

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。

 **CENTURY LEGEND (HOLDINGS) LIMITED**
世紀建業(集團)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00079)

截至二零二三年十二月三十一日止年度末期業績

世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二二年十二月三十一日止年度之比較數字，茲列如下：

綜合全面收入報表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益	3	53,037	36,381
收益成本		(31,326)	(18,920)
毛利		21,711	17,461
其他收入	3	4,491	13,438
按公平值計入損益之財務資產之 公平值虧損		(11,560)	(11,410)
投資物業之公平值虧損		(4,700)	(2,800)
行政開支		(29,849)	(36,369)
使用權資產之減值虧損		(1,508)	(1,993)
出售一間附屬公司之虧損		(900)	-
融資成本	5	(10,814)	(5,570)
除所得稅前虧損	6	(33,129)	(27,243)
所得稅抵免/(開支)	7	4,229	(90)
本年度虧損		(28,900)	(27,333)

* 僅供識別

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
--	---------------	---------------

其他全面收入

其後將不會重新分類至損益之項目：

按公平值計入其他全面收入之股本工具之
公平值變動

<u>446</u>	<u>(19)</u>
------------	-------------

本年度其他全面收入

<u>446</u>	<u>(19)</u>
------------	-------------

本年度全面收入總額

<u>(28,454)</u>	<u>(27,352)</u>
-----------------	-----------------

以下各項應佔本年度虧損：

本公司擁有人

(28,736)	(27,266)
----------	----------

非控股權益

<u>(164)</u>	<u>(67)</u>
--------------	-------------

<u>(28,900)</u>	<u>(27,333)</u>
-----------------	-----------------

以下各項應佔本年度全面收入總額：

本公司擁有人

(28,290)	(27,285)
----------	----------

非控股權益

<u>(164)</u>	<u>(67)</u>
--------------	-------------

<u>(28,454)</u>	<u>(27,352)</u>
-----------------	-----------------

每股虧損

9

港仙

港仙

— 基本

(8.81)	(8.36)
--------	--------

— 攤薄

<u>(8.81)</u>	<u>(8.36)</u>
---------------	---------------

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		227,209	226,534
投資物業		114,300	128,200
無形資產		2,100	2,100
按公平值計入其他全面收入之財務資產		807	5,007
遞延稅項資產		722	449
		<u>345,138</u>	<u>362,290</u>
流動資產			
存貨		83	150
按公平值計入損益之財務資產	10	51,098	58,940
其他應收賬款、按金及預付款項	11	9,728	7,999
應收非控股權益款項		10	10
已抵押銀行存款		–	86,248
現金及銀行結餘		11,690	15,088
		<u>72,609</u>	<u>168,435</u>
流動負債			
營業應付賬款	12	80	328
其他應付賬款及應計款項		6,184	7,797
應付股東款項		15,378	15,000
合約負債		124	70
租賃負債		9,571	5,558
銀行借貸(有抵押)		122,114	201,181
		<u>153,451</u>	<u>229,934</u>
流動負債淨額		<u>(80,842)</u>	<u>(61,499)</u>
總資產減流動負債		<u>264,296</u>	<u>300,791</u>

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,796	5,460
銀行借貸(有抵押)	7,289	7,710
遞延稅項負債	2,737	6,693
	<u>11,822</u>	<u>19,863</u>
資產淨額	<u>252,474</u>	<u>280,928</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	187,143	215,433
	<u>252,358</u>	<u>280,648</u>
本公司擁有人應佔權益	252,358	280,648
非控股權益	116	280
	<u>252,474</u>	<u>280,928</u>
權益總額	<u>252,474</u>	<u>280,928</u>

附註：

1. 一般資料

本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。

綜合財務報表以本公司之功能貨幣港幣(「港幣」)呈列。除另有註明外，所有金額均四捨五入至最接近之千位數(「港幣千元」)。

除投資物業及若干金融工具以公平值呈列外，綜合財務報表已按歷史成本基準編製。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則—於二零二三年一月一日生效

於本年度，本集團已首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋，其於本集團由二零二三年一月一日開始之年度期間之財務報表生效：

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策的披露
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革—支柱二模型規則
香港財務報告準則第17號	保險合約

除下文披露者外，採納上述於本報告期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無任何重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂，會計政策披露

香港會計準則第1號之修訂要求公司於財務報表中披露重要會計政策資料，而非其重大會計政策，並就決定應予披露的會計政策提供額外的指引。香港財務報告準則實務報告第2號之修訂就重要性概念應用於會計政策披露之方式提供指引。

該等修訂對本集團會計政策的披露構成影響，但對本集團綜合財務報表內任何項目之計量、確認或呈列並無影響。

(b) 香港會計師公會就取消香港強積金與長期服務金抵銷機制之會計方法發出新指引

於二零二二年六月，《二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)已頒佈。修訂條例取消使用強制性公積金(「強積金」)計劃項下僱主強制性供款產生之累計權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長期服務金」)之安排(「取消安排」)。其後，香港特別行政區(「香港特別行政區」)政府已宣佈，取消安排將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。

