

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

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
持續經營業務			
收入	5	48,697	43,772
其他收入	5	8,851	7,092
行政及經營開支		(21,025)	(21,507)
匯兌差額，淨額		1	(547)
投資物業之公平價值收益／(虧損)，淨額		(14,600)	8,320
應收貸款及利息的減值虧損撥回／ (撥備)，淨額		(2,403)	339
抵債資產的減值虧損撥備，淨額		(14,263)	(353)
融資成本		—	(1)
持續經營業務產生的除稅前溢利	6	5,258	37,115
所得稅費用	7	(2,876)	(5,599)

* 僅供識別

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	附註	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間持續經營業務產生的溢利		2,382	31,516
已終止經營業務			
本期間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
		<u>2,382</u>	<u>40,819</u>
本期間溢利		<u>2,382</u>	<u>40,819</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(4,247)	25,630
非控股權益		6,629	15,189
		<u>2,382</u>	<u>40,819</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股			
盈利／(虧損)	8		
基本			
－本期間溢利／(虧損)		<u>(0.07)港仙</u>	<u>0.44港仙</u>
－持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>(0.07)港仙</u>	<u>0.35港仙</u>
攤薄			
－本期間溢利／(虧損)		<u>(0.07)港仙</u>	<u>0.44港仙</u>
－持續經營業務產生的溢利／(虧損)		<u>(0.07)港仙</u>	<u>0.35港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期間溢利	<u>2,382</u>	<u>40,819</u>
其他全面收益／(虧損)		
以後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
匯兌差額：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	9,036	(5,720)
於本期間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 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>9,036</u>	<u>(15,207)</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>(487)</u>	<u>220</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅款	<u>8,549</u>	<u>(14,987)</u>
本期間全面收益總額	<u>10,931</u>	<u>25,832</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	4,302	14,499
非控股權益	<u>6,629</u>	<u>11,333</u>
	<u>10,931</u>	<u>25,832</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二四年九月三十日

		二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 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		110,811	113,429
投資物業		549,200	555,300
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		2,860	3,347
預付款項及其他應收賬款		424	445
應收貸款	10	78,614	81,904
遞延稅項資產		3,837	2,002
		<u>745,746</u>	<u>756,427</u>
流動資產			
應收租賃款	9	1,372	1,242
應收證券經紀商的款項		10,164	9,341
應收貸款及利息	10	649,454	642,612
預付款項、按金及其他應收賬款		8,804	8,757
抵債資產	11	60,108	80,982
按公平價值計入損益的股權投資		18,636	15,375
可收回稅項		–	3,200
現金及現金等價物		550,926	518,251
		<u>1,299,464</u>	<u>1,279,760</u>
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金		7,913	10,425
應繳稅項		1,218	279
應付中間控股公司款項		80,000	80,000
應付關聯方款項		10	–
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		–	24,087
		<u>89,141</u>	<u>114,791</u>

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二四年九月三十日

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額	<u>1,210,323</u>	<u>1,164,969</u>
總資產減流動負債	<u>1,956,069</u>	<u>1,921,396</u>
非流動負債		
已收按金	1,808	2,620
遞延稅項負債	<u>17,318</u>	<u>16,851</u>
非流動負債總額	<u>19,126</u>	<u>19,471</u>
資產淨額	<u><u>1,936,943</u></u>	<u><u>1,901,925</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>1,551,727</u>	<u>1,547,425</u>
非控股權益	<u>1,566,178</u>	<u>1,561,876</u>
	<u>370,765</u>	<u>340,049</u>
權益總額	<u><u>1,936,943</u></u>	<u><u>1,901,925</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」)截至二零二四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二零二四年十一月二十七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、物業投資及證券買賣。於上個期間，本集團終止從事提供郵輪租賃服務業務。

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

截至二零二四年九月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料是未經審核，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D2之適用披露規定編製。

