



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)

截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
持續經營業務			
收入	6	233,040	237,533
所提供服務成本		(53,456)	(138,467)
毛利		179,584	99,066
其他收入及收益	6	29,029	19,906
銷售及分銷開支		—	(456)
行政開支		(36,176)	(48,326)
其他開支		(149)	(223)
投資物業之公平價值收益		36,828	15,320
內含衍生金融工具之公平價值收益		2,417	112,468
融資成本	8	(12,921)	(27,179)
分佔聯營公司溢利及虧損		—	37,212
除稅前溢利	7	198,612	207,788
稅項	9	(5,536)	(747)
持續經營業務之本年度溢利		193,076	207,041

* 僅供識別

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已終止經營業務			
已終止經營業務之本年度虧損		—	(384)
出售已終止經營業務之收益		—	3,587
		<u>193,076</u>	<u>210,244</u>
本年度溢利			
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		124,773	202,338
少數股東權益		68,303	7,906
		<u>193,076</u>	<u>210,244</u>
股息			
	10		
中期		21,152	16,788
建議末期		27,054	22,483
		<u>48,206</u>	<u>39,271</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
	11		(重列)
基本			
— 本年度溢利		<u>2.68港仙</u>	<u>5.27港仙</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>2.68港仙</u>	<u>5.18港仙</u>
攤薄			
— 本年度溢利		<u>2.64港仙</u>	<u>4.91港仙</u>
— 持續經營業務之溢利		<u>2.64港仙</u>	<u>4.84港仙</u>

綜合資產負債表

二零零七年三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	390,556	388,955
投資物業	652,370	400,050
預付地價	17,602	17,958
發展中物業	—	—
可供銷售之投資	780	780
遞延稅項資產	346	—
有抵押定期存款	17,550	—
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	1,079,204	807,743
流動資產		
存貨	1,162	897
預付地價	915	850
應收貿易賬款、預付款項、其他應收 賬款及按金	82,683	30,769
透過損益按公平價值列賬之股權投資	18,789	34,318
有抵押定期存款	—	17,550
現金及現金等價物	149,421	150,602
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	252,970	234,986
流動負債		
計息銀行貸款	33,593	16,918
同系附屬公司墊付之按揭貸款	3,139	—
應付貿易賬款、應計款項、其他應付 賬款及已收按金	78,471	64,840
應繳稅項	2,134	135
內含衍生金融工具	—	11,891
應付關連公司款項	7,332	192
	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	124,669	93,976
流動資產淨額	<hr/> 128,301 <hr/>	<hr/> 141,010 <hr/>

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
總資產減流動負債	1,207,505	948,753
非流動負債		
計息銀行貸款	127,453	87,392
同系附屬公司墊付之按揭貸款	59,673	—
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款	243,564	177,843
可換股債券	—	34,026
遞延稅項負債	36,368	32,361
非流動負債總額	467,058	331,622
資產淨額	740,447	617,131
權益		
本公司權益持有人應佔權益		
已發行股本	12,098	11,242
儲備	702,066	575,928
建議末期股息	27,054	22,483
少數股東權益	741,218 (771)	609,653 7,478
權益總額	740,447	617,131

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、按公平價值於損益列賬之股權投資及內含衍生金融工具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二零零七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。

少數股東權益指並非由本集團持有之外界股東於本公司附屬公司業績及資產或負債淨值中所佔之權益。

2. 新訂立及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團首次採納以下新訂立及經修訂香港財務報告準則編製本年度財務報表。除若干情況引致新訂立及經修訂之會計政策及附加披露外，採納該等新訂立及經修訂之準則及詮釋並無對本財務報表產生重大影響。

香港會計準則第21號(修訂)	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
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值選擇權
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

會計政策之主要變動如下：

(a) 香港會計準則第21號匯率變動之影響

於採用香港會計準則第21號(修訂)有關於海外業務之投資淨額後，所有由貨幣項目產生之外匯差額而又構成本集團在海外業務之投資淨額，不論該貨幣項目為何種貨幣，均於綜合財務報表被確認為權益之獨立部份。此項改變對二零零七年三月三十一日或二零零六年三月三十一日之財務報表並無重大影響。

