

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 截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
收入	5	36,926	48,697
其他收入	5	7,454	8,852
行政及經營開支		(20,278)	(21,025)
投資物業之公平價值虧損		(21,500)	(14,600)
應收貸款及利息以及抵債資產的 減值虧損撥備，淨額		(14,869)	(16,666)
融資成本		(4)	—
除稅前溢利／(虧損)	6	(12,271)	5,258
所得稅費用	7	(1,805)	(2,876)

* 僅供識別

中期簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)		<u>(14,076)</u>	<u>2,382</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(18,716)	(4,247)
非控股權益		<u>4,640</u>	<u>6,629</u>
		<u>(14,076)</u>	<u>2,382</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	8		
基本			
－本期間虧損		<u>(0.32)港仙</u>	<u>(0.07)港仙</u>
攤薄			
－本期間虧損		<u>(0.32)港仙</u>	<u>(0.07)港仙</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二五年九月三十日止六個月

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期間溢利／(虧損)	<u>(14,076)</u>	<u>2,382</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：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	8,711	9,036
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>256</u>	<u>(487)</u>
本期間其他全面收益，扣除稅款	<u>8,967</u>	<u>8,549</u>
本期間全面收益／(虧損)總額	<u>(5,109)</u>	<u>10,931</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(9,749)	4,302
非控股權益	<u>4,640</u>	<u>6,629</u>
	<u>(5,109)</u>	<u>10,931</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二五年九月三十日

		二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 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		105,704	108,348
投資物業		472,220	485,560
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		3,690	3,434
預付款項及其他應收賬款		437	453
應收貸款	9	58,039	71,446
遞延稅項資產		6,268	7,534
非流動資產總額		646,358	676,775
流動資產			
應收租賃款		1,271	1,057
應收證券經紀商的款項		3,259	13,583
應收貸款及利息	9	423,756	505,892
抵債資產	10	50,990	88,249
預付款項、按金及其他應收賬款		9,356	9,993
按公平價值計入損益的股權投資		23,728	11,424
現金及現金等價物		830,723	682,206
流動資產總額		1,343,083	1,312,404
流動負債			
應計款項、其他應付賬款及已收按金		13,741	8,576
租賃負債		85	83
應繳稅項		3,313	3,318
應付中間控股公司款項		160,000	80,000
流動負債總額		177,139	91,977

中期簡明綜合財務狀況表(續)

二零二五年九月三十日

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
流動資產淨額	<u>1,165,944</u>	<u>1,220,427</u>
總資產減流動負債	<u>1,812,302</u>	<u>1,897,202</u>
非流動負債		
已收按金	900	1,209
遞延稅項負債	16,770	16,209
租賃負債	<u>30</u>	<u>73</u>
非流動負債總額	<u>17,700</u>	<u>17,491</u>
資產淨額	<u>1,794,602</u>	<u>1,879,711</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>1,481,739</u>	<u>1,491,488</u>
	1,496,190	1,505,939
非控股權益	<u>298,412</u>	<u>373,772</u>
權益總額	<u>1,794,602</u>	<u>1,879,711</u>

附註：

1. 公司及集團資料

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)及其附屬公司(下文簡稱為「本集團」)截至二零二五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二零二五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及物業投資。

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

截至二零二五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，並應與本集團截至二零二五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二零二五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納以下經修訂的香港財務報告準則會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

採納上述經修訂的香港財務報告準則會計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	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	(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)
	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	26,815	37,513	8,147	6,831	1,964	4,353	36,926	48,697
分部間的收入	-	-	1,260	1,260	-	-	1,260	1,260
其他收入	15	352	-	565	17	41	32	958
分部收入及 其他收入總額	26,830	37,865	9,407	8,656	1,981	4,394	38,218	50,915
對賬：								
撇銷分部間的收入							(1,260)	(1,260)
收入及其他收入總額							36,958	49,655
分部業績	7,852	15,980	(15,175)	(9,233)	1,981	4,394	(5,342)	11,141
對賬：								
銀行利息收入							7,221	7,893
企業及其他未分配收入							201	1
企業及其他未分配開支							(14,351)	(13,777)
除稅前溢利／(虧損)							(12,271)	5,258

