

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)

截至二零一六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」)截至二零一六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

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務			
收入	4	32,247	147,911
所提供服務成本		<u>(18,259)</u>	<u>(12,517)</u>
毛利		13,988	135,394
其他收入及收益	4	1,771	4,925
行政開支		(27,229)	(25,433)
匯兌差額，淨額		(5,415)	(10,423)
郵輪之重估盈餘／(虧絀)		720	(39,962)
投資物業之公平價值收益／(虧損)		(4,600)	14,700
融資成本		(1,046)	(1,066)
解散附屬公司的收益		—	19,467
		<u> </u>	<u> </u>

* 僅供識別

.../續

綜合損益表(續)

截至二零一六年三月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
持續經營業務產生的除稅前溢利／(虧損)	5	(21,811)	97,602
所得稅費用	6	(631)	(1,705)
本年度持續經營業務產生的溢利／(虧損)		(22,442)	95,897
已終止經營業務			
本年度一項已終止經營業務產生的虧損		—	(3,400)
出售一項已終止經營業務的收益		—	20,344
		—	16,944
本年度溢利／(虧損)		(22,442)	112,841
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(32,376)	98,830
非控股權益		9,934	14,011
		(22,442)	112,841
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利／(虧損)	7		
基本			
— 本年度溢利／(虧損)		(0.56港仙)	1.71港仙
— 持續經營業務產生的溢利／(虧損)		(0.56港仙)	1.39港仙
攤薄			
— 本年度溢利／(虧損)		(0.56港仙)	1.71港仙
— 持續經營業務產生的溢利／(虧損)		(0.56港仙)	1.39港仙

綜合全面收益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度溢利／(虧損)	<u>(22,442)</u>	<u>112,841</u>
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)：		
於解散附屬公司時回撥匯兌儲備	—	(19,467)
於出售一項已終止經營業務時回撥匯兌儲備	—	(7,322)
換算境外經營業務產生的匯兌差額	<u>11,237</u>	<u>(8,841)</u>
以後期間將重新分類至損益的其他 全面收益／(虧損)淨額	11,237	(35,630)
以後期間不能重新分類至損益的其他 全面收益：		
郵輪重估盈餘	<u>1,286</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收益／(虧損)， 扣除稅款	<u>12,523</u>	<u>(35,630)</u>
本年度全面收益／(虧損)總額	<u>(9,919)</u>	<u>77,211</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	<u>(23,837)</u>	<u>61,378</u>
非控股權益	<u>13,918</u>	<u>15,833</u>
	<u>(9,919)</u>	<u>77,211</u>

綜合財務狀況表

二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		290,738	91,411
投資物業		628,425	630,540
可供銷售之投資		780	780
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		919,943	722,731
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收貿易賬款	9	63,614	69,910
預付款項、按金及其他應收賬款	10	5,004	5,425
按公平價值計入損益的股權投資		384,217	383,579
可收回稅項		2,836	–
現金及現金等價物		298,219	513,626
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		753,890	972,540
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付關聯公司款項		–	12
衍生金融工具		1,448	4,408
計息銀行借款		3,665	6,578
應計款項、其他應付賬款及已收按金	11	40,349	54,710
應繳稅項		–	1,184
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		45,462	66,892
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		708,428	905,648
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		1,628,371	1,628,379
		<hr/>	<hr/>

.../續

綜合財務狀況表(續)
二零一六年三月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動負債			
計息銀行借款		22,874	23,070
本集團附屬公司之非控股股東 墊付之貸款		171,823	131,823
已收按金	11	3,415	2,139
遞延稅項負債		2,470	1,847
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		200,582	158,879
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		1,427,789	1,469,500
		<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		1,385,717	1,409,554
建議末期股息	8	–	31,792
		<hr/>	<hr/>
非控股權益		1,400,168	1,455,797
		27,621	13,703
		<hr/>	<hr/>
權益總額		1,427,789	1,469,500
		<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（「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」）截至二零一六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分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下文有關附屬公司的會計政策內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，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經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂)	界定福利計劃：僱員供款
年度改善(二零一零年至二零一二年循環)	對若干香港財務報告準則的修訂
年度改善(二零一一年至二零一三年循環)	對若干香港財務報告準則的修訂

