

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

#### 截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收入	5	41,858	79,857
所提供服務成本		<u>(9,302)</u>	<u>(9,250)</u>
毛利		32,556	70,607
其他收入	5	2,566	9,152
行政及經營開支		(36,747)	(24,576)
匯兌差額，淨額		1,204	(1,189)
投資物業之公平價值虧損		(20,872)	(16,400)
郵輪之重估虧絀		(56,547)	—
融資成本		(4)	(2)
應收貸款及利息之減值虧損撥回		<u>1,425</u>	<u>—</u>

\* 僅供識別

## 簡明綜合損益表(續)

截至二零二零年九月三十日止六個月

	附註	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利／(虧損)	6	(76,419)	37,592
所得稅費用	7	<u>(4,973)</u>	<u>(4,912)</u>
本期間溢利／(虧損)		<u><u>(81,392)</u></u>	<u><u>32,680</u></u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(59,072)	12,018
非控股權益		<u>(22,320)</u>	<u>20,662</u>
		<u><u>(81,392)</u></u>	<u><u>32,680</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>(1.02港仙)</u></u>	<u><u>0.21港仙</u></u>
攤薄		<u><u>(1.02港仙)</u></u>	<u><u>0.21港仙</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二零年九月三十日止六個月

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)	(81,392)	32,680
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)：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	<u>13,275</u>	<u>(7,270)</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
郵輪之重估盈餘／(虧絀)	(799)	4,658
物業之重估盈餘	—	8,097
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>967</u>	<u>—</u>
以後期間將不會重新分類至損益的其他全面 收益淨額	<u>168</u>	<u>12,755</u>
本期間其他全面收益，扣除稅款	<u>13,443</u>	<u>5,485</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>(67,949)</u>	<u>38,165</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(48,206)	14,116
非控股權益	<u>(19,743)</u>	<u>24,049</u>
	<u>(67,949)</u>	<u>38,165</u>

## 簡明綜合財務狀況表

二零二零年九月三十日

		二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		287,655	338,070
投資物業		536,482	551,576
指定為按公平價值計入其他全面收益 的股權投資		2,480	1,513
預付款項及其他應收賬款	9	635	434
應收貸款	10	162,168	133,065
非流動資產總額		<u>989,420</u>	<u>1,024,658</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	11	59,916	116,538
應收貸款及利息	10	558,592	553,717
預付款項、按金及其他應收賬款	9	5,767	5,639
抵債資產		36,571	14,132
按公平價值計入損益的股權投資		64,467	14,119
可收回稅項		40	1,042
現金及現金等價物		412,091	438,811
流動資產總額		<u>1,137,444</u>	<u>1,143,998</u>
<b>流動負債</b>			
應計款項、其他應付賬款及已收按金	12	39,745	16,664
租賃負債		185	140
按公平價值計入損益的金融負債		–	391
應繳稅項		4,326	153
應付中間控股公司款項		40,000	40,000
應付關聯公司款項		9	–
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>156,088</u>	<u>129,171</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

二零二零年九月三十日

		二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>981,356</u>	<u>1,014,827</u>
總資產減流動負債		<u>1,970,776</u>	<u>2,039,485</u>
非流動負債			
已收按金	12	2,698	3,386
租賃負債		219	81
遞延稅項負債		<u>19,348</u>	<u>19,558</u>
非流動負債總額		<u>22,265</u>	<u>23,025</u>
資產淨額		<u><u>1,948,511</u></u>	<u><u>2,016,460</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>1,554,570</u>	<u>1,602,776</u>
非控股權益		<u>1,569,021</u>	<u>1,617,227</u>
		<u>379,490</u>	<u>399,233</u>
權益總額		<u><u>1,948,511</u></u>	<u><u>2,016,460</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」)截至二零二零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二零二零年十一月二十六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

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，並應與本集團截至二零二零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)。

### 3. 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二零二零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	<i>業務的定義</i>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	<i>利率基準改革</i>
香港財務報告準則第16號之修訂	<i>2019冠狀病毒病相關租金優惠 (提前採用)</i>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	<i>重大的定義</i>

