

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

截至二零二一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」)截至二零二一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

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
收入	5	35,581	41,858
所提供服務成本		<u>(4,021)</u>	<u>(9,302)</u>
毛利		31,560	32,556
其他收入	5	255	2,566
行政及經營開支		(40,572)	(36,747)
匯兌差額，淨額		(81)	1,204
投資物業之公平價值收益／(虧損)		16,454	(20,872)
郵輪之重估虧絀		(3,070)	(56,547)
出售持有待售的非流動資產的收益		714	—
應收貸款及利息的減值虧損撥回，淨額		332	1,425
抵債資產的減值虧損撥回		11	—
融資成本		<u>(4)</u>	<u>(4)</u>

* 僅供識別

簡明綜合損益表(續)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	附註	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利／(虧損)	6	5,599	(76,419)
所得稅費用	7	<u>(4,726)</u>	<u>(4,973)</u>
本期間溢利／(虧損)		<u>873</u>	<u>(81,392)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		3,036	(59,072)
非控股權益		<u>(2,163)</u>	<u>(22,320)</u>
		<u>873</u>	<u>(81,392)</u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利／(虧損)	8		
基本		<u>0.05港仙</u>	<u>(1.02)港仙</u>
攤薄		<u>0.05港仙</u>	<u>(1.02)港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年九月三十日止六個月

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)	873	(81,392)
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	<u>(2,288)</u>	<u>13,275</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
郵輪之重估虧絀	-	(799)
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>(2,194)</u>	<u>967</u>
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(2,194)</u>	<u>168</u>
本期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅款	<u>(4,482)</u>	<u>13,443</u>
本期間全面虧損總額	<u><u>(3,609)</u></u>	<u><u>(67,949)</u></u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(1,142)	(48,206)
非控股權益	<u>(2,467)</u>	<u>(19,743)</u>
	<u><u>(3,609)</u></u>	<u><u>(67,949)</u></u>

簡明綜合財務狀況表

二零二一年九月三十日

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 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		240,758	252,290
投資物業		555,778	540,780
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		1,263	3,457
預付款項及其他應收賬款	9	612	461
應收貸款	10	146,426	87,770
非流動資產總額		<u>944,837</u>	<u>884,758</u>
流動資產			
應收貿易賬款	11	31,813	43,413
應收貸款及利息	10	379,369	571,490
預付款項、按金及其他應收賬款	9	4,117	5,916
持有待售的非流動資產		–	27,195
抵債資產		47,513	46,517
按公平價值計入損益的股權投資		89,348	96,537
可收回稅項		159	159
現金及現金等價物		550,781	454,297
流動資產總額		<u>1,103,100</u>	<u>1,245,524</u>
流動負債			
應計款項、其他應付賬款、已收按金及撥備	12	27,639	29,765
租賃負債		125	171
應繳稅項		4,763	876
應付中間控股公司款項		–	40,000
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>104,350</u>	<u>142,635</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

二零二一年九月三十日

		二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額		<u>998,750</u>	<u>1,102,889</u>
總資產減流動負債		<u>1,943,587</u>	<u>1,987,647</u>
非流動負債			
已收按金	12	1,964	3,094
租賃負債		94	141
遞延稅項負債		<u>19,246</u>	<u>18,520</u>
非流動負債總額		<u>21,304</u>	<u>21,755</u>
資產淨額		<u><u>1,922,283</u></u>	<u><u>1,965,892</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>1,566,948</u>	<u>1,568,090</u>
非控股權益		<u>1,581,399</u>	<u>1,582,541</u>
		<u>340,884</u>	<u>383,351</u>
權益總額		<u><u>1,922,283</u></u>	<u><u>1,965,892</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」)截至二零二一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二零二一年十一月二十四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

