

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)

中期業績

截至二零二二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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	5	30,034	35,581
所提供服務成本		<u>(3,273)</u>	<u>(4,021)</u>
毛利		26,761	31,560
其他收入	5	1,937	255
行政及經營開支		(30,268)	(40,572)
匯兌差額，淨額		110	(81)
投資物業之公平價值收益，淨額		1,896	16,454
郵輪之重估虧絀		(10)	(3,070)
出售持有待售的非流動資產的收益		-	714
應收貸款及利息的減值虧損			
撥回／(撥備)，淨額		(1,182)	332
抵債資產的減值虧損撥回／(撥備)		(145)	11
融資成本		<u>(2)</u>	<u>(4)</u>

* 僅供識別

簡明綜合損益表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	附註	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利／(虧損)	6	(903)	5,599
所得稅費用	7	<u>(5,842)</u>	<u>(4,726)</u>
本期間溢利／(虧損)		<u><u>(6,745)</u></u>	<u><u>873</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(8,625)	3,036
非控股權益		<u>1,880</u>	<u>(2,163)</u>
		<u><u>(6,745)</u></u>	<u><u>873</u></u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u><u>(0.15)港仙</u></u>	<u><u>0.05港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(0.15)港仙</u></u>	<u><u>0.05港仙</u></u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)	(6,745)	873
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損：		
匯兌差額：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	<u>(14,415)</u>	<u>(2,288)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
指定為按公平價值計入其他全面 收益的股權投資之公平價值變動	<u>19</u>	<u>(2,194)</u>
本期間其他全面虧損，扣除稅款	<u>(14,396)</u>	<u>(4,482)</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(21,141)</u></u>	<u><u>(3,609)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(21,096)	(1,142)
非控股權益	<u>(45)</u>	<u>(2,467)</u>
	<u><u>(21,141)</u></u>	<u><u>(3,609)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		101,377	110,552
使用權資產		112,423	114,813
投資物業		549,100	556,308
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		2,059	2,040
預付款項及其他應收賬款	11	1,307	556
應收貸款	10	246,753	231,469
非流動資產總額		<u>1,013,019</u>	<u>1,015,738</u>
流動資產			
應收貿易賬款	9	4,452	8,842
應收貸款及利息	10	532,162	505,829
預付款項、按金及其他應收賬款	11	4,971	5,613
抵債資產		42,191	53,358
按公平價值計入損益的股權投資		82,410	80,075
可收回稅項		–	33
現金及現金等價物		413,058	401,548
流動資產總額		<u>1,079,244</u>	<u>1,055,298</u>
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金	12	19,017	22,068
租賃負債		136	134
應繳稅項		4,359	169
應付中間控股公司款項		80,000	40,000
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		71,823	71,823
流動負債總額		<u>175,335</u>	<u>134,194</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二二年九月三十日

		二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>903,909</u>	<u>921,104</u>
總資產減流動負債		<u>1,916,928</u>	<u>1,936,842</u>
非流動負債			
已收按金	12	1,216	1,447
租賃負債		3	72
遞延稅項負債		<u>19,096</u>	<u>17,569</u>
非流動負債總額		<u>20,315</u>	<u>19,088</u>
資產淨額		<u><u>1,896,613</u></u>	<u><u>1,917,754</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本		14,451	14,451
儲備		<u>1,544,157</u>	<u>1,565,253</u>
非控股權益		<u>1,558,608</u>	<u>1,579,704</u>
		<u>338,005</u>	<u>338,050</u>
權益總額		<u><u>1,896,613</u></u>	<u><u>1,917,754</u></u>

附註：

1. 公司資料

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文統稱為「本集團」)截至二零二二年九月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表乃根據董事於二零二二年十一月二十四日所通過之決議案而獲授權刊發。

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

本公司之主要業務包括投資控股及證券買賣。其附屬公司之主要業務包括放債、郵輪租賃服務、物業投資及證券買賣。

本公司為New Century Investment Pacific Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)之附屬公司。New Century Investment Pacific Limited乃Huang Group (BVI) Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)之間接全資附屬公司。董事認為，由一項全權信託實益及全資擁有之Huang Group (BVI) Limited乃本公司之最終控股公司。

2. 編製基準

中期簡明綜合財務報表是未經審核，並按照香港會計師公會發佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核中期簡明綜合財務報表並無包括年度綜合財務報表所需的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

