

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)

截至二零二五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」)截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
持續經營業務			
收入	5	90,263	88,291
其他收入	5	17,377	15,434
行政及經營開支		(44,531)	(46,731)
匯兌差額，淨額		—	(547)
投資物業之公平價值收益／(虧損)，淨額		(69,400)	10,149
融資成本		(2)	(1)
應收貸款及利息以及抵債資產的減值虧損撥備，淨額		(37,059)	(37,964)
持續經營業務產生的除稅前溢利／(虧損)	6	(43,352)	28,631
所得稅費用	7	(2,671)	(2,943)

* 僅供識別

綜合損益表(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度持續經營業務產生的溢利／(虧損)		(46,023)	25,688
已終止經營業務			
本年度一項已終止經營業務產生的虧損		—	(531)
出售附屬公司的收益		—	9,834
本年度溢利／(虧損)		<u>(46,023)</u>	<u>34,991</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(55,659)	22,413
非控股權益		<u>9,636</u>	<u>12,578</u>
		<u>(46,023)</u>	<u>34,991</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股 盈利／(虧損)	9		
基本			
—本年度溢利／(虧損)		<u>(0.96)港仙</u>	<u>0.39港仙</u>
—持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>(0.96)港仙</u>	<u>0.29港仙</u>
攤薄			
—本年度溢利／(虧損)		<u>(0.96)港仙</u>	<u>0.39港仙</u>
—持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>(0.96)港仙</u>	<u>0.29港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本年度溢利／（虧損）	<u>(46,023)</u>	<u>34,991</u>
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	(365)	(3,415)
於本年度出售境外經營業務的重新分類調整	<u>—</u>	<u>(9,487)</u>
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(365)</u>	<u>(12,902)</u>
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 股權投資的公平價值變動	<u>87</u>	<u>362</u>
本年度其他全面虧損，扣除稅款	<u>(278)</u>	<u>(12,540)</u>
本年度全面收益／（虧損）總額	<u>(46,301)</u>	<u>22,451</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(55,937)	13,729
非控股權益	<u>9,636</u>	<u>8,722</u>
	<u>(46,301)</u>	<u>22,451</u>

綜合財務狀況表

二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		108,348	113,429
投資物業		485,560	555,300
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		3,434	3,347
預付款項及其他應收賬款		453	445
應收貸款	10	71,446	81,904
遞延稅項資產		7,534	2,002
非流動資產總額		676,775	756,427
流動資產			
應收租賃款		1,057	1,242
應收證券經紀商的款項		13,583	9,341
應收貸款及利息	10	505,892	642,612
預付款項、按金及其他應收賬款		9,993	8,757
抵債資產		88,249	80,982
按公平價值計入損益的股權投資		11,424	15,375
可收回稅項		—	3,200
現金及現金等價物		682,206	518,251
流動資產總額		1,312,404	1,279,760
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金		8,576	10,425
租賃負債		83	—
應繳稅項		3,318	279
應付中間控股公司款項		80,000	80,000
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		—	24,087
流動負債總額		91,977	114,791
流動資產淨額		1,220,427	1,164,969
總資產減流動負債		1,897,202	1,921,396

綜合財務狀況表(續)

二零二五年三月三十一日

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動負債		
已收按金	1,209	2,620
遞延稅項負債	16,209	16,851
租賃負債	73	—
	<u>17,491</u>	<u>19,471</u>
非流動負債總額	17,491	19,471
資產淨額	1,879,711	1,901,925
權益		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	14,451	14,451
儲備	1,491,488	1,547,425
	<u>1,505,939</u>	<u>1,561,876</u>
非控股權益	373,772	340,049
權益總額	1,879,711	1,901,925

附註：

1. 公司及集團資料

新世紀集團香港有限公司是在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、物業投資及證券買賣。於去年度，本集團已停止從事提供郵輪租賃服務。

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

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會計準則 (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) 及香港《公司條例》之披露規定而編製。除投資物業、按公平價值計入損益的股權投資及指定為按公平價值計入其他全面收益的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」) 截至二零二五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。

