



# 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)

### 截至二零零八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」)截至二零零八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

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	5	297,082	233,040
所提供服務成本		<u>(58,640)</u>	<u>(53,456)</u>
毛利		238,442	179,584
其他收入及收益	5	30,600	29,029
行政開支		(53,688)	(36,176)
其他開支淨額	6	(3,593)	(149)
投資物業之公平價值收益		76,430	36,828
內含衍生金融工具之公平價值收益		-	2,417
融資成本	7	<u>(11,481)</u>	<u>(12,921)</u>
除稅前溢利	6	276,710	198,612
稅項	8	<u>131</u>	<u>(5,536)</u>
本年度溢利		<u><u>276,841</u></u>	<u><u>193,076</u></u>

\* 僅供識別

.../續

## 綜合收益表(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		<b>176,198</b>	124,773
少數股東權益		<b>100,643</b>	68,303
		<b><u>276,841</u></b>	<b><u>193,076</u></b>
<b>股息</b>	9		
中期		—	21,152
建議末期		—	27,054
		<b><u>—</u></b>	<b><u>48,206</u></b>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利	10		
基本		<b><u>3.31港仙</u></b>	<b><u>2.68港仙</u></b>
攤薄		<b><u>3.28港仙</u></b>	<b><u>2.64港仙</u></b>

## 綜合資產負債表

二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	360,719	390,556
投資物業	753,700	652,370
預付地價	16,656	17,602
發展中物業	—	—
可供銷售之投資	780	780
遞延稅項資產	276	346
已抵押定期存款	17,550	17,550
<b>非流動資產總額</b>	<b>1,149,681</b>	<b>1,079,204</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	840	1,162
預付地價	910	915
應收貿易賬款、預付款項、 按金及其他應收賬款	95,159	82,683
透過損益按公平價值列賬之 股權投資	31,571	18,789
應收關連公司款項	345	—
現金及現金等價物	364,920	149,421
<b>流動資產總額</b>	<b>493,745</b>	<b>252,970</b>
<b>流動負債</b>		
計息銀行貸款	31,898	33,593
同系附屬公司墊付之按揭貸款	3,553	3,139
應付貿易賬款、應計款項、 其他應付賬款及已收按金	74,310	78,471
應繳稅項	3,803	2,134
應付關連公司款項	—	7,332
<b>流動負債總額</b>	<b>113,564</b>	<b>124,669</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>380,181</b>	<b>128,301</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,529,862</b>	<b>1,207,505</b>

.../續

## 綜合資產負債表(續)

二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款	97,094	127,453
同系附屬公司墊付之按揭貸款	62,493	59,673
本集團附屬公司之少數股東 墊付之貸款	233,421	243,564
已收按金	7,562	—
遞延稅項負債	34,349	36,368
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	434,919	467,058
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	1,094,943	740,447
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
本公司股權持有人應佔權益		
已發行股本	13,728	12,098
儲備	1,059,052	702,066
建議末期股息	—	27,054
	<hr/>	<hr/>
	1,072,780	741,218
少數股東權益	22,163	(771)
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,094,943	740,447
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 編製基準

本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」）（包括所有香港財務報告準則、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、辦公室物業及透過損益按公平價值列賬之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。本財務報表乃以港元（「港元」）呈列，除非另有說明，所有價值均計至最接近之千位數。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其各附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八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非類似會計政策。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。

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。

香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
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	內含衍生工具之重新評估
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— 集團和庫存股份交易

採納該等新訂立及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下（倘適用）：

**(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露**

該準則規定須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團金融工具的重要性及該等金融工具所產生風險的性質及程度。該等新披露載於財務報表。儘管該準則對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予適當載入／修訂。

**(b) 香港會計準則第1號(修訂) 呈列財務報表－資本披露**

該修訂規定本集團須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團資本管理的目標、政策及程序。

**(c) 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**

此項詮釋規定本集團須就下述安排應用香港財務報告準則第2號：不能具體識別部分或全部已收取的商品或服務，而本集團授出股權工具或就換取代價產生負債(按本集團股權工具的價值計算)，且可能低於所授出股權工具或所產生負債之公平價值。由於本公司根據其購股權計劃僅向其或本集團之董事及僱員發行股權工具，故此項詮釋對本財務報表並無影響。

