

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)

截至二零一三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」或「新世紀」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三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

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	4	228,146	53,464
所提供服務成本		<u>(33,654)</u>	<u>(38,889)</u>
毛利		194,492	14,575
其他收入	4	4,149	8,728
銷售及分銷開支		(2,719)	(200)
行政開支		(31,261)	(29,657)
匯兌差額，淨額		313	1,242
其他開支		—	(1,320)
郵輪之公平價值虧損		(3,382)	(51,741)
投資物業之公平價值收益		41,100	55,900
融資成本		<u>(2,305)</u>	<u>(1,294)</u>

* 僅供識別

.../續

綜合收益表(續)

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	5	200,387	(3,767)
所得稅費用	6	(1,914)	10,841
本年度溢利		<u>198,473</u>	<u>7,074</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		155,580	17,163
非控股權益		42,893	(10,089)
		<u>198,473</u>	<u>7,074</u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利	7		
基本		<u>2.70港仙</u>	<u>0.30港仙</u>
攤薄		<u>2.70港仙</u>	<u>0.30港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利	198,473	7,074
其他全面收益		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	3,425	2,343
本年度其他全面收益，扣除稅款	3,425	2,343
本年度全面收益總額	201,898	9,417
以下人士應佔：		
本公司擁有人	155,307	16,759
非控股權益	46,591	(7,342)
	201,898	9,417

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		117,685	136,553
投資物業		501,000	459,900
預付地價		906	1,540
就收購物業支付的訂金	10	12,173	–
可供銷售之投資		780	780
非流動資產總額		632,544	598,773
流動資產			
存貨		1,109	963
預付地價		543	577
應收貿易賬款	9	51,555	47,292
預付款項、按金及其他應收賬款 透過損益按公平價值列賬	10	4,971	5,181
之股權投資		489,817	606,950
應收關聯公司款項		–	2,844
銀行存款		55,308	50,278
現金及現金等價物		424,937	275,495
流動資產總額		1,028,240	989,580
流動負債			
計息銀行借款		19,303	28,982
應付貿易賬款、應計款項、其他 應付賬款及已收按金	11	37,340	52,091
應付關聯公司款項		91	–
應繳稅項		2,404	847
流動負債總額		59,138	81,920
流動資產淨額		969,102	907,660
總資產減流動負債		1,601,646	1,506,433

.../續

綜合財務狀況表(續)
二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動負債			
本集團附屬公司之非控股股東			
墊付之貸款		192,926	187,536
已收按金	11	1,999	2,345
遞延稅項負債		1,038	864
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		195,963	190,745
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		1,405,683	1,315,688
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,417	14,417
儲備		1,397,049	1,293,645
建議末期股息	8	34,602	34,602
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		1,446,068	1,342,664
		(40,385)	(26,976)
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,405,683	1,315,688
		<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發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、郵輪及股權投資乃按公平價值計量外，財務報表乃按歷史成本準則編製。除非另外說明，財務報表以港元（「港元」）列報，所有金額進位至最接近的千元。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司採用與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編制。附屬公司的業績自收購之日起綜合，該收購日是本集團取得控制權之日期，並繼續綜合附屬公司直至控制權終止。本集團內部各公司之間的所有結餘、交易、因集團內交易而產生的未實現收益及虧損以及股息於綜合時全部抵銷。

即使出現虧絀結餘，一間附屬公司之全面收益總額仍歸屬於非控股權益。

倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。

如果本集團失去了對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產（包括商譽）和負債；(ii)任何非控股權益的賬面金額；及(iii)計入權益的累計換算差異；並確認：(i)收到代價的公平價值；(ii)任何保留投資的公平價值；以及(iii)在損益中確認由此產生之盈餘或虧絀。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重分類計入損益，或保留溢利。

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經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1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」的修訂：嚴重惡性通貨膨脹和為首次採用者取消固定日期
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：轉讓金融資產

採用這些經修訂的香港財務報告準則對財務報表無重大財務影響。

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，有四個可報告的經營分部如下：

- (a) 郵輪租賃服務分部從事於郵輪租賃服務；
- (b) 酒店經營分部從事於印尼經營之一項酒店物業；
- (c) 物業投資分部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) 證券買賣分部從事於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。分部表現按可報告的分部溢利／(虧損)評估，乃按經調整除稅前溢利／(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，以及總辦事處及集團開支。