除非另外說明，未經審核中期簡明綜合財務資料以港元列報，所有金額進位至最接近的千元(「千港元」)。

3. 更改會計政策及披露

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二二年三月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策相同，惟於本期間的財務資料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」）除外。

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架的引用
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：預定使用前的收益
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則年度改進 (二零一八年至二零二零年)	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附的示例及香港會計 準則第41號之修訂

經修訂的香港財務報告準則的性質及影響在下文描述：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂對先前的編製和列報財務報表的框架的引用更換為對於二零一八年六月發出的財務報告概念框架的引用，而並無顯著改變其要求。修訂亦為香港財務報告準則第3號的確認原則增加了一項例外情況，讓實體可引用概念框架來確定什麼構成資產或負債。例外情況指明，對於原應屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號範圍內的負債和或有負債，如果其為單獨發生而不是在企業合併中承擔的，應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第21號，而不是參考概念框架。此外，修訂澄清或有資產不符合在購買日確認的條件。本集團已對二零二二年四月一日或其後發生的業務合併按未來適用法採用修訂。由於本期間並無產生修訂範圍所觸及或然資產、負債及或然負債的企業合併，故該等修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 就進行將物業、廠房及設備項目達到管理層預定使用模式之所需地點及條件而產生之物品，香港會計準則第16號之修訂禁止實體從該物業、廠房及設備之成本中扣除出售該等物品所得之收益。相反，實體需在損益中確認出售任何該等物品之收益及相關成本。本集團已對二零二一年四月一日或其後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯採用該等修訂。由於二零二一年四月一日或其後並無物業、廠房及設備在可供使用時產生銷售物品，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 就評估合約是否屬於香港會計準則第37號下之虧損性合約，香港會計準則第37號之修訂釐清履行合約之成本包含與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本(例如，直接人工及材料)，以及與履行該合約直接相關之其他分攤成本(例如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊費用分攤，以及合約管理及監督成本之分攤)。一般及行政費用因與合約沒直接關係，所以並不包括在內，惟合約訂明能向對方收取費用除外。本集團已按未來適用法對截至二零二二年四月一日尚未履行其所有義務之合約應用該等修訂。該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 香港財務報告準則年度改進(二零一八年至二零二零年)載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附的示例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之修訂詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：澄清了在實體評估新的或修改後的金融負債的條款是否與原有金融負債的條款存在實質性差異時所包含的費用。這些費用僅包括在借款人和貸款人之間已支付或已收取的費用，其中包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已對二零二二年四月一日或其後修改或交換的金融負債按未來適用法採用修訂。由於本集團金融負債於本期間並無修改，故該等修訂對本集團之財務狀況或表現並無任何影響。
 - 香港財務報告準則第16號租賃：刪除了香港財務報告準則第16號隨附的示例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款的說明，以解決在應用香港財務報告準則第16號時，對租賃激勵進行會計處理的潛在混淆。

4. 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) 放債分部從事於提供按揭貸款及無抵押私人貸款；
- (b) 郵輪租賃服務分部從事於提供郵輪租賃服務；
- (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，惟該計量並不包括銀行利息收入、出售持有待售的非流動資產的收益、企業收入，以及企業開支。

分部間的銷售，參照向第三方銷售所採用的售價，按照當時現行的市場價格進行交易。

	放債		郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		合計	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
分部收入										
外界客戶之收入	34,538	31,624	1,015	-	7,753	7,795	(13,272)	(3,838)	30,034	35,581
分部間的銷售	-	-	-	-	1,535	1,535	-	-	1,535	1,535
其他收入	804	11	-	-	24	76	-	-	828	87
	<u>35,342</u>	<u>31,635</u>	<u>1,015</u>	<u>-</u>	<u>9,312</u>	<u>9,406</u>	<u>(13,272)</u>	<u>(3,838)</u>	<u>32,397</u>	<u>37,203</u>
對賬：										
撤銷分部間的銷售									(1,535)	(1,535)
									<u>30,862</u>	<u>35,668</u>
分部業績	<u>28,152</u>	<u>26,341</u>	<u>(11,992)</u>	<u>(27,462)</u>	<u>7,926</u>	<u>22,529</u>	<u>(13,287)</u>	<u>(3,857)</u>	<u>10,799</u>	<u>17,551</u>
對賬：										
銀行利息收入									661	161
出售持有待售的非流動資產的收益									-	714
企業及其他未分配收入									448	7
企業及其他未分配開支									(12,811)	(12,834)
除稅前溢利／(虧損)									<u>(903)</u>	<u>5,599</u>