(b) 香港會計準則第39號金融工具：確認和計量

(i) 金融擔保合約之修訂

此項修訂對香港會計準則第39號之範圍作出變更，要求不被視為保險合約之已發出金融擔保合約，首先按公平價值確認，再次計量時按根據香港會計準則第37號撥備、或然負債和或然資產釐定之金額與首次確認虧損之金額之較高者，並減去(如適當)根據香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷。採納此項修訂對本財務報表並無重大影響。

(ii) 公平價值選擇權之修訂

此項修訂改變透過損益按公平價值列值之金融工具之定義，並且限制使用選擇權以指定任何金融資產或金融負債為透過收益表按公平價值計量。本集團先前並無採用此選擇權，因此，此項修訂對財務報表並無影響。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第4號釐定安排是否包含租賃

本集團自二零零六年四月一日起採納此項詮釋，詮釋就釐定安排是否包含一項必須採用租賃會計核算之租賃提供指引。此項詮釋對本財務報表並無重大影響。

3. 會計政策變動

於以往年度，郵輪之乾船塢成本於產生時在本集團之綜合收益表直接扣除。於二零零六年四月一日起，本集團已就乾船塢成本入賬方式採納新會計政策，方法為將該款額資本化為郵輪之額外成本，並須每年予以折舊。董事認為，採納新會計政策將更能反映郵輪之經濟價值。

更改會計政策並無對本集團於前一年度之經營業績及財務狀況構成任何重大影響，亦並無對本集團於二零零七年三月三十一日之資產淨值構成任何財務影響。然而，該項會計政策變動已影響本年度之財務報表，其中本年度服務成本已減少16,992,000港元、重估儲備已減少17,502,000港元及匯兌儲備已增加510,000港元。本公司股權持有人應佔溢利已增加10,195,000港元。因此，本年度之本公司股權持有人應佔之每股基本及攤薄盈利已分別增加0.22港仙及0.21港仙。

4. 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。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露
香港會計準則第23號	借貸成本
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號	內含衍生工具之重估
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 – 集團與財資股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務經營權安排

香港會計準則第1號(修訂)適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該項修訂準則將會影響有關本集團管理資本之目標、政策及程序等定性資料之披露；本公司有關資本之定量資料，以及在遵守任何資本規定及未能遵守有關規定之結果。

香港會計準則第23號(修訂)適用於二零零九年一月一日或之後開始之任何期間。該項修訂準則規定於收購、建造或生產合資格資產直接應佔之借貸成本構成該等資產之部份成本。

香港財務報告準則第7號適用於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定之披露事項能夠使財務報表使用者評估本集團金融工具之重要性及由該等金融工具引起之風險程度。

香港財務報告準則第8號適用於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間，並將取代香港會計準則第14號分部報告。香港財務報告準則第8號實體採納「管理模式」以申報其經營分類之財務表現。一般而言，將會申報之資料將會等同於在內部用作評估分類表現及決定向經營分類作出資源分配之資料。該資料可能與用作編製收益表及資產負債表之資料有所分別。因此，香港財務報告準則第8號規定須就如何編製分類資料以及如何於收益表及資產負債表對賬之基準作出說明。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號分別適用於二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日、二零零七年三月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團正在評估該等新訂立及經修訂香港財務報告準則於初次應用時之影響。至今所得結論認為，雖然採納香港會計準則第1號（修訂）、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號可能導致新增或經修訂之披露，但該等新訂立及經修訂之香港財務報告準則應不會對本集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

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提供租賃及分租郵輪；
- (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商業舖位；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（二零零六年：無）。

