



# 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)

### 中期業績

#### 截至二零零八年九月三十日止六個月

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表，該等財務報表乃按照下文附註1所列之基準編製。該等簡明綜合財務報表為未經審核，惟已由本公司之外聘核數師根據若干審閱程序審閱及由審核委員會審閱。

### 簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止期間

	附註	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
收入			
服務及租金收入	3	163,401	149,759
所提供服務成本		(24,137)	(27,870)
毛利		139,264	121,889
其他收入及收益		5,867	12,313
銷售及分銷開支		(2,451)	(2,185)
其他經營開支		(2,500)	-
行政開支		(36,766)	(29,824)
投資物業之公平價值收益／(虧損)		(46,000)	31,043
透過損益按公平價值列賬之股權投資之 公平價值收益／(虧損)，淨額		(34,764)	2,776
融資成本		(3,942)	(6,158)

\* 僅供識別

.../續

## 簡明綜合收益表(續)

截至二零零八年九月三十日止期間

	附註	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
除稅前溢利	4	18,708	129,854
稅項	5	6,493	1,472
本期間溢利		<u>25,201</u>	<u>131,326</u>
以下人士應佔：			
本公司股權持有人		(4,729)	80,710
少數股東權益		29,930	50,616
		<u>25,201</u>	<u>131,326</u>
股息	7	—	—
			(經重列)
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利／(虧損)	6		
基本		<u>(0.08港仙)</u>	<u>1.48港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.45港仙</u>

## 簡明綜合資產負債表

二零零八年九月三十日

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	332,553	360,719
投資物業	698,300	753,700
預付地價	16,055	16,656
發展中物業	-	-
可供銷售之投資	780	780
遞延稅項資產	842	276
有抵押定期存款	17,550	17,550
	<hr/>	<hr/>
非流動資產總額	1,066,080	1,149,681
<b>流動資產</b>		
存貨	1,350	840
預付地價	887	910
應收貿易賬款、預付款項、 其他應收賬款及按金	46,816	95,159
應收關連公司款項	149	345
透過損益按公平價值列賬之股權投資	136,754	31,571
現金及現金等價物	402,034	364,920
	<hr/>	<hr/>
流動資產總額	587,990	493,745
<b>流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	74,599	31,898
一間同系附屬公司墊付之按揭貸款	3,479	3,553
應付貿易賬款、應計款項、其他應付 賬款及已收按金	61,080	74,310
應繳稅項	3,495	3,803
	<hr/>	<hr/>
流動負債總額	142,653	113,564
	<hr/>	<hr/>
流動資產淨額	445,337	380,181
	<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債	1,511,417	1,529,862

.../續

## 簡明綜合資產負債表(續)

二零零八年九月三十日

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	80,930	97,094
一間同系附屬公司墊付之按揭貸款	58,553	62,493
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款	229,856	233,421
已收按金	7,029	7,562
遞延稅項負債	28,176	34,349
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	404,544	434,919
	<hr/>	<hr/>
資產淨額	1,106,873	1,094,943
	<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	14,414	13,728
儲備	1,044,442	1,059,052
建議末期股息	-	-
	<hr/>	<hr/>
	1,058,856	1,072,780
少數股東權益	48,017	22,163
	<hr/>	<hr/>
權益總額	1,106,873	1,094,943
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 簡明綜合財務報表附註

二零零八年九月三十日

## 1. 編製基準及會計政策

### 編製基準

本簡明綜合中期財務報表是按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

### 主要會計政策

編製本中期財務報表時採用之會計政策與編製截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表時採用者相同，惟採納以下於本期間財務報表首次採納之香港財務報告準則除外：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』」。

採納上述會計準則對本集團之會計政策及本集團簡明綜合財務報表之計算方法並無重大影響。

本集團在編製中期財務報表時尚未採用下列已發布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則：

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」及香港會計準則第1號「呈列財務報表」之修訂—可沽售金融工具及清盤產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂）	香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」之修訂—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15號	有關興建房地產的協議 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第16號	對境外業務淨投資的套期 <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> 於二零零八年十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

本集團正在評估首次採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則的影響。到目前為止，本集團得出如下結論：採用香港會計準則第1號（經修訂）和香港財務報告準則第8號可能需要做出新的披露或修改目前披露，然而，這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則不會對本集團的經營業績和財務狀況產生重大影響。