5. 收入及其他收入

收入指期內按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入、租賃服務收入、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，淨額，以及按公平價值計入損益的股權投資之股息收入。

收入及其他收入之分析如下：

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入		
按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入	34,538	31,624
租賃服務收入	1,015	—
投資物業之租金收入總額	7,753	7,795
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值虧損，淨額	(18,579)	(8,022)
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	5,307	4,184
	<u>30,034</u>	<u>35,581</u>
其他收入		
銀行利息收入	661	161
政府補助(附註)	1,271	—
其他	5	94
	<u>1,937</u>	<u>255</u>

附註：

此包括保就業計劃及科技券計劃下收取香港特別行政區政府(「香港特區政府」)之政府補助。該等政府補助並無附有已獲本集團確認的未履行條件或其他偶發事項。

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
所提供服務成本*	3,273	4,021
物業、廠房及設備之折舊*	3,921	5,373
使用權資產之折舊	2,389	2,416
僱員福利開支(包括董事酬金)	9,114	8,785
應收貸款及利息的減值虧損撥備／(撥回)，淨額	1,182	(332)
抵債資產的減值虧損撥備／(撥回)	145	(11)
郵輪租用人之特別補助	9,814	20,248

* 上述折舊包括扣自所提供服務成本的郵輪折舊金額3,273,000港元(二零二一年：4,021,000港元)。

7. 所得稅

於本期間，香港利得稅乃就在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%(二零二一年：16.5%)之稅率撥備，惟根據利得稅兩級制，本集團一家附屬公司為合資格實體。該附屬公司首2,000,000港元(二零二一年：2,000,000港元)的應課稅溢利將按8.25%(二零二一年：8.25%)的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按16.5%(二零二一年：16.5%)的稅率徵稅。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計算。

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	4,245	4,000
即期－其他地區		
本期間費用	70	—
遞延稅項	1,527	726
本期間稅項費用總額	5,842	4,726

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)金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本期間溢利／(虧損)及於本期間已發行普通股數目5,780,368,705股(二零二一年：5,780,368,705股)計算。

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月，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：

	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
盈利／(虧損)		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時使用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利／(虧損)	<u>(8,625)</u>	<u>3,036</u>
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
股份		
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時使用之 期內已發行普通股數目	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,780,368,705</u>

9. 應收貿易賬款

本集團與客戶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。每一客戶享有信貸上限。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約9,926,000港元(二零二二年三月三十一日：11,546,000港元)之按金。除4,097,000港元(二零二二年三月三十一日：8,176,000港元)的應收證券交易商的貿易賬款按浮動利率計息外，所有應收貿易賬款的逾期金額按固定利率計息。

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：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	4,362	8,706
一至兩個月	45	136
兩至三個月	45	—
	<u>4,452</u>	<u>8,842</u>

於各報告日期，本集團採用撥備矩陣計量預期信用損失，以進行減值分析。損失形態類似的不同客戶分部會進行分組，撥備率以分組的逾期日數為基礎。有關計算反映概率加權結果以及於報告日期可得有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理且有依據的信息。一般而言，應收貿易賬款如逾期超過一年及並無進行任何強制執行活動，就會撇銷。

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計提預期信用損失撥備，其允許對所有應收貿易賬款確認整個存續期預期損失撥備。就上述各組別的應收貿易賬款而言，本集團應收貿易賬款的預期信用損失率不高。

於二零二二年九月三十日，本集團並無將任何應收貿易賬款作為獲授銀行融資的抵押（二零二二年三月三十一日：121,000港元）。

10. 應收貸款及利息

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收按揭貸款及利息	765,904	725,087
減：應收按揭貸款及利息的減值虧損撥備	(753)	—
	<u>765,151</u>	<u>725,087</u>
應收無抵押私人貸款及利息	15,972	13,990
減：應收無抵押私人貸款及利息的減值虧損撥備	(2,208)	(1,779)
	<u>13,764</u>	<u>12,211</u>
應收貸款及利息，已扣除撥備	778,915	737,298
減：非流動部分	(246,753)	(231,469)
	<u>532,162</u>	<u>505,829</u>
流動部分	<u>532,162</u>	<u>505,829</u>