**(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 內含衍生工具之重新評估**

此項詮釋要求將對內含衍生工具是否須與主合約分開作出評估及入賬列作衍生工具的日期定為本集團首次成為合約訂約方的日期，隨後於合約有變動令現金流量有大幅變動時方會重新評估。由於本集團並無內含衍生工具須與主合約分開，故此項詮釋對本集團之財務狀況或經營業績並無重大影響。

**(e) 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**

本集團於二零零七年一月一日採納此項詮釋。該詮釋要求於先前之中期期間就商譽、分類為可供銷售的股權工具或以成本列賬的金融資產的投資確認的減值虧損其後不得轉回。由於本集團先前並未就該等資產轉回減值虧損，故此項詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無影響。

**(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號 集團和庫存股份交易**

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號要求僱員所獲授認購本集團股權工具的安排，須入賬列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供所需股權工具。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦註明在涉及本集團內兩個或以上實體的以股份為基礎付款交易的會計方法。由於本集團目前尚無該等交易，故此項詮釋將不會對本集團構成任何財務影響。

### 3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報表採用下列已頒佈但尚未生效之新訂立及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號「金融工具：呈列」 香港會計準則第1號「呈列財務報表 —可沽售金融工具及清盤產生之責任」之修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款—歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第12號	服務特許權安排 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產限制、 最低資金需求及兩者之互動關係 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

經修訂之香港會計準則第1號呈列財務報表將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東有關交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東之權益變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩份相連報表呈列）。本集團正在評估是否採用單一或兩份報表。

香港會計準則第23號(經修訂)規定，購置、建造或生產合資格的資產之直接應佔借貸成本須予以資本化。由於本集團並無有關安排，故該經修訂準則將不會對本集團構成任何財務影響。

經修訂之香港會計準則第27號規定將附屬公司擁有權權益變動列作股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則更改了附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權的會計處理方法。經修訂之香港會計準則第27號中所引入的更改須於未來應用，並將影響日後進行與少數股東之間的交易。

修訂後之香港會計準則第32號及香港會計準則第1號容許當可沽售金融工具符合若干指定標準後，可獲有限豁免而被歸類為權益。由於本集團目前並無該等金融工具，故此項修訂不大可能對本集團產生任何財務影響。

修訂後之香港財務報告準則第2號限制將「歸屬條件」的定義界定為包括明確或暗示規定提供服務的條件。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件須在釐定所授出股權工具之公平價值時予以考慮。當非歸屬條件在實體或對方的控制下未能達成時，該獎勵不得行使，該等情形須視為註銷。

經修訂之香港財務報告準則第3號引入與業務合併相關會計處理的一系列更改，該等變化將對已確認商譽的數額、收購發生期間的所申報業績及未來報告的業績產生影響。香港財務報告準則第3號中所引入的更改須於未來應用，並將影響日後進行的收購。

香港財務報告準則第8號將會取代香港會計準則第14號分部報告，指明實體的總決策人就向分部分配資源與評估其業績用途，應如何根據其組成部分的訊息呈報有關其營運分部的資料。該準則亦規定須披露分部提供的產品及服務、本集團經營業務的所在地區，以及來自本集團主要客戶的收入的資料。預期本集團於二零零九年一月一日採納香港財務報告準則第8號。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號要求公營至私人服務經營權安排下的營運商，根據合同安排的條款，將換取建造服務的已收或應收代價確認為一項金融資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦註明營運商如何應用現行香港財務報告準則，將自服務經營權安排所產生之責任和權利(據此政府或公營部門實體就興建提供及／或供應公營服務的基本建設授予一份合約)列賬。由於本集團目前尚無該等安排，故此項詮釋將不會對本集團構成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予作為銷售交易一部分之忠誠獎勵積分，須作該銷售交易之獨立部分列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵積分與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵積分之款額乃經參考其公平價值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撤銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號僱員福利，如何評估有關定額福利計劃(尤其是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

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(經修訂)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，而香港財務報告準則第2號(修訂)可能影響所授出股權工具之公平價值之計算方法，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。

#### 4. 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：

- (a) 郵輪租賃服務部門從事郵輪租賃服務；
- (b) 酒店經營部門在印尼經營一項酒店物業；及
- (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。

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(二零零七年：無)。

(a) 業務分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七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