一般而言，推定大多數表決權會帶來控制權。當本公司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，將終止確認有關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資的公平價值及在損益中產生之任何盈餘或虧絀。本集團先前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益，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。

3. 更改會計政策及披露

本集團已於本年度的財務報表內首次採用以下經修訂的香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回交易的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	對負債的流動或非流動分類(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號之修訂	涉及契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

經修訂的香港財務報告準則會計準則的性質及影響在下文描述：

- (a) 香港財務報告準則第16號之修訂規定了賣方－承租人在衡量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的要求，以確保賣方－承租人不確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損。由於本集團在初始應用香港財務報告第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款之售後回租交易，故該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。
- (b) 二零二零年修訂旨在說明將負債分類為流動還是非流動的要求，包括何謂推遲清償的權利，以及推遲權利於報告期末須已存在。負債的分類不受實體行使推遲清償的權利的可能性影響。修訂亦澄清負債可以其本身的股權工具清償，以及只有在可轉換負債的轉換選擇權本身作為股權工具入賬時情況下，負債的條款才不影響其分類。二零二二年修訂進一步澄清，在貸款安排產生的負債的契諾中，只有實體在報告期末或之前必須遵守的契諾才會影響負債的流動或非流動分類。修訂要求，如果推遲非流動負債清償的權利取決於實體在報告期後十二個月內對未來契諾的遵循情況，須作出額外披露。

本集團已於二零二三年及二零二四年四月一日重新評估其負債之條款及條件，並決定其負債的即期或非即期分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂澄清供應商融資安排的特點，並要求須就有關安排作出額外披露。修訂的披露要求旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂並無對本集團財務報表構成任何影響。

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，乃按持續經營業務的經調整除稅前溢利／虧損的計量。持續經營業務的經調整除稅前溢利／虧損的計量方式與本集團持續經營業務的除稅前溢利／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。

分部資產不包括現金及現金等價物、可收回稅項、遞延稅項資產，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、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。

分部間的收入，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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
分部收入								
外界客戶之收入	69,716	72,744	14,914	15,288	5,633	259	90,263	88,291
分部間的收入	–	–	2,520	2,520	–	–	2,520	2,520
其他收入	364	238	590	139	60	65	1,014	442
分部收入及其他收入總額	70,080	72,982	18,024	17,947	5,693	324	93,797	91,253
對賬：								
撇銷分部間的收入							(2,520)	(2,520)
持續經營業務產生的收入及 其他收入總額							91,277	88,733
分部業績	20,898	20,766	(57,788)	21,644	5,693	315	(31,197)	42,725
對賬：								
銀行利息收入							16,363	14,982
企業及其他未分配收入							–	10
企業及其他未分配開支							(28,518)	(29,086)
持續經營業務產生的除稅前 溢利／(虧損)							(43,352)	28,631
分部資產	672,747	811,751	487,585	557,517	25,006	24,716	1,185,338	1,393,984
對賬：								
企業及其他未分配資產							803,841	642,203
資產總額							1,989,179	2,036,187
分部負債	3,245	6,001	4,094	4,457	–	–	7,339	10,458
對賬：								
企業及其他未分配負債							102,129	123,804
負債總額							109,468	134,262
其他分部資料								
折舊	35	247	–	–	–	–	35	247
投資物業之公平價值虧損／(收益)， 淨額	–	–	69,400	(10,149)	–	–	69,400	(10,149)
按公平價值計入損益的股權投資之 公平價值收益，淨額	–	–	–	–	(4,140)	(74)	(4,140)	(74)
應收貸款及利息以及抵債資產的 減值虧損撥備，淨額	37,059	37,964	–	–	–	–	37,059	37,964
資本支出*	–	28	–	531	–	–	–	559

* 資本支出包括辦公室設備及投資物業的添置。

地區資料

(a) 外界客戶之收入及其他收入

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	88,717	86,120
東南亞(不包括香港)	<u>2,560</u>	<u>2,613</u>
收入及其他收入總額	<u>91,277</u>	<u>88,733</u>

