

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)

#### 截至二零二六年三月三十一日止年度 之業績公佈

新世紀集團香港有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年之比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
收入	5	66,796	90,263
其他收入	5	14,290	17,377
行政及經營開支		(44,315)	(44,531)
投資物業之公平價值虧損		(35,900)	(69,400)
融資成本		(44)	(2)
應收貸款及利息、抵債資產以及其他 應收賬款的減值虧損撥備，淨額		(21,047)	(37,059)
除稅前虧損	6	(20,220)	(43,352)
所得稅費用	7	(2,136)	(2,671)
本年度虧損		(22,356)	(46,023)

\* 僅供識別

## 綜合損益表(續)

截至二零二六年三月三十一日止年度

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
以下人士應佔：			
本公司擁有人		(28,460)	(55,659)
非控股權益		<u>6,104</u>	<u>9,636</u>
		<u>(22,356)</u>	<u>(46,023)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	9		
基本		<u>(0.49)港仙</u>	<u>(0.96)港仙</u>
攤薄		<u>(0.49)港仙</u>	<u>(0.96)港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二六年三月三十一日止年度

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
本年度虧損	<u>(22,356)</u>	<u>(46,023)</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)：		
換算境外經營業務產生的匯兌差額	9,804	(365)
以後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益：		
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資的公平價值變動	<u>671</u>	<u>87</u>
本年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅款	<u>10,475</u>	<u>(278)</u>
本年度全面虧損總額	<u>(11,881)</u>	<u>(46,301)</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	(17,985)	(55,937)
非控股權益	<u>6,104</u>	<u>9,636</u>
	<u>(11,881)</u>	<u>(46,301)</u>

## 綜合財務狀況表

二零二六年三月三十一日

	附註	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		103,083	108,348
投資物業		458,840	485,560
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資		4,105	3,434
預付款項及其他應收賬款		432	453
應收貸款	10	53,724	71,446
遞延稅項資產		5,058	7,534
非流動資產總額		<u>625,242</u>	<u>676,775</u>
<b>流動資產</b>			
應收租賃款		1,944	1,057
應收證券經紀商的款項		3,683	13,583
預付款項、按金及其他應收賬款		7,574	9,993
應收貸款及利息	10	297,612	505,892
抵債資產	11	38,728	88,249
按公平價值計入損益的股權投資		25,120	11,424
可收回稅項		764	–
現金及現金等價物		819,700	682,206
流動資產總額		<u>1,195,125</u>	<u>1,312,404</u>
<b>流動負債</b>			
應計款項、其他應付賬款及已收按金		14,976	8,576
租賃負債		73	83
應繳稅項		337	3,318
應付中間控股公司款項		–	80,000
流動負債總額		<u>15,386</u>	<u>91,977</u>
流動資產淨額		<u>1,179,739</u>	<u>1,220,427</u>
總資產減流動負債		<u>1,804,981</u>	<u>1,897,202</u>

## 綜合財務狀況表(續)

二零二六年三月三十一日

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>非流動負債</b>		
已收按金	1,475	1,209
遞延稅項負債	15,676	16,209
租賃負債	—	73
	<u>17,151</u>	<u>17,491</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>17,151</b>	<b>17,491</b>
<b>資產淨額</b>	<b>1,787,830</b>	<b>1,879,711</b>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
已發行股本	14,451	14,451
儲備	1,473,503	1,491,488
	<u>1,487,954</u>	<u>1,505,939</u>
<b>非控股權益</b>	<b>299,876</b>	<b>373,772</b>
	<u>1,787,830</u>	<u>1,879,711</u>
<b>權益總額</b>	<b>1,787,830</b>	<b>1,879,711</b>

附註：

## 1. 公司及集團資料

新世紀集團香港有限公司是在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

財務報表乃根據香港會計師公會發佈之香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港《公司條例》之披露規定而編製。除投資物業、按公平價值計入損益的股權投資及指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資乃按公平價值計量外，財務報表乃按歷史成本準則編製。除非另外說明，財務報表以港元(「港元」)列報，所有金額進位至最接近的千元。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二六年三月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，推定大多數表決權會帶來控制權。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司採用與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致的會計政策編制。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日期起綜合，並繼續綜合附屬公司直至控制權終止。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上文所述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。倘一間附屬公司之擁有權權益出現變動而並無導致失去控股權，則有關變動列賬為權益交易。

如果本集團失去了對附屬公司的控制權，將終止確認有關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資的公平價值及在損益中產生之任何盈餘或虧絀。本集團先前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益，或保留溢利，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

