



NEW CENTURY GROUP HONG KONG LIMITED

新世紀集團香港有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：234)

截至二零零六年三月三十一日止年度之業績公佈

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	6	237,533	255,623
所提供服務成本		(138,467)	(196,048)
毛利		99,066	59,575
其他收入及收益	6	19,906	9,147
銷售及分銷開支		(456)	(680)
行政開支		(48,326)	(29,979)
其他經營收入減(開支)	7	(223)	(2,479)
投資物業之公平價值收益		15,320	91,497
內含衍生金融工具之公平價值收益		112,468	—
融資成本	9	(27,179)	(2,851)
分佔聯營公司溢利及虧損		37,212	20,438
除稅前溢利	7	207,788	144,668
稅項	10	(747)	(16,755)
持續經營業務之本年度溢利		207,041	127,913
已終止經營業務	8		
已終止經營業務之本年度虧損		(384)	(2,704)
出售已終止經營業務之收益		3,587	—
本年度溢利		210,244	125,209
以下人士應佔：			
母公司股權持有人		202,338	132,623
少數股東權益		7,906	(7,414)
		210,244	125,209
股息	11		
中期		16,788	10,044
建議末期		22,483	15,335
		39,271	25,379
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	12		
基本			
— 本年度溢利		21.07港仙	15.81港仙
— 持續經營業務之溢利		20.73港仙	16.09港仙
攤薄			
— 本年度溢利		19.66港仙	13.79港仙
— 持續經營業務之溢利		19.37港仙	14.04港仙

綜合資產負債表

二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產			
商譽		—	—
物業、廠房及設備		388,955	27,947
投資物業		400,050	345,250
預付地價		17,958	19,553
發展中物業		—	—
所佔聯營公司權益		—	151,486
可供銷售之金融資產／其他資產		780	780
非流動資產總額		<u>807,743</u>	<u>545,016</u>
流動資產			
存貨		897	913
預付地價		850	927
應收貿易賬款、預付款項、其他應收賬款及按金		30,769	65,823
透過損益按公平價值列賬之股權投資／短期投資		34,318	53,811
有抵押定期存款		17,550	—
現金及現金等價物		150,602	33,667
流動資產淨額		<u>234,986</u>	<u>155,141</u>
流動負債			
計息銀行貸款		16,918	21,200
應付貿易賬款、應計款項、其他應付賬款及已收按金		64,840	58,614
應繳稅項		135	271
內含衍生金融工具		11,891	—
應付關連公司款項		192	10,784
流動負債總額		<u>93,976</u>	<u>90,869</u>
流動資產淨額		<u>141,010</u>	<u>64,272</u>
總資產減流動負債		<u>948,753</u>	<u>609,288</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		87,392	74,600
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款		177,843	39,158
可換股債券		34,026	148,320
遞延稅項負債		32,361	31,611
		<u>331,622</u>	<u>293,689</u>
資產淨額		<u>617,131</u>	<u>315,599</u>
權益			
母公司權益持有人應佔權益			
已發行股本		11,242	8,520
儲備		575,928	318,450
建議末期股息	11	22,483	15,335
少數股東權益		<u>609,653</u>	<u>342,305</u>
		7,478	(26,706)
權益總額		<u>617,131</u>	<u>315,599</u>

附註：

1. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（亦包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業、郵輪、辦公室物業、內含衍生金融工具及股權投資乃按公平價值計量外，該等財務報表乃按歷史成本準則編製。除非另有說明，該等財務報表乃以港元（「港元」）呈列。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其各附屬公司截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表。本集團已作出調整，以符合任何可能存在之不類似會計政策。附屬公司之業績乃分別由收購日期（即本集團取得控制權之日）起計入綜合財務報表，並持續計入綜合財務報表，直至該控制權終止為止。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。

於年度內收購之附屬公司已使用購買會計法列賬。此方法涉及將業務合併之成本分配至於收購日期之所收購資產，以及所假定負債及或然負債之公平價值。收購成本乃按照於交換日期所提供資產、所發行股權工具及所產生或假定負債之公平價值總額，加收購直接應佔之成本計量。

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。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

以下新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團構成影響，並且在本年度之財務報表首次採用：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及誤差
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借款成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂）	金融資產及金融負債之過渡及初步確認
香港財務報告準則第2號	以股份支付之款項
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港財務報告準則第5號	持作銷售之非流動資產及已終止經營業務
香港（SIC）- 詮釋第21號	所得稅 - 收回重估不予折舊資產
香港詮釋第4號	租賃 - 釐定香港土地租賃之租賃期長度

香港會計準則第40號「投資物業」亦於二零零五年四月一日或之後開始之會計期間生效，然而，本集團於編製截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表時提早採納香港會計準則第40號。

採納香港會計準則第2、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、27、28、33、36、37號及香港詮釋第4號對本集團及本公司之會計政策及本集團及本公司之財務報表之計算方法並無構成重大影響。

香港會計準則第1號對少數股東權益於綜合資產負債表、綜合收益表、綜合股東權益變動報表及其他披露之賬面上之呈列方式構成影響。

香港會計準則第24號擴闊了關連人士之定義，並對本集團之關連人士披露構成影響。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第17號 - 租賃

於過往年度，持作自用之租賃土地及樓宇乃按二零零五年估值減累積折舊及任何減值虧損列賬。

採納香港會計準則第17號後，本集團之土地及樓宇租賃權益分為租賃土地及樓宇。本集團之租賃土地分類為經營租賃，因預期於租賃期結束前土地所有權不會轉讓予本集團，並自物業、廠房及設備重新分類予預付地價，而樓宇繼續分類為物業、廠房及設備之一部分。經營租賃下土地租賃付款之預付地價初步按成本列賬，其後在租賃期內以直線法攤銷。

於採納香港會計準則第17號後，截至二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表、綜合資產負債表及綜合股東權益變動報表之比較數字已經重列。該等更改之影響概述於本公佈附註4。

(b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 - 金融工具

(i) 股本證券及會所債券

於過往年度，本集團將其持作買賣用途之股本證券投資分類為短期投資，並以個別基準按其公平價值列賬，損益於收益表內確認。於採納香港會計準則第39號後，根據香港會計準則第39號之過渡性條文，本集團所持有於二零零五年四月一日為數53,811,000港元之該等證券指定為透過損益按公平價值列賬之金融資產，並因此按公平價值列賬，損益於收益表內確認。

於過往年度，本集團及本公司將其會所債券投資分類為持作買賣用途之其他資產，並按成本減任何減值虧損列賬。於採納香港會計準則第39號後，根據香港會計準則第39號之過渡性條文，本集團及本公司所持有於二零零五年四月一日為數780,000港元之該等會所債券指定為可供銷售之金融資產，並因此按公平價值列賬，損益確認為獨立股權部分，直至其後反確認或減值為止。