中期簡明綜合財務資料並無包括年度綜合財務報表所需的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二四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，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二零二四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
香港會計準則第1號之修訂	涉及契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號之修訂	

採納上述該等經修訂香港財務報告準則對本集團之中期簡明綜合財務資料並無重大財務影響。

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	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
分部收入								
外界客戶之收入	37,513	35,972	6,831	7,916	4,353	(116)	48,697	43,772
分部間的銷售	-	-	1,260	1,260	-	-	1,260	1,260
其他收入	352	41	565	-	41	24	958	65
分部收入及其他收入總額	37,865	36,013	8,656	9,176	4,394	(92)	50,915	45,097
對賬：								
撤銷分部間的銷售							(1,260)	(1,260)
持續經營業務產生的 收入及其他收入總額							49,655	43,837
分部業績	15,980	30,430	(9,233)	14,045	4,394	(101)	11,141	44,374
對賬：								
銀行利息收入							7,893	7,017
企業及其他未分配收入							1	10
企業及其他未分配開支							(13,777)	(14,286)
持續經營業務產生的 除稅前溢利							5,258	37,115

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：

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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	37,513	35,972
投資物業之租金收入總額	6,831	7,916
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	3,261	(247)
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	1,092	131
收入總額	<u>48,697</u>	<u>43,772</u>
其他收入		
銀行利息收入	7,893	7,017
沒收租戶的租金按金	565	—
其他	393	75
其他收入總額	<u>8,851</u>	<u>7,092</u>

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)：

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
折舊	2,629	2,819
僱員福利開支(包括董事酬金)	10,177	9,729
投資物業之公平價值虧損／(收益)，淨額	14,600	(8,320)
應收貸款及利息的減值虧損撥備／(撥回)，淨額	2,403	(339)
抵債資產的減值虧損撥備，淨額	14,263	353

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%（二零二三年：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（二零二三年：2,000,000港元）的應課稅溢利將按8.25%（二零二三年：8.25%）的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按16.5%（二零二三年：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。

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	4,276	5,061
即期－其他地區		
本期間費用	80	88
過往期間超額撥備	(112)	—
遞延稅項	(1,368)	450
	<u>2,876</u>	<u>5,599</u>
本期間持續經營業務的稅項費用總額	<u>2,876</u>	<u>5,599</u>

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（二零二三年：5,780,368,705股）計算。

截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (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）		
來自持續經營業務	(4,247)	20,188
來自一項已終止經營業務	—	5,442
	<u>(4,247)</u>	<u>25,630</u>
合計	<u>(4,247)</u>	<u>25,630</u>

	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (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. 應收租賃款		
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：		
	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
1個月內	182	273
1至2個月	182	273
2至3個月	182	272
3個月以上	<u>826</u>	<u>424</u>
合計	<u>1,372</u>	<u>1,242</u>
10. 應收貸款及利息		
	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息	747,449	741,494
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	<u>(19,381)</u>	<u>(16,978)</u>
應收貸款及利息，扣除撥備	728,068	724,516
減：非流動部分	<u>(78,614)</u>	<u>(81,904)</u>
流動部分	<u>649,454</u>	<u>642,612</u>

於各報告期末，應收貸款及利息根據到期日（扣除撥備）之到期期間如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	649,454	642,612
1年以上及5年內	35,511	37,684
5年以上	43,103	44,220
合計	<u>728,068</u>	<u>724,516</u>

11. 抵債資產

本集團就應收貸款及利息透過法律程序取得持作抵押品的資產。於各報告期末，本集團抵債資產的性質及賬面金額如下：

	二零二四年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二四年 三月三十一日 (經審核) 千港元
抵債資產		
— 商業物業	25,055	25,055
— 住宅物業	50,523	75,751
— 工業物業	13,612	2,229
合計	89,190	103,035
減：抵債資產的減值虧損撥備	(29,082)	(22,053)
抵債資產，扣除撥備	<u>60,108</u>	<u>80,982</u>

