

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)

截至二零二零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」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一九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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 (經重列) 港幣千元
收益	3	35,348	31,023
收益成本		<u>(23,092)</u>	<u>(12,729)</u>
毛利		12,256	18,294
其他收入	4	11,426	5,238
按公平值計入損益之財務資產之 公平值虧損		(12,813)	(12,102)
投資物業之公平值收益		-	10,000
出售投資物業之收益		-	800
行政開支		(28,898)	(36,287)
融資成本	6	<u>(5,318)</u>	<u>(6,816)</u>
除所得稅前虧損	7	(23,347)	(20,873)
所得稅開支	8	<u>(2,391)</u>	<u>(907)</u>
本年度虧損		<u>(25,738)</u>	<u>(21,780)</u>

* 僅供識別

	二零二零年	二零一九年
	(經重列)	(經重列)
附註	港幣千元	港幣千元
其他全面收入		
期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>(1,620)</u>	<u>461</u>
本年度其他全面收入	<u>(1,620)</u>	<u>461</u>
本年度全面收入總額	<u>(27,358)</u>	<u>(21,319)</u>
以下各項應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	(24,063)	(21,234)
非控股權益	<u>(1,675)</u>	<u>(546)</u>
	<u>(25,738)</u>	<u>(21,780)</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	(25,683)	(20,773)
非控股權益	<u>(1,675)</u>	<u>(546)</u>
	<u>(27,358)</u>	<u>(21,319)</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	10	
— 基本	(7.38)	(6.63)
— 攤薄	<u>(7.38)</u>	<u>(6.63)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		240,742	232,299
投資物業		130,100	130,100
按公平值計入其他全面收入之財務資產		4,446	9,298
		<u>375,288</u>	<u>371,697</u>
流動資產			
存貨		83	85
按公平值計入損益之財務資產	11	69,946	88,836
營業及其他應收賬款、按金及預付款項	12	8,177	4,087
應收非控股權益款項		10	10
可收回稅項		–	32
已抵押銀行存款		92,469	86,062
現金及銀行結餘		26,325	21,866
		<u>197,010</u>	<u>200,978</u>
流動負債			
營業應付賬款	13	189	137
其他應付賬款及應計款項		5,289	5,155
應付一名股東款項		15,000	–
合約負債		45	450
應付非控股權益款項		2	2
租賃負債		8,935	4,419
銀行借貸(有抵押)		195,806	196,950
		<u>225,266</u>	<u>207,113</u>
流動負債淨額		<u>(28,256)</u>	<u>(6,135)</u>
總資產減流動負債		<u>347,032</u>	<u>365,562</u>

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	9,803	2,955
銀行借貸(有抵押)	8,565	8,987
遞延稅項負債	6,652	4,250
	<u>25,020</u>	<u>16,192</u>
資產淨額	<u>322,012</u>	<u>349,370</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	254,629	280,312
	<u>319,844</u>	<u>345,527</u>
本公司擁有人應佔權益	319,844	345,527
非控股權益	2,168	3,843
	<u>322,012</u>	<u>349,370</u>
權益總額	<u>322,012</u>	<u>349,370</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。綜合財務報表亦已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」)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於綜合全面收入報表內就髮型設計服務持有租賃物業的折舊已從行政開支重新分類為收益成本。本集團認為，隨著本集團旅店及款待服務的發展，以現行方式呈列本集團業績更為適合。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收入報表中的比較金額已重新呈列。

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. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

(a) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則—於二零二零年一月一日生效

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，其與本集團由二零二零年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革

除香港財務報告準則第3號之修訂外，此等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團本期間或過往期間之業績及財務狀況及／或會計政策並無任何重大影響。採納香港財務報告準則第3號之修訂的影響概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂業務的定義