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淨收益，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：

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (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	26,815	37,513
投資物業之租金收入總額	8,147	6,831
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值收益，淨額	1,466	3,261
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	498	1,092
合計	36,926	48,697
其他收入		
銀行利息收入	7,221	7,893
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	200	—
沒收租戶的租金按金	—	565
收回過往已註銷的應收貸款及利息	8	331
其他	25	63
合計	7,454	8,852

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
折舊	2,644	2,629
僱員福利開支(包括董事酬金)	9,983	10,177
投資物業之公平價值虧損	21,500	14,600
應收貸款及利息以及抵債資產的減值虧損撥備，淨額	14,869	16,666

7. 所得稅

由於本集團有自過往年度結轉的可動用稅務虧損以抵銷期內產生的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。於上個期間，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，本集團之一間附屬公司為合資格實體，其中首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。

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
即期－香港		
本期間費用	—	4,276
即期－其他地區		
本期間費用	124	80
過往期間超額撥備	(146)	(112)
遞延稅項	<u>1,827</u>	<u>(1,368)</u>
本期間的稅項費用總額	<u><u>1,805</u></u>	<u><u>2,876</u></u>

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃按照本公司普通股股權持有人應佔本期間虧損及於本期間已發行普通股數目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九月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損時使用之本公司 普通股股權持有人應佔虧損	<u><u>(18,716)</u></u>	<u><u>(4,247)</u></u>
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
股份		
計算每股基本及攤薄虧損時使用之期內 已發行普通股數目	<u><u>5,780,368,705</u></u>	<u><u>5,780,368,705</u></u>

9. 應收貸款及利息

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款及利息		
按揭貸款	499,411	581,676
無抵押私人貸款	7,634	10,339
合計	507,045	592,015
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	(25,250)	(14,677)
應收貸款及利息，扣除撥備	481,795	577,338
減：非流動部分	(58,039)	(71,446)
流動部分	423,756	505,892

根據到期日，於各報告期末應收貸款及利息(扣除撥備)之到期情況如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	423,756	505,892
1年以上及5年內	26,656	29,930
5年以上	31,383	41,516
合計	481,795	577,338

10. 抵債資產

抵債資產指信貸減值的應收貸款及利息以及彼等之相關可報銷開支，而有關貸款借款人違約時，本集團已透過法庭訴訟程序取得持有、使用、佔用及享有(包括出售及出租的權利)抵押資產的專屬權利及特權。於各報告期末，持有之抵債資產的性質及賬面值概述如下：

	二零二五年 九月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 三月三十一日 (經審核) 千港元
按下列抵押品的權利呈列之抵債資產：		
— 商業物業	21,048	14,132
— 住宅物業	22,690	77,390
— 工業物業	42,941	42,941
合計	86,679	134,463
減：抵債資產之減值虧損撥備	(35,689)	(46,214)
抵債資產，扣除撥備	50,990	88,249

管理層討論與分析

截至二零二五年九月三十日止六個月（「本期間」），新世紀集團香港有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）繼續主要從事放債、物業投資及證券買賣業務。

隨著企業清盤數目上升、金融市場貸款拖欠率攀升、辦公室空置率高企、租金下跌、物業估值大幅下調，以及若干物業發展商面臨市場流動性及再融資選擇受限等情況，香港整體經營環境持續面臨挑戰。此等因素加劇了信貸風險，在經濟持續不明朗的情況下對金融業構成壓力。為應對此等因素，本集團審慎收緊放債業務的信貸政策，透過降低貸款與估值比率及加強借款人評估，以在市場波動下維護組合質素及管控風險。因此，本集團貸款組合大幅收縮，促使本集團將剩餘營運資金轉作定期存款。

