

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份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 截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
收入	6	79,857	84,638
所提供服務成本		<u>(9,250)</u>	<u>(10,852)</u>
毛利		70,607	73,786
其他收入		9,152	5,677
行政開支		(24,576)	(29,097)
匯兌差額，淨額		(1,189)	(11,470)
投資物業之公平價值收益／(虧損)		(16,400)	7,558
郵輪之重估盈餘		-	2,672

* 僅供識別

簡明綜合損益表(續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
出售附屬公司的收益		-	3,652
融資成本		(2)	(458)
應收貸款及利息的減值虧損撥回		-	1,023
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	7	37,592	53,343
所得稅費用	8	(4,912)	(20,489)
		<hr/>	<hr/>
本期間溢利		32,680	32,854
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		12,018	13,437
非控股權益		20,662	19,417
		<hr/>	<hr/>
		32,680	32,854
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
本公司普通股股權持有人應佔每股盈利			
基本	9	0.21港仙	0.23港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄	9	0.21港仙	0.23港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
本期間溢利	32,680	32,854
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)：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	(7,270)	(16,458)
於本期間內出售境外經營業務的重新分類調整	—	1,441
以後期間將重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(7,270)	(15,017)
以後期間不能重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
郵輪重估盈餘	4,658	9,711
物業重估盈餘	8,097	—
按公平價值計入其他全面收益的金融資產的 公平價值變動	—	(227)
以後期間不能重新分類至損益的其他全面 收益淨額	12,755	9,484
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅款	5,485	(5,533)
本期間全面收益總額	38,165	27,321
以下人士應佔：		
本公司擁有人	14,116	7,468
非控股權益	24,049	19,853
	38,165	27,321

簡明綜合財務狀況表
二零一九年九月三十日

		二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		365,153	394,150
投資物業		565,680	555,760
使用權資產		93	–
指定為按公平價值計入其他全面收益 的股權投資		1,552	1,552
預付款項及其他應收賬款	12	305	4,026
應收貸款	11	200,038	270,369
遞延稅項資產		312	306
非流動資產總額		<u>1,133,133</u>	<u>1,226,163</u>
流動資產			
應收貿易賬款	10	56,976	58,290
應收貸款及利息	11	432,516	552,786
預付款項、按金及其他應收賬款	12	6,696	5,194
抵債資產		14,132	14,132
按公平價值計入損益的股權投資		40,375	27,984
可收回稅項		–	70
現金及現金等價物		579,616	996,257
流動資產總額		<u>1,130,311</u>	<u>1,654,713</u>
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金	13	17,226	21,044
按公平價值計入損益的金融負債		420	–
應繳稅項		6,147	1,031
應付直接控股公司款項		13,332	40,000
應付中間控股公司款項		20,000	140,000
應付關聯公司款項		6,671	20,004
本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款		131,823	131,823
流動負債總額		<u>195,619</u>	<u>353,902</u>
流動資產淨額		<u>934,692</u>	<u>1,300,811</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零一九年九月三十日

	附註	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
總資產減流動負債		<u>2,067,825</u>	<u>2,526,974</u>
非流動負債			
應計款項及已收按金	13	3,971	3,338
遞延稅項負債		<u>19,212</u>	<u>19,519</u>
非流動負債總額		<u>23,183</u>	<u>22,857</u>
資產淨額		<u><u>2,044,642</u></u>	<u><u>2,504,117</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>1,635,212</u>	<u>2,118,736</u>
非控股權益		<u>1,649,663</u>	<u>2,133,187</u>
		<u>394,979</u>	<u>370,930</u>
權益總額		<u><u>2,044,642</u></u>	<u><u>2,504,117</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」)截至二零一九年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃根據董事於二零一九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為提供郵輪租賃服務、物業投資及證券買賣。於本期間內，本集團開始從事放債業務。

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. 共同控制收購

於二零一九年九月三十日，本集團分別向Huang Worldwide Holding Limited、New Century Investment Pacific Limited及A&C娛樂有限公司收購易提款財務有限公司(「易提款」)的30%、20%及10%股本權益，有關總代價為497,640,000港元(「收購事項」)。Huang Worldwide Holding Limited及New Century Investment Pacific Limited均由相同之本公司股東控制，而A&C娛樂有限公司則由本公司的關連人士控制。