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零七年及二零零六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					
	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		小計		互聯網服務		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：												
來自外界客戶之收入	185,606	204,718	23,224	15,880	24,210	16,935	233,040	237,533	-	958	233,040	238,491
其他收入及收益	-	-	2,725	3,173	12	62	2,737	3,235	-	18	2,737	3,253
合計	<u>185,606</u>	<u>204,718</u>	<u>25,949</u>	<u>19,053</u>	<u>24,222</u>	<u>16,997</u>	<u>235,777</u>	<u>240,768</u>	<u>-</u>	<u>976</u>	<u>235,777</u>	<u>241,744</u>
分類業績	<u>152,188</u>	<u>81,387</u>	<u>(1,646)</u>	<u>(13,877)</u>	<u>46,017</u>	<u>13,541</u>	<u>196,559</u>	<u>81,051</u>	<u>-</u>	<u>(399)</u>	<u>196,559</u>	<u>80,652</u>
利息收入及未分配收入 及收益							22,818	16,653	-	18	22,818	16,671
內含衍生金融工具之 公平價值收益							2,417	112,468	-	-	2,417	112,468
出售已終止經營業務之 收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,587	-	3,587
集團及其他未分配開支 融資成本							(10,261)	(11,552)	-	(883)	(10,261)	(12,435)
分佔聯營公司溢利及虧損	-	37,212	-	-	-	-	-	37,212	-	15	-	37,227
除稅前溢利											198,612	210,991
稅項											(5,536)	(747)
本年度溢利											<u>193,076</u>	<u>210,244</u>

(a) 業務分類 (續)

	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			
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債												
分類資產	408,907	371,186	45,191	30,797	674,237	419,966	1,128,335	821,949	-	-	1,128,335	821,949
集團及其他 未分配資產							203,839	220,780	-	-	203,839	220,780
總資產											<u>1,332,174</u>	<u>1,042,729</u>
分類負債	44,516	38,862	22,719	20,239	9,449	3,923	76,684	63,024	-	-	76,684	63,024
集團及其他 未分配負債							515,043	362,574	-	-	515,043	362,574
總負債											<u>591,727</u>	<u>425,598</u>
其他分類資料：												
折舊及攤銷	31,741	6,820	3,399	2,996	668	840	35,808	10,656	-	17	35,808	10,673
集團及其他 未分配金額											532	228
											<u>36,340</u>	<u>10,901</u>
投資物業之 公平價值收益	-	-	-	-	36,828	15,320	36,828	15,320	-	-	36,828	15,320
辦公室物業之 重估虧絀	-	-	-	-	149	223	149	223	-	-	149	223
透過損益按公平價值 列賬之股權投資 之公平價值 (虧損)/收益											(898)	485
資本支出	21,911	355,953	13,295	8,415	217,256	39,525	252,462	403,893	-	9	252,462	403,902
集團及其他 未分配金額											72	1,400
											<u>252,534</u>	<u>405,302</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零七年及二零零六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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收入：						
來自外界客戶之收入	213,294	220,598	19,746	17,893	233,040	238,491
其他收入及收益	2,725	3,173	12	80	2,737	3,253
	216,019	223,771	19,758	17,973	235,777	241,744
已終止經營業務應佔	—	—	—	(976)	—	(976)
持續經營業務之收益	216,019	223,771	19,758	16,997	235,777	240,768
其他分類資料：						
分類資產	764,180	503,441	567,994	539,288	1,332,174	1,042,729
資本支出	209,044	364,368	43,490	40,934	252,534	405,302

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、酒店經營收入及投資物業之已收及應收租金收入總額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入		
持續經營業務：		
郵輪租賃服務收入	126,473	193,394
角子機收入	59,133	11,324
酒店經營收入	23,224	15,880
租金收入總額	24,210	16,935
	<u>233,040</u>	<u>237,533</u>
已終止經營業務：		
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
	<u>233,040</u>	<u>238,491</u>
其他收入		
銀行利息收入	4,825	2,672
上市投資之股息收入	950	1,605
其他	2,855	3,235
	<u>8,630</u>	<u>7,512</u>
收益		
買賣透過損益按公平價值列賬之股權投資 之收益	14,237	11,909
匯兌差額淨額	6,162	—
透過損益按公平價值列賬之股權投資之公平價 值收益淨額	—	485
	<u>20,399</u>	<u>12,394</u>
	<u>29,029</u>	<u>19,906</u>

7. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊	35,428	10,051
核數師酬金	1,400	1,400
僱員福利開支(包括董事酬金， 但不包括實物利益)：		
工資及薪金	16,754	17,727
以股權結算之購股權開支	—	7,058
退休金計劃供款	631	548
減：已沒收供款*	—	—
退休金計劃供款淨額	<u>631</u>	<u>548</u>
員工成本總額	<u>17,385</u>	<u>25,333</u>
土地及樓宇經營租賃最低租金款額	138	214
出售物業、廠房及設備項目虧損	4	349
透過損益按公平價值列賬之股權投資之 公平價值虧損／(收益)淨額	898	(485)
撇銷商譽	78	—
租金收入總額	(24,210)	(16,935)
減：直接經營開支	<u>1,689</u>	<u>1,622</u>
租金收入淨額	<u>(22,521)</u>	<u>(15,313)</u>
其他開支：		
重估香港辦公室物業之虧絀	<u>149</u>	<u>223</u>