## 2. 分類資料

分類資料按業務分類提呈，此乃本集團之主要呈報方式。

本集團之經營業務乃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。

期內並無分類間銷售及轉讓。

### 業務分部

下表呈列本集團按業務分類之收入及溢利／（虧損）。

### 本集團

	郵輪租賃服務		酒店業務		物業投資		綜合	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零八年 (未經審核) 千港元	截至九月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 千港元
分類收入	<u>133,770</u>	<u>121,567</u>	<u>14,815</u>	<u>14,944</u>	<u>14,816</u>	<u>13,248</u>	<u>163,401</u>	<u>149,759</u>
分類業績	<u>108,272</u>	<u>102,961</u>	<u>(2,989)</u>	<u>(4,034)</u>	<u>(34,603)</u>	<u>40,997</u>	<u>70,680</u>	<u>139,924</u>
利息收入及 未分配收入 及收益							<u>4,424</u>	<u>15,089</u>
未分配開支							<u>(52,454)</u>	<u>(19,001)</u>
融資成本							<u>(3,942)</u>	<u>(6,158)</u>
除稅前溢利							<u>18,708</u>	<u>129,854</u>
稅項							<u>6,493</u>	<u>1,472</u>
本期間溢利							<u>25,201</u>	<u>131,326</u>

### 3. 收入

收入(亦指本集團之營業額)指期內郵輪租賃服務收入、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。

### 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利已扣除/(計入)：

	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
折舊	14,923	19,960
預付地價之攤銷	443	442
員工成本	9,733	8,425
以股份向董事及僱員支付款項	-	10,504
撥回香港辦公室物業之重估虧絀	(47)	(14)
買賣透過損益按公平價值列賬之股權投資之 收益，淨額	(767)	(6,874)
物業、廠房及設備之減值	2,500	-

### 5. 稅項

於截至二零零八年九月三十日止六個月內，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。於前一期間，香港利得稅乃就於該期間內在香港產生之估計應課稅溢利按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司法管轄區之現行稅率，按現有法例、詮釋及慣例計算。

	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元
本期間		
— 香港	-	1,706
— 其他地區	246	-
遞延稅項	(6,739)	(3,178)
期內稅項抵免總額	(6,493)	(1,472)

## 6. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

截至二零零八年九月三十日止期間的每股攤薄虧損未披露，原因是該期間未出現攤薄的情況。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 (未經審核) (經重列) 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
計算每股基本盈利／(虧損)時 使用之本公司普通股股權 持有人應佔溢利／(虧損)	<b>(4,729)</b>	80,710
<b>股份*</b>		
計算每股基本盈利／(虧損)時使用之 期內已發行普通股加權平均數	<b>5,765,288,705</b>	5,470,900,837
攤薄影響**－普通股之加權平均數： 購股權	—	83,653,631
	<b>5,765,288,705</b>	5,554,554,468

\* 於兩個期間之已發行普通股加權平均數已予以調整，以反映於期內進行之發行紅股事項。根據於二零零八年九月二日通過之普通決議案，有關基準為於二零零八年九月二日每持有二十股股份可獲發行一股新股份。

\*\* 於截至二零零八年九月三十日止期間內並無攤薄效應，因為股份價格低於行使價。

## 7. 股息

董事建議不派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零零七年九月三十日止六個月：無)。

## 管理層討論與分析

於二零零八年，金融市場出現幾十年來最困難之狀況。此乃主要由於美國次按市場在去年開始出現問題而導致全球經濟及金融環境逐漸轉壞。有鑑於全球信貸環境尚未平定，各主要經濟體系均面對越來越大之不明朗因素，而石油及黃金等商品之價格最近向下調整，可能顯示負增長的風險越來越大。

亞洲方面，與去年一片繁榮之狀況比較，隨著全球金融動蕩導致區內各處之股票價格大幅下跌，該動力已經放慢。

新世紀集團香港有限公司（「新世紀」）作為在亞太地區內旅遊相關業務之主要服務商，亦不能免疫於金融風暴。無可避免，本集團之中期業績受到全球金融海嘯所影響。然而，新世紀之核心業務保持穩健，於未扣除投資物業及股權投資之公平價值虧損前之經營層面上收入及溢利均錄得增長。本集團在管理其投資組合時一直採取審慎策略，從未涉及任何可能在最近金融市場出現放緩時而導致嚴重虧損的高風險衍生工具投資。