採納香港會計準則第39號不會導致該等股本證券之計量出現任何更改。比較數字經已就呈列重新分類。

(ii) 可換股債券

於過往年度，可換股債券乃按攤銷成本確認。採納香港會計準則第39號後，可換股債券分為債項部分及內含衍生工具部分。上述更改之影響概述於本公佈附註4。

(c) 香港財務報告準則第2號 - 以股份支付之款項

於過往年度，毋須對授予僱員（包括董事）公司股份之購股權之以股份支付之交易進行確認及計量，直至僱員行使購股權時方以所收取之所得款項將股本及股份溢價入賬。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員（包括董事）提供服務作為股權工具之代價時（「股權結算交易」），與僱員進行股權結算交易之成本乃參考於工具授出日期之公平價值計量。

香港財務報告準則第2號對本集團及本公司之主要影響為確認該等交易之成本及於股權就僱員購股權作出相應輸入。

本集團及本公司已採納香港財務報告準則第2號之過渡性條文，惟並無據此就：(i)於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；及(ii)於二零零二年十一月七日後授予僱員但已於二零零五年一月一日前歸屬之購股權採取新計量政策。

由於本集團及本公司並無任何於二零零二年十一月七日至二零零五年三月三十一日止期間授出但於二零零五年四月一日尚未歸屬之僱員購股權，採納香港財務報告準則第2號對於二零零四年三月三十一日及於二零零五年三月三十一日之保留溢利並無任何影響。本集團及本公司已根據經修訂之會計政策於本年度之收益表內確認於年內授出之購股權之成本。

採納香港財務報告準則第2號之影響概述於本公佈附註4。

(d) 香港財務報告準則第3號－業務合併及香港會計準則第36號－資產減值

於二零零一年一月一日或之後進行收購所產生之商譽乃撥充資本，並以直線法在其估計可使用年期內攤銷，並於有任何減值跡象時進行減值測試。負商譽在資產負債表中列賬，並於所收購之可予折舊／攤銷資產之剩餘平均可使用年期內按有系統之基準在綜合收益表中確認。

採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號已導致本集團停止每年攤銷商譽，及開始每年（或在某些事件或情況變動顯示賬面值可能減值時更頻繁地進行）在現金產生單位層面進行減值測試。

本集團在被收購公司之可辨認資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益超過收購附屬公司成本之數（之前稱為負商譽），在重新評估後，即時在收益表中確認。

香港財務報告準則第3號之過渡性條文規定本集團將於二零零五年四月一日累積攤銷之賬面值在商譽成本中作出相應調整，並以保留溢利反確認於二零零五年四月一日負商譽之賬面值（包括仍在綜合資本儲備之部分）。對於之前保留溢利中抵銷之商譽，則仍在保留溢利中抵銷，並且當出售與商譽有關之全部或部分業務，或當與商譽有關之現金產生單位減值時，不會在收益表中確認。

根據香港財務報告準則第3號之過渡性條文，比較數字並無重列。

(e) 香港財務報告準則第5號－持作銷售之非流動資產及已終止經營業務

本集團已根據香港財務報告準則第5號之過渡性條文前瞻採用香港財務報告準則第5號，因此導致有關確認已終止經營業務之會計政策出現更改。根據以往之會計實務準則第33號「已終止經營業務」，本集團會在以下兩者中之較早者確認已終止經營業務：

- 本集團訂立有約束力之出售協議當日；及
- 董事會批准及宣佈正式出售計劃當日。

香港財務報告準則第5號規定於符合分類為持作出售之準則或本集團之部分已出售時將本集團之該部分分類為已終止經營。倘一個項目之賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則該項目會分類為持作出售。該部分指獨立主要業務或地區經營業務屬於出售獨立主要業務或地區經營業務之單一協調計劃之部分，或屬於旨在轉售之獨家收購附屬公司。採納香港財務報告準則第5號並無導致已終止經營業務之計量及呈列出現任何更改。

(f) 香港(SIC)－詮釋第21號－所得稅－收回重估不予折舊資產

於過往期間，因重估投資物業而產生之遞延稅項乃按照於出售投資物業時適用之稅率確認。

於採納香港(SIC)－詮釋第21號後，因重估本集團投資物業而產生之遞延稅項之釐定會視乎物業是否將會透過使用或透過出售而收回。本集團已決定其投資物業將透過使用收回，因此已採用所得稅稅率計算遞延稅項。

上述更改之影響概述於財務報表附註2.4。有關更改已自所呈列之最早期間追溯採納，並已重列比較數字。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團尚未於本財務報表採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。除另有所指外，該等香港財務報告準則於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第21號(修訂)	於海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號(修訂)	金融擔保合約
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號	決定一項安排是否包含租賃

香港會計準則第1號(修訂)須於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間採用。經修訂準則將影響有關本集團宗旨、政策及管理資金過程之定性資料披露；有關本公司視為資金之定量資料披露；以及有關遵守任何資金要求及不遵守之一切後果之披露。

香港財務報告準則第7號規定有關金融工具之披露，並包括香港會計準則第32號之大部分披露規定。此項香港財務報告準則適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。

根據香港會計準則第39號有關金融擔保合約之修訂，金融擔保合約初步按公平價值確認，其後按下列兩者中之較高者計量：(i)根據香港會計準則第37號釐定之數額及(ii)初步確認數額減(如適用)根據香港會計準則第18號確認之累積攤銷。於結算日，授予附屬公司之若干銀行融資乃由本公司擔保。本集團經已開始評估此項經修訂香港財務報告準則之影響，但尚未能確定此項經修訂香港會計財務報告準則會否對其經營業績及財政狀況造成重大影響。

除上文所述者外，本集團預期採用上述其他準則於採用初期將不會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

4. 會計政策更改之影響概要

(a) 對綜合資產負債表之影響

本集團

採納以下各項之影響	香港					香港(SIC)－ 詮釋第21號# 重估 遞延稅項 千港元	合共 千港元
	香港 會計準則 第1號#	香港 會計準則 第17號#	香港 會計準則 第32號# 及第39號#	香港 會計準則 第39號# 可換股債券 及內含衍生 金融工具 千港元	香港(SIC)－ 詮釋第21號# 重估 遞延稅項 千港元		
於二零零五年四月一日	呈列 千港元	預付地價 千港元	股權投資 分類之更改 千港元	千港元	千港元		
新政策之影響(增加／(減少))							
資產							
物業、廠房及設備	—	(49,175)	—	—	—	(49,175)	
預付地價(非流動部分)	—	19,553	—	—	—	19,553	
可供銷售之金融資產	—	—	780	—	—	780	
其他資產	—	—	(780)	—	—	(780)	
預付地價(流動部分)	—	927	—	—	—	927	
透過損益按公平價值列賬之股權投資	—	—	53,811	—	—	53,811	
短期投資	—	—	(53,811)	—	—	(53,811)	
						<u>(28,695)</u>	
負債／股權							
應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	—	—	—	(220)	—	(220)	
內含衍生金融工具	—	—	—	128,963	—	128,963	
可換股債券	—	—	—	(78,342)	—	(78,342)	
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款	39,158	—	—	—	—	39,158	
遞延稅項負債	—	(4,898)	—	—	30,816	25,918	
物業重估儲備	—	(23,778)	—	—	—	(23,778)	
保留溢利	—	(19)	—	(50,401)	(30,816)	(81,236)	
少數股東權益	(39,158)	—	—	—	—	(39,158)	
						<u>(28,695)</u>	

