	145,085	102,574	39,236
融資成本	(d)	(6,551)	(6,551)	(1,623)	(532)
除稅前溢利		99,749	138,534	100,951	38,704
稅項	(e)	—	—	—	—
股東應佔日常業務溢利淨額		<u>99,749</u>	<u>138,534</u>	<u>100,951</u>	<u>38,704</u>
中期股息	(f)	<u>42,893</u>	<u>—</u>	<u>42,820</u>	<u>—</u>
每股盈利	(g)	<u>1,200港元</u>	<u>1,744港元</u>	<u>1,255港元</u>	<u>434港元</u>

(a) 營業額、收入及收益

營業額指自船舶租賃服務收入。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
營業額				
船舶租賃服務收入	137,680	177,808	135,993	39,534
其他收入及收益				
利息收入	225	37	59	6
其他	—	—	512	268
	225	37	571	274
收益				
出售固定資產之收益	—	—	—	7,540
匯兌收益淨額	1,012	—	—	310
	1,012	—	—	7,850
其他收入及收益	1,237	37	571	8,124

(b) 分類資料

由於前擁有人之所有收入及資產均與船舶租賃服務有關，因此並無按前擁有人之業務分類披露分類資料。

由於前擁有人之租用船舶均位於東南亞，因此並無披露地區分類資料。

(c) 經營業務溢利

前擁有人之經營業務溢利已扣除：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
核數師酬金	27	31	23	23
匯兌虧損淨額	—	1,087	1,760	—

(d) 融資成本

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
賠償直接控股公司之 利息開支(見附註(h)(iii))	6,551	6,551	1,623	532

(e) 稅項

由於前擁有人之業務於有關期間內並無在香港或其他地方獲得應課稅收入，因此並無就所得稅撥備。

(f) 中期股息

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	
	千港元	千港元	千港元	千港元
已付中期股息：				
— Jackston Shipping Limited				
每股普通股分別零美元、 零美元、0.452美元及零美元	—	—	21,625	—
— Queenston Investment Limited				
每股普通股分別110美元、 零美元、54,482美元及零美元	42,893	—	21,195	—
	<u>42,893</u>	<u>—</u>	<u>42,820</u>	<u>—</u>

(g) 每股盈利

每股合併盈利乃根據以下資料計算：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年	二零零三年	二零零四年	
盈利：				
股東應佔日常業務溢利淨額， 於計算每股基本盈利時 使用(千港元)：				
Jackston Shipping Limited	40,114	51,793	38,491	17,157
Queenston Investment Limited	59,635	86,741	62,460	21,547
	<u>99,749</u>	<u>138,534</u>	<u>100,951</u>	<u>38,704</u>
股份：				
年／期內之已發行普通股之 加權平均數，於計算每股基本盈利時 使用(千股)：				
Jackston Shipping Limited	6,000	6,000	6,000	6,000
Queenston Investment Limited	50	50	50	50
	<u>6,050</u>	<u>6,050</u>	<u>6,050</u>	<u>6,050</u>
每股盈利(港元)：				
Jackston Shipping Limited	7	9	6	3
Queenston Investment Limited	1,193	1,735	1,249	431
	<u>1,200</u>	<u>1,744</u>	<u>1,255</u>	<u>434</u>

(h) 有關連人士交易

除本報告其他章節所披露者外，前擁有人於有關期間內與有關連人士有以下重大交易及結餘。有關連人士交易已於二零零四年七月十四日向兩間同系附屬公司出售郵輪後終止。本報告所指之有關連公司為前擁有人之最終股東及／或董事亦為股東及／或董事之公司。

	附註	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
		二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
來自 Balance Profits Limited					
之船舶租賃收入	(i)	—	46,698	135,993	39,534
已付 Huang & Co (Singapore)					
Pte Ltd.之管理費	(ii)	—	134	540	158
賠償 Kingston Investment					
(L) Ltd.之利息開支	(iii)	6,551	6,551	1,623	532
已收同系附屬公司					
出售郵輪之所得款項	(iv)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>378,009</u>
		二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 七月十四日 千港元
收取 Balance Profits Limited					
之租用按金	(i)	<u>—</u>	<u>27,442</u>	<u>28,787</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於二零零二年十月十七日，前擁有人與新世紀集團香港有限公司之全資附屬公司 Balance Profits Limited (「租用人」) 訂立租用協議。船舶租賃收入乃於租用協議開始後自此同系附屬公司賺取。於二零零四年七月十四日，前擁有人向兩間同系附屬公司出售郵輪(見下文附註(iv))，並訂立租賃合約更替契據，以向該等同系附屬公司轉讓上述租用協議項下之所有權利及利益。
- (ii) 已付同系附屬公司 Huang & Co (Singapore) Pte Ltd.之管理費乃關於向前擁有人提供一般及行政服務。二零零三年一月一日至二零零四年七月十四日止期間之月費為5,000坡元(相當於23,000港元)。
- (iii) 該筆應付 Queenston Investment Limited之直接控股公司 Kingston Investments (L) Ltd. (「Kingston」) 之款項指就 Kingston 借入之銀行貸款賠償之利息開支(見第4(f)節)。
- (iv) 於二零零四年七月十四日，前擁有人分別按30,000,000美元(相當於約234,000,000港元)及18,500,000美元(相當於約144,000,000港元)之代價向兩間同系附屬公司—Queenston Maritime Limited及Jackston Maritime Limited(兩間均為NCML之全資附屬公司)出售郵輪。

4. 合併資產負債表

以下為前擁有人於各有關期間結束時之合併資產負債表，乃按上文第1節所載之基準編製：

		二零零二年 三月三十一日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元	二零零四年 七月十四日 千港元
	附註				
非流動資產					
固定資產	(a)	408,668	389,900	378,009	—
流動資產					
應收貿易賬款及 其他應收款項	(b)	15,643	19,722	50,521	71,139
應收中間控股公司款項	(c)	—	—	49,279	56,775
應收直接控股公司款項	(c)	29,390	117,082	133,863	490,271
應收同系附屬公司款項	(c)	—	16,140	3,785	3,785
應收黃昭麟款項	(c)	76,788	112,184	112,551	111,798
現金及現金等價物	(d)	4,312	11,359	2,532	2,536
		126,133	276,487	352,531	736,304
流動負債					
應計款項及其他應付款項		8,082	9,423	3,373	730
租用按金		6,359	27,442	28,787	—
應付同系附屬公司款項	(c)	35,350	472	32	27
		49,791	37,337	32,192	757
流動資產淨額		76,342	239,150	320,339	735,547
		485,010	629,050	698,348	735,547
股本及儲備					
已發行股本	(e)	47,190	47,190	47,190	47,190
儲備	(e)	437,820	581,860	651,158	688,357
		485,010	629,050	698,348	735,547

附註：

(a) 固定資產

	郵輪 千港元
估值：	
於二零零一年四月一日	418,699
添置，按成本	11,861
重估	(18,940)
匯兌調整	(2,952)
於二零零二年三月三十一日及二零零二年四月一日	408,668
添置，按成本	3,171
重估	(28,411)
匯兌調整	6,472
於二零零三年三月三十一日及二零零三年四月一日	389,900
添置，按成本	9,502
重估	(28,900)
匯兌調整	7,507
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日	378,009
添置，按成本	12
出售	(378,021)
於二零零四年七月十四日	—
累積折舊：	
於二零零一年四月一日	—
期內折舊	27,597
重估撥回	(27,597)
於二零零二年三月三十一日及二零零二年四月一日	—
期內折舊	26,677
重估撥回	(26,677)
於二零零三年三月三十一日及二零零三年四月一日	—
期內折舊	27,327
重估撥回	(27,327)
於二零零四年三月三十一日及二零零四年四月一日	—
期內折舊	7,552
出售	(7,552)
於二零零四年七月十四日	—
賬面淨值，按估值：	
於二零零四年七月十四日	—
於二零零四年三月三十一日	378,009
於二零零三年三月三十一日	389,900
於二零零二年三月三十一日	408,668
於二零零一年三月三十一日	418,699

前擁有人之郵輪乃於按獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司各結算日發出之估值報告所載之公開市值列賬。於各有關期間所產生之重估盈餘或虧絀港元郵輪重估儲備已於入賬或扣除(見第5節)。

其中一艘郵輪 – Leisure World已質押予銀行以取得授予Queenston Investment Limited之直接控股公司之銀行貸款(見附註(f))。

於二零零四年七月十四日，前擁有人向兩間同系附屬公司出售郵輪(見上文第3(h)節)。出售時產生收益約7,540,000港元，並計入該期間之損益表作為其他收益，因此，重估儲備256,294,000港元及有關之匯兌波動儲備1,611,000港元撥入前擁有人於二零零四年七月十四日之保留溢利(見第5節)。

(b) 應收貿易賬款及其他應收款項

與租用人間之貿易條款大部分以信貸形式進行，一般需要租用按金。發票通常須於發出後30日內繳清。每名租用人享有信貸上限。

應收貿易賬款及其他應收款項扣除呆壞賬撥備後之賬齡分析如下：

	二零零二年 三月三十一日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元	二零零四年 七月十四日 千港元
一個月內	5,914	10,044	12,057	3,776
一至兩個月	5,342	4,022	11,773	13,217
兩至三個月	4,387	4,452	11,485	11,409
超過三個月	—	1,204	15,206	42,737
	<u>15,643</u>	<u>19,722</u>	<u>50,521</u>	<u>71,139</u>