儘管本期間內零售市場出現一些復甦跡象，香港整體消費仍相對疲弱。此反映消費者的消費模式持續轉變，網上購物顯著增長，加上消費持續轉移至大灣區，此等趨勢導致本地商業物業之人流及租賃需求受壓，使本集團於香港的商業物業組合錄得公平價值虧損。然而，本集團的策略性租賃安排成功實現了高出租率並帶來租金增長，有效緩解了市場衝擊，並使物業組合能夠隨著市場環境的變化逐步復甦。

本集團之證券組合維持相對穩定，惟於本期間末其股票持倉有所增加。與去年同期相比，證券買賣分部溢利有所減少，其乃主要由於公平價值收益減少及股息收入下滑，連同每月平均證券組合規模縮減。儘管面臨此等因素，證券買賣業務仍持續為本集團經常性收入作出貢獻，彰顯於動態市場環境中嚴謹的風險管理能力。本集團證券組合策略持續聚焦於管理多重因素，對當前市場格局中的挑戰與機遇保持審慎態度。

於本期間，本集團錄得擁有人應佔虧損增加，其乃主要由於投資物業公平價值虧損擴大所帶動，以及放債業務貸款組合減少導致利息收入下降。此等不利影響部分被嚴格控制營運開支的成本措施所抵銷。本集團持續著重風險管理與營運效率，以適應市場環境的變化。

財務回顧

收入

於本期間，本集團之收入減少24.2%至36,926,000港元（二零二四年：48,697,000港元），包括放債之利息收入26,815,000港元（二零二四年：37,513,000港元）、投資物業之租金收入8,147,000港元（二零二四年：6,831,000港元）、上市股權投資之公平價值收益1,466,000港元（二零二四年：3,261,000港元），以及上市股權投資之股息收入498,000港元（二零二四年：1,092,000港元）。本集團收入減少11,771,000港元乃主要由於放債之利息收入、上市股權投資之公平價值收益以及上市股權投資之股息收入均有所減少。收入減少部分被投資物業之租金收入增加所抵銷。

其他收入

於本期間，其他收入為7,454,000港元（二零二四年：8,852,000港元）。此主要包括銀行利息收入7,221,000港元（二零二四年：7,893,000港元）、來自中國會（一間優雅高級的私人社交會所，主要在香港提供中國經典菜餚為主的高級餐飲服務）股權投資之股息收入200,000港元（二零二四年：無），以及收回過往已註銷的應收貸款及利息8,000港元（二零二四年：331,000港元）。於去年同期，位於旺角登打士廣場之商舖單位租約而收取一次性沒收租金按金合共565,000港元。

行政及經營開支

於本期間，本集團之行政及經營開支減少3.6%至20,278,000港元（二零二四年：21,025,000港元）。此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、代理佣金、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747,000港元乃主要由於代理佣金以及廣告及推廣開支均有減少。

投資物業之公平價值虧損

本集團之投資物業包括位於香港及新加坡的優質辦公室單位及商業零售單位。本集團於本期間錄得公平價值虧損21,500,000港元（二零二四年：14,600,000港元），其乃因本集團於香港的投資物業產生公平價值虧損。

應收貸款及利息以及抵債資產的減值虧損撥備，淨額

於本期間，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14,869,000港元，較去年同期16,666,000港元減少10.8%。減值虧損減少乃主要由於貸款組合規模縮減。

本公司擁有人應佔虧損

於本期間，本公司擁有人應佔虧損增加340.7%至18,716,000港元（二零二四年：4,247,000港元）。有關虧損增加乃主要由於(i)隨著對所有貸款申請採取收緊借貸措施，導致本集團之貸款組合下跌，令放債業務溢利減少；(ii)本集團於香港之投資物業（主要為商業零售單位）之公平價值虧損增加；及(iii)上市股權投資之公平價值收益及股息收入減少。