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，並應與本集團截至二零二一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二零二一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9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則 第4號及香港財務報告準則第16號之修訂 香港財務報告準則第16號之修訂	<i>利率基準的改革：第二階段 超過二零二一年六月三十日的 2019冠狀病毒病相關租金優惠</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9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂規定了此前修訂中未涉及的以其他無風險利率（「無風險利率」）替代現有利率基準時對財務報告產生影響的問題。第二階段修訂提供了實務變通，在確認金融資產和負債的合約現金流量的基礎變化時，可以在不調整金融資產和負債賬面金額的情況下更新實際利率，前提是實際利率變更為利率基準改革所要求的直接後果，並且用於確定合約現金流量的新基準與原基準在經濟上相當。該修訂允許僅因利率基準改革對套期指定和套期文件進行的修改不會導致套期會計的終止。過渡產生的任何損益均按照香港財務報告準則第9號的規定處理，確認無效套期部分。當無風險利率被指定為風險成分時，該修訂還暫時減輕了實體必須滿足「可單獨識別」的要求。當實體合理預期無風險利率將自其被指定為非合約明確的風險成分之日起二十四個月內滿足「可單獨識別」的，視同其滿足「可單獨識別」的要求。此外，該修訂還要求實體披露更多信息，以使財務報表使用者了解利率基準改革對實體的金融工具和風險管理策略的影響。修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無產生任何影響。

- (b) 於二零二一年四月發佈的香港財務報告準則第16號之修訂將為承租人提供以選擇不就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的實際可行權宜方法延長十二個月。據此，該實際可行權宜方法適用於租賃付款之任何減幅僅影響原到期日為二零二二年六月三十日或之前的付款的租金優惠，但須符合應用實際可行權宜方法的其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始之年度期間追溯生效，初始應用修訂的任何累積影響以調整於本會計期間期初保留溢利的期初結餘的方式確認。修訂對本集團的中期簡明綜合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，惟該計量並不包括銀行利息收入、出售持有待售的非流動資產的收益、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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	(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	31,624	37,008	-	-	7,795	8,423	(3,838)	(3,573)	35,581	41,858
分部間的銷售	-	-	-	-	1,535	1,535	-	-	1,535	1,535
其他收入	11	733	-	-	76	214	-	-	87	947
	<u>31,635</u>	<u>37,741</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,406</u>	<u>10,172</u>	<u>(3,838)</u>	<u>(3,573)</u>	<u>37,203</u>	<u>44,340</u>
對賬：										
撤銷分部間的銷售									(1,535)	(1,535)
									<u>35,668</u>	<u>42,805</u>
分部業績	<u>26,341</u>	<u>33,317</u>	<u>(27,462)</u>	<u>(80,040)</u>	<u>22,529</u>	<u>(13,931)</u>	<u>(3,857)</u>	<u>(3,583)</u>	<u>17,551</u>	<u>(64,237)</u>
對賬：										
銀行利息收入									161	835
出售持有待售的非流動資產的收益									714	-
企業及其他未分配收入									7	784
企業及其他未分配開支									(12,834)	(13,801)
除稅前溢利/(虧損)									<u>5,599</u>	<u>(76,419)</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、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：

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (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	31,624	37,008
投資物業之租金收入總額	7,795	8,423
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值虧損	(8,022)	(4,896)
按公平價值計入損益的金融資產／負債之公平價值收益	-	391
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	4,184	932
	35,581	41,858
其他收入		
銀行利息收入	161	835
政府補助(附註)	-	1,461
其他	94	270
	255	2,566

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。於截至二零二一年九月三十日止六個月，本集團並無收取任何政府補助。

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
折舊	7,789	12,994
僱員福利開支(包括董事酬金)	8,785	10,020
應收貸款及利息的減值虧損撥回，淨額	(332)	(1,425)
抵債資產的減值虧損撥回	(11)	—
郵輪租用人之特別補助	20,248	15,345
出售持有待售的非流動資產的收益	(714)	—
	<u>7,789</u>	<u>12,994</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% (二零二零年：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 (二零二零年：2,000,000 港元) 的應課稅溢利將按8.25% (二零二零年：8.25%) 的稅率徵稅，而其餘應課稅溢利則按16.5% (二零二零年：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國家之現行稅率計算。