以下主要變動將於過渡日期起生效：

- 僱主強制性強積金供款所產生的累計權益不可用作抵銷於過渡日期後受僱期間之長期服務金／遣散費。
- 過渡前之長期服務金／遣散費以緊接過渡日期前最後一個月的薪金計算，而並非以終止受僱當日之薪金計算。

由於抵銷僱主強積金供款及其長期服務金責任以及取消安排產生的影響之會計處理相當複雜，香港會計師公會於二零二三年七月發佈《香港取消強積金與長期服務金抵銷機制的會計影響》(「該指引」)，為抵銷機制及取消安排的會計處理提供指引。

董事認為，本集團根據強積金與長期服務金抵銷機制預期將獲抵銷的長期服務金責任於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度被認為並不重要，且應用該指引對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

(c) 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則的以下詮釋或修訂可能與本集團的綜合財務報表有關，其已頒佈但未生效，且未獲本集團提早採納。

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」) ¹
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」) ¹
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對含有按要求償還條款的定期貸款的分類 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

董事預期所有相關公佈事項將於本集團於公佈事項生效日期後首個期間的會計政策中採納。董事現正評估香港財務報告準則之該等詮釋及修訂於應用首年對本集團業績及財務狀況的潛在影響。董事認為，香港財務報告準則之該等已頒佈但尚未生效之詮釋及修訂不大可能於應用時對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收益及其他收入

本集團主營業務於年內確認之收益如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益		
提供髮型設計服務及相關產品銷售	15,832	15,085
證券投資	2,935	3,018
旅店及款待服務收入	31,393	14,437
來自投資物業之租金總收入	2,796	3,821
來自借貸之利息收入	81	20
	<u>53,037</u>	<u>36,381</u>
其他收入		
銀行利息收入	2,512	1,987
來自按公平值計入其他全面收入分類 為財務資產的上市投資之股息收入	259	273
匯兌收益	992	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	7,462
政府補貼(附註)	-	2,266
雜項收入	728	1,450
	<u>4,491</u>	<u>13,438</u>

附註：於二零二二年，政府補貼中的港幣911,000元為香港特別行政區政府的防疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)用作本集團支付僱員薪金的補貼。根據保就業計劃，本集團已承諾使用該等補貼作為薪金開支，並在限定時間內不會將僱員總人數減少至規定水平以下。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度已遵守保就業計劃所載列之規定。

4. 分部資料

根據定期呈報予本集團執行董事以供彼等決定本集團業務組成部分之資源分配以及檢討該等部分表現之內部財務資料，本集團已識別其經營分部並編製分部資料。內部呈報予執行董事(主要營運決策者)之業務組成部分乃根據本集團主要產品及服務線釐定。本集團現時分為以下六個經營分部：

- 髮型設計 – 在香港提供髮型設計及相關服務以及產品銷售
- 借貸 – 在香港提供商業及私人貸款
- 物業投資 – 投資位於澳門及香港之商業及住宅物業以獲取租金收入及潛在資本增值
- 證券投資 – 投資香港上市股本證券及香港股票掛鈎投資
- 旅店及款待服務 – 在香港提供旅店及款待服務
- 物業項目管理 – 提供物業相關項目管理服務

分部收益及業績

本集團按可呈報分部劃分之收益及業績之分析如下：

	分部收益		分部業績	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
髮型設計	15,832	15,085	(1,275)	(295)
借貸	81	20	1	(2)
物業投資	2,796	3,821	(10,539)	(7,076)
證券投資	2,935	3,018	(8,625)	(8,391)
旅店及款待服務	31,393	14,437	3,540	3,721
物業項目管理	–	–	8	(75)
	<u>53,037</u>	<u>36,381</u>	<u>(16,890)</u>	<u>(12,118)</u>
未分配收入			3,256	11,338
匯兌收益／(虧損)淨額			992	(7,735)
公司員工成本			(6,549)	(7,330)
其他公司及未分配開支			<u>(13,938)</u>	<u>(11,398)</u>
除所得稅前虧損			<u>(33,129)</u>	<u>(27,243)</u>

上述已呈報之收益指來自於外部客戶之收益。

分部業績指各分部賺取之溢利／所產生之虧損，並無計及中央行政成本分配。分部業績不包括按組合基準管理之資產產生之若干銀行利息收入、按公平值計入其他全面收入的財務資產之股息收入及匯兌收益／虧損淨額。分部業績亦不包括公司員工成本及其他公司以及未分配開支。此乃向執行董事呈報之方法，旨在分配資源以及評估分部表現。

分部資產及負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
分部資產		
髮型設計	4,895	10,129
借貸	2,255	2,157
物業投資	119,555	133,151
證券投資	52,233	58,953
旅店及款待服務	226,861	219,354
物業項目管理	18	19
分部資產總額	405,817	423,763
遞延稅項資產	722	449
按公平值計入其他全面收入之財務資產	807	5,007
已抵押銀行存款	-	86,248
短期銀行存款	4,000	3,000
其他公司及未分配資產	6,401	12,258
合併資產總額	417,747	530,725
分部負債		
髮型設計	5,863	8,860
借貸	17	10
物業投資	14,104	14,333
旅店及款待服務	37,517	34,120
物業項目管理	5	30
分部負債總額	57,506	57,353
遞延稅項負債	2,737	6,693
銀行借貸(有抵押)	87,895	164,819
其他公司及未分配負債	17,135	20,932
合併負債總額	165,273	249,797