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（「易提款」）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。本業務專注於透過嚴格的貸款審批流程及持續監控貸款組合，為優質客戶提供抵押貸款。因應經濟不明朗因素及物業市場挑戰，本集團於本期間內實施更嚴格的管控措施。此等措施包括採用較低的貸款與估值比率及進行更詳盡的客戶質素評估，以維護貸款組合質素並減輕信貸風險。於二零二五年九月三十日，本集團之應收貸款總額減少14.8%至496,215,000港元（二零二五年三月三十一日：582,458,000港元）。放債業務之利息收入減少28.5%至26,815,000港元（二零二四年：37,513,000港元），其中包括按揭貸款利息收入25,856,000港元（二零二四年：36,165,000港元）及無抵押私人貸款利息收入959,000港元（二零二四年：1,348,000港元）。

於本期間，本集團向個人及公司授出9筆按揭貸款（二零二四年：16筆），此等貸款是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）之第一法定押記作為抵押。貸款本金總額為26,100,000港元（二零二四年：143,450,000港元），每筆貸款介乎500,000港元至8,700,000港元（二零二四年：每筆貸款介乎400,000港元至45,000,000港元），年利率介乎9.0%至11.5%（二零二四年：年利率9.5%至11.0%），而到期日則在12至60個月之間（二零二四年：12至120個月之間）。

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地產及私人住宅物業之業主）提供一小部分無抵押私人貸款。於本期間，本集團授出2筆無抵押私人貸款（二零二四年：4筆），有關本金總額為800,000港元（二零二四年：2,600,000港元），各自之本金額為400,000港元（二零二四年：每筆貸款介乎200,000港元至1,000,000港元），年利率介乎21.0%至23.0%（二零二四年：年利率20.0%至22.0%），而到期日則為48個月（二零二四年：36至120個月之間）。

於二零二五年九月三十日，本集團之應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）減少16.5%至481,795,000港元（二零二五年三月三十一日：577,338,000港元）。於二零二五年九月三十日，有82名按揭貸款客戶（二零二五年三月三十一日：93名），其應收貸款及利息為474,657,000港元（二零二五年三月三十一日：568,258,000港元）及有15名無抵押私人貸款客戶（二零二五年三月三十一日：21名），其應收貸款及利息為7,138,000港元（二零二五年三月三十一日：9,080,000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98.5%（二零二五年三月三十一日：98.4%）及1.5%（二零二五年三月三十一日：1.6%）。

就於二零二五年九月三十日之本集團應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）481,795,000港元（二零二五年三月三十一日：577,338,000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12.1%（二零二五年三月三十一日：9.9%）及38.2%（二零二五年三月三十一日：33.7%）。

本集團積極管理信用減值貸款，對任何逾期60日或以上之違約貸款迅速採取法律行動，並取得收回抵押品及出租及出售抵押品的合法權利。於二零二五年九月三十日，抵債資產之賬面總金額減少35.5%至86,679,000港元（二零二五年三月三十一日：134,463,000港元），涉及12宗貸款個案（二零二五年三月三十一日：16宗）。

於報告期末，應收貸款及利息之減值虧損撥備已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（「預期信用損失」）模式進行評估。預期信用損失計量涵蓋違約概率、違約損失率、歷史逾期率、抵押品價值及前瞻性經濟指標等因素。就抵債資產之減值虧損撥備的評估而言，估計市場價值乃根據臨時買賣協議的實際交易價格或按獨立專業合資格估值師進行之估值所釐定。由於預期信用損失模式第三階段的信用減值貸款總額增加，截至二零二五年九月三十日，應收貸款及利息的減值虧損撥備增加至25,250,000港元（二零二五年三月三十一日：14,677,000港元）。鑑於抵債資產總額減少，抵債資產減值虧損撥備於二零二五年九月三十日減少至35,689,000港元（二零二五年三月三十一日：46,214,000港元）。於本期間，應收貸款及利息以及抵債資產的減值虧損淨額為14,869,000港元，較去年同期的16,666,000港元減少10.8%。

在經濟不確定性加劇及信貸風險管控趨嚴的情況下，放債分部於本期間錄得溢利減少50.9%至7,852,000港元（二零二四年：15,980,000港元），其乃主要由於整體貸款組合縮減導致利息收入減少所致。