(c) 與直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及黃昭麟之結餘

與直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及黃昭麟之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。黃昭麟為前擁有人之前任董事，亦為Huang Group其中一名受益人。黃先生分別於二零零一年十二月十二日及二零零一年十一月十四日辭任Queenston Investment Limited及Jackston Shipping Limited之董事。

根據香港公司條例第161B條，於有關期間內與黃昭麟間之最高未償還結餘如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
最高未償還款項	<u>110,633</u>	<u>112,263</u>	<u>112,551</u>	<u>112,666</u>

(d) 現金及現金等價物

	二零零二年 三月三十一日 千港元	二零零三年 三月三十一日 千港元	二零零四年 三月三十一日 千港元	二零零四年 七月十四日 千港元
現金及銀行結存	700	2,211	568	1,040
定期存款	<u>3,612</u>	<u>9,148</u>	<u>1,964</u>	<u>1,496</u>
	<u>4,312</u>	<u>11,359</u>	<u>2,532</u>	<u>2,536</u>

(e) 已發行股本及儲備

前擁有人於有關期間之已發行股本總額及儲備款額及有關變動載於下文第5節之合併權益變動報表。

(f) 已質押資產

其中一名前擁有人－Queenston Investment Limited質押其郵輪Leisure World，並訂立契諾契據，內容有關轉讓其於郵輪之盈利（以Moscow Narodny Bank Limited新加坡分行為受益人）予銀行，抵押Queenston Investment Limited之直接控股公司Kingston Investment (L) Limited不時結欠或產生之所有款項、債項及負債，以取得9,000,000美元之定期貸款融資。

5. 合併權益變動報表

以下為前擁有人於有關期間之合併權益變動報表，乃按上文第1節所載之基準編製：

	已發行 股本 千港元	郵輪 重估儲備 千港元	匯兌 波動儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零零一年四月一日	47,190	250,944	(13,883)	141,027	425,278
重估盈餘	—	8,657	—	—	8,657
匯兌調整	—	—	(5,781)	—	(5,781)
未於損益表確認之 收益或虧損淨額	—	8,657	(5,781)	—	2,876
年度溢利淨額	—	—	—	99,749	99,749
中期股息	—	—	—	(42,893)	(42,893)
於二零零二年三月三十一日及 二零零二年四月一日	47,190	259,601	(19,664)	197,883	485,010
重估虧絀	—	(1,734)	—	—	(1,734)
匯兌調整	—	—	7,240	—	7,240
未於損益表確認之 收益或虧損淨額	—	(1,734)	7,240	—	5,506
年度溢利淨額	—	—	—	138,534	138,534
於二零零三年三月三十一日及 二零零三年四月一日	47,190	257,867	(12,424)	336,417	629,050
重估虧絀	—	(1,573)	—	—	(1,573)
匯兌調整	—	—	12,740	—	12,740
未於損益表確認之 收益或虧損淨額	—	(1,573)	12,740	—	11,167
年度溢利淨額	—	—	—	100,951	100,951
中期股息	—	—	—	(42,820)	(42,820)
於二零零四年三月三十一日及 二零零四年四月一日	47,190	256,294	316	394,548	698,348
匯兌調整	—	—	(1,505)	—	(1,505)
未於損益表確認之 收益或虧損淨額	—	—	(1,505)	—	(1,505)
年度溢利淨額	—	—	—	38,704	38,704
於出售郵輪時撥入 保留溢利之儲備	—	(256,294)	(1,611)	257,905	—
於二零零四年七月十四日	47,190	—	(2,800)	691,157	735,547

法定、已發行及繳足股本：

	普通股 數目 千股	已發行 股本面值 美元	已發行 股本 千美元	千港元
Jackston Shipping Limited	6,000	1	6,000	46,800
Queenston Investment Limited	50	1	50	390
				<u>47,190</u>

6. 合併現金流量表

以下為前擁有人於有關期間之合併現金流量表，乃按上文第1節所載之基準編製：

		截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
		二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
經營業務之現金流量					
除稅前溢利		99,749	138,534	100,951	38,704
就下列各項之調整：					
利息收入	第3(a)節	(225)	(37)	(59)	(6)
折舊		27,597	26,677	27,327	7,552
融資成本	第3(d)節	6,551	6,551	1,623	532
出售固定資產之收益		—	—	—	(7,540)
營運資金變動前之經營溢利		133,672	171,725	129,842	39,242
應收貿易賬款及其他應收款項增加		(15,643)	(4,079)	(30,799)	(20,618)
應收中間控股公司款項減少／(增加)		20,272	—	(49,279)	(7,496)
與直接控股公司之變動		(29,390)	(87,692)	(16,781)	21,601
與同系附屬公司之變動		—	(51,018)	11,915	(5)
應收黃昭麟款項減少／(增加)		(27,488)	(35,396)	(367)	753
應計款項及其他應付款項增加／(減少)		(19,715)	1,341	(6,050)	(2,643)
租用按金增加／(減少)		6,359	21,083	1,345	(28,787)
經營業務產生之現金		68,067	15,964	39,826	2,047
已收利息		225	37	59	6
經營業務之現金流入淨額		68,292	16,001	39,885	2,053

	截至三月三十一日止年度			截至 二零零四年 七月十四日 止期間
	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	千港元
投資活動之現金流量				
購買固定資產	(11,861)	(3,171)	(9,502)	(12)
投資活動之現金流出淨額	(11,861)	(3,171)	(9,502)	(12)
融資活動之現金流量				
已付利息	(6,551)	(6,551)	(1,623)	(532)
已付股息	(42,893)	—	(42,820)	—
融資活動之現金流出淨額	(49,444)	(6,551)	(44,443)	(532)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,987	6,279	(14,060)	1,509
年／期初之現金及現金等價物	718	4,312	11,359	2,532
匯兌波動淨額之影響	(3,393)	768	5,233	(1,505)
年／期末之現金及現金等價物	<u>4,312</u>	<u>11,359</u>	<u>2,532</u>	<u>2,536</u>
現金及現金等價物之結存分析				
現金及銀行結存	700	2,211	568	1,040
購入時原到期日少於三個月 之定期存款	3,612	9,148	1,964	1,496
	<u>4,312</u>	<u>11,359</u>	<u>2,532</u>	<u>2,536</u>

主要非現金交易：

截至二零零四年七月十四日止期間內，前擁有人，以與彼等各自之控股公司開設相同數目往來賬戶之方式，按378,009,000港元之總代價向兩間同系附屬公司出售郵輪，當中並無涉及任何現金交易。

7. 董事酬金

擁有人並無於本報告所指之有關期間內已付或應付其董事任何酬金。

8. 結算日後財務報表

前擁有人並無就於二零零四年七月十四日後之任何期間編製經審核財務報表。

此致

新世紀集團香港有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零五年一月三十一日

經擴大集團之未經審核備考財務資料之緒言

經擴大集團(即經收購事項擴大之本集團(定義見下文))之隨附未經審核備考財務資料之編製目的,乃顯示新世紀集團香港有限公司(「本公司」,連同其附屬公司統稱「本集團」)之全資附屬公司Peak Ever Enterprises Ltd.建議收購New Century Maritime Limited(「NCML」,連同其附屬公司統稱「NCML集團」)之20%已發行股本(「收購事項」)之影響。收購事項之代價將以下列方式支付:(i)769,431.30美元(相當於約6,002,000港元)以現金支付;及(ii)8,450,155美元(相當於約65,911,000港元)透過促使本公司發行第二批可換股債券(定義見本通函「釋義」一節)之方式支付。

於收購事項前,於二零零四年七月二十日,本集團亦透過Peak Ever Enterprises Ltd.收購NCML之25%已發行股本及於一項股東貸款(佔NCML結欠之股東貸款總額之25%)之權利及利益。收購事項因此將導致本集團擁有NCML合共45%之股本權益。於收購事項前及於收購事項完成時,NCML均作為本集團之聯營公司列賬,而其業績均根據權益會計法列賬,此乃根據本集團所採納之會計政策按相符基準及香港會計師公會所頒佈之香港財務申報準則(亦包括會計實務準則及詮釋)進行。

就上述而言,經擴大集團之隨附未經審核備考財務資料乃按照本公司之二零零四年中期報告所載本集團之最近期刊登歷史財務資料,經作出有關收購事項之備考調整後編製。隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合有形資產淨值已計入收購事項之影響,猶如收購事項於二零零四年九月三十日經已完成。隨附之經擴大集團之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表已計入收購事項之影響,猶如收購事項於二零零四年四月一日(即本集團之中期期間初)經已完成。隨附附註所述之備考調整乃基於本通函附錄二所載之會計師報告內NCML及前擁有人之財務資料而作出。

經擴大集團之隨附未經審核備考財務資料乃按照多項假設、估計、不肯定因素及現有資料編製。由於該等假設、估計及不肯定因素,經擴大集團之隨附未經審核備考資料並不旨在描述倘收購事項於本文所顯示日期經已完成,經擴大集團可能達到之實際財政狀況或業績。此外,經擴大集團之隨附未經審核備考財務資料亦不旨在預測經擴大集團之未來財政狀況或經營業績。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與附錄二所載之NCML及前擁有人之經審核財務資料、附錄一所載本集團之未經審核中期財務資料,以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表

經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表乃按照本通函附錄一所載本集團於二零零四年九月三十日之未經審核綜合資產負債表，計及根據權益會計法計算應佔NCML 20%之業績後編製，並按猶如該交易於二零零四年九月三十日經已進行而呈列。