本集團的應收貸款及利息乃源自於香港提供按揭貸款及無抵押私人貸款之放債業務，並以港元為結算單位。

於二零二二年九月三十日，除15,972,000港元（二零二二年三月三十一日：13,990,000港元）的應收貸款及利息乃無抵押、計息及按與客戶協定的指定期間內償還外，所有應收貸款及利息均由客戶提供的抵押品作抵押、計息及按與客戶協定的指定期間內償還。在各報告日期的信貸風險最高風險為上述應收貸款及利息的賬面值。

於各報告期末應收貸款及利息根據到期日(已扣除撥備)之到期期間如下：

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	532,162	505,829
一年以上及五年之內	193,239	185,149
五年以上	53,514	46,320
	<u>778,915</u>	<u>737,298</u>

11. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	1,476	1,963
按金及其他應收賬款	4,802	4,206
	<u>6,278</u>	<u>6,169</u>
減：非流動部分	(1,307)	(556)
流動部分	<u>4,971</u>	<u>5,613</u>

按金及其他應收賬款主要為租金按金、大廈管理費按金以及代借款人支付的專業費用。如適用，本集團於各報告日期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，以反映當前狀況及未來經濟狀況預測(如適當)。

上述結餘內所包含的金融資產乃有關在近期並無拖欠款項及逾期款項記錄的應收賬款。於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日，虧損撥備被評估為不大。

12. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零二二年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二二年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應計款項	1,815	1,917
其他應付賬款及已收按金	<u>18,418</u>	<u>21,598</u>
	20,233	23,515
分類為非流動負債的部分	<u>(1,216)</u>	<u>(1,447)</u>
流動部分	<u><u>19,017</u></u>	<u><u>22,068</u></u>

其他應付賬款為不計息及一般須於九十日內償還。

中期股息

董事會不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付中期股息(二零二一年：無)。

管理層討論與分析

由於香港的經濟前景不明朗，二零二二年的恒生指數創下十多年來的最低水位，甚至曾經跌破了15,000點大關。除了來自外部因素的影響，包括利率上升、通貨膨脹及地緣政治緊張局勢，香港政府發佈的最新預先估計指出，香港的本地生產總值於七月至九月期間暴跌4.5%，連續第三季錄得收縮。

截至二零二二年九月三十日止六個月(「本期間」)，放債分部仍然是本集團的核心溢利來源。然而，在悲觀的氣氛底下，物業投資分部錄得溢利下降及證券買賣分部錄得虧損增加。此外，縱使旅遊限制在本期間逐漸放寬，惟本集團的郵輪租賃服務分部仍未從疫情中恢復過來。

財務回顧

收入

於本期間，本集團之收入為30,034,000港元，較上個期間之35,581,000港元減少15.6%。收入減少乃主要由於證券買賣業務之負收入增加9,434,000港元，由上個期間之3,838,000港元增至本期間之13,272,000港元，惟(i)放債業務之利息收入增加9.2%，由上個期間之31,624,000港元增至本期間之34,538,000港元及(ii)來自郵輪租賃服務業務的租賃服務收入1,015,000港元(二零二一年：無)。

所提供服務成本

所提供服務成本為郵輪「Aegean Paradise」於本期間之折舊3,273,000港元(二零二一年：4,021,000港元)。

其他收入

於本期間錄得其他收入為1,937,000港元(二零二一年：255,000港元)。其他收入增加乃主要由於(i)來自香港特區政府防疫抗疫基金的保就業計劃之政府補助金額911,000港元(二零二一年：無)；(ii)來自香港特區政府創新及科技基金的科技券計劃之政府補助金額360,000港元(二零二一年：無)；及(iii)銀行利息收入由上個期間之161,000港元增至本期間之661,000港元。

行政及經營開支

行政及經營開支主要包括(i)郵輪租用人之特別補助；(ii)僱員福利開支(包括董事酬金)；(iii)物業、廠房及設備(不包括郵輪)之折舊；(iv)廣告及推廣開支；(v)核數師酬金；及(vi)其他行政開支。