* 於二零零七年三月三十一日，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(二零零六年：無)。

8. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	4,762	1,530
– 五年後分期償還	2,419	3,232
同系附屬公司墊付之按揭貸款利息，		
須於五年後分期償還	1,375	—
可換股債券利息	4,286	22,327
抵押保證金信貸利息	79	90
	<u>12,921</u>	<u>27,179</u>

9. 稅項

香港利得稅乃就於該年度內在香港產生之估計應課稅溢利按17.5%之稅率撥備。於前一年度，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。其他地區之應課稅溢利稅項乃根據本集團業務所在國家之現行稅率，按現行法例、詮釋及慣例計算。

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	1,802	—
過往年度超額撥備	(135)	(3)
本年度－其他地區	323	—
遞延稅項	3,546	750
	<u>5,536</u>	<u>747</u>
年內稅項開支總額		

9. 稅項 (續)

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 – 二零零七年

	香港		其他地區		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>23,384</u>		<u>175,228</u>		<u>198,612</u>	
按法定稅率計算之稅項	4,092	17.5	31,673	18.1	35,765	18.0
毋須課稅收入	(3,449)	(14.8)	(27,612)	(15.8)	(31,061)	(15.6)
不可扣稅開支	1,411	6.0	57	—	1,468	0.7
動用以往期間之稅項虧損	(1,118)	(4.7)	(54)	—	(1,172)	(0.6)
過往年度超額撥備	(135)	(0.5)	—	—	(135)	—
未確認遞延稅項資產	592	2.5	79	—	671	0.3
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>1,393</u>	<u>6.0</u>	<u>4,143</u>	<u>2.3</u>	<u>5,536</u>	<u>2.8</u>

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(包括已終止經營業務之收益)	<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	6,156	5.8	—	—	6,156	2.9
動用以往期間之稅項虧損	(20,347)	(19.2)	—	—	(20,347)	(9.6)
過往年度超額撥備	(3)	—	—	—	(3)	—
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>

代表：

於綜合收益表報告之持續
經營業務應佔之稅項開支

747

10. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息		
— 每股普通股0.4375港仙*(二零零六年：0.375港仙*)	21,152	16,788
建議末期股息		
— 每股普通股0.5港仙(二零零六年：0.5港仙*)	27,054	22,483
	48,206	39,271

* 每股普通股之股息金額已予以調整，以計入於結算日後進行之股份拆細事項。根據本公司於二零零七年七月十二日舉行之股東特別大會上通過普通決議案，於二零零七年七月十三日起，本公司股本中每股面值0.01港元之各當時現有已發行及未發行股份已拆細為四股每股面值0.0025港元之股份。

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。

11. 本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本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利及本年度已發行普通股之加權平均數計算，並予以調整以反映於結算日後之本公司股份拆細。

每股攤薄盈利乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利(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。

11. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (重列)
盈利		
計算每股基本盈利時使用之本公司普通股股權持有人應佔日常業務溢利		
來自持續經營業務	124,773	199,054
來自已終止經營業務	—	3,284
	<hr/>	<hr/>
	124,773	202,338
可換股債券利息(附註8)	4,286	22,327
	<hr/>	<hr/>
除可換股債券利息前本公司普通股股權持有人應佔溢利	129,059	224,665
	<hr/>	<hr/>
以下各項應佔：		
持續經營業務	129,059	221,381
已終止經營業務	—	3,284
	<hr/>	<hr/>
	129,059	224,665
	<hr/>	<hr/>
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數	4,655,616,973	3,841,079,900
攤薄影響－普通股之加權平均數：		
購股權	61,968,996	60,915,548
可換股債券	164,240,588	669,968,148
	<hr/>	<hr/>
	4,881,826,557	4,571,963,596
	<hr/>	<hr/>