該修訂闡明業務之定義並引入選擇性集中度測試，以允許就所收購之一組活動及資產是否構成業務進行簡化評估。每項交易均可選擇進行集中度測試。倘所收購總資產之公平值大致上全數集中於單一可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。倘符合集中度測試，則釐定該組活動及資產並非業務。倘集中度測試失敗，則根據業務要素進一步評估所收購之一組活動及資產。

本集團選擇追溯應用該修訂至收購日期為二零二零年一月一日或之後的收購事項。

(b) 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表有關，為已頒佈但未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

香港會計準則第1號之修訂 香港詮釋第5號(二零二零年)	負債的流動或非流動分類 ⁵ 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 ⁵
香港會計準則第16號之修訂 香港會計準則第37號之修訂 香港財務報告準則第3號之修訂 香港財務報告準則第16號之修訂 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9號 及香港財務報告準則第16號之修訂 二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	作擬定用途前的所得款項 ³ 虧損合約—合約履行的成本 ³ 對概念架構的提述 ⁴ COVID-19相關租金寬減 ¹ 利率基準改革—第二階段 ² 香港財務報告準則第9號之修訂金融工具及 香港財務報告準則第16號之修訂租賃 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 適用於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始之日或之後的業務合併

⁵ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司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開始首個期間的會計政策中採納。

香港會計準則第1號之修訂負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5號(二零二零年)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

該等修訂闡明，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利，並訂明分類不受有關實體是否會行使其延遲清償負債的權利的預期影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。該等修訂亦引入「結算」的定義，以明確結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予對手方。

香港詮釋第5號(二零二零年)已因二零二零年八月頒佈的香港會計準則第1號之修訂而作出修訂。經修訂香港詮釋第5號(二零二零年)更新了詮釋中的措辭，以與香港會計準則第1號之修訂一致，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

本公司董事預期，日後應用該等修訂及修改將不會對財務報表造成影響。

香港會計準則第16號之修訂作擬定用途前的所得款項

該等修訂禁止從物業、廠房及設備之任何項目成本中扣除於資產達到管理層所擬定營運方式之必要位置及條件過程中所產生之任何出售項目所得款項。反之，出售相關項目之所得款項及該等項目之生產成本須於損益中確認。

本公司董事現正評估影響，但彼等認為應用該等修訂對本集團綜合財務報表將無重大影響。

香港會計準則第37號之修訂虧損合約—合約履行的成本

該等修訂訂明合約之「履行成本」包括「與合約直接相關之成本」。與合約直接相關之成本為履行合約之增量成本(如直接勞工及材料)，或與履行合約直接相關之其他成本分配(如用於履行合約之物業、廠房及設備項目之折舊支出分配)。

本公司董事現正評估影響，但彼等認為應用該等修訂對本集團綜合財務報表將無重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂對概念架構的提述

該等修訂更新香港財務報告準則第3號之提述，以經修訂二零一八年財務報告概念架構取代二零一零年所頒佈之版本。該等修訂在香港財務報告準則第3號中增添一項有關香港會計準則第37號範圍內義務之規定，收購人應用香港會計準則第37號以釐定於收購日期有否因過往事件而導致之現有義務。就香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號徵費範圍內之徵費而言，收購人應用香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號以釐定導致支付徵費責任之事件有否於收購日期前發生。該等修訂亦增添一項明確聲明，收購人不會確認於業務合併中所收購之或然資產。

本公司董事預期，日後應用該等修訂將不會對財務報表造成影響。

香港財務報告準則第16號之修訂COVID-19相關租金寬減

香港財務報告準則第16號已經修訂，透過在香港財務報告準則第16號加入一項額外可行權宜方法，允許實體選擇不將租金寬減入賬為租賃修改，就因COVID-19疫情而產生之租金寬減之會計處理向承租人提供可行權宜方法。該可行權宜方法僅適用於因COVID-19疫情直接引致且符合以下所有條件之租金寬減：

- (a) 租賃付款之變動導致租賃代價有所修改，而經修改之代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；
- (b) 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之付款；及
- (c) 租賃之其他條款及條件並無實質變動。