各修訂的性質及影響描述如下：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂)適用於僱員或第三者對界定福利計劃的供款。修訂簡化了與僱員服務年數無關的供款(例如按薪金的固定百分比計算的僱員供款)的會計處理。如果供款金額與服務年數無關，則實體可以在提供相關服務期間將有關供款確認為服務成本的減少。由於本集團並無任何界定福利計劃，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
- (b) 於二零一四年一月發出之「香港財務報告準則年度改善(二零一零年至二零一二年循環)」載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」：其澄清，實體必須披露管理層於應用香港財務報告準則第8號內的合併準則時所作出的判斷，包括簡略描述經合併的經營分部以及用來評估分部是否類似的經濟特徵。修訂亦澄清，分部資產與資產總值的對賬只有在有關對賬向主要經營決策者報告時方須披露。修訂對本集團並無構成任何影響。
 - 香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」：其澄清經重估的物業、廠房及設備以及無形資產項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理方法。修訂對本集團的財務報表無重大影響。

(c) 於二零一四年一月發出之「香港財務報告準則年度改善(二零一一年至二零一三年循環)」載列若干香港財務報告準則之修訂。於本年度生效的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號「企業合併」：其澄清，合營安排不屬於(而合營企業則屬於)香港財務報告準則第3號的範圍內，而範圍豁免僅適用於合營安排自身的財務報表中的會計處理。修訂按未來適用法應用。由於本公司並非合營安排，而本集團於本年度內並無形成任何合營安排，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
- 香港財務報告準則第13號「公平價值計量」：其澄清，香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產和金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視何者適用而定)範圍內的其他合約。該項修訂須自首次應用香港財務報告準則第13號的年度期間的期初起採用未來適用法。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。
- 香港會計準則第40號「投資物業」：其澄清，須使用香港財務報告準則第3號(而非香港會計準則第40號對輔助服務的描述，其區分投資物業與自用物業)以確定交易屬購買資產或業務合併。該項修訂採用未來適用法應用於收購的投資物業。由於本集團於本年度內並無取得投資物業，因此，修訂對本集團並無構成任何影響。

此外，於本財政年度，參考香港《公司條例》(第622章)，本公司已經採納發出的香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)內有關財務資料披露的修訂。對財務報表的主要影響為財務報表內若干資料的列報和披露。

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／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。

分部資產不包括現金及現金等價物、可收回稅項，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、本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、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。

於本年度內，並無分部之間銷售及轉讓(二零一五年：無)。

	郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部收入：								
來自外界客戶之收入	71,113	65,950	20,161	20,214	(59,027)	61,747	32,247	147,911
其他收入及收益	-	689	2	298	-	-	2	987
	<u>71,113</u>	<u>66,639</u>	<u>20,163</u>	<u>20,512</u>	<u>(59,027)</u>	<u>61,747</u>	<u>32,249</u>	<u>148,898</u>
持續經營業務產生的收入 及其他收入合計	<u>71,113</u>	<u>66,639</u>	<u>20,163</u>	<u>20,512</u>	<u>(59,027)</u>	<u>61,747</u>	<u>32,249</u>	<u>148,898</u>
分部業績	54,500	9,650	8,162	30,646	(58,277)	61,714	4,385	102,010
對賬：								
利息收入							1,750	3,822
未分配收入							19	116
解散附屬公司的收益							-	19,467
集團及其他未分配開支							(26,919)	(26,747)
融資成本							(1,046)	(1,066)
							<u>(21,811)</u>	<u>97,602</u>
持續經營業務產生的 除稅前溢利／(虧損)							<u>(21,811)</u>	<u>97,602</u>

	郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		合計	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
分部資產	277,707	116,181	630,027	653,300	442,526	383,579	1,350,260	1,153,060
對賬：								
集團及其他未分配資產							323,573	542,211
總資產							<u>1,673,833</u>	<u>1,695,271</u>
分部負債	37,602	51,298	4,545	4,056	1,448	4,408	43,595	59,762
對賬：								
集團及其他未分配負債							202,449	166,009
總負債							<u>246,044</u>	<u>225,771</u>
其他分部資料：								
折舊及攤銷	18,259	12,517	-	516	-	-	18,259	13,033
投資物業之公平價值								
虧損／(收益)	-	-	4,600	(14,700)	-	-	4,600	(14,700)
郵輪之重估虧絀／(盈餘)	(2,006)	39,962	-	-	-	-	(2,006)	39,962
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	-	-	-	-	78,231	(46,046)	78,231	(46,046)
衍生金融工具之公平價值								
虧損／(收益)，淨額	-	-	-	-	(2,960)	860	(2,960)	860
資本支出*	215,794	40,779	-	6,538	-	-	215,794	47,317

* 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、其他收入及收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	(22,885)	59,253
東南亞(不包括香港)	55,134	89,645
	<u>32,249</u>	<u>148,898</u>

上述持續經營業務的收入資料以客戶所處區域為基礎。

(b) 非流動資產

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
香港	525,658	548,191
東南亞(不包括香港)	393,505	173,760
	<u>919,163</u>	<u>721,951</u>

上述持續經營業務的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

於各有關年度內，佔本集團總收入10%以上的客戶的有關收入如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
客戶甲 ¹	47,293	65,950
客戶乙 ¹	23,820	—
客戶丙 ²	5,065	2,108

¹ 收入來自提供郵輪租賃服務

² 收入來自投資物業的租金收入

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、投資物業之已收及應收租金收入總額、股息收入，以及證券買賣收益／虧損。

持續經營業務產生的收入及其他收入及收益之分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收入		
郵輪租賃服務收入	71,113	65,950
投資物業產生的租金收入總額	20,161	20,214
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	(78,231)	46,046
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	2,960	(860)
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入 －持作買賣	16,244	16,561
	<u>32,247</u>	<u>147,911</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	1,750	3,822
其他	21	1,103
	<u>1,771</u>	<u>4,925</u>

5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團持續經營業務產生的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊	19,504	13,385
核數師酬金	1,318	1,218
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及薪金	13,556	14,770
退休金計劃供款	652	712
員工成本總額	<u>14,208</u>	<u>15,482</u>
經營租賃最低租金款額	184	246
匯兌差額，淨額	5,415	10,423
為賺取租金的投資物業的直接經營費用 (包括維修和保養)	3,326	1,845
投資物業之公平價值虧損／(收益)	<u>4,600</u>	<u>(14,700)</u>

6. 所得稅

於本年度內，由於本集團並無在香港產生任何應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。去年度，香港利得稅已就於該年度內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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
本年度－香港		
本年度費用	–	1,105
過往年度超額撥備	–	(6)
本年度－其他地區		
本年度費用	7	80
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1	(22)
遞延稅項	623	548
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項費用總額	631	1,705
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7. 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)金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)及於本年度內已發行普通股之加權平均數5,780,368,705股(二零一五年：5,771,553,910股)計算。

每股攤薄盈利／(虧損)金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本年度溢利／(虧損)計算。計算中所用的普通股的加權平均數是於本年度內已發行的普通股，即用於計算每股基本盈利／(虧損)的數量，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。

截至二零一六及二零一五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／(虧損)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／(虧損)金額產生了反攤薄效應。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
盈利／(虧損)		
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)：		
來自持續經營業務	(32,376)	80,176
來自一項已終止經營業務	-	18,654
	<u>(32,376)</u>	<u>98,830</u>
	二零一六年	二零一五年
股份		
於本年度內計算每股基本盈利／(虧損)時使用之已發行 普通股加權平均數	5,780,368,705	5,771,553,910
攤薄效應－普通股的加權平均數：		
購股權	-	-
	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,771,553,910</u>
8. 股息		
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
中期－無 (二零一五年：每股普通股0.20港仙)	-	11,541
擬派末期－無 (二零一五年：每股普通股0.55港仙)	-	31,792
	<u>-</u>	<u>43,333</u>