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：								
來自外界客戶之收入	242,668	185,606	26,600	23,224	27,814	24,210	297,082	233,040
其他收入及收益	3	-	3,448	2,725	986	12	4,437	2,737
合計	<u>242,671</u>	<u>185,606</u>	<u>30,048</u>	<u>25,949</u>	<u>28,800</u>	<u>24,222</u>	<u>301,519</u>	<u>235,777</u>
分類業績	<u>206,559</u>	<u>152,188</u>	<u>(11,415)</u>	<u>(1,646)</u>	<u>80,757</u>	<u>46,017</u>	<u>275,901</u>	<u>196,559</u>
利息收入及未分配 收入及收益							26,578	22,818
內含衍生金融工具 之公平價值收益							-	2,417
集團及其他未分配開支							(14,288)	(10,261)
融資成本							(11,481)	(12,921)
除稅前溢利							276,710	198,612
稅項							131	(5,536)
本年度溢利							<u>276,841</u>	<u>193,076</u>

本集團

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產及負債：								
分類資產	398,062	408,907	41,752	45,191	775,139	674,237	1,214,953	1,128,335
集團及其他未分配資產							428,473	203,839
總資產							<u>1,643,426</u>	<u>1,332,174</u>
分類負債	44,461	44,516	26,169	22,719	9,191	9,449	79,821	76,684
集團及其他未分配負債							468,662	515,043
總負債							<u>548,483</u>	<u>591,727</u>
其他分類資料：								
折舊及攤銷	35,871	31,741	4,091	3,399	1,264	668	41,226	35,808
集團及其他未分配金額							460	532
							<u>41,686</u>	<u>36,340</u>
物業、廠房及設備之減值	-	-	(3,900)	-	-	-	(3,900)	-
投資物業之公平價值收益	-	-	-	-	76,430	36,828	76,430	36,828
辦公室物業之重估收益/(虧蝕)	-	-	-	-	307	(149)	307	(149)
透過損益按公平價值列賬之 股權投資之公平價值虧損淨額							(878)	(898)
資本支出	1,396	21,911	2,733	13,295	14	217,256	4,143	252,462
集團及其他未分配金額							513	72
							<u>4,656</u>	<u>252,534</u>

(b) 地區分類

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
分類收入：						
來自外界客戶之收入	<b>278,408</b>	213,294	<b>18,674</b>	19,746	<b>297,082</b>	233,040
其他收入及收益	<b>4,418</b>	2,725	<b>19</b>	12	<b>4,437</b>	2,737
	<b>282,826</b>	216,019	<b>18,693</b>	19,758	<b>301,519</b>	235,777
其他分類資料：						
分類資產	<b>816,430</b>	764,180	<b>826,996</b>	567,994	<b>1,643,426</b>	1,332,174
資本支出	<b>4,129</b>	209,044	<b>527</b>	43,490	<b>4,656</b>	252,534

## 5. 收入、其他收入及收益

收入(亦指本集團之營業額)主要指年內之郵輪租賃服務收入、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	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>收入</b>		
郵輪租賃服務收入	153,475	126,473
角子機收入	89,193	59,133
酒店經營收入	26,600	23,224
租金收入總額(附註6)	27,814	24,210
	<u>297,082</u>	<u>233,040</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	8,559	4,825
可供銷售上市投資之股息收入	516	950
其他	4,470	2,855
	<u>13,545</u>	<u>8,630</u>
<b>收益</b>		
買賣持作買賣用途透過損益按 公平價值列賬之股權投資之收益	6,762	14,237
匯兌差額淨額	10,293	6,162
	<u>17,055</u>	<u>20,399</u>
	<u>30,600</u>	<u>29,029</u>

## 6. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	40,784	35,428
核數師酬金	1,480	1,400
僱員福利開支 (包括董事酬金)：		
工資及薪金	19,150	16,754
以股權結算之購股權開支	10,504	—
退休金計劃供款	673	631
員工成本總額	<u>30,327</u>	<u>17,385</u>
土地及樓宇經營租賃最低租金款額	158	138
出售物業、廠房及設備項目虧損 透過損益按公平價值列賬之 股權投資之公平價值虧損淨額	—	4
撤銷商譽	878	898
	—	78
租金收入總額(附註5)	(27,814)	(24,210)
減：直接經營開支	<u>1,758</u>	<u>1,689</u>
租金收入淨額	<u>(26,056)</u>	<u>(22,521)</u>
其他開支：		
重估香港辦公室物業之(盈餘)／虧絀	(307)	149
物業、廠房及設備之減值	<u>3,900</u>	<u>—</u>
	<u>3,593</u>	<u>149</u>