於收購事項之前及之後，本集團及易提款均受Huang Group (BVI) Limited共同控制。收購易提款一事已經根據合併會計法的原則入賬，猶如收購事項已於合併實體最初受Huang Group (BVI) Limited共同控制的日期發生。因此，本集團截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月的有關簡明綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括易提款由最早列報日期起或由附屬公司及／或業務最初受Huang Group (BVI) Limited共同控制的日期起(期間以較短者為準)的業績及現金流量。於二零一九年三月三十一日的簡明綜合財務狀況表已經重列，以包括易提款資產及負債的賬面金額。

本集團財務報表的比較數字已經重列，以包括易提款的財務報表項目。收購事項對比較財務報表的影響以及因此在比較財務報表內如此重列的項目概要如下：

對截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合損益表的影響

	如前報告 千港元	收購易提款 千港元	綜合調整 千港元	經重列 千港元
收入	49,988	34,823	(173)	84,638
所提供服務成本	<u>(10,852)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,852)</u>
毛利	39,136	34,823	(173)	73,786
其他收入	5,226	451	—	5,677
行政開支	(21,193)	(8,077)	173	(29,097)
匯兌差額，淨額	(11,470)	—	—	(11,470)
投資物業之公平價值收益， 淨額	7,558	—	—	7,558
郵輪之重估盈餘	2,672	—	—	2,672
出售附屬公司的收益	3,652	—	—	3,652
融資成本	(458)	—	—	(458)
應收貸款及利息的 減值虧損撥回	<u>—</u>	<u>1,023</u>	<u>—</u>	<u>1,023</u>
除稅前溢利	25,123	28,220	—	53,343
所得稅費用	<u>(15,839)</u>	<u>(4,650)</u>	<u>—</u>	<u>(20,489)</u>
本期間溢利	<u>9,284</u>	<u>23,570</u>	<u>—</u>	<u>32,854</u>
以下人士應佔：				
本公司擁有人	(705)	23,570	(9,428)	13,437
非控股權益	<u>9,989</u>	<u>—</u>	<u>9,428</u>	<u>19,417</u>
	<u>9,284</u>	<u>23,570</u>	<u>—</u>	<u>32,854</u>

對截至二零一八年九月三十日止六個月的簡明綜合全面收益表的影響

	如前報告 千港元	收購易提款 千港元	綜合調整 千港元	經重列 千港元
本期間溢利	9,284	23,570	-	32,854
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)：				
換算境外經營業務產生的 匯兌差額	(16,458)	-	-	(16,458)
於本期間內出售境外經營業務 的重新分類調整	1,441	-	-	1,441
以後期間將重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	(15,017)	-	-	(15,017)
以後期間不能重新分類至損益 的其他全面收益／(虧損)：				
郵輪重估盈餘	9,711	-	-	9,711
按公平價值計入其他全面收益 的金融資產的公平價值變動	(227)	-	-	(227)
以後期間不能重新分類至損益 的其他全面收益淨額	9,484	-	-	9,484
本期間其他全面虧損， 扣除稅款	(5,533)	-	-	(5,533)
本期間全面收益總額	3,751	23,570	-	27,321
以下人士應佔：				
本公司擁有人	(6,674)	23,570	(9,428)	7,468
非控股權益	10,425	-	9,428	19,853
	3,751	23,570	-	27,321

對於二零一九年三月三十一日的簡明綜合財務狀況表的影響

	如前報告 千港元	收購易提款 千港元	綜合調整 千港元	經重列 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	372,440	21,710	–	394,150
投資物業	555,760	–	–	555,760
指定為按公平價值計入				
其他全面收益的股權投資	1,552	–	–	1,552
預付款項及其他應收賬款	3,510	516	–	4,026
應收貸款	–	270,369	–	270,369
遞延稅項資產	–	306	–	306
非流動資產總額	933,262	292,901	–	1,226,163
流動資產				
應收貿易賬款	58,290	–	–	58,290
應收貸款及利息	–	552,786	–	552,786
預付款項、按金及				
其他應收賬款	3,035	2,245	(86)	5,194
抵債資產	–	14,132	–	14,132
按公平價值計入損益的				
股權投資	27,984	–	–	27,984
可收回稅項	70	–	–	70
現金及現金等價物	855,173	141,084	–	996,257
流動資產總額	944,552	710,247	(86)	1,654,713
流動負債				
應計款項、其他應付賬款及				
已收按金	19,083	2,047	(86)	21,044
應付股息	–	200,000	(200,000)	–
應繳稅項	77	954	–	1,031
應付直接控股公司款項	–	–	40,000	40,000
應付中間控股公司款項	–	–	140,000	140,000
應付關聯公司款項	4	–	20,000	20,004
本集團附屬公司之非控股股東				
墊付之貸款	131,823	–	–	131,823
流動負債總額	150,987	203,001	(86)	353,902
流動資產淨額	793,565	507,246	–	1,300,811

