

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

截至二零二三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」)截至二零二三年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績。

中期簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	43,772	29,019
其他收入	5	7,092	1,937
行政及經營開支		(21,507)	(20,432)
匯兌差額，淨額		(547)	(2)
投資物業之公平價值收益，淨額		8,320	1,896
應收貸款及利息的減值虧損			
撥回／(撥備)，淨額		339	(1,182)
抵債資產的減值虧損撥備，淨額		(353)	(145)
融資成本		(1)	(2)
持續經營業務產生的除稅前溢利	6	37,115	11,089
所得稅費用	7	(5,599)	(5,842)

* 僅供識別

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
本期間持續經營業務產生的溢利		31,516	5,247
已終止經營業務	8		
本期間一項已終止經營業務產生的虧損		(531)	(11,992)
出售附屬公司的收益	14	9,834	—
本期間溢利／(虧損)		<u>40,819</u>	<u>(6,745)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		25,630	(8,625)
非控股權益		<u>15,189</u>	<u>1,880</u>
		<u>40,819</u>	<u>(6,745)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股 盈利／(虧損)	9		
基本			
— 本期間溢利／(虧損)		<u>0.44港仙</u>	<u>(0.15)港仙</u>
— 持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>0.35港仙</u>	<u>(0.03)港仙</u>
攤薄			
— 本期間溢利／(虧損)		<u>0.44港仙</u>	<u>(0.15)港仙</u>
— 持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>0.35港仙</u>	<u>(0.03)港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

	附註	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)		40,819	(6,745)
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		(5,720)	(14,415)
於本期間出售境外經營業務的重新 分類調整	14	(9,487)	—
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損淨額		(15,207)	(14,415)
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益：			
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		220	19
本期間其他全面虧損，扣除稅款		(14,987)	(14,396)
本期間全面收益／(虧損)總額		<u>25,832</u>	<u>(21,141)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		14,499	(21,096)
非控股權益		11,333	(45)
		<u>25,832</u>	<u>(21,141)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		116,148	118,900
投資物業		550,760	547,700
指定為按公平價值計入其他全面收益 的股權投資		3,205	2,985
預付款項及其他應收賬款	12	459	546
應收貸款	11	145,775	167,711
非流動資產總額		<u>816,347</u>	<u>837,842</u>
流動資產			
應收租賃款	10	1,078	357
應收證券交易商的款項		9,264	27
應收貸款及利息	11	633,899	655,712
預付款項、按金及其他應收賬款	12	6,856	6,976
應收本集團附屬公司之非控股股東的款項		2	–
抵債資產		112,085	58,133
按公平價值計入損益的股權投資		15,054	–
現金及現金等價物		447,659	456,010
分類為持有待售的出售集團的資產		<u>1,225,897</u>	<u>1,177,215</u>
流動資產總額		<u>–</u>	<u>66,317</u>
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金	13	7,063	8,405
租賃負債		3	72
應繳稅項		6,323	1,291
應付中間控股公司的款項		80,000	80,000
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		24,087	71,823
與分類為持有待售的資產直接相關的負債		<u>117,476</u>	<u>161,591</u>
流動負債總額		<u>–</u>	<u>21,333</u>
流動負債總額		<u>117,476</u>	<u>182,924</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二三年九月三十日

	附註	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>1,108,421</u>	<u>1,060,608</u>
總資產減流動負債		<u>1,924,768</u>	<u>1,898,450</u>
非流動負債			
已收按金	13	1,220	1,184
遞延稅項負債		<u>18,242</u>	<u>17,792</u>
非流動負債總額		<u>19,462</u>	<u>18,976</u>
資產淨額		<u><u>1,905,306</u></u>	<u><u>1,879,474</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>1,548,195</u>	<u>1,533,696</u>
非控股權益		<u>1,562,646</u>	<u>1,548,147</u>
		<u>342,660</u>	<u>331,327</u>
權益總額		<u><u>1,905,306</u></u>	<u><u>1,879,474</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」)截至二零二三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二零二三年十一月二十二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。於二零二三年三月，董事決定出售本公司之一間間接非全資附屬公司Kingston Maritime Limited(「KML」)，該公司僅從事郵輪租賃服務。自此之後，本集團已終止其郵輪租賃服務業務。KML之出售事項已於二零二三年四月二十八日完成。隨附的中期簡明綜合財務報表及比較數字已重新列報，以單獨反映已終止經營業務的業績。