本公司

於二零零五年四月一日	採納以下各項之影響			合共 千港元
	香港會計準則第32號# 及第39號# 股權投資 分類之更改 千港元	香港會計 準則第39號* 可換股債券及 內含衍生金融工具 千港元		
新政策之影響(增加/(減少))				
資產				
可供銷售之金融資產	780	—		780
其他資產	(780)	—		(780)
				—
負債/股權				
應付貿易賬款、應計款項及 其他應付賬款	—	(220)		(220)
內含衍生金融工具	—	128,963		128,963
可換股債券	—	(78,342)		(78,342)
保留溢利	—	(50,401)		(50,401)
				—

* 自二零零五年四月一日前瞻生效之調整

已追溯生效之調整/呈列

本集團

於二零零六年三月三十一日	採納以下各項之影響						合共 千港元
	香港會計準則第1號 呈列 千港元	香港會計準則第17號 預付地價 千港元	香港會計準則第32號及第39號 股權投資 分類之更改 千港元	香港會計準則第39號 可換股債券 及內含衍生 金融工具 千港元	香港財務報告準則第2號 以 股權結算之 購股權安排 千港元	香港(SIC)- 詮釋第21號 重估 投資物業之 遞延稅項 千港元	
新政策之影響(增加/(減少))							
資產							
物業、廠房及設備	—	(46,986)	—	—	—	—	(46,986)
預付地價(非流動部分)	—	17,958	—	—	—	—	17,958
可供銷售之金融資產	—	—	780	—	—	—	780
其他資產	—	—	(780)	—	—	—	(780)
預付地價(流動部分)	—	850	—	—	—	—	850
透過損益按公平價值列賬之股權投資	—	—	34,318	—	—	—	34,318
短期投資	—	—	(34,318)	—	—	—	(34,318)
							(28,178)
負債/股權							
應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	—	—	—	(119)	—	—	(119)
內含衍生金融工具	—	—	—	11,891	—	—	11,891
可換股債券	—	—	—	(15,407)	—	—	(15,407)
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款	177,843	—	—	—	—	—	177,843
遞延稅項負債	—	(4,898)	—	—	—	31,566	26,668
股份溢價	—	—	—	(37,137)	1,168	—	(35,969)
購股權儲備	—	—	—	—	5,890	—	5,890
物業重估儲備	—	(23,555)	—	—	—	—	(23,555)
保留溢利	—	275	—	40,772	(7,058)	(31,566)	2,423
少數股東權益	(177,843)	—	—	—	—	—	(177,843)
							(28,178)

4. 會計政策更改之影響概要(續)

(a) 對綜合資產負債表之影響(續)
本公司

於二零零六年三月三十一日	採納以下各項之影響				合共 千港元
	香港會計準則第32號及第39號 股權投資 分類之更改 千港元	香港會計準則第39號 可換股債券 及內含 衍生金融工具 千港元	香港財務報告 準則第2號 以股權結算之 購股權安排 千港元		
新政策之影響(增加/(減少))					
資產					
可供銷售之金融資產	780	—	—		780
其他資產	(780)	—	—		(780)
					—
負債/股權					
應付貿易賬款、應計款項及其他應付賬款	—	(119)	—		(119)
內含衍生金融工具	—	11,891	—		11,891
可換股債券	—	(15,407)	—		(15,407)
股份溢價	—	(37,137)	1,168		(35,969)
購股權儲備	—	—	5,890		5,890
保留溢利	—	40,772	(7,058)		33,714
					—

(b) 對於二零零四年四月一日及二零零五年四月一日之股權結餘之影響
本集團

	採納以下各項之影響			
	香港會計準則 第39號*	香港會計準則 第17號#	香港(SIC)- 詮釋第21號# 重估 投資物業之 遞延稅項	合共 千港元
新政策之影響(增加/(減少))	可換股債券及 內含衍生金融工具 千港元	預付地價 千港元		
二零零四年四月一日				
物業重估儲備	—	(8,748)	—	(8,748)
保留溢利	—	—	(15,127)	(15,127)
				<u>(23,875)</u>
二零零五年四月一日				
物業重估儲備	—	(23,778)	—	(23,778)
保留溢利	(50,401)	(19)	(30,816)	(81,236)
				<u>(105,014)</u>
本公司				

	採納以下之影響			
	香港會計準則 第39號*	可換股債券及 內含衍生金融工具 千港元		合共 千港元
新政策之影響(增加/(減少))				
二零零五年四月一日				
保留溢利				(50,401)

於二零零四年四月一日，對本公司之股權並無任何影響。

* 自二零零五年四月一日前瞻生效之調整

已追溯生效之調整

(c) 對截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之綜合收益表之影響
本集團

	採納以下各項之影響				合共 千港元
	香港會計準則 第17號	香港會計準則 第39號 可換股債券 及內含衍生 金融工具 千港元	香港財務報告 準則第2號 僱員 購股權計劃 千港元	香港(SIC)- 詮釋第21號 重估投資 物業之 遞延稅項 千港元	
新政策之影響	預付地價 千港元				
截至二零零六年三月三十一日止年度					
行政開支之減少/(增加)	517	—	(7,058)	—	(6,541)
融資成本之增加	—	(21,295)	—	—	(21,295)
內含衍生金融工具之公平價值收益之增加	—	112,468	—	—	112,468
其他經營收入減(開支)之增加	(223)	—	—	—	(223)
稅項之增加	—	—	—	(750)	(750)
溢利之增加/(減少)總額	<u>294</u>	<u>91,173</u>	<u>(7,058)</u>	<u>(750)</u>	<u>83,659</u>
每股基本盈利之增加/(減少)	<u>0.03港仙</u>	<u>9.50港仙</u>	<u>(0.74)港仙</u>	<u>(0.08)港仙</u>	<u>8.71港仙</u>
每股攤薄盈利之增加/(減少)	<u>0.03港仙</u>	<u>7.98港仙</u>	<u>(0.62)港仙</u>	<u>(0.07)港仙</u>	<u>7.32港仙</u>
截至二零零五年三月三十一日止年度					
行政開支之增加	(19)	—	—	—	(19)
稅項之增加	—	—	—	(15,689)	(15,689)
溢利之減少總額	<u>(19)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15,689)</u>	<u>(15,708)</u>
每股基本盈利之減少	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1.87)港仙</u>	<u>(1.87)港仙</u>
每股攤薄盈利之減少	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1.62)港仙</u>	<u>(1.62)港仙</u>
本公司					