由於此乃編製僅供說明用途，而由於其性質，以下未經審核備考綜合資產負債表未必能真實反映經擴大集團於編製日期或任何未來日期之財政狀況。

	本集團 於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	備考調整 千港元 (附註)	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產	69,753		69,753
投資物業	233,624		233,624
發展中物業	—		—
所佔聯營公司權益	88,044	71,913	159,957
收購投資物業之按金	1,938		1,938
其他資產	780		780
	<u>394,139</u>	<u>71,913</u>	<u>466,052</u>
流動資產			
持作轉售物業	10,111		10,111
存貨	1,085		1,085
應收貿易賬款、預付款項 及按金	35,106		35,106
短期投資(有抵押)	51,687		51,687
現金及現金等價物	26,656	(6,002)	20,654
	<u>124,645</u>	<u>(6,002)</u>	<u>118,643</u>
流動負債			
應付融資租約	—		—
計息銀行貸款、透支及其他貸款	14,235		14,235
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付款項	60,670		60,670
應繳稅項	33		33
應付一間關連公司款項	6,309		6,309
	<u>81,247</u>	<u>—</u>	<u>81,247</u>

	本集團 於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	備考調整 千港元 (附註)	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
流動資產淨額	43,398	(6,002)	37,396
總資產減流動負債	437,537	65,911	503,448
非流動負債			
計息銀行貸款、透支及 其他貸款	78,200		78,200
可換股債券	82,409	65,911	148,320
	<u>160,609</u>	<u>65,911</u>	<u>226,520</u>
	276,928	—	276,928
少數股東權益	<u>(18,350)</u>		<u>(18,350)</u>
	<u>258,578</u>	<u>—</u>	<u>258,578</u>
股本及儲備			
已發行股本	8,370		8,370
儲備	<u>250,208</u>		<u>250,208</u>
	<u>258,578</u>	<u>—</u>	<u>258,578</u>

附註： 備考調整乃根據權益會計法將NCML之20%股本權益列賬，即：

- (i) 應佔NCML集團之資產淨值約6,002,000港元(乃按照本通函附錄二(1)所載NCML之財務資料之會計師報告所披露NCML集團之經審核資產淨值之20%計算)及本集團於收購事項完成時墊付予NCML為數約65,911,000港元之股東貸款；及
- (ii) 本集團於收購事項完成時支付現金代價約6,002,000港元及發行約65,911,000港元之第二批可換股債券。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

以下未經審核備考綜合損益表乃根據及遵照上市規則第4.29條之規定編製，為經擴大集團之未經審核備考綜合損益表，乃按照本通函附錄一所載本集團於截至二零零四年九月三十日止六個月期間之未經審核綜合簡明收益表，計及使用權益會計法計算應佔NCML 20%之業績後編製。本未經審核備考綜合損益表已按猶如該交易於二零零四年四月一日（即本集團之中期期間初）經已進行而呈列。

由於此乃編製僅供說明用途，而由於其性質，以下未經審核備考綜合損益表未必能真實反映經擴大集團於編製日期之財政狀況或業績，亦未必能顯示經擴大集團於任何未來期間之財務狀況或業績之趨勢或實際數字。

	本集團 截至二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	備考調整 (附註) 千港元	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
營業額	161,255	—	161,255
銷售成本	(129,321)	—	(129,321)
毛利	31,934	—	31,934
其他收入及收益	3,447	—	3,447
銷售及分銷開支	(1,071)	—	(1,071)
行政開支	(15,286)	—	(15,286)
經營業務溢利	19,024	—	19,024
融資成本	(1,261)	—	(1,261)
分佔聯營公司溢利	5,578	11,910	17,488
未計少數股東權益前溢利	23,341	11,910	35,251
少數股東權益	1,672	—	1,672
股東應佔日常業務溢利淨額	25,013	11,910	36,923 (附註)

附註： 為方便說明，備考調整乃按照下列各項，使用權益會計法將該協議擬進行收購郵輪額外20%股本權益但假設完成已於二零零四年四月一日進行之影響列賬：(i)前擁有人之股東於二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日止期間應佔之經審核溢利38,704,000港元（不包括出售郵輪所產生之收益7,540,000港元）（誠如前擁有人之會計師報告所披露）；及(ii)NCML之股東於二零零四年三月二日（NCML之註冊成立日期）至二零零四年十月三十一日止期間應佔之經審核溢利28,384,000港元（誠如NCML之會計師報告所披露）。兩份會計師報告均載於本通函附錄二。

由於NCML於二零零四年七月向前擁有人收購郵輪後方開展業務，而前擁有人於二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日之唯一業務為持有郵輪及其租用業務，董事認為，備考調整可呈列郵輪於二零零四年四月一日至二零零四年十月三十一日（與本集團之中期期間開始日期相同）止七個月期間之合併溢利淨額。然而，股東務須注意，備考調整乃使用郵輪七個月期間之經審核財務資料達致，該期間與本集團之中期期間二零零四年四月一日至二零零四年九月三十日並非完全可作比較。倘作出備考調整並以相同六個月期間作為本集團之中期期間列賬，董事估計，按照NCML集團之未經審核管理賬目，則調整將減少約1,754,000港元，相當於經擴大集團於二零零四年十月應佔NCML業績之20%，因此，經擴大集團之未經審核備考綜合溢利淨額將減少相同款額約1,754,000港元。

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

以下經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表乃根據及遵照上市規則第4.29條之規定編製，為經擴大集團之未經審核備考綜合損益表，乃按照本通函附錄一所載本集團於截至二零零四年九月三十日止六個月期間之未經審核簡明綜合現金流量表，計及收購事項後編製。本未經審核備考綜合現金流量表已按猶如該交易於二零零四年四月一日（即本集團之中期期間初）經已進行而呈列。

由於此乃編製僅供說明用途，而由於其性質，以下未經審核備考綜合現金流量表未必能真實反映經擴大集團於編製日期之財政狀況，亦未必能顯示經擴大集團於任何未來期間之實際現金流量。

	本集團 截至二零零四年 九月三十日止 六個月 (未經審核) 千港元	備考調整 (附註) 千港元	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
經營活動之現金流入淨額	14,792	—	14,792
投資活動之現金流出淨額	(77,048)	(5,715)	(82,763)
融資活動之現金流入淨額	40,734	—	40,734
現金及現金等價物減少淨額	(21,522)	(5,715)	(27,237)
期初之現金及現金等價物	47,800	—	47,800
匯率波動(淨額)之影響	(85)	—	(85)
期終之現金及現金等價物	<u>26,193</u>	<u>(5,715)</u>	<u>20,478</u>
現金及現金等價物之結存分析			
現金及銀行結存	26,656	(5,715)	20,941
銀行透支，有抵押	<u>(463)</u>	—	<u>(463)</u>
	<u>26,193</u>	<u>(5,715)</u>	<u>20,478</u>

附註：為方便說明，備考調整乃根據附錄二所載之各會計師報告將該協議擬進行收購郵輪額外20%股本權益但假設完成已於二零零四年四月一日進行之影響列賬，包括：(i)現金流量約6,002,000港元，指將以現金方式支付之收購事項部分代價；及(ii)現金流入約287,000港元，指應佔NCML集團於二零零四年四月一日至二零零四年十月三十一日止七個月期間宣派之股息1,435,000港元之20%。第(i)及第(ii)項產生上述現金流出淨額5,715,000港元。由於根據前擁有人之會計師報告，前擁有人並無宣派二零零四年四月一日至二零零四年七月十四日止期間之股息，因此並無發現到對未經審核備考現金流量表造成之任何影響。此外，至於將於完成後發行之第二批可換股債券，亦無發現到對未經審核備考現金流量表造成之任何影響，因發行第二批可換股債券將不會涉及任何現金交易。

4. 經擴大集團之未經審核備考綜合有形資產淨值

以下財務資料乃按照本通函附錄三所載本集團於二零零四年九月三十日之未經審核綜合資產負債表編製，已就收購事項之影響作出調整，猶如收購事項於二零零四年九月三十日經已完成。

由於經擴大集團之未經審核備考綜合有形資產淨值乃編製僅供說明用途，而由於其性質，未必能真實反映經擴大集團於編製日期或任何未來日期之財政狀況。

以下為經擴大集團於二零零四年九月三十日及於收購事項完成後之備考綜合有形資產淨值：

本集團 於二零零四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考 經擴大集團 (未經審核) 千港元
258,578	—	258,578

附註：

- 收購事項將不會導致須對經擴大集團之備考綜合有形資產淨值作出調整。備考調整分析已載於本附錄第1節「經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表」。
- 本集團於完成前於二零零四年九月三十日之
未經審核每股股份有形資產淨值(按照於最後可行日期之
已發行及繳足股份844,679,914股計算) 0.31港元

經擴大集團緊隨完成後之未經審核每股股份有形資產淨值
(按照於最後可行日期之已發行及
繳足股份844,679,914股計算) 0.31港元

經擴大集團於完成前及假設第一批可換股債券獲全數轉換後之
未經審核每股股份有形資產淨值(按照979,775,834股已發行股份計算) 0.35港元

經擴大集團於完成後及假設第一批可換股債券及
第二批可換股債券獲全數轉換後之未經審核
每股股份有形資產淨值(按照1,086,084,235股已發行股份計算) 0.37港元

5. 備考財務資料報告

以下為申報會計師安永會計師事務所就本附錄三「備考財務資料」一節所載之經擴大集團之備考財務資料編製以收錄於本通函之報告全文：



香港
中環
夏慤道10號
和記大廈
15樓

敬啟者：

吾等就新世紀集團香港有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）所編製於二零零五年一月三十一日刊發之通函附錄三第157至第163頁所載經擴大集團（即 貴集團連同NCML集團（定義見本文））之未經審核備考財務資料作出報告僅供說明用途，以提供 貴公司之全資附屬公司Peak Ever Enterprises Ltd.建議收購New Century Maritime Limited（「NCML」，連同其附屬公司統稱「NCML集團」）之20%股本權益，以及經擴大集團之未經審核備考財務資料之隨附緒言所述之交易對 貴集團之歷史財務資料可能構成之影響之資料。