上述持續經營業務的收入及其他收入資料以客戶所處區域為基礎。

(b) 非流動資產

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
香港	468,947	553,878
東南亞(不包括香港)	<u>196,860</u>	<u>197,200</u>
非流動資產總額	<u>665,807</u>	<u>751,078</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，並不包括指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資及遞延稅項資產。

5. 收入及其他收入

收入指本年度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淨收益，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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收入		
按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入	69,716	72,744
投資物業之租金收入總額	14,914	15,288
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值 收益，淨額	4,140	74
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	1,493	185
合計	90,263	88,291
其他收入		
銀行利息收入	16,363	14,982
沒收租戶的租金按金	565	—
壞賬收回	331	186
其他	118	266
合計	17,377	15,434

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
折舊	5,262	5,573
核數師酬金：		
核數服務	1,780	1,900
非核數服務	750	470
合計	2,530	2,370
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	21,599	21,629
退休金計劃供款*	1,030	1,034
合計	22,629	22,663
不包括在租賃負債計量的租賃付款額	558	504
匯兌差額，淨額	—	547
賺取投資物業之租金而產生的直接經營開支 (包括維修和保養)	3,258	3,334
投資物業之公平價值虧損／(收益)，淨額	69,400	(10,149)
應收貸款及利息以及抵債資產的減值虧損 撥備，淨額	37,059	37,964

* 並無本集團作為僱主可以動用的已被沒收的供款，以減低現有的供款水平。

7. 所得稅

於本年度，香港利得稅乃就在香港產生之估計應課稅溢利按16.5%（二零二四年：16.5%）之稅率撥備，惟根據利得稅兩級制，本集團一間附屬公司為合資格實體。該附屬公司首2,000,000港元（二零二四年：2,000,000港元）的應課稅溢利將按8.25%（二零二四年：8.25%）的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按16.5%（二零二四年：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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期－香港		
本年度費用	8,672	5,606
過往年度撥備不足	14	—
即期－其他地區		
本年度費用	271	280
過往年度超額撥備	(112)	—
遞延稅項	(6,174)	(2,943)
	<u>2,671</u>	<u>2,943</u>
本年度持續經營業務的稅項費用總額	<u>2,671</u>	<u>2,943</u>

8. 股息

董事不建議就截至二零二五年三月三十一日止年度派付任何股息（二零二四年：無）。

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年度溢利／（虧損）及於本年度已發行普通股數目5,780,368,705股（二零二四年：5,780,368,705股）計算。

截至二零二五年及二零二四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。

每股基本盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零二五年 千港元	二零二四年 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)：		
來自持續經營業務	(55,659)	16,971
來自一項已終止經營業務	—	5,442
合計	<u>(55,659)</u>	<u>22,413</u>
	二零二五年	二零二四年
股份		
於本年度計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時使用 之已發行普通股數目	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,780,368,705</u>

10. 應收貸款及利息

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收貸款及利息	592,015	741,494
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	<u>(14,677)</u>	<u>(16,978)</u>
應收貸款及利息，已扣除撥備	577,338	724,516
減：非流動部分	<u>(71,446)</u>	<u>(81,904)</u>
流動部分	<u>505,892</u>	<u>642,612</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。

於二零二五年三月三十一日，除10,339,000港元（二零二四年：11,577,000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。

於二零二五年三月三十一日，已逾期之應收貸款及利息為7,345,000港元（二零二四年：6,622,000港元）。除應收無抵押私人貸款及利息654,000港元（二零二四年：811,000港元）逾期外，逾期結餘6,691,000港元（二零二四年：5,811,000港元）為按揭貸款及此乃與多名第三方客戶有關。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	505,892	642,612
一年以上及五年之內	29,930	37,684
五年以上	41,516	44,220
合計	577,338	724,516

主席報告書

本人很榮幸能與大家分享新世紀集團香港有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零二五年三月三十一日止年度（「本年度」）之財務表現概覽。