	採納以下各項之影響			合共 千港元
	香港會計準則 第39號 可換股債券及 內含衍生金融工具 千港元	香港財務報告 準則第2號 僱員購股權計劃 千港元		
新政策之影響				
截至二零零六年三月三十一日止年度				
行政開支之減少/(增加)	—	(7,058)	—	(7,058)
融資成本之增加	(21,295)	—	—	(21,295)
內含衍生金融工具之公平價值收益之增加	112,468	—	—	112,468
溢利之增加/(減少)總額	<u>91,173</u>	<u>(7,058)</u>	<u>—</u>	<u>84,115</u>
每股基本盈利之增加/(減少)	<u>9.50港仙</u>	<u>(0.74)港仙</u>	<u>—</u>	<u>8.76港仙</u>
每股攤薄盈利之增加/(減少)	<u>7.98港仙</u>	<u>(0.62)港仙</u>	<u>—</u>	<u>7.36港仙</u>

對本公司截至二零零五年三月三十一日止年度之收益表並無任何影響。

5.

分類資料

分類資料以兩種分類方式提呈：(i)以業務分類作為其主要呈報方式；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) 郵輪租賃服務部門從事租賃及分租郵輪；
 (b) 酒店經營部門在印尼經營一項酒店物業；
 (c) 物業投資部門投資於有潛力帶來租金收入之優質辦公室單位；及

已終止經營業務

- (d) 互聯網服務部門提供網上物業市場調查分析及專業估值服務。

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（二零零五年：無）。

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度按業務分類之收入、溢利／（虧損）及若干資產、負債及開支之資料。

本集團

	持續經營業務						已終止經營業務				綜合	
	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		小計		互聯網服務			
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
分類收入：												
來自外界												
客戶之收入	204,718	223,137	15,880	18,621	16,935	13,865	237,533	255,623	958	6,440	238,491	262,063
其他收入及收益	-	-	3,173	1,020	62	74	3,235	1,094	18	107	3,253	1,201
合計	204,718	223,137	19,053	19,641	16,997	13,939	240,768	256,717	976	6,547	241,744	263,264
分類業績	81,387	47,656	(13,877)	(14,805)	13,541	96,560	81,051	129,411	(399)	2,704	80,652	132,115
利息收入及未 分配收入及 收益							16,653	7,947	18	107	16,671	8,054
內含衍生金融工具 之公平價值收益							112,468	-	-	-	112,468	-
出售已終止經營 業務之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	3,587	-	3,587	-
未分配開支	-	-	-	-	-	-	(11,552)	(10,236)	(883)	(5,557)	(12,435)	(15,793)
融資成本	-	-	-	-	-	-	(27,179)	(2,851)	-	(1)	(27,179)	(2,852)
分佔聯營公司溢利	37,212	20,438	-	-	-	-	37,212	20,438	15	2	37,227	20,440
除稅前溢利											210,991	141,964
稅項											(747)	(16,755)
本年度溢利											210,244	125,209
分類資產	371,186	60,920	30,797	30,040	419,966	368,649	821,949	459,609	-	1,063	821,949	460,672
所佔聯營公司 權益	-	151,427	-	-	-	-	-	151,427	-	59	-	151,486
未分配資產	-	-	-	-	-	-	220,780	87,821	-	178	220,780	87,999
總資產											1,042,729	700,157
分類負債	38,862	43,999	20,239	16,553	3,923	3,434	63,024	63,986	-	135	63,024	64,121
未分配負債							362,574	318,625	-	1,812	362,574	320,437
總負債											425,598	384,558
其他分類資料：												
折舊及攤銷	6,820	-	2,996	7,408	840	1,113	10,656	8,521	17	209	10,673	8,730
未分配金額											228	146
在收益表確認 之減值虧損	-	-	-	6,367	-	282	-	6,649	-	-	-	6,649
投資物業之 公平價值變動	-	-	-	-	15,320	91,497	15,320	91,497	-	-	15,320	91,497
辦公室物業之 估值虧蝕	-	-	-	-	223	-	223	-	-	-	223	-
透過損益按公平 價值列賬之 股權投資/ 短期投資之 公平價值收益											485	268
資本支出	355,953	-	8,415	1,728	45	97,858	364,413	99,586	9	57	364,422	99,643
未分配金額											1,400	-
											365,822	99,643

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度按地區分類之收入及若干資產及支出之資料。

本集團	東南亞 (不包括香港)		香港		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
分類收入：						
來自外界客戶之收入	220,598	241,758	17,893	20,305	238,491	262,063
其他收入及收益	3,173	1,020	80	181	3,253	1,201
	<u>223,771</u>	<u>242,778</u>	<u>17,973</u>	<u>20,486</u>	<u>241,744</u>	<u>263,264</u>
已終止經營業務應佔	—	—	(976)	(6,547)	(976)	(6,547)
	<u>223,771</u>	<u>242,778</u>	<u>16,997</u>	<u>13,939</u>	<u>240,768</u>	<u>256,717</u>
持續經營業務之收益						
其他分類資料：						
分類資產	503,441	274,616	539,288	425,541	1,042,729	700,157
資本支出	364,368	1,728	54	97,915	364,422	99,643
	<u>364,368</u>	<u>1,728</u>	<u>54</u>	<u>97,915</u>	<u>364,422</u>	<u>99,643</u>

6. 收入、其他收入及收益

收入(亦指本集團之營業額)主要指郵輪租賃服務收入、角子機收入、酒店經營收入、租金收入及透過互聯網提供物業資訊及專業估值服務所得之服務及瀏覽收入。

營業額、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收入		
持續經營業務：		
郵輪租賃服務收入	193,394	223,137
角子機收入	11,324	—
酒店經營收入	15,880	18,621
租金收入總額	16,935	13,865
	<u>237,533</u>	<u>255,623</u>
已終止經營業務(附註8)：		
透過互聯網提供物業資訊及專業估值服務之服務及瀏覽收入	958	6,440
	<u>238,491</u>	<u>262,063</u>
其他收入		
銀行利息收入	2,672	208
上市投資之股息收入	1,605	1,854
其他	3,235	1,094
	<u>7,512</u>	<u>3,156</u>
收益		
買賣透過損益按公平價值列賬之股權投資／短期投資之收益	11,909	158
透過損益按公平價值列賬之股權投資／短期投資之公平價值收益	485	268
滙兌收益淨額	—	5,565
	<u>12,394</u>	<u>5,991</u>
	<u>19,906</u>	<u>9,147</u>