於本期間，本集團產生行政及經營開支30,268,000港元，較上個期間之40,572,000港元減少25.4%。行政及經營開支減少乃主要由於向郵輪租用人之特別補助由上個期間之20,248,000港元減少10,434,000港元至本期間之9,814,000港元。

郵輪之重估虧絀

於本期間，本集團錄得來自郵輪「Aegean Paradise」之重估虧絀10,000港元(二零二一年：3,070,000港元)。

投資物業之公平價值收益，淨額

於本期間，投資物業之公平價值收益淨額為1,896,000港元(二零二一年：16,454,000港元)，其乃來自新加坡投資物業之公平價值收益7,896,000港元(二零二一年：15,054,000港元)及香港投資物業之公平價值虧損6,000,000港元(二零二一年：公平價值收益1,400,000港元)之淨影響。

出售持有待售的非流動資產的收益

於上個期間，郵輪「Leisure World」已於二零二一年五月二十五日以代價約3,592,000美元(相等於約27,909,000港元)出售。錄得出售收益714,000港元，而包括在資產重估儲備內本集團應佔的有關已變現重估盈餘總額4,730,000港元已於去年同期轉撥入保留溢利。

應收貸款及利息的減值虧損撥回／(撥備)，淨額

減值虧損為應收貸款及利息的預期信用損失(「預期信用損失」)。預期信用損失的計量是根據違約概率、違約損失率(即損失在發生違約時的大小)、應收貸款及利息的歷史拖欠比例、抵押品價值、有關經濟指標的前瞻性信息，以及債務人的特定調整因素。

於本期間，本集團錄得應收貸款及利息之減值虧損撥備淨額為1,182,000港元(二零二一年：撥備撥回淨額332,000港元)。

以下為按揭貸款及無抵押私人貸款截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月所產生應收貸款及利息之減值虧損撥回／(撥備)，淨額的明細：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
按揭貸款	(753)	—
無抵押私人貸款	(429)	332
	<u>(1,182)</u>	<u>332</u>

抵債資產之減值虧損撥回／(撥備)

於本期間，本集團錄得按揭貸款抵債資產之減值虧損撥備145,000港元(二零二一年：超額撥備撥回11,000港元)。

本期間溢利／(虧損)

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損8,625,000港元，而上個期間則錄得本公司擁有人應佔溢利3,036,000港元。儘管向郵輪租用人支付之特別補助減少10,434,000港元至9,814,000港元(二零二一年：20,248,000港元)，業績由盈轉虧乃主要由於(i)投資物業之公平價值收益減少14,558,000港元至1,896,000港元(二零二一年：16,454,000港元)及(ii)證券買賣業務之虧損增加9,430,000港元至13,287,000港元(二零二一年：3,857,000港元)所致。

業務回顧

放債

本集團致力於向個人或公司提供按揭貸款，此等貸款是以位於香港的房地產(包括住宅、商業及工業物業、村屋以及泊車位)作為第一法定押記。於本期間，本集團已向個人或公司授出的按揭貸款本金額介乎300,000港元至41,000,000港元(二零二一年：1,000,000港元至21,300,000港元)，年利率介乎8.0%至13.5%(二零二一年：年利率8.0%至12.5%)，而到期日則由十二至二百四十個月(二零二一年：十二至二百四十個月)。

本集團亦向個人（主要為根據居者有其屋計劃及租者置其屋計劃而擁有房地產資產的人士以及私人住宅物業的擁有人）提供一小部分無抵押私人貸款。於本期間，本集團已向個人授出的無抵押私人貸款本金額介乎300,000港元至1,200,000港元（二零二一年：200,000港元至1,000,000港元），年利率介乎18.0%至21.0%（二零二一年：年利率18.0%至23.0%），而到期日則由三十六至一百二十個月（二零二一年：四十八至一百二十個月）。

於二零二二年九月三十日，本集團有應收貸款及利息為778,915,000港元，與二零二二年三月三十一日的737,298,000港元相比，增加5.6%。當中，有115名（二零二二年三月三十一日：118名）按揭貸款客戶，其應收貸款及利息為765,151,000港元（二零二二年三月三十一日：725,087,000港元）及有33名（二零二二年三月三十一日：32名）無抵押私人貸款客戶，其應收貸款及利息為13,764,000港元（二零二二年三月三十一日：12,211,000港元），分別佔98.2%（二零二二年三月三十一日：98.3%）及1.8%（二零二二年三月三十一日：1.7%）。