對於二零一九年三月三十一日的簡明綜合財務狀況表的影響(續)

	如前報告 千港元	收購易提款 千港元	綜合調整 千港元	經重列 千港元
總資產減流動負債	<u>1,726,827</u>	<u>800,147</u>	<u>—</u>	<u>2,526,974</u>
非流動負債				
應計款項及已收按金	3,338	—	—	3,338
遞延稅項負債	<u>19,519</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>19,519</u>
非流動負債總額	<u>22,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,857</u>
資產淨額	<u><u>1,703,970</u></u>	<u><u>800,147</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>2,504,117</u></u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本	14,451	700,000	(700,000)	14,451
儲備	<u>1,638,648</u>	<u>100,147</u>	<u>379,941</u>	<u>2,118,736</u>
	<u>1,653,099</u>	<u>800,147</u>	<u>(320,059)</u>	<u>2,133,187</u>
非控股權益	<u>50,871</u>	<u>—</u>	<u>320,059</u>	<u>370,930</u>
權益總額	<u><u>1,703,970</u></u>	<u><u>800,147</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>2,504,117</u></u>

3. 編製基準

簡明綜合中期財務報表是未經審核，並按照香港會計師公會（「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附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核簡明綜合中期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，並應與本集團截至二零一九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，未經審核簡明綜合中期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）。

4. 更改會計政策及披露

編製簡明綜合中期財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零一九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，惟採用共同控制收購的會計政策以及於二零一九年四月一日生效的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9號之修訂
香港財務報告準則第16號
香港會計準則第19號之修訂
香港會計準則第28號之修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第23號
二零一五年至二零一七年週期之
年度改善

具有負補償的提前償付特徵
租賃
計劃修改、縮減或結算
於聯營公司和合營公司之長期權益
所得稅處理之不確定性

香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則
第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則
第23號之修訂

除下文所解釋有關香港財務報告準則第16號租賃及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號所得稅處理之不確定性之影響外，新制訂和經修訂的準則與編製本集團的簡明綜合中期財務資料無關。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) 採用香港財務報告準則第16號

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號確定一項安排是否包括租賃、香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第15號經營租賃：優惠和香港（常設詮釋委員會）— 詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的實質。該準則闡述了對租賃的確認、計量、呈列及披露的原則，要求承租人採用單一資產負債表模式對所有租賃進行會計處理。出租人的會計處理在香港財務報告準則第16號下與香港會計準則第17號相比無實質性變化。出租人將繼續使用與香港會計準則第17號相似的原則，將其分類為經營租賃或融資租賃。因此，對於本集團作為出租人的租賃，香港財務報告準則第16號對本集團無財務影響。

本集團使用經修訂的追溯調整法採用香港財務報告準則第16號，首次應用日二零一九年四月一日。根據該方法追溯應用該準則，對首次採納的累計影響調整二零一九年四月一日期初保留溢利結餘，且不會重列二零一八年之比較資料，仍按照香港會計準則第17號進行列報。

租賃的新定義

根據香港財務報告準則第16號，如果合約給予在一定期間內控制已識別資產使用的權利以換取代價，則該合約為租賃或者包含租賃。當客戶同時擁有使用已識別資產所產生的絕大部份經濟利益和主導已識別資產使用的權利，即為有控制權。本集團選擇使用過渡期簡化處理方法，允許在首次應用日對之前根據香港會計準則第17號和香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號被識別為租賃的合約方採用該準則。未根據香港會計準則第17號和香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號被識別為租賃的合約不會進行重新評估。因此，香港財務報告準則第16號下之租賃的定義僅適用於二零一九年四月一日或之後訂立或修訂的合約。

於包含租賃部份之合約開始或重新評估時，本集團根據其獨立價格將合約之代價分配予各租賃與非租賃部份。在本集團採用的簡化處理方法下，承租人可選擇不拆分非租賃部份，而將各個租賃組成部份和與其相關的非租賃組成部份（例如物業租賃的物業管理服務）作為單一的租賃組成部份進行會計處理。

作為承租人—以前被分類為經營租賃的租賃

採用香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團租賃合約的類別為多項物業及設備。作為承租人，本集團以前根據租賃是否實質上向本集團轉移了資產所有權之絕大部份回報及風險之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。在香港財務報告準則第16號下，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產和租賃負債，惟低價值資產租賃（以個別租賃為基礎選擇）和短期租賃（以相關資產類別選擇）兩項可選擇豁免除外。本集團對於以下兩類租賃選擇不確認使用權資產和租賃負債：(i)低價值資產租賃（例如手提電腦及電話）；及(ii)租賃期將在租賃開始日後十二個月內結束的租賃。相反，本集團在租賃期內按照直線法將與租賃相關的租賃付款額確認為費用。