7. 除稅前溢利
本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
折舊	10,051	7,948
核數師酬金	1,400	1,200
僱員福利開支(包括附註9之董事酬金, 但不包括實物利益)：		
工資及薪金	17,727	16,504
以股權結算之購股權開支	7,058	—
退休金計劃供款	548	586
減：已沒收供款*	—	—
退休金計劃供款淨額	548	586
員工成本總額	25,333	17,090
土地及樓宇經營租賃最低租金款額	214	932
出售／撤銷物業、廠房及設備項目虧損	349	2,354
租金收入總額	(16,935)	(13,865)
減：直接經營開支	1,622	1,542
租金收入淨額	(15,313)	(12,323)
其他經營(收入)減開支：		
重估香港辦公室物業之虧蝕	223	—
物業、廠房及設備項目減值	—	6,367
持作轉售物業減值	—	282
出售附屬公司之收益	—	(4,150)
其他	—	(20)
	223	2,479

* 於二零零六年三月三十一日，本集團並無已沒收供款可供扣減其未來年度之退休金計劃供款(二零零五年：無)。

8. 已終止經營業務

年內，於二零零五年四月九日，根據本集團與一位第三方訂立之一份買賣協議，本集團同意以代價分別8港元及2,000,000港元出售其於一個從事網站研究業務之附屬公司集團之全部股本權益及有關股東貸款。出售附屬公司之收益為3,587,000港元。有關交易已於二零零五年五月三十一日完成。

網站研究業務本年度之業績呈列如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
收益	958	6,440
銷售及提供服務之成本	(552)	(3,710)
毛利	406	2,730
其他收入及收益	18	107
銷售及分銷開支	—	(1,229)
行政開支	(823)	(4,313)
融資成本	—	(1)
分佔一家聯營公司溢利及虧損	15	2
已終止經營業務之除稅前虧損	(384)	(2,704)
稅項	—	—
已終止經營業務之本年度虧損	(384)	(2,704)
出售已終止經營業務之收益	3,587	—
	3,203	(2,704)
以下人士應佔：		
母公司股權持有人	3,284	(2,367)
少數股東權益	(81)	(337)
	3,203	(2,704)

已終止經營業務之現金流量淨額如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
經營業務	(26)	(267)
投資活動	(8)	(57)
融資活動	—	(5)
現金流出淨額	<u>(34)</u>	<u>(329)</u>
每股盈利／(虧損)：		
基本，來自已終止經營業務	0.34港仙	(0.28)港仙
攤薄，來自已終止經營業務	0.29港仙	(0.28)港仙*

* 由於可換股債券及購股權對截至二零零五年三月三十一日止年度之每股基本虧損具有反攤薄影響，因此並無計及可換股債券及購股權之攤薄影響。

已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按照以下各項計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
母公司普通股股權持有人應佔已終止 經營業務之溢利／(虧損)淨額	3,284	(2,367)
計算每股基本盈利時使用之本年度已發行 普通股加權平均數	960,269,975	838,769,101
計算每股攤薄盈利時使用之普通股加權平均數	<u>1,142,990,899</u>	<u>966,128,322</u>

9. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
須於以下年期全數償還之銀行貸款利息：		
— 五年內分期償還	1,530	743
— 五年後分期償還	3,232	1,333
可換股債券利息	22,327	632
抵押保證金信貸利息	90	143
融資租賃利息	—	1
	<u>27,179</u>	<u>2,852</u>
已終止經營業務應佔(附註8)	—	1
於綜合收益表報告之持續經營業務應佔	<u>27,179</u>	<u>2,851</u>
	<u>27,179</u>	<u>2,852</u>

10. 稅項

截至二零零六年三月止年度，由於本集團並無於香港獲得任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。去年，香港利得稅乃就於該年度內在港產生之估計應課稅溢利按17.5%之稅率撥備。由於年內本集團在香港以外地區之業務並未產生任何應課稅收入，故未有就海外所得稅作出撥備。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團：		
本年度－香港	—	271
本年度稅項	(3)	—
過往年度超額撥備	750	16,484
遞延稅項	—	—
年內稅項開支總額	<u>747</u>	<u>16,755</u>

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

本集團－二零零六年

	香港		其他地區		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損) (包括已終止經營業務之虧損)	<u>105,797</u>		<u>105,194</u>		<u>210,991</u>	
按法定稅率計算之稅項	18,514	17.5	22,426	21.3	40,940	19.4
毋須課稅收入	(3,576)	(3.4)	(23,814)	(22.6)	(27,390)	(13.0)
不可扣稅開支	6,291	6.0	—	—	6,291	3.0
動用以往期間之稅項虧損	(20,347)	(19.3)	—	—	(20,347)	(9.6)
過往年度超額撥備	(138)	(0.1)	—	—	(138)	(0.1)
未確認遞延稅項資產	3	—	1,388	1.3	1,391	0.7
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>747</u>	<u>0.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>747</u>	<u>0.4</u>

本集團－二零零五年

	香港		其他地區		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損) (包括已終止經營業務之虧損)	<u>85,360</u>		<u>56,604</u>		<u>141,964</u>	
按法定稅率計算之稅項	14,938	17.5	12,736	22.5	27,674	19.5
毋須課稅重估盈餘	(323)	(0.4)	—	—	(323)	(0.2)
毋須課稅收入	(1,052)	(1.2)	(14,151)	(25.0)	(15,203)	(10.7)
不可扣稅開支	1,845	2.1	—	—	1,845	1.3
動用以往期間之稅項虧損	(95)	(0.1)	—	—	(95)	(0.1)
未確認遞延稅項資產	1,442	1.7	1,415	2.5	2,857	2.0
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>16,755</u>	<u>19.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,755</u>	<u>11.8</u>

11. 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
已付中期股息－每股普通股1.5港仙(二零零五年：1.2港仙)	16,788	10,044
建議末期股息－每股普通股2.0港仙(二零零五年：1.8港仙)	22,483	15,335
	<u>39,271</u>	<u>25,379</u>

年內建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

12. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按照母公司普通股股權持有人應佔本年度溢利淨額及本年度已發行普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按照母公司普通股股權持有人應佔本年度溢利淨額(已經調整以反映於可換股債券之權益(如適用)(請參閱下文)、計算每股基本盈利時使用之本年度普通股加權平均數,以及假設將已於所有攤薄潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時按零代價發行之普通股加權平均數計算。