就監察分部表現及分配各分部間資源而言：

- 一 所有資產均分配至可呈報分部(遞延稅項資產、按公平值計入其他全面收入之財務資產、按組合基準管理之已抵押銀行存款及短期銀行存款以及其他公司及未分配資產除外)；及
- 一 所有負債均分配至可呈報分部(遞延稅項負債及按組合基準管理之若干銀行借貸及其他公司及未分配負債除外)。

其他分部資料

	利息收入		投資物業之 公平值虧損		融資成本		出售一間 附屬公司之虧損		指定 非流動資產之添置		折舊	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
髮型設計	9	1	-	-	259	167	-	-	6	54	2,555	2,492
借貸	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業投資	3	1	(4,700)	(2,800)	441	303	(900)	-	10	-	164	167
旅店及款待服務	5	-	-	-	2,281	1,015	-	-	8,149	2,200	8,846	2,142
	<u>18</u>	<u>2</u>	<u>(4,700)</u>	<u>(2,800)</u>	<u>2,981</u>	<u>1,485</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>	<u>8,165</u>	<u>2,254</u>	<u>11,565</u>	<u>4,801</u>
未分配	<u>2,494</u>	<u>1,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,833</u>	<u>4,085</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9</u>	<u>2,331</u>	<u>509</u>	<u>1,713</u>
總計	<u>2,512</u>	<u>1,987</u>	<u>(4,700)</u>	<u>(2,800)</u>	<u>10,814</u>	<u>5,570</u>	<u>(900)</u>	<u>-</u>	<u>8,174</u>	<u>4,585</u>	<u>12,074</u>	<u>6,514</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，使用權資產減值虧損港幣1,339,000元(二零二二年：港幣1,264,000元)及港幣169,000元(二零二二年：港幣729,000元)分別於髮型設計分部以及證券投資及物業項目管理分部確認。

地區資料

指定非流動資產(即不包括財務資產之非流動資產)之地區位置乃根據資產實際所在位置劃分。客戶之地區位置乃根據獲提供服務或貨品付運之位置劃分。

以下為指定非流動資產之賬面值及來自外部客戶之收益之分析(按地區位置分析)。

	指定非流動資產		來自外部客戶之收益	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港(所在地)	263,439	274,510	51,441	33,934
澳門	80,170	82,324	1,596	2,447
	<u>343,609</u>	<u>356,834</u>	<u>53,037</u>	<u>36,381</u>

有關一名主要客戶的資料

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，概無個別客戶佔本集團收益比例達10%或以上。

分拆收益

下表按經營分部及收入確認時間分列客戶合約之收入。來自其他來源之收益則在下表進行分析。

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
客戶合約收益		
收益確認時間—隨時間		
髮型設計服務	15,277	14,440
旅店及款待服務	31,393	14,437
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下之產品銷售	555	645
來自其他來源之收益		
租金收入	2,796	3,821
借貸利息收入	81	20
證券投資	2,935	3,018
	<u>53,037</u>	<u>36,381</u>

5. 融資成本

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
銀行貸款利息開支	9,896	5,193
租賃負債利息開支	918	377
	<u>10,814</u>	<u>5,570</u>

6. 除所得稅前虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
除所得稅前虧損於扣除／(計入)下列項目後列賬：		
核數師酬金	550	724
折舊		
物業、廠房及設備	1,268	432
使用權資產：		
－租賃土地及樓宇(自有資產)	1,165	1,189
－租賃以供自用其他物業(租賃安排下)	9,641	4,893
匯兌(收益)／虧損淨額	(992)	7,735
僱員福利開支(包括董事薪酬)	23,981	22,725
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣356,000元 (二零二二年：港幣458,000元)	(2,440)	(3,363)
短期租賃開支	456	456

7. 所得稅抵免／(開支)

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅	-	-
遞延稅項抵免／(開支)	4,229	(90)
	<u>4,229</u>	<u>(90)</u>

本集團須繳交香港利得稅，就年內於香港產生的應課稅溢利按16.5%稅率計算。

由於本集團本年度及過往年度並無於香港及澳門產生任何估計應課稅溢利，故並無於財務報表作出香港利得稅及澳門利得稅撥備。

根據澳門稅務規則及規例，於澳門註冊成立及經營之附屬公司須按12%(二零二二年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

8. 股息

董事並不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(28,736)</u>	<u>(27,266)</u>
	千股	千股
普通股股數		
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	<u>326,077</u>	<u>326,077</u>

為計算截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損，概無作出調整，乃由於行使未行使購股權將對每股基本虧損具反攤薄影響。

10. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
持作買賣之上市股本投資，按公平值	<u>51,098</u>	<u>58,940</u>

按公平值計入損益之財務資產指按公平值計量持作買賣之上市股本投資。

11. 其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
其他應收賬款	1,868	859
預付款項	725	911
按金	4,290	4,158
應收貸款	<u>2,845</u>	<u>2,071</u>
	<u>9,728</u>	<u>7,999</u>

