

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一零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」)截至二零一零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

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	4	329,440	219,148
所提供服務成本		<u>(42,632)</u>	<u>(53,631)</u>
毛利		286,808	165,517
其他收入	4	3,612	15,892
銷售及分銷成本		(33,187)	(17,420)
行政開支		(32,107)	(38,490)
匯兌差額，淨額		8,474	(27,595)
其他開支，淨額	5	(2,307)	(5,833)
郵輪之公平價值虧損		(64,174)	(56,970)
投資物業之公平價值收益／(虧損)		104,740	(102,000)
融資成本		<u>(5,789)</u>	<u>(7,186)</u>
除稅前溢利／(虧損)	5	266,070	(74,085)
所得稅費用	6	<u>(36,746)</u>	<u>24,132</u>
本年度溢利／(虧損)		<u><u>229,324</u></u>	<u><u>(49,953)</u></u>

\* 僅供識別

.../續

## 綜合收益表(續)

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以下人士應佔：			
本公司擁有人		191,613	(69,704)
少數股東權益		37,711	19,751
		<u>229,324</u>	<u>(49,953)</u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>3.32港仙</u>	<u>(1.21)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<b>229,324</b>	(49,953)
其他全面收益		
郵輪重估虧損	—	(28,901)
折算境外經營業務產生的匯兌差額	<b>828</b>	(3,298)
本年度其他全面收益，扣除稅款	<b>828</b>	(32,199)
本年度全面收益總額	<b>230,152</b>	(82,152)
以下人士應佔：		
本公司擁有人	<b>202,290</b>	(90,161)
少數股東權益	<b>27,862</b>	8,009
	<b>230,152</b>	(82,152)

## 綜合財務狀況表

二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		190,807	236,887
投資物業		733,175	624,250
預付地價		14,825	15,045
就購買發展中物業而支付的訂金		–	–
可供銷售之投資		780	780
遞延稅項資產		–	11,193
		<u>939,587</u>	<u>888,155</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		920	796
預付地價		908	786
應收貿易賬款、預付款項、按金及 其他應收賬款	9	44,335	52,357
透過損益按公平價值列賬之股權投資		422,229	207,395
應收關連公司款項		970	–
銀行存款		99,974	–
已抵押定期存款		–	17,550
現金及現金等價物		148,505	276,039
		<u>717,841</u>	<u>554,923</u>
<b>流動負債</b>			
計息銀行貸款		49,548	26,577
同系附屬公司墊付之按揭貸款		3,780	3,305
應付貿易賬款、應計款項、 其他應付賬款及已收按金	10	48,328	48,566
應繳稅項		13,792	3,747
應付關連公司款項		–	1,004
		<u>115,448</u>	<u>83,199</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>602,393</u>	<u>471,724</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,541,980</u>	<u>1,359,879</u>

.../續

綜合財務狀況表(續)  
二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款		60,999	70,544
同系附屬公司墊付之按揭貸款		53,472	52,610
本集團附屬公司之少數股東墊付之貸款		238,596	222,727
已收按金	10	10,518	9,064
遞延稅項負債		35,162	20,143
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		398,747	375,088
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		1,143,233	984,791
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本		14,414	14,414
儲備		1,115,724	948,026
建議末期股息	7	23,061	20,179
		<hr/>	<hr/>
少數股東權益		1,153,199	982,619
		(9,966)	2,172
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,143,233	984,791
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

## 1. 編製基準

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。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（統稱「本集團」）截至二零一零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交易所產生的收入、開支以及未變現收益及虧損以及公司間的結餘額均於編製綜合賬目時全部對銷。

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. 更改會計政策及披露

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」及香港會計準則第27號「綜合及單獨財務報表」的修訂：對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本
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」的修訂：歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂：改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號 香港財務報告準則第8號（修訂）*	經營分部 香港財務報告準則第8號「經營分部」的修訂：有關分部資產資料的披露（提前採用）

