

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份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)

截至二零一九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」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九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：

綜合損益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	4	99,754	202,055
所提供服務成本		<u>(20,303)</u>	<u>(24,951)</u>
毛利		79,451	177,104
其他收入及收益	4	12,399	3,351
行政開支		(37,218)	(25,904)
匯兌差額，淨額		(10,990)	9,237
郵輪之重估盈餘／(虧絀)，淨額		2,672	(78)
投資物業之公平價值收益		7,554	35,634
出售附屬公司的收益		3,652	—
融資成本		<u>(593)</u>	<u>(725)</u>

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前溢利	5	56,927	198,619
所得稅費用	6	<u>(16,016)</u>	<u>(2,107)</u>
本年度溢利		<u>40,911</u>	<u>196,512</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		18,889	148,611
非控股權益		<u>22,022</u>	<u>47,901</u>
		<u>40,911</u>	<u>196,512</u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利	7		
基本		<u>0.33港仙</u>	<u>2.57港仙</u>
攤薄		<u>0.33港仙</u>	<u>2.57港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
本年度溢利	40,911	196,512
其他全面收益／(虧損)		
以後期間將重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額 於本年度內出售境外經營業務的 重新分類調整	(12,299) 1,441	26,800 —
以後期間將重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	(10,858)	26,800
以後期間不能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
郵輪重估盈餘／(虧絀)，淨額	8,576	(11,011)
指定為按公平價值計入其他 全面收益的股權投資的公平價值變動	(453)	—
以後期間不能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	8,123	(11,011)
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅款	(2,735)	15,789
本年度全面收益總額	38,176	212,301
以下人士應佔：		
本公司擁有人	15,204	162,177
非控股權益	22,972	50,124
	38,176	212,301

綜合財務狀況表

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		372,440	283,438
投資物業		555,760	676,424
可供銷售之投資		–	780
指定為按公平價值計入 其他全面收益的股權投資		1,552	–
預付款項	10	3,510	–
非流動資產總額		<u>933,262</u>	<u>960,642</u>
流動資產			
應收貿易賬款	9	58,290	32,829
衍生金融工具		–	107
預付款項、按金及其他應收賬款	10	3,035	8,616
按公平價值計入損益的股權投資		27,984	139,154
可收回稅項		70	10
現金及現金等價物		855,173	793,767
流動資產總額		<u>944,552</u>	<u>974,483</u>
流動負債			
衍生金融工具		–	3,291
計息銀行及其他借款		–	1,574
應計款項、其他應付賬款及已收按金	11	19,083	23,444
應繳稅項		77	804
應付關聯公司款項		4	9
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		131,823	–
流動負債總額		<u>150,987</u>	<u>29,122</u>
流動資產淨額		<u>793,565</u>	<u>945,361</u>
總資產減流動負債		<u>1,726,827</u>	<u>1,906,003</u>

綜合財務狀況表(續)

二零一九年三月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動負債			
計息銀行及其他借款		–	21,863
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		–	171,823
已收按金	11	3,338	3,999
遞延稅項負債		19,519	3,749
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		22,857	201,434
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		1,703,970	1,704,569
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,451	14,451
儲備		1,638,648	1,622,219
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		1,653,099	1,636,670
		50,871	67,899
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,703,970	1,704,569
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

本集團的財務報表乃根據香港會計師公會（「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（「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。除郵輪、投資物業、按公平價值計入損益的股權投資、指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資及衍生金融工具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」）截至二零一九年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構化實體）。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力（即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利）影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

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。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日期起綜合，並繼續綜合附屬公司直至控制權終止。

損益及其他全面收益的各組成部份會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上文所述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。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額；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，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

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2號之修訂	以股份為基礎的支付交易的分類和計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具連同香港財務報告準則第4號保險合約
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶合約的收入
香港財務報告準則第15號之修訂	香港財務報告準則第15號與客戶合約的收入之澄清
香港會計準則第40號之修訂	投資物業的轉換
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易和預付代價
二零一四年至二零一六年週期之年度改善	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號之修訂