核心業務中展現韌性

本年度，本集團的適應能力及實力在重大不明朗因素下經受考驗。儘管香港經濟顯示溫和增長，但持續的地緣政治緊張局勢、環球金融環境收緊以及受抑制的消費者信心，仍令其承受壓力。零售業因消費行為迅速轉變而面臨挑戰，更多消費者選擇網上渠道並著重節省開支。此外，即使訪港旅客增加，消費者開支顯著轉向中國內地，亦令本地零售活動受挫。綜合而言，該等因素導致零售市場保持審慎，投資意欲有限。

住宅物業市場於本年度亦遭遇重重阻力。受高按揭利率、買家持觀望態度及未出售單位庫存過剩影響，中原城市領先指數由二零二四年三月三十一日之147.1點下跌6.9%至二零二五年三月三十一日之136.9點。香港金融管理局報告，住宅按揭貸款負資產個案增加27%，由二零二四年三月三十一日之32,073宗增至二零二五年三月三十一日之40,741宗。反映房地產行業的財務壓力，進一步凸顯審慎風險控制之重要性。

住宅物業市場之挑戰對我們之放債業務造成重大影響。物業價值下跌及高按揭利率增加借款人壓力。為應對該等加劇之信貸風險及持續之市場不明朗因素，本集團採取更審慎的貸款方式，本年度內授出之按揭貸款數目減至28筆，而去年則為40筆。為管理信貸風險，本集團採取法律行動及取得抵押品收回權，以追回已信用減值之應收貸款及利息。這反映本集團積極努力減輕信貸虧損及主動管理貸款收回的程序，儘管最終結果取決於在持續挑戰中從該等抵債資產變現價值。

物業投資方面，此分部面臨租賃需求減少及競爭加劇的障礙。在香港，零售店舖結業及消費者偏好轉變導致零售空間之租賃需求及出租率下降，而寫字樓則因供應過剩而空置率上升。商業物業之租金價格面臨下行壓力，導致我們香港投資物業之公平價值大幅減少。值得注意的是，我們放債組合下之按揭物業及抵債資產（包括商業、工業及住宅物業）均遭受類似的市場壓力。與此同時，我們於新加坡之投資物業維持穩定，並擁有穩定的公平價值。

相較之下，我們的證券買賣分部憑藉市場波動及有利的政策發展，帶來可觀利潤。恒生指數在科技、醫療保健及消費行業之強勁表現支持下，錄得顯著升幅。投資者對中國企業的興趣重燃，加上令人鼓舞的政策發展，進一步提振市場情緒，對本集團之業績產生正面影響，並部分抵銷其他領域的壓力。

儘管本集團錄得擁有人應佔溢利轉為虧損，但在艱難的宏觀經濟及市場環境下仍展現出韌性。由盈轉虧主要是由於投資物業之公平價值大幅下跌、去年本集團投資物業之公平價值收益及出售一間附屬公司之收益不復存在，以及貸款組合規模縮小導致按揭利息收入減少。該等減少部分被證券買賣溢利改善、廣告及推廣開支減少以及策略性現金管理帶來銀行利息收入增加所抵銷，突顯本集團審慎之風險管理。

建立可持續增長及持久價值

為應對未來挑戰，本集團對物業市場及經濟環境抱持積極審慎態度。政府近期推出之措施一例如將價值不超過4,000,000港元之物業印花稅下調以及放寬交易限制一已開始刺激市場活動，尤其是在一手住宅市場。二零二五年初之數據顯示，在利率趨於穩定以及市場預期美國聯邦儲備局減息的支持下，交易量反彈，租賃需求溫和復甦。然而，包括美國最近對伊朗採取的軍事行動在內的地緣政治緊張局勢不斷升級，令全球經濟前景增添更多不明朗因素，因此仍需保持謹慎。該等不明朗因素預計將繼續影響借款人的情緒及信用風險，促使本集團密切監控我們的放貸組合。