符合上述標準之租金寬減可按照該可行權宜方法入賬，即承租人無需評估租金寬減是否符合租賃修訂之定義。承租人應運用香港財務報告準則第16號之其他規定對租金寬減進行會計處理。

倘將租金寬減列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將錄作使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金寬減的事件或條件發生的期間於損益中反映。

本公司董事預期，日後應用該等修訂將不會對財務報表造成影響。

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9號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革—第二階段

該等修訂解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率代替舊有利率基準時可能影響財務報告之事宜。該等修訂對於二零一九年十一月頒佈之修訂進行補充，內容有關：(a) 合約現金流量之變動，而實體毋須就改革要求之變動終止確認或調整金融工具之賬面值，而是更新實際利率以反映替代基準利率之變動；(b) 對沖會計處理，倘對沖符合其他對沖會計條件，則實體毋須僅因其作出改革所要求之變動而中止處理其對沖會計；及(c) 披露，實體將被要求披露有關改革產生之新風險以及其如何管理過渡至替代基準利率之資料。

本公司董事預期，日後應用該等修訂將不會對財務報表造成影響。

香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進

年度改進對數項準則進行修訂，當中包括：

- 香港財務報告準則第9號，其釐清於評估是否終止確認金融負債時，香港財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括之費用，並闡述當中僅包括實體與貸款人之間已支付或收取之費用(包括實體或貸款人代表其他人士支付或收取之費用)。
- 香港財務報告準則第16號，其修訂第13項範例，刪除有關出租人補償租賃物業裝修之說明，以解決該範例中因租賃優惠之說明方式而可能產生有關租賃優惠處理之任何潛在混淆。

本公司董事預期，日後應用該等修訂將不會對財務報表造成影響。

3. 收益

年內，來自本集團主營業務之已確認收益如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
提供髮型設計服務及相關產品銷售	15,236	18,120
證券投資	2,969	3,688
旅店及款待服務收入	8,976	118
來自投資物業之租金總收入	4,257	9,097
來自借貸之利息收入	2	—
來自物業管理項目之服務收入	3,908	—
	<u>35,348</u>	<u>31,023</u>

4. 其他收入

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行利息收入	2,300	3,515
來自按公平值計入其他全面收入(「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	193	613
雜項收入	1,219	1,110
政府補貼(附註)	2,167	-
匯兌收益	5,547	-
	11,426	5,238

附註：政府補助其中金額港幣1,542,000元(二零一九年：無)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助。根據保就業計劃，本集團已承諾使用該等補助作為薪金開支，並在限定時間內不將僱員總人數減少至規定水平以下。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度已履行有關保就業計劃之規定。

5. 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份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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
髮型設計	15,236	18,120	(22)	(964)
借貸	2	-	(19)	(28)
物業投資	4,257	9,097	(4,161)	1,948
證券投資	2,969	3,688	(9,845)	(8,415)
旅店及款待服務	8,976	118	(1,869)	65
物業項目管理	3,908	-	84	-
	<u>35,348</u>	<u>31,023</u>	<u>(15,832)</u>	<u>(7,394)</u>
未分配收入			4,560	4,051
匯兌收益／(虧損)淨額			5,547	(4,375)
公司員工成本			(7,434)	(8,154)
其他公司及未分配開支			<u>(10,188)</u>	<u>(5,001)</u>
除所得稅前虧損			<u>(23,347)</u>	<u>(20,873)</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。分部業績不包括若干銀行利息收入、按公平值計入其他全面收入的財務資產之股息收入、匯兌收益／(虧損)淨額及按組合基準管理之資產產生之金融工具之公平值變動。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