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則第18號(修訂)*	香港會計準則第18號「收入」附錄的修訂：釐定實體以主事人還是代理身份行事
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
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：列報」及香港會計準則第1號「呈報財務報表」的修訂：可沽售金融工具及清盤產生之責任
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號及 香港會計準則第39號(修訂)	香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第9號「內含衍生工具之重新評估」及香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」的修訂：內含衍生工具
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第15號	有關興建房地產的協議
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第16號	對境外經營業務淨投資的套期
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋第18號	從客戶轉移資產(由二零零九年七月一日起採用)
改善香港財務報告準則 (二零零八年十月)**	修訂若干香港財務報告準則

\* 包括在「改善香港財務報告準則(二零零九年度)」(頒佈於二零零九年五月)。

\*\* 本集團已經採用於二零零八年十月頒佈之所有香港財務報告準則之改進，惟對香港財務報告準則第5號「持有待售的非流動資產和已終止經營業務」的修訂：計劃出售附屬公司的控制權益除外，該修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文就香港會計準則第1號(經修訂)、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第8號的影響所進一步解釋外，採用這些新制訂和經修訂的香港財務報告準則對這些財務報表無重大財務影響，而應用於財務報表的會計政策亦並無重大變動。

**(a) 香港會計準則第1號(經修訂)「呈報財務報表」**

香港會計準則第1號(經修訂)對財務報表的列報格式和披露內容作了變更。經修訂準則區分了擁有人和非擁有人權益變動。權益變動表只包括與擁有人交易的詳情，而非擁有人權益變動則作為單行列報。此外，此準則引進了全面收益表：在單一報表或兩張相聯繫的報表列報所有在損益中確認的收入和開支項目，以及所有直接在權益中確認的其他收入和開支項目。本集團已經選擇列報兩份報表。

**(b) 香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂：改善有關金融工具的披露**

香港財務報告準則第7號(修訂)要求對公平價值計量和流動資金風險作出額外披露。對於所有按公平價值確認的金融工具，有關按公平價值記錄的項目的公平價值計量須根據輸入來源以三層公平價值層次分類披露。此外，現時須就第3層公平價值計量的期初餘額和期末餘額以及公平價值層次之間的重大轉移進行對賬。修訂亦澄清有關衍生工具交易及流動性管理所用資產的流動資金風險披露要求。

**(c) 香港財務報告準則第8號「經營分部」**

香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分部報告」，指明實體應如何報告經營分部的資料，其應基於由主要經營決策者覆核的、關於實體組成部分的資料，以便向各分部分配資源並評估其表現。該準則還要求披露關於分部所提供的產品和服務、本集團經營地區和來自集團主要顧客的收入的資料。本集團得出如下結論：根據香港財務報告準則第8號釐定的經營分部與先前根據香港會計準則第14號所辨認的業務分部相同。

本集團已經在財務報表提前採用頒佈於「改善香港財務報告準則(二零零九年度)」內的香港財務報告準則第8號之修訂，其澄清，只有當資產包括在主要經營決策者所用的計量，方須報告為分部資產。

**3. 經營分部資料**

作為管理用途，本集團根據其業務及服務組織成業務單位，有四個報告經營分部如下：

- (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；
- (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
- (d) 證券買賣部門從事買賣有價證券業務作短期投資用途。



管理層分開監察其經營分部的業績，作為分配資源及評估表現之決策用途。分部表現按報告分部溢利／(虧損)評估，其為經調整除稅前溢利／(虧損)的計量。經調整除稅前溢利／(虧損)的計量方式與本集團除稅前溢利／(虧損)互相一致，惟該計量並不包括利息收入、融資成本、本集團金融工具之公平價值收益／(虧損)，以及總部及集團開支。

分部資產不包括遞延稅項資產、銀行存款、已抵押存款、現金及現金等價物，以及其他未分配總部及集團資產，因為該等資產在集團層面管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未分配總部及集團負債，因為該等負債在集團層面管理。