12. 營業應付賬款

於報告期末，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30日	64	243
31至60日	16	58
61至90日	<u>-</u>	<u>27</u>
	<u>80</u>	<u>328</u>

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

於回顧年度，本集團之淨虧損增加6%至約港幣28,900,000元，乃經扣除以下各項的影響：(i)毛利較二零二二年增加約港幣4,250,000元；(ii)於二零二二年錄得出售物業收益港幣7,462,000元，而於二零二三年則透過出售一間附屬公司而錄得物業出售虧損港幣900,000元；(iii)於二零二二年(而非二零二三年)收取政府補貼港幣2,266,000元；(iv)投資物業的公平值虧損較去年增加港幣1,900,000元；(v)於回顧年度錄得匯兌收益港幣992,000元，而於前一年則錄得未變現人民幣匯兌虧損港幣7,735,000元；(vi)於回顧年度錄得所得稅抵免港幣4,229,000元，而於前一年則錄得所得稅開支港幣90,000元；及(vii)融資成本較前一年增加港幣5,244,000元。

本集團於二零二三年的收入增加約46%至港幣53,037,000元，而毛利增加約24%至港幣21,711,000元。兩項增幅乃主要歸因於旅店及款待業務分部。

其他收入減少67%至港幣4,491,000元。此乃主要由於本年度並無錄得出售倉庫物業的收益港幣7,462,000元及政府補貼港幣2,266,000元(包括香港特別行政區政府的防疫基金項下保就業計劃用作本集團支付僱員前一年薪金的補貼)。減少總額部分被回顧年度之匯兌收益港幣992,000元抵銷。

由於香港銀行同業拆息率自二零二二年七月起逐步上升，故融資成本增加港幣5,244,000元。行政開支減少港幣6,520,000元至港幣29,849,000元，主要歸因於在二零二二年錄得人民幣存款未變現匯兌虧損港幣7,735,000元，而二零二三年則從缺。倘撇除未變現人民幣匯兌虧損，行政開支按年增加約4%，主要歸因於回顧年度新增的酒店業務產生額外行政開支。

於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產淨值為約港幣252,474,000元，而每股資產淨值為約港幣0.77元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣417,747,000元及港幣165,273,000元。

於二零二三年第一季，隨著COVID-19漸漸消失，經濟活動開始復甦。受境內旅遊以及大型會議及活動回歸所大力推動，香港及澳門的國內生產總值按年同比增長分別3.2%及80.5%。於年初，本集團的旅店及款待服務組合新增了一間新酒店，以把握旅遊業復甦的連鎖效應。因此，本集團於本年度的收益及毛利顯著增長。儘管如此，全球需求疲弱及貨幣狀況收緊的持續不利因素限制了旅遊業於疫情後全面反彈。

於年內，經濟復甦停滯不前，而消費者信心因不景氣的房地產市場帶來的負面財富效應而受到嚴重影響。物業價格(尤其是住宅二手市場價格)於持續高息的環境中呈現跌勢，美國於二零二二年三月至二零二三年七月期間共經歷11次加息，合共加息5.25%。截至年末，我們所有住宅投資物業均產生公平值虧損，在地域上澳門佔總估值虧損約43%。房地產行業呼籲澳門特別行政區政府全面取消降溫措施，以拯救脆弱的房地產市場。

於過去一年，經營開支的通脹壓力及高企利率為我們的獲利財務表現構成負面影響。由於所產生的利息開支超出所賺取的利息收入，因此以銀行存款抵押的部分銀行貸款已於銀行存款到期時償還，儘管如此，融資成本因資本成本高昂而於年內增加接近一倍。

整體而言，本財政年度於復甦路上面對重重挑戰，其中包括因港幣與強勢的美元掛鈎致使人民幣兌港幣轉弱，削弱了內地旅客(為到訪香港旅客的主要組成部分)的購買力。另一方面，北上至鄰近內地城市旅遊造成的消費流失亦對本地零售業構成威脅，並對其他行業亦產生影響。

物業投資業務

於回顧年度，香港及澳門投資物業之租金收入總額為港幣2,796,000元，與前一年相比減少約27%。此乃主要歸因於澳門一間零售店舖及一項太古城物業自二零二三年第二季起於其各自的租約被提早終止或到期後開始空置。若將租金收入總額與原投資成本進行比較，出租投資物業的回報率約為3%。於回顧年度，投資物業估值虧損為港幣4,700,000元，令分部虧損增加至港幣10,539,000元，且於二零二三年末投資物業之總估值下跌至港幣114,300,000元。

於香港，來自本集團位於上環的一間零售店舖以及位於太古城的住宅單位之租金收入總額減少約13%至港幣1,200,000元。將租金收入總額與原投資成本進行比較，投資收益率為約5%。租金收入減少乃主要由於在年內出售的一個太古城投資物業之租金收入丢失所致。

來自澳門物業的租金收入減少約35%至港幣1,596,000元，主要由於一間零售店舖的租約在二零二三年二月按租戶要求提早終止後開始空置。一個辦公室單位自疫情以來已空置大約三年。若將澳門物業的租金收入總額與原投資成本進行比較，所錄得之平均收益率為約3%。