### 3. 更改會計政策及披露

本集團在本年度財務報表中首次採用了香港會計準則第21號之修訂缺乏可兌換性。本集團未提前採用任何其他已發佈但尚未生效的準則或修訂。

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日的即期匯率。修訂要求披露資料，使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響。由於本集團交易使用的貨幣以及海外附屬公司換算為本集團列報貨幣的功能貨幣是可兌換的，故修訂對本集團之財務報表並無任何影響。

### 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的除稅前溢利／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。

分部資產不包括現金及現金等價物、可收回稅項、遞延稅項資產、指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資，以及其他未分配企業資產，因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括應付中間控股公司款項、應繳稅項、遞延稅項負債，以及其他未分配企業負債，因為該等負債乃按集團基準管理。

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	
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>分部收入</b>								
外界客戶之收入	46,553	69,716	16,459	14,914	3,784	5,633	66,796	90,263
分部間的收入	-	-	2,520	2,520	-	-	2,520	2,520
其他收入	24	364	1	590	17	60	42	1,014
<b>分部收入及其他收入總額</b>	<b>46,577</b>	<b>70,080</b>	<b>18,980</b>	<b>18,024</b>	<b>3,801</b>	<b>5,693</b>	<b>69,358</b>	<b>93,797</b>
<i>對賬：</i>								
撇銷分部間的收入							(2,520)	(2,520)
<b>收入及其他收入總額</b>							<b>66,838</b>	<b>91,277</b>
<b>分部業績</b>	<b>13,796</b>	<b>20,898</b>	<b>(23,343)</b>	<b>(57,788)</b>	<b>3,801</b>	<b>5,693</b>	<b>(5,746)</b>	<b>(31,197)</b>
<i>對賬：</i>								
銀行利息收入							14,047	16,363
企業及其他未分配收入							201	-
企業及其他未分配開支							(28,722)	(28,518)
<b>除稅前虧損</b>							<b>(20,220)</b>	<b>(43,352)</b>
<b>分部資產</b>	<b>395,226</b>	<b>672,747</b>	<b>461,824</b>	<b>487,585</b>	<b>28,803</b>	<b>25,006</b>	<b>885,853</b>	<b>1,185,338</b>
<i>對賬：</i>								
企業及其他未分配資產							934,514	803,841
<b>資產總額</b>							<b>1,820,367</b>	<b>1,989,179</b>
<b>分部負債</b>	<b>9,468</b>	<b>3,245</b>	<b>4,536</b>	<b>4,094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14,004</b>	<b>7,339</b>
<i>對賬：</i>								
企業及其他未分配負債							18,533	102,129
<b>負債總額</b>							<b>32,537</b>	<b>109,468</b>
<b>其他分部資料</b>								
折舊	12	35	-	-	-	-	12	35
投資物業之公平價值虧損	-	-	35,900	69,400	-	-	35,900	69,400
按公平價值計入損益的股權投資之 公平價值收益，淨額	-	-	-	-	(2,859)	(4,140)	(2,859)	(4,140)
應收貸款及利息、抵債資產以及其他 應收賬款的減值虧損撥備，淨額	21,047	37,059	-	-	-	-	21,047	37,059

## 地區資料

### (a) 外界客戶之收入及其他收入

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	<b>63,821</b>	88,717
東南亞(不包括香港)	<b>3,017</b>	2,560
收入及其他收入總額	<b>66,838</b>	91,277

上述收入及其他收入資料以客戶所處區域為基礎。

### (b) 非流動資產

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
香港	<b>410,039</b>	468,947
東南亞(不包括香港)	<b>206,040</b>	196,860
非流動資產總額	<b>616,079</b>	665,807

上述非流動資產資料以資產所處區域為基礎，並不包括指定為按公平價值計入其他全面收益的股權投資及遞延稅項資產。

## 5. 收入及其他收入

收入指本年度按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入、投資物業之租金總收入、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：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>收入</b>		
按揭貸款及無抵押私人貸款的利息收入	<b>46,553</b>	69,716
投資物業之租金總收入	<b>16,459</b>	14,914
按公平價值計入損益的股權投資之公平價值 收益，淨額	<b>2,859</b>	4,140
按公平價值計入損益的股權投資之股息收入	<b>925</b>	1,493
合計	<b>66,796</b>	90,263
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>14,047</b>	16,363
指定為按公平價值計入其他全面收益的 股權投資的股息收入	<b>200</b>	–
沒收租戶的租金按金	–	565
壞賬收回	<b>8</b>	331
其他	<b>35</b>	118
合計	<b>14,290</b>	17,377