本年度內並無分部間銷售及轉讓(二零零九年：無)。

## 本集團

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部收入：										
來自外界客戶之收入	141,167	221,823	23,227	28,089	34,793	29,857	130,253	(60,621)	329,440	219,148
其他收入	143	17	1,413	9,884	1,140	1,627	-	-	2,696	11,528
收入及其他收入合計	<u>141,310</u>	<u>221,840</u>	<u>24,640</u>	<u>37,973</u>	<u>35,933</u>	<u>31,484</u>	<u>130,253</u>	<u>(60,621)</u>	<u>332,136</u>	<u>230,676</u>
分部業績	30,447	101,372	(4,985)	(6,015)	133,374	(93,866)	129,990	(60,804)	288,826	(59,313)
對賬：										
利息收入									727	4,338
未分配收益									189	30
集團及其他										
未分配開支									(17,883)	(11,954)
融資成本									(5,789)	(7,186)
除稅前溢利／(虧損)									<u>266,070</u>	<u>(74,085)</u>

## 本集團

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
分部資產	192,880	234,216	32,795	30,950	752,017	644,641	426,385	225,398	1,404,077	1,135,205
對賬：										
集團及其他未分配資產									253,351	307,873
總資產									1,657,428	1,443,078
分部負債	19,725	23,793	24,719	21,442	12,519	11,929	13	5	56,976	57,169
對賬：										
集團及其他未分配負債									457,219	401,118
總負債									514,195	458,287
其他分部資料：										
折舊及攤銷	19,420	24,109	4,192	3,749	1,224	1,296	-	-	24,836	29,154
物業、廠房及設備項目之減值	-	-	2,120	5,837	-	-	-	-	2,120	5,837
投資物業之公平價值虧損/ (收益)	-	-	-	-	(104,740)	102,000	-	-	(104,740)	102,000
郵輪之公平價值虧損在 收益表內扣除	64,174	56,970	-	-	-	-	-	-	64,174	56,970
香港辦公室物業之重估 虧損/(收益)	-	-	-	-	187	(4)	-	-	187	(4)
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	-	-	-	-	-	-	(105,600)	43,965	(105,600)	43,965
資本支出*	36,794	-	1,046	2,449	32	83	-	-	37,872	2,532

\* 資本支出包括物業、廠房及設備的增加。

## 地區資料

### (a) 來自外界客戶之收入及其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	144,652	(40,116)
東南亞(不包括香港)	187,484	270,792
	<u>332,136</u>	<u>230,676</u>

上述收入資料以客戶所處區域為基礎。

### (b) 非流動資產

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	505,829	421,663
東南亞(不包括香港)	432,978	454,519
	<u>938,807</u>	<u>876,182</u>

上述非流動資產資料以資產所處區域為基礎，並不包括金融工具及遞延稅項資產。

## 主要客戶資料

收入約107,068,000港元(二零零九年：161,009,000港元)乃得自向單一客戶提供郵輪租賃服務。於去年，收入約44,891,000港元乃得自向另一位客戶提供郵輪租賃服務。

#### 4. 收入及其他收入

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、投資物業之已收及應收租金收入及證券買賣收入總額。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
郵輪租賃服務收入	63,229	124,375
角子機收入	77,938	97,448
酒店經營收入	23,227	28,089
租金收入總額	34,793	29,857
持作買賣用途透過損益按公平價值 列賬之股權投資之買賣收益/(虧損)	17,379	(19,681)
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	105,600	(43,965)
持作買賣用途透過損益按公平價值 列賬之股權投資之股息收入	7,274	3,025
	<u>329,440</u>	<u>219,148</u>
其他收入		
銀行利息收入	727	4,338
債權人及一間關連公司豁免長期尚未償還的 應付貿易賬款	-	7,437
其他	2,885	4,117
	<u>3,612</u>	<u>15,892</u>