就於二零二二年九月三十日之本集團應收貸款及利息778,915,000港元（二零二二年三月三十一日：737,298,000港元）而言，來自最大客戶及五大客戶的應收貸款及利息分別佔8.5%（二零二二年三月三十一日：9.0%）及25.6%（二零二二年三月三十一日：24.1%）。

於本期間，本集團錄得利息收入增加9.2%至34,538,000港元，而上個期間則為31,624,000港元。按揭貸款的利息收入由上個期間之29,725,000港元增加10.9%至本期間之32,964,000港元，而無抵押私人貸款的利息收入則由上個期間之1,899,000港元減少17.1%至本期間之1,574,000港元。按揭貸款的利息收入增加，主要由於應收按揭貸款的平均結餘增加。無抵押私人貸款的利息收入減少，主要由於應收無抵押私人貸款的平均結餘減少。

於報告期末，本集團委聘獨立專業估值師，根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信用損失模式評估應收貸款及利息的減值虧損撥備。

由於香港物業市場疲弱導致按揭物業價值下跌，以及歸類為第三階段（信用減值）的無抵押私人貸款增加，應收貸款及利息的減值虧損撥備1,182,000港元已確認為本期間開支（二零二一年：撥回撥備332,000港元）。

於本期間，該分部錄得溢利增加6.9%至28,152,000港元（二零二一年：26,341,000港元）。

郵輪租賃服務

自二零二零年三月十七日起，經歷近兩年暫停郵輪營運之後，旗下郵輪「Aegean Paradise」終於在二零二二年一月二十二日返回到馬來西亞港口，標誌著本集團從郵輪行業的嚴重打擊中局部恢復，本集團對此感到非常振奮。於郵輪復航時，馬來西亞政府只批准郵輪以一半載客量試運，隨後於二零二二年五月一日起全面復常至100%載客量。根據「Aegean Paradise」的租用協議，只在郵輪投入營運，且每日上船人數（包括所有船員及乘客）達到最高載客量的60%（即960人）或以上時，租用人方需向本集團支付每日租用費。否則，本集團無權獲得每日租用費，並需要向租用人支付每日10,000坡元的特別補助，用作郵輪的例行保養。

於本期間，郵輪僅九日有至少960人上船，為此帶來1,015,000港元（二零二一年：無）租賃服務收入，以及本集團支付9,814,000港元（二零二一年：20,248,000港元）的特別補助。

鑒於上述因素，郵輪租賃服務分部的虧損由上個期間之27,462,000港元大幅下降56.3%至本期間之11,992,000港元。

物業投資

自疫情爆發以來，商業物業的不景氣已成為全球現象，尤其是在香港，其嚴謹的2019冠狀病毒病防疫政策將香港與其他主要金融中心甚至中國大陸隔絕。本集團無可避免地受到影響，及其香港投資物業錄得公平價值虧損。然而，受惠於多元化物業投資組合，本集團新加坡物業錄得公平價值增加。此外，由於及時調整租金以留住租戶，本集團繼續取得頗高的平均出租率，使本期間之分部收入保持穩定。

於本期間，本集團物業投資的分部收入為7,753,000港元（二零二一年：7,795,000港元），其中包括來自香港投資物業的6,668,000港元（二零二一年：6,914,000港元）及來自新加坡投資物業的1,085,000港元（二零二一年：881,000港元）。

與上個期間相比，縱然向旺角置富樓一商舖單位的租戶提供較短期的臨時租金寬減，來自香港投資物業的租金收入仍有所減少，此乃主要由於(i)位於葵涌葵涌廣場眾多商舖單位之單一最大租戶之租約於二零二二年六月到期後，向後來新的個別租戶收取較低租金及(ii)從二零二二年四月起，位於尖沙咀嘉芙中心辦公室單位的續訂租約租金下調。

來自新加坡投資物業的租金收入有所增加，主要由於若干受保育店舖的租約於二零二二年三月到期後，向同一租戶收取的租金增加。

在各報告期末，投資物業按公平價值進行重估。於本期間，投資物業錄得公平價值收益淨額1,896,000港元(二零二一年：16,454,000港元)。於本期間，於香港之投資物業錄得公平價值虧損6,000,000港元(二零二一年：公平價值收益1,400,000港元)，而於新加坡之投資物業於本期間則錄得公平價值收益7,896,000港元(二零二一年：15,054,000港元)。