除下文就香港財務報告準則第9號的影響所解釋者外，採用上述新制訂和經修訂的準則對財務報表並無產生任何重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認和計量，其集合金融工具會計處理的全部三個方面：分類和計量、減值以及對沖會計。

本集團已對權益於二零一八年四月一日的適用期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列，而是繼續根據香港會計準則第39號報告。

分類和計量

以下資料載列採用香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響。

於二零一八年四月一日，根據香港會計準則第39號的賬面金額及香港財務報告準則第9號所報告的結餘的變動對賬如下：

	附註	香港會計準則第39號計量		香港財務報告準則第9號計量			
		分類	金額	重新分類	重新計量	金額	分類
			千港元	千港元	千港元	千港元	
金融資產							
指定為按公平價值計入							
其他全面收益的股權投資	不適用	-	780	1,225	2,005	FVOCI ¹ (權益)	
由：可供銷售之投資	(i)		780				
可供銷售之投資	AFS ²	780	(780)	-	-	不適用	
至：指定為按公平價值計入							
其他全面收益的股權投資	(i)		(780)				
應收貿易賬款	L&R ³	32,829	-	-	32,829	AC ⁴	
衍生金融工具	FVPL ⁵	107	-	-	107	FVPL (強制)	
包括在按金及其他應收賬款的金融資產	L&R	7,686	-	-	7,686	AC	
按公平價值計入損益的股權投資	FVPL	139,154	-	-	139,154	FVPL (強制)	
現金及現金等價物	L&R	793,767	-	-	793,767	AC	
		<u>974,323</u>	<u>-</u>	<u>1,225</u>	<u>975,548</u>		

本集團之金融負債的會計處理並無受到任何影響。本集團之前以攤銷成本計量以及按公平價值計入損益的金融負債已根據香港財務報告準則第9號分別繼續以攤銷成本計量以及按公平價值計入損益。

¹ FVOCI：按公平價值計入其他全面收益的金融資產

² AFS：可供銷售之投資

³ L&R：貸款及應收賬款

⁴ AC：以攤銷成本計量之金融資產

⁵ FVPL：按公平價值計入損益的金融資產

附註：

(i) 本集團已經選擇不可撤銷地將其之前可供銷售之股權投資指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資。

對儲備的影響

過渡至香港財務報告準則第9號對儲備的影響如下：

	公平價值儲備 千港元
根據香港財務報告準則第9號的公平價值儲備	
於二零一八年三月三十一日根據香港會計準則第39號的結餘	—
之前根據香港會計準則第39號按成本計量改為指定為按公平價值計入 其他全面收益的股權投資而重新計量	1,225
	<hr/>
於二零一八年四月一日根據香港財務報告準則第9號的結餘	1,225
	<hr/> <hr/>

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，有三個可報告的經營分部如下：

- (a) 郵輪租賃服務分部從事於提供郵輪租賃服務；
- (b) 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
- (c) 證券買賣分部從事於買賣有價證券業務作短期投資用途。

管理層分開監察本集團經營分部的業績，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評估，乃按經調整除稅前溢利的計量。經調整除稅前溢利的計量方式與本集團除稅前溢利互相一致，惟該計量並不包括利息收入、融資成本、出售附屬公司的收益、來自按公平價值計入其他全面收益的股權投資之股息收入，以及企業收入及開支。

分部資產不包括現金及現金等價物、可收回稅項，以及其他未分配企業資產，因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付關聯公司款項、應繳稅項、遞延稅項負債，以及其他未分配企業負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度內，並無分部之間銷售及轉讓(二零一八年：無)。

	郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收入：(附註4)								
來自外界客戶之收入	79,011	106,390	20,256	21,635	487	74,030	99,754	202,055
其他收入及收益	-	-	40	29	-	-	40	29
收入及其他收入合計	<u>79,011</u>	<u>106,390</u>	<u>20,296</u>	<u>21,664</u>	<u>487</u>	<u>74,030</u>	<u>99,794</u>	<u>202,084</u>
分部業績	51,293	84,129	24,237	52,366	(3,379)	77,157	72,151	213,652
對賬：								
利息收入							11,955	3,262
來自按公平價值計入 其他全面收益的股權 投資之股息收入							404	-
未分配收入及收益							-	3,347
出售附屬公司的收益							3,652	-
企業及其他未分配開支							(30,642)	(20,917)
融資成本							(593)	(725)
除稅前溢利							<u>56,927</u>	<u>198,619</u>

	郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部資產	233,220	277,375	561,028	677,446	85,032	163,557	879,280	1,118,378
對賬：								
企業及其他未分配資產							998,534	816,747
總資產							1,877,814	1,935,125
分部負債	13,948	20,160	5,477	5,550	1,114	3,291	20,539	29,001
對賬：								
企業及其他未分配負債							153,305	201,555
總負債							173,844	230,556
其他分部資料：								
折舊	20,303	24,951	-	-	-	-	20,303	24,951
投資物業之公平價值								
收益，淨額	-	-	(7,554)	(35,634)	-	-	(7,554)	(35,634)
郵輪之重估虧絀／(盈餘)，								
淨額	(11,248)	11,089	-	-	-	-	(11,248)	11,089
按公平價值計入損益的								
股權投資之公平價值								
虧損／(收益)，淨額	-	-	-	-	6,450	(63,015)	6,450	(63,015)
衍生金融工具之公平價值								
虧損／(收益)，淨額	-	-	-	-	(3,184)	2,504	(3,184)	2,504
資本支出*	-	23,303	-	-	-	-	-	23,303

* 資本支出包括物業、廠房及設備的添置。

地區資料

(a) 來自外界客戶之收入、其他收入及收益

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	14,058	75,081
東南亞(不包括香港)	85,736	127,003
	<u>99,794</u>	<u>202,084</u>

上述收入資料以客戶所處區域為基礎。

(b) 非流動資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港	559,530	554,678
東南亞(不包括香港)	372,180	405,184
	<u>931,710</u>	<u>959,862</u>

上述非流動資產資料以資產所處區域為基礎，並不包括指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資(二零一八年：可供銷售之投資)。

主要客戶資料

於各有關年度內，佔本集團總收入10%以上的客戶之收入如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶甲 ¹	<u>74,937</u>	<u>89,907</u>

¹ 來自提供郵輪租賃服務的收入

4. 收入、其他收入及收益

收入指本年度內之郵輪租賃服務收入、來自投資物業之租金收入總額、按公平價值計入損益的股權投資之公平價值收益／虧損、衍生金融工具之公平價值收益／虧損及來自按公平價值計入損益的股權投資之股息收入。

收入及其他收入及收益之分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
郵輪租賃服務收入	79,011	106,390
來自投資物業之租金收入總額	20,256	21,635
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值收益／ (虧損)－持作買賣，淨額	(6,450)	63,015
衍生金融工具之公平價值收益／(虧損)－不符合對沖條 件的交易，淨額	3,184	(2,504)
來自按公平價值計入損益的股權投資之股息收入 －持作買賣	3,753	13,519
	99,754	202,055
其他收入及收益		
銀行利息收入	11,955	3,262
來自按公平價值計入其他全面收益的股權投資之股息 收入	404	–
其他	40	89
	12,399	3,351

5. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
折舊	25,396	26,025
核數師酬金	1,500	1,435
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	13,937	15,006
退休金計劃供款	649	459
員工成本總額	<u>14,586</u>	<u>15,465</u>
經營租賃最低租金款項	252	144
匯兌差額，淨額	10,990	(9,237)
為賺取租金的投資物業的直接經營開支(包括維修和保養)	2,551	2,623
投資物業之公平價值收益，淨額	(7,554)	(35,634)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	-	144
出售附屬公司的收益	3,652	-
	<u><u>14,586</u></u>	<u><u>15,465</u></u>