* 於兩個年度之已發行普通股加權平均數已予以調整，以反映於結算日後進行之股份拆細事項，根據本公司於二零零七年七月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，於二零零七年七月十三日起，其中本公司股本中每股面值0.01港元之各當時現有已發行及未發行股份已拆細為四股每股面值0.0025港元之股份。

主席報告

二零零七年為標誌著本集團再度取得穩健增長之一年。在過往數年間落實之多項重要投資及擴展措施均錄得優異成績，連同本集團在旅遊相關業務及物業投資作出之充份準備，從而為股東繼續創造長遠增長及締造更高價值。本集團於本年度之本公司股權持有人應佔綜合溢利為124,773,000港元，較二零零六年下跌38.3%。然而，若撇除投資物業重估收益及內含衍生金融工具之公平價值收益，本集團確認本公司股權持有人應佔溢利淨額約94,018,000港元，較二零零六年之可供比較溢利74,550,000港元上升26.1%。本集團於二零零七年三月三十一日之資產淨額約為740,447,000港元。

旅遊相關業務

於回顧年度內，本集團喜見旗下核心業務範疇－於兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪（「郵輪」）之租賃服務，以及於印尼之酒店業務，均錄得令人驚喜之增長。郵輪租賃服務之核心業務表現極為理想，並繼續作為本集團之主要收入來源。鑒於亞太區經濟狀況持續理想，本集團與郵輪之租用人已簽署新租用協議。根據新租用協議，於二零零七年一月一日起，郵輪之每日定額費用由80,000坡元增加至82,500坡元，而相等於郵輪上角子機收益淨額所分享若干百分比之浮動費用則由30%增加至40%。

物業投資

隨著物業市場自二零零三年起出現反彈，本集團已收購香港之多項優質投資物業。於本年度內，本集團透過以代價39,500,000港元收購位於九龍旺角登打士街另一個地點優越之零售商舖，繼續增強本集團租務物業組合之價值。此外，本集團更邁出重要一步，透過收購一間投資控股公司之60%股本權益，而該投資控股公司則以代價約162,500,000港元收購於新加坡之一整幢商業大廈，藉此擴展海外業務。除透過香港及新加坡物業錄得每年4.4%收益之穩定租金收入來源外，在現階段內，本集團已注意到收購（尤其為海外）優質物業之持續策略一併帶來之正面影響，為本年度帶來約36,828,000港元之顯著增值。

財政狀況穩健

本集團於二零零七年繼續獲得龐大之現金流量，於結算日之現金及現金等價物為149,421,000港元。於二零零七年六月，本集團完成之先舊後新認購帶來額外資金淨額134,000,000港元。充裕之現金支持令本集團可在極為穩固之基礎上作出充份準備，從而在適當之機會出現時物色投資商機。

股息

鑒於所達致之業務進展令人滿意，董事會建議派付末期股息每股0.5港仙。連同於二零零七年一月三十一日派付之中期股息每股0.4375港仙(就股份拆細之影響作出調整，根據本公司於二零零七年七月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，於二零零七年七月十三日起，本公司股本中每股面值0.01港元之各當時現有已發行及未發行股份已拆細為四股每股面值0.0025港元之股份)，年內派付之股息合共每股0.9375港仙，較前一年度之每股0.875港仙(就本公佈所述股份拆細之影響作出調整)為高。

末期股息將會向於二零零七年八月九日名列本公司股東名冊之股權持有人派付。待股東於二零零七年八月二十九日舉行之股東週年大會上批准後，預期末期股息將於二零零七年九月十二日派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零七年八月三日(星期五)至二零零七年八月九日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。於此期間，本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合收取建議末期股息之資格，所有股票連同已填妥之過戶文件最遲須於二零零七年八月二日(星期四)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理股東登記手續。

前景

憑藉本集團董事會及管理層團隊之支持，本集團在過去數年內一直能夠實現所訂立目標，並貫徹本集團專注於旅遊相關業務及物業投資之策略，而本人相信該項專注策略有助本集團達致過住所見之理想業績。考慮到目前之業務環境及本集團之業務策略，本集團對業務前景感到審慎樂觀。