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須全數償還其他銀行貸款之利息	8,635	7,181
同系附屬公司墊付之按揭貸款利息	2,846	1,375
可換股債券利息(附註10)	-	4,286
抵押保證金信貸利息	-	79
	<u>11,481</u>	<u>12,921</u>

## 8. 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% (二零零七年：17.5%) 之稅率撥備。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，按現有法例、詮釋及慣例計算。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	1,102	1,802
過往年度撥備不足／(超額撥備)	22	(135)
本年度－其他地區	809	323
遞延稅項	(2,064)	3,546
	<u>(131)</u>	<u>5,536</u>
年內稅項(抵免)／開支總額	<u>(131)</u>	<u>5,536</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適用之稅項支出／(抵免)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－二零零八年	香港		其他地區*		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>25,494</u>		<u>251,216</u>		<u>276,710</u>	
按法定稅率計算之稅項	4,461	17.5	46,132	18.3	50,593	18.3
毋須課稅收入	(2,954)	(11.6)	(46,465)	(18.4)	(49,419)	(17.9)
不可扣稅開支	115	0.5	30	–	145	0.1
過往年度當期稅項						
撥備不足	22	0.1	–	–	22	–
未確認遞延稅項資產	1,466	5.7	1,111	0.4	2,577	0.9
其他	–	–	(4,049)	(1.6)	(4,049)	(1.5)
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	<u>3,110</u>	<u>12.2</u>	<u>(3,241)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>(131)</u>	<u>(0.1)</u>
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>

\* 其他地區包括新加坡及印尼，兩地之法定稅率分別為18% (二零零七年：18%) 及10% (二零零七年：10%)。

## 9. 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息－每股普通股：無 (二零零七年：0.4375港仙*)	-	21,152
建議末期股息－每股普通股：無 (二零零七年：0.5港仙*)	-	27,054
	<u>-</u>	<u>48,206</u>

\* 每股普通股之股息金額已予以調整，以計入股份拆細之影響。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。

## 10. 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)，計算時使用之普通股加權平均數為本年度已發行之普通股數目，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乃按以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>盈利</b>		
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溢利	<b>176,198</b>	124,773
可換股債券利息(附註7)	—	4,286
	<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	<b>176,198</b>	129,059
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>股份*</b>		
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	<b>5,329,145,684</b>	4,655,616,973
攤薄影響—普通股之加權平均數：		
購股權	<b>47,655,377</b>	61,968,996
可換股債券	—	164,240,588
	<hr/>	<hr/>
	<b>5,376,801,061</b>	4,881,826,557
	<hr/> <hr/>	<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，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。

## 主席報告書

本集團於截至二零零八年三月三十一日止十二個月繼續錄得強勁業務增長及優異業績。集團總收入增長27.5%至297,100,000港元。本年度之本公司股權持有人應佔綜合溢利達176,200,000港元，較去年同期上升41.2%。

## 旅遊相關業務

回顧年度內，於兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪（「郵輪」）之租賃服務繼續擔當本集團之主要收入來源，為本集團帶來可觀溢利貢獻。酒店業務之營業額與去年比較增幅逾14.7%，至26,600,000港元。儘管酒店業務並非本集團主要收入來源，然而，本集團之策略是將酒店業務打造成向「Leisure World」之賓客提供陸上渡假服務之嶄新平台，以達至協同效益。

## 物業投資

回顧年度內，香港物業市場投資氣氛持續向好，利好經濟前景及市場出現實質負利率的情況令投資氣氛更形熾烈。於二零零八年第一季，次按危機之餘波快速蔓延至美國以外地區，導致全球信貸緊縮，全球多個主要金融市場均備受其負面影響。反觀香港因逐步融入中國經濟，得以穩住經濟增長勢頭，並為長遠增長提供堅實的支持，此等利好因素促使香港物業市道前景維持樂觀。回顧年度內，在本集團之均衡物業組合中，位於新加坡之AIG Building升值53,000,000港元。物業投資業務取得佳績，證明本集團壯大香港及海外物業市場之優質物業組合的投資策略成功。