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。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。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期－香港		
本年度費用	167	1,450
過往年度撥備不足／(超額撥備)	2	(20)
即期－其他地區		
本年度費用	77	43
過往年度超額撥備	-	(4)
遞延稅項	<u>15,770</u>	<u>638</u>
本年度稅項費用總額	<u><u>16,016</u></u>	<u><u>2,107</u></u>

7. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利及於本年度內已發行普通股數目5,780,368,705股(二零一八年：5,780,368,705股)計算。

每股攤薄盈利金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利計算。計算中所用的普通股的數目是於本年度內已發行的普通股，即用於計算每股基本盈利的數目，加上所有攤薄性潛在普通股被視為行使或轉換為普通股時，假設以零代價發行的普通股的加權平均數。

截至二零一九及二零一八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，原因為尚未行使之購股權對列報的每股基本盈利金額產生了反攤薄效應。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時使用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>18,889</u>	<u>148,611</u>
	二零一九年	二零一八年
股份		
於本年度內計算每股基本及 攤薄盈利時使用之已發行普通股數目	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,780,368,705</u>
	二零一九年	二零一八年
8. 股息		
建議末期股息—每股普通股0.3港仙 (二零一八年：無)	<u>17,341</u>	<u>—</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

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收貿易賬款	58,290	32,829

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三十日內繳清。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及租用人收取價值合共18,319,000港元(二零一八年：21,857,000港元)之按金。除57,048,000港元(二零一八年：24,296,000港元)的應收貿易賬款按固定利率計算利息外，應收貿易賬款乃不計息。

根據發票日期，於報告期末對應收貿易賬款進行的賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
一個月內	57,783	30,645
一至兩個月	507	2,184
	58,290	32,829

10. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
預付款項	4,498	930
按金及其他應收賬款	<u>2,047</u>	<u>7,686</u>
	6,545	8,616
減：非流動部份	<u>(3,510)</u>	<u>—</u>
流動部份	<u><u>3,035</u></u>	<u><u>8,616</u></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。

按金及其他應收賬款主要為租金及管理費按金。如適用，本集團於每個報告日參考本集團的歷史損失記錄應用損失率法進行減值分析。損失率會作出調整，以反映當前情況及未來經濟狀況預測（如適當）。本集團按金及其他應收賬款的預期信用損失不大。

11. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應計款項	1,978	1,684
其他應付賬款及已收按金	<u>20,443</u>	<u>25,759</u>
	22,421	27,443
分類為非流動負債的部份	<u>(3,338)</u>	<u>(3,999)</u>
流動部份	<u><u>19,083</u></u>	<u><u>23,444</u></u>

其他應付賬款為不計息，一般須於九十日內結算。

主席報告書

本人欣然代表新世紀集團香港有限公司（「本公司」）向股東提呈本公司及其附屬公司（「新世紀」或「本集團」）截至二零一九年三月三十一日止年度（「本年度」）之全年業績。

業務回顧

在美中貿易緊張局勢、下回利率變動以及英國脫離歐洲聯盟的不明朗因素持續的情況下，環球經濟仍然陰雲密布。其中，貿易保護主義抬頭已削弱投資者信心，並在環球金融市場觸發動盪。香港正是受到如此巨大波動之不利影響的核心市場之一。與此同時，由於富有爭議性的香港修訂引渡條例草案而引發對社會穩定的擔憂，最近市場氣氛繼續惡化。儘管本地物業市場尚未經歷明顯影響，然而，本集團仍須面對極度困難的時期，並且不時審慎檢討其業務模式及策略，從而保護本集團的收入以及在動盪的市場內把握機遇。