分部資產不包括銀行存款、現金及現金等價物，以及其他未分配總辦事處及集團資產，因為該等資產在集團層面管理。

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

年內，並無分部之間銷售及轉讓(二零一二年：無)。

本集團

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部收入：										
來自外界客戶之收入	71,833	67,140	23,643	20,838	16,168	14,685	116,502	(49,199)	228,146	53,464
其他收入	-	1,607	1,923	3,584	-	60	-	188	1,923	5,439
收入及其他收入合計	<u>71,833</u>	<u>68,747</u>	<u>25,566</u>	<u>24,422</u>	<u>16,168</u>	<u>14,745</u>	<u>116,502</u>	<u>(49,011)</u>	<u>230,069</u>	<u>58,903</u>
分部業績	50,225	1,458	(79)	(7,399)	53,303	66,793	116,529	(48,479)	219,978	12,373
對賬：										
利息收入									2,115	3,289
未分配收益									731	448
集團及其他未分配開支									(20,132)	(18,583)
融資成本									(2,305)	(1,294)
除稅前溢利／(虧損)									<u>200,387</u>	<u>(3,767)</u>

本集團

	郵輪租賃服務		酒店經營		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部資產	98,194	116,800	13,652	19,486	529,964	476,320	535,265	645,438	1,177,075	1,258,044
對賬：										
集團及其他未分配資產									483,709	330,309
總資產									<u>1,660,784</u>	<u>1,588,353</u>
分部負債	13,290	20,566	20,919	28,624	3,400	3,581	-	-	37,609	52,771
對賬：										
集團及其他未分配負債									217,492	219,894
總負債									<u>255,101</u>	<u>272,665</u>
其他分部資料：										
折舊及攤銷	12,218	15,455	4,126	4,786	492	490	-	-	16,836	20,731
物業、廠房及設備項目 之減值	-	-	-	1,320	-	-	-	-	-	1,320
投資物業之公平價值 收益	-	-	-	-	(41,100)	(55,900)	-	-	(41,100)	(55,900)
郵輪之公平價值虧損 在收益表內扣除	3,382	51,741	-	-	-	-	-	-	3,382	51,741
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	-	-	-	-	-	-	(93,747)	66,889	(93,747)	66,889
資本支出*	-	50,816	1,715	873	-	211	-	-	1,715	51,900

* 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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	81,290	578
東南亞(不包括香港)	148,779	58,325
	<u>230,069</u>	<u>58,903</u>

上述收入資料以客戶所處區域為基礎。

(b) 非流動資產

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
香港	518,099	477,851
東南亞(不包括香港)	113,665	120,142
	<u>631,764</u>	<u>597,993</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。

主要客戶資料

收入分別約47,034,000港元(二零一二年：43,771,000港元)及24,799,000港元(二零一二年：23,369,000港元)乃來自向兩位主要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、酒店經營收入、投資物業之已收及應收租金收入總額及證券買賣收益/虧損。

收入及其他收入之分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入		
郵輪租賃服務收入	71,833	67,140
酒店經營收入	23,643	20,838
租金收入總額	16,168	14,685
持作買賣用途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	93,747	(66,889)
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	22,755	17,690
	<u>228,146</u>	<u>53,464</u>
其他收入		
銀行利息收入	2,115	3,289
其他	2,034	5,439
	<u>4,149</u>	<u>8,728</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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
折舊	16,786	20,712
核數師酬金	1,250	1,400
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	16,751	16,298
退休金計劃供款	768	608
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	17,519	16,906
	<hr/>	<hr/>
土地及樓宇經營租賃最低租金款額	297	247
地價攤銷	550	598
匯兌差額，淨額	(313)	(1,242)
投資物業租金收入減直接經營開支		
1,694,000港元(二零一二年：1,597,000港元)	(14,474)	(13,088)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	2	2
物業、廠房及設備項目之減值	-	1,320
	<hr/>	<hr/>

6. 所得稅

於本年度內，香港利得稅乃就在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%之稅率撥備。去年，由於本集團有結轉自以前年度的可供利用稅務虧損，抵銷產生的應課稅溢利，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計算。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本集團：		
本年度－香港		
本年度費用	1,740	-
過往年度超額撥備	-	(7,907)
遞延稅項	174	(2,934)
	<u>1,914</u>	<u>(10,841)</u>
年內稅項費用／(抵免)總額	<u>1,914</u>	<u>(10,841)</u>

採用本公司及其大部分附屬公司營業之司法管轄區之法定稅率計算之除稅前溢利／(虧損)適用之稅項費用／(抵免)與按實際稅率計算之稅項費用／(抵免)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－二零一三年