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

截至二零二三年九月三十日止六個月的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，並應與本集團截至二零二三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二零二三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新制訂和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17號	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號之修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	於單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－第二支柱模式規則

適用於本集團的新制訂和經修訂的香港財務報告準則的性質及影響在下文描述：

- (a) 香港會計準則第1號之修訂要求實體披露重要會計政策資料，而非重大會計政策。當會計政策連同實體財務報表中的其他信息一併被考慮時，如果能夠基於合理預期認為該會計政策會影響主要財務報表使用者基於通用財務報表所作出的決定時，則該項會計政策是重要的。香港財務報告準則實務公告第2號之修訂為實體在應用會計政策披露的重要性概念時提供了非強制性指引。本集團已由二零二三年四月一日起應用修訂。修訂對本集團之中期簡明綜合財務資料並無任何影響，但預期會影響到本集團全年綜合財務報表內的會計政策披露。
- (b) 香港會計準則第8號之修訂澄清了會計估計變動和會計政策變動的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該修訂同時澄清了實體如何使用計量技術和輸入值建立會計估計。本集團已將該等修訂應用於二零二三年四月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策與修訂一致，因此，修訂對本集團之財務狀況及表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第12號之修訂於單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項收窄了香港會計準則第12號中初始確認豁免的適用範圍，不再適用於產生同等應課稅和可扣除暫時性差異的交易，如租賃及棄置義務。因此，實體被要求對這些交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(但須有足夠的應課稅溢利)和遞延稅項負債。本集團已將修訂應用於二零二二年四月一日與租賃相關的暫時性差異，任何累積影響於當日以調整保留溢利或權益的其他部分(如適用)的結餘的方式確認。此外，本集團已以未來適用法將修訂應用於二零二二年四月一日或之後所發生租賃以外的交易(如有)。

在首次應用該等修訂時，於二零二二年四月一日，本集團已(i)就與租賃負債相關的所有可扣除暫時性差異確認遞延稅項資產(但須有足夠的應課稅溢利)，及(ii)就與使用權資產相關的所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債。

採用香港會計準則第12號之修訂對截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月的母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收益以及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (d) 香港會計準則第12號之修訂*國際稅務改革—第二支柱模式規則*，在確認及披露因實施經濟合作與發展組織發佈的第二支柱模式規則而產生的遞延稅項方面引入了強制性臨時例外情況。修訂亦引入了對受影響的實體之披露要求，以幫助財務報表的使用者更好地了解實體所面臨第二支柱所得稅的風險，包括在第二支柱法律生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的即期稅項，以及在法律頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計資料。實體須披露於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間與其所面臨第二支柱所得稅風險相關的資料，但無須披露於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期期間的有關資料。本集團已追溯應用修訂。由於本集團不屬於第二支柱模式規則的範圍，因此，修訂對本集團並無任何影響。

4. 經營分部資料

作為管理用途，本集團根據其業務組織成業務單位，有三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) 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，惟該計量並不包括銀行利息收入、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		物業投資		證券買賣		合計	
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
分部收入								
外界客戶之收入	35,972	34,538	7,916	7,753	(116)	(13,272)	43,772	29,019
分部間的銷售	-	-	1,260	1,535	-	-	1,260	1,535
其他收入	41	804	-	24	24	-	65	828
	<u>36,013</u>	<u>35,342</u>	<u>9,176</u>	<u>9,312</u>	<u>(92)</u>	<u>(13,272)</u>	<u>45,097</u>	<u>31,382</u>
對賬：								
撇銷分部間的銷售							(1,260)	(1,535)
持續經營業務產生的收入 及其他收入總額							<u>43,837</u>	<u>29,847</u>
分部業績	30,430	28,152	14,045	7,926	(101)	(13,287)	44,374	22,791
對賬：								
銀行利息收入							7,017	661
企業及其他未分配收入							10	448
企業及其他未分配開支							(14,286)	(12,811)
持續經營業務產生的 除稅前溢利							<u>37,115</u>	<u>11,089</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、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，以及按公平價值計入損益的股權投資之股息收入。

持續經營業務產生的收入及其他收入之分析如下：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
收入		
按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入	35,972	34,538
投資物業之租金收入總額	7,916	7,753
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值虧損，淨額	(247)	(18,579)
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	131	5,307
	<u>43,772</u>	<u>29,019</u>
其他收入		
銀行利息收入	7,017	661
政府補助(附註)	—	1,271
其他	75	5
	<u>7,092</u>	<u>1,937</u>