鳴謝

本人謹代表董事會對所有員工之竭誠盡力及所作貢獻，以及全體股東於過去一年從不間斷之支持，致以由衷謝意。

管理層討論與分析

業績

本集團之業務專注於三項核心業務分部－郵輪租賃服務、酒店業務及物業投資。本集團亦尋求受惠於區內經濟增長之業務商機。

本集團錄得總營業額233,040,000港元及本公司股權持有人應佔綜合溢利124,773,000港元，較去年分別下跌2.3%及38.3%。若撇除投資物業重估收益及內含衍生金融工具之公平價值收益，本公司股權持有人應佔本年度之綜合溢利為94,018,000港元，較去年之74,550,000港元上升26.1%。

每股基本盈利為2.68港仙(二零零六年：5.27港仙，已就股份拆細之影響作出調整，根據本公司於二零零七年七月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，於二零零七年七月十三日起，本公司股本中每股面值0.01港元之各當時現有已發行及未發行股份已拆細為四股每股面值0.0025港元之股份)。本集團之資產淨額已顯著增加至740,447,000港元(二零零六年：617,131,000港元)。

經營業務

郵輪租賃服務

於本年度，本集團之郵輪租賃服務錄得顯著進展及取得強勁業績。該項業務於本回顧年度帶來優異回報及佔本集團營業額之79.6%。截至二零零七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185,606,000港元及經營溢利152,188,000港元，而去年同期之營業額為204,718,000港元及經營溢利為81,387,000港元。營業額之跌幅為9.3%，而經營溢利之增幅為87.0%。

營業額之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。本集團在終止有關安排之先前是向兩家由New Century Maritime Limited(「NCML」)全資擁有之公司(「郵輪擁有人」)租用兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪(「郵輪」)，並將郵輪分租予獨立第三方Evervalue Profits Limited(「租用人」)，以於亞太區提供郵輪服務。為向租用人收取定額分租費，本集團負責向郵輪擁有人支付定額光船租用費，並就營運郵輪提供或促使他人提供船員、技術管理、燃料供應、保險安排、管理服務及會計等服務。由二零零五年十二月一日起，上述按時計費之分租及管理安排已經終止，而本集團亦不再收取按時計費之分租費。

取而代之，租用人根據光船租用安排直接向郵輪擁有人租用郵輪。租用人向郵輪擁有人支付光船租用費，當中包括定額每日收費及相當於郵輪上角子機之淨收益(總投注額扣除派彩金額)若干百分比之浮動收費。郵輪擁有人不再負責郵輪之營運開支。

於二零零六年一月三日前，由於本集團僅持有NCML之45%股本權益，故當時本集團所佔NCML之業績以權益法列賬，詳見下文「聯營公司－New Century Maritime Limited」一節。鑑於(1)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後，本集團再不能收取按時計費之分租費；(2)光船租用安排不單讓郵輪擁有人賺取經常租用費，更可透過分享郵輪上角子機之淨收益賺取潛在盈利；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，因此本集團於二零零六年一月三日增購NCML之15%股本權益。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，其業績乃綜合計入本集團之財務報表。回顧年度之經營溢利因此上升。

為使遵守船級社的最新規定，郵輪擁有人需要安排郵輪定期作乾船塢工程。於回顧年度，「Leisure World」前往乾船塢共44日，「Amusement World」則前往乾船塢22日，以執行水線下船體的清洗和塗漆等一般工程以及更新特定的管道和鋼製構件。整個工程用上之日數較一般的15日乾船塢期為長。於本期間，郵輪暫停一切運作，故並無收取任何光船租用費。分類業績因此受到影響，導致本集團損失共2,893,000坡元（約相當於14,465,000港元）之定額每日收費及於該期間應可收取的浮動收費（相當於郵輪上角子機之淨收益30%（於二零零七年一月一日起為40%））。於回顧年度，本集團分佔郵輪上角子機之淨收益的實際平均額約為每日37,000坡元（約相當於185,000港元）。

於以往年度，郵輪之乾船塢成本於產生時在本集團之綜合收益表直接扣除。於二零零六年四月一日起，本集團已就乾船塢成本入賬方式採納新會計政策，方法為將該款額資本化為郵輪之額外成本，並須每年予以折舊。董事認為，採納新會計政策將更能反映郵輪之經濟價值。該項會計政策變動已影響本年度之收益表，其中年度服務成本已減少16,992,000港元。