董事不建議就截至二零一六年三月三十一日止年度派付末期股息(二零一五年：0.55港仙)。

9. 應收貿易賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應收貿易賬款	63,614	69,910

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公平價值合共為12,189,000港元(二零一五年：15,128,000港元)之按金。除58,310,000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。

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。

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
一個月內	63,544	31,924
一至兩個月	70	5,212
兩至三個月	-	3,020
超過三個月	-	29,754
	63,614	69,910

10. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
預付款項	1,019	988
按金及其他應收賬款	3,985	4,437
	5,004	5,425

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。

11. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應計款項	1,859	1,574
其他應付賬款及已收按金	<u>41,905</u>	<u>55,275</u>
	43,764	56,849
分類為非流動負債的部分	<u>(3,415)</u>	<u>(2,139)</u>
流動部分	<u><u>40,349</u></u>	<u><u>54,710</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董事會（「董事會」）向閣下提呈截至二零一六年三月三十一日止財政年度（「本年度」）之全年業績。

業務回顧

在總需求疲弱、商品價格下跌及各主要經濟體之金融市場越趨波動的情況下，環球經濟於本年度內蹣跚而行。由於主要工業經濟體之復甦持續疲弱，而中華人民共和國之增長前景亦較疲軟，因此，亞洲國家錄得溫和增長。

二零一五年對環球經濟而言乃動盪的一年，其間既有挑戰，亦有機遇。本集團錄得收入由去年度之147,911,000港元減少至本年度之32,247,000港元，主要原因為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78,231,000港元（二零一五年：已變現及未變現收益淨額46,046,000港元）。證券買賣方面，則錄得分部虧損58,277,000港元。面對市場波動，本集團將會持續謹慎地審視其投資組合，務求將回報儘量提高。

由於新加坡之郵輪業正值暢旺期，新加坡之乘客量於本年度內有所增加。於本年度內，本集團收購一艘名為「Aegean Paradise」之新郵輪以作長遠投資，為其郵輪租賃服務分部增值。郵輪租賃服務之收入錄得增加7.8%至71,113,000港元。

於本年度內，面對政府所採取之措施，香港及新加坡物業市場仍維持強韌。本集團物業投資繼續帶來令人鼓舞之收入，達20,161,000港元。受惠於回顧年度內於香港訂立新租約及續租之增長所帶動，來自香港投資物業之租金收入上升4.5%至18,811,000港元。總括而言，本集團位於香港及新加坡之投資物業整體達到96%之出租率，表現理想，平均每年租金收益率為3.2%。

展望

英國表決離開歐洲聯盟震驚環球金融市場。於二零一六年六月之公投後，環球股票市場在歐洲、美國及亞洲下挫。展望未來，在滿佈不明朗因素的情況下，本集團預期環球經濟增長將進一步受阻。本集團對營業環境繼續持審慎態度，並將密切監察市場趨勢，留意四周情況，穩步向前，迅速隨機應變。

儘管策略性投資規劃為本集團經營業務之重要元素，然而，維持強勁及穩健之財務狀況亦同樣重要。來年仍將充滿挑戰，而本集團之管理團隊將繼續堅持專注於資金流動性和成本控制，並儘量提高收入。我們將會繼續主動為本集團做好應對短期挑戰的準備，並在瞬息萬變的營商環境中力圖長遠回報。

本人謹代表董事會衷心感謝本集團股東、客戶及其他業務伙伴一直以來的支持。本人亦謹此感謝各位董事、管理團隊及全體員工對本集團持續發展所作出的貢獻，他們的才能及努力是我們最寶貴的資源。

管理層討論與分析

業績

截至二零一六年三月三十一日止年度內，本集團錄得收入由去年度147,911,000港元減少至本年度32,247,000港元，主要由於所錄得的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78,231,000港元（二零一五年：已變現及未變現收益淨額46,046,000港元）所致。連同投資物業之公平價值虧損4,600,000港元（二零一五年：公平價值收益14,700,000港元），本公司擁有人應佔虧損為32,376,000港元（二零一五年：溢利98,830,000港元）。每股基本虧損為0.56港仙（二零一五年：每股盈利為1.71港仙）。

暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零一六年八月二十三日（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，本公司將由二零一六年八月十八日（星期四）至二零一六年八月二十三日（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二零一六年八月十七日（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22樓）進行登記。

經營業務

郵輪租賃服務

於回顧年度內，本集團於二零一五年七月收購一艘名為「Aegean Paradise」之新郵輪，有關代價為22,888,888美元（相等於約178,533,326港元）。收購事項已於二零一五年十一月三日完成，讓本集團可進一步擴充其郵輪租賃服務，並產生長期收入。「Aegean Paradise」已成功出租予一名獨立第三方，每日租用費為28,000坡元，由二零一六年二月起生效。

連同「Aegean Paradise」所產生之收入，三艘郵輪「Leisure World」、「Amusement World」及「Aegean Paradise」（統稱為「郵輪」）之租賃服務收入為71,113,000港元（二零一五年：65,950,000港元），增加7.8%。於本年度內，由於「Leisure World」及「Amusement World」之新訂及續訂租賃協議所訂之每日租用費有所減少，因此，其租金收入有所減少。因租用費是以新加坡元收取，所以整體租賃收入亦受到新加坡元貶值之影響。在並無有關郵輪作出乾船塢安排之公平價值虧損之情況下，分部溢利改善至54,500,000港元（二零一五年：9,650,000港元）。在上一財政年度，「Leisure World」及「Amusement World」作出乾船塢安排，以致錄得重估虧絀39,962,000港元。於本年度內，並無乾船塢安排，而「Leisure World」及「Amusement World」錄得重估盈餘720,000港元。

整體而言，新加坡之旅遊業維持穩健，本集團有信心郵輪租賃服務在未來將會獲得良好反應。

物業投資

於本年度內，本集團之物業投資收入穩定維持於20,161,000港元（二零一五年：20,214,000港元），包括18,811,000港元之租金收入來自香港物業及1,350,000港元來自新加坡物業。由於香港之投資物業訂立新租約及續租後租金上升，因此，本集團來自香港投資物業之租金收入上升4.5%至18,811,000港元（二零一五年：17,994,000港元）。然而，由於新加坡物業之若干零售單位出現空置情況，因此，來自新加坡投資物業之租金收入下滑39.2%至1,350,000港元（二零一五年：2,220,000港元）。此外，位於香港及新加坡之投資物業整體達到96%（二零一五年：100%）之出租率，表現理想，平均每年租金收益率為3.2%（二零一五年：3.2%）。另一方面，投資物業之公平價值虧損總計為4,600,000港元（二零一五年：公平價值收益14,700,000港元），此乃香港物業之公平價值虧損21,400,000港元與新加坡物業之公平價值收益16,800,000港元抵銷後所得。因此，分部溢利下跌至本年度之8,162,000港元（二零一五年：30,646,000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，在股票市場波動的環境下，該分部錄得負收入59,027,000港元（二零一五年：收入61,747,000港元）。其為(i)出售股權投資之已變現虧損淨額33,891,000港元（二零一五年：已變現收益淨額41,549,000港元）；(ii)按公平價值計入損益的股權投資之未變現虧損淨額44,340,000港元（二零一五年：未變現收益淨額4,497,000港元）；(iii)按公平價值計入損益的股權投資之股息收入16,244,000港元（二零一五年：16,561,000港元）；及(iv)衍生金融工具之公平價值收益2,960,000港元（二零一五年：公平價值虧損860,000港元）。主要由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所致，本集團該分部錄得虧損58,277,000港元（二零一五年：溢利61,714,000港元）。

於二零一六年三月三十一日，本集團按公平價值計入損益的股權投資總計為384,217,000港元。本集團並無持有價值佔本集團資產淨值超過5%之股權投資。有關本集團按公平價值計入損益的股權投資的資料如下：