附註：

於上一期間，已根據保就業計劃及科技券計劃收取香港特別行政區政府之政府補助。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

本集團持續經營業務的除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
折舊	2,819	3,037
僱員福利開支(包括董事酬金)	9,729	9,114
應收貸款及利息的減值虧損撥備／(撥回)，淨額	(339)	1,182
抵債資產的減值虧損撥備，淨額	353	145

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%(二零二二年：16.5%)之稅率撥備，惟根據利得稅兩級制，本集團之一間附屬公司為合資格實體。該附屬公司首2,000,000港元(二零二二年：2,000,000港元)的應課稅溢利將按8.25%(二零二二年：8.25%)的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按16.5%(二零二二年：16.5%)的稅率徵稅。其他地區之應課稅溢利的稅項乃根據本集團業務所在司法管轄區之現行稅率計算。

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	5,061	4,245
即期－其他地區		
本期間費用	88	70
遞延稅項	450	1,527
本期間持續經營業務的稅項費用總額	5,599	5,842

8. 已終止經營業務

於二零二三年三月，董事決定出售本公司之一間間接非全資附屬公司KML，該公司僅從事郵輪租賃服務。自此之後，本集團已終止其郵輪租賃服務業務。本集團已決定終止其郵輪租賃服務業務，原因為其計劃將其資源集中於其他主要業務。KML之出售事項已於二零二三年四月二十八日完成。於二零二三年三月三十一日，KML已分類為持有待售的出售集團，而郵輪租賃服務業務已分類為一項已終止經營業務(「已終止經營業務」)。因此，郵輪租賃服務業務不再載於經營分部資料的附註內。

本期間，已終止經營業務的業績列報如下：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
收入	705	1,015
所提供服務成本	—	(3,273)
毛利／(毛損)	705	(2,258)
行政及經營開支	(1,236)	(9,836)
匯兌差額，淨額	—	112
郵輪之重估虧絀	—	(10)
本期間已終止經營業務產生的虧損	(531)	(11,992)
出售附屬公司的收益(附註14)	9,834	—
	9,303	(11,992)
以下人士應佔：		
本公司擁有人	5,442	(7,195)
非控股權益	3,861	(4,797)
	9,303	(11,992)
已終止經營業務產生的現金流量淨額如下：		
	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
經營活動	(23)	(9)
融資活動	—	(84)
現金流出淨額	(23)	(93)
每股盈利／(虧損)：		
基本，來自已終止經營業務	0.09港仙	(0.12)港仙
攤薄，來自已終止經營業務	0.09港仙	(0.12)港仙

來自已終止經營業務的每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司普通股股權持有人應佔來自已終止經營業務的溢利／(虧損)	5,442,000港元	(7,195,000)港元
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(附註9)	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,780,368,705</u>

9. 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(二零二二年：5,780,368,705股)計算。

截至二零二三年及二零二二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：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元 (經重列)
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)		
來自持續經營業務	20,188	(1,430)
來自已終止經營業務	<u>5,442</u>	<u>(7,195)</u>
	<u>25,630</u>	<u>(8,625)</u>
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (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>

10. 應收租賃款

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收取價值合共約3,504,000港元(二零二三年三月三十一日：3,431,000港元)之按金。

根據發票日期，於報告期末對應收租賃款進行的賬齡分析如下：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	521	265
一至兩個月	373	46
兩至三個月	46	46
三個月以上	138	—
	<u>1,078</u>	<u>357</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，應收租賃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，其允許對所有應收租賃款確認整個存續期預期損失撥備。就上述各組別的應收租賃款而言，本集團應收租賃款的預期信用損失率不高。

11. 應收貸款及利息

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息	783,908	827,996
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	(4,234)	(4,573)
應收貸款及利息，已扣除撥備	779,674	823,423
減：非流動部分	(145,775)	(167,711)
流動部分	633,899	655,712

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。

於二零二三年九月三十日，除11,362,000港元（二零二三年三月三十一日：14,998,000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：

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	633,899	655,712
一年以上及五年之內	96,868	113,752
五年以上	48,907	53,959
	779,674	823,423

12. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	1,371	2,161
按金及其他應收賬款	<u>5,944</u>	<u>5,361</u>
	7,315	7,522
減：非流動部分	<u>(459)</u>	<u>(546)</u>
流動部分	<u><u>6,856</u></u>	<u><u>6,976</u></u>