## 6. 除稅前虧損

本集團的除稅前虧損已扣除／(計入)：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
折舊	5,265	5,262
核數師酬金：		
核數服務	1,800	1,780
非核數服務	450	750
合計	<u>2,250</u>	<u>2,530</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
薪金及津貼	20,720	21,599
退休金計劃供款*	987	1,030
合計	<u>21,707</u>	<u>22,629</u>
不包括在租賃負債計量的租賃付款額	410	558
匯兌差額，淨額	(1)	—
賺取投資物業之租金而產生的直接經營開支 (包括維修和保養)	3,235	3,258
投資物業之公平價值虧損	35,900	69,400
應收貸款及利息、抵債資產以及其他 應收賬款的減值虧損撥備，淨額	21,047	37,059
	<u><u>21,047</u></u>	<u><u>37,059</u></u>

\* 並無本集團作為僱主可以動用的已被沒收的供款，以減低現有的供款水平。

## 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於本年度產生的應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。於去年，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。其首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%的稅率徵稅，而餘下應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。其他地區的應課稅溢利稅項乃根據本集團業務所在司法管轄區之現行稅率計算。

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
即期－香港利得稅		
本年度費用	–	8,672
過往年度撥備不足	–	14
即期－其他地區－所得稅		
本年度費用	338	271
過往年度超額撥備	(145)	(112)
遞延稅項	<u>1,943</u>	<u>(6,174)</u>
本年度的稅項費用總額	<u><u>2,136</u></u>	<u><u>2,671</u></u>

## 8. 股息

本公司董事不建議就截至二零二六年三月三十一日止年度派付任何股息（二零二五年：無）。

## 9. 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年度虧損及於本年度已發行普通股數目5,780,368,705股（二零二五年：5,780,368,705股）計算。

於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，本集團並無已發行的具攤薄性的潛在普通股。

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
<b>虧損</b>		
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>(28,460)</u>	<u>(55,659)</u>
	二零二六年	二零二五年
<b>股份</b>		
於本年度計算每股基本及攤薄虧損時使用之 已發行普通股數目	<u>5,780,368,705</u>	<u>5,780,368,705</u>
<b>10. 應收貸款及利息</b>		
	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款及利息	<b>380,071</b>	592,015
減：應收貸款及利息的減值虧損撥備	<u>(28,735)</u>	<u>(14,677)</u>
應收貸款及利息，扣除撥備	<b>351,336</b>	577,338
減：非流動部分	<u>(53,724)</u>	<u>(71,446)</u>
流動部分	<u><b>297,612</b></u>	<u>505,892</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。

於二零二六年三月三十一日，除7,459,000港元（二零二五年：10,339,000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由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。

於報告期末，根據分期還款的合約到期日並按每筆貸款合同的未償還總額列報，應收貸款及利息之賬齡分析如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
未逾期	179,809	306,460
逾期1至30日	36,451	130,782
逾期31至60日	7,740	32,693
逾期61至90日	6,165	1,546
逾期90日以上	149,906	120,534
	<u>380,071</u>	<u>592,015</u>
合計	<u><u>380,071</u></u>	<u><u>592,015</u></u>

#### 11. 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。於三月三十一日持有的抵債資產的性質及賬面金額概述如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
按以下抵押品之權利所代表的抵債資產：		
— 商業物業	23,292	14,132
— 住宅物業	4,644	77,390
— 工業物業	38,844	42,941
	<u>66,780</u>	<u>134,463</u>
合計	66,780	134,463
減：抵債資產之減值虧損撥備	(28,052)	(46,214)
	<u>38,728</u>	<u>88,249</u>
抵債資產，扣除撥備	<u><u>38,728</u></u>	<u><u>88,249</u></u>

## 主席報告書

本人謹代表董事會提呈新世紀集團香港有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零二六年三月三十一日止年度（「本年度」）之全年業績。於本年度，在競爭仍然非常激烈之市場環境下，本集團繼續專注於其放債、物業投資及證券買賣的核心業務。

### 應對充滿挑戰的經營環境

於本年度，在經濟增長、訪客流量增加及零售活動出現改善跡象的支持下，香港經濟逐漸復甦。儘管如此，商業氣氛仍然低迷，物業市場面對持續壓力及優質貸款機會之競爭有所加劇。地緣政治緊張局勢及衝突相關的不明朗因素亦影響到較廣泛的宏觀經濟環境。

該等發展反映經濟復甦不均。儘管消費支出及整體經濟活動有所改善，惟多個行業仍繼續面對結構性變化、審慎的資本運用及資產價值壓力。此等影響在商業物業及信貸行業尤為明顯，在該等行業，信心恢復步伐較慢，市場行為依然對價格敏感。