歷史財務資料乃摘錄自 貴集團最近刊登之未經審核歷史中期財務資料及本通函其他章節所載NCML集團及前擁有人之經審核歷史財務資料。備考財務資料之編製基準載於經擴大集團之未經審核備考財務資料之隨附緒言及附註。

責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄1B第13段及第4章第29段編製備考財務資料僅為 貴公司董事之責任。

吾等之責任是遵照上市規則之規定對備考財務資料作出意見，並向閣下報告。吾等概不就編製備考財務資料時所使用由吾等以往發出之任何報告之任何財務資料，而對於報告刊發日期之報告收件人以外之人士承擔任何責任。

意見基準

（倘適用）吾等乃根據英國審核準則委員會（Auditing Practices Board）頒佈之投資通函申報準則（Statements of Investment Circular Reporting Standards）及期刊1998/8號「根據上市規則申報備考財務資料」（Reporting on pro forma financial information pursuant to the Listing Rules）進行工作。吾等之工作並無涉及獨立審閱任何有關財務資料，而是主要包括將未經調整歷史財務資料與管理層所提供之來源文件比較，考慮作出調整之支持憑證及與 貴公司董事討論備考財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之核數準則進行之審核或審閱，因此，吾等概不保證對備考財務資料進行之任何該等審核或審閱。

備考財務資料乃僅供說明用途，基於 貴公司董事之判斷及假設，及由於其性質，未必保證或表示任何事件將於未來發生，亦不表示以下各項：

- 倘有關交易實際上於所顯示日期經已發生，經擴大集團之財政狀況或業績；或
- 經擴大集團於任何未來日期或任何未來期間之財政狀況或業績。

意見

吾等認為：

- (a) 隨附之未經審核備考財務資料已按所述之基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策相符；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之備考財務資料而言，調整乃適當。

此致

新世紀集團香港有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零五年一月三十一日

以下為萊坊就經擴大集團之香港物業權益進行估值以收錄於本通函之估值全文：



香港灣仔
港灣道1號會展廣場
辦公大樓29樓
+852 2810 8123
+852 2845 0649 傳真
www.knightfrank.com

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對新世紀集團香港有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）擁有權益之物業進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊及搜集吾等認為必需之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零四年十月三十一日之估值之意見。

吾等所評估各項物業之估值乃對公開市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下之定義而言，乃指「某項物業權益在下列假設情況下於估值日無條件完成出售可合理預期取得之最高現金代價：

- (a) 有自願賣方；
- (b) 於估值日之前有一段合理期間可（就物業性質及市道而言）適當地在市場推銷權益、協議價格及條款與完成銷售；
- (c) 如預定交換合約之日期早於估值日，則該日之市道、價值水平及其他情況與估值日相同；
- (d) 不考慮具有特殊興趣之準買家之任何追加出價；及

(e) 雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行交易。」

吾等之估值乃假設業主在公開市場將物業在現況下出售，而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排抬高物業之價值。

吾等已參照可供比較市場交易，並在適用情況下按照吾等獲提供之附表所示之收入淨額資本化基準對該等物業進行估值。吾等已考慮開支並在若干情況下就潛在撥回收入撥備。由業主佔用之物業已按交吉基準進行估值。

於為根據於一九九七年六月三十日前屆滿之政府租契持有之第5項、第6項、第7項及第8項物業進行估值時，吾等已考慮英國政府與中華人民共和國政府就香港問題而簽訂之聯合聲明附件三以及新界土地契約（續期）條例所載之規定，有關條文規定該等租約已在毋須支付地價之情況下續期至二零四七年六月三十日，而自續期日起，須支付按各項物業之應課差餉租值之3%計算之每年租金。

吾等在頗大程度上倚賴閣下所提供之資料，並已接納閣下向吾等提供有關法定通告、地役權、租用權、佔用情況、租金收入、樓面面積及所有其他相關事項之意見。吾等已前往土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核正本，以確認業權或確認吾等獲提供之副本上並無顯示之任何租約修訂。所有文件及租約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該等物業之外部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對物業之任何設備進行測試。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或任何物業之欠款或成交時可能須承擔之任何支出或稅項。除非另有訂明，否則吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之任何繁重負擔、限制和支銷。

在未得吾等書面批准其轉載之形式及內容前，任何文件、通函或聲明均不得轉載本報告之全部或任何部分內容或其任何提述。

最後，根據吾等之實務準則，吾等必須聲明，本報告僅供收件人使用，吾等概不就其全部或任何部分內容而對任何第三方承擔責任。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
38樓3808室
新世紀集團香港有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊(香港)有限公司
執行董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS(GP)
謹啟

二零零五年一月三十一日

附註：劉振權先生為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員及註冊專業測量師(產業)，於香港及中華人民共和國物業估值方面擁有逾11年經驗。

估值概要

第一組－貴集團持作佔用及投資之物業

物業	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
1. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 西翼38樓 3807、3808、3809、3810及3811號單位 及6樓14號泊車位	59,000,000元
小計：	59,000,000元

第二組－貴集團持作投資之物業

2. 香港 灣仔 灣仔道177-179號與 交加里51號交界 保和大廈 地下1號舖	8,800,000元
3. 九龍 尖沙咀東部 科學館道14號 新文華中心 商業樓層 零售區地下第1A、1B、1C、1F、1G及1H號舖	72,000,000元
4. 九龍 旺角 砵蘭街301號 置富樓 地下(包括其閣樓)	24,000,000元
5. 九龍 深水埗 長沙灣道212號 金沙樓 地下及閣樓	20,500,000元

物業		於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
6.	九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 3樓	4,000,000元
7.	九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 4樓	4,000,000元
8.	九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 7樓	3,950,000元
9.	新界 葵涌 葵富路7-11號 葵涌廣場 地下(第二層)23A號舖	135,000,000元
小計：		272,250,000元
總額：		331,250,000元

估值證書

第一組－貴集團持作佔用及投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
1. 香港干諾道中 168-200號 信德中心 西翼38樓 3807、3808、 3809、3810及3811 號單位 及6樓14號泊車位	該物業包括一幢名為信德中心之商業發展項目西翼38樓之5個寫字樓單位及6樓一個泊車位。信德中心包括兩幢建於一個多層商用／停車場平台上之30層高寫字樓大廈，約於一九八六年落成。	3810及3811號單位乃根據一份租約租出，為期2年，自二零零三年十一月十五日開始，月租41,500元，不包括差餉、管理費、空調費及所有其他支出。3807、3808及3809號單位及6樓14號泊車位由業主佔用。	59,000,000元
內地段8517號 33,888份之 147份。	該物業之總實用面積（不包括泊車位）約為7,252平方呎。 該物業乃根據批地規約11612號持有，為期75年，自一九八零年十二月三十一日開始，可續期75年。 內地段8517號應付之地租為每年1,000元。		

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司思利投資有限公司。
- (2) 吾等之估值分析如下：

3807至3811號單位	:	58,200,000元
14號泊車位	:	800,000元
- (3) 該物業受到日期均為二零零四年一月五日而以渣打銀行為受益人之法定押記／按揭及租金轉讓（分別以備忘錄編號9106797號及9106798號登記）所規限。
- (4) 該物業受到日期均為二零零四年四月六日而以渣打銀行為受益人之法定押記（備忘錄編號9106797號）修訂契據及租金轉讓（備忘錄編號9106798號）修訂契據（分別以備忘錄編號9201674號及9201675號登記）所規限。

第二組－貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
2. 香港 灣仔 灣仔道 177-179號與 交加里51號交界 保和大廈 地下 1號舖 內地段 443及616號 及內地段438號 餘段210份之2份。	該物業包括一幢約於一九七二年落成之24層高綜合大廈地下之一個商舖。 該物業之實用面積約為426平方呎。 內地段438號及443號均以999年之年期持有，自一八五五年七月九日開始，而內地段616號則以999年之年期持有，自一八五九年十月十一日開始。 內地段443號、內地段616號及內地段438號餘段應付之每年地租分別為9磅1先令6便士、3磅13先令6便士及64元。	該物業乃根據一份租約租出，為期2年，自二零零四年三月一日開始，月租如下： 年期 月租 二零零四年 34,000元 三月一日至 二零零四年 十一月三十日 二零零四年 37,400元 十二月一日至 二零零六年 二月二十八日 所有上述租金均不包括差餉、管理費及所有其他支出。	8,800,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司豐裕國際發展有限公司。
- (2) 該物業受到日期均為二零零零年十一月二十九日而以華比富通銀行為受益人之按揭(以取得一般銀行融資)及租金轉讓(分別以備忘錄編號8265161號及8265162號登記)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值						
3. 九龍 尖沙咀東部 科學館道14號 新文華中心 商業樓層 零售區地下 第1A、1B、1C、 1F、1G及1H號舖 九龍內地段 10599號 30,000份之 200份中之 200份之162份。	該物業包括一幢5層高商場加一層停車場地庫(其上建有兩幢10層高辦公室大廈)地下之6個商舖(現合併為一個單位)。該發展項目約於一九八二年落成。 該物業之實用面積約為2,212平方呎。 該物業乃以賣地規約11333號持有，為期75年，自一九七九年六月十八日開始，可續期75年。 九龍內地段10599號應付之地租為每年1,000元。	該物業乃根據一份租約租出，為期4年，自二零零四年三月一日開始，租金如下： <table><tr><th>年期</th><th>月租</th></tr><tr><td>二零零四年三月一日至二零零六年二月二十八日</td><td>280,000元</td></tr><tr><td>二零零六年三月一日至二零零八年二月二十九日</td><td>308,000元</td></tr></table> 所有上述租金均不包括差餉、管理費、空調費及所有其他支出。	年期	月租	二零零四年三月一日至二零零六年二月二十八日	280,000元	二零零六年三月一日至二零零八年二月二十九日	308,000元	72,000,000元
年期	月租								
二零零四年三月一日至二零零六年二月二十八日	280,000元								
二零零六年三月一日至二零零八年二月二十九日	308,000元								