過渡影響

於二零一九年四月一日，租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年四月一日的增量借款利率折現後予以確認，並包括在應計款項、其他應付賬款及已收按金內。

大部份租賃的使用權資產按照租賃負債的金額計量，並根據緊接二零一九年四月一日前計入財務狀況表的與該租賃相關的預付或應計租賃付款額進行調整。所有該等資產於該日均根據香港會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇在財務狀況表中單獨列報使用權資產。

對於先前包括在投資物業內並按公平價值計量的租賃土地及樓宇（為賺取租金收入及／或作資本增值而持有者），本集團於二零一九年四月一日繼續將其包括在投資物業內。其繼續應用香港會計準則第40號按公平價值計量。

於二零一九年四月一日應用香港財務報告準則第16號時，本集團使用了可選擇的簡化處理方法，對於首次應用日期起十二個月內到期的租賃應用短期租賃豁免。

因此，於二零一九年四月一日，本集團確認使用權資產140,000港元及租賃負債140,000港元。

於二零一九年四月一日的租賃負債與於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔對賬如下：

	(未經審核) 千港元
於二零一九年三月三十一日的經營租賃承擔	232
於二零一九年四月一日的加權平均增量借款利率	3.9%
	<hr/>
於二零一九年四月一日的折現經營租賃承擔	228
減：短期租賃及餘下租賃期於二零二零年三月三十一日或 之前結束的租賃的相關承擔	(88)
	<hr/>
於二零一九年四月一日的租賃負債	<u>140</u>

新會計政策概要

二零一九年四月一日起採用香港財務報告準則第16號後下文所述的新會計政策取代截至二零一九年三月三十一日止年度的年度財務報表中披露的租賃會計政策：

使用權資產

使用權資產在租賃開始日確認。使用權資產以成本減去累計折舊和減值虧損計量，同時根據租賃負債的重新計量進行調整。當使用權資產與作為存貨持有的租賃土地權益相關時，其後根據本集團「存貨」的政策按成本和可變現淨值兩者中較低者計量。使用權資產的成本包括租賃負債的確認金額，產生的初始直接成本，以及在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額減已收取的任何租賃優惠。除非本集團有理由相信租賃期結束時將獲取租賃資產的所有權，否則已確認之使用權資產在估計使用年期與租賃期（以較短者為準）內按照直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業的定義時，其將被計入投資物業。該等使用權資產根據本集團「投資物業」的會計政策，初始以成本計量，其後以公平價值計量。

租賃負債

在租賃開始日，租賃負債以將於租賃期內作出的租賃付款額的現值確認。租賃付款額包括固定付款額（包括實質固定付款額）減去任何應收租賃優惠，取決於某一指數或比率的可變租賃付款額，以及預計根據餘值擔保支付的金額。該租賃付款額亦包括本集團合理確定將會行使的購買選擇權的行使價，以及在租賃期反映出本集團將行使終止租賃選擇權時終止租賃而須支付的罰款。非取決於某一指數或比率的可變租賃付款額在觸發該付款的事件或情況發生之期間確認為費用。

在計算租賃付款額的現值時，如果無法直接確定租賃內含利率，本集團採用租賃期開始日的增量借款利率進行計量。在租賃期開始日之後，增加租賃負債的金額以反映利息，減少其金額以反映支付的租賃付款額。另外，如有修改、租賃付款額日後因指數或比率變化出現變化、租賃期變化、實質固定租賃付款額變化及購買相關資產的評估結果變化，本集團應重新計量租賃負債的賬面金額。

在中期簡明綜合財務狀況表和損益表中確認的金額

本集團的使用權資產和租賃負債（包括在「應計款項、其他應付賬款及已收按金」內）的賬面金額及於本期間內的變動情況如下：

	<u>使用權資產</u>	
	樓宇	租賃負債
	千港元	千港元
於二零一九年四月一日	140	140
折舊費用	(47)	-
利息費用	-	2
支付	-	(48)
	<u> </u>	<u> </u>
於二零一九年九月三十日	<u>93</u>	<u>94</u>