管理層討論與分析

持續不利的外在因素，包括高利率及地緣政治緊張局勢，為香港房地產界別及整體經濟造成相當阻力。加上香港居民到大灣區購物之趨勢日盛，零售業疲弱之情況受到進一步影響，導致過去數月有多間零售商店倒閉。

該等經濟挑戰亦反映於住宅物業市場。自二零二三年十二月以來及截至本報告期末，香港住宅物業市場之私人住宅價格已經下跌7.5%，彼等較二零二一年之高峰下挫27.7%。這一下跌標誌著自二零一六年八月以來住宅價格之最低水平，突顯出有關界別持續疲弱。減息之預期好處尚未浮現，導致市場在借貸成本高昂及買家信心減弱之情況下陷入困境。此外，負資產個案大幅增加使有關情況雪上加霜，個案數目由二零二四年三月底之32,073宗飆升26.9%至二零二四年九月底之40,713宗，為21年來新高。

鑑於本集團主要從事放債、物業投資及證券買賣，該等不利市場狀況無可避免地影響了其表現，導致於截至二零二四年九月三十日止六個月（「本期間」），本公司擁有人應佔溢利轉為虧損。具體而言，抵債資產的減值虧損撥備以及有關按揭貸款之應收貸款及利息的減值虧損撥備兩者均有增加。由於借款人須面對利率高企及物業價值下降之情況，導致違約率上升及潛在損失撥備增加，因此，按揭貸款業務面臨困難。此外，於本期間，投資物業錄得公平價值虧損，與去年同期的公平價值收益形成對比。有關下降主要反映於本期間香港物業估值顯著下降，而新加坡投資物業並無公平價值變動。

然而，值得注意的是，證券買賣業務取得轉虧為盈之顯著改變。該分部透過借助市場波動及採用策略性的交易方法，展現出韌性，有效應對挑戰。

財務回顧

收入

於本期間，本集團之收入增加11.3%至48,697,000港元(二零二三年：43,772,000港元)，包括放債之利息收入37,513,000港元(二零二三年：35,972,000港元)、投資物業之租金收入6,831,000港元(二零二三年：7,916,000港元)、上市股權投資之公平價值收益3,261,000港元(二零二三年：公平價值虧損247,000港元)，以及上市股權投資之股息收入1,092,000港元(二零二三年：131,000港元)。本集團之收入增加4,925,000港元乃主要由於由去年同期上市股權投資之公平價值虧損247,000港元轉為本期間上市股權投資之公平價值收益3,261,000港元、放債之利息收入增加1,541,000港元，以及上市股權投資之股息收入增加961,000港元，其部分被投資物業之租金收入減少1,085,000港元所抵銷。

其他收入

於本期間，其他收入增加24.8%至8,851,000港元(二零二三年：7,092,000港元)。其他收入增加乃由於銀行利息收入增加876,000港元至本期間之7,893,000港元(二零二三年：7,017,000港元)、因租戶提前終止位於登打士廣場之店舖單位租約而沒收其租金按金之收入合共565,000港元(二零二三年：無)，以及於本期間收回一筆無抵押私人貸款壞賬為數331,000港元(二零二三年：無)。

行政及經營開支

本集團產生行政及經營開支21,025,000港元(二零二三年：21,507,000港元)，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、大廈管理費及其他行政開支。行政及經營開支減少2.2%乃主要由於廣告及推廣、海外差旅、維修及保養，以及物業、廠房及設備折舊之開支有所減少，其部分被僱員福利開支增加所抵銷。

投資物業之公平價值收益／(虧損)，淨額

於本期間，本集團錄得投資物業之公平價值淨虧損14,600,000港元，比對去年同期則為公平價值淨收益8,320,000港元。於本期間，由公平價值淨收益轉為公平價值淨虧損乃由於香港投資物業之公平價值虧損增加至14,600,000港元(二零二三年：3,300,000港元)，而新加坡投資物業之公平價值並無變動(二零二三年：公平價值收益11,620,000港元)之綜合影響。