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號之修訂對業務定義進行了澄清並提供額外指引。該項修訂澄清了如果要構成業務，一組整合的活動和資產必須至少包括一項輸入和一項實質性流程，兩者可以共同顯著促進創造輸出的能力。業務可以不具備所有創造輸出所需的輸入和流程。該修訂刪除了對市場參與者是否有能力購買業務並能持續產生輸出的評估。反而，重點關注所取得的輸入和所取得的實質性流程是否共同顯著促進創造輸出的能力。該修訂收窄了輸出的定義範圍，重點關注於向客戶提供的商品或服務、投資收益或其他日常活動收入。此外，該修訂為實體評估所取得的流程是否為實質性流程提供了指引，並引入了可選的公平價值集中度測試，允許對所取得的一組活動和資產是否不構成業務進行簡化評估。本集團已經按未來適用法將修訂應用於二零二零年四月一日或以後發生的交易或其他事項。修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。

- (b) 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂闡述了銀行間拆借利率改革對財務報告的影響。在現有的利率基準被取代前的不確定階段，修訂為套期會計持續應用提供了臨時的緩解。此外，修訂要求公司向投資者提供關於直接受該等不確定性影響的套期關係的額外信息。由於本集團並無任何利率套期關係，因此，修訂對本集團的財務狀況及表現並無產生任何影響。
- (c) 香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供一個實際可行權宜方法以選擇不就2019冠狀病毒病疫情之直接後果所產生之租金優惠應用租賃修訂會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於2019冠狀病毒病疫情之直接後果所產生之租金優惠，且僅當(i)租賃付款變動導致之租賃經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於有關代價；(ii)租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二一年六月三十日或之前的付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並允許提早應用。修訂對本集團的簡明綜合中期財務資料並無產生任何影響。
- (d) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大性提供了新的定義。新定義指出，如果可合理預計漏報、錯報或隱瞞某信息將影響一般用途財務報表的主要使用者，基於該等財務報表作出的決策，則該信息具有重大性。該修訂澄清，重大性將取決於信息的性質或規模。修訂對本集團的簡明綜合中期財務資料並無產生任何影響。

#### 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有抵押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，惟該計量並不包括利息收入、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、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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	(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	37,008	35,720	-	37,459	8,423	10,097	(3,573)	(3,419)	41,858	79,857
分部間的銷售	-	-	-	-	1,535	1,535	-	-	1,535	1,535
其他收入	733	164	-	-	214	36	-	31	947	231
	<u>37,741</u>	<u>35,884</u>	<u>-</u>	<u>37,459</u>	<u>10,172</u>	<u>11,668</u>	<u>(3,573)</u>	<u>(3,388)</u>	<u>44,340</u>	<u>81,623</u>
對賬：										
撤銷分部間的銷售									(1,535)	(1,535)
									<u>42,805</u>	<u>80,088</u>
分部業績	<u>33,317</u>	<u>30,609</u>	<u>(80,040)</u>	<u>26,963</u>	<u>(13,931)</u>	<u>(8,024)</u>	<u>(3,583)</u>	<u>(3,402)</u>	<u>(64,237)</u>	<u>46,146</u>
對賬：										
銀行利息收入									835	8,211
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
企業及其他未分配收入									784	-
企業及其他未分配開支									(13,801)	(17,475)
除稅前溢利／(虧損)									<u>(76,419)</u>	<u>37,592</u>

## 5. 收入及其他收入

收入指期內有抵押按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入、郵輪租賃服務收入、投資物業之租金收入、按公平價值計入損益的股權投資之公平價值收益／虧損、按公平價值計入損益的金融資產／負債之公平價值收益／虧損以及按公平價值計入損益的股權投資之股息收入。

收入及其他收入之分析如下：

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
<b>收入</b>		
有抵押按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入	37,008	35,720
郵輪租賃服務收入	-	37,459
投資物業之租金收入	8,423	10,097
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值虧損	(4,896)	(4,127)
按公平價值計入損益的金融資產／負債之 公平價值收益／(虧損)	391	(420)
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	932	1,128
	<u>41,858</u>	<u>79,857</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	835	8,211
政府補助(附註)	1,461	-
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
其他	270	231
	<u>2,566</u>	<u>9,152</u>