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
折舊	24,429	28,743
核數師酬金	1,300	1,300
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	16,209	19,591
退休金計劃供款	609	670
員工成本總額	<u>16,818</u>	<u>20,261</u>
土地及樓宇經營		
租賃最低租金款額	233	170
匯兌差額，淨額	(8,474)	27,595
投資物業租金收入減直接經營開支		
1,773,000港元(二零零九年：1,813,000港元)	(33,020)	(28,044)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	45	—
其他開支，淨額：		
重估香港辦公室物業之虧絀／(盈餘)	187	(4)
物業、廠房及設備項目之減值	2,120	5,837
	<u>2,307</u>	<u>5,833</u>

## 6. 所得稅

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16.5% (二零零九年：16.5%) 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計算。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度稅項	9,236	127
過往年度超額撥備	-	(25)
本年度－其他地區		
本年度稅項	1,616	889
過往年度超額撥備	(318)	-
遞延稅項	26,212	(25,123)
	<u>36,746</u>	<u>(24,132)</u>
年內稅項費用／(抵免) 總額	<u>36,746</u>	<u>(24,132)</u>

採用本公司及其大部分附屬公司營業之國家之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損) 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－二零一零年

	香港		其他地區*		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>229,704</u>		<u>36,366</u>		<u>266,070</u>	
按法定稅率計算之稅項	37,901	16.5	6,531	18.0	44,432	16.7
對以前期間當期稅項的調整	-	-	(318)	(0.9)	(318)	(0.1)
毋須課稅收入	(3,307)	(1.4)	(5,225)	(14.4)	(8,532)	(3.2)
不可扣稅開支	75	-	33	0.1	108	-
利用以前期間的稅務虧損	(110)	-	(5)	-	(115)	-
未確認的稅務虧損	1,291	0.5	1	-	1,292	0.5
其他	(402)	(0.2)	281	0.8	(121)	(0.1)
	<u>35,448</u>	<u>15.4</u>	<u>1,298</u>	<u>3.6</u>	<u>36,746</u>	<u>13.8</u>
按本集團實際稅率計算之稅項開支	<u>35,448</u>	<u>15.4</u>	<u>1,298</u>	<u>3.6</u>	<u>36,746</u>	<u>13.8</u>

本集團—二零零九年	香港		其他地區*		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利／(虧損)	<u>(161,745)</u>		<u>87,660</u>		<u>(74,085)</u>	
按法定稅率計算之稅項	(26,688)	16.5	16,260	18.5	(10,428)	14.1
稅率降低對期初遞延稅項的影響	(1,947)	1.2	—	—	(1,947)	2.6
對以前期間當期稅項的調整	(25)	—	—	—	(25)	—
毋須課稅收入	(863)	0.5	(20,543)	(23.4)	(21,406)	28.9
不可扣稅開支	3,588	(2.2)	4,443	5.1	8,031	(10.8)
利用以前期間的稅務虧損	(162)	0.1	(320)	(0.4)	(482)	0.7
未確認的稅務虧損	552	(0.3)	1	—	553	(0.8)
其他	524	(0.3)	1,048	1.2	1,572	(2.1)
按本集團實際稅率計算之稅項開支／(抵免)	<u>(25,021)</u>	<u>15.5</u>	<u>889</u>	<u>1.0</u>	<u>(24,132)</u>	<u>32.6</u>

\* 其他地區包括新加坡及印尼，兩地之法定稅率分別為17%（二零零九年：18%）及10%（二零零九年：10%）。

## 7. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中期股息—每股普通股0.2港仙（二零零九年：無）	<b>11,531</b>	—
建議末期股息—每股普通股0.4港仙 （二零零九年：0.35港仙）	<b>23,061</b>	20,179
	<b><u>34,592</u></b>	<b><u>20,179</u></b>

本年度擬派末期股息須待本公司之股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)及本年度已發行普通股之加權平均數5,765,288,705股(二零零九年：5,765,288,705股)計算。

於截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度內並無就攤薄對列報的每股基本盈利／(虧損)金額作出調整，因為本集團於該等年度內並無任何潛在具攤薄性的普通股。