截至二零一九年九月三十日止六個月，本集團確認短期租賃的租金開支48,000港元以及低價值資產租賃的租金開支90,000港元。

- (b) 當稅務處理涉及影響香港會計準則第12號的應用之不確定性（通常稱為「不確定納稅狀況」）時，香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第23號處理所得稅（即期及遞延）的會計。詮釋不適用於香港會計準則第12號範圍以外的稅項或徵稅，有關具有不確定性的稅務處理的利息及罰款的相關要求這方面亦並無包括在內。詮釋具體處理：(i)實體是否分開考慮具有不確定性的稅務處理；(ii)實體就稅務機關檢查稅務處理所作出的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅務虧損、計稅基礎、未利用稅務虧損、未利用稅款抵免和稅率；及(iv)實體如何考慮事實和情況的改變。詮釋對本集團的簡明綜合中期財務資料並無產生任何重大影響。

5. 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) 郵輪租賃服務分部從事於提供郵輪租賃服務；
- (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；
- (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；及
- (d) 放債分部從事提供按揭貸款及私人貸款之業務。

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評估，乃按經調整除稅前溢利的計量。經調整除稅前溢利的計量方式與本集團除稅前溢利互相一致，惟該計量並不包括利息收入、融資成本、出售附屬公司的收益、指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資之股息收入，以及企業開支。

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

	郵輪租賃服務		物業投資		證券買賣		放債		合計	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經重列)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經重列)	(未經審核)	(經重列)
	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										
來自外界客戶之收入	37,459	41,779	10,097	10,099	(3,419)	(2,063)	35,720	34,823	79,857	84,638
分部間的銷售	-	-	1,535	173	-	-	-	-	1,535	173
其他收入	-	-	36	10	31	3	164	132	231	145
	<u>37,459</u>	<u>41,779</u>	<u>11,668</u>	<u>10,282</u>	<u>(3,388)</u>	<u>(2,060)</u>	<u>35,884</u>	<u>34,955</u>	<u>81,623</u>	<u>84,956</u>
對賬：										
撤銷分部間的銷售									(1,535)	(173)
									<u>80,088</u>	<u>84,783</u>
分部業績	<u>26,963</u>	<u>23,927</u>	<u>(8,024)</u>	<u>15,817</u>	<u>(3,402)</u>	<u>(5,912)</u>	<u>30,609</u>	<u>28,074</u>	<u>46,146</u>	<u>61,906</u>
對賬：										
利息收入									8,211	5,532
指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資之股息收入									710	-
出售附屬公司的收益									-	3,652
企業及其他未分配開支									(17,473)	(17,289)
融資成本									(2)	(458)
除稅前溢利									<u>37,592</u>	<u>53,343</u>

6. 收入

收入指期內之郵輪租賃服務收入、來自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、衍生金融工具之公平價值收益／虧損、來自按公平價值計入損益的股權投資之股息收入以及來自按揭貸款及私人貸款的利息收入。

7. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
物業、廠房及設備項目的折舊	12,934	14,006
使用權資產的折舊	47	-
僱員成本	10,059	10,182
應收貸款及利息的減值虧損撥回	-	(1,023)
	<u> </u>	<u> </u>

8. 所得稅

於本期間內，香港利得稅乃就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。

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
即期－香港		
本期間費用	5,225	4,702
遞延稅項	(313)	15,787
	<u> </u>	<u> </u>
本期間稅項費用總額	<u>4,912</u>	<u>20,489</u>

9. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本期間溢利12,018,000港元(二零一八年(經重列)：13,437,000港元)及本期間已發行普通股數目5,780,368,705股(二零一八年：5,780,368,705股)計算。

截至二零一九年九月三十日及二零一八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金額產生了反攤薄效應。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (經重列) 千港元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時使用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	12,018	13,437
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
股份		
計算每股基本及攤薄盈利時使用之 期內已發行普通股數目	5,780,368,705	5,780,368,705

10. 應收貿易賬款

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價值合共約15,234,000港元(二零一九年三月三十一日：18,319,000港元)之按金。除約43,844,000港元(二零一九年三月三十一日：57,048,000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。

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：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	50,401	57,783
一至兩個月	6,575	507
應收貿易賬款	56,976	58,290

若干附屬公司已經將賬面值合共為1,200,000港元(二零一九年三月三十一日：822,000港元)的應收貿易賬款作為獲授銀行融資的抵押。

11. 應收貸款及利息

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
應收貸款及利息	634,234	824,835
減：為應收貸款及利息的減值評估作出撥備	(1,680)	(1,680)
應收貸款及利息，已扣除撥備	632,554	823,155
減：非即期部份	(200,038)	(270,369)
即期部份	432,516	552,786