從正面來看，預期政府的支持性政策及正在改善的經濟狀況將會預期利好我們之物業投資組合。基礎設施項目及創新項目有望提升商業物業需求，有助穩定租金收入及物業價值。即使新供應充足，寫字樓空置率仍然高企，但隨著經濟增長勢頭增強，預計市場將逐步吸納。與此同時，零售業已呈現復甦跡象，租金亦有所回升。政府透過資助計劃、數碼轉型措施及租賃優惠，持續支援中小型企業，加強企業之韌性並挽留租戶，從而促進零售及辦公室市場更穩定的租賃環境。

證券買賣方面，中國內地的利好政策，包括鼓勵在香港上市以及積極的財政及貨幣支持，將會提升市場流動性及投資者信心。股市互聯互通計劃促進更大的跨境資本流動，而中國企業從美國轉向香港上市則鞏固了香港作為區域金融中心之地位。該等因素為證券買賣創造有利條件，本集團憑藉靈活之投資組合管理，仍能把握該等機遇。

本集團將繼續採取策略性資產管理及投資組合優化方針，專注於風險控制，並在不明朗因素中維持穩定之收入來源，從而為股東創造持久價值。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

於本年度，本集團之收入輕微增加2.2%至90,263,000港元（二零二四年：88,291,000港元），包括放債之利息收入69,716,000港元（二零二四年：72,744,000港元）、投資物業之租金收入14,914,000港元（二零二四年：15,288,000港元）、上市股權投資之公平價值收益4,140,000港元（二零二四年：74,000港元）及上市股權投資之股息收入1,493,000港元（二零二四年：185,000港元）。本集團之收入增加1,972,000港元乃主要由於上市股權投資之公平價值收益增加4,066,000港元，以及上市股權投資之股息收入增加1,308,000港元，而當中部分被放債利息收入減少3,028,000港元所抵銷。

其他收入

於本年度，其他收入增加12.6%至17,377,000港元（二零二四年：15,434,000港元）。該增長乃由於銀行利息收入增加1,381,000港元至16,363,000港元所驅動（二零二四年：14,982,000港元）、租戶提前終止位於旺角登打士廣場之商鋪單位租賃而沒收的租金按金收入總計565,000港元（二零二四年：無），以及從一名違約借款人收回一筆壞賬331,000港元（二零二四年：186,000港元）。

行政及經營開支

於本年度，本集團之行政及經營開支減少4.7%至44,531,000港元（二零二四年：46,731,000港元）。該等開支主要包括僱員福利開支（包括董事酬金）、物業、廠房及設備之折舊、廣告及推廣開支、核數師酬金、大廈管理費以及其他行政開支。該跌幅主要由於廣告及推廣開支下跌所驅動，減少44.4%至2,539,000港元（二零二四年：4,565,000港元）。

投資物業之公平價值收益／（虧損），淨額

於本年度，本集團錄得投資物業之公平價值淨虧損69,400,000港元，而去年則為公平價值收益淨額10,149,000港元。由公平價值收益轉為公平價值虧損乃由於香港投資物業之公平價值虧損增加至69,400,000港元（二零二四年：13,131,000港元），而新加坡投資物業之公平價值於本年度維持不變（二零二四年：公平價值收益23,280,000港元）之綜合影響所致。

應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損撥備，淨額

於本年度，本集團錄得應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損撥備淨額37,059,000港元，較去年37,964,000港元減少2.4%。減值虧損減少乃主要由於貸款組合減少。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）

於本年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損55,659,000港元，而去年則為本公司擁有人應佔溢利22,413,000港元。由盈轉虧乃主要由於本集團投資物業之公平價值虧損69,400,000港元，而當中部分被證券買賣業務之溢利增加至5,693,000港元（二零二四年：315,000港元）所抵銷。本集團亦於去年度錄得投資物業之公平價值收益10,149,000港元及因出售附屬公司而產生之收益9,834,000港元。

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》持有進行放債活動之牌照。此業務主要為優質客戶提供按揭貸款，並通過嚴格的貸款審批流程及持續的投資組合監控提供支持。在貸款審批前，會進行全面盡職調查以評估借款人信用及抵押品價值。本集團積極管理還款及收回工作以減輕信貸風險。住宅物業市場之挑戰對我們的放債業務產生重大影響。放債分部仍為本集團之主要收入來源，佔本年度總收入約77.2%（二零二四年：82.4%）。由於貸款組合減少，放債收入下降4.2%至69,716,000港元（二零二四年：72,744,000港元）。按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入分別為67,341,000港元（二零二四年：70,370,000港元）及2,375,000港元（二零二四年：2,374,000港元）。