附註：

為香港特別行政區政府根據「保就業」計劃於截至二零二零年九月三十日止六個月提供的工資補貼。政府補助於能合理確信可收取且本集團將遵循政府補助所附加之條件時按其公平價值予以確認。與成本相關的政府補助遞延記賬，並按與擬補償的相關成本進行匹配之期間內在損益中確認。

## 6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
折舊	12,994	12,981
僱員成本	10,020	10,059
應收貸款及利息之減值虧損撥回	(1,425)	—
支付予郵輪租用人之特別補助	15,345	—
	<u>15,345</u>	<u>—</u>

## 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%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(二零一九年：2,000,000港元)的應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按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國家之現行稅率計算。

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	5,184	5,225
遞延稅項	(211)	(313)
	<u>4,973</u>	<u>4,912</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)及本期間已發行普通股數目5,780,368,705股(二零一九年：5,780,368,705股)計算。

截至二零二零年九月三十日及二零一九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：

	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (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>(59,072)</u>	<u>12,018</u>
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (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>
<b>9. 預付款項、按金及其他應收賬款</b>		
	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	<u>1,213</u>	2,150
按金及其他應收賬款	<u>5,189</u>	<u>3,923</u>
	<b>6,402</b>	6,073
減：非流動部分	<u>(635)</u>	<u>(434)</u>
流動部分	<u><u>5,767</u></u>	<u><u>5,639</u></u>

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。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日，虧損撥備被評估為不大。

## 10. 應收貸款及利息

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息	722,986	690,433
減：應收貸款及利息之減值虧損撥備	<u>(2,226)</u>	<u>(3,651)</u>
應收貸款及利息，已扣除撥備	720,760	686,782
減：非流動部分	<u>(162,168)</u>	<u>(133,065)</u>
流動部分	<u><u>558,592</u></u>	<u><u>553,717</u></u>

本集團的應收貸款及利息乃源自於香港提供有抵押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。

於二零二零年九月三十日，除22,264,000港元（二零二零年三月三十一日：29,927,000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有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：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	558,592	553,717
一年以上及五年之內	109,250	84,036
五年以上	<u>52,918</u>	<u>49,029</u>
	<u><u>720,760</u></u>	<u><u>686,782</u></u>

## 11. 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12,618,000港元(二零二零年三月三十一日：16,309,000港元)之按金。除約57,881,000港元(二零二零年三月三十一日：104,230,000港元)的應收貿易賬款按固定利率計息外，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：

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	58,623	105,958
一至兩個月	457	4,238
兩至三個月	304	6,276
三個月以上	532	66
應收貿易賬款	<u>59,916</u>	<u>116,538</u>

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信用撥備。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。

若干附屬公司已經將賬面值合共1,396,000港元(二零二零年三月三十一日：1,560,000港元)的應收貿易賬款作為獲授銀行融資的抵押。

## 12. 應計款項、其他應付賬款及已收按金

	二零二零年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二零年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應計款項	1,788	2,280
其他應付賬款及已收按金	<u>40,655</u>	<u>17,770</u>
	42,443	20,050
分類為非流動負債的部分	<u>(2,698)</u>	<u>(3,386)</u>
流動部分	<u>39,745</u>	<u>16,664</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二零二零年九月三十日止六個月派付中期股息(二零一九年：無)。

## 管理層討論與分析

### 概覽

世界各地過去多個月持續對抗新型冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)，而至今疫情尚未平息，導致全球經濟遭遇數十年來最嚴重的衰退。隨著更多人習慣2019冠狀病毒病的環境，大多數企業已嘗試儘量恢復其業務活動。於二零二零年第三季度，香港經濟較一年前收縮3.4%，已遠低於第二季度9%之跌幅。