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司新世紀物業投資有限公司。
- (2) 該物業受到日期均為二零零四年四月六日而以渣打銀行為受益人之三方法定押記／按揭及租金轉讓(分別以備忘錄編號9201672號及9201673號登記)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
4. 九龍 旺角 砵蘭街301號 置富樓 地下 (包括其閣樓) 九龍內地段 9860號 15份之10份。	該物業包括一幢約於一九八零年落成之6層(不包括閣樓)高綜合大廈地下之一個商舖(包括其閣樓)。 該物業之實用面積約為如下： 地下：430平方呎 閣樓：290平方呎 該物業乃以再批地規約10105號持有，為期150年，自一八九八年十二月二十五日開始。 該物業應付之地租為每年18元。	該物業乃根據一份租約租出，為期3年，自二零零三年十二月二十三日開始，月租120,000元，不包括差餉、管理費、空調費及所有其他支出。	24,000,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司新世紀物業投資有限公司。
- (2) 該物業受到日期均為二零零四年九月十四日而以星展銀行(香港)有限公司為受益人之按揭及租金轉讓(分別以備忘錄編號9347271號及9347272號登記)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
5. 九龍深水埗 長沙灣道212號 金沙樓 地下及閣樓 新九龍內地段 1262、1297及 1767號餘段 及新九龍內地段 1262號 A分段餘段 52份之2份。	該物業包括一幢約於一九六五年落成之12層(不包括閣樓)高綜合大廈地下之一個商舖及閣樓。 該物業之實用面積約為如下： 地下：711平方呎 閣樓：670平方呎 天井：126平方呎 新九龍內地段1262、1297及1767號均以75年之年期持有，自一八九八年七月一日開始，可續期24年，已按法定續期至二零四七年六月三十日。 該物業應付之每年地租為相等於該物業當時之應課差餉租值百分之三之金額。	該物業乃根據一份租約租出，為期3年，自二零零四年七月十五日開始，月租120,000元，包括差餉及管理費，但不包括所有其他支出，並可按當時市場租金續約2年。	20,500,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司新世紀物業投資有限公司。
- (2) 該物業受到建築事務監督於二零零三年二月二十一日根據建築物條例第26條發出之建築物命令D10012/K/01/MS/TD號(以備忘錄編號8897834號登記)所規限。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
6. 九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 3樓 觀塘內地段 442及443號 21份之2份。	該物業包括一幢約於一九六九年落成之10層高工業大廈之3樓全層。 該物業之實用面積約為14,558平方呎。 該物業乃以99年減3日之年期持有，自一八九八年七月一日開始，已按法定續期至二零四七年六月三十日。 該物業應付之每年地租為相等於該物業當時之應課差餉租值百分之三之金額。	該物業乃根據一份租約租出，為期1年，自二零零四年二月一日開始，月租17,820元，包括差餉及地租，但不包括管理費及其他支出。	4,000,000元

附註： 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司立成發展有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
7. 九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 4樓 觀塘內地段 442及443號 21份之2份。	該物業包括一幢約於一九六九年落成之10層高工業大廈之4樓全層。 該物業之實用面積約為14,388平方呎。 該物業乃以99年減3日之年期持有，自一八九八年七月一日開始，已按法定續期至二零四七年六月三十日。 該物業應付之每年地租為相等於該物業當時之應課差餉租值百分之三之金額。	該物業乃根據一份租約租出，為期3年，自二零零四年十月一日開始，月租37,260元，包括差餉及管理費，可按當時公開市場租金續期1年。	4,000,000元

附註： 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司立成發展有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
8. 九龍 觀塘 創業街15-17號 南豐工業大廈 7樓 觀塘內地段 442及443號 21份之2份。	該物業包括一幢約於一九六九年落成之10層高工業大廈之7樓全層。 該物業之實用面積約為14,388平方呎。 該物業乃以99年減3日之年期持有，自一八九八年七月一日開始，已按法定續期至二零四七年六月三十日。 該物業應付之每年地租為相等於該物業當時之應課差餉租值百分之三之金額。	該物業乃根據一份租約租出，為期2年，自二零零五年一月一日開始，月租39,000元，包括差餉及管理費，可按當時市場租金續期1年。	3,950,000元

附註： 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司立佳發展有限公司。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零四年 十月三十一日 現況下之資本值
9. 新界 葵涌 葵富路7-11號 葵涌廣場 地下(第二層) 23A號舖 葵涌市地段 398號 754,000份之 7,602份。	該物業包括葵涌廣場之4 層高加地庫商場地下之一 個商場單位。該物業約於 一九九零年落成。 該物業之樓面面積約為如 下： 建築面積：7,602平方呎 實用面積：3,607平方呎 該物業之年期自一九八七 年九月十四日開始，於二 零四七年六月三十日屆 滿。 該物業應付之每年地租為 相等於該物業當時之應課 差餉租值百分之三之金 額。	該物業乃根據多份 租約租出，部分為 期2年，最遲於二 零零六年十月屆 滿，或以短期許可 證形式租出。於二 零零四年一月一日 至二零零四年九月 三十日止期間之平 均每月收入約為 613,000元，包括差 餉及管理費。	135,000,000元

附註：

- (1) 該物業之登記業主為 貴公司之全資附屬公司利德投資有限公司。
- (2) 該物業受到日期均為二零零零年六月三十日而以渣打銀行為受益人之法定押記／按揭(以取得一般銀行融資)及租金轉讓(分別以備忘錄編號1360597號及1360598號登記)所規限。
- (3) 該物業受到日期為二零零一年八月十日而以渣打銀行為受益人之法定押記／按揭(備忘錄編號1360597號)修訂契據(以備忘錄編號1420745號登記)所規限。
- (4) 該物業受到日期為二零零一年八月十日而以渣打銀行為受益人之租金轉讓(備忘錄編號1360598號)修訂契據(以備忘錄編號1420746號登記)所規限。
- (5) 該物業受到日期均為二零零四年一月八日而以渣打銀行為受益人之法定押記修訂契據及租金轉讓修訂契據(分別以備忘錄編號1556615號及1556616號登記)所規限。
- (6) 該物業受到日期均為二零零四年四月六日而以渣打銀行為受益人之另一份法定押記修訂契據及租金轉讓修訂契據(分別以備忘錄編號1570198號及1570199號登記)所規限。

以下為威格斯所編製以收錄於本通函之郵輪獨立估值全文。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問
香港
九龍觀塘
觀塘道398號
嘉域大廈
10樓



敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對Queenston Maritime Limited及Jackston Maritime Limited (統稱「貴公司」) 向吾等展示該兩間公司分別擁有之兩(2)艘遠洋客輪(「郵輪」) M/S Leisure World及M/S Amusement World進行估值。吾等證實曾進行視察及作出有關查詢，並搜集吾等認為必需之進一步資料，以向閣下提供吾等對郵輪在持續使用狀況下於二零零四年十月三十一日之公平市值之意見。

估值基準

吾等乃根據公平市值基準對郵輪在持續使用狀況下之估值，即預期自願買家及自願賣家雙方對全部相關事實具有合理認識與並非受到強迫和公平之情況下，基於按郵輪所設計及建造之用途作為持續業務一部分之考慮，而可能會購買及出售在有關郵輪在持續使用狀況下之估計數額。

估計公平市值，並不一定代表在公開市場分開出售有關郵輪或將郵輪用於其他用途可得到之價值。

郵輪估值

估值之郵輪為於一九六九年在德國建造之郵輪M/S Leisure World及於一九六七年在瑞典建造之ro/ro型郵輪M/S Amusement World。郵輪曾經過改造。其船身及甲板乃以焊接鋼板建造。由橋樓(日光)甲板至D甲板之設施及住宿設施，包括乘客及船員

艙、賭場、餐廳及酒吧、自助餐館、按摩室、美容院、診所、娛樂及購物場所、健身室、洗衣店、裁縫店、兒童遊戲室及日光甲板。

郵輪裝有導航及通訊設備、中央空調系統、蒸氣鍋爐、防火系統、救生設備、防止油污工具、淡水製造及處理系統、電動液壓駕駛盤、錨固系統、空氣壓縮系統、載客及載貨升降機、機械及電子工場。