每股基本盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>盈利／(虧損)</b>		
本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)	<b>191,613</b>	<b>(69,704)</b>
<b>股份</b>		
計算每股基本盈利／(虧損)時使用之年內 已發行普通股加權平均數	<b>5,765,288,705</b>	<b>5,765,288,705*</b>

\* 於去年，已發行普通股加權平均數已予以調整，以反映於該年度內進行之發行紅股事項。根據在本公司於二零零八年九月二日舉行的股東週年大會上通過之普通決議案，發行紅股的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。



9. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬款	33,845	46,997
減值	(23)	(18)
	<u>33,822</u>	<u>46,979</u>
預付款項	2,346	2,418
按金及其他應收賬款	8,167	2,960
	<u>44,335</u>	<u>52,357</u>

本集團與顧客間之發票條款主要以信貸形式進行。發票通常須於發出後30日內繳清，惟若干已建立深厚關係之顧客的還款期可延長至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。高層管理人員會定期審查過期之款項。應收貿易賬款乃不計息。

以下為應收貿易賬款扣除減值後，根據發票日期(即提供服務之日期)之賬齡分析。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月內	12,597	35,452
一至兩個月	7,253	8,355
兩至三個月	4,766	886
超過三個月	9,206	2,286
	<u>33,822</u>	<u>46,979</u>

#### 10. 應付貿易賬款、應計款項、其他應付賬款及已收按金

以下為本集團之應付貿易賬款自貨品收取日期及服務提供日期起計之賬齡分析。

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付貿易賬款：		
即日至180日	4,001	2,269
超過180日	12,150	11,254
	<hr/>	<hr/>
	16,151	13,523
應計款項	4,611	17,720
其他應付賬款及已收按金	38,084	26,387
	<hr/>	<hr/>
	58,846	57,630
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

已收按金10,518,000港元(二零零九年：9,064,000港元)列作非流動負債。應付貿易賬款及其他應付賬款為不計息，一般須於90日內結算。

## 主席報告書

本人欣然提呈新世紀集團香港有限公司(「新世紀」或「本集團」)截至二零一零年三月三十一日止財政年度之年報。

### 總覽

對於環球經濟而言，二零零九年是波動的一年，年內既有挑戰，也有機遇。如本年提醒我們一件事，那就是營業環境可以如何迅速地轉變，以及在管理像本集團的企業時，積極及努力是何等重要。

於本年度內，儘管全球各主要經濟體系均已慢慢復甦，然而，H1N1疫症大流行之利淡影響依然存在，減低了遊客旅遊的意欲，對旅遊業構成不利影響。新加坡之娛樂場酒店於二零一零年初開業，亦吸引了旗下郵輪之部分乘客，進一步影響到本集團旅遊相關業務之表現。然而，本集團憑藉審慎之現金管理策略達致其增長步伐。去年，本集團之全年業績錄得虧損，本年度則取得大幅溢利增長。轉虧為盈乃主要由於證券交易及投資物業之公平價值收益所致。有鑑於整體經濟環境欠佳，加上亞太區之旅遊相關業務競爭激烈，本集團亦已精簡其日常營運，成功減低本集團之行政開支。

### 股息

董事會謹此建議派付末期股息每股0.4港仙，派付末期股息須待本公司之股東於即將舉行之股東週年大會上批准，方可作實。連同中期股息每股0.2港仙，年內派付之股息合共每股0.6港仙(二零零九年：每股0.35港仙)。

### 前景

由於環球經濟復甦快慢不一，加上新加坡旅遊業競爭激烈，因此，新世紀對來年抱持審慎樂觀態度。

未來一年會繼續充滿挑戰，本集團之管理團隊將會繼續專注於流動資金、成本控制及儘量增加收入，以度過這經濟上前所未有的時刻。本人對我們創造的業務平台感到十分興奮——一個基礎穩固及多元化的業務模式、並擁有能幹的管理層及強勁的現金狀況。本人充滿信心，這長遠而言將會使我們業務興盛。本集團將專注於維持穩健的財務狀況，並保留充裕現金，物色優質的投資機會。我們將會積極進取，公司不單應付短期挑戰，更能在不斷改變的營業環境中產生可觀回報。