截至二零二零年九月三十日止六個月(「本期間」)，郵輪租賃服務業務受到嚴重影響。由於新加坡及馬來西亞自二零二零年三月中旬起關閉邊境，因此本集團租用人之郵輪營運已完全被暫停，導致本集團並沒有收取任何租賃服務收入。為了迅速採取及時行動以減輕疫情和香港社會運動對本集團其他業務所造成之不利影響，本集團已分別由二零一九年九月及二零二零年三月起為其香港及新加坡投資物業之租戶推出租金減免措施。於本期間，本集團成功達致100%之出租率。此外，本集團之多元化策略亦取得成功－放債業務於本期間帶來穩定的利息收入37,008,000港元。

### 財務回顧

#### 收入

於本期間，本集團之收入為41,858,000港元，較去年同期之79,857,000港元減少47.6%。儘管放債業務之利息收入由去年同期之35,720,000港元增加至本期間之37,008,000港元，然而，收入減少乃主要由於(i)於本期間並沒有收取任何郵輪租賃服務收入(二零一九年：37,459,000港元)及(ii)投資物業之租金收入由去年同期之10,097,000港元減少至本期間之8,423,000港元。

#### 其他收入

於本期間，其他收入合共為2,566,000港元，較去年同期之9,152,000港元減少72.0%。此乃主要由於銀行利息收入由去年同期之8,211,000港元減少至本期間之835,000港元所致。於本期間，根據香港特別行政區政府(「香港特區政府」)所推出之「保就業」計劃，本集團收取政府補助為1,461,000港元(二零一九年：無)。

### *行政及經營開支*

於本期間，行政及經營開支為36,747,000港元，較去年同期之24,576,000港元增加49.5%。有關開支增加乃主要由於(i)2019冠狀病毒病在全球爆發後，本集團向租用人支付15,345,000港元(二零一九年：無)之特別補助，以保持兩艘郵輪在其暫停營運期間仍處於安全、衛生及可營運之狀況及(ii)於本期間，由於本集團投放更多資源於互聯網廣告及代理轉介，因此，放債業務之廣告及推廣開支有所增加。行政及經營開支之增加有部分被有關於二零一九年九月三十日收購香港持牌放債人易提款財務有限公司之60%股本權益引致之法律及專業費用之減少所抵銷。

### *投資物業之公平價值虧損*

於本期間，本集團就香港及新加坡之投資物業錄得公平價值虧損20,872,000港元(二零一九年：16,400,000港元)。

### *郵輪之重估虧絀*

於報告期末，郵輪以公平價值計量，重估虧絀56,547,000港元(二零一九年：無)已於本期間之簡明綜合損益表內確認。

### *應收貸款及利息之減值虧損撥回*

於本期間，減值虧損撥回1,425,000港元(二零一九年：無)指就應收無抵押私人貸款及利息所作之減值虧損撥備撥回。減值虧損撥回乃主要由於在本期間內已逾期之應收無抵押私人貸款及利息減少所致。

### *本期間虧損*

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損59,072,000港元，與去年同期相比，則為本公司擁有人應佔溢利12,018,000港元。由盈轉虧乃主要由於2019冠狀病毒病在全球爆發後，本集團租用人之郵輪營運暫停，因而有以下各項所致：(i)於本期間並沒有收取任何郵輪租賃服務收入(二零一九年：37,459,000港元)；(ii)於本期間向郵輪租用人支付約15,345,000港元(二零一九年：無)之特別補助；及(iii)於本期間之簡明綜合損益表內確認郵輪之重估虧絀56,547,000港元(二零一九年：無)。

## 業務回顧

### 放債

於二零二零年九月三十日，本集團之有抵押按揭貸款組合為700,722,000港元(二零二零年三月三十一日：660,506,000港元)及無抵押私人貸款組合為20,038,000港元(二零二零年三月三十一日：26,276,000港元)，分別佔貸款組合總額之97.2%(二零二零年三月三十一日：96.2%)及2.8%(二零二零年三月三十一日：3.8%)。

於本期間，本集團錄得有抵押按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入37,008,000港元，較去年同期之35,720,000港元輕微增加3.6%。出現輕微增加乃由於有抵押按揭貸款之利息收入由去年同期之32,356,000港元增加6.6%至本期間之34,481,000港元，其與無抵押私人貸款之利息收入由去年同期之3,364,000港元減少24.9%至本期間之2,527,000港元互相抵銷。