於本年度，本集團已向個人及公司授出28筆（二零二四年：40筆）以位於香港的各類房地產（包括住宅、商業及工業物業以及泊車位）作抵押之按揭貸款。有關本金總額為188,530,000港元（二零二四年：255,960,000港元），各自之本金額介乎400,000港元至45,000,000港元（二零二四年：460,000港元至55,000,000港元），年利率介乎9.5%至12.5%（二零二四年：年利率8.0%至13.0%），而到期日則由12至180個月（二零二四年：12至180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之房產及私人住宅物業之業主）提供一小部分無抵押私人貸款。於本年度，本集團向個人授出7筆（二零二四年：5筆）無抵押私人貸款，有關本金總額為5,230,000港元（二零二四年：2,520,000港元），各自之本金額介乎200,000港元至1,150,000港元（二零二四年：100,000港元至1,200,000港元），年利率介乎18.0%至22.0%（二零二四年：年利率20.0%至22.0%），而到期日則由36至120個月（二零二四年：36至120個月）。

本集團之應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）由二零二四年三月三十一日之724,516,000港元減少20.3%至二零二五年三月三十一日之577,338,000港元。於二零二五年三月三十一日，有93名按揭貸款客戶（二零二四年：114名），其應收貸款及利息為568,258,000港元（二零二四年：715,029,000港元）及有21名無抵押私人貸款客戶（二零二四年：22名），其應收貸款及利息為9,080,000港元（二零二四年：9,487,000港元），分別佔應收貸款及利息總額（就減值虧損計提撥備後）之98.4%（二零二四年：98.7%）及1.6%（二零二四年：1.3%）。

就於二零二五年三月三十一日之本集團應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）577,338,000港元（二零二四年：724,516,000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9.9%（二零二四年：7.6%）及33.7%（二零二四年：26.0%）。

於報告期末，已就應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損撥備進行評估。應收貸款及利息之減值撥備由獨立專業合資格估值師根據香港財務報告準則第9號之預期信用損失模式進行評估。就抵債資產之減值虧損撥備而言，所涉及的抵押品之估計市場價值乃根據臨時買賣協議中列出的實際交易價格以及獨立專業合資格估值師進行之估值所釐定。

就按揭貸款而言，於本年度錄得減值虧損撥備38,984,000港元（二零二四年：25,771,000港元）。按揭貸款減值虧損撥備之增加乃主要由於已信用減值之應收貸款及利息的增加所致。就無抵押私人貸款而言，由於已信用減值之應收貸款及利息減少，於本年度錄得減值虧損撥回831,000港元（二零二四年：218,000港元）。因此，本集團於本年度就應收貸款及利息錄得減值虧損撥備淨額總計38,153,000港元（二零二四年：25,553,000港元）。

本集團積極管理信用減值貸款，對任何違約貸款個案迅速採取法律行動，並取得收回抵押品及出租或出售抵押品的合法權利。於二零二五年三月三十一日，抵債資產之賬面總金額增加30.5%至134,463,000港元（二零二四年：103,035,000港元），涉及16宗貸款個案（二零二四年：10宗）。於本年度錄得抵債資產減值虧損之淨撥回1,094,000港元（二零二四年：淨撥備12,411,000港元）。

於本年度，結合應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損撥備淨額總計為37,059,000港元，較去年錄得之37,964,000港元略低。此溫和減幅反映本集團信貸風險估計的持續調整，包括為追收管理而收回若干不良貸款的抵押品，並顯示了本集團在瞬息萬變的市場環境中，持續致力於審慎的信貸風險管理。