本集團投資物業所在的香港及澳門房地產市場於二零二三年均面對眾多不利因素，包括境內旅遊業的反彈遜於預期及利率高企。該等因素導致大量投資者從市場中撤走。企業被迫首要節省成本而非擴充，同時住宅需求因借貸成本上升而受到抑制。於十二月，就一間空置接近十個月的澳門零售店舖簽訂兩年期的租約，租金僅為疫情前水平的一半。於香港，本集團於二零二三年第二季正值住宅物業價格開始錄得跌幅時透過公司轉讓出售一個太古城投資物業時錄得港幣900,000元的虧損。於回顧年度，並無收購投資物業。

目前，資本成本高企、持續的地緣政治緊張局勢以及隨著香港及澳門居民從性價比角度愈來愈頻密地跨境購物或用餐，預計此將於短期內阻礙經濟增長。然而，物業市場仍有望逐步復甦。於近期頒佈的二零二四年至二零二五年財政預算案中，香港特別行政區政府即時取消所有住宅樓宇的降溫措施及就物業按揭貸款提升最高貸款估值比率。於政策改變後，根據美聯物業的資料，於取消降溫政策後首五日的香港新房屋銷售較兩個月前增加十倍。於二手市場中，香港十大屋苑於過去一個週末的交易量躍升至超過一年的高位。澳門特別行政區政府於本年較早時亦實行類似舉措，以刺激低迷的物業市場。展望將來，利率的潛在下調及源於各種人才輸入計劃的需求對物業市場勢頭及我們的投資物業得以持續的資本增長而言為良好的跡象。物業市場復甦的時間及速度仍不確定，同時本集團將專注於吸引及挽留優質租戶以及確保獲得持續的租金收入。

髮型設計業務

本分部的營業額較二零二二年增加約5%至港幣15,832,000元，其中，服務收入的營業額增加6%，而產品銷售則下跌14%。與前一年的淨虧損港幣295,000元相比，分部淨虧損增加至港幣1,275,000元。此主要由於經扣除(i)收益增加，(ii)使用權資產減值虧損港幣1,339,000元，(iii)於前一年(但於回顧年度並無)收取政府補貼港幣377,000元，及(iv)使用權資產折舊及員工成本上升。

收益增加乃由於二零二二年的基數相對較低，當時髮型屋暫停營業約一個月以執行政府的防疫抗疫措施。事實上，收益於二零二三年下半年下降，乃由於為收入基礎貢獻重大金額的其中一名高級髮型師從本集團離職。產品銷售亦錄得跌勢，乃由於經濟復甦較預期慢，部分客戶可能已轉移至價格較低的頭髮產品。隨著勞工短缺及勞工成本一直上升(尤其是流失率高的學徒)，此情況持續影響我們的營運。

展望將來，本集團將繼續緊貼市場趨勢及探索新業務機會，並從現有及潛在客戶擴闊本集團的收益來源。我們的客戶群包括尋求優質頭髮護理服務的較高端中年人士。利用各種頭髮產品(包括處理因年紀或其他外部因素導致的脫髮問題)擴充駁髮服務將為彼等提供更多髮型選擇及幫助彼等重拾青春容顏。隨著業務策略持續演變及修訂以發展我們的現有業務，本集團將積極探索及開發每一項潛在獲利的業務，包括但不限於在機會出現時與髮製品行業的戰略夥伴合作。

旅店及款待服務業務

本分部的營業額增加117%至港幣31,393,000元，分部溢利為港幣3,540,000元。營業額增加乃主要歸因於兩間現有賓館及旅館的收入均有所增加，且油麻地一間有22間客房的酒店於今年一月加入我們的組合。上環賓館及北角旅館的營業額分別較去年增加76%及47%。上環賓館及北角旅館的平均房價均較二零二二年疫情期間分別增加73%及46%，且維持約90%的高入住率。由於新投入營運的油麻地酒店房價較高，較大的客房面積以及配有獨立休息區及小廚房，以上特色乃市場獨有，瞄準了家庭旅客這一細分市場。除了為分部帶來收入外，整體平均房價按年同比增加99%。分部溢利減少，主要由於回顧年度並無獲得二零二二年疫情期間獲得的政府補貼港幣943,600元。倘不計及港幣943,600元的政府補貼，分部溢利較二零二二年疫情年度增加27%。分部財政改善令人鼓舞，乃經計及(i)分部相關融資成本因利率高企而於兩個年度上升約125%，(ii)於回顧年度產生非常規維修及保養開支以修飾及升級部分房間的裝置及設備，及(iii)油麻地業務仍處於組建團隊和改進業務營運的起步階段，並未作出積極貢獻。

隨著中國邊境開放以及會議、貿易展覽及活動數目逐步增長，香港旅遊發展局(「旅發局」)宣佈與二零二二年僅六十萬人次相比，二零二三年全年共有三千四百萬人次旅客到訪香港。每日抵港旅客的平均數目亦反彈至疫情前水平超過50%。在統計學上而言，中國內地仍然為香港的最大來源市場，而東南亞市場的復甦則最為迅速。就旅遊目的而言，會議、獎勵旅遊與展覽(會展旅遊)旅客已復甦至疫情前約70%，其已超越休閒分部成為復甦最快的分部。此等增幅推動本業務分部中的入住率及平均房間出租率上升帶動收益增長。