## 鳴謝

最後，本人謹此向本集團能幹且辛勤的僱員對本公司之貢獻表示深切感謝。他們的專心致志乃本集團成功的重要一環。我們定當繼續努力，報答你們對我們的信任。

## 管理層討論與分析

### 業績

截至二零一零年三月三十一日止年度內，本集團錄得本公司擁有人應佔綜合溢利191,600,000港元，而二零零九年則為綜合虧損69,700,000港元。每股基本盈利為3.32港仙（二零零九年：每股基本虧損1.21港仙）。本集團之收入為329,400,000港元（二零零九年：219,100,000港元）。

資產淨值增加至1,143,200,000港元，而去年則為984,800,000港元。

### 股息

董事會建議向於二零一零年九月一日名列本公司股東名冊之本公司擁有人派付每股0.4港仙之末期股息。待本公司之股東於二零一零年九月一日即將舉行之股東週年大會上批准後，方得作實。末期股息將於二零一零年九月十五日派付。

### 暫停辦理股東登記

本公司將由二零一零年八月二十七日（星期五）至二零一零年九月一日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記。於此期間，本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合收取擬派末期股息之資格，所有股票連同已填妥之過戶表格必須於二零一零年八月二十六日（星期四）下午四時三十分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。

### 經營業務

#### 郵輪租賃服務

於本年度內，由於H1N1疫症大流行之利淡影響，導致旅遊行業深受影響，加上新加坡之娛樂場酒店於二零一零年一月開業帶來的激烈競爭，「Leisure World」及「Amusement World」（「郵輪」）之郵輪租賃服務受到不利影響。

本集團於二零零八年後期簽署新租用協議，據此，郵輪的定額每日收費較低，而浮動收費亦自二零一零年一月起，由郵輪上角子機之淨收益之45%減少至20%，有鑑於此，來自郵輪租賃服務之收入由去年之221,800,000港元減少36.4%至141,200,000港元。這導致分部溢利由去年之101,400,000港元下跌至30,400,000港元。為增加郵輪乘客而支付之廣告及推廣成本的增加，亦為分部溢利下跌的原因之一。然而，由二零一零年一月起，隨著上述浮動收費之減少，本集團將無須再負責有關廣告及推廣成本。

### 酒店業務

受到H1N1流感以及新加坡之娛樂場酒店於二零一零年初開業的影響，酒店佔用率受到不利影響。收入維持於23,200,000港元（二零零九年：28,100,000港元）。於回顧年度內，該業務因新加坡元兌港元升值而錄得匯兌收益3,200,000港元（二零零九年：虧損5,400,000港元），而酒店物業減值則減少3,700,000港元（二零一零年：2,100,000港元；二零零九年：5,800,000港元）。然而，該分部仍錄得虧損5,000,000港元（二零零九年：6,000,000港元）。

### 物業投資

於回顧年度內，環球經濟開始從經濟不景恢復過來。在大量資金湧入、低利率，以及中國大陸買家之強烈意欲的帶動下，香港物業價格於二零零九年後期回升。在新加坡，物業市場亦受惠於二零零八年接近年底時價值下挫後之反彈。於回顧年度內，本集團之物業投資之收入由去年29,900,000港元，穩步增加16.5%至34,800,000港元。此外，物業市場逐漸復甦，導致錄得投資物業之公平價值收益104,700,000港元（二零零九年：虧損102,000,000港元）。因此，該分部錄得溢利133,400,000港元，而去年則為虧損93,900,000港元。加上香港及新加坡之所有投資物業均錄得約100%之出租率，以及平均每年租金收益率為4.7%（二零零九年：4.8%），所得之租金收入亦為本集團產生穩定回報。