應收貸款及利息的減值虧損撥備，淨額

於本期間，本集團確認應收貸款及利息的減值虧損撥備淨額為2,403,000港元（二零二三年：撥備撥回淨額339,000港元），其乃根據香港財務報告準則第9號金融工具之預期信用損失（「預期信用損失」）模式釐定。

以下為按揭貸款及無抵押私人貸款截至二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
按揭貸款	(3,349)	(417)
無抵押私人貸款	946	756
	<u>(2,403)</u>	<u>339</u>

抵債資產的減值虧損撥備，淨額

於本期間，本集團確認抵債資產的減值虧損撥備總淨額14,263,000港元（二零二三年：353,000港元）。抵債資產錄得減值虧損撥備為數15,013,000港元（二零二三年：372,000港元），因而將彼等賬面淨額減至抵債出售價值減銷售成本。此外，就淨售價高於賬面淨額的抵債資產，則已從減值虧損撥備撥回750,000港元（二零二三年：19,000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虧損4,247,000港元，而於去年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利25,630,000港元。由盈轉虧乃主要由於以下各項所致：(i) 抵債資產的減值虧損撥備以及有關按揭貸款之應收貸款及利息的減值虧損撥備兩者均有增加，分別增至14,263,000港元（二零二三年：353,000港元）及3,349,000港元（二零二三年：417,000港元）；(ii) 投資物業之公平價值虧損14,600,000港元（二零二三年：公平價值收益8,320,000港元）；及(iii) 於去年同期變現出售附屬公司之收益9,834,000港元。上述因素部分被證券買賣業務之分部溢利4,394,000港元（二零二三年：虧損101,000港元）所抵銷。

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。

鑑於當前高利率環境及市場信心疲弱之不利經濟狀況，香港之貸款環境面對重大調整。本集團主要從事向個人及公司提供按揭貸款，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，本集團向個人及公司授出16筆（二零二三年：22筆）按揭貸款，有關本金總額為143,450,000港元（二零二三年：198,800,000港元），各自之本金額介乎400,000港元至45,000,000港元（二零二三年：900,000港元至55,000,000港元），年利率介乎9.5%至11.0%（二零二三年：年利率8.0%至11.0%），而到期日則由12至120個月（二零二三年：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，本集團向個人授出4筆（二零二三年：2筆）無抵押私人貸款，有關本金總額為2,600,000港元（二零二三年：1,520,000港元），各自之本金額介乎200,000港元至1,000,000港元（二零二三年：320,000港元至1,200,000港元），年利率介乎20.0%至22.0%（二零二三年：年利率20.0%至21.0%），而到期日則由36至120個月（二零二三年：48至120個月）。

本集團之應收貸款及利息由二零二四年三月三十一日之724,516,000港元輕微增加0.5%至二零二四年九月三十日之728,068,000港元。於二零二四年九月三十日，有115名按揭貸款客戶（二零二四年三月三十一日：114名），其應收貸款及利息為718,580,000港元（二零二四年三月三十一日：715,029,000港元）及有21名無抵押私人貸款客戶（二零二四年三月三十一日：22名），其應收貸款及利息為9,488,000港元（二零二四年三月三十一日：9,487,000港元），分別佔應收貸款及利息總額之98.7%（二零二四年三月三十一日：98.7%）及1.3%（二零二四年三月三十一日：1.3%）。

就於二零二四年九月三十日之本集團應收貸款及利息728,068,000港元（二零二四年三月三十一日：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7.6%（二零二四年三月三十一日：7.6%）及26.8%（二零二四年三月三十一日：26.0%）。

放債業務為本集團之主要收入來源，於本期間佔本集團收入77.0%（二零二三年：82.2%）。於本期間，透過放債賺取之利息收入增加4.3%至37,513,000港元（二零二三年：35,972,000港元）。其包括按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入，分別為數36,165,000港元（二零二三年：34,638,000港元）及1,348,000港元（二零二三年：1,334,000港元）。