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	4,000	5,184
遞延稅項	726	(211)
	<u>4,726</u>	<u>4,973</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 (二零二零年：5,780,368,705股) 計算。

截至二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (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)	3,036	(59,072)
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (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	5,780,368,705	5,780,368,705
9. 預付款項、按金及其他應收賬款		
	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
預付款項	986	1,578
按金及其他應收賬款	3,743	4,799
	4,729	6,377
減：非流動部分	(612)	(461)
流動部分	4,117	5,916

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。於二零二一年九月三十日及二零二一年三月三十一日，虧損撥備被評估為不大。

10. 應收貸款及利息

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息	527,746	661,861
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	<u>(1,951)</u>	<u>(2,601)</u>
應收貸款及利息，已扣除撥備	525,795	659,260
減：非流動部分	<u>(146,426)</u>	<u>(87,770)</u>
流動部分	<u><u>379,369</u></u>	<u><u>571,490</u></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。

於二零二一年九月三十日，除17,725,000港元（二零二一年三月三十一日：21,869,000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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	379,369	571,490
一年以上及五年之內	94,863	44,507
五年以上	<u>51,563</u>	<u>43,263</u>
	<u><u>525,795</u></u>	<u><u>659,260</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11,552,000港元(二零二一年三月三十一日：14,436,000港元)之按金。除31,691,000港元(二零二一年三月三十一日：39,828,000港元)的應收證券交易商的貿易賬款按浮動利率計息外，所有應收貿易賬款的逾期金額按固定利率計息。

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：

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
一個月內	31,752	40,242
一至兩個月	61	349
兩至三個月	-	349
三個月以上	-	2,473
	<hr/>	<hr/>
應收貿易賬款	31,813	43,413

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損失撥備。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。

於二零二一年九月三十日，本集團並無任何已抵押的應收貿易賬款。於二零二一年三月三十一日，一間附屬公司已將賬面總值3,462,000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、已收按金及撥備

	二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二一年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應計款項	1,746	1,933
其他應付賬款及已收按金	24,075	30,926
虧損合約撥備	3,782	—
	<u>29,603</u>	<u>32,859</u>
分類為非流動負債的部分	<u>(1,964)</u>	<u>(3,094)</u>
流動部分	<u><u>27,639</u></u>	<u><u>29,765</u></u>

其他應付賬款為不計息及一般須於九十日內償還。

虧損合約撥備乃有關本集團履行其與租用人的合約下義務所面臨的不可避免成本風險，其超過預期本集團將會收到的預期利益。撥備按履行合約的成本與因未能履行合約而產生的任何賠償或罰則兩者中的較低者的現值計量。

中期股息

董事會不建議就截至二零二一年九月三十日止六個月派付中期股息(二零二零年：無)。

管理層討論與分析

概覽

香港於首三個季度穩步復甦，於二零二一年之增長率可望達6.5%，顯示商業活動自疫症大流行以及社會運動打擊後出現回升。然而，並非所有行業均能受惠。

截至二零二一年九月三十日止六個月(「本期間」)，本公司繼續面對巨大挑戰。本集團仍然暫停郵輪租賃服務業務，於本期間並無收取任何租用費。此外，其放債業務亦受到金融服務業利率戰之影響。於二零二一年九月三十日，其貸款組合較二零二零年九月三十日減少27.0%，導致放債分部之溢利有所下降。然而，由於香港及新加坡之物業市場出現反彈，加上郵輪並無錄得重大重估虧絀，因此，本集團於本期間錄得轉虧為盈。

財務回顧

收入

於本期間，本集團之收入為35,581,000港元，較上個期間之41,858,000港元減少15.0%。本集團之收入減少乃主要由於(i)放債業務之利息收入由上個期間之37,008,000港元減少至本期間之31,624,000港元；(ii)投資物業之租金收入總額由上個期間之8,423,000港元減少至本期間之7,795,000港元；及(iii)證券買賣業務之負收入由上個期間之3,573,000港元增加至本期間之3,838,000港元。