本集團的應收貸款及利息乃因在香港經營放債業務(提供按揭貸款及私人貸款)而產生，並以港元為結算單位。

於二零一九年九月三十日，除33,919,000港元(二零一九年三月三十一日(經重列)：33,905,000港元)的應收貸款及利息乃無抵押、計息及於與客戶協定的指定期間內償還外，所有應收貸款及利息均有客戶提供的抵押品作抵押、計息及於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：

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
即期	432,516	552,786
一年以上及五年之內	135,581	203,705
五年以上	64,457	66,664
	632,554	823,155

12. 預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
預付款項	862	4,508
按金及其他應收賬款	<u>6,139</u>	<u>4,712</u>
	7,001	9,220
減：非流動部份	<u>(305)</u>	<u>(4,026)</u>
流動部份	<u><u>6,696</u></u>	<u><u>5,194</u></u>

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。

按金及其他應收賬款主要為交予業主的租金及管理費按金以及代客戶支付的專業費用。如適用，本集團於每個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，以反映當前情況及未來經濟狀況預測(如適當)。本集團按金及其他應收賬款的預期信用損失不大。

13. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零一九年 三月三十一日 (經重列) 千港元
應計款項	2,252	2,690
其他應付賬款及已收按金	18,851	21,692
租賃負債	<u>94</u>	<u>-</u>
	21,197	24,382
分類為非流動負債的部份	<u>(3,971)</u>	<u>(3,338)</u>
流動部份	<u><u>17,226</u></u>	<u><u>21,044</u></u>

其他應付賬款為不計息，一般須於九十日內結算。

中期股息

董事會不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一八年：無)。

管理層討論與分析

受到全球經濟同時停滯與中美貿易戰持續的雙重打擊，二零一九年上半年的環球經濟於不景氣的狀況下開局。新加坡及香港同為遭受經濟放緩影響之重要金融樞紐，而香港已持續多月的反政府抗議活動更進一步使香港陷入技術性衰退—繼本地生產總值於上一季度下降0.4%後，其於今年第三季度再下降3.2%。

在本地及環球層面均出現不明朗因素之情況下，本集團相信，商業活動對本公司以及為社區創造機會方面起著重要作用。因此，本集團依循一貫積極但審慎的策略，並於二零一九年九月三十日止六個月(「本期間」)內透過進軍放債行業，將本集團之業務作進一步多元化之發展，拓寬本集團之收入來源。

財務回顧

於二零一九年九月三十日，本集團完成收購易提款財務有限公司(「易提款」)之60%股本權益，有關總最終代價為497,640,000港元。於收購事項完成後，易提款已成為本公司之間接非全資附屬公司。由於本公司及易提款均受Huang Group (BVI) Limited共同控制，收購易提款一事被視為受共同控制的業務合併。因此，截至二零一八年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表已經因採用合併會計法(猶如業務合併於所列報最早財政年度之期初已經發生)而重列。

收入及業績

本集團錄得收入由去年同期之84,638,000港元(經重列)減少5.6%至本期間之79,857,000港元。收入減少乃主要由於以下各項所致：(i)郵輪租賃服務收入由去年同期之41,779,000港元減少至本期間之37,459,000港元；(ii)衍生金融工具之公平價值虧損420,000港元(二零一八年：公平價值收益3,184,000港元)；及(iii)按公平價值計入損益的股權投資之股息收入由去年同期之3,361,000港元減少至本期間之1,128,000港元。收入減少部份被以下各項所抵銷：(i)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由去年同期之8,608,000港元減少至本期間之4,127,000港元；及(ii)來自自有抵押按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入由去年同期之34,823,000港元(經重列)增加至本期間之35,720,000港元。

連同(i)簡明綜合損益表內投資物業公平價值虧損16,400,000港元(二零一八年：公平價值收益7,558,000港元)；(ii)匯兌虧損由去年同期之11,470,000港元減少至本期間之1,189,000港元；及(iii)所得稅費用由去年同期之20,489,000港元(經重列)減少至本期間之4,912,000港元之主要影響，本集團於本期間錄得本公司擁有人應佔溢利12,018,000港元，較去年同期之13,437,000港元(經重列)減少10.6%。每股基本盈利為0.21港仙(二零一八年(經重列)：每股0.23港仙)。