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
分部資產		
髮型設計	9,876	11,741
借貸	66	95
物業投資	135,813	140,147
證券投資	71,784	89,271
旅店及款待服務	230,722	217,828
物業項目管理	322	—
分部資產總額	448,583	459,082
按公平值計入其他全面收入之財務資產	4,446	9,298
已抵押銀行存款	92,469	86,062
短期銀行存款	2,361	—
其他公司及未分配資產	24,439	18,233
合併資產總額	572,298	572,675
分部負債		
髮型設計	5,561	7,270
借貸	23	23
物業投資	15,865	53,077
旅店及款待服務	46,858	160
物業項目管理	241	—
分部負債總額	68,548	60,530
遞延稅項負債	6,652	4,250
銀行借貸	155,120	155,120
其他公司及未分配負債	19,966	3,405
合併負債總額	250,286	223,305

就監察分部表現及分配各分部間資源而言：

- 所有資產均分配至可呈報分部(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
- 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		投資物業之公平值收益		融資成本		指定非流動資產之添置		折舊	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元								
髮型設計	-	1	-	-	251	355	41	10,532	3,279	3,764
物業投資	1	1,064	-	10,000	327	6,269	-	-	170	210
旅店及款待服務	-	-	-	-	1,289	-	13,620	-	4,004	-
	1	1,065	-	10,000	1,867	6,624	13,661	10,532	7,453	3,974
未分配	2,299	2,450	-	-	3,451	192	73	21	1,627	1,878
總計	2,300	3,515	-	10,000	5,318	6,816	13,734	10,553	9,080	5,852

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港(所在地)	285,382	275,969	32,404	28,222
澳門	85,460	86,430	2,944	2,801
	370,842	362,399	35,348	31,023

有關一名主要客戶的資料

於截至二零二零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。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團物業投資分部之一名客戶之收益為港幣4,700,000元，佔本集團收益比例逾10%。

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。

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	14,402	17,657
旅店及款待服務	8,976	118
物業項目管理服務	3,908	—
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下產品銷售	834	463
來自其他來源之收益		
租金收入	4,257	9,097
借貸利息收入	2	—
證券投資	2,969	3,688
	35,348	31,023

6. 融資成本

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
銀行貸款利息開支	4,562	6,289
租賃負債利息開支	756	527
	5,318	6,816

7. 除所得稅前虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	600	530
折舊		
物業、廠房及設備	795	604
使用權資產：		
－租賃土地及樓宇(自有資產)	1,201	199
－租賃以供自用其他物業(租賃安排下)	7,084	4,908
－汽車(租賃安排下)	–	141
僱員福利開支	22,496	21,331
匯兌(收益)／虧損淨額	(5,547)	4,375
撤銷物業、廠房及設備	6	16
出售物業、廠房及設備之收益	(5)	–
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣376,000元 (二零一九年：港幣528,000元)	(3,881)	(8,569)
短期租賃開支	456	456

8. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
－過往年度超額撥備	(11)	–
	(11)	–
遞延稅項	2,402	907
	2,391	907

本集團須繳交香港利得稅。香港利得稅就應課稅溢利按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%(二零一九年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

9. 股息

董事並不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

10. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(24,063)</u>	<u>(21,234)</u>
	二零二零年 千股	二零一九年 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>320,112</u>

為計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損，概無作出調整，因為行使未行使購股權將對每股基本虧損具反攤薄影響。

11. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
持作買賣之上市股本投資，按公平值	<u>69,946</u>	<u>88,836</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。

12. 營業及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
營業應收賬款	123	—
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>8,054</u>	<u>4,087</u>
	<u>8,177</u>	<u>4,087</u>

一般而言，因本集團的業務性質，概無向本集團客戶授出信貸期。

於報告期末，營業應收賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	1	—
31至60日	—	—
61至90日	10	—
多於90日	<u>112</u>	<u>—</u>
	<u>123</u>	<u>—</u>

由於根據歷史經驗判定信貸質素並無重大改變，故截至二零二零年十二月三十一日止年度並無計提虧損撥備(二零一九年：無)。本集團釐定就所有營業及其他應收賬款以及按金根據香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損模式並無造成重大財務影響。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