其他收入

於本期間，其他收入合共為255,000港元，較上個期間之2,566,000港元減少90.1%。其減少乃主要由於(i)銀行所提供之利率有所下降，導致銀行利息收入由上個期間之835,000港元減少至本期間之161,000港元及(ii)於本期間並無從香港特別行政區政府(「香港特區政府」)收取「保就業」計劃之任何政府補助(二零二零年：1,461,000港元)。

行政及經營開支

於本期間，本集團產生行政及經營開支40,572,000港元，較上個期間之36,747,000港元增加10.4%。儘管僱員福利開支(包括董事酬金)由上個期間之10,020,000港元減少至本期間之8,785,000港元，其增加乃主要由於郵輪租用人之特別補助由上個期間之15,345,000港元增加至本期間之20,248,000港元。行政及經營開支主要包括(i)租用人之特別補助，以保持本集團之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；(ii)僱員福利開支(包括董事酬金)；(iii)物業、廠房及設備(不包括郵輪)之折舊；(iv)廣告及推廣開支；(v)核數師酬金；及(vi)其他行政開支。

投資物業之公平價值收益／(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收益16,454,000港元(二零二零年：公平價值虧損20,872,000港元)，其主要包括新加坡投資物業之公平價值收益15,054,000港元(二零二零年：公平價值虧損4,472,000港元)。

郵輪之重估虧絀

於報告期末，郵輪以公平價值進行重估，重估虧絀3,070,000港元(二零二零年：56,547,000港元)已於本期間之簡明綜合損益表內確認。

出售持有待售的非流動資產的收益

郵輪「Leisure World」已於二零二一年五月二十五日出售。錄得出售收益714,000港元，而包括在資產重估儲備內本集團應佔的有關已變現重估盈餘總額4,730,000港元已於本期間內轉撥入保留溢利。

應收貸款及利息的減值虧損撥回，淨額

於本期間，應收貸款及利息之減值虧損撥回淨額332,000港元(二零二零年：1,425,000港元)乃由於就應收無抵押私人貸款及利息所作之減值虧損撥備減少所致，其乃與無抵押私人貸款組合減少相符。

抵債資產之減值虧損撥回

此乃撥回就其中一項抵債資產所作之減值虧損超額撥備11,000港元(二零二零年：無)，該資產已於本期間內出售。

本期間溢利／(虧損)

於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利3,036,000港元，而上個期間則為本公司擁有人應佔虧損59,072,000港元。由虧轉盈乃主要由於(i)在簡明綜合損益表內確認之郵輪重估虧絀由上個期間之56,547,000港元大幅減少至本期間之3,070,000港元及(ii)本期間錄得投資物業公平價值收益16,454,000港元(二零二零年：公平價值虧損20,872,000港元)。

業務回顧

放債

放債業務仍然為核心溢利來源。然而，於本期間，其經歷嚴峻之經營環境－競爭對手提供相對較低的利率，不僅吸引市場上之新客戶，亦吸引本集團之現有客戶，導致出現較多貸款贖回。加上借款人自行出售按揭物業，於二零二一年九月三十日，本集團之應收貸款及利息總額減少20.3%至527,746,000港元(二零二一年三月三十一日：661,861,000港元)。於二零二一年九月三十日，應收按揭貸款及利息總額減少20.3%至510,021,000港元(二零二一年三月三十一日：639,992,000港元)，而應收無抵押私人貸款及利息總額則減少19.0%至17,725,000港元(二零二一年三月三十一日：21,869,000港元)。

本集團錄得利息收入減少14.5%至本期間之31,624,000港元，而上個期間則為37,008,000港元。按揭貸款之利息收入由上個期間之34,481,000港元減少13.8%至本期間之29,725,000港元，而無抵押私人貸款之利息收入則由上個期間之2,527,000港元減少24.9%至本期間之1,899,000港元。隨著出現利息戰，按揭貸款及無抵押私人貸款之利息收入亦分別隨著應收按揭貸款及應收無抵押私人貸款減少而減少。

連同本期間並無從香港特區政府收取「保就業」計劃之任何政府補助(二零二零年：705,000港元)，本期間之分部溢利減少20.9%至26,341,000港元(二零二零年：33,317,000港元)。