按金及其他應收賬款主要為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。於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日，虧損撥備被評估為不大。

13. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零二三年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二三年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應計款項	2,749	3,040
其他應付賬款及已收按金	<u>5,534</u>	<u>6,549</u>
	8,283	9,589
分類為非流動負債的部分	<u>(1,220)</u>	<u>(1,184)</u>
流動部分	<u><u>7,063</u></u>	<u><u>8,405</u></u>

其他應付賬款為不計息及一般須於九十日內償還。

14. 出售附屬公司

	二零二三年 (未經審核) 千港元
出售的資產淨額：	
物業、廠房及設備	66,075
應計款項及其他應付賬款(附註)	<u>(21,790)</u>
	44,285
匯兌儲備	(9,487)
出售事項產生的費用	350
出售附屬公司的收益(附註8)	<u>9,834</u>
	<u>44,982</u>
支付方式：	
現金	<u>44,982</u>

附註：

應計款項及其他應付賬款包括應付本集團附屬公司之非控股股東New Century Cruise Line International Limited的款項約7,572,000港元。

對於出售附屬公司的現金及現金等價物的淨流入分析如下：

	二零二三年 (未經審核) 千港元
現金代價	44,982
出售事項產生的費用	<u>(350)</u>
	<u>44,632</u>

中期股息

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二二年：無）。

管理層討論與分析

儘管挑戰及不明朗因素持續，全球及區域經濟仍呈現出韌性及逐漸復甦的跡象。在香港，於二零二三年首九個月之消費者支出反彈至疫情前水平近90%；然而，所見仍然缺乏重大增長機會，加上政府對二零二三年香港經濟的增長預測由先前估計4.0%至5.0%下調至3.2%，進一步凸顯地緣政治緊張局勢、2019冠狀病毒病限制之後果以及全球貿易環境轉弱所帶來之挑戰。該等因素將會繼續影響經濟前景，並帶來下行風險。

於二零二三年三月，本集團作出策略性決定，終止其郵輪租賃服務業務。於二零二三年四月二十八日，本集團出售其於本公司之一間間接非全資附屬公司 Kingston Maritime Limited（「KML」）之全部股本及實益權益，其主要資產為郵輪「Aegean Paradise」。出售KML及終止經營郵輪租賃服務業務之策略決定已取得正面結果。儘管本集團於本財政期間仍從該項業務錄得少量虧損，然而已較過往期間大幅減少。

於出售郵輪後，本集團繼續專注於其放債及物業投資的核心經營業務，並於截至二零二三年九月三十日止六個月（「本期間」）錄得本公司擁有人應佔溢利25,630,000港元（二零二二年：虧損8,625,000港元），反映其策略舉措之成效以及其業務模式之韌性。

財務回顧

收入

於本期間，本集團之收入增加50.8%至43,772,000港元（二零二二年：29,019,000港元（經重列））。收入增加乃主要由於(i)放債業務所賺取之利息收入增加1,434,000港元至35,972,000港元（二零二二年：34,538,000港元）及(ii)就上市股權投資確認的公平價值虧損大幅減少18,332,000港元至247,000港元（二零二二年：18,579,000港元），但部分收入增加被從上市股權投資收取之股息收入減少5,176,000港元至131,000港元（二零二二年：5,307,000港元）所抵銷。

其他收入

於本期間，錄得其他收入7,092,000港元（二零二二年：1,937,000港元）。其他收入增加乃主要由於銀行利息收入大幅增加6,356,000港元至7,017,000港元（二零二二年：661,000港元），其乃由於銀行就定期存款提供之高利率所致。於上個期間，分別收到防疫抗疫基金的保就業計劃以及創新及科技基金的科技券計劃之政府補助911,000港元及360,000港元。然而，於本期間則並無收到任何此等政府補助。

行政及經營開支

行政及經營開支主要包括(i)僱員福利開支（包括董事酬金）；(ii)物業、廠房及設備之折舊；(iii)廣告及推廣開支；(iv)核數師酬金；(v)大廈管理費；(vi)政府地租及差餉；及(vii)其他行政開支。

於本期間，本集團產生行政及經營開支21,507,000港元，較上個期間之20,432,000港元（經重列）增加5.3%。行政及經營開支增加乃主要由於(i)僱員福利開支（包括董事酬金）增加615,000港元及(ii)隨著香港特別行政區政府（「香港特區政府」）於二零二二年九月二十六日撤銷從海外地區來港人士的強制檢疫要求後，於本期間產生海外差旅開支418,000港元所致。