	香港		其他地區*		合計	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%
除稅前溢利	<u>149,111</u>		<u>51,276</u>		<u>200,387</u>	
按法定稅率計算之稅項	24,603	16.5	8,721	17.0	33,324	16.6
毋須課稅收入	(17,099)	(11.5)	(8,741)	(17.0)	(25,840)	(12.9)
不可扣稅開支	278	0.2	283	0.6	561	0.3
利用稅務虧損	(5,770)	(3.9)	(290)	(0.6)	(6,060)	(3.0)
未確認的稅務虧損	305	0.2	-	-	305	0.2
其他	(403)	(0.2)	27	-	(376)	(0.2)
	<u>1,914</u>		<u>-</u>		<u>1,914</u>	
按本集團實際稅率計算 之稅項費用	<u>1,914</u>	<u>1.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,914</u>	<u>1.0</u>

本集團—二零一二年

	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>2,147</u>		<u>(5,914)</u>		<u>(3,767)</u>	
按法定稅率計算之稅項	354	16.5	(489)	8.3	(135)	3.6
對以前期間當期稅項的調整	(7,907)	(368.3)	-	-	(7,907)	210.0
毋須課稅收入	(12,846)	(598.3)	(1,471)	24.9	(14,317)	380.0
不可扣稅開支	7,829	364.6	1,603	(27.1)	9,432	(250.4)
利用稅務虧損	(112)	(5.2)	-	-	(112)	3.0
未確認的稅務虧損	5,251	244.6	324	(5.5)	5,575	(148.0)
其他	<u>(3,410)</u>	<u>(158.8)</u>	<u>33</u>	<u>(0.6)</u>	<u>(3,377)</u>	<u>89.6</u>
按本集團實際稅率計算 之稅項抵免	<u>(10,841)</u>	<u>(504.9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,841)</u>	<u>287.8</u>

* 其他地區包括新加坡及印尼，兩地之法定稅率分別為17%（二零一二年：17%）及10%（二零一二年：10%）。

7. 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5,766,968,705股（二零一二年：5,766,968,705股）計算。

截至二零一三年及二零一二年三月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，原因為本公司尚未行使之購股權於該等年度內的行使價高於本公司普通股的平均市場價格，故該等購股權對每股普通股基本盈利並無攤薄影響。

每股基本盈利乃按以下各項計算：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>155,580</u>	<u>17,163</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數	<u>5,766,968,705</u>	<u>5,766,968,705</u>

8. 股息

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中期股息－每股普通股0.3港仙(二零一二年：0.3港仙)	17,301	17,301
建議末期股息－每股普通股0.6港仙(二零一二年：0.6港仙)	34,602	34,602
	<u>51,903</u>	<u>51,903</u>

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。

9. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬款	<u>51,555</u>	<u>47,292</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。每一顧客享有信貸上限。本集團正力求對未償還之應收賬款加以嚴謹控制。高級管理人員會定期審查過期之款項。本集團持有作為擔保之抵押品主要類別為向租戶收取公平價值為15,608,000港元(二零一二年：15,557,000港元)之租金按金。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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月內	49,902	43,729
一至兩個月	705	2,807
兩至三個月	258	190
超過三個月	690	566
	<u>51,555</u>	<u>47,292</u>

10. 預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
預付款項	1,237	1,215
按金及其他應收賬款	3,734	3,966
就收購物業支付的訂金	12,173	—
	<u>17,144</u>	<u>5,181</u>
減：已付非流動訂金	(12,173)	—
	<u>4,971</u>	<u>5,181</u>

概無上述資產為已逾期或已減值，在近期亦並無拖欠款項記錄。

上述資產包括就收購位於新加坡之物業支付的訂金1,945,000坡元（約12,173,000港元）。由於本集團於報告期末尚未取得有關物業之權證，因此有關款項記錄為訂金。

11. 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按貨品收取日期及服務提供日期起計之賬齡分析。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付貿易賬款：		
即日至180日	4,398	10,109
超過180日	—	13,535
	<u>4,398</u>	<u>23,644</u>
應計款項	3,511	3,024
其他應付賬款及已收按金	31,430	27,768
	<u>39,339</u>	<u>54,436</u>

已收按金1,999,000港元（二零一二年：2,345,000港元）列作非流動負債。貿易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

本人欣然代表董事會匯報本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度（「本年度」）之業務活動及進展。

於整個二零一二／一三年度內，新世紀再次展現其靈活性。於二零一二年上半年，本集團需與環球經濟環境的不明朗因素戰鬥。相比之下，本集團於二零一二年第三季度起則享有優秀表現，肯定了本集團在香港及新加坡股票市場上的「低買高賣」投資策略取得成功。