於過去一年，旅發局集中於將香港與世界各地的旅客重新連繫及推動香港旅遊業穩定復甦。一系列的大型活動再次重回以增強本地的良好氛圍，並推廣「你好，香港」及「香港夜繽紛」等活動以振興旅遊業及消費。未來，旅發局將繼續利用最近期的全球旅遊趨勢及消費者需求，並於多個旅客來源市場進行針對性推廣以刺激旅客到訪香港的興趣。香港正準備迎接新一波中國大陸旅客，乃由於青島及西安近期獲納入個人遊計劃項下的合資格城市清單。儘管政府採取了所有有關舉措以推動旅遊業，鑒於迄今航班載客量仍遠遠未及疫情前的水平，款待業的復甦於短期內亦將受到航空業人手短缺、能源成本上升及旅遊成本高企所帶來的阻礙。眾多本地人士均花費於短途旅行前往熱門目的地(例如日本以及深圳及大灣區其他城市)，令本地宅度假的需求轉弱。令挑戰進一步加劇的是，眾多中國內地入境旅客選擇於香港渡過白天但不過夜，乃由於彼等意識到香港房價與中國內地房價的巨大差距。話雖如此，然而倘與羅馬、巴黎、倫敦、東京及紐約等全球門戶城市相比，香港房價仍然存在龐大的發展空間讓其攀升。此情況指出可能需要取得良好的平衡，以回應香港酒店於各種消費價位的競爭力、敏感度及吸引力，從而滿足中國內地及國際旅客的需求。

營運效率及推動收益增長將繼續為業務分部於二零二四年的首要任務。我們預見到未來實現增長將十分艱巨，乃由於市場從業者之間的競爭愈來愈激烈、消費者偏好一直改變及愈來愈多旅客偏好支持環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)的酒店。我們正處於一個不同類型旅客的年代，其中一類為更多知情及要求更高的旅客。作為酒店營運商，我們愈來愈意識到於業務中採納可持續發展及更廣泛的環境、社會及管治原則之重要性，並在我們的能力範圍內實施環境、社會及管治措施以展示我們對環境標準、能源及用水效率以及廢物管理的承諾。

證券投資

於二零二三年一月，香港股票市場於年內達致高峰，乃由於對重新開放的期望刺激了投資者氣氛。然而，由於各項因素，市場於年內餘下時間呈現跌勢。首先，美國地區銀行危機及聯儲局利率前景產生的不確定因素影響了市場信心。其後，對北京打壓科技行業、房地產持續低迷以及生產活動及消費放緩的關注進一步加劇了市場下跌。於二零二三年，恆生指數下跌了14%，而香港聯交所證券市場的市場成交量與去年同比下降約16%。香港股票市場為二零二三年表現最差的股票市場之一。就於年末持有的證券投資而言，回顧年度的公平值虧損增加1%至港幣11,560,000元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產為約港幣51,098,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣58,940,000元)。證券投資組合包括具有合理股息率及流動性高的香港藍籌股份及房託基金單位。於回顧年度，證券投資所得的股息收入錄得港幣2,935,000元。目前，香港股票資產被嚴重低估。根據國際標準，許多具有健康前景並提供具吸引力股息的股票之市盈率非常低。按照慣例，利率高企會對資產價格(包括證券)構成下行壓力。當中國及香港的營商環境改善以及利率下降時，本集團證券投資的價格最終將上升至反映其實質價值。

本集團於二零二三年十二月三十一日持有之重大投資(即賬面值超過本集團資產總值5%之投資)如下：

公司名稱/ (股份代號)	所持股份 數目	所持股份佔 該公司/ 投資已發行 股本總額之 概約百分比 %	投資成本/ 收購成本 港幣千元	截至	截至	於 二零二三年 十二月 三十一日 本集團 資產總值之 概約百分比 %	佔於 二零二三年 十二月 三十一日 本集團 資產總值之 概約百分比 %
				二零二三年 十二月 三十一日 止年度之 股息收入 港幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 止年度之 公平值虧損 港幣千元		
領展房地產投資 信託基金(823)	846,117	0.033%	71,220	2,095	(9,533)	37,102	8.9%

附註1：領展房地產投資信託基金為以香港為基地之房地產投資信託(領展房產基金)。領展房產基金的投資目標為實現可持續增長並為其單位持有人創造長遠價值。其投資及管理多元化的物業組合，包括由中國一線城市(北京、上海)、大灣區(香港、廣州及深圳)至新加坡、英國倫敦及澳洲悉尼及墨爾本的零售設施、停車場、辦公室及物流中心。

附註2：於二零二三年度，本集團以供股認購方式收購141,019個單位。

附註3：本集團將持有該投資以獲取股息收入，並將於每單位售價升至合理水平時減少投資。

物業項目管理業務

於回顧年度並無錄得收入，亦無已完工或進行中的項目，乃由於在十分低迷的物業市場中未能從新住宅買家獲得裝修項目。於二零二三年撇減去年超額撥備的專業開支後，分部錄得港幣8,000元的溢利。