經計及上述所有因素，放債分部於本年度錄得溢利20,898,000港元（二零二四年：20,766,000港元）。

物業投資

本集團之投資物業(包括位於香港及新加坡之優質辦公室單位及商業零售單位)於本年度受到各種不利市場狀況所影響。香港零售物業之公平價值顯著受壓，原因包括租戶需求疲軟、租賃情緒審慎以及消費者行為的結構性轉變。零售業空置率上升及租金增長乏力，對物業估值下跌造成重大影響。辦公室物業亦面對供應過剩及租賃需求溫和的挑戰。相比之下，受惠於穩定的租用率及租戶興趣，新加坡投資物業表現保持相對穩定。此等因素共同影響本集團投資物業組合於本年度之公平價值調整及整體表現。

於本年度，本集團來自物業投資之分部收入下跌2.4%至14,914,000港元，而去年則為15,288,000港元。在香港，投資物業之租金收入減少2.5%至12,355,000港元(二零二四年：12,675,000港元)。該減少乃主要由於(i)有一名租戶於二零二四年六月初提前遷出位於旺角登打士廣場兩個商舖單位，導致該等單位空置一段時間及(ii)自二零二四年六月起向位於旺角置富樓一名租戶提供租金減免。然而，該減少因位於葵涌葵涌廣場租戶續訂租約後每月租金有所增加而被部分抵銷。在新加坡，由於兩個商舖單位在二零二四年三月前租約期滿後空置了一段時間，投資物業之租金收入減少2.1%至2,559,000港元(二零二四年：2,613,000港元)。然而，該減少因續訂租賃協議後向商舖單位租戶收取之每月租金增加而被部分抵銷。因此，本集團投資物業於本年度之整體平均出租率下降至95.8%(二零二四年：96.9%)，而整體平均年租金收益率則上升至3.1%(二零二四年：2.8%)。

於各報告期末，投資物業之公平價值乃透過獨立專業合資格估值師所進行的估值作評估。於本年度，公平價值淨收益由去年之10,149,000港元轉為公平價值淨虧損69,400,000港元，此乃由於香港投資物業之公平價值虧損增加至69,400,000港元(二零二四年：13,131,000港元)，而新加坡投資物業之公平價值於整個本年度內並無變動(二零二四年：公平價值收益23,280,000港元)。

由於香港投資物業之公平價值大幅下跌，物業投資分部錄得由去年之溢利21,644,000港元轉為本年度之虧損57,788,000港元。

證券買賣

香港藍籌股市場仍然是反映區內投資者情緒及經濟狀況之重要指標。在政府持續推動之措施及不斷改善的經濟基本因素支持下，此行業在全球市場波動中展現出顯著的韌力。

本集團的上市股權投資組合主要包括香港股票市場之藍籌股。

於本年度，恒生指數顯著回升，由二零二四年三月三十一日之16,541點飆升39.8%至二零二五年三月三十一日之23,119點。證券買賣分部錄得溢利增加5,378,000港元至本年度之5,693,000港元（二零二四年：315,000港元）。溢利增加主要由於按公平價值計入損益（「按公平價值計入損益」）之股權投資公平價值淨收益增加至4,140,000港元（二零二四年：74,000港元），以及按公平價值計入損益之股權投資股息收入增加至1,493,000港元（二零二四年：185,000港元）。

於二零二五年三月三十一日，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11,424,000港元（二零二四年：15,375,000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%的個別按公平價值計入損益的股權投資。於二零二五年三月三十一日，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
長江和記實業有限公司 (0001)	40,000	0.0010	1,679	1,748	0.09
恒基兆業地產有限公司 (0012)	70,000	0.0014	1,751	1,561	0.08
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	20,000	0.0007	1,566	1,475	0.08
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	200,000	0.0001	1,225	1,376	0.07
中國移動有限公司 (0941)	20,000	0.0001	1,459	1,675	0.09
長江實業集團有限公司 (1113)	55,000	0.0016	1,769	1,727	0.09
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	20,000	0.0003	931	926	0.05
中國銀行股份有限公司 (3988)	200,000	0.0002	749	936	0.05
			<u>11,129</u>	<u>11,424</u>	<u>0.60</u>