業務分部回顧

放債

有鑑於越來越多借款人轉向持牌放債人以取得按揭貸款及私人貸款，本集團已於二零一九年九月三十日完成收購易提款之60%股本權益，有關總最終代價為497,640,000港元，易提款主要在香港根據放債人牌照經營提供財務業務。此後，易提款已成為本公司之間接非全資附屬公司。本集團錄得來自自有抵押按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入35,720,000港元，較去年同期之34,823,000港元(經重列)輕微增加2.6%。收入增加主要乃由於來自自有抵押按揭貸款之利息收入有所增加。

此外，本集團錄得(i)廣告及推廣開支由去年同期之2,268,000港元減少至本期間之1,009,000港元；及(ii)於去年同期應收貸款及利息的減值虧損撥回1,023,000港元，導致分部溢利增加9.0%至本期間之30,609,000港元(二零一八年(經重列)：28,074,000港元)。

郵輪租賃服務

於本期間內，兩艘郵輪「Leisure World」及「Aegean Paradise」之租賃服務錄得收入37,459,000港元(二零一八年：41,779,000港元)。收入減少10.3%乃主要由於租用人於二零一八年七月二日停止經營一艘名為「Amusement World」郵輪所致。於二零一八年八月三十一日，本集團將其於持有「Amusement World」之100%實益擁有權的非全資附屬公司之全部權益出售予獨立第三方。

連同(i)於二零一八年八月三十一日出售「Amusement World」後，錄得郵輪之折舊由去年同期之10,852,000港元減少至本期間之9,250,000港元；(ii)於二零一八年七月二日至二零一八年八月三十一日停止營運期間，就「Amusement World」產生保養開支5,486,000港元；(iii)匯兌虧損減少至本期間之1,189,000港元(二零一八年：3,809,000港元)；及(iv)於去年同期在簡明綜合損益表內確認郵輪重估盈餘為2,672,000港元，本集團於本期間內錄得分部溢利增加12.7%至26,963,000港元(二零一八年：23,927,000港元)。

物業投資

於本期間內，本集團來自外界客戶之物業投資收入維持於10,097,000港元(二零一八年(經重列)：10,099,000港元)。其中，來自香港物業之租金收入輕微減少0.1%至9,142,000港元(二零一八年(經重列)：9,154,000港元)。至於新加坡物業方面，若干零售單位之租金上升推動租金收入上升1.1%至955,000港元(二零一八年：945,000港元)。

整體而言，本集團投資物業之出租率錄得約97%(二零一九年三月三十一日：100%)，以及平均每年租金收益率則為3.4%(二零一九年三月三十一日：3.2%)。

於本期間內，本集團錄得公平價值虧損16,400,000港元(二零一八年：公平價值收益7,558,000港元)。香港物業錄得公平價值虧損16,400,000港元(二零一八年：公平價值收益6,400,000港元)，而新加坡物業則並無錄得任何公平價值收益或虧損(二零一八年：公平價值收益1,158,000港元)。於本期間內，該分部錄得虧損8,024,000港元(二零一八年：溢利15,817,000港元)。

證券買賣

於二零一八年八月出售所有在新加坡上市之股票後，本集團之證券組合僅包括香港股票市場的藍籌上市公司。由於本地及環球股票市場之經濟不明朗因素所致，本集團於本期間錄得負收入3,419,000港元(二零一八年：2,063,000港元)，其乃源於(i)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4,127,000港元(二零一八年：8,608,000港元)；(ii)按公平價值計入損益的股權投資之股息收入1,128,000港元(二零一八年：3,361,000港元)；及(iii)衍生金融工具之公平價值虧損420,000港元(二零一八年：公平價值收益3,184,000港元)。然而，由於並無任何匯兌虧損(二零一八年：3,846,000港元)，因此，分部虧損下降至本期間之3,402,000港元(二零一八年：5,912,000港元)。

於二零一九年九月三十日，本集團之按公平價值計入損益的股權投資總額為40,375,000港元。本集團並無持有其市場價值超過本集團資產淨值5%的個別股權投資。本集團於二零一九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)	60,000	0.0016	4,835	4,152	0.20
香港中華煤氣有限公司 (0003)	220,000	0.0013	2,648	3,362	0.16
恒基兆業地產有限公司 (0012)	44,000	0.0009	1,738	1,606	0.08
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	20,000	0.0007	2,509	2,256	0.11
香港交易及結算所有限公司 (0388)	2,000	0.0002	528	460	0.02
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	1,184,000	0.0005	8,141	7,080	0.35
中國移動有限公司 (0941)	178,000	0.0009	12,425	11,543	0.56
中國平安保險(集團)股份 有限公司 (2318)	40,000	0.0005	2,692	3,602	0.18
盈富基金 (2800)	120,000	0.0040	3,385	3,234	0.16
中國銀行股份有限公司 (3988)	1,000,000	0.0012	3,990	3,080	0.15
			42,891	40,375	1.97
		按公平價值計入損益的股權投資合計			