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零售單位。近期物業市場持續面臨諸多逆風，包括租戶偏好的演變、零售消費模式的結構性轉變，以及辦公室與零售市場需求波動等挑戰。為應對此等持續挑戰，本集團始終採取積極的資產管理策略，以維持其組合的韌性。

於本期間，本集團來自物業投資分部之收入增加19.3%至8,147,000港元（二零二四年：6,831,000港元）。在香港，租金收入增加15.9%至6,663,000港元（二零二四年：5,748,000港元），其乃主要由於以下事項之淨影響所致：(i)於本期間，位於旺角登打士廣場之商業零售單位全面出租（二零二四年：因租戶於二零二四年六月提前遷出而出現短期空置）；(ii)位於葵涌葵涌廣場之商業零售單位租戶續訂租約後每月租金有所增加；及(iii)由二零二四年六月起，位於旺角置富樓之商業零售單位租戶獲批租金優惠。在新加坡，租金收入增加37.0%至1,484,000港元（二零二四年：1,083,000港元），其乃主要受惠於商舖單位出租率上升及續訂租約後每月租金增加所帶動。因此，整體平均出租率增加至98.5%（二零二四年：89.0%）及整體平均年租金收益率則增加至3.5%（二零二四年：2.5%）。

於各報告期末。本集團之投資物業乃由獨立專業合資格估值師進行估值。於二零二五年九月三十日，本集團投資物業之公平價值減少2.7%至472,220,000港元（二零二五年三月三十一日：485,560,000港元），當中分別包括位於香港及新加坡的投資物業267,200,000港元（二零二五年三月三十一日：288,700,000港元）及205,020,000港元（二零二五年三月三十一日：196,860,000港元）。本集團就香港投資物業錄得公平價值虧損21,500,000港元（二零二四年：14,600,000港元）。新加坡投資物業於二零二五年九月三十日及二零二五年三月三十一日之公平價值維持在34,000,000坡元。

儘管本集團租金收入有所增加，但鑑於香港投資物業之公平價值虧損有所增加，物業投資分部於本期間之虧損增加64.4%至15,175,000港元（二零二四年：9,233,000港元）。

證券買賣

本集團證券買賣分部主要投資於香港股票市場的藍籌股，並於本期間錄得溢利減少54.9%至1,981,000港元（二零二四年：4,394,000港元）。溢利減少乃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收益減少至1,466,000港元（二零二四年：3,261,000港元），以及按公平價值計入損益之股權投資股息收入減少至498,000港元（二零二四年：1,092,000港元），以及每月平均證券投資組合規模與去年同期相比有所減少所致。鑑於本集團於本期間末增加股票持倉，於二零二五年九月三十日，本集團按公平價值計入損益之權益投資增加至23,728,000港元（二零二五年三月三十一日：11,424,000港元），此等投資按市值計量。本集團並無持有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。於二零二五年九月三十日，本集團按公平價值計入損益之股權投資之詳情如下：

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	2,048	0.12
恒基兆業地產有限公司 (0012)	100,000	0.0021	2,578	2,740	0.15
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	20,000	0.0007	1,566	1,863	0.10
領展房地產投資信託基金 (0823)	200,000	0.0077	8,102	8,000	0.45
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	200,000	0.0001	1,226	1,494	0.08
中國移動有限公司 (0941)	20,000	0.0001	1,459	1,687	0.09
長江實業集團有限公司 (1113)	55,000	0.0016	1,769	2,074	0.12
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	40,000	0.0005	1,982	2,122	0.12
中國銀行股份有限公司 (3988)	400,000	0.0005	1,606	1,700	0.09
		合計	21,967	23,728	1.32

或然負債

於二零二五年九月三十日，本公司給予銀行之未償還擔保額為70,000,000港元（二零二五年三月三十一日：70,000,000港元），作為一間附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於二零二五年九月三十日，該附屬公司並無動用任何信貸融資的擔保額（二零二五年三月三十一日：無）。