郵輪租賃服務

為應對2019冠狀病毒病大流行，本集團已經由二零二零年三月中旬起暫停兩艘郵輪「Leisure World」及「Aegean Paradise」之營運，因此，該分部並沒有為本集團帶來任何租賃收入。此外，為保持郵輪處於安全、衛生及可營運之狀況，本集團分別向「Leisure World」及「Aegean Paradise」之租用人支付每日5,000坡元及10,000坡元之特別補助。「Leisure World」之特別補助已於二零二一年五月二十五日完成出售後結束，而「Aegean Paradise」之特別補助則由二零二一年八月一日起增加至22,000坡元。於本期間產生之特別補助為20,248,000港元（二零二零年：15,345,000港元）。

為將其現有資源分配到最好，本集團於二零二一年四月二十二日訂立協議，以出售其中一艘郵輪「Leisure World」，有關代價約3,592,000美元（相等於約27,909,000港元）。出售事項已於二零二一年五月二十五日完成，產生出售收益714,000港元。繼出售事項後，於本期間並無在簡明綜合損益表內就「Leisure World」錄得重估虧絀（二零二零年：4,540,000港元）。

於上個期間，「Aegean Paradise」進入乾船塢，並產生資本支出12,154,000港元，導致在簡明綜合損益表內確認重估虧絀52,007,000港元。於本期間並無乾船塢安排，在簡明綜合損益表內就「Aegean Paradise」錄得重估虧絀3,070,000港元。

綜合以上所有因素，郵輪租賃服務分部錄得虧損由上個期間之80,040,000港元大幅減少65.7%至本期間之27,462,000港元。

物業投資

儘管香港之物業市場於二零二一年上半年似乎有所反彈，然而，預期租金將會繼續溫和下降。於本期間，本集團物業投資的分部收入下降7.5%至7,795,000港元（二零二零年：8,423,000港元）。收入減少乃主要由於位於葵涌葵涌廣場之若干店舖單位以及位於旺角登打士廣場之店舖單位續訂租賃協議後租金減少所致。

於各報告期末，投資物業均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16,454,000港元(二零二零年：公平價值虧損20,872,000港元)。於本期間，於香港之投資物業錄得公平價值收益1,400,000港元(二零二零年：公平價值虧損16,400,000港元)，而於新加坡之投資物業於本期間則錄得公平價值收益15,054,000港元(二零二零年：公平價值虧損4,472,000港元)。

基於上述原因，分部業績由上個期間之虧損13,931,000港元轉為本期間之溢利22,529,000港元。

於本期間，本集團投資物業之平均出租率達至99.6%(二零二一年三月三十一日：99.7%)，而平均每年租金收益率則為3.0%(二零二一年三月三十一日：3.0%)。

證券買賣

本集團之證券組合包括香港股票市場之藍籌股。

於本期間，證券買賣分部錄得虧損3,857,000港元(二零二零年：3,583,000港元)，其主要為按公平價值計入損益的股權投資的已變現及未變現虧損淨額8,022,000港元(二零二零年：4,896,000港元)以及按公平價值計入損益的股權投資之股息收入4,184,000港元(二零二零年：932,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團之按公平價值計入損益的股權投資總額為89,348,000港元(二零二一年三月三十一日：96,537,000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。本集團於二零二一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
香港中華煤氣有限公司 (0003)	1,000,000	0.0054	11,442	11,780	0.61
電能實業有限公司 (0006)	80,000	0.0037	3,302	3,656	0.19
恒基兆業地產有限公司 (0012)	240,000	0.0050	7,802	7,152	0.37
香港交易及結算所有限公司 (0388)	2,000	0.0002	528	959	0.05
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	4,800,000	0.0020	27,458	26,688	1.39
中國移動有限公司 (0941)	400,000	0.0020	20,113	18,760	0.98
盈富基金 (2800)	240,000	0.0062	5,992	6,053	0.32
中國銀行股份有限公司 (3988)	5,200,000	0.0062	14,802	14,300	0.74
按公平價值計入損益的股權投資合計			91,439	89,348	4.65