在放債業務方面，自二零二五年第二季度起，住宅物業市場開始反彈，借款人趁機出售其按揭物業，令償還按揭貸款的個案增加，導致本集團於本年度的貸款組合出現萎縮。

此外，銀行在貸款與價值比率（「貸款與價值比率」）及相關物業市場措施放寬後維持相對寬鬆的按揭貸款態度，競爭有所加劇。與此同時，借款人情緒仍然受較廣泛的經濟不明朗因素影響及物業掛鉤借貸市場之信貸風險需要小心監察。本集團在信貸風險管理方面保持嚴謹的態度，密切監察抵押品價值及借款人質素，並應用嚴格風險控制以保持組合質素。儘管如此，在選擇性借貸方針支持下，放債業務繼續為本集團產生經常性收入。

物業投資分部展現出穩定的租賃表現，積極資產管理及租戶留存策略幫助了出租率及租金的穩定性。香港商業零售及辦公室物業市場仍然面對估值壓力，導致本集團之投資物業出現公平價值虧損，惟虧損幅度較去年有所收窄。相比之下，新加坡組合維持平穩，並為本集團之物業投資基礎提供地域多元化。

證券買賣分部繼續為本集團業績作出貢獻，惟表現受市場波動及投資組合配置有所影響。在此環境下，本集團維持審慎投資策略，專注於藍籌股並維持靈活性，以把握市場機會及同時管理下行風險。

總括而言，儘管營運環境充滿挑戰，惟本集團仍展現出韌性。於本年度，本公司擁有人應佔虧損減少48.9%至28,460,000港元。虧損減少主要歸因於本集團之香港投資物業公平價值虧損減少，以及應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損淨額減少，惟該等利好因素部分被放債業務之利息收入大幅減少有所抵銷。

### **審慎為未來一年做準備**

展望未來，全球經濟將仍然處於碎片化狀態。儘管若干主要經濟體已展現出韌性，惟較廣泛環境仍為持續逆風所籠罩，包括地緣政治緊張局勢、貿易摩擦、持續通脹壓力及較高融資成本。該等因素可能會在未來一段時期壓抑投資者情緒、影響資本運用及造成市場波動。

在香港，儘管在特定方面已出現逐漸改善的跡象，惟預期經營環境仍然充滿挑戰。零售活動、抵港旅客人次及若干較廣泛經濟指標已在一定程度上有所改善，惟不同行業之恢復步伐仍不平均。物業市場持續受壓，而營商信心及交易活動仍然對利率波動、融資條件及外部發展敏感。

在此背景下，本集團預計其核心業務將繼續面對激烈競爭。在放債業務方面，市場狀況可能維持反覆，借貸需求及信貸胃納將受物業市場趨勢及借款人情緒影響。在物業投資業務方面，本集團將聚焦於審慎資產管理、留住租戶及租金穩定性，同時密切監察市場狀況。在證券買賣業務方面，本集團將採取審慎投資策略，當中強調保本、小心挑選機會及主動風險控制。

儘管短期前景不明朗，惟本集團將在各業務分部堅守審慎理財、營運效率及良好風險管理。本集團仍然致力保持靈活應變能力，為股東創造可持續的長期價值。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

於本年度，本集團之收入減少26.0%至66,796,000港元(二零二五年：90,263,000港元)。於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度，按業務劃分之收入貢獻載列如下：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元	變動 %
放債	46,553	69,716	(33.2)
物業投資	16,459	14,914	10.4
證券買賣	3,784	5,633	(32.8)
	<u>66,796</u>	<u>90,263</u>	<u>(26.0)</u>

放債業務之收入減少33.2%，主要由於自二零二五年第二季度起，住宅物業市場開始反彈，借款人趁機出售其按揭物業，令償還按揭貸款的個案增加，並在傳統銀行的激烈競爭情況下，只有較少的貸款申請，導致按揭貸款組合出現萎縮。

物業投資業務之收入增加10.4%，此乃由投資物業組合之出租率改善及租金上升所推動。

證券買賣業務之收入減少32.8%，此乃由於上市股權投資之公平價值收益及股息收入減少所致。

#### 其他收入

於本年度，其他收入為14,290,000港元(二零二五年：17,377,000港元)。此主要包括銀行利息收入14,047,000港元(二零二五年：16,363,000港元)、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200,000港元(二零二五年：無)，以及收回已違約貸款之壞賬8,000港元(二零二五年：331,000港元)。於去年，本集團一次性沒收了來自旺角登打士廣場之商舖單位租戶合共565,000港元之租賃按金。

### 行政及經營開支

於本年度，本集團之行政及經營開支相對穩定，維持於44,315,000港元（二零二五年：44,531,000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。輕微減少216,000港元乃主要由於代理佣金以及廣告及推廣開支減少1,126,000港元以及員工人數減少導致僱員福利開支減少922,000港元所致。該等節省大部分被為向大埔宏福苑火災事件之受害者提供援助而向東華三院捐贈2,000,000港元所抵銷。