投資物業之公平價值收益，淨額

於本期間，本集團之物業投資業務錄得投資物業之公平價值收益為8,320,000港元（二零二二年：1,896,000港元），其乃來自新加坡投資物業之公平價值收益11,620,000港元（二零二二年：7,896,000港元）及香港投資物業之公平價值虧損3,300,000港元（二零二二年：6,000,000港元）之淨影響。

應收貸款及利息的減值虧損撥回／(撥備)，淨額

減值虧損為放債業務之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的減值虧損撥備撥回淨額為339,000港元(二零二二年：撥備1,182,000港元)。

以下為按揭貸款及無抵押私人貸款截至二零二三年及二零二二年九月三十日止六個月所錄得應收貸款及利息之減值虧損撥回／(撥備)的明細：

	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二二年 (未經審核) 千港元
按揭貸款	(417)	(753)
無抵押私人貸款	<u>756</u>	<u>(429)</u>
	<u>339</u>	<u>(1,182)</u>

抵債資產之減值虧損撥備，淨額

於本期間，本集團之放債業務錄得按揭貸款抵債資產之減值虧損撥備淨額353,000港元(二零二二年：145,000港元)。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利25,630,000港元(二零二二年：虧損8,625,000港元)。轉虧為盈乃主要由於(i)出售已終止經營郵輪租賃服務業務的收益9,834,000港元(二零二二年：無)；(ii)已終止經營郵輪租賃服務業務之虧損減少11,461,000港元至531,000港元(二零二二年：11,992,000港元(經重列))；(iii)證券買賣業務之虧損減少13,186,000港元至101,000港元(二零二二年：13,287,000港元)；(iv)投資物業之公平價值收益增加6,424,000港元至8,320,000港元(二零二二年：1,896,000港元)；及(v)銀行利息收入增加6,356,000港元至7,017,000港元(二零二二年：661,000港元)所致。

業務回顧

放債

本集團之放債業務乃透過本公司之一間間接非全資附屬公司易提款財務有限公司進行，並根據香港法例第163章《放債人條例》註冊為香港持牌放債人。

為儘量減低有關收回違約債項之風險，本集團之目標為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）之第一法定押記作為抵押。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900,000港元至55,000,000港元（二零二二年：300,000港元至41,000,000港元），年利率介乎8.0%至11.0%（二零二二年：年利率8.0%至13.5%），而到期日則由十二至一百八十個月（二零二二年：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320,000港元至1,200,000港元（二零二二年：300,000港元至1,200,000港元），年利率介乎20.0%至21.0%（二零二二年：年利率18.0%至21.0%），而到期日則由四十八至一百二十個月（二零二二年：三十六至一百二十個月）。

於二零二三年九月三十日，本集團有應收貸款及利息為779,674,000港元，與二零二三年三月三十一日的823,423,000港元相比，減少5.3%。當中，有112名（二零二三年三月三十一日：115名）按揭貸款客戶，其應收貸款及利息為769,864,000港元（二零二三年三月三十一日：810,733,000港元）及有21名（二零二三年三月三十一日：28名）無抵押私人貸款客戶，其應收貸款及利息為9,810,000港元（二零二三年三月三十一日：12,690,000港元），分別佔應收貸款及利息總額之98.7%（二零二三年三月三十一日：98.5%）及1.3%（二零二三年三月三十一日：1.5%）。

就於二零二三年九月三十日之本集團應收貸款及利息779,674,000港元（二零二三年三月三十一日：823,423,000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7.1%（二零二三年三月三十一日：8.1%）及25.6%（二零二三年三月三十一日：26.0%）。

於本期間，本集團之放債業務錄得利息收入增加4.2%至35,972,000港元，而上個期間則為34,538,000港元。有關增加乃由於按揭貸款的利息收入增加1,674,000港元至34,638,000港元(二零二二年：32,964,000港元)，其部分被無抵押私人貸款的利息收入減少240,000港元至1,334,000港元(二零二二年：1,574,000港元)所抵銷。按揭貸款的利息收入增加以及無抵押私人貸款的利息收入減少分別主要由於應收按揭貸款的平均結餘增加以及應收無抵押私人貸款的平均結餘減少所致。