連同以下因素：(i)根據香港特區政府所推出之「保就業」計劃收取政府補助705,000港元(二零一九年：無)；(ii)於本期間，由於本集團投放更多資源於互聯網廣告及代理轉介，因此，廣告及推廣開支由去年同期之1,117,000港元增加至本期間之2,141,000港元；及(iii)應收無抵押私人貸款及利息之減值虧損撥回1,425,000港元(二零一九年：無)，分部溢利輕微增加8.8%至本期間之33,317,000港元(二零一九年：30,609,000港元)。

### 郵輪租賃服務

由於2019冠狀病毒病於二零二零年年初在全球蔓延，其嚴重影響到本集團之租用人於兩艘郵輪「Leisure World」及「Aegean Paradise」之營運。新加坡及馬來西亞政府由二零二零年三月中旬起實施關閉邊境、旅遊限制及強制隔離等措施，導致本集團之租用人暫停其於「Leisure World」及「Aegean Paradise」之郵輪營運。於暫停營運期間，本集團豁免租用人支付租用費。與此同時，本集團向租用人分別支付每日5,000坡元及10,000坡元之特別補助，以保持「Leisure World」及「Aegean Paradise」在暫停營運期間仍處於安全、衛生及可營運之狀況。於本期間支付之特別補助約15,345,000港元(二零一九年：無)。

為符合船級社之規定，「Aegean Paradise」於本期間進入乾船塢，並產生資本支出約12,154,000港元。於報告期末，該兩艘郵輪按公平價值計量，重估虧絀56,547,000港元（二零一九年：無）已於本期間之簡明綜合損益表內確認。

基於上述原因，郵輪租賃服務分部錄得重大變化，由去年同期之溢利26,963,000港元轉為本期間之虧損80,040,000港元。於本公告日期，對本集團之租用人何時會恢復其郵輪營運尚未可知。

### 物業投資

有鑑於香港發生社會事件及疫情，本集團努力與租戶共度時艱。分別由二零一九年九月及二零二零年三月起，本集團已經授予香港及新加坡投資物業之租戶按原租金最少10%之租金減免。因此，儘管位於香港嘉芙中心之投資物業之用途於二零一九年六月三十日由擁有人自用物業更改為投資物業後，由二零二零年四月中旬起租出而獲得新租金收入355,000港元（二零一九年：無），然而，本集團來自物業投資分部之收入仍然減少16.6%至本期間之8,423,000港元（二零一九年：10,097,000港元）。

於各報告期末，投資物業均按公平價值計量。於本期間，投資物業之公平價值虧損為20,872,000港元（二零一九年：16,400,000港元）。

基於上述原因，分部虧損增加73.6%至本期間之13,931,000港元（二零一九年：8,024,000港元）。

整體而言，本集團投資物業之出租率達至100%（二零二零年三月三十一日：96.9%），表現理想，而平均每年租金收益率則為3.3%（二零二零年三月三十一日：3.4%）。

### 證券買賣

本集團之證券組合主要包括香港股票市場之藍籌股。

於二零二零年九月三十日，本集團之按公平價值計入損益的股權投資總額為64,467,000港元(二零二零年三月三十一日：14,119,000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。本集團於二零二零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)	160,000	0.0041	8,000	7,456	0.38
香港中華煤氣有限公司 (0003)	960,000	0.0054	11,444	10,656	0.55
恒基兆業地產有限公司 (0012)	160,000	0.0033	5,477	4,568	0.24
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	40,000	0.0014	4,266	3,952	0.20
香港交易及結算所有限公司 (0388)	2,000	0.0002	528	724	0.04
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	1,600,000	0.0007	9,323	8,032	0.41
中國移動有限公司 (0941)	322,800	0.0016	17,733	15,962	0.82
中國平安保險(集團)股份 有限公司 (2318)	25,000	0.0003	2,053	1,987	0.10
盈富基金 (2800)	320,000	0.0086	8,072	7,770	0.40
中國銀行股份有限公司 (3988)	1,400,000	0.0017	3,776	3,360	0.17
按公平價值計入損益的股權投資合計			70,672	64,467	3.31