### 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。於本年度，本集團錄得投資物業之公平價值虧損35,900,000港元（二零二五年：69,400,000港元），主要由於香港投資物業之公平價值下降所致。虧損減少主要由於位於旺角登打士廣場及葵涌葵涌廣場之商業零售單位的公平價值虧損減少所致。

### 應收貸款及利息、抵債資產以及其他應收賬款之減值虧損撥備，淨額

於本年度，本集團錄得應收貸款及利息、抵債資產以及其他應收賬款之減值虧損淨額21,047,000港元，較去年37,059,000港元減少43.2%。出現減少主要由於貸款組合萎縮以及已於以往年度作出重大撥備，減少本年度額外減值費用之需要。

以下為於截至二零二六年及二零二五年三月三十一日止年度在綜合損益表內確認之應收貸款及利息、抵債資產以及其他應收賬款之減值虧損撥回／（撥備），淨額明細：

	二零二六年 千港元	二零二五年 千港元
應收貸款及利息之減值虧損撥備	(19,594)	(38,153)
抵債資產之減值虧損撥回／（撥備）	(1,164)	1,094
其他應收賬款之減值虧損撥備	(289)	—
	<u>(21,047)</u>	<u>(37,059)</u>

其他應收賬款包括可向按揭及無抵押私人貸款借款人報銷之專業費用及營運開支。由於相關按揭物業已被出售，因此，本集團就應收違約借款人之其他應收賬款錄得已全數撥備減值虧損289,000港元(二零二五年：無)。

#### 本公司擁有人應佔虧損

於本年度，本公司擁有人應佔虧損減少48.9%至28,460,000港元(二零二五年：55,659,000港元)。有關虧損減少乃主要由於(i)本集團於香港之投資物業之公平價值虧損減少及(ii)應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損淨額減少。上述利好因素部分被放債業務之利息收入大幅下降有所抵銷，自二零二五年第二季度起，住宅物業市場開始反彈，借款人趁機出售其按揭物業，令償還按揭貸款的個案增加，並在傳統銀行的激烈競爭情況下，只有較少的貸款申請，導致按揭貸款組合出現萎縮。

### 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，其根據《放債人條例》(第163章)持有進行放債活動之牌照。本集團之貸款組合主要包括授予個人及公司，並以香港住宅、商業及工業物業之第一法定押記為抵押之按揭貸款，以及較小部分向個人(包括居者有其屋計劃及租者置其屋計劃之住宅物業之業主)提供之無抵押私人貸款。其專注於透過嚴格的多階段貸款審批流程及持續監控，向優質客戶提供有抵押貸款。貸款額主要由按揭物業之價值、類型、地點及質素釐定，而貸款與價值比率一般維持在保守區間限額內。就公司借款人而言，其實益擁有人及／或董事亦須擔任按揭貸款之擔保人，以擔保履行還款責任。

於本年度，按揭市場競爭依然非常激烈，尤其是在住宅物業方面，原因為傳統銀行放寬貸款與價值比率，使融資更容易獲得。因此，導致優質貸款機會之競爭加劇，以及只有較少按揭貸款申請。與此同時，非住宅物業之市場價值下跌，導致本集團對該等按揭貸款申請維持嚴格的審批標準。自二零二五年第二季度起，住宅物業市場開始反彈，借款人趁機出售其按揭物業，令償還按揭貸款的個案增加，導致按揭貸款組合出現萎縮及放債業務之利息收入亦相應下降，為按揭貸款帶來進一步壓力。

於二零二六年三月三十一日，應收貸款總額及抵債資產總額分別減少36.6%及50.3%至369,565,000港元（二零二五年：582,458,000港元）及66,780,000港元（二零二五年：134,463,000港元）。

放債之利息收入減少33.2%至46,553,000港元（二零二五年：69,716,000港元），其中包括按揭貸款利息收入44,869,000港元（二零二五年：67,341,000港元）及無抵押私人貸款利息收入1,684,000港元（二零二五年：2,375,000港元）。

於本年度，本集團授出13筆按揭貸款（二零二五年：28筆）。貸款本金總額為34,000,000港元（二零二五年：188,530,000港元），個別貸款個案介乎500,000港元至8,700,000港元（二零二五年：400,000港元至45,000,000港元），年利率介乎9.0%至13.0%（二零二五年：9.5%至12.5%），而到期日則在12至120個月之間（二零二五年：12至180個月之間）。

於本年度，本集團授出4筆無抵押私人貸款（二零二五年：7筆）。貸款本金總額為1,270,000港元（二零二五年：5,230,000港元），個別貸款個案介乎200,000港元至400,000港元（二零二五年：200,000港元至1,150,000港元），年利率介乎18.0%至23.0%（二零二五年：18.0%至22.0%），而到期日則為48至60個月之間（二零二五年：36至120個月之間）。