每股基本及攤薄盈利/(虧損)乃按以下各項計算:

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
盈利		
計算每股基本盈利時使用之母公司普通股 股權持有人應佔日常業務溢利淨額		
來自持續經營業務	199,054	134,990
來自已終止經營業務	3,284	(2,367)
	<u>202,338</u>	<u>132,623</u>
可換股債券利息(附註9)	22,327	632
	<u>224,665</u>	<u>133,255</u>
除可換股債券利息前母公司普通股股權持有人應佔溢利淨額	<u>224,665</u>	<u>133,255</u>
以下各項應佔:		
持續經營業務	221,381	135,622
已終止經營業務	3,284	(2,367)
	<u>224,665</u>	<u>133,255</u>
股份		
計算每股基本盈利時使用之年內已發行 普通股加權平均股數	960,269,975	838,769,101
攤薄影響—普通股之加權平均數:		
購股權	15,228,887	23,948,207
可換股債券	167,492,037	103,411,014
	<u>1,142,990,899</u>	<u>966,128,322</u>

主席報告書

二零零六年對新世紀集團香港有限公司(「新世紀」)而言是豐收的一年,因本集團已成功鞏固策略地位,並透過進一步擴充旅遊相關業務及物業投資達致持續之增長,為本集團發展及光明前景奠定穩固基礎。截至二零零六年三月三十一日止年度,新世紀錄得溢利淨額約202,338,000港元,而資產淨值之估值約為617,131,000港元,為本集團過往十年以來之最佳表現。

擴充核心業務

本集團致力為全體權益持有人製造穩定而長期之回報。務求實現目標,本集團一直推行專注於旅遊相關業務及物業投資之策略。旅遊相關業務可分為兩個主要範疇—兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪之租賃服務,以及於印尼之酒店業務。該兩個範疇仍然是本年度之主要收入來源,並為本集團在旅遊業建立穩健地位。至於香港零售及辦公室物業投資,則為本集團帶來穩定租金收入及潛在資本收益。

去年,本集團於兩個核心業務均錄得穩定增長,並受惠於年內產生之商機。

新世紀已作好準備作出重大投資,以發展其旅遊相關業務,並加強其作為東南亞地區業內翹楚之地位,從本集團於二零零五年年初向新加坡政府提交投資於綜合渡假勝地及管理賭場之建議可見一斑。為了發揮在旅遊業之潛力,本集團將繼續依照良好回報、光明前景及穩定收入之三大原則,尋求收購符合本集團在區內定位之相關項目。

增長良機

旅遊相關業務

二零零六年為本集團達致穩健增長及抓緊業內商機之一年。於回顧年度,本集團之策略發展隨著按代價約為7,289,000美元(約相等於56,856,000港元)進一步收購其主要資產為於郵輪之全部實益權益之投資控股公司之15%股本權益而向前邁進一大步。現時,本集團持有該投資控股公司之60%股本權益,該投資控股公司已成為本集團之附屬公司。自二零零五年十二月一日起,郵輪之擁有人直接出租郵輪予一獨立第三方,以供該獨立第三方於亞太區提供郵輪服務。郵輪之擁有人享有租用費,當中包括定額每日租用費及相當於郵輪上角子機之投注額(扣除派彩金額)30%之浮動費用。此項安排不單為本集團提供經常租用費,亦提供盈利上升之潛力。

物業投資

由於過去數年收購多項優質物業以及本地經濟反彈,本集團之投資物業組合為其整體表現帶來正面貢獻。於回顧年度內,本集團按代價38,000,000港元收購位於九龍旺角登打士街之一間零售店舖。物業投資為本集團提供穩定之租金收入來源,回報率為每年4.4%,更提供具吸引力之增值機會。

財政狀況穩健

二零零六年,本集團獲得龐大之現金流入淨額,現金及現金等價物合共150,602,000港元。龐大之現金流入淨額為本集團提供強勁之現金支持,從而開拓香港及東南亞地區內有關旅遊相關業務及物業投資之可行投資機會。

股息

董事會建議派付末期股息每股2.0港仙。連同中期股息每股1.5港仙,年內之股息總額為每股3.5港仙,較去年為高。展望將來,本集團計劃繼續推行保持遞增股息增長並保留充裕資金以確保企業增長之政策。

前景

新世紀致力為全體權益持有人締造最大回報。本集團將繼續投資於高增長業務,並會集中發展東南亞地區。本集團亦喜見核心綜合旅遊相關及娛樂權益具有增長前景。上述各項因素均有助本集團來年鞏固於地區旅遊業之領導地位,穩佔業內數一數二之位置。

鳴謝

最後，本人謹此向竭誠盡力之董事會及各員工致以由衷謝意，亦感謝全體股東一直以來對本集團之支持。

管理層討論與分析

業績

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團之營業額達238,491,000港元（二零零五年：262,063,000港元）。本集團之母公司權益持有人應佔綜合溢利為202,338,000港元（二零零五年：重列132,623,000港元）。每股盈利為21.07港仙（二零零五年：15.81港仙（重列））。

採納新增及經修訂香港財務報告準則導致本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之溢利增加約83,659,000港元，以及本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之溢利減少約15,708,000港元。該等變動之影響詳述於本公佈附註4。

本年度之盈利增加，主要是由於郵輪租賃服務之貢獻及應佔郵輪溢利理想，以及於香港零售及辦公室物業之投資之回報穩定所致。

股息

董事會建議向於二零零六年八月二十八日名列本公司股東名冊之權益持有人派付每股2.0港仙之末期股息。末期股息將於二零零六年九月八日派付。連同於二零零六年二月八日派付之中期股息每股1.5港仙，年內之股息總額為每股3.5港仙。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零六年八月二十二日（星期二）至二零零六年八月二十八日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。於此期間，本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合收取建議末期股息之資格，所有股票連同已填妥之過戶文件最遲須於二零零六年八月二十一日（星期一）下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓，辦理股東登記手續。

經營業務

郵輪租賃服務

本集團之郵輪租賃服務為回顧年度之主要收入來源，佔本集團營業額之85.8%。截至二零零六年三月三十一日止年度，此項業務分類為本集團錄得營業額204,718,000港元及經營溢利81,387,000港元，而去年之營業額及經營溢利分別為223,137,000港元及47,656,000港元。營業額之跌幅為8.3%，而經營溢利之增幅為70.8%。營業額減少，主要是由於二零零五年十二月終止郵輪之按時計費之分租及管理安排。

於回顧年度內，本集團向New Century Maritime Limited（「NCML」）全資擁有之兩間公司（「郵輪擁有人」）租用郵輪，並將郵輪分租予獨立第三方Evervalue Profits Limited（「Evervalue」），以於亞太區提供郵輪服務。作為向Evervalue收取定額分租費之回報，本集團需負責向郵輪擁有人支付定額租用費，並就營運郵輪提供或促使提供船員、技術管理、燃料供應、保險安排、管理服務及會計等服務（有關詳情已於本公司於二零零五年三月十四日之通函內披露）。