或然負債

於二零二一年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為130,000,000港元(二零二一年三月三十一日：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(二零二一年三月三十一日：無)。

本集團資產之抵押

於二零二一年九月三十日，本集團賬面金額合共120,424,000港元(二零二一年三月三十一日：122,773,000港元)之位於信德中心之自用辦公室單位及泊車位、賬面金額183,000,000港元(二零二一年三月三十一日：183,000,000港元)之位於葵涌廣場之投資物業、賬面金額89,348,000港元(二零二一年三月三十一日：96,537,000港元)之股權投資以及並無應收租金(二零二一年三月三十一日：3,462,000港元)，已抵押予銀行及證券交易商，以獲取授予本集團175,880,000港元(二零二一年三月三十一日：231,846,000港元)之融資貸款。於二零二一年九月三十日，本集團並無動用任何之融資貸款(二零二一年三月三十一日：無)。

流動資金及財政資源

本集團維持良好之財務狀況。於二零二一年九月三十日，本集團之流動資產淨額為998,750,000港元(二零二一年三月三十一日：1,102,889,000港元)及本公司擁有人應佔權益為1,581,399,000港元(二零二一年三月三十一日：1,582,541,000港元)。

於二零二一年九月三十日，本集團的現金及現金等價物為550,781,000港元(二零二一年三月三十一日：454,297,000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二零二一年九月三十日約71,823,000港元(二零二一年三月三十一日：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。

於二零二一年三月三十一日，本集團有應付中間控股公司款項40,000,000港元，其為無抵押、免息及已於本期間內全數償還。

於報告期末，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4.6%(二零二一年三月三十一日：7.1%)。總債務指本集團附屬公司之非控股股東墊付之貸款、應付中間控股公司款項以及租賃負債。

本集團已經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。

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以及可能會影響投資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租賃及貸款交易，並取得足夠之抵押品，以減低因違約而導致蒙受財務損失的風險。為儘量減低信貸風險，本集團管理層持續監察風險水平，以確保本集團可收回任何逾期債項。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，信貸風險已大為降低。

人力資源

於二零二一年九月三十日，本集團之僱員合共32人（二零二一年三月三十一日：32人）。於本期間，僱員福利開支（包括董事酬金）為8,785,000港元（二零二零年：10,020,000港元）。由於本集團仍然受到2019冠狀病毒病爆發之影響，因此，本公司之全體執行董事及若干高級職員已分別自願同意由二零二零年十一月一日起暫時放棄其基本每月薪金之25%及15%，直至另行通知。僱員及董事之薪酬福利乃參考市場條款以及個人及本集團之表現而制訂。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。於二零二一年九月三十日，本集團有132,800,000份（二零二一年三月三十一日：132,800,000份）已授予本集團合資格董事及僱員而尚未行使之購股權。

出售郵輪 – Leisure World

於二零二一年四月二十二日，本集團透過間接非全資附屬公司與獨立第三方訂立協議，將郵輪「Leisure World」出售，僅作拆卸用途，有關代價約3,592,000美元（相等於約27,909,000港元）。出售事項已經於二零二一年五月二十五日完成，產生出售收益714,000港元。包括在資產重估儲備內本集團應佔的有關已變現重估盈餘總額4,730,000港元已轉入保留溢利。出售事項構成一項須予披露的交易，因此須遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「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二零二一年四月二十二日之公告。

前景

在2019冠狀病毒病仍然對全世界構成風險的情況下，本集團穩健的基礎有助我們作出長遠防衛。為在動盪時期保持快速恢復能力，本集團將會繼續專注於其在經營及財務方面之規模及實力。

儘管目前之突發情況引起暫時之下行壓力，然而，本集團對香港之前景仍然充滿信心，並將會繼續密切留意新商機，從而以可持續方式優化、發展及豐富其業務組合。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零二一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

本公司於截至二零二一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，彼等均確認於截至二零二一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

截至二零二一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二零二一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，二零二一年十一月二十四日

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。