於二零二六年三月三十一日，本集團之應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）減少39.1%至351,336,000港元（二零二五年：577,338,000港元）。於二零二六年三月三十一日，有71名按揭貸款客戶（二零二五年：93名），其應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）為344,678,000港元（二零二五年：568,258,000港元）及有15名無抵押私人貸款客戶（二零二五年：21名），其應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）為6,658,000港元（二零二五年：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98.1%（二零二五年：98.4%）及1.9%（二零二五年：1.6%）。

就於二零二六年三月三十一日之本集團應收貸款及利息（就減值虧損計提撥備後）351,336,000港元（二零二五年：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12.9%（二零二五年：9.9%）及40.6%（二零二五年：33.7%）。

本集團積極管理信用減值貸款，對任何逾期兩個月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或出售相關抵押品的合法權利。抵債資產包括信用減值的應收貸款及利息，加上相關可報銷開支。於二零二六年三月三十一日，抵債資產之賬面總金額減少50.3%至66,780,000港元（二零二五年：134,463,000港元），涉及9宗貸款個案（二零二五年：16宗）。大幅減少主要歸因於自二零二五年第二季度起，住宅物業市場開始反彈，抵押品得以成功售出。於二零二六年及二零二五年三月三十一日，抵債資產總額之明細及涉及貸款個案數目概述如下：

	二零二六年三月三十一日		二零二五年三月三十一日	
	貸款個案	千港元	貸款個案	千港元
商業物業	3	23,292	1	14,132
住宅物業	2	4,644	10	77,390
工業物業	4	38,844	5	42,941
	<b>9</b>	<b>66,780</b>	<b>16</b>	<b>134,463</b>

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。

於二零二六年及二零二五年三月三十一日，根據預期信用損失模式評估，應收貸款及利息之減值虧損撥備載列如下：

	二零二六年 三月三十一日 千港元	二零二五年 三月三十一日 千港元
12個月預期信用損失（未信用減值） （第一階段）	675	4,990
整個存續期預期信用損失（未信用減值） （第二階段）	499	713
整個存續期預期信用損失（已信用減值） （第三階段）	27,561	8,974
	<b>28,735</b>	<b>14,677</b>

於二零二六年三月三十一日，應收貸款及利息的減值虧損撥備增加至28,735,000港元(二零二五年：14,677,000港元)。此乃主要由於信用減值貸款總額(第三階段)增加以及因商業及工業物業抵押品估值轉弱導致收回預期減少所致。相反，於二零二六年三月三十一日，抵債資產減值虧損撥備減少至28,052,000港元(二零二五年：46,214,000港元)，主要歸因於與上一年結日相比，於二零二六年三月三十一日所持有之抵債資產數目較少。

除上述撥備外，本集團管理其他應收賬款，包括可向借款人報銷之專業費用及營運開支。由於相關按揭物業已被出售，因此，本集團就應收違約借款人之其他應收賬款錄得已全數撥備減值虧損289,000港元(二零二五年：無)。

總括而言，在綜合損益表中確認的應收貸款及利息、抵債資產以及其他應收賬款之減值虧損淨額為21,047,000港元，較去年之37,059,000港元減少43.2%。

於本年度，放債業務錄得溢利下降34.0%至13,796,000港元(二零二五年：20,898,000港元)，主要由於按揭贖回增加及貸款申請較少，導致貸款組合規模較小，進而使利息收入減少。有關不利影響部分被應收貸款及利息以及抵債資產之減值虧損淨額減少所減輕。

### 物業投資

本集團之投資物業組合包括於香港及新加坡之優質辦公室單位及商業零售單位，包括位於葵涌葵涌廣場、旺角登打士廣場及旺角置富樓之零售單位、位於尖沙咀嘉芙中心之辦公室單位，以及位於新加坡橋北路之零售單位。

香港物業市場呈現初步穩定跡象，惟較廣泛的商業零售及辦公室市場空置率高企，繼續影響市場狀況及估值。相比之下，新加坡之零售狀況較為參差，租賃情緒有所改善，惟租金增長依然溫和。

因此，於本年度，物業投資業務之收入增加10.4%至16,459,000港元(二零二五年：14,914,000港元)，主要歸因於出租率改善以及續租時取得較高租金。在香港，租金收入增加8.8%至13,443,000港元(二零二五年：12,355,000港元)，此乃主要由於(i)旺角登打士廣場全面租出(二零二五年：短期空置)以及租金較上一份租約有所提高及(ii)葵涌葵涌廣場於續租時租金上調。有關增加部分被自二零二四年六月起就位於旺角置富樓之零售單位授予租金寬減有所抵銷。