於二零零六年十二月十五日，本集團與租用人訂立新光船租用協議，以延長其租期及增加光船租用費。新光船租用協議已於二零零七年一月一日開始及生效至二零零九年十二月三十一日。根據新光船租用協議，租用人就郵輪支付之定額每日收費將由80,000坡元（相等於400,000港元）增至82,500坡元（相等於413,000港元）；而浮動收費方面，郵輪擁有人可分享郵輪上角子機之淨收益之百分比將由30%增至40%，有關詳情請參閱本公司於二零零六年十二月十五日之公佈。

酒店業務

本集團持有印尼峇淡島之Batam View Beach Resort之50%股本權益，惟當本集團擁有其控制權時將其入賬列作附屬公司。於前一年度，本集團就酒店升級及翻新之成本預算約為6,596,000坡元（約相等於32,980,000港元）。翻新工程已接近完成，並能將酒店定位為外地旅客選取入住之地點，亦可成當地社區之全新景點。由於客房及大堂之翻新工程已於二零零六年底完成，酒店業務之經營及財務業績錄得持續改善。截至二零零七年三月三十一日止年度，酒店業務之營業額由15,880,000港元增加至23,224,000港元，較前一年上升46.2%。酒店業務虧損由13,877,000港元減少至1,646,000港元。

倘剔除匯兌收益1,550,000港元(二零零六年三月三十一日：虧損9,679,000港元)，酒店業務之分類虧損亦較去年有改善，分類虧損則由4,198,000港元降至3,196,000港元。

物業投資

於回顧年度內，香港地產行業之整體表現錄得較預期強勁之復甦。由於油價回復至更合理水平、利率趨向穩定及全球經濟維持其增長動力，令二零零六年之整體經濟環境表現正面。市場上持續錄得整幢樓宇之交易連同賣地交易，顯示機構投資者及物業發展商對香港物業市場充滿信心。經濟前景改善、收入上升及個人消費意欲強勁，導致整體價格水平上升及對商舖租金構成上升壓力。

為壯大旗下之優質收租物業組合，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39,500,000港元之代價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。

鑑於新加坡之經濟持續改善及最近區內物業市道上揚，本集團於回顧年度內在海外物業投資業務邁出重要一步，藉著認購一家投資控股公司之60%股本權益而於二零零六年九月二十七日以32,500,000坡元(約相等於162,500,000港元)向一位獨立第三方收購一幢位於新加坡之商業樓宇。該物業乃連租賃收購，每年租金回報率為4.4%。於二零零七年三月三十一日，該物業之估值為38,000,000坡元(約相等於195,700,000港元)，當中包括新加坡元升值之因素，為本集團貢獻之顯著收益為21,225,000港元。

至於本集團之香港物業業務方面，表現亦極為理想，所有收購計劃均已有效規劃及進行，於本年度內，本集團之投資物業組合錄得顯著增長及取得優異成績。本集團錄得約100%之佔用率。分類營業額及溢利分別上升43.0%及239.8%至24,210,000港元及46,017,000港元。香港投資物業之平均全年租金回報率為4.4%(二零零六年三月三十一日：4.4%)。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。於本年度，香港投資物業錄得15,603,000港元的增值。

聯營公司—New Century Maritime Limited

於二零零四年七月二十日及二零零五年三月一日完成收購NCML合共45%股本權益之兩次收購事項後，NCML成為本公司之聯營公司，其業績由本集團根據權益法分佔，於截至二零零六年三月三十一日止年度之有關金額約為37,212,000港元。繼本集團於二零零六年一月三日進一步收購NCML之15%股本權益後，本集團持有NCML合共60%股本權益。自此以後，NCML已成為本公司之附屬公司，其業績將綜合計入本集團之財務報表。

或然負債

於結算日，本公司給予銀行之未償還擔保額為187,075,000港元（二零零六年：177,200,000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96,695,000港元（二零零六年：96,510,000港元）之信貸融資之擔保額。

本集團資產之抵押

於二零零七年三月三十一日，本集團賬面值共約627,014,000港元之若干預付地價、租賃辦公室物業及投資物業，以及賬面值約213,720,000港元之一艘郵輪，連同2,250,000美元（相當於17,550,000港元）之定期存款已抵押予銀行或一間同系附屬公司，以獲取授予本集團約321,465,000港元之融資貸款。於二零零七年三月三十一日，本集團已動用223,858,000港元之融資貸款。