隨著經濟及物業市場進一步復甦，我們致力透過尋求與本地知名建築師/室內設計師合作以發掘更多新項目，以復興本業務分部。

其他業務分部

本集團透過本公司間接全資附屬公司世紀建業融資有限公司(「世紀建業融資」)從事借貸業務。該公司根據放債人條例持有放債人牌照，可於香港從事借貸業務。於回顧年度，放債業務錄得營業額港幣81,000元，而分部溢利則為港幣1,000元。

於二零二三年，世紀建業融資訂立三筆合共為數港幣2,560,000元的無抵押個人貸款，當中，港幣2,000,000元為一筆於到期後重續的貸款，而借款人於重續後已償還港幣300,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就未償還應收貸款產生任何減值。

我們預期該分部的營運規模很小，服務的客戶一般基於轉介性質，並經仔細考慮信貸風險。管理層已制定建立內部監控系統的基本政策。本集團將採取審慎方法以及就貸款組合的組成及向各客戶收取的貸款利率定期檢討，以最大化借貸業務的回報及分散信貸風險。借貸業務的資金來自本集團的內部資源。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零二三年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣11,690,000元，而流動負債淨額則為港幣80,842,000元。本集團於二零二三年十二月三十一日之流動比率(以流動資產除以流動負債計算)約為0.47倍(二零二二年十二月三十一日：0.73倍)。

本集團之買賣主要以港幣計值。董事認為，本集團面對的匯率波動微乎其微。

年內，本集團若干物業、廠房及設備以及若干投資物業已抵押予兩家銀行以取得約港幣129,403,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。

II. 本集團之資本架構

於二零二三年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣252,474,000元，定息負債為港幣11,367,000元、浮息負債為港幣129,403,000元及免息負債為港幣24,503,000元，分別佔本集團總股本權益5%、51%及10%。於二零二三年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按長期貸款總額與股東權益總額之比例計算)為約4%(二零二二年十二月三十一日：5%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團以代價港幣8,300,000元出售一間持有太古城投資物業之全資附屬公司，並錄得出售虧損港幣900,000元。

IV. 僱傭資料

於二零二三年十二月三十一日，本集團合共聘用約44名(二零二二年：45名)僱員。本集團之薪酬政策乃根據個別員工之表現制定，並在市場上具有競爭力。截至二零二三年十二月三十一日止年度，總員工成本(不包括董事薪酬)約為港幣13,005,000元(二零二二年：港幣11,710,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年：無)。

VI. 股息政策

董事會於考慮宣派及派付股息時，需考量公司營運及發展的潛在機會和風險及評估各種因素，不論是財務上或營運上、內部或外部、過去或未來、微觀經濟或宏觀經濟等因素。董事會全權酌情派付股息。董事會可決定派付股息的頻率，並進一步宣派或建議任何特別分派。股息可以現金或以股代息或董事會認為合適的其他方式宣派或派付。股息派付亦須遵守適用法例及法規，包括百慕達法例及本公司細則。董事會將不時進行監察及檢討，概不保證將於任何指定期間派付任何特定金額的股息。董事會在必要的時候將會討論對本政策的修訂。

前景

地緣政治緊張局勢及經濟增長勢頭弱化於二零二四年將繼續影響全球市場。宏觀經濟面臨不確定性，包括俄羅斯及烏克蘭之間持續且未解決的戰事及於二零二三年十月爆發的以色列—哈馬斯戰爭。後者導致出現人道主義危機，世界各地均出現了要求停火的抗議活動。這場衝突推測有可能擴大及升級為一場區域範圍的衝突，導致區域貿易減少、能源成本上升及消費者保障減少，從而使全球經濟暴跌。全球而言，二零二四年為歷史上最大的選舉年，經濟將被全球政治面對的不確定性所牽引，並可能持續一整年。與此同時，結構性問題繼續影響中國的經濟，美國及歐盟的反傾銷調查及關稅干擾了貿易，北京已意識到產能過剩為於二零二四年將面對的主要挑戰。然而，中國政府最近加快推出刺激計劃，並將二零二四年的國內生產總值增長目標設定為約5%，有關目標被視為必要及可行。

於國內，資本市場於二零二三年疲弱，乃主要歸因於利率大幅上升及經濟復甦較預期慢。於本年年初，市場對聯儲局提前降息持樂觀態度，直至聯儲局主席鮑威爾在三月初重申，彼預計利率將於本年開始下調，但尚未能透露具體時間。於進行為期兩天的會議後，聯儲局於二零二四年三月二十日宣佈將利率維持於去年七月起的5.25%至5.5%不變，但表示仍預計今年將降息三次。因此，現在市場更廣泛的觀點是，於二零二四年下半年逐步下降前，利率經已見頂並將於目前穩定下來。雖然本年的降息速度仍然為市場的主要焦點，但目前的高利息支出將繼續拖累本集團的最終財務表現，掩蓋我們迎來業務營運的改善。