於香港聯交所 上市之股份名稱 (股份代號)	於二零一六年 三月三十一日		於二零一六年 三月三十一日		於二零一六年 三月三十一日	
	持有股份之數目	持有股份之 百分比	投資成本 千港元	於二零一六年 三月三十一日 之市值 千港元	佔本集團資產 淨值之百分比	
滙豐控股有限公司 (0005)	68,280	0.0003	4,212	3,305	0.23	
恒基兆業地產有限公司 (0012)	60,000	0.0018	2,401	2,859	0.20	
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	32,000	0.0011	2,627	3,035	0.21	
香港交易及結算所有限公司 (0388)	36,460	0.0030	5,901	6,811	0.48	
利豐有限公司 (0494)	3,169,112	0.0377	24,305	14,546	1.02	
中國石油天然氣股份有限公司 (0857)	11,134,400	0.0528	64,863	57,454	4.02	
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	7,218,400	0.0030	42,341	35,731	2.50	
中國移動有限公司 (0941)	282,984	0.0014	26,347	24,464	1.71	
中國工商銀行股份有限公司 (1398)	8,510,000	0.0098	40,627	36,933	2.59	

於香港聯交所 上市之股份名稱 (股份代號)	於二零一六年 三月三十一日		於二零一六年 三月三十一日		於二零一六年
	持有股份之數目	持有股份之 百分比	投資成本 千港元	於二零一六年 三月三十一日 之市值 千港元	三月三十一日 佔本集團資產 淨值之百分比
碧桂園控股有限公司 (2007)	4,100,000	0.0183	12,027	12,628	0.88
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	231,760	0.0031	8,373	8,598	0.60
盈富基金 (2800)	635,100	0.0183	12,260	13,369	0.94
恒大地產集團有限公司 (3333)	540,000	0.0039	2,561	3,235	0.23
雅居樂地產控股有限公司 (3383)	940,000	0.0240	4,232	4,070	0.29
中國銀行股份有限公司 (3988)	7,970,800	0.0095	31,074	25,666	1.80
		於香港之股權投資合計	284,151	252,704	17.70

於新加坡證券交易所 上市之股份名稱 (國際證券號碼)	於二零一六年 三月三十一日 持有股份之數目	於二零一六年	於二零一六年	於二零一六年	於二零一六年
		三月三十一日 持有股份之 百分比	三月三十一日 投資成本 (相等於) 千港元	三月三十一日 之市值 (相等於) 千港元	三月三十一日 佔本集團資產 淨值之百分比
DBS Group Holdings Ltd (SG1L01001701)	220,000	0.0088	21,688	19,456	1.36
Keppel Corporation Limited (SG1U68934629)	720,000	0.0397	33,695	24,136	1.69
Oversea-Chinese Banking Corporation Limited (SG1S04926220)	220,000	0.0054	12,231	11,183	0.78
Singapore Exchange Limited (SG1J26887955)	1,220,000	0.1139	50,069	55,769	3.91
Suntec Real Estate Investment Trust (SG1Q52922370)	600,000	0.0237	6,271	5,779	0.40
United Overseas Bank Limited (SG1M31001969)	140,000	0.0087	15,404	15,190	1.07
			139,358	131,513	9.21
			423,509	384,217	26.91

本集團之股權投資於截至二零一六年三月三十一日止年度之表現的資料如下：

	截至 二零一六年 三月三十一日止 年度出售之 已變現虧損 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日止 年度之未變現 公平價值虧損 千港元	截至 二零一六年 三月三十一日止 年度收取之 股息 千港元
於香港聯交所上市之證券	(28,866)	(25,972)	10,180
於新加坡證券交易所上市之證券	<u>(5,025)</u>	<u>(18,368)</u>	<u>6,064</u>
合計	<u><u>(33,891)</u></u>	<u><u>(44,340)</u></u>	<u><u>16,244</u></u>

已終止經營業務－酒店經營

去年度，於二零一四年五月二十三日，本集團與關連人士訂立有條件買賣協議，以出售其於Batam Resort之全部權益。出售事項構成一項須予披露及關連交易，並已獲獨立股東在本公司於二零一四年七月四日舉行之股東特別大會上批准，而出售事項已於二零一四年七月三十一日完成。因此，酒店經營於本年度及去年度已分類為已終止經營業務。