該分部錄得溢利由上個期間之22,529,000港元大幅減少64.8%至本期間之7,926,000港元。

於本期間，本集團投資物業的平均出租率達至99.0%(二零二二年三月三十一日：98.8%)，而平均年租金收益率為2.8%(二零二二年三月三十一日：3.0%)。

證券買賣

本集團之證券組合包括香港股票市場之藍籌股。

證券買賣分部錄得虧損增加9,430,000港元，由上個期間之3,857,000港元增至本期間之13,287,000港元。虧損主要由於按公平價值計入損益的股權投資之公平價值虧損18,579,000港元(二零二一年：8,022,000港元)以及扣除按公平價值計入損益的股權投資之股息收入5,307,000港元(二零二一年：4,184,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團之按公平價值計入損益的股權投資為82,410,000港元（二零二二年三月三十一日：80,075,000港元）。本集團並無持有其市場價值佔本集團資產淨值超過5%的個別股權投資。本集團於二零二二年九月三十日之股權投資之詳情載列如下：

於香港聯交所上市之股份名稱 (股份代號)	持有股份 之數目	持有股份 之百分比	投資成本 千港元	市值 千港元	佔本集團 資產淨值 之百分比
長江和記實業有限公司 (0001)	150,000	0.0039	8,219	6,510	0.34
電能實業有限公司 (0006)	60,000	0.0028	2,659	2,364	0.13
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	4,600,000	0.0019	25,082	20,838	1.10
中國移動有限公司 (0941)	340,000	0.0017	16,962	16,932	0.89
長江基建集團有限公司 (1038)	100,000	0.0040	4,725	4,005	0.21
長江實業集團有限公司 (1113)	130,000	0.0036	6,663	6,130	0.32
中國平安保險(集團)股份 有限公司 (2318)	240,000	0.0032	12,243	9,408	0.50
盈富基金 (2800)	160,000	0.0027	3,257	2,859	0.15
中國銀行股份有限公司 (3988)	5,200,000	0.0062	14,672	13,364	0.71
			94,482	82,410	4.35
			按公平價值計入損益的股權投資合計		

或然負債

於二零二二年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為70,000,000港元(二零二二年三月三十一日：130,000,000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信貸融資的擔保額(二零二二年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二二年九月三十日，本集團賬面淨值合共115,727,000港元(二零二二年三月三十一日：118,075,000港元)之位於信德中心的自用辦公室單位及泊車位，以及公平價值82,410,000港元(二零二二年三月三十一日：80,075,000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128,724,000港元(二零二二年三月三十一日：171,610,000港元)之融資貸款。於二零二二年九月三十日，本集團並無動用任何融資貸款(二零二二年三月三十一日：無)。

流動資金及財政資源

本集團維持良好之財務狀況。於二零二二年九月三十日，本集團之流動資產淨額為903,909,000港元(二零二二年三月三十一日：921,104,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,558,608,000港元(二零二二年三月三十一日：1,579,704,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團的現金及現金等價物為413,058,000港元(二零二二年三月三十一日：401,548,000港元)，主要以港元、新加坡元及美元持有。

本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款於二零二二年九月三十日約71,823,000港元(二零二二年三月三十一日：約71,823,000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。

於二零二二年九月三十日，本集團有應付中間控股公司款項80,000,000港元(二零二二年三月三十一日：40,000,000港元)，並為無抵押、免息及須應要求償還。

本集團已採取嚴謹之成本控制措施，以監察日常經營及行政開支。管理層將會繼續以謹慎方式密切審視本集團之財務資源，並尋找潛在金融機構提供融資及股權資金方面之機會。經考慮本集團目前之財務資源，本公司董事(「董事」)相信，本集團將會有足夠資金供其持續經營及發展之用。

資本負債比率

於二零二二年九月三十日，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9.7%（二零二二年三月三十一日：7.1%）。總債務指本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付中間控股公司款項及租賃負債。