於二零零五年九月二十八日，Evervalue向本集團發出兩份書面通知，以終止郵輪之按時計費之分租及管理協議，自二零零五年十二月一日起生效。取而代之，Evervalue直接向郵輪擁有人租用郵輪。根據新租用安排，Evervalue支付予郵輪擁有人之租用費，當中包括定額每日租用費及相當於郵輪上角子機之總投注額（扣除派彩金額）30%之浮動費用。郵輪擁有人不再負責郵輪之任何營運開支。

鑑於(1)因按時計費之分租及管理協議於二零零五年十二月一日終止，而本集團不能再收取分租費；(2)新租用安排讓郵輪擁有人不僅能夠賺取經常租用費，且能夠透過分享郵輪上角子機之總投注額（扣除派彩金額）賺取潛在盈利；及(3)亞太區（即郵輪之主要市場）之經濟及旅遊業呈現穩健增長跡象，因此本集團於二零零五年九月二十八日與一位關連人士訂立有條件協議，以進一步收購於NCML之15%股本權益。根據於二零零五年十二月十五日舉行之股東特別大會，獨立股東批准上述收購事項，收購事項已於二零零六年一月三日完成。自此，本集團持有NCML之60%股本權益，而NCML其後成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計算至本集團之財務報表。此舉為郵輪租賃服務之表現帶來正面影響。有關詳情請參閱本公司於二零零五年十一月二十八日之通函。

酒店業務

本集團持有印尼峇淡島之Batam View Beach Resort（「酒店」）之50%權益。儘管酒店尚未轉虧為盈，酒店透過為賓客提供多項消閒活動，並與郵輪租賃服務締造寶貴之協同效益，為郵輪製造載客量。為吸引更多旅客及加強其於南亞地區旅遊業之競爭力，本集團已預算花費約6,596,000港元（約相等於32,513,000港元）為酒店進行翻新及更新酒店設施。現時，酒店正在進行裝修，令整體入住率下跌。截至二零零六年三月三十一日止年度，酒店業務之營業額由去年之18,621,000港元減至15,880,000港元。然而，由於嚴謹之成本控制措施奏效，酒店業務之分類虧損由去年之14,805,000港元減少至13,877,000港元。

物業投資

於回顧年度，鑑於接連加息及通脹，地產市場之炒賣氣氛及整體銷售活動放緩，但位於黃金地段之零售商舖之價格仍然高企。此外，由於買家信心受到經濟前景改善及收入日益增加支持，對房屋之需求仍然龐大，導致物業由工業更改為商業用途之需求逐漸上升。截至二零零五年三月三十一日止年度，本集團已採納香港會計準則第40號「投資物業」，並錄得估值收益91,497,000港元。由於本集團持有大量物業（包括工業大廈），而投資物業之現時市場估值增加至15,320,000港元，故本集團年內仍然受惠。

儘管地產市場正經歷整固期，管理層相信地產市場現階段之放緩只屬暫時性質。本集團將繼續加強其位處黃金地段之優質租賃物業組合。於二零零五年六月十五日，本集團訂立一份有約束力之臨時買賣協議，以按代價38,000,000港元收購位於九龍旺角登打士街之一間零售店舖。該物業乃連租賃收購，收購事項已於二零零五年九月十六日完成。

受惠於過去兩年收購多項優質物業及本地經濟復甦，本集團之投資物業組合為本集團帶來理想表現。與去年相比，截至二零零六年止年度之分類營業額由13,865,000港元增至16,935,000港元。計及投資物業之公平收益，分類溢利由96,560,000港元減至13,541,000港元。投資物業之平均全年租金回報率為4.4%（二零零五年三月三十一日：4.6%）。隨著近期收購投資物業，預期租金收入將持續上升，並將為本集團提供強勁之經常收入。

結算日後，本集團於二零零六年四月十一日訂立一份有約束力之臨時買賣協議，以按代價39,500,000港元收購位於九龍旺角登打士街之另一間零售店舖。該物業乃連租賃收購，收購事項已於二零零六年六月十二日完成。

於二零零六年七月十三日，本集團訂立一份認購協議，以與關連人士認購Worksmart Profits Limited（「Worksmart」）之全部股本權益。Worksmart之全資附屬公司承諾按代價32,500,000港元（相等於160,200,000港元）向一位獨立第三方收購位於新加坡之辦公室樓宇。該物業乃連租賃收購，收購事項將於二零零六年九月二十七日或之前完成。根據上市規則，認購協議擬進行收購該辦公室物業以便本集團認購Worksmart之60%股本權益之事項須獲得獨立股東批准。有關詳情請參閱本公司於二零零六年七月十四日之公佈。

互聯網服務

鑑於互聯網服務錄得大幅累積虧損，而其經營表現並無重大改善，本集團於二零零五年四月九日與一獨立第三方訂立一份買賣協議，以出售其於一個從事於互聯網提供房地產交易資訊之業務之附屬公司集團之全部股本權益及有關股東貸款，代價分別為8港元及2,000,000港元。出售事項已於二零零五年五月三十一日完成，並錄得出售收益3,587,000港元。

聯營公司 – New Century Maritime Limited

於二零零四年七月及二零零五年三月完成收購NCML合共45%股本權益之兩次收購事項後，NCML之業績由本集團根據權益法分佔。NCML為一間投資控股公司，其主要資產為於郵輪之全部實益權益。郵輪現正租予一獨立第三方以在新加坡、馬來西亞及印尼各地經營郵輪業務。

於二零零五年九月二十八日，本集團與一位關連人士訂立一份有條件協議，以按總代價約為7,289,000美元（約相等於56,856,000港元）進一步收購NCML之15%股本權益連同銷售貸款之權利及利益。根據於二零零五年十二月十五日舉行之股東特別大會，獨立股東批准上述收購事項，收購事項已於二零零六年一月三日完成。自此，本集團持有NCML之60%股本權益，而NCML成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計算至本集團之財務報表。截至二零零六年一月二日止期間，本集團應佔NCML之溢利合共約37,212,000港元，而截至二零零五年三月三十一日止年度應佔NCML之溢利則為20,438,000港元。

或然負債

於結算日，本公司給予銀行之未償還擔保額為177,200,000港元（二零零五年：163,900,000港元），作為本集團若干附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於結算日，該等附屬公司已動用合共96,510,000港元（二零零五年：95,800,000港元）之若干信貸之擔保額。