於二零零八年九月三十日，本集團擁有現金及現金等價物402,034,000港元（二零零八年三月三十一日：364,920,000港元）。這讓本集團可建立穩固基礎，以尋找回報潛力良好之投資機會。

## 業績

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團錄得總收入163,401,000港元（二零零七年九月三十日：149,759,000港元），較去年同期增加9.1%。於回顧期內，毛利率由81.4%增加至85.2%，此乃主要由於本集團之旅遊相關核心業務表現良好所致。根據香港財務報告準則，於回顧期內，本集團錄得投資物業之公平價值虧損46,000,000港元（二零零七年九月三十日：收益31,043,000港元），以及股權投資之公平價值虧損34,764,000港元（二零零七年九月三十日：收益2,776,000港元）。倘若不包括投資物業及股權投資兩者之公平價值虧損，則除稅前經常溢利為99,472,000港元（二零零七年九月三十日：96,035,000港元），較二零零七年同期增加3.6%。於確認上述兩項公平價值虧損後，截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司股權持有人應佔虧損為4,729,000港元（二零零七年九月三十日：溢利淨額80,710,000港元）。每股基本虧損為0.08港仙（二零零七年九月三十日：每股基本盈利1.48港仙（經調整，以反映本公司於二零零八年九月八日之發行紅股））。資產淨值由二零零八年三月三十一日之1,094,943,000港元增加1.1%至1,106,873,000港元。

## 經營業務

### 郵輪租賃服務

郵輪租賃服務繼續扮演本集團之主要收入來源，佔本集團總營業額之81.9%。郵輪租賃服務之營業額由121,567,000港元上升10.0%至133,770,000港元。分類溢利由102,961,000港元增長5.2%至108,272,000港元。錄得增長之主因是新加坡元相對港元升值所致。

就有關業務活動，本集團已經為兩艘郵輪訂立新租用協議。於二零零八年十月一日，新租用人「Asean Amusement Limited」開始租賃「Amusement World」，定額每日收費為12,000坡元；而浮動收費方面，為可分享「Amusement World」上角子機之淨收益之45%。與此同時，於二零零八年十二月一日，新租用人「New Viking Amusement Management Limited」開始租賃「Leisure World」，定額每日收費為23,000坡元；而浮動收費方面，為分享「Leisure World」上角子機之淨收益之45%。

### 酒店業務

回顧期內，本集團於印尼峇淡島之Batam View Beach Resort之酒店業務業績保持穩定。截至二零零八年九月三十日止六個月，酒店業務之營業額為14,815,000港元，去年同期則為14,944,000港元。倘從其業績剔除匯兌收益515,000港元（二零零七年九月三十日：匯兌虧損3,979,000港元）以及物業、廠房及設備之減值2,500,000港元（二零零七年九月三十日：無），則Batam View Beach Resort錄得虧損1,004,000港元，而去年則為虧損55,000港元。該業務分類為本集團之郵輪租賃服務業務提供協同效應。

### 物業投資

於二零零八年，市場不景氣對亞太地區之物業界別構成負面影響。在美國經濟轉弱及全球信貸緊縮之背景下，基於金融市場有欠活躍之影響，香港及新加坡之經濟增長步伐無可避免受到影響。憑著行之有效之投資策略，本集團已經投資於位處黃金地段之零售及辦公室物業，作為其核心長遠投資。此外，得自香港及新加坡各項投資物業之租金收入，平均每年租金收益率為4.2%（二零零八年三月三十一日：3.7%），亦為本集團產生穩定回報。於二零零八年九月三十日，本集團所有出租物業所錄得之佔用率為100%。