持續盈利能力

本集團之業務策略基本上維持不變。由於兩艘郵輪於本年度內並無乾船塢安排，此讓本集團之郵輪得以全面運作，而郵輪並無錄得任何重大公平價值虧損。

於本年度內，本集團酒店經營有一大進步。由於成本控制已見成效，平均房租上升，加上新加坡元兌印尼盾升值產生匯兌收益，因此，酒店經營之分部虧損已大幅收窄。

儘管香港於過去幾個月之商業物業交易大幅下跌，導致本集團投資物業之公平價值收益減少，然而，本集團依然取得100%之出租率，且租金有所上升。

由於新加坡繼續推廣其作為旅遊熱點之形象，在市區設有娛樂賭場及主題公園，因此本集團相信，憑著新增及再創造之旅遊景點，入境旅客數目將會增加。於今年較早前，本集團在公開拍賣上成功競標購入位於新加坡North Bridge Road之四個相連零售單位（連店舖租約），屬樓高兩層、受保育的店舖。收購事項已經於二零一三年四月完成，本集團擬將其持有作投資用途。

本集團一方面繼續物色有潛力之投資物業，另一方面亦緊貼股票市場。亞洲股票市場於去年大受打擊後，於本年度已恢復正常，以致本集團股票組合之公平價值出現大幅增長。憑著香港及新加坡市場之藍籌股份組合，本集團證明了其積極但審慎的投資策略依然行之有效。

展望未來

本集團相信，外部環境在未來一年將會同樣險峻。本集團亦不預期經濟不明朗因素會在短時間內減少。然而，憑著本集團業務多元化之策略，再透過緊密監察最新市場趨勢而向各業務分部作出調整，本集團現已位於優越位置，並有信心可處理該等挑戰。

放眼將來，本人謹代表董事會誠意感謝本集團股東、客戶、供應商、往來銀行及其他業務伙伴長期以來的支持。本人亦謹此感謝各位董事、管理團隊及全體員工，彼等之才能及努力均為本集團最寶貴的資源。

管理層討論與分析

業績

截至二零一三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155,580,000港元(二零一二年：17,163,000港元)。每股基本盈利為2.70港仙(二零一二年：0.30港仙)。本集團之收入為228,146,000港元(二零一二年：53,464,000港元)。

於二零一三年三月三十一日，資產淨值約為1,405,683,000港元，而去年則為1,315,688,000港元。

股息

董事會建議向於二零一三年九月五日名列本公司股東登記冊之本公司股東派付每股0.6港仙之末期股息。待本公司之股東於二零一三年八月三十日即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一三年九月二十五日派付。

暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零一三年八月三十日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。為確定出席股東週年大會及於會上表決之權利，本公司將由二零一三年八月二十七日(星期二)至二零一三年八月三十日(星期五)(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。為符合出席股東週年大會及於會上表決之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年八月二十六日(星期一)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)進行登記。

擬派末期股息須待本公司之股東於股東週年大會上批准，方可作實。有關釐定擬派末期股息權利之記錄日期為二零一三年九月五日(星期四)。為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將於二零一三年九月五日(星期四)暫停辦理股東登記。當天，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，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一三年九月四日(星期三)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進行登記。

經營業務

郵輪租賃服務

兩艘郵輪「Leisure World」及「Amusement World」(統稱為「郵輪」)之租賃服務錄得本年度收入71,833,000港元(二零一二年：67,140,000港元)，較去年增加7.0%。收入增加乃由於本年度內並無乾船塢安排所致。為符合船級社之規定，慣常每兩年為郵輪安排乾船塢服務一次。於乾船塢期間內，郵輪必須停止其所有運作及不會獲得任何租用費。郵輪已於去年作乾船塢安排，導致郵輪於截至二零一二年三月三十一日止年度內錄得公平價值虧損51,741,000港元。於本年度內，郵輪之公平價值虧損僅為3,382,000港元。因此，分部溢利由去年之1,458,000港元增加至50,225,000港元。

酒店經營

由於平均房租上升，Batam Resort之酒店經營錄得收入增加至23,643,000港元(二零一二年：20,838,000港元)。本集團亦就酒店經營實施有效成本控制措施。此外，在報告期末換算新加坡元應收款項時，新加坡元兌印尼盾升值，導致出現匯兌收益1,117,000港元(二零一二年：223,000港元)。基於以上各項因素，本集團成功將分部虧損收窄至79,000港元(二零一二年：7,399,000港元)。