本集團按公平價值計入損益的股權投資於本期間之表現的資料如下：

	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	(4,896)	932

於本期間，證券買賣分部錄得虧損3,583,000港元，較去年同期之3,402,000港元輕微增加5.3%。於本期間，分部虧損乃主要由於本期間按公平價值計入損益的股權投資的未變現虧損淨額4,896,000港元(二零一九年：4,127,000港元)所致。

### 或然負債

於二零二零年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為190,000,000港元(二零二零年三月三十一日：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(二零二零年三月三十一日：無)。

### 本集團資產之抵押

於二零二零年九月三十日，本集團賬面金額合共311,121,000港元(二零二零年三月三十一日：317,470,000港元)之若干土地及樓宇以及投資物業、本集團賬面金額1,396,000港元(二零二零年三月三十一日：1,560,000港元)之若干應收貿易賬款(租金)以及本集團賬面金額64,467,000港元(二零二零年三月三十一日：14,119,000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217,893,000港元(二零二零年三月三十一日：178,945,000港元)之融資貸款。於二零二零年九月三十日，本集團並無動用任何之融資貸款(二零二零年三月三十一日：無)。

### 流動資金及財政資源

於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨額為981,356,000港元(二零二零年三月三十一日：1,014,827,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,569,021,000港元(二零二零年三月三十一日：1,617,227,000港元)。

本集團於二零二零年九月三十日的現金及現金等價物412,091,000港元(二零二零年三月三十一日：438,811,000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二零二零年九月三十日約71,823,000港元(二零二零年三月三十一日：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。

於二零二零年九月三十日，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0.07（二零二零年三月三十一日：0.07）。總債務指本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付中間控股公司及關聯公司款項以及租賃負債。

## 主要風險及不明朗因素

### 股權價格風險

本集團面對因個別被列為可供出售股權投資的股權投資所產生的股權價格風險。本集團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。

### 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

信貸風險是指交易對方不履行其合約義務，造成本集團蒙受財務損失的風險。本集團主要與優質客戶進行交易，並在適當情況下取得足夠之抵押品，以減低因違約而導致蒙受財務損失的風險。

放債為本集團核心業務之一，其面臨信貸風險。本集團根據其預先批准之信貸政策，在加強嚴格管理措施配合之下，批准及向其客戶授予貸款。所有新貸款均須經過嚴格之信貸審查程序，而應收貸款及利息乃按持續基準監管。本集團專注於提供以抵押品作擔保之貸款產品，於二零二零年九月三十日，其佔貸款組合總額約97.2%。本集團以位於香港之房地產（主要包括住宅物業、商業物業、工業物業及泊車位）之第一法定按揭的形式就應收貸款及利息持有抵押品。管理層認為，參考有關物業經獨立估值師所評估於報告期末之市場價值，應收有抵押按揭貸款及利息所產生之信貸風險已因持有物業作為抵押品而大幅減輕。

## 流動資金風險

本集團運用經常性流動資金規劃工具監察其資金短缺之風險，有關工具會考慮其金融工具及金融資產之到期日以及預測經營業務之現金流量。管理層認為，流動資金風險屬可管理。

## 人力資源

於二零二零年九月三十日，本集團在香港之僱員合共33人（二零二零年三月三十一日：33人）。於本期間，本集團之員工成本總額（包括董事酬金）為10,020,000港元（二零一九年：10,059,000港元）。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。於二零二零年九月三十日，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。

## 前景

在多項旅遊限制以及營業環境惡化的陰影下，市場將仍然極具不確定性，然而，本集團一直放眼長遠。我們相信，是次疫情甚至可以為全世界提供機會，透過以比2019冠狀病毒病出現前較低的機會成本改善基建、探索新業務範圍及創造就業，建立更強經濟。

因此，本集團將會繼續以小心審慎的態度經營業務，並選擇性地進行投資，以確保我們的項目能為股東帶來可持續的收入及溢利水平。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零二零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

本公司於截至二零二零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，彼等均確認於截至二零二零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

截至二零二零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二零二零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，二零二零年十一月二十六日

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。