本集團之股權投資於截至二零一九年九月三十日止六個月之表現的資料如下：

	已變現及 未變現公平 價值虧損淨額 千港元	股息收入 千港元
於香港聯交所上市之股份	(4,127)	1,128

或然負債

於二零一九年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為190,000,000港元（二零一九年三月三十一日：190,000,000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之信貸融資的擔保額（二零一九年三月三十一日：無）。

本集團資產之抵押

於二零一九年九月三十日，本集團賬面金額合共324,819,000港元（二零一九年三月三十一日：471,127,000港元）之若干土地及樓宇以及投資物業、本集團賬面金額1,200,000港元（二零一九年三月三十一日：822,000港元）之若干應收貿易賬款（租金）以及本集團賬面金額40,375,000港元（二零一九年三月三十一日：27,984,000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195,983,000港元（二零一九年三月三十一日：187,739,000港元）之融資貸款。於二零一九年九月三十日，本集團並無動用任何之融資貸款（二零一九年三月三十一日：無）。

流動資金及財政資源

於二零一九年九月三十日，本集團之流動資產淨額為934,692,000港元（二零一九年三月三十一日（經重列）：1,300,811,000港元）及本公司擁有人應佔權益為1,649,663,000港元（二零一九年三月三十一日（經重列）：2,133,187,000港元）。

於二零一九年九月三十日，本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款為131,823,000港元（二零一九年三月三十一日：131,823,000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。

於二零一九年九月三十日，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0.10（二零一九年三月三十一日（經重列）：0.16）。總債務指本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付集團公司及關聯公司款項。

股權價格、利率風險及外匯風險

本集團面對因個別被列為可供出售股權投資的股權投資所產生的風險。本集團40,375,000港元(二零一九年三月三十一日：27,984,000港元)之股權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。

於二零一九年九月三十日，本集團579,616,000港元(二零一九年三月三十一日(經重列)：996,257,000港元)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131,823,000港元(二零一九年三月三十一日：131,823,000港元)以美元為結算單位，並為免息。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

於二零一九年九月三十日，本集團在香港之僱員合共33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。於二零一九年九月三十日，本集團有386,640,000份已授予本集團合資格董事及僱員而尚未行使之購股權。

收購易提款之60%股本權益

於二零一九年六月十八日，本集團透過本公司之全資附屬公司與本公司三名關連人士訂立有條件協議(「該協議」)，以收購易提款合共60%股本權益，初步代價為457,640,000港元(可予調整)(「收購事項」)。易提款為香港的持牌放債人，於二零一九年九月三十日，其貸款組合總數約628,138,000港元，包括按揭貸款及私人貸款。

於二零一九年九月三十日，該協議所載之所有先決條件已達成，而完成已根據該協議之條款及條件落實。完成收購事項之總最終代價以497,640,000港元為限。此後，易提款已成為本公司之間接非全資附屬公司。

收購事項構成本公司之一項主要交易。基於各賣方於易提款及本公司中之利益，各賣方均被視作本公司之關連人士，而收購事項亦構成一項關連交易。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四A章，須遵守有關的申報、公告及獨立股東批准之規定。本公司已召開及舉行股東特別大會，讓獨立股東批准該協議及據此擬進行之交易。有關收購事項之詳情，敬請參閱本公司日期分別為二零一九年六月十八日、二零一九年八月十三日及二零一九年九月三十日之公告以及本公司日期為二零一九年八月二十三日之通函。

展望

由於中美貿易戰以及香港抗議活動彷彿遙遙無期得以解決，本集團預計，明年將會是另一個充滿挑戰的年頭。然而，在憂慮環球經濟進一步放緩的氣氛下，我們相信，隨著中國政府加大力度和落實措施，緊張局勢將轉化為積極力量，有助於建立一個有更良好監管及結構的經濟體系，而中長期而言，我們全部均將可從中獲益。

展望未來，本集團對其業務前景將繼續抱持審慎樂觀態度。憑藉我們在風險管理方面的堅實經驗，我們將會密切注意經濟及政治狀況，以便迅速調整我們的投資策略。我們將會繼續加強現有之業務組合，並積極尋求不明朗環境所帶來的機遇，從而為我們的股東創造持續的價值。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一九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

本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月內，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，彼等均確認於截至二零一九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

截至二零一九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二零一九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，二零一九年十一月二十七日

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。