本集團資產之抵押

於二零零六年三月三十一日，本集團賬面值共約390,165,000港元之若干預付補地價、租賃辦公室物業及投資物業，以及賬面值222,300,000港元之一艘郵輪，連同2,250,000美元（相當於17,550,000港元）之定期存款抵押予銀行，以獲取合共約224,465,000港元之計息貸款。於二零零六年三月三十一日，本集團已動用共104,310,000港元之計息貸款。

資本承擔

於二零零六年三月三十一日，本集團有約22,745,000港元之承擔，為位於印尼之酒店物業之裝修及設施翻新費。

流動資金及財政資源

於二零零六年三月三十一日，本集團淨流動資產及母公司股權持有人應佔權益分別約為141,010,000港元及約609,653,000港元。

於回顧年度內，本集團發行一批本金額約為6,338,000美元（相當於49,436,000港元）之可換股債券予一名關連人士，作為收購NCML之15%股本權益，連同有關股東貸款中之權利及利益之部分代價。NCML為一家投資控股公司，其主要資產為於郵輪之全部實益權益。本集團亦獲授予新銀行二筆按揭貸款，總本金額為22,990,000港元。

本集團之總債務（即銀行提供之計息貸款及可換股債券之總額）約為138,336,000港元。其中約104,310,000港元乃以港元及美元為結算單位及按浮動利率計息，並以：1)本集團總賬面淨值約390,165,000港元之若干物業按揭；2)賬面值為222,300,000港元之郵輪；及3)為數2,250,000美元（相當於17,550,000港元）之定期存款作抵押之銀行貸款。約34,026,000港元之無抵押可換股債券乃以美元為結算單位及按固定年利1%計息。

總負債方面，約16,918,000港元須於一年內償還，約78,135,000港元須於第二至第五年內償還，餘額約43,283,000港元須於五年後償還。於結算日，本集團之負債比率（總債務除以母公司股權持有人應佔權益）減少至0.23，而於二零零五年三月三十一日之負債比率則為0.71（重列）。

於二零零五年十一月九日及二零零五年十一月十五日，作為收購NCML合共45%之股本權益之部分代價而發行總本金額分別約為10,565,000美元（約相等於82,407,000港元）及8,450,000美元（約相等於65,910,000港元）之可換股債券按換股價每股0.61港元及每股0.62港元分別轉換為135,095,919股及106,308,401股新股份。轉換股份導致股本及股份溢價分別增加約2,414,000港元及108,769,000港元。

主要收購事項

於二零零五年六月十五日，本集團訂立一份有約束力之臨時買賣協議，以按代價38,000,000港元收購位於九龍旺角登打士街之一間零售商舖。該物業乃連租賃收購，收購事項已於二零零五年九月十六日完成。

繼於二零零四年七月及二零零五年三月收購NCML合共45%之股本權益之兩次收購事項後，於二零零五年九月二十八日，本集團與一位關連人士訂立一份有條件協議，以按總代價約為7,289,000美元（約相等於56,856,000港元）進一步收購NCML之15%股本權益連同銷售貸款之權利及利益。收購事項已於二零零六年一月三日完成，而本集團乃以現金約為951,000美元（約相等於7,420,000港元）支付部分代價，並由本公司發行另一份可換股債券之方式支付餘款金額約6,338,000美元（約相等於49,436,000港元）。該可換股債券之持有人有權按行使價每股0.63港元（可予調整）將未償還本金額轉換為新普通股，或於其發行後第二週年屆滿時獲償還本金額。於結算日，本集團持有NCML之60%股本權益。

結算日後事項

於二零零六年四月十一日，本集團訂立一份有約束力之臨時買賣協議，以按代價39,500,000港元收購位於九龍旺角登打士街之另一間零售店舖。該物業乃連租賃收購，收購事項已於二零零六年六月十二日完成。

於二零零六年七月十三日，本集團訂立一份認購協議，以與關連人士認購Worksmart Profits Limited（「Worksmart」）之全部股本權益。根據認購協議，本集團將擁有Worksmart之60%權益。Worksmart之全資附屬公司ACE Properties Pte. Ltd.（「ACE Properties」）承諾按代價32,500,000坡元（相等於160,200,000港元）向一位獨立第三方收購位於新加坡之辦公室樓宇。該物業乃連租賃收購，收購事項將於二零零六年九月二十七日或之前完成。本集團須按股權比例向Worksmart提供股東貸款13,800,000坡元（相等於68,000,000港元）以收購該辦公室物業。就支付收購事項代價餘額而言，ACE Properties將向關連人士借入12,500,000坡元（相等於61,600,000港元），並將提供該辦公室樓宇作為按揭抵押品。根據上市規則，認購協議擬進行收購該辦公室物業以便本集團認購Worksmart之60%股本權益之事項及關連人士提供按揭貸款須獲得獨立股東批准。有關詳情請參閱本公司於二零零六年七月十四日之公佈。

外匯風險及利率風險

本集團之現金及現金等價物主要以港元、美元及新加坡元為結算單位。本集團之借貸乃以港元為結算單位並按浮動利率計息，以及美元為結算單位並按固定利率或浮動利率計息。本集團之市場利率波動風險主要與本集團按浮動利率計息之長期債項承擔有關。董事認為本集團之利率風險不高。然而，管理層會密切監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

人力資源

於二零零六年三月三十一日，本集團僱員合共為288人，其中約261人駐於印尼，4人駐於新加坡及23人駐於香港。本集團為其員工提供優厚薪酬組合。此外，本集團亦可按照個別表現及本集團表現授予合資格員工酌情花紅及購股權。於二零零六年三月三十一日，本集團有50,550,000份已授予本集團合資格行政人員及僱員而尚未行使之購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其各附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

董事認為，於截至二零零六年三月三十一日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則內之守則條文，惟下文之偏離行為除外。

守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重新選舉。

本公司之獨立非執行董事並非按指定任期委任，惟須按本公司之公司細則第87條所載之規定至少每三年輪值告退一次，該條文規定，於每屆股東週年大會上，三分之一（或如彼等之人數並非三(3)之倍數，則以最接近但不少於三分之一之人數為準）當時在任之本公司董事須輪值告退。

守則條文第E.1.2條

守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席本公司之股東週年大會。董事會主席因其他工作而無出席本公司於二零零五年八月二十五日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經向本公司全體董事進行特定查詢後，彼等均確認於本年度內已遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

本公司已按上市規則第3.21條之規定成立審核委員會，以檢討及監管本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會亦已審閱本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。於本公佈發表日期，審核委員會由三位本公司獨立非執行董事組成。

在香港聯合交易所有限公司網站刊登全年業績

載有上市規則附錄十六第45段所規定之所有資料之本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站刊登。

代表董事會
主席
黃偉盛

香港，二零零六年七月二十日

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

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。