## 財務狀況穩健

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133,600,000港元。加上核心業務均錄得理想業績，本集團於年內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364,900,000港元。充裕之現金支持令本集團可在穩固之基礎上作出充份準備，有利日後在適當之機會出現時物色投資商機。

## 發行紅股

董事會謹此建議向股東按每持有二十股股份獲發行一股紅股之基準發行普通股作紅股（「發行紅股」），發行紅股須待本公司之股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。發行紅股之記錄日期建議定於二零零八年九月二日。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將由二零零八年八月二十九日(星期五)至二零零八年九月二日(星期二)(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。為符合獲發行紅股之資格，所有股票連同已填妥之過戶文件最遲須於二零零八年八月二十八日(星期四)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，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

在深慶本集團於回顧年度內取得驕人成績的同時，新世紀亦已為迎接日後的挑戰作好準則。受惠於香港及新加坡利好的經濟環境，以及亞太區對旅遊相關業務之強勁需求，預期郵輪租賃服務及物業投資業務將為本集團提供強勁的經常性盈利收益。另一方面，由於競爭將持續激烈，而成本將繼續高企，集團預期旗下的酒店業務將仍面對不少挑戰。管理層將繼續透過拓闊客戶群而實行業務策略，並繼續為本集團創造更佳利潤。

## 鳴謝

本人謹藉此機會向本集團管理層、員工及全體股東致力協助本集團的核心業務取得穩健增長及優異業績，以及迎接未來新挑戰所給予的寶貴支持，表示感謝。

## 管理層討論與分析

### 業績

截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之業務繼續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。該三項於回顧年度均錄得穩健增長及理想業績。

本集團錄得總收入297,100,000港元及本公司股權持有人應佔綜合溢利176,200,000港元，較去年同期分別增加27.5%及41.2%。每股基本盈利為3.31港仙(二零零七年：2.68港仙，已就本公司於二零零七年七月十三日進行股份拆細之影響作出調整)。資產淨額已顯著增加至1,094,900,000港元，高於去年同期之740,400,000港元。

## 經營業務

### 郵輪租賃服務

於回顧年度內，郵輪租賃服務繼續取得驕人業績及良好進展。此項業務依然擔當本集團之主要收入來源，佔本集團總收入81.7%。郵輪租賃服務之收入由185,600,000港元上升至242,700,000港元，升幅達30.8%。此項業務之分類溢利由152,200,000港元大幅增長35.7%至206,600,000港元。收入及業績顯著增長，主因是(i)本集團於二零零六年十二月中就旗下兩艘名為「Leisure World」及「Amusement World」之郵輪（「郵輪」）訂立現行之租用協議。由二零零七年一月一日起，郵輪之定額每日收費已由80,000坡元增至82,500坡元；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亦已由30%增至40%；及(ii)回顧年度內並無安排郵輪作乾船塢工程，皆因郵輪於去年同期已作有關工程。為使遵守船級社的規定，郵輪擁有人需要安排郵輪每隔兩年作乾船塢工程。於工程期間，郵輪需暫停一切運作，故不能收取任何光船租用費。

### 酒店業務

得力於蓬勃而強勁的經濟增長，亞太區旅遊業持續興旺。於回顧年度內，本集團於印尼峇淡島之Batam View Beach Resort之酒店業務業績轉好。酒店業務之收入增長至26,600,000港元，去年同期則為23,200,000港元；惟其分類虧損則由1,600,000港元增至11,400,000港元。倘從其業績剔除匯兌虧損6,100,000港元（二零零七年：收益1,600,000港元）及減值3,900,000港元（二零零七年：無），Batam View Beach Resort於本年度之經營虧損為1,400,000港元，而去年同期之虧損則為3,200,000港元。酒店業務之業績轉好，主要是因為本集團的酒店升級及翻新工程經已完成，以及有關推廣在此舉辦會議活動及新加坡業務活動之營銷活動奏效。

### 物業投資

受惠於香港及新加坡經濟增長蓬勃，本集團之物業投資之收入由24,200,000港元增加至27,800,000港元，升幅達14.9%，經營溢利銳升75.7%，由46,000,000港元增至80,800,000港元。地點優越之整幢辦公室大樓、全層寫字樓及零售商舖成為本集團之主要交易目標。本集團之優質投資物業組合乃得到香港物業之理想表現支持，並因新加坡物業之強勁增長而進一步壯大。香港及新加坡之投資物業產生之平均每年租金回報率為3.7%（二零零七年：4.4%）。