在新加坡，租金收入增加17.9%至3,016,000港元(二零二五年：2,559,000港元)，主要由於出租率較高及續租時租金上調所致。本集團之投資物業組合之整體平均出租率達98.5%(二零二五年：95.8%)，而整體平均年租金收益率則為3.6%(二零二五年：3.1%)。

本集團之投資物業按公平價值列賬，其由本集團委任之獨立專業合資格估值師於各報告期末按公開市場基準釐定。於二零二六年三月三十一日，本集團投資物業之公平價值總額減少5.5%至458,840,000港元(二零二五年：485,560,000港元)，包括香港之252,800,000港元(二零二五年：288,700,000港元)及新加坡之206,040,000港元(二零二五年：196,860,000港元)。於本年度，本集團錄得投資物業公平價值虧損35,900,000港元(二零二五年：69,400,000港元)，主要歸因於香港組合。公平價值虧損減少乃主要由於位於旺角登打士廣場及葵涌葵涌廣場之商業零售單位錄得之估值下降較小所致。於二零二六年三月三十一日，新加坡投資物業之公平價值維持穩定，為34,000,000坡元(二零二五年：34,000,000坡元)。

於本年度，物業投資業務錄得虧損減少59.6%至23,343,000港元(二零二五年：57,788,000港元)，主要由香港投資物業之公平價值虧損減少所推動。

#### 證券買賣

本集團之證券買賣業務繼續主要投資於香港股票市場之恒生指數成份股，並專注於各行各業中市值大且流動性高的公司，包括綜合企業、房地產投資信託基金、銀行、地產、電訊及保險行業。其投資政策強調保本及流動性，而投資及減持決定乃基於對財務數據、公司公告、財務報告、股息政策、未來業務前景及市場狀況之嚴謹分析。該業務由本集團內部資源撥付，構成本集團庫務管理策略的一部分，旨在以有效率方式運用盈餘現金，同時產生潛在穩定股息收入及資本增值。

於二零二六年三月三十一日，本集團按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)之股權投資的投資成本總額及市值分別為21,967,000港元(二零二五年：11,129,000港元)及25,120,000港元(二零二五年：11,424,000港元)。

於二零二六年三月三十一日，本集團並無持有佔本集團資產總值超過5%的個別按公平價值計入損益的股權投資。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 總值之百分比 %
長江和記實業有限公司 (0001)	40,000	0.0010	1,679	2,382	0.13
恒基兆業地產有限公司 (0012)	100,000	0.0021	2,578	2,892	0.16
新鴻基地產發展有限公司 (0016)	20,000	0.0007	1,566	2,582	0.14
領展房地產投資信託基金 (0823)	200,000	0.0077	8,102	7,200	0.40
中國建設銀行股份有限公司 (0939)	200,000	0.0001	1,226	1,676	0.09
中國移動有限公司 (0941)	20,000	0.0001	1,459	1,583	0.09
長江實業集團有限公司 (1113)	55,000	0.0016	1,769	2,445	0.13
中國平安保險(集團)股份有限公司 (2318)	40,000	0.0005	1,982	2,376	0.13
中國銀行股份有限公司 (3988)	400,000	0.0005	1,606	1,984	0.11
			21,967	25,120	1.38

於本年度，證券買賣業務錄得溢利減少33.2%至3,801,000港元(二零二五年：5,693,000港元)。出現減少主要歸因於(i)按公平價值計入損益之股權投資之公平價值淨收益減少至2,859,000港元(二零二五年：4,140,000港元)，其全部為未變現收益(二零二五年：244,000港元)，於本年度並無錄得已變現收益(二零二五年：3,896,000港元)及(ii)股息收入減少至925,000港元(二零二五年：1,493,000港元)。

## 或然負債

於二零二六年三月三十一日，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：70,000,000港元），作為一間附屬公司獲授一般信貸融資之抵押。於二零二六年三月三十一日，該附屬公司並無動用任何信貸融資的擔保額（二零二五年：無）。

## 資產抵押

於二零二六年三月三十一日，本集團賬面淨值合共99,286,000港元（二零二五年：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25,120,000港元（二零二五年：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88,893,000港元（二零二五年：78,620,000港元）之融資貸款。

於二零二六年三月三十一日，本集團並無動用任何融資貸款（二零二五年：無）。

## 流動資金及財政資源

本集團維持健康之財務狀況。於二零二六年三月三十一日，本集團之流動資產淨額為1,179,739,000港元（二零二五年：1,220,427,000港元）及本公司擁有人應佔權益為1,487,954,000港元（二零二五年：1,505,939,000港元）。