13. 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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30日	139	112
31至60日	<u>50</u>	<u>25</u>
	<u>189</u>	<u>137</u>

14. COVID-19之影響

COVID-19疫情於二零二零年一月爆發對本集團業務帶來一定影響。

本集團估計，COVID-19的影響程度取決於防疫措施以及疫情持續時間。鑒於COVID-19疫情形勢多變及存在不確定性，本集團會繼續密切關注COVID-19疫情發展，主動應對疫情對本集團營運及財務狀況的影響，倘發現任何重大財務影響，本公司將於本集團二零二一年的財務報表反映。

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

二零二零年，COVID-19疫情肆虐，全球主要經濟體受到沖擊，導致不少國家陷入衰退，更有國家陷入蕭條。國際貨幣基金估計，二零二零年全球經濟萎縮3.5%，為數十年以來最差的表現，但中國GDP於疫情期間仍錄得2.3%的理想增長。至於本集團業務所在的香港及澳門，兩地政府需處理權衡控制COVID-19疫情與保持經濟發展兩者的困難。儘管兩地政府推出多項刺激／紓困措施支援商界及市民，惟香港及澳門的GDP分別收縮6.1%及56.3%。我們眼見大大小小的企業遭遇困難，其中不少需要求存的資金。回顧COVID-19疫情席捲之際，本集團各項業務與其他企業無異，同樣受到負面影響，新訂業務計劃亦需暫停。

於回顧年內，本集團之純損增加18%至約港幣25,738,000元，扣除以下影響(i)於二零一九年投資物業之公平值收益及出售一項投資物業之收益合共港幣10,800,000元在二零二零年並無出現；(ii)於回顧年度之未變現人民幣匯兌收益為港幣5,547,000元，而於二零一九年之未變現人民幣匯兌虧損則為港幣4,375,000元；(iii)於回顧年度獲政府疫情補貼港幣2,167,000元；及(iv)調整遞延稅項資產導致於回顧年度之所得稅開支增加港幣2,402,000元。

由於本集團在二零一九年十二月開展的旅店及款待服務以及物業項目管理的業務分部已營運一個完整年度，本集團收益由二零一九年之港幣31,023,000元增加約14%至二零二零年約港幣35,348,000元。按行業參考，旅店及款待服務以及物業項目管理業務之利潤率較我們其他業務分部的為低，於二零二零年開展該兩項業務分部使我們的毛利下降33%至港幣12,256,000元。此外，為改善業務直接成本的財務呈報而進行的會計處理，使本集團就髮型設計服務以及旅店及款待服務業務持有租賃物業折舊以及旅店及款待業務員工成本由行政開支重新分類至收益成本生效，毛利率因而進一步下降。其他收入增加118%至港幣11,426,000元，其中包括

回顧年內利率相對較低使銀行利息收入減少港幣1,215,000元、獲授政府疫情補貼港幣2,167,000元以及應計未變現人民幣存款匯兌收益港幣5,547,000元。行政開支大幅減少20%至港幣28,898,000元，主要由於並無產生二零一九年錄得以下非經常性一次性支出(i)與旗艦髮型屋的搬遷相關的成本；(ii)出售投資物業及訂立投資物業的新租約之法律及專業房地產代理費；(iii)已於二零二零年轉為匯兌收益之未變現人民幣銀行存款匯兌虧損；及(iv)於銀行之間轉換銀行融資的銀行費用。同時，本集團已審閱所有營運費用以控制行政開支，並經過各種努力，包括繼續凍結僱員及管理層之所有薪金及酌情年終花紅，以於惡劣經濟下保持本集團的可持續性。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為港幣322,012,000元，而每股資產淨值約為港幣0.99元。本集團之總資產及總負債分別約為港幣572,298,000元及港幣250,286,000元。