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。有鑑於香港物業市場轉弱，導致按揭物業之公平價值下跌。於本期間，本集團就應收按揭貸款及利息錄得減值虧損撥備417,000港元(二零二二年：753,000港元)。由於無抵押私人貸款總額下跌，尤其是歸類為第三階段(信用減值)者，因此，於本期間，本集團就無抵押私人貸款錄得減值虧損撥備撥回756,000港元(二零二二年：撥備429,000港元)。

於本期間，放債分部錄得溢利增加8.1%至30,430,000港元(二零二二年：28,152,000港元)。

物業投資

有鑑於香港辦公室市場狀況充滿挑戰，並面對平均高達10%或以上的辦公室空置率，香港特區政府已決定於截至二零二三年十二月三十一日止第三財政季度暫停出售商業用地，意味著租金有下行壓力以及其後會對本集團之香港投資物業之公平價值產生影響。幸而，於本期間，本集團之香港投資物業成功維持穩定之出租率，而其新加坡投資物業則錄得正公平價值收益，顯示其物業管理及租賃策略在減輕負面影響及維持穩定收入來源方面之優勢。

本集團來自物業投資之分部收入增加2.1%至7,916,000港元(二零二二年：7,753,000港元)。於本期間，來自香港投資物業之租金收入穩定維持於6,641,000港元(二零二二年：6,668,000港元)。來自新加坡投資物業之租金收入錄得增加17.5%至1,275,000港元(二零二二年：1,085,000港元)，原因為受保育店舖的租約於本期間續訂時向租戶收取的租金有所增加所致。

於各報告期末，投資物業會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8,320,000港元(二零二二年：1,896,000港元)。於本期間，香港之投資物業錄得公平價值虧損3,300,000港元(二零二二年：6,000,000港元)，而新加坡之投資物業於本期間則錄得公平價值收益11,620,000港元(二零二二年：7,896,000港元)。

因此，物業投資分部錄得溢利增加77.2%至本期間之14,045,000港元(二零二二年：7,926,000港元)。

於本期間，本集團投資物業的平均出租率達至98.5%(二零二三年三月三十一日：99.5%)，而平均年租金回報率則為2.9%(二零二三年三月三十一日：2.8%)。

證券買賣

本集團之股權投資組合包括香港股票市場之藍籌股。於本期間，香港股票市場一直面對重大挑戰，包括因中國經濟前景、地產行業陷入困境以及私人企業遭受打擊而導致股權投資價格下跌。恒生指數於二零二三年一月下旬曾經歷22,701點高峰，但自此下跌並在17,000點左右徘徊。該下降趨勢亦伴隨每日成交額下降，自第二季度以來，其已多次跌至低於800億港元，為於二零二一年觀察到之平均每日成交額1,600億港元之一半。因此，本集團已調整其策略，於二零二三年九月三十日維持小規模股權投資組合。

受益於策略調整，證券買賣分部錄得虧損大幅減少99.2%至本期間之101,000港元(二零二二年：13,287,000港元)。虧損減少乃主要由於按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)的股權投資之公平價值虧損247,000港元(二零二二年：18,579,000港元)與按公平價值計入損益的股權投資之股息收入131,000港元(二零二二年：5,307,000港元)之淨影響。

於二零二三年九月三十日，按市場價值計量，本集團之按公平價值計入損益的股權投資為15,054,000港元（二零二三年三月三十一日：無）。本集團並無持有其市場價值佔本集團資產淨值超過5%的個別按公平價值計入損益的股權投資。於二零二三年九月三十日，本集團按公平價值計入損益的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
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	1,100,000	0.0005	4,785	4,862	0.25
中國移動有限公司 (0941)	60,000	0.0003	3,921	3,942	0.21
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	60,000	0.0008	3,004	2,688	0.14
中國銀行股份有限公司 (3988)	1,300,000	0.0016	3,615	3,562	0.19
			15,325	15,054	0.79

或然負債

於二零二三年九月三十日，本公司給予銀行之未償還企業擔保額為70,000,000港元（二零二三年三月三十一日：70,000,000港元），作為一間附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於報告期末，該附屬公司並無動用任何信貸融資的擔保額（二零二三年三月三十一日：無）。

資產抵押

於二零二三年九月三十日，本集團賬面淨值合共111,029,000港元（二零二三年三月三十一日：113,378,000港元）之位於信德中心之自用辦公室單位及一個停車場車位，以及公平價值15,054,000港元（二零二三年三月三十一日：無）之上市股權投資，已抵押予銀行及證券交易商，以獲取授予本集團合共80,725,000港元（二零二三年三月三十一日：70,000,000港元）之融資貸款。