### 證券買賣

於回顧年度內，證券買賣為本集團收入及溢利之主要來源。本集團之投資組合主要包括於香港及新加坡能產生大量利潤的藍籌公司。兩地之股票市場自二零零九年四月以來均已恢復增長動力。截至二零零九年三月三十一日止之香港恆生指數為13,576點，其後上升56%至二零一零年三月三十一日之21,239點。截至二零零九年三月三十一日止之新加坡海峽時報指數為1,700點，其後上升70%至二零一零年三月三十一日之2,887點。證券市場復甦，導致該分部錄得大額收益130,000,000港元（二零零九年：虧損60,800,000港元）。

## 或然負債

於二零一零年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為210,300,000港元(二零零九年：210,300,000港元)，作為本公司若干附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於報告期末，該等附屬公司已動用合共90,500,000港元(二零零九年：79,600,000港元)之信貸融資之擔保額。

## 本集團資產之抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團總值共704,600,000港元之若干預付地價、租賃辦公室物業及投資物業，以及賬面價值為422,200,000港元之股權投資，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380,200,000港元之融資貸款。於二零一零年三月三十一日，本集團已動用167,800,000港元之融資貸款。

## 流動資金及財政資源

於二零一零年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為602,400,000港元及本公司擁有人應佔權益為1,153,200,000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167,800,000港元。所有貸款均以港元或新加坡元為結算單位及按浮動息率計息，並以本集團賬面淨值合共704,600,000港元之若干物業按揭及賬面值為422,200,000港元之股權投資作抵押。

在總債務方面，53,300,000港元須於一年內償還，65,300,000港元須於第二至第五年內償還，餘額49,200,000港元須於五年後償還。於報告期末，本集團之負債比率(總債務除以本公司擁有人應佔權益)減少至0.15，而於二零零九年三月三十一日之負債比率則為0.16。

## 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及新加坡之證券交易所上市而其價值相等於在報告期末所報的市值。

本集團之現金及現金等價物主要以港元或新加坡元為結算單位。本集團之借貸乃以港元或新加坡元為結算單位並按浮動利率計息。本集團之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

於二零一零年三月三十一日，本集團僱員合共為261人，其中233人駐於印尼，4人駐於新加坡及24人駐於香港。僱員及董事之薪酬福利乃參考市場條款及個人表現與經驗而制訂。本集團提供之員工福利計劃包括強制性公積金計劃、醫療保險、購股權計劃及酌情花紅。於二零一零年三月三十一日，本集團有135,700,000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。

### 報告期後事項

於二零一零年四月二十七日，本集團與獨立第三者訂立臨時買賣協議，以按115,000,000港元之代價以連租約方式出售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號舖之投資物業。有關出售事項預期將於二零一零年八月三十日或之前完成。有關詳情，敬請參閱本公司於二零一零年四月二十七日發表之公告。

於二零一零年六月十五日，本集團與獨立第三者訂立選擇權協議，據此，本集團已向該名獨立第三者授出選擇權，可按代價46,500,000坡元（約等於259,500,000港元）以連租約方式購買位於AIG Building, 22 Martin Road, Singapore 239058之投資物業。買方之代名人已經於二零一零年六月二十九日行使選擇權。預期出售事項將會於行使選擇權之日起計十週內完成。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，因此須獲股東於二零一零年七月二十六日即將舉行之股東特別大會上批准後，方可作實。有關詳情，敬請參閱本公司於二零一零年七月八日發出之通函。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於年內購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治常規守則

本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度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。

董事會主席黃偉盛先生因其他工作安排未能出席本公司於二零零九年九月四日舉行之股東週年大會。故此，由本公司之行政總裁黃偉傑先生(彼亦為薪酬委員會主席)出席及主持上述股東週年大會，並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。



## 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二零一零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。於本公告日期，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，二零一零年七月十六日

於本公告日期，董事會由執行董事黃偉盛先生（主席）、蕭潤群女士（副主席）、黃偉傑先生（行政總裁）、黃琇蘭女士（營運總裁）、黃莉蓮女士、陳格緻女士及余偉文先生，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。