展望將來，在旅遊業持續復甦及政府持續刺激經濟的推動下，香港及澳門經濟預計將於二零二四年維持增長。香港財政司司長陳茂波於宣佈若干振興低迷房地產市場的措施以支持經濟時，稱彼預計香港經濟於本年將增長2.5%至3.5%。報道亦引用了澳門經濟財政司司長李偉農的發言，彼稱澳門國內生產總值於二零二四年的增長將達約10%，相當於恢復至二零一九年水平約90%。於兩個城市各自的二零二四年施政報告中，在振興本地經濟及改善民生的各項財政措施中，均十分強調促進香港及澳門的旅遊業。於二零二四年上半年，香港將會舉辦超過八十場不同主題及類型的大型活動，並於未來三年將會投入港幣一億元以用於推廣大型活動。其中一個亮點為香港、廣東省及澳門將於二零一五年聯合舉辦第十五屆全運會。同樣地，澳門特別行政區政府於本年將估計斥資二億三仟五百萬澳門元，透過路演及資助澳門機票於海外目的地積極推廣澳門，以吸引國際遊客到訪澳門。此外，基建的持續發展將改善休閒及旅遊遊客進入澳門的途徑及於澳門內的活動。由於政府採取了為刺激旅遊業所實施的所有有關舉措，主觀願望本集團於香港的旅店及款待服務業務將受益於分部業績的改善，並為拓展澳門旅店及款待服務業務的可行性研究提供了數據支持。

香港及澳門的經濟有望及預期將於二零二四年逐步復甦，但宏觀環境狀況仍對復甦步伐構成不確定因素。本集團對市場前景抱持謹慎態度，並於加強現有業務的同時審慎探索新業務機會。透過全體僱員的努力，相信本集團將能克服當前艱難的經營環境。

企業社會責任

本集團一直致力成為港澳經營地區內為社區負責的成員。因此，每年管理層設定目標，通過積極參與各項社會服務達成關愛社區及保護環境的目的。未來本集團將繼續尋求創新及具意義投入的方式，推動僱員及聯繫人士，共建蓬勃活力社區。

於二零二三年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十六年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 連續九年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」
- 連續五段期間獲僱員再培訓局「人才企業嘉許計劃」中嘉許為「人才企業」
- 連續五段期間獲香港生產力促進局頒發的「社會資本動力」獎
- 自二零一八年一月起獲環境運動委員會認證為「香港綠色機構」
- 自二零二零年五月起獲香港提升快樂指數基金及香港生產力促進局認可為「開心企業」，致力發展企業關愛、智慧、堅毅不撓的精神和動力，為員工提供開心的工作環境
- 自二零一九年起獲環境運動委員會頒發推動環保不遺餘力及參與香港環境卓越大獎

本集團一向堅定地致力於承擔每個業務環節中的社會責任，有關我們年內相關方面活動的詳情，將於日後刊載於本公司網站上的「環境、社會及管治報告」內披露。

企業管治常規

董事會致力維持高水準之企業管治常規及業務道德，並深信這是維持及提升投資者信心以及盡量提高股東回報之必要因素。董事會不時審閱其企業管治常規，以符合持份者不斷提高的期望，遵守日益嚴格的監管要求，以及履行其對卓越企業管治之承諾。

於二零二三年內，除下文討論的若干不合規情況外，本公司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常規守則(「企管守則」)內所有守則條文。

企管守則規定，主席及行政總裁之職能須予以區分，且不應由同一人出任。曾昭武先生為本公司行政主席，而本公司並無委任行政總裁。行政總裁之職務由曾昭武先生履行。董事會相信，曾昭武先生熟悉本集團業務及具備所需之領導才能，能有效領導董事會進行討論，而彼繼續履行行政總裁之職務可確保董事會決策之效率及效益，因此符合本公司及股東的整體最佳利益。

根據守則條文C.1.6，獨立非執行董事應出席股東大會以對股東的意見有公正的了解。許人傑先生及吳斌全先生(為獨立非執行董事)因其他業務承擔而未能出席於二零二三年六月二日舉行的股東週年大會。同時，根據守則條文F.2.2，主席由於若干個人突發情況而未能出席於二零二三年六月二日舉行的股東週年大會。

審核委員會之審閱

審核委員會與本公司管理層已討論本集團所採納之會計原則及慣例及有關本集團內部審核、內部監控及財務報告事宜，以及審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期業績及綜合賬目。

審閱本末期業績公佈

本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團載於本公佈之截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收入報表及相關附註內所載之數字，與載列於本集團本年度經審核綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本公佈作出任何意見及核證結論。

購買、出售或贖回股份

本公司於年內並無贖回本身任何股份。本公司及其各附屬公司於年內亦無購買或出售本公司任何股份。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年六月三日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記處分處寶德隆證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之標準守則。於本公司查詢時，全體董事均確認彼等於回顧年度遵守標準守則所載之規定。

承董事會命
世紀建業(集團)有限公司
執行董事
朱明德

香港，二零二三年三月二十七日

於本公佈刊發日期，董事會包括七名董事，其中三名為執行董事，即曾昭武先生(行政主席)、曾昭婉女士及朱明德女士；以及四名獨立非執行董事，即許人傑先生、劉沛榮先生、何婷媚女士及吳斌全先生。