資本承擔

於二零零七年三月三十一日，本集團並無資本承擔。

流動資金及財政資源

於二零零七年三月三十一日，本集團之淨流動資產約為128,301,000港元及本公司股權持有人應佔權益約為741,218,000港元。

於回顧年度內，本集團獲得銀行及一間同系附屬公司授予叁筆新造按揭貸款，總本金額約為144,450,000港元。

本集團之總債務（即銀行及一間同系附屬公司提供之計息貸款之總額）約為223,858,000港元。所有貸款均以港元、美元或新加坡元為結算單位及按固定或浮動息率計息，並以：1)本集團賬面淨值合共約627,014,000港元之若干物業按揭；2)賬面值為213,720,000港元之一艘郵輪；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。

在總債務方面，約36,732,000港元須於一年內償還，約117,221,000港元須於第二至第五年內償還，餘額約69,905,000港元須於五年後償還。於結算日，本集團之負債比率（總債務除以本公司股權持有人應佔權益）增加至0.30，而於二零零六年三月三十一日之負債比率則為0.23。

於二零零六年十月九日，作為收購NCML之15%股本權益之代價而發行之本金額6,337,616美元（約相等於49,433,000港元）之餘下可換股債券按換股價每股0.63港元轉換為78,465,725股新股份。轉換股份導致股本及股份溢價分別增加約785,000港元及46,623,000港元。

主要收購事項

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39,500,000港元之代價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。於回顧期間，該物業乃按予銀行作為按揭貸款之抵押。

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ACE Properties Pte. Ltd.(「ACE Properties」)承諾按代價32,500,000坡元(約相等於162,500,000港元)向一位獨立第三方收購位於新加坡之辦公室樓宇。根據於二零零六年九月四日舉行之股東特別大會，獨立股東已批准上述認購事項及一間同系附屬公司提供有關按揭貸款。於二零零六年九月二十日完成認購協議後，本集團持有Worksmart之60%股本權益。於二零零六年九月二十七日，ACE Properties亦完成收購及抵押該物業予一間同系附屬公司以取得按揭貸款。有關詳情，請參閱本公司於二零零六年八月四日刊發之通函。

結算日後事項

於二零零七年四月二十七日，31,500,000份及5,700,000份購股權已分別授予本公司若干董事及僱員，作為彼等於未來一年為本集團所提供服務之獎勵。該等購股權之行使價為每股1.12港元，行使期為二零零七年四月二十七日至二零一二年四月二十六日。本公司股份於授出日期之價格為每股1.12港元。此外，行使價為每股0.710港元之22,000,000份及1,000,000份購股權已分別由董事及僱員行使。

根據本公司、New Century Investment Pacific Limited(「New Century Investment」)及金利豐證券有限公司於二零零七年六月四日訂立之配售及認購協議，120,000,000股新股份已於二零零七年六月十八日發行予New Century Investment，作價為每股1.15港元。先舊後新認購事項之所得款項淨額約134,000,000港元將擴大本公司之資金基礎，從而於投資機會出現時掌握有關機會。

根據本公司於二零零七年七月十二日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司股本中每股面值0.01港元之各當時現有已發行及未發行股份已拆細為四股股份，即本公司股本中每股面值0.0025港元。

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、美元或新加坡元為結算單位並按固定或浮動利率計息。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。董事認為本集團並無重大利率風險。本集團目前並無外幣對沖政策。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幣風險。

人力資源

於二零零七年三月三十一日，本集團僱員合共為283人，其中約256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，本集團亦按照個別員工及本集團之表現而向合資格員工授予酌情花紅及購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何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，於截至二零零七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二零零六年八月二十八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二零零七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。

刊登終期業績及年報

本業績公佈刊登於香港聯合交易所有限公司之網站(www.hkex.com.hk)及本公司之網站(www.ngcrp.com.hk)。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至二零零七年三月三十一日止年度之年報，將於適當時候寄發予本公司之股東及於上述網站刊登。

代表董事會
主席
黃偉盛

香港，二零零七年七月十九日

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。