於回顧年度內，物業投資者積極發掘新投資機會，尤以香港「甲級」寫字樓為主要目標，皆因利率持續下滑及此類物業之租金回報長年居高不下。此外，工廈物業亦因具重建潛力及用家對優質工廈物業（尤以座落市區者為甚）的龐大需求，成為投資者的追捧對象，工廈物業之價值亦被推至新高水平。基於此等利好因素，投資物業組合中之香港投資物業增值23,400,000港元。

於二零零六年九月，本集團購入位於新加坡之AIG Building。本集團於去年同期之賬目僅計入該物業之半年租金收入，而於回顧年度則有全年租金收入進賬，致使租金收入刷新紀錄。新加坡政局穩定、商業基礎建設及交通網絡配套完善，加上經濟持續改善，使之於全球經濟體系佔一重要席位。優質辦公室地段供應緊絀，加上業務擴展導致對寫字樓需求不絕，帶動區內物業市道上揚。於二零零八年三月三十一日，新加坡物業之估值為48,000,000坡元（約相等於273,600,000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53,000,000港元。

### **或然負債**

於二零零八年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為210,300,000港元（二零零七年：187,100,000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88,000,000港元（二零零七年：96,700,000港元）之信貸融資之擔保額。

### **本集團資產之抵押**

於二零零八年三月三十一日，本集團總值共約718,500,000港元之若干預付地價、租賃辦公室物業及投資物業，以及賬面價值197,600,000港元之一艘郵輪，連同2,300,000美元（相當於17,600,000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350,300,000港元之融資貸款。於二零零八年三月三十一日，本集團已動用195,000,000港元之融資貸款。

## 流動資金及財政資源

於二零零八年三月三十一日，本集團之流動資產淨額約為380,200,000港元及本公司股權持有人應佔權益約為1,072,800,000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195,000,000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718,500,000港元之若干物業按揭；2)賬面值為197,600,000港元之一艘郵輪；及3)為數2,300,000美元（相當於17,600,000港元）之定期存款作抵押。

在總債務方面，約35,500,000港元須於一年內償還，約81,900,000港元須於第二至第五年內償還，餘額約77,600,000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）減少至0.18，而於二零零七年三月三十一日之負債比率則為0.30。

## 資本架構

回顧年內，由於(i)董事及僱員行使獲授之購股權；及(ii)第三方投資者認購新發行之股份，本公司之已發行股本因此而增加。

於二零零七年四月及二零零八年一月，若干董事及僱員按行使價0.1775港元、0.06775港元及0.07525港元行使獲授之購股權，172,000,000股新股份（已就本文所述股份拆細作出調整）予以發行。

於二零零七年六月四日，本公司、New Century Investment Pacific Limited及金利豐證券有限公司訂立一項配售及認購協議，據此，本公司已按每股0.2875港元之價格向第三方投資者配售480,000,000股股份（已就本文所述股份拆細作出調整），所得款項淨額約為133,600,000港元。詳情請參閱本公司日期為二零零七年六月五日之公佈。

根據於二零零七年七月十二日通過之普通決議案，由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。本公司股份之每手買賣單位亦同時由4,000股股份改為8,000股股份。詳情請參閱本公司日期為二零零七年六月二十五日之通函。

因此，本公司之已發行股本由12,100,000港元（由4,838,751,148股普通股所組成，已就本文所述股份拆細作出調整），增至二零零八年三月三十一日之13,700,000港元（由5,490,751,148股普通股所組成）。

### **股權價格風險、外匯風險及利率風險**

本集團面對因個別被列為可供出售投資的股權投資所產生的股權價格風險。本集團之股票投資主要在香港聯交所上市而其價值相等於在結算日的市值。

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。由於外匯風險之影響甚低，故毋須對沖外匯風險。

### **人力資源**

於二零零八年三月三十一日，本集團僱員合共為260人，其中約230人駐於印尼，4人駐於新加坡及26人駐於香港。本集團之薪酬政策旨在確保總薪金是公平及具競爭力，以激勵及贏得現有僱員留效，以及吸引準僱員加盟。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。於二零零八年三月三十一日，本集團有148,800,000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，於截至二零零八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二零零七年八月二十九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二零零八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。

代表董事會  
主席  
黃偉盛

香港，二零零八年七月十八日

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。