郵輪主要資料

郵輪名稱	:	M/S Leisure World
類型	:	客運遠洋郵輪
註冊港口	:	巴哈馬拿騷
註冊持有人	:	Queenston Maritime Limited
船級社	:	挪威船級社
呼叫訊號	:	C6CM5
國際海事組織編號	:	6921828
正式編號	:	710761
建造者	:	A.G. Weser, Werk Seebeck, Bremerhaven, Germany
建造年份	:	一九六九年
總註冊噸位	:	15,653
淨註冊噸位	:	6,882
載重噸位	:	2,110
總長度	:	160.30米
垂直線間距長度	:	137.00米
型闊	:	22.80米
設計深度	:	6.735米
載客量	:	1,252名 (926名乘客及326名船員)
巡航速度	:	18-20海浬
主要推動引擎	:	2 個 8690匹馬力 MAN 渦輪增壓柴油引擎，V8V-40/50型，400分轉，V-8汽缸，鍋爐口徑40 x 50厘米，連接兩個減速器
電動柴油發電機	:	a) 4個 832 kva NEBB，WAB1050/121型，由 Bergen RSGB-8型柴油引擎推動 b) 1個 1540 kva Leroy Somer，LSA54VS55-8P 型，由 Wartsila 8R22/26型柴油引擎推動 c) 1個 1020 kw Leroy Somer，LSA52.2型，由 Wartsila 6L20 型柴油引擎推動
推進器	:	2組KaMeWa可控制槳距
方向舵	:	2組
穩定器	:	2組
船頭推進器	:	2組KaMeWa
甲板功用	:	
橋樓(日光)甲板	:	Club Paradise、小食中心、籃球場、兒童遊玩區、開放式場地

艇甲板	:	Lido Bar & Casino、無線電室、高級船員食堂、乘客艙、診所
彩虹甲板	:	餐廳、主廚房、娛樂會所、賭場
大西洋甲板	:	乘客艙、接待處、精品店、兒童電子遊戲區、辦公室、行李存放區、船員酒吧及康樂室、會議室
比斯坎甲板	:	乘客艙、健身室、賭場、裁縫及傢具室、船員洗衣房、危險品擺放區、工場、照片沖印室
加勒比甲板	:	乘客艙、入境區、工場、垃圾房、雜物房、電腦室、賭場
中間甲板	:	船員艙、主洗衣房、船員食堂及康樂室、船員廚房、冷藏庫及冷凍物件擺放處、雜物房、主引擎室、工場
郵輪名稱	:	M/S Amusement World
類型	:	客運遠洋郵輪(由ro/ro改建成)
註冊港口	:	巴哈馬拿騷
註冊持有人	:	Jackston Maritime Limited
船級社	:	挪威船級社
呼叫訊號	:	C6NG3
國際海事組織編號	:	6620773
正式編號	:	726164
建造者	:	Lindholmen, Gothenborg, Sweden
建造年份	:	一九六七年
總註冊噸位	:	12,764
淨註冊噸位	:	3,924
載重噸位	:	2,591
總長度	:	140.53米
垂直線間距長度	:	128.24米
型闊	:	22.68米
設計深度	:	5.57米
載客量	:	874名(514名乘客及360名船員)
巡航速度	:	14-17海浬
主要推動引擎	:	4個 2,520匹馬力 Pielstick 渦輪增壓柴油引擎，6PC2 26-400型，500分轉，6個並排汽缸，連接兩個減速器
電動柴油發電機	:	a) 2個 640 kw Asea，CAD109 型，由Ruston 6VEBCZ型柴油引擎推動 b) 1個800 kva Sulzer，GD8-800-50/7型，由AL25型柴油引擎推動 c) 1個775 kva Meidensha，ED-AF型，由Daihatsu 8PSHTc-26D 型柴油引擎推動 d) 2個1000 kva Stamford，HC634JI型，由Cummins KTA38-G4型柴油引擎推動
推進器	:	2組KaWeMa可控制槳距

方向舵	:	2組
穩定器	:	2組
船頭推進器	:	2組KaWeMa
甲板功用		
橋樓(日光)甲板	:	Skylight Bar、小食中心、開放式場地
艇甲板	:	主要賭場、餐廳、診所、船員艙
一等客艙甲板	:	餐廳、主廚房、遊戲中心、船員飯堂、Lion Bar、遊戲室、廚房
A甲板	:	乘客艙、中央電視室、按摩室、接待處、精品店、賭場
B甲板	:	乘客及船員艙、船員食堂及酒吧、船員洗衣房
C甲板	:	賭場(The Pharaoh's Chamber & Bistro)、餐廳、登船區、冷藏庫及冷凍物件擺放處、船員康樂室、會議室
D甲板	:	船員艙、引擎室、雜物房、工場、洗衣房

一般觀察

於二零零四年十一月十六日至十八日進行視察時，郵輪一般運作狀況良好。整個郵輪船殼浮在水上，而郵輪之船身至船尾亦肯定可浮於水面，左舷及右舷均以鋼板妥為覆蓋及塗上油漆。導航之橋樓甲板、機器甲板及所有其他甲板皆被塗上油漆／鋼板覆蓋或鋪上地毯。乘客及船員之住宿及所有設施狀況良好，及利用中央空調系統通過管道通風。導航及通訊設備、救生設備及防火設備(M/S Leisure World設有Hi Fog系統)俱備，可供使用。郵輪獲提供足夠之後備部件。

M/S Leisure World最近一次乾船塢整修於二零零四年八月十七日進行，最近一次測量於二零零三年九月十一日進行，並於二零零一年八月進行一次超聲波厚度測量(第四次特別測量)。M/S Amusement World最近一次測量於二零零三年十一月二十二日進行，並於二零零一年七月進行一次超聲波厚度測量(第四次特別測量)。

在進行視察時，郵輪浮於印尼及馬來西亞附近之國際水域上。

估值方法

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮兩項普遍採用之估值方法：

成本法—根據同類資產當時之市場價格評估就重置或更換估值資產之成本，減去基於使用狀況、功用、年期、耗損或老化而產生之應計折舊，並考慮過往及當前之保養政策及翻新紀錄。

實際折舊為由於運作磨損或自然環境所得導致實際耗損而出現之減值。基於使用年期及使用量而出現之勞損為影響實際狀況之主要因素。由於磨損而出現之實際狀況與使用情況而非使用年期多寡有關。使用情況為估計實際耗損之最佳指標。

市場數據或比較銷售法－參考同類資產最近之成交價，然後作出相關調整以反映估值資產相對市場上可資比較資產之狀況及用途。在二手市場上有可資比較個案之資產最為適合採用此方法。

調查範圍及考慮因素

吾等曾親身點算有關郵輪及進行視察、搜集進一步有關資料、調查市場狀況及會見有關人員，以獲得有關郵輪之狀況、功用及歷史等資料。

在進行實地視察時，已注意到任何延誤維修、實際磨損、運作失效、缺乏功用、或其他與估值郵輪同類但較新之郵輪之狀況可觀察到之不同之處，並於估值時作為吾等所作評估之一部分。然而，吾等並無對郵輪之設備進行任何測試或對船身進行海上測量。

根據觀察所得之情況分析應計折舊時，吾等已檢視被視作對其價值有所影響之維修政策、郵輪之使用程度及所有其他因素。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司向吾等提供之記錄、名單和規格等資料。

吾等並無調查估值郵輪之所有權或負債，亦不會對其所有權或負債承擔任何責任。

吾等並無扣減可動用或已取得之任何信貸，亦無就根據融資協議所欠之任何款項作出任何調整。

吾等之調查僅限於有關郵輪之詳細點算及評估，並無試圖就 貴公司整體業務之價值達至任何結論。

吾等獲提供以下文件及／或記錄以便進行是次估值：

- i. 註冊證書
- ii. 評級證書
- iii. 客船檢驗證書
- iv. 客船安全證書
- v. 國際噸位證書(一九六九年)
- vi. 國際防油污證書
- vii. 監察文件
- viii. 安全管理證書
- ix. 船隻無線電通訊牌照
- x. 豁免證書
- xi. 最低安全人力證書
- xii. 等級報告
- xiii. 超聲波厚度量度報告
- xiv. 一般安排計劃

估值意見

根據上述調查，吾等認為按持續基準計算，郵輪在持續使用狀況下於二零零四年十月三十一日之公平市值可合理地按47,900,000美元(四千七百九十萬美元)列值，分析之數字如下：

M/S Leisure World	:	29,800,000美元
M/S Amusement World	:	<u>18,100,000美元</u>
合共	:	<u><u>47,900,000美元</u></u>

剩餘可用年期

剩餘可用年期乃指資產持續使用及於其設計、建設及建造所得之功能符合經濟地表現良好表現之估計時期(以年份表示)，並假設使用率正常及維修計劃良好。

估計剩餘可用年期乃在很大程度上根據估值時觀察所得之狀況、維修狀況及此類型資產之正常折舊率而計算。由於目測檢視當中，經濟因素並非決定性，因此估計並無特別考慮可能會影響到未來使用率之經濟因素。

吾等對郵輪之剩餘可用年期之意見如下：

- M/S Leisure World : 15年
- M/S Amusement World : 14年

吾等茲證明並無亦不會在 貴公司或估值郵輪或所報告估值中擁有權益。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
38樓3808室
新世紀集團香港有限公司
列位董事 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

何繼光

註冊專業測量師

MRICS, MHKIS, MSc (e-com)

機器估值部

聯席董事

Maximo I. Montes Jr.