於二零二六年三月三十一日，本集團的現金及現金等價物（包括定期存款）總額增加至819,700,000港元（二零二五年：682,206,000港元）。現金及現金等價物（包括定期存款766,708,000港元（二零二五年：651,899,000港元））主要以港元、新加坡元及美元持有。

於本年度，本集團之一間間接非全資附屬公司易提款支付股息200,000,000港元（二零二五年：無）予其股東。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。

於二零二五年三月三十一日，本集團有應付中間控股公司HWHL款項80,000,000港元，其為無抵押、免息及須按要求償還。本集團已於本年度全數償還該應付HWHL之尚未償還結餘80,000,000港元。因此，於二零二六年三月三十一日，並無應付中間控股公司之結餘。

本集團實行嚴謹之成本控制措施，以監察日常行政及經營開支。管理層繼續以審慎方式審視本集團之財務資源，同時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狀況，董事信納有足夠資源支持其持續經營及發展。

## 資本負債比率

於二零二六年三月三十一日，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0.0%（少於0.1%）（二零二五年：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使物業交易減少，進而限制旗下按揭貸款組合之增長。物業價格下跌亦會使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，並按需要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，以減輕違約損失。於進行此等交易之前，不管其為新交易還是重續交易，本集團會進行盡職審查，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），以根據具體貸款與估值比率及貸款金額批准及授出貸款產品。本集團持續監察物業市場及其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，並確定無發現影響放債業務運作的重大問題。

本集團密切監察客戶還款情況，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，以收回違約債項。本集團定期評估債務的可收回性，包括應收租賃款、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確認足夠之減值撥備。

### 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。本集團透過將投資組合多元化至不同行業，並專注於高流動性的藍籌證券，以管理此風險。本集團定期對投資組合表現進行檢討，並根據市場狀況及內部風險限制監察價格變動。本集團會按需要考慮採取適當行動，包括再平衡有關組合或出售證券，以儘量減低有關風險。

### 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。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，並將考慮就重大風險實行對沖(如有需要)。

### 僱員及薪酬

於二零二六年三月三十一日，本集團合共有員工30名(二零二五年：32名)，包括執行董事，但不包括獨立非執行董事。於本年度錄得僱員福利開支(包括董事酬金)21,707,000港元(二零二五年：22,629,000港元)。員工及董事之薪酬福利乃參考市場狀況、個人表現及本集團之表現而定期檢討。本集團提供之福利包括加薪、強制性公積金計劃、醫療保險及酌情花紅。本集團透過外部研討會提供職業培訓，並維持津貼計劃，以提高員工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

於本年度，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。

## 暫停辦理股東登記

本公司謹訂於二零二六年九月十六日(星期三)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。為確定出席股東週年大會及於會上表決之權利，本公司將由二零二六年九月十一日(星期五)至二零二六年九月十六日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，於此期間，本公司將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有於二零二六年九月十六日(星期三)名列本公司股東名冊之本公司股份持有人均有權出席股東週年大會，並於會上投票。為符合出席股東週年大會及於會上表決之資格，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二六年九月十日(星期四)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓進行登記。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購買、贖回或出售本公司之任何上市證券。

## 企業管治

本公司於本年度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(「企業管治守則」)內所載之所有守則條文，惟下文所解釋偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。由二零一二年三月二日起，本公司並無正式設立行政總裁之職位。於本年度，董事會主席黃偉傑先生領導董事會。本集團業務的日常運作由執行董事集體處理。董事會認為，儘管並無行政總裁，惟董事會的運作已確保權力和授權分佈均衡，董事會由經驗豐富的人士組成，彼等會不時會面討論影響本集團營運之事宜。由於各董事之責任有清楚區分，因此，行政總裁之空缺對本集團之營運並無產生任何重大影響。上述架構會定期檢討，以確保設有良好的企業管治。

## 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，彼等均確認於本年度已遵守標準守則所載之規定準則。

本公司亦要求因其職務或僱員關係而可能會管有關於本公司或其證券之內幕消息的本公司有關僱員遵守標準守則。經作出合理查詢後，本公司並無發現有關僱員不遵守標準守則之事件。

## 審核委員會

本公司之審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即張鎮國先生、關啟健先生、何友明先生及黃卓雄先生。審核委員會已審閱本集團本年度之綜合財務報表，包括本集團所採用之會計原則及常規，並已討論內部監控、風險管理及財務報告事宜。

## 本公司核數師之工作範圍

本公司核數師安永會計師事務所已同意本初步公告內所載本集團本年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表以及相關附註的數字與本集團本年度綜合財務報表內所載金額一致。安永會計師事務所就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證業務準則進行之鑒證工作，因此，安永會計師事務所並無就本初步公告發表鑒證。

承董事會命  
新世紀集團香港有限公司  
主席  
黃偉傑

香港，二零二六年六月十六日

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。