資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團賬面淨值合共101,635,000港元（二零二五年三月三十一日：103,983,000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23,728,000港元（二零二五年三月三十一日：11,424,000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87,844,000港元（二零二五年三月三十一日：78,620,000港元）之融資貸款。

於二零二五年九月三十日，本集團並無動用任何融資貸款（二零二五年三月三十一日：無）。

流動資金及財政資源

本集團維持健康之財務狀況。於二零二五年九月三十日，本集團之流動資產淨額為1,165,944,000港元（二零二五年三月三十一日：1,220,427,000港元）及本公司擁有人應佔權益為1,496,190,000港元（二零二五年三月三十一日：1,505,939,000港元）。

於二零二五年九月三十日，本集團的現金及現金等價物（包括定期存款）總額增加至830,723,000港元（二零二五年三月三十一日：682,206,000港元）。此增長得益於本集團採取收緊借貸措施後，貸款組合有所減少。現金及現金等價物（包括定期存款718,481,000港元（二零二五年三月三十一日：651,899,000港元））主要以港元、新加坡元及美元持有。

易提款於二零二五年九月二十五日宣派股息200,000,000港元（二零二四年：無）後，本集團於二零二五年九月三十日應付一間中間控股公司之款項為160,000,000港元（二零二五年三月三十一日：80,000,000港元）。易提款由賢誠有限公司（本公司之全資附屬公司）持有60%權益，並由Huang Worldwide Holding Limited（「HWHL」）持有40%權益。HWHL同時為易提款之少數股東及本公司之中間控股公司。

於報告期後，易提款已於二零二五年十月三十一日全數支付股息。應付中間控股公司之餘額80,000,000港元為無抵押、免息及須按要求償還。

本集團已實行嚴謹之成本控制措施，以監察日常行政及經營開支。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10.7%（二零二五年三月三十一日：5.3%）。總債務指應付中間控股公司的款項及租賃負債。

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。為減輕此等風險，本集團將會密切監察影響旗下按揭貸款組合及抵債資產之物業市場趨勢及抵押品估值。此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。於進行此等交易之前，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，本集團評估每項債務的可收回性，包括但不限於應收租賃款、應收貸款及利息，以及抵債資產，以及早識別潛在壞賬。於各報告期末，已根據預期信用損失模式之估計及抵債資產之市值，就此等信貸風險作出足夠之減值虧損撥備。

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

於二零二五年九月三十日，本集團之員工合共31名（二零二五年三月三十一日：32名），包括執行董事，但不包括獨立非執行董事。僱員福利開支（包括董事酬金）於本期間錄得9,983,000港元（二零二四年：10,177,000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。本集團為其員工以外部研討會的形式提供職業培訓，並訂有津貼計劃，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，亦無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

前景

在瞬息萬變且充滿不明朗因素的世界中，本集團持續致力於保持韌性與策略靈活性，以開拓新機遇。

在放債分部方面，本集團將繼續著重嚴謹的信貸風險管理，以提升營運效率並維持資產質素。涵蓋香港與新加坡的物業投資組合，為本集團奠定均衡穩健的基礎。新加坡物業在整體市場波動中展現相對穩定的公平價值，而香港資產則面臨不斷演變的市場動態。證券買賣業務繼續面臨市場波動風險，故本集團採取審慎且嚴格篩選的投資策略，在管控風險的同時把握潛在機遇。

所有業務分部均以嚴格成本控制與營運效率為優先，以保障盈利能力並加強財務韌性。本集團致力於優化其核心市場及業務的表現，以促進可持續增長，並為股東創造長期價值。

中期股息

董事會不建議就截至二零二五年九月三十日止六個月派付任何中期股息（二零二四年：無）。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零二五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

本公司於截至二零二五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，彼等均確認於截至二零二五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

截至二零二五年九月三十日止六個月之未經審核中期業績已由本集團之核數師安永會計師事務所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二零二五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，二零二五年十一月二十六日

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、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。