物業投資業務

於回顧年內，香港及澳門投資物業之租金收入總額為港幣4,257,000元，與上一年度相比減少約53%。由於精品酒店曾為此分部之主要貢獻來源，並於二零一九年產生租金收入港幣4,700,000元，在我們於二零一九年十二月接手經營後已轉為自用，故來自香港投資物業之租金收入大幅下降。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4.8%。整體租金收入有所下降，加上投資物業並無估值收益，導致於回顧年度之分部虧損為港幣4,161,000元，而上一年度則為溢利港幣1,948,000元。

於回顧年內並無收購或出售投資物業。儘管個別物業有所差異，投資物業之總估值維持與二零一九年的港幣130,100,000元相同。

香港方面，來自本集團由位於上環的一個零售店舖以及位於太古城的住宅單位組成之投資物業組合之租金收入總額減少約18%至港幣1,313,000元，而投資收益率約為4.7%。租金收入減少乃主要由於在二零一九年第二季度完成出售後，一項住宅投資物業並無於二零二零年產生收入，加上二零二零年下半年另一個住宅物業在空置五個月後才於今年初開始新租約。

澳門物業租金收入增加約5%至港幣2,944,000元。儘管已於年內因疫情向租戶授予租金寬減，年內最後一季隨我們住宅單位租約屆滿而出現空置情況，惟澳門物業的租金收入仍有增加，此乃由於(i)零售店舖於二零二零年全部租出，而二零一九年只有九個月租出，首季度有空置情況；及(ii)於二零一九年下半年開始我們辦公室投資物業的重續租約收取較高租金率。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約為4.8%。

香港於二零一九年下半年發生社會運動之後，香港及澳門的物業市場情緒轉淡，再加上中美貿易談判關係持續緊張以及疫情爆發，嚴重打擊我們租戶經營的旅遊／款待及零售業。然而，隨著疫苗大規模接種，疫情將會受控、邊境最終重開以及社交距離逐步放寬，我們相信，相關行業本年極有可能從去年的谷底回升。主要國家採納的全球貨幣寬鬆政策使低息環境持續，應有助保持物業市場穩定。不意外的是，COVID-19揮不去之突發和零星的爆發仍會影響我們二零二一年的經濟，對業務前景帶來不明朗因素及失業率高企等，最終必然對我們投資物業未來的續約情況、出租率和租金水平構成壓力。

髮型設計業務

由於疫情於年內對營商環境構成負面影響，本分部的營業額為港幣15,236,000元，較二零一九年減少16%。二零二零年分部之純損為港幣22,000元，而上一年之純損為港幣964,000元。分部虧損減少乃歸因於(i)二零二零年並無錄得二零一九年與髮型屋搬遷至新址有關的一次性支出以及將舊髮型屋交還業主的還原成本；及(ii)於回顧年度就疫情所收取之租金減免及政府補貼之綜合影響。

於搬遷髮型屋後，零售產品銷售為提高我們的收入基礎的重點。零售產品銷售較去年增長80%至港幣834,000元。於二零二零年內，引入了更多新品牌並與奢侈髮型及美容品牌合作，而且我們將繼續投入資源以在零售及批發兩方面進一步擴張我們的產品銷售。同時，本集團嚴格遵守政府指引，推出防疫措施，以保障我們客戶及僱員的健康。為重新調整我們的業務經營，確保長遠的可持續發展，我們透過不懈努力以提高我們的服務質量，並一如既往地通過嚴謹的措施加強營運以控制成本及維持流動資金，同時部署新的營銷策略以改善業績。

旅店及款待服務業務

有關分部錄得營業額港幣8,976,000元，而分部虧損則為港幣1,869,000元。本分部於我們在二零一九年十二月下旬接管精品酒店之營運後開始營業。於回顧年度，本集團於二零二零年五月訂約租賃位於北角並擁有99間客房的旅館物業，以增加在營的客房數量，並自達致最佳的規模經濟效益中有效地獲益。北角旅館處於傳統社區中心，且鄰近發展完善的港島東商業區，對旅店及款待服務有穩定的本地需求。