本集團之收入按年減少50.6%至99,754,000港元。本公司擁有人應佔溢利按年下降87.3%至18,889,000港元。於本年度內，每股盈利為0.33港仙。

於本年度內，本集團三艘郵輪名為「Amusement World」、「Leisure World」及「Aegean Paradise」之租賃服務錄得收入79,011,000港元。於本年度內，Amusement World由二零一八年七月二日起停止營運，及本集團其後於二零一八年八月三十一日將其出售。本集團亦就Leisure World及Aegean Paradise訂立為期兩年及以較低之每日租用費之新租用協議，導致本年度之分部溢利有所下降。

來自投資物業之收入為20,256,000港元。由於出租率有所提升，因此，來自新加坡物業之租金收入錄得輕微增加。然而，由於位於信德中心之部份辦公室單位之用途在其相關租賃協議於二零一八年四月三十日到期後由投資物業改為擁有人自用物業，因此，來自香港物業之租金收入有所減少。整體而言，香港及新加坡兩地投資物業之出租率達至100%，表現理想，而平均每年租金收益率則為3.2%。

有鑑於環球金融及股票市場波動，本集團自從二零一七年下半年以來已經縮減證券買賣業務，雖然導致本年度之證券買賣分部的收入驟減，但卻換來更穩健之財務狀況。本集團將會密切監察資本市場，並以審慎方式調整其證券組合，從而儘量提高回報。

展望

展望未來，伴隨貿易保護主義加劇、美中貿易緊張局勢升級以及金融市場頻密波動，預期環球經濟之增長勢頭將會出現放緩。本集團將會採取審慎態度，迅速及靈活地應對不斷改變的市場狀況。本集團將利用其多年的經驗及專業知識去加強管理、預算控制及業務架構，務求儘量增加不同業務分部之間的協同效應，並提升品牌形象。本集團亦將會積極尋求擴展機會，從而為股東創造豐厚回報。

本人謹代表董事會衷心感謝本集團所有股東、投資者、業務伙伴及客戶對本集團的持續信任及支持。本人亦謹此感謝全體員工在過去一年以來的貢獻及專心致志。

管理層討論與分析

財務回顧

於本年度內，本集團錄得收入99,754,000港元及本公司擁有人應佔溢利18,889,000港元，而於去年度則為收入202,055,000港元及本公司擁有人應佔溢利148,611,000港元，相當於分別減少50.6%及87.3%。每股盈利為0.33港仙（二零一八年：2.57港仙）。

收入

本集團之收入按年減少50.6%至本年度之99,754,000港元（二零一八年：202,055,000港元）。收入減少乃主要由於以下各項所致：(i)按公平價值計入損益的股權投資之已變現及未變現虧損淨額6,450,000港元（二零一八年：已變現及未變現收益淨額63,015,000港元）；及(ii)租賃服務收入由去年度之106,390,000港元減少至本年度之79,011,000港元。

所提供服務成本

於本年度內，所提供服務成本（即郵輪折舊）為數20,303,000港元，較去年度錄得之24,951,000港元減少18.6%。此乃由於在二零一八年八月三十一日出售本公司一家間接非全資附屬公司，其持有郵輪Amusement World之100%實益擁有權。

其他收入及收益

於本年度內，其他收入及收益合共為12,399,000港元，較去年度之3,351,000港元增加270.0%。此乃主要由於銀行利息收入增加所致。

行政開支

於本年度內，行政開支為37,218,000港元，較上年度之25,904,000港元上升43.7%。有關開支上升乃主要由於以下各項所致：(i)於二零一八年七月二日及二零一八年八月三十一日停止營運期間，郵輪Amusement World產生之保養開支；及(ii)由於位於信德中心之部份辦公室單位之用途在其相關租賃協議於二零一八年四月三十日到期後由投資物業改為擁有人自用物業而導致折舊增加。

匯兌差額

本集團於本年度錄得匯兌虧損10,990,000港元(二零一八年：匯兌收益9,237,000港元)。匯兌虧損乃主要由於新加坡元相對港元貶值所致。

郵輪之重估盈餘／(虧絀)