回顧期內，本集團物業投資分類之營業額由13,248,000港元增加11.8%至14,816,000港元，經營虧損為34,603,000港元(二零零七年九月三十日：收益40,997,000港元)。該分類錄得重大虧損，乃由於在二零零八年九月三十日評估香港及新加坡兩地物業之價值而出現公平價值虧損所致。新加坡及香港物業所錄得之公平價值虧損分別為11,200,000港元(二零零七年九月三十日：收益23,175,000港元)及34,800,000港元(二零零七年九月三十日：收益7,868,000港元)。倘若不包括公平價值收益／虧損，則物業投資業務分類之經常溢利為11,397,000港元(二零零七年九月三十日：9,954,000港元)。

### 資本承擔

於二零零八年九月三十日，本集團並無資本承擔。

### 或然負債

於二零零八年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為210,340,000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123,899,000港元之信貸融資之擔保額。

### 本集團資產之抵押

於二零零八年九月三十日，本集團總值共664,160,000港元之若干預付地價、租賃辦公室物業及投資物業，以及賬面價值約183,306,000港元之一艘郵輪，賬面價值為123,211,000港元之股權投資，連同17,550,000港元之定期存款已抵押予銀行、一間同系附屬公司及證券交易商，以獲取授予本集團396,992,000港元之融資貸款。於二零零八年九月三十日，本集團已動用217,561,000港元之融資貸款。

### 流動資金及財政資源

於二零零八年九月三十日，本集團之流動資產淨額為445,337,000港元及本公司股權持有人應佔權益為1,058,856,000港元。

本集團之總債務(即銀行、一間同系附屬公司及證券交易商提供之計息貸款之總額)為217,561,000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664,160,000港元之若干物業按揭；2)賬面值為183,306,000港元之一艘郵輪；3)賬面值為123,211,000港元之股權投資；及4)17,550,000港元之定期存款作抵押。

在總債務方面，78,078,000港元須於一年內償還，68,792,000港元須於第二至第五年內償還，餘額70,691,000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)為0.21，而於二零零八年三月三十一日之負債比率則為0.18。

## 資本架構

於回顧期內，本公司向股東發行普通股作紅股，基準為每持有二十股股份可獲發行一股紅股。因此，本公司之已發行股本由13,728,000港元（由5,490,751,148股普通股所組成），增至二零零八年九月三十日之14,414,000港元（由5,765,288,705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。本集團之上市投資主要在香港聯交所上市而其價值相等於在結算日所報的市值。

本集團之現金及現金等價物主要以港元、美元或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

於二零零八年九月三十日，本集團僱員合共為255人，其中約223人駐於印尼，6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。於二零零八年九月三十日，本集團有154,980,000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。

## 前景

二零零八年為非常具挑戰性的一年。美國次按危機的影響及持續弱勢，開始觸動全球經濟。二零零九年之未來展望將會繼續出現波動。

憑著穩固基礎及良好之經營及財務能力，本集團之核心旅遊相關業務顯示出彈性，為本集團產生穩定之經常性盈利。儘管全球經濟出現不明朗因素，然而，本集團有能力繼續落實其創造價值之使命，並利用其財務資源實行經營業務，並把握亞太地區未來可持續增長之新機遇。

## **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至二零零八年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## **企業管治常規守則**

本公司於截至二零零八年九月三十日止六個月內已採納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(「守則」)之原則及遵守所有適用之條文，惟下文所解釋若干已闡明原因之偏離行為除外。

### **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。

因此，本公司認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規不會較守則寬鬆。

### **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，並安排審核委員會及薪酬委員會的主席，或在該等委員會的主席缺席時由另一名委員(或如該名委員未能出席，則其適當委任的代表)在股東週年大會上回答提問。

因其他工作，董事會主席黃偉盛先生未能出席本公司於二零零八年九月二日舉行之股東週年大會。然而，本公司之行政總裁黃偉傑先生(彼亦為薪酬委員會主席)已出席及主持上述股東週年大會，並已確保大會之各項程序均有序進行，而審核委員會主席亦有出席大會。本公司認為出席上述股東週年大會之董事會、審核委員會及薪酬委員會成員在能力及人數上均足以解答大會上股東之提問。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則（「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，彼等均確認於截至二零零八年九月三十日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

## 中期業績之審閱

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本公司之核數師根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱。董事會亦已透過審核委員會審閱內部監控及截至二零零八年九月三十日止六個月之中期報告。

代表董事會  
主席  
黃偉盛

香港，二零零八年十二月十八日

於本公佈日期，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。