由於COVID-19的爆發使旅行停滯，各國實施封鎖政策及旅遊限制重創旅遊／款待業，因此導致該業務分部於二零二零年的業績遠遠低於我們的目標表現。為在困難環境中生存並提高入住率，本集團已採取最靈活的定價策略，並通過提供住宿套票及限時優惠將其重點定位轉移到鄰近及本地社區。為在短期內增加經常性收入，本集團已於年內翻新及裝修部分旅館設施，以滿足共同居住的租戶之需求。針對本地需求的共同居住業務為我們的業務帶來正面的市場反應及增值。我們始終相信敏捷及創新將有助於在危機中生存，管理層將考慮抓住共同工作空間概念的新興趨勢所帶來的機遇的可行性，以及不斷增長的「在酒店工作」的市場需求，呼應在疫情期間已成為常態的「在家工作」。

儘管我們在疫情中面臨前所未有的挑戰，但我們相信香港旅遊業的長遠前景。香港旅遊業有其優勢及競爭力，可以藉助跨境基礎設施(廣深港高速鐵路及港珠澳大橋)完工，以吸引更多內地遊客；正在興建當中的香港國際機場第三條跑道，以擴大其營運容量及地理覆蓋範圍；發展中的西九龍文化區，以提升香港旅遊的文化元素，並與大灣區緊密合作，以吸引新遊客及回訪旅客進行多目的地旅行。旅店及款待業務將成為我們未來業務發展的主要方向之一，尤其是在香港及澳門提供住宿。如今，澳門已發展成為一個以葡萄牙及中國文化匯聚而聞名的國際旅遊度假城市。通過利用本集團自過往的酒店投資項目中所獲得的管理經驗，我們為在香港、澳門及鄰近城市的現代旅舍及賓館分部成為有前景的營運商奠定基礎。由於疫情的不確定性及下行風險，先前已探索及已確定新增至我們的旅店及款待服務運營組合的項目被暫停，惟管理層將密切監察市場發展以及政府政策及措施，以抓住適當的時機執行我們的擴張計劃。

證券投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產約為港幣69,946,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣88,836,000元)。證券投資組合包括股息率充足而具二手市場流動性的香港藍籌股份及房託基金單位。本集團就持有的證券投資錄得未變現虧損港幣11,958,000元。於回顧年度，證券投資所得的股息收入錄得港幣2,969,000元。

即使二零二零年全球疫情、地緣政治緊張局勢升級和經濟疲弱，香港金融市場仍相當暢旺，成交量創新高，在新經濟公司首次公開招股集資方面為二零一零年以來最高的一年。事實上，香港現為亞洲科技和新經濟公司最蓬勃的金融生態系統。然而，因業務受到COVID-19疫情不同程度的嚴重打擊的傳統公司之股價較COVID-19疫情前表現欠佳。我們預計當香港營商環境回復正常，且目前的疫情更為受控時，證券投資之價格將會逐漸反映其內在價值。

本集團於二零二零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		投資成本/ 收購成本 港幣千元	截至二零二零年	截至二零二零年	於二零二零年	佔於二零二零年
		百分比	百分比		十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
		%	%	港幣千元	止年度之 股息收入 港幣千元	止年度之 公平值虧損 港幣千元	止年度之 公平值 港幣千元	本集團資產 總值之概約 百分比
領展房地產投資 信託基金(823)	704,583	0.034%		66,549	2,077	(7,996)	49,744	8.7%

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(REIT)。房地產投資信託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。其投資的物業組合包括位於香港、中國內地一線城市、倫敦及悉尼的零售設施、市場、停車場及辦公室。其投資物業包括香港的都會商場、香港的匯坊商場、北京、上海、廣州、深圳的辦公室及購物中心等。