於報告期末，郵輪以公平價值計量，因而本年度在綜合損益表內有重估盈餘2,672,000港元(二零一八年：虧絀78,000港元)。

投資物業之公平價值收益

於本年度內，投資物業之公平價值收益為數7,554,000港元，較上年度之35,634,000港元減少78.8%，此乃主要由於位於信德中心之部份辦公室單位之用途在其相關租賃協議於二零一八年四月三十日到期後由投資物業改為擁有人自用物業，而導致投資物業之公平價值收益減少。

出售附屬公司的收益

出售附屬公司的收益達3,652,000港元，乃於二零一八年八月三十一日出售本公司一家間接非全資附屬公司，其持有郵輪Amusement World之100%實益擁有權。

所得稅費用

於本年度內，所得稅費用較上年度之2,107,000港元攀升660.1%至16,016,000港元。此乃主要由於遞延稅項費用增加所致，而遞延稅項費用增加則由於位於信德中心之部份辦公室單位之用途由投資物業改為擁有人自用物業所致。

本公司擁有人應佔溢利

於本年度內，本公司擁有人應佔溢利合共為18,889,000港元，較去年度錄得之148,611,000港元減少87.3%。此乃主要由於以下各項所致：(i)收入減少；(ii)行政開支增加；(iii)於本年度內錄得匯兌虧損而於去年度則錄得匯兌收益；(iv)投資物業之公平價值收益減少；及(v)所得稅費用增加。

股息

董事會建議向於二零一九年十月二日名列本公司股東登記冊之本公司股東派付每股0.3港仙之末期股息。待本公司之股東於二零一九年九月二十四日即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一九年十月二十二日派付。

暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零一九年九月二十四日(星期二)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，本公司將由二零一九年九月十九日(星期四)至二零一九年九月二十四日(星期二)(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二零一九年九月十八日(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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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二零一九年十月二日(星期三)。為確定收取擬派末期股息之權利，本公司將於二零一九年十月二日(星期三)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二零一九年九月三十日(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進行登記。

業務分部回顧

郵輪租賃服務

本集團三艘郵輪名為「Amusement World」、「Leisure World」及「Aegean Paradise」之租賃服務錄得收入79,011,000港元(二零一八年：106,390,000港元)。於本年度內，與租用人終止租用協議後，Amusement World由二零一八年七月二日起停止營運。於二零一八年八月三十一日，本集團將其持有Amusement World之100%實益擁有權的非全資附屬公司之所有權益出售予獨立第三方，並錄得出售收益3,652,000港元。本集團於二零一八年六月十四日與現有租用人就Leisure World及Aegean

Paradise訂立為期兩年之新租用協議。根據新租用協議，由二零一八年七月一日起，Leisure World及Aegean Paradise之每日租用費分別為13,800坡元（相等於約81,144港元）及23,800坡元（相等於約139,944港元），比先前之每日租用費分別為19,800坡元（相等於約116,424港元）及28,000坡元（相等於約164,640港元）較低。除此之外，(i)由二零一八年七月二日至二零一八年八月三十一日停止營運期間，就Amusement World產生保養開支5,486,000港元（二零一八年：無）；(ii)因新加坡元相對港元貶值，導致於本年度內產生匯兌虧損3,329,000港元（二零一八年：匯兌收益2,802,000港元）；及(iii)於本年度內在綜合損益表內錄得郵輪重估盈餘為2,672,000港元（二零一八年：虧絀78,000港元），本集團於本年度內錄得分部溢利減少39.0%至51,293,000港元（二零一八年：84,129,000港元）。