主要風險及不明朗因素

股權價格風險

本集團面對因其證券投資所產生的股權價格風險，有關投資在香港聯交所上市，並於報告期末按市場所報價格計算。管理層透過監察價格變動及可能會影響證券價值之市場狀況的變化去管理此類風險，並將會考慮採取適當行動，以儘量減低風險。

外匯風險

本集團大部分收入及成本均以港元及新加坡元為結算單位。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。本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款以美元為結算單位。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。

信貸風險

本集團主要專注於與優質客戶進行貸款及／或租賃交易，並取得足夠之抵押品及／或按金，以減低因違約而導致蒙受財務損失的風險。為進行交易之前，本集團將進行盡職審查，包括（但不限於）對客戶的身份核查、信用報告及法律搜查，以及土地查冊及對按揭物業進行最新估值（如適用）。

本集團設有不同等級的貸款委員會（成員包括董事及高級管理層），以批准及提供不同的貸款與估值比率及所需的不同貸款金額的貸款產品。本集團將繼續以持續基礎監察物業市場及相關按揭貸款組合之抵押品價值，並將採取合適風險應對。透過本公司審核委員會，本集團對內部監控系統進行檢討，並無發現可能影響放債業務運作的重大問題。

在有需要時，本集團會考慮採取法律行動，作為收回違約債項之方法。此外，本集團在各報告期末審視各個別債項之可收回情況，包括(但不限於)應收租金、應收按揭貸款及利息，以及應收無抵押私人貸款及利息，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。董事認為，本集團內部監控系統是有效及足夠。

持有重大投資、重要收購及出售

於本期間，本集團並無持有任何重大投資、重要收購及出售。

購股權計劃

本公司股東於二零一二年九月四日舉行之本公司股東週年大會上批准及採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，購股權計劃之目的乃向為本集團營運成功作出貢獻之合資格參與者給予鼓勵及回報。參與者為本公司任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)及本集團之僱員及本公司董事會按其絕對酌情認為曾經或將會向本集團作出貢獻之任何顧問(無論是否專業)、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理人、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、推銷商及本集團任何成員公司之服務供應商。

購股權計劃已於二零二二年九月三日屆滿。此後將不得根據購股權計畫提供進一步的購股權，惟已批授的購股權仍然有效，除非購股權失效或屆滿則另作別論。

於本期間，根據購股權計劃，16,000,000份購股權已失效。總金額776,000港元已在購股權失效後從購股權儲備中轉撥至保留溢利。

於二零二二年九月三十日，根據購股權計劃，本公司有116,800,000份購股權尚未行使。倘若悉數行使該等購股權，本公司將會收取額外股本292,000港元及股份溢價22,688,000港元(未扣除發行開支)。於二零二二年九月三十日，根據購股權計劃，尚未行使購股權總數為116,800,000份，佔本公司已發行股份總數約2.0%。

僱員及薪酬

於二零二二年九月三十日，本集團之僱員合共30名（二零二二年三月三十一日：31名），包括執行董事，但不包括獨立非執行董事。於本期間，僱員福利開支（包括董事酬金）為9,114,000港元（二零二一年：8,785,000港元）。僱員及董事之薪酬福利乃參考市場狀況以及個人及本集團之表現而定期檢討。本集團提供之員工福利計劃包括加薪、強制性公積金計劃、醫療保險、購股權計劃及酌情花紅。

報告期後事項

前執行董事余偉文先生曾於二零二二年七月一日辭去本公司職務，惟已於二零二二年十一月一日重新加盟本公司，並獲委任為執行董事及易提款財務有限公司（本公司之間接非全資附屬公司）之營運總裁。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十一月一日之公告。

前景

鑒於香港現時的經濟狀況及全球經濟極有可能出現衰退，預計未來數年，所有業務仍將面臨巨大壓力。因此，本集團將繼續謹慎行事，明智地管理其在放債業務及物業投資與證券買賣的業務策略。

隨著陸續開放邊境，加上疫情開始穩定，本集團將盡力在充滿挑戰的環境中尋找並抓住新的投資機會，為股東帶來持久的回報。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零二二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、贖回或出售本公司之任何上市證券。

企業管治

本公司於截至二零二二年九月三十日止六個月內，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，彼等均確認於截至二零二二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

截至二零二二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發佈的《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二零二二年九月三十日止六個月之中期報告。

代表董事會
主席
黃偉傑

香港，二零二二年十一月二十四日

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。