於本報告期末，本集團委聘獨立專業合資格估值師，根據預期信用損失模式評估應收貸款及利息的減值虧損撥備。有關按揭貸款，由於抵押品之市場價值下跌及信用減值的應收貸款及利息增加，因此於本期間確認減值虧損撥備3,349,000港元（二零二三年：417,000港元）。有關無抵押私人貸款，由於拖欠的應收貸款及利息減少，因此於本期間錄得減值虧損撥備撥回946,000港元（二零二三年：756,000港元）。因此，本集團於本期間確認應收貸款及利息的減值虧損撥備淨額2,403,000港元（二零二三年：撥回淨額339,000港元）。

在收回已信用減值應收貸款及利息時，本集團透過法律程序取得出租或出售相關抵押品資產之權利。於本期間，由於獨立專業合資格估值師所評估抵債資產的抵債出售價值有所下降，導致將彼等賬面淨額撇減至抵債出售價值減銷售成本，因此，本集團已確認抵債資產的減值虧損撥備15,013,000港元（二零二三年：372,000港元）。然而，該影響部分被淨售價高於賬面淨額之抵債資產的減值虧損撥備撥回為數750,000港元（二零二三年：19,000港元）所抵銷。因此，於本期間錄得抵債資產的減值虧損撥備淨額14,263,000港元（二零二三年：353,000港元）。

經考慮上述所有因素，放債分部於本期間錄得溢利減少47.5%至15,980,000港元（二零二三年：30,430,000港元）。

物業投資

本集團之投資物業包括於香港及新加坡之優質辦公室空間及商業店鋪。於本期間，本集團來自物業投資之分部收入下降13.7%至6,831,000港元，而去年同期則為7,916,000港元。在香港，來自投資物業之租金收入減少13.4%至5,748,000港元（二零二三年：6,641,000港元）。該減少乃主要由於一位租戶於二零二四年六月上旬提前遷出位於旺角登打士廣場之兩個店舖單位，導致該等單位空置一段時間。在新加坡，來自投資物業之租金收入減少15.1%至1,083,000港元（二零二三年：1,275,000港元），原因為兩個店舖單位在上一份租約於二零二四年三月到期後空置一段時間。因此，於本期間，本集團投資物業之平均出租率下降至89.0%（二零二四年三月三十一日：96.9%），而平均年租金收益率則下降至2.5%（二零二四年三月三十一日：2.8%）。

於各報告期末，投資物業之公平價值乃根據由獨立專業合資格估值師所進行之估值來評估。其由去年同期之公平價值淨收益8,320,000港元轉為本期間之公平價值淨虧損14,600,000港元，其乃主要由於香港投資物業之公平價值虧損增加至14,600,000港元（二零二三年：3,300,000港元），而新加坡投資物業於本期間並無公平價值收益變動（二零二三年：公平價值收益11,620,000港元）。

由於投資物業之租金收入減少及公平價值虧損，所以物業投資分部於本期間錄得虧損9,233,000港元（二零二三年：溢利14,045,000港元）。

證券買賣

本集團之上市股權投資組合包括香港股票市場之藍籌股。

於本期間，恒生指數出現顯著回升，由二零二四年三月三十一日之16,541點飆升27.8%至二零二四年九月三十日之21,134點。該等顯著反彈乃由於中國人民銀行採取積極的貨幣政策措施，包括減息以刺激經濟增長及消費者消費，以及美國聯儲局於二零二四年九月進行減息。

於本期間，證券買賣分部錄得溢利4,394,000港元（二零二三年：虧損101,000港元）。轉虧為盈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收益3,261,000港元（二零二三年：公平價值虧損247,000港元）以及按公平價值計入損益的股權投資之股息收入增加至1,092,000港元（二零二三年：131,000港元）所致。