PME BSME

謹啟

二零零五年一月三十一日

附註：Maximo I. Montes Jr.是專業機械工程師，擁有34年工業機械估值經驗，並擁有24年香港、中國及亞太區之廠房、機械及設備估值經驗。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載內容有誤導成份。

2. 股本

本公司於最後可行日期之法定及已發行股本及於第一批可換股債券及第二批可換股債券獲轉換後將予配發及發行之股份乃／將如下：

港元

法定	
2,000,000,000股股份	20,000,000.00
已發行及繳足	
844,679,914股股份	8,446,799.14
於第一批可換股債券獲轉換後將予配發及發行 135,095,920股換股股份(可予調整)	1,350,959.20
於第二批可換股債券獲轉換後將予配發及發行 106,308,401股換股股份(可予調整)	1,063,084.01

3. 權益披露

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而被視作或計入擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須

登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	所持股份數目		佔現有已發行股本之百分比
		好倉	淡倉	
黃偉盛先生	個人權益	18,000,000 (附註1)	—	74.3%
	其他權益	609,592,872 (附註2)	—	
蕭潤群小姐	個人權益	31,000,000	—	75.8%
	其他權益	609,592,872 (附註2)	—	
黃偉傑先生	個人權益	18,000,000 (附註1)	—	74.3%
	其他權益	609,592,872 (附註2)	—	
黃琇蘭小姐	個人權益	18,000,000 (附註1)	—	74.3%
	其他權益	609,592,872 (附註2)	—	
黃莉蓮小姐	個人權益	18,000,000 (附註1)	—	74.3%
	其他權益	609,592,872 (附註2)	—	
陳格緻小姐	個人權益	37,688,000 (附註1)	—	4.5%
余偉文先生	個人權益	2,500,000	—	0.3%

附註：

1. 黃偉盛先生、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐、黃莉蓮小姐及陳格緻小姐各自之個人權益已包括本公司所授出購股權涉及之5,000,000股相關股份之權益。
2. 474,496,952股股份由New Century Worldwide持有，而135,095,920股相關股份將於第一批可換股債券獲全數轉換後配發及發行予賣方。New Century Worldwide及賣方均由Huang Group以一個全權信託最終擁有，而黃偉盛先生、蕭潤群小姐、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐及黃莉蓮小姐為該全權信託之全權受益人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文而被視作或計入擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；亦無董事乃於某公司之股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之董事或僱員。

4. 主要股東

就本公司任何董事或行政總裁所知，於最後可行日期，除上文所披露本公司董事或行政總裁之權益及淡倉外，以下人士（不包括上文披露之本公司董事或行政總裁）擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露於股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本，而該等人士於該等證券所擁有之權益之數額，連同有關該等股本之任何購股權之面值10%或以上之權益或淡倉詳情如下：

主要股東	所持股份數目			佔現有 已發行股本 之百分比
	好倉	淡倉	附註	
New Century Worldwide	474,496,952	—	1	56.2%
Huang Worldwide	609,592,872	—	1	72.2%
Huang Group	609,592,872	—	1, 2	72.2%
黃先生	624,052,872	—	2, 3	73.9%
簡家聰先生	609,592,872	—	2, 3, 4	72.2%

附註：

1. Huang Group為New Century Worldwide及賣方之最終控股公司，而New Century Worldwide及賣方分別持有第一批可換股債券獲全數轉換後將配發及發行予賣方之474,496,952股股份及135,095,920股相關股份。Huang Worldwide為New Century Worldwide及賣方之直接控股公司。因此，Huang Group及Huang Worldwide皆被視為擁有合共609,592,872股股份之權益。
2. Huang Group乃由信託人簡家聰先生代一個全權信託（該信託的授予人為黃先生）持有。
3. 624,052,872股股份由黃先生持有，其中14,460,000股股份為其個人權益，而609,592,872股股份乃由該全權信託持有。
4. 簡家聰先生作為該全權信託之信託人持有609,592,872股股份，而黃偉盛先生、蕭潤群小姐、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐及黃莉蓮小姐為該全權信託之全權受益人。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無任何其他人士擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露於股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本或有關該等股本之任何購股權之面值10%或以上之權益或淡倉。

5. 重大合約

以下為經擴大集團之成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立者）：

- (i) 渣打銀行（「渣打」）於二零零三年六月十三日就向本公司之全資附屬公司利德投資有限公司（「利德」）提供貨幣市場利率墊款25,000,000港元及定額貸款融資30,000,000港元（以取代及償還以往未償還貸款本金20,150,000港元）訂立之銀行融資書，該等款項再融資有關香港新界葵涌葵富路7-11號葵涌廣場地下（第二層）第23A號舖（「A物業」）之未償還貸款之未償還貸款，本公司提供55,000,000港元之公司擔保；
- (ii) 本公司之全資附屬公司思利投資有限公司（「思利」）與永亨銀行有限公司（「永亨」）於二零零三年十一月二十四日就按30,000,000港元之代價買賣香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3807、3808、3809、3810及3811號單位及六樓第14號泊車位（統稱「B物業」）訂立之正式買賣協議；
- (iii) 渣打於二零零三年十一月二十六日就收購B物業之資金向思利提供定額貸款融資18,000,000港元訂立之銀行融資書，本公司提供18,000,000港元之公司擔保；
- (iv) 永亨與思利於二零零三年十一月二十八日就轉讓B物業予思利訂立之轉讓書；
- (v) 本公司之全資附屬公司Capplus Investments Limited（「Capplus」）於二零零三年十一月簽署之銀行融資書，據此，渣打向Capplus提供往來賬透支及貨幣市場利率墊款10,000,000港元，乃以Capplus所持有之有價證券抵押；
- (vi) 思利與渣打於二零零四年一月五日就思利簽訂以渣打為受益人之B物業按揭訂立之法定抵押／按揭，據此，渣打已同意授予思利若干銀行融資，條件為思利訂立此法定抵押／按揭，而渣打可不時向思利提供其他銀行融資。有抵押債務指所抵押之所有款項、債務及負債；
- (vii) 永亨、永興隆（國際）集團有限公司（「永興隆」）、思利與力昌船機有限公司（「租戶」）於二零零三年十二月一日就轉讓按金169,170.36港元（由租戶就位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3810號及3811號單位之物業支付）予思利訂立之協議；
- (viii) 思利與渣打於二零零四年一月五日訂立之租金轉讓書，據此，思利向渣打轉讓思利於B物業租金之絕對所有權利、所有權、權益及利益；

- (ix) 利德與本公司之附屬公司數碼太平洋(香港)有限公司(「數碼太平洋」)於二零零四年一月八日就繼續按揭／抵押A物業，及解除數碼太平洋於利德與渣打於二零零零年六月三十日訂立之按揭及利德、數碼太平洋與渣打於二零零一年八月十日訂立之法定抵押修訂契據項下之責任訂立之A物業法定抵押修訂契據；
- (x) 利德與數碼太平洋於二零零四年一月八日就繼續向渣打轉讓利德於所有存款及A物業所有承租人及／或持牌人已付或應付款項之權利、所有權、權益及利益，及解除數碼太平洋於利德與渣打於二零零零年六月三十日訂立之租金轉讓書及利德、數碼太平洋與渣打於二零零一年八月十日訂立之租金轉讓修訂契據項下之責任訂立之A物業租金轉讓修訂契據；
- (xi) 本公司之全資附屬公司新世紀物業投資有限公司(「新世紀物業」)與振東投資有限公司(「振東」)於二零零四年二月二十日就按53,000,000港元之代價收購香港九龍尖沙咀東部新文華中心地下零售區第1A-1C及1F-1H號舖(「C物業」)訂立之正式買賣協議；
- (xii) 賣方、買方、NCML與Huang Worldwide就第一次收購事項於二零零四年三月二十六日訂立之買賣協議及於二零零四年三月三十日訂立之補充協議；
- (xiii) 渣打銀行於二零零四年四月二日就收購C物業之資金向新世紀物業提供定額貸款融資31,800,000港元之銀行融資書，本公司提供31,800,000港元之公司擔保支持；
- (xiv) 渣打銀行於二零零四年四月二日向利德提供：(a)按貨幣市場利率計息之墊款25,000,000港元；及(b)定額貸款融資27,900,000港元(為有關再融資A物業之未償還貸款之未償還貸款)之銀行融資書，本公司提供55,000,000港元之公司擔保支持；
- (xv) 渣打銀行於二零零四年四月二日向思利提供定額貸款融資17,775,000港元(為B物業之未償還貸款再融資之未償還貸款)之銀行融資書，本公司提供18,000,000港元之公司擔保支持；
- (xvi) 振東與新世紀物業於二零零四年四月六日就轉讓C物業予新世紀物業訂立之轉讓書；
- (xvii) 新世紀物業、利德、思利與渣打於二零零四年四月六日訂立之租金轉讓書，據此，新世紀物業、利德及思利向渣打轉讓彼等於所有租金款項之所有權利、所有權、權益及利益；

- (xviii) 思利、利德、新世紀物業與渣打於二零零四年四月六日訂立之租金轉讓修訂契據，據此，渣打已向思利提供若干銀行融資，而思利已授予渣打B物業作為抵押品；
- (xix) 思利、利德、新世紀物業與渣打於二零零四年四月六日訂立之法定抵押修訂契據，據此，渣打已向思利提供若干銀行融資，而思利已授予渣打B物業作為抵押品；
- (xx) 利德、思利、新世紀物業與渣打於二零零四年四月六日訂立之租金轉讓修訂契據，據此，渣打已向利德提供若干銀行融資，而利德已授予渣打A物業作為抵押品；
- (xxi) 利德、新世紀物業、思利與渣打於二零零四年四月六日訂立之法定抵押修訂契據，據此，渣打已向利德提供若干銀行融資，而利德已授予渣打A物業作為抵押品；
- (xxii) 新世紀物業、利德、思利、新世紀物業及渣打於二零零四年四月六日就C物業訂立之三方法定抵押／按揭，據此，渣打已同意應新世紀物業之要求授予新世紀物業若干銀行融資，條件為新世紀物業訂立此三方法定抵押／按揭，而渣打可不時向新世紀物業提供其他銀行融資；
- (xxiii) 租賃合約更替契據；
- (xxiv) 本公司於二零零四年七月二十日向賣方發行本金額為10,565,193.75美元之可換股債券；
- (xxv) 賣方、買方與NCML於二零零四年七月二十日訂立之銷售貸款轉讓書，據此，賣方同意向買方轉讓銷售貸款10,562,693.75美元之權利及利益；
- (xxvi) 賣方、買方與NCML於二零零四年七月二十日訂立有關NCML之股東協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購：(a)本公司股本中2,500股每股面值1.00美元之股份，佔NCML全部已發行股份之25%；及(b)賣方墊付予NCML本金額為10,662,500美元（可予調整）之貸款之權利及利益；
- (xxvii) 新世紀物業與Preamble-Eight Limited（「Preamble-Eight」）於二零零四年七月二十九日就收購香港九龍砵蘭街301號置富樓地下（包括其閣樓）（「D物業」）訂立之正式買賣協議；