於二零二三年九月三十日，本集團並無動用任何融資貸款（二零二三年三月三十一日：無）。

流動資金及財政資源

本集團維持良好之財務狀況。於二零二三年九月三十日，本集團之流動資產淨額為1,108,421,000港元(二零二三年三月三十一日：1,060,608,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,562,646,000港元(二零二三年三月三十一日：1,548,147,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團的現金及現金等價物總計約447,659,000港元(二零二三年三月三十一日：約456,027,000港元(包括分類為持有待售的出售集團的銀行現金17,000港元))，主要以港元、新加坡元及美元持有。

於二零二三年九月三十日，本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款約24,087,000港元(二零二三年三月三十一日：約71,823,000港元)。於本期間，本集團已作出部分償還約47,736,000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。

於二零二三年九月三十日，本集團有應付中間控股公司的款項80,000,000港元(二零二三年三月三十一日：80,000,000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，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

於二零二三年九月三十日，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6.7%(二零二三年三月三十一日：9.8%)。總債務指本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付中間控股公司的款項及租賃負債。

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。於進行交易之前，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定期檢討，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。

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劃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。

於二零二三年四月一日，根據購股權計劃，本公司有116,200,000份購股權尚未行使。於本期間，由於行使期已於二零二三年九月三日屆滿，因此，所有有關尚未行使購股權均已失效。總金額5,068,000港元已在購股權失效後從購股權儲備中轉撥至保留溢利。

於二零二三年九月三十日，並無任何尚未行使購股權。

僱員及薪酬

於二零二三年九月三十日，本集團之僱員合共33名（二零二三年三月三十一日：31名），包括7名（二零二三年三月三十一日：6名）執行董事，但不包括4名（二零二三年三月三十一日：3名）獨立非執行董事。於本期間，僱員福利開支（包括董事酬金）為9,729,000港元（二零二二年：9,114,000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、醫療保險及酌情花紅。本集團以外部研討會的形式為僱員提供職業培訓，並為僱員訂有津貼計劃，以提高彼等履行工作職責的知識及技能。

所持的重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

出售附屬公司

於二零二三年三月，本集團決定終止其郵輪租賃服務業務。郵輪租賃服務業務被分類為一項已終止經營業務。於二零二三年四月二十八日，本公司之一間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KML之全部已發行股本（「出售股份」）及KML結欠賣方之股東貸款（「出售貸款」），代價為7,650,000坡元（相等於約44,982,000港元）。KML僅從事郵輪租賃服務，而其主要資產為郵輪「Aegean Paradise」。本集團錄得出售附屬公司的收益約9,834,000港元。出出售股份及出售貸款事項構成一項須予披露的交易，因此須遵守上市規則項下有關申報及公告之規定。有關出售事項之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二三年四月二十八日之公告。

出售事項於二零二三年四月二十八日完成後，已終止經營郵輪租賃服務業務之虧損下跌至本期間之531,000港元（二零二二年：11,992,000港元）。

除上文及本公告其他部分披露者外，於本期間，本集團並無持有重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

前景

雖然香港特區政府於二零二三年十月宣佈降低印花稅及採取其他措施，預期將會刺激物業市場，惟值得注意的是，單靠該等措施未必足以實現顯著提振。儘管對整體經濟環境有潛在好處，但挑戰及風險仍然持續。

然而，本集團對其應對該等挑戰並運用政府舉措所帶來機會之能力仍然充滿信心。本集團專注於放債及物業投資，已處於隨時抓緊物業市場之任何潛在復甦的有利位置。此外，其在香港及新加坡兩地之業務讓其可運用有利的監管環境及地區強勁經濟增長等其他因素所帶來之機遇。

展望未來，本集團將會繼續在其已取得之正面勢頭上努力，並推動其核心經營業務之可持續增長，在不斷演變的市場環境中為其股東帶來長期價值。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二三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

本公司於截至二零二三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，彼等均確認於截至二零二三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

截至二零二三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二零二三年九月三十日止六個月之中期報告。

承董事會命
新世紀集團香港有限公司
主席
黃偉傑

香港，二零二三年十一月二十二日

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、余偉文先生及黃詩婷女士，以及獨立非執行董事張鎮國先生、關啟健先生、何友明先生及黃卓雄先生組成。