物業投資

於本年度內，分部收入增加10.1%至16,168,000港元(二零一二年：14,685,000港元)。收入增加乃主要由於收取租戶之租金有所上升所致，惟分部溢利仍由去年之66,793,000港元減少約20.2%至本年度之53,303,000港元，原因為投資物業之公平價值收益減少至41,100,000港元(二零一二年：55,900,000港元)。本集團之投資物業依然錄得約100%之出租率，以及平均每年租金收益率為3.1%(二零一二年：3.1%)。

證券買賣

本集團之投資組合主要包括香港及新加坡的藍籌公司。於本年度內，該分部之業績轉虧為盈，由去年之虧損48,479,000港元轉為本年度之溢利116,529,000港元，此乃主要由於恒生指數（「恒生指數」）及海峽時報指數（「海峽時報指數」）出現復甦所致。

	二零一三年 三月三十一日	二零一二年 三月三十一日	變動	二零一二年 三月三十一日	二零一一年 三月三十一日	變動
恒生指數	22,300	20,556	1,744	20,556	23,528	(2,972)
海峽時報指數	3,308	3,010	298	3,010	3,106	(96)

誠如上表所示，於二零一一年三月三十一日至二零一二年三月三十一日期間，恒生指數錄得2,972點之下跌，而海峽時報指數則經歷96點之下跌，此乃由於環球經濟受到歐元區危機及美國經濟疲弱之不明朗因素籠罩所影響。相比之下，於二零一二年三月三十一日至二零一三年三月三十一日期間，兩個指數之上升亦值得注意。恒生指數及海峽時報指數分別經歷1,744點及298點之上升，此乃由於股票市場自二零一二年年初以來出現復甦所致。很明顯，分部業績轉虧為盈乃主要由於本集團透過以較低價格購買有潛力之股份積極調整其證券組合之取向所致。

或然負債

於二零一三年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為149,725,000港元（二零一二年：131,385,000港元），作為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19,303,000港元（二零一二年：28,982,000港元）之信貸融資之擔保額。

本集團資產之抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團總值共363,114,000港元（二零一二年：423,431,000港元）之若干土地及樓宇以及投資物業，以及賬面值為485,948,000港元（二零一二年：601,122,000港元）之股權投資，已抵押予銀行及證券交易商，以獲取授予本集團260,603,000港元（二零一二年：184,614,000港元）之融資貸款。於二零一三年三月三十一日，本集團已動用19,303,000港元（二零一二年：28,982,000港元）之融資貸款。

流動資金及財政資源

於二零一三年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為969,102,000港元（二零一二年：907,660,000港元）及擁有人應佔權益為1,446,068,000港元（二零一二年：1,342,664,000港元）。

本集團之總債務(即銀行提供之計息貸款之總額)為19,303,000港元(二零一二年：28,982,000港元)，須按要求隨時付還。所有貸款均以港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363,114,000港元(二零一二年：423,431,000港元)之若干物業按揭作抵押。

於報告期末，本集團之資本與負債比率(總債務除以本公司擁有人應佔權益)減少至0.01(二零一二年：0.02)。

股權價格、外匯及利率風險

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風險。本集團之投資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。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

於二零一三年三月三十一日，本集團僱員合共為226人，其中196人駐於印尼，5人駐於新加坡及25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。於二零一三年三月三十一日，本集團有256,128,000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。

收購物業

於二零一三年一月二十三日，本集團在新加坡舉行之公開拍賣上成功競標以收購物業(連租約)，其為位於新加坡North Bridge Road 762、764、766及768之四個相連零售單位，屬樓高兩層、受保育的店舖，有關總代價為15,000,000坡元(相等於約93,900,000港元)。收購事項已經於二零一三年四月二十二日完成。有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零一三年一月二十四日之公告。

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

本公司截至二零一三年三月三十一日止年度，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《企業管治守則》內所載之所有守則條文。

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準則。經向本公司全體董事作出特定查詢後，彼等均確認於年內已遵守標準守則所載之規定準則。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即張鎮國先生、關啟健先生及何友明先生。審核委員會已經審閱本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表，包括本集團所採用之會計原則及常規，並已經討論審核、內部監控及財務報告事宜。

代表董事會
主席
黃偉傑

香港，二零一三年六月二十六日

於本公告日期，董事會由執行董事黃偉傑先生（主席）、蕭潤群女士（副主席）、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張鎮國先生、關啟健先生及何友明先生組成。