物業投資

本集團之物業投資收入減少至20,256,000港元（二零一八年：21,635,000港元）。由於位於信德中心之部份辦公室單位之用途在其相關租賃協議於二零一八年四月三十日到期後由投資物業改為擁有人自用物業，因此，來自香港投資物業之租金收入減少至18,441,000港元（二零一八年：19,927,000港元）。新加坡投資物業之出租率有所改善，推動其租金收入上升至1,815,000港元（二零一八年：1,708,000港元）。整體而言，投資物業之出租率為100%（二零一八年：99%），表現理想，平均每年租金收益率則為3.2%（二零一八年：3.2%）。於本年度內，投資物業之公平價值收益淨額為數7,554,000港元（二零一八年：35,634,000港元）。香港投資物業錄得公平價值收益6,400,000港元（二零一八年：33,900,000港元），而新加坡投資物業則錄得公平價值收益1,154,000港元（二零一八年：1,734,000港元）。因此，於本年度內，物業投資分部之溢利減少53.7%至24,237,000港元（二零一八年：52,366,000港元）。

證券買賣

本集團之證券組合主要包括香港及新加坡股票市場的藍籌上市公司。於本年度內，來自證券買賣之收入為487,000港元（二零一八年：74,030,000港元）。有關收入源於按公平價值計入損益的股權投資之已變現及未變現虧損淨額6,450,000港元（二零一八年：已變現及未變現收益淨額63,015,000港元）；來自按公平價值計入損益的股權投資之股息收入3,753,000港元（二零一八年：13,519,000港元）；以及衍生金融工具之公平價值收益3,184,000港元（二零一八年：公平價值虧損2,504,000港元）。最後，本集團從這分部錄得虧損3,379,000港元（二零一八年：溢利77,157,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團之按公平價值計入損益的股權投資總額為27,984,000港元。本集團並無持有其價值超過本集團資產淨額5%的個別股權投資。

於香港聯交所 上市之股份名稱 (股份代號)	於二零一九年 三月三十一日 持有股份 之數目	於二零一九年 三月三十一日 持有股份 之百分比	於二零一九年 三月三十一日 之投資成本 千港元	於二零一九年 三月三十一日 之市值 千港元	於二零一九年 三月三十一日 佔本集團資產 淨額之百分比	
長江和記實業有限公司 (0001)	20,000	0.0005	1,781	1,649	0.10	
香港中華煤氣有限公司 (0003)	200,000	0.0013	2,648	3,764	0.22	
恒基兆業地產有限公司 (0012)	40,000	0.0009	1,738	1,996	0.12	
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	20,000	0.0007	2,509	2,694	0.16	
香港交易及結算所有限公司 (0388)	2,000	0.0002	528	547	0.03	
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	1,000,000	0.0004	7,101	6,730	0.39	
中國平安保險(集團)股份 有限公司 (2318)	40,000	0.0005	2,692	3,516	0.21	
盈富基金 (2800)	120,000	0.0039	3,385	3,528	0.21	
中國銀行股份有限公司 (3988)	1,000,000	0.0012	3,991	3,560	0.21	
			按公平價值計入損益的股權投資合計	26,373	27,984	1.65

本集團之股權投資於截至二零一九年三月三十一日止年度之表現的資料載列如下：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度之已變現 及未變現公平 價值虧損淨額 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度之 股息收入 千港元
於香港聯交所上市之股份	(5,918)	2,514
於新加坡證券交易所上市之股份	(532)	1,239
合計	<u>(6,450)</u>	<u>3,753</u>

或然負債

於二零一九年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為190,000,000港元（二零一八年：216,910,000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，該等附屬公司並無動用任何（二零一八年：已動用22,740,000港元）之信貸融資的擔保額。

本集團資產之抵押

於二零一九年三月三十一日，本集團賬面金額合共471,127,000港元（二零一八年：474,533,000港元）之若干土地及樓宇以及投資物業、本集團賬面金額822,000港元（二零一八年：78,000港元）之若干應收貿易賬款（租金）以及本集團賬面金額27,984,000港元（二零一八年：139,154,000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187,739,000港元（二零一八年：265,414,000港元）之融資貸款。於二零一九年三月三十一日，本集團並無動用任何（二零一八年：已動用23,437,000港元）之融資貸款。

流動資金及財政資源

於二零一九年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為793,565,000港元（二零一八年：945,361,000港元）及本公司擁有人應佔權益為1,653,099,000港元（二零一八年：1,636,670,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團並無向銀行或證券交易商借入任何貸款（二零一八年：23,437,000港元）。