收購郵輪

於二零一五年七月二十四日，本集團訂立協議備忘錄，以收購一艘於二零一五年七月十七日之估值為27,000,000美元（相等於約210,600,000港元）之郵輪「Aegean Paradise」，有關折讓代價為22,888,888美元（相等於約178,533,326港元）。收購事項已於二零一五年十一月三日完成。有關詳情，敬請參閱本公司日期為二零一五年七月二十四日及二零一五年七月三十一日之公告。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為205,600,000港元（二零一五年：205,105,000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26,539,000港元（二零一五年：29,648,000港元）之信貸融資之擔保額。

本集團資產之抵押

於二零一六年三月三十一日，本集團總值共495,798,000港元(二零一五年：484,822,000港元)之若干土地及樓宇以及投資物業、賬面金額為464,000港元(二零一五年：365,000港元)之應收貿易賬款(租金)以及賬面值為384,217,000港元(二零一五年：383,579,000港元)之按公平價值計入損益的股權投資，已抵押予銀行及證券交易商，以獲取授予本集團343,251,000港元(二零一五年：342,540,000港元)之融資貸款。於二零一六年三月三十一日，本集團已動用26,539,000港元(二零一五年：29,648,000港元)之融資貸款。

流動資金及財政資源

於二零一六年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為708,428,000港元(二零一五年：905,648,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,400,168,000港元(二零一五年：1,455,797,000港元)。

本集團之總債務(即銀行提供之計息貸款之總額)為26,539,000港元(二零一五年：29,648,000港元)。所有貸款均以港元及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402,825,000港元(二零一五年：393,240,000港元)之若干物業按揭及本集團賬面金額為464,000港元(二零一五年：365,000港元)之若干應收貿易賬款(租金)轉讓契約作抵押。

在總債務方面，3,665,000港元(二零一五年：6,578,000港元)須於一年內或應要求償還，3,078,000港元(二零一五年：3,132,000港元)須於第二至第五年內償還，餘額19,796,000港元(二零一五年：19,938,000港元)須於五年後償還。

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)維持於0.02(二零一五年：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。

於報告期末，本集團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。本集團之借貸乃以港元及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其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。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

於二零一六年三月三十一日，本集團在香港之僱員合共為23人。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。於二零一六年三月三十一日，本集團有386,640,000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。

環境政策及表現

本集團致力於建立可持續企業文化，並努力透過節約能源及減少浪費去締造綠色環境。

為減少本集團之生態足印，本集團鼓勵僱員採用雙面印刷及複印。辦公室內設置回收箱，以推動使用再造紙。辦公室內亦推動使用數碼複本，從而節省紙張。

此外，本集團已在其辦公大樓內制訂節約能源措施。本集團建議僱員關掉非使用中的閒置照明、電腦、辦公室設備及空調系統。

遵守有關法律及規例的情況

為保障僱員的權益及福祉，本集團遵守有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視之條例，以及《僱傭條例》、《最低工資條例》及有關本集團僱員職業安全條例的規定。

此外，本集團持續遵守百慕達有關法律及規例、上市規則、香港法例中之《公司條例》及《證券及期貨條例》有關(其中包括)披露資料及企業管治之規定。本集團亦已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。本集團亦致力遵守有關其香港及新加坡業務活動之有關法律及規例。於本年度內，本集團並無發現有任何未遵守對其有重大影響的有關法律及規例的情況。

與持份者的重要關係

本集團明白與主要持份者(包括僱員、顧客及業務伙伴)維持健康關係的重要，從而達成各企業目標。

僱員為本集團最寶貴的資產，作為負責任的僱主，本集團致力與僱員維持良好關係，並提供具競爭力的福利以保留僱員。

至於物業投資及郵輪租賃服務，本集團一直為顧客(即租戶及租用人)提供優質服務，藉以維持長遠業務關係。

本集團與業務伙伴建立良好關係，以達成長期目標。管理層與彼等維持緊密聯繫，並適時與其分享最新業務資訊。於本年度內，本集團與業務伙伴並無任何重大及重要的爭議。

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

本公司於截至二零一六年三月三十一日止年度內，已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則之原則及遵守所有適用之條文。

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二零一六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，二零一六年六月二十九日

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。