- (xxviii) 星展銀行(香港)有限公司(「星展」)於二零零四年八月十八日就已質押之D物業向新世紀物業提供定額貸款10,900,000港元訂立之銀行融資書，本公司為所有款項提供公司擔保；
- (xxix) 新世紀物業與詠高行有限公司(「詠高」)於二零零四年九月十四日就按19,380,000港元之代價收購香港九龍長沙灣道212號金沙樓地下及閣樓(「E物業」)訂立之正式買賣協議；
- (xxx) 新世紀物業與Preamble-Eight於二零零四年九月十四日就轉讓D物業予新世紀物業訂立之轉讓書；
- (xxxi) 新世紀物業與星展於二零零四年九月十四日就訂立之租金轉讓書，據此，新世紀物業向星展轉讓新世紀物業於D物業之所有權利、所有權、權益及利益；
- (xxxii) 新世紀物業與星展於二零零四年九月十四日就新世紀物業簽訂以星展銀行為受益人之D物業按揭訂立之按揭；
- (xxxiii) 詠高與新世紀物業於二零零四年十月二十九日就轉讓E物業予新世紀物業訂立之轉讓書；
- (xxxiv) 該協議；及
- (xxxv) 賣方、買方與NCML於二零零五年一月七日就將該協議之最後限期延期訂立之補充協議。

6. 專業人士及同意書

提供本通函所載意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	資格
道亨證券	證券及期貨條例之被視為持牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券買賣)、第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)、第7類(提供自動買賣服務)及第9類(資產管理)規管活動之法團
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊	獨立物業估值師
威格斯	獨立資產評估顧問
美邁斯律師事務所	香港律師

道亨證券、安永會計師事務所、萊坊、威格斯及美邁斯律師事務所已各自就刊發本通函發出同意書，同意按所出現之形式及涵義轉載彼等各自之函件、報告及意見（視乎情況而定）及提述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後可行日期，道亨證券、安永會計師事務所、萊坊、威格斯或美邁斯律師事務所並無實益擁有經擴大集團任何成員公司之股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法執行），而自本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表結算日期以來，在經擴大集團任何成員公司所購買或出售或租賃或建議購買或出售或租賃之任何資產中亦無直接或間接擁有任何權益。

7. 服務合約

於最後可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司概無訂立本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）之情況下終止之服務合約。

8. 訴訟

於最後可行日期，經擴大集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團之任何成員公司亦概無尚未了結或面臨指控之重大訴訟或索償。

9. 競爭權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，並無董事或彼等各自之聯繫人士被認為於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

執行董事黃偉盛先生、蕭潤群小姐、黃偉傑先生、黃琇蘭小姐及黃莉蓮小姐連同Huang Worldwide持有一個私人集團之控股權益。上述董事亦於該私人集團擔任董事職位，該私人集團主要由彼等管理。該私人集團擁有一艘郵輪（「第三艘郵輪」）之權益，其主要業務為租賃第三艘郵輪。現時，本集團之業務策略為專注於兩艘郵輪之現有業務而非擴充業務至第三艘郵輪。

鑒於第三艘郵輪之載客量相對較少（375人），而與郵輪相比，船上之設施不多，郵輪與第三艘郵輪之目標客戶並不相同。因此，董事認為，郵輪與第三艘郵輪不會直接互相競爭。

董事確認，本集團可獨立於上述競爭業務及按公平原則從事其業務。

10. 其他資料

- (i) 除該協議、租用協議、租賃合約更替契據及於二零零四年三月二十六日訂立有關第一次收購事項之協議(於二零零四年三月三十日補充)外，各董事概無於對經擴大集團業務具有重大影響且在最後可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (ii) 除第一次收購事項及收購事項外，自二零零四年三月三十一日(即本公司最近期之經審核綜合財務報表之結算日期)以來，概無董事目前或曾經於經擴大集團任何成員公司收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iii) 本公司之秘書兼合資格會計師為余偉文先生，彼為英國特許會計師公會之及香港會計師公會之資深會員。
- (iv) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (v) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3808室。
- (vi) 本公司之香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

11. 備查文件

下列文件之副本可由本通函刊發日期起至二零零五年二月二十五日(股東特別大會舉行日期)(包括該日)止之一般辦公時間，於齊伯禮律師行(地址為香港中環遮打道16-20號歷山大廈20樓)可供查閱。

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零零三年三月三十一日及二零零四年三月三十一日止兩個年度之年報；
- (iii) 本公司截至二零零四年九月三十日止六個月之中期報告；
- (iv) NCML及前擁有人之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (v) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第29頁；

- (vi) 道亨證券函件，全文載於本通函第30至第50頁；
- (vii) 經擴大集團之物業估值，全文載於本通函附錄四；
- (viii) 郵輪估值，全文載於本通函附錄五；
- (ix) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (x) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之同意書；
- (xi) 購股權計劃；及
- (xii) 自二零零四年三月三十一日以來各份根據上市條例第14章及／或第14A章之規定刊發之通函。



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)

茲通告新世紀集團香港有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年二月二十五日(星期五)上午十時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店大堂低座四號宴會廳舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議」：

- (a) 批准、確認及追認 New Century Cruise Line International Limited (「賣方」)、本公司之全資附屬公司 Peak Ever Enterprises Limited (「買方」) 及 New Century Maritime Limited (「NCML」) 於二零零四年十一月二十三日就買賣 NCML 之 2,000 股股份及股東貸款 8,450,155 美元之權利及利益而訂立之買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣之該協議副本已於大會上提呈，並由大會主席簽署，以資識別)；
- (b) 批准、確認及追認由賣方、買方及 NCML 於二零零五年一月七日訂立有關延遲該協議之最後限期之補充協議(「補充協議」)(註有「B」字樣之補充協議副本已於大會上提呈，並由大會主席簽署，以資識別)；
- (c) 批准及確認本公司將根據該協議之條款向賣方發行之可換股債券(「第二批可換股債券」)(註有「C」字樣之草稿已於大會上提呈，並由大會主席簽署，以資識別)，及於行使第二批可換股債券附帶之換股權後發行本公司股份；
- (d) 批准及確認買方、賣方及 NCML 將根據該協議之條款訂立之銷售貸款轉讓書(「銷售貸款轉讓書」)(註有「D」字樣之銷售貸款轉讓書草稿已於大會上提呈，並由大會主席簽署，以資識別)；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (e) 批准及確認由買方、賣方及NCML將根據該協議之條款而訂立之股東協議（「第二份股東協議」）（註有「E」字樣之草稿已於大會上提呈，並由大會主席簽署，以資識別）；及
 - (f) 授權本公司董事辦理、進行及簽署彼等認為必需、適宜或權宜之所有事宜、行動及文件，以辦理有關該協議、補充協議、第二批可換股債券、銷售貸款轉讓書及第二份股東協議之任何事宜及／或使之生效。」
2. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准根據本公司於二零零二年九月二十三日採納之購股權計劃（「該計劃」）授出之購股權獲行使時可予發行之本公司股本中每股面值0.01港元之普通股（即最多為本公司於本決議案獲通過當日之已發行普通股之10%）上市及買賣後，更新根據該計劃及本公司之任何其他購股權計劃授出購股權之計劃上限，以致計劃上限增加至相等於本公司於本決議案獲通過當日之已發行普通股10%之股份數目（「更新授權上限」），並授權本公司任何董事進行及簽立以致更新計劃上限生效之行動及文件。」

承董事會命
公司秘書
余偉文

香港，二零零五年一月三十一日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心西翼

38樓3808室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之任何本公司股東，均有權委派其他人士作為其受委代表，以代其出席大會並於會上投票。除非法例另有規定，該受委代表毋須為本公司股東。本公司股東可就其持有之部分本公司股份委派受委代表。
2. 本代表委任表格須經委任人或其書面正式授權人士親筆簽署，或倘委任人為法團，則代表委任表格須蓋上公司印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士親筆簽署。如屬由負責人代表法團簽署之代表委任表格，則除非有相反指示，否則，假設該負責人已獲正式授權代表法團簽署該代表委任表格，而毋須出示進一步證明。
3. 代表委任表格連同（倘董事會要求）已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件之副本，須於大會或續會之指定舉行時間四十八（48）小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港干諾道中168-200號信德中心西翼38樓3808室，方為有效，代表委任表格所示姓名之人士才可投票，否則，代表委任表格將被視為無效。
4. 如屬聯名股份持有人，倘超過一名聯名持有人出席大會，則排名於首之聯名持有人不論親身或委派代表投票後，其他聯名持有人一律不得投票。排名先後次序以聯名股東在股東名冊之次序而定。

於本通告日期，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。