於二零一九年三月三十一日，本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款為131,823,000港元(二零一八年：171,823,000港元)。該貸款以美元為結算單位，並為無抵押、免息及須應要求償還。其被分類為流動負債。去年，非控股股東無意要求本集團該附屬公司於報告期末起計未來十二個月內償還該項貸款。因此，於二零一八年三月三十一日，該筆貸款乃分類為非流動負債。

於二零一九年三月三十一日，本集團之資本負債比率(按總債務除以本公司擁有人應佔權益計算)為0.08(二零一八年：0.12)。總債務指計息銀行及其他借款以及本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款。

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27,984,000港元(二零一八年：139,154,000港元)之股權投資在香港聯交所(二零一八年：香港聯交所及新加坡證券交易所)上市，並於報告期末按市場價值計算。

於二零一九年三月三十一日，本集團855,173,000港元(二零一八年：793,767,000港元)之現金及現金等價物主要以港元、新加坡元及美元為結算單位。本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款131,823,000港元(二零一八年：171,823,000港元)以美元為結算單位，並為免息。董事認為，本集團並無重大利率風險。本集團目前並無外匯對沖政策。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匯風險。

人力資源

於二零一九年三月三十一日，本集團在香港之僱員合共23人。僱員及董事之薪酬福利乃參考市場標準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。於二零一九年三月三十一日，本集團有386,640,000份已授予本集團合資格董事及僱員而尚未行使之購股權。

出售Jackston Maritime Limited (「JML」)

於二零一八年八月三十一日，本公司之間接非全資附屬公司(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購JML之全部已發行股本(「出售股份」)及由JML結欠賣方之股東貸款(「股東貸款」)，代價為2,200,000美元(相等於約17,160,000港元)。JML由本公司間接擁有60%權益。JML主要從事郵輪投資，而其主要資產為郵輪Amusement World。本集團錄得出售一間附屬公司之收益3,652,000港元。出售股份及股東貸款之出售事項構成本公司於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第十四章項下之須予披露的交易，因此須遵守上市規則項下有關申報及公告之規定。有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零一八年八月三十一日之公告。

於二零一八年八月三十一日出售後，本集團於同日不再擁有JML之任何股本權益。

報告期後事項

有鑑於借款人對香港持牌放債人更靈活的物業按揭貸款的需求十分強勁及可持續，而該等放債人無須遵守香港金融管理局所管限之多輪審慎措施及規例，加上其正面之商機及潛力，於二零一九年六月十八日，本集團透過本公司之全資附屬公司與本公司三名關連人士訂立有條件協議(「該協議」)，以收購易提款財務有限公司(「易提款」)合共60%股本權益，初步代價為457,640,000港元(可予調整)(「收購事項」)。易提款為香港的持牌放債人，於二零一九年三月三十一日，其貸款組合總數約793,417,000港元，包括物業按揭貸款及私人貸款。本集團已於簽署該協議時支付首筆可退還按金30,000,000港元。

收購事項構成本公司之一項主要交易。基於各賣方於易提款及本公司中之利益，各賣方均被視作本公司之關連人士，而收購事項亦構成一項關連交易。根據上市規則第十四A章，收購事項須遵守有關的申報、公告及獨立股東批准之規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，讓獨立股東批准該協議及據此擬進行之交易。有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零一九年六月十八日之公告。

香港股份過戶登記分處更改地址

自二零一九年七月十一日起，本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（「股份過戶登記分處」）之地址將由香港皇后大道東183號合和中心22樓更改為：

香港皇后大道東183號
合和中心54樓

股份過戶登記分處之所有電話及傳真號碼將維持不變。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零一九年三月三十一日止年度內，已遵守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二零一九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、風險管理及財務報告事宜。

代表董事會
主席
黃偉傑

香港，二零一九年六月二十五日

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。