或然負債

於二零二五年三月三十一日，本公司給予銀行之未償還擔保額為70,000,000港元（二零二四年：70,000,000港元），作為一間附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於二零二五年三月三十一日，該附屬公司並無動用任何信貸融資的擔保額（二零二四年：無）。

資產抵押

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面淨值合共103,983,000港元(二零二四年：108,681,000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11,424,000港元(二零二四年：15,375,000港元)之上市股權投資，已抵押予銀行及證券經紀商，以獲取授予本集團合共78,620,000港元(二零二四年：80,968,000港元)之融資貸款。

於二零二五年三月三十一日，本集團並無動用任何融資貸款(二零二四年：無)。

流動資金及財政資源

本集團維持良好之財務狀況。於二零二五年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為1,220,427,000港元(二零二四年：1,164,969,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,505,939,000港元(二零二四年：1,561,876,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物總計約682,206,000港元(二零二四年：518,251,000港元)，主要以港元、新加坡元及美元持有。

於二零二五年三月三十一日，本集團有應付中間控股公司的款項80,000,000港元(二零二四年：80,000,000港元)，並為無抵押、免息及須應要求償還。

本集團之非全資附屬公司New Century Maritime Limited(該公司於本年度內被剔除註冊)結欠其少數股東New Century Cruise Line International Limited(「NCCL」)貸款約24,087,000港元。於本年度，約24,087,000港元之貸款已獲少數股東豁免，其被視作NCCL之出資入賬。因此，於二零二五年三月三十一日，本集團附屬公司之非控股股東並無墊付之貸款(二零二四年：約24,087,000港元)。

本集團已實行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

於二零二五年三月三十一日，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)下降至5.3%(二零二四年：6.7%)。於二零二五年三月三十一日，總債務指租賃負債及應付中間控股公司的款項(二零二四年：總債務指應付中間控股公司的款項及本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款)。

主要風險及不明朗因素

市場風險

本集團之業務表現與香港之經濟狀況及物業市場動態緊密相連。潛在之經濟衰退或物業市道惡化可能會影響到物業交易，進而可能限制旗下按揭貸款組合之增長。此外，物業價格下跌會導致按揭貸款抵押品價值下降，進而增加減值虧損之風險。為減輕該等風險，本集團將會密切監察影響旗下按揭貸款組合之物業市場趨勢及抵押品估值。該積極取向讓本集團能夠迅速識別市場波動，並不時實施適當之風險減輕策略。

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。於進行該等交易之前，不管其為新交易還是重續交易，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)，以批准及授出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。本集團持續監察物業市場及相關按揭貸款組合之抵押品價值，以積極管理風險。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，並確定無發現可能影響放債業務運作的重大問題。

本集團密切監察客戶是否按時還款，如有遲交還款之情況，會聯絡彼等還款。在有需要時，本集團會採取法律行動，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作出足夠減值虧損撥備。

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。

僱員及薪酬

於二零二五年三月三十一日，本集團之員工合共32名（二零二四年：32名），包括執行董事，但不包括獨立非執行董事。於本年度錄得僱員福利開支（包括董事酬金）22,629,000港元（二零二四年：22,663,000港元）。員工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員工提供職業培訓，並為員工訂有津貼計劃，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

於本年度，本集團並無持有任何重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零二五年九月十六日（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，本公司將由二零二五年九月十一日（星期四）至二零二五年九月十六日（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二零二五年九月十日（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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓進行登記。

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

本公司於截至二零二五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C1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C3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四名獨立非執行董事組成，即張鎮國先生、關啟健先生、何友明先生及黃卓雄先生。審核委員會已審閱本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合財務報表，包括本集團所採用之會計原則及常規，並已討論內部監控、風險管理及財務報告事宜。

本公司核數師之工作範圍

本公司核數師已協定同意本初步公告內所載有關本集團截至二零二五年三月三十一日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表以及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表內所載金額互相一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則進行之鑒證工作，因此，本公司核數師並無就本初步公告發表鑒證。

承董事會命
新世紀集團香港有限公司
主席
黃偉傑

香港，二零二五年六月二十六日

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、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。