於二零二四年九月三十日，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18,636,000港元(二零二四年三月三十一日：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。於二零二四年九月三十日，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	6,468	0.33
中國移動有限公司 (0941)	60,000	0.0003	3,921	4,401	0.23
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	60,000	0.0008	3,004	3,009	0.16
中國銀行股份有限公司 (3988)	1,300,000	0.0016	3,615	4,758	0.24
			15,325	18,636	0.96

或然負債

於二零二四年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為70,000,000港元(二零二四年三月三十一日：70,000,000港元)，作為一間附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於二零二四年九月三十日，該附屬公司並無動用任何信貸融資的擔保額(二零二四年三月三十一日：無)。

資產抵押

於二零二四年九月三十日，本集團賬面淨值合共106,332,000港元(二零二四年三月三十一日：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13,304,000港元(二零二四年三月三十一日：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79,930,000港元(二零二四年三月三十一日：80,968,000港元)之融資貸款。

於二零二四年九月三十日，本集團並無動用任何融資貸款(二零二四年三月三十一日：無)。

流動資金及財政資源

本集團維持良好之財務狀況。於二零二四年九月三十日，本集團之流動資產淨額為1,210,323,000港元（二零二四年三月三十一日：1,164,969,000港元）及本公司擁有人應佔權益為1,566,178,000港元（二零二四年三月三十一日：1,561,876,000港元）。

於二零二四年九月三十日，本集團的現金及現金等價物總計約550,926,000港元（二零二四年三月三十一日：約518,251,000港元），主要以港元、新加坡元及美元持有。

於二零二四年九月三十日，本集團有應付中間控股公司的款項80,000,000港元（二零二四年三月三十一日：80,000,000港元），並為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零二四年三月三十一日，本集團之非全資附屬公司New Century Maritime Limited應付其少數股東New Century Cruise Line International Limited（「NCCL」）貸款約24,087,000港元。於本期間，約24,087,000港元的貸款被撇銷。該撇銷交易被視作NCCL出資入賬。因此，於二零二四年九月三十日，並無本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款（二零二四年三月三十一日：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

於二零二四年九月三十日，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）下降至5.1%（二零二四年三月三十一日：6.7%）。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，不論其為新交易抑或重續交易，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

於二零二四年九月三十日，本集團之僱員合共32名（二零二四年三月三十一日：32名），包括執行董事，但不包括獨立非執行董事。於本期間，錄得僱員福利開支（包括董事酬金）10,177,000港元（二零二三年：9,729,000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

於本期間，本集團並無持有任何重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

前景

於二零二四年十一月之美國總統選舉後，已出現有關可能會增加中國貨品關稅之擔憂，對香港經濟將構成重大挑戰。作為放債人及在香港和新加坡兩地物業之投資者，本集團必須保持警覺，密切監察有關發展。關稅增加可擾亂貿易流動及提高企業成本，故可能會導致經濟活動放緩。這種環境需要採取積極之風險管理方法，確保其貸款實務穩健，投資策略保持靈活，以應對市場的變化。

為有效應對此演變中之環境，本集團將專注於透過審慎之放債實務及策略夥伴關係加強其財務狀況。透過建立與借款人及租戶等主要持份者之關係，本集團可因應市場實際情況調整其貸款準則，同時支持展現優厚回報潛力之項目。此外，在其評估香港之藍籌股投資時，本集團將會密切監察受地緣政治動態影響之市場趨勢，以作出明智決策。

展望未來，本集團致力物色可能因市場狀況變化產生之機遇。透過保持對新興趨勢之適應及反應能力，目標為本集團實現可持續增長作好準備，同時有效管理有關外在經濟因素之風險，為股東實現最大回報。

中期股息

董事會不建議就截至二零二四年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二三年：無）。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二四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

本公司於截至二零二四年九月三十日止六個月內，已遵守上市規則附錄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，彼等均確認於截至二零二四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

截至二零二四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二零二四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，二零二四年十一月二十七日

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。