附註2：於二零二零年度，本集團錄得出售虧損港幣974,000元。

附註3：本集團將持有該投資以獲取股息收入，及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

本集團於二零一九年底前開始其物業項目管理業務。憑藉其物業投資業務，本集團在以修改佈局、改良技術投入及產出以及更改物業用途的方式提高各類型物業的價值方面已累積豐富經驗。我們向客戶提供「交鑰匙」模式的解決方案，作為業主的代表就改善項目管理與建築師／設計師及總承包商進行採購、聯絡及協調。年內，本集團完成多個針對住宅物業的項目，錄得總收益港幣3,908,000元，而分部溢利則為港幣84,000元。當經濟復甦，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，以擴張本業務分部的規模。

其他業務分部

借貸業務於回顧年度錄得來自一項私人貸款的總收益港幣2,000元及分部虧損為港幣19,000元。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)合共為港幣118,794,000元，而流動負債淨額則為港幣28,256,000元。本集團於二零二零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0.87倍(二零一九年十二月三十一日：0.97倍)。

本集團之買賣主要以港幣計值。本集團手頭持有巨額人民幣存款，其匯率將較為波動，而董事認為本集團或會面臨人民幣匯率波動的風險。

年內，本集團之投資物業、物業、廠房及設備以及若干銀行存款已抵押予兩家銀行以取得約港幣204,371,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一九年十二月三十一日：無)，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零一九年十二月三十一日：無)。

II. 本集團資本架構

於二零二零年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣322,012,000元，定息負債為港幣18,738,000元，浮息負債為港幣204,371,000元及免息負債為港幣27,177,000元，分別佔本集團總股本權益6%、64%及8%。於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(以總長期貸款除以總股東股本計算)約為5.7%(二零一九年十二月三十一日：3.4%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何重大投資或重大收購事項。

IV. 僱傭資料

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共聘用約47名(二零一九年：37名)僱員，由於開展新旅店及款待業務而有所增加。本集團之薪酬政策乃根據個別員工之能力制定，並在市場上具有競爭力。截至二零二零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11,396,000元(二零一九年：港幣9,871,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一九年：無)。

前景

COVID-19將會於二零二一年內繼續影響全球主要經濟體，惟預期亞洲將於COVID-19疫情後引領全球經濟復甦。儘管拜登執政似乎對中國採取與特朗普相若的強硬立場，令中美貿易關係於短期內仍然緊張，但中國將可能成為世界第一個經濟復甦的國家，而根據最新的經濟數據表明復甦速度將會相當快。中國將繼續調整經濟結構及推行結構改革，當中包括「雙循環」戰略，即平衡「國內」及「國外」的經濟循環。中國的穩定經濟增長及促進區域經濟協調發展的大灣區計劃將對我們經濟產生連鎖反應，並為本集團在該區的業務發展注入新動力。

自新型冠狀病毒疫情爆發以來的一年多時間內，全球多個國家展開疫苗接種計劃被許多人視為可扭轉抗疫局勢，為遭受重創的旅遊／旅店及款待業和零售業帶來曙光及希望。經本集團權衡利弊後，本集團已暫停原定已發掘及物色作加入我們旅店及款待服務業務組合的項目。重開國際邊境及恢復旅遊活動與否，最終將不僅取決於本地能否成功大規模接種疫苗，亦視乎歐洲、美國及(在某程度上)中國的接種情況，原因是中國乃亞太地區許多目的地之主要客源市場，更遑論我們經營旅館的香港。我們對重啟旅遊業充滿信心，惟問題在於「何時」。隨著邊境重開及各國政府之間正式制定推動大眾旅遊的機制(如落實電子健康通行證／疫苗護照)，人類熱愛旅遊的天性、相對較低的旅遊成本及被壓抑已久的需求預期將可支持對旅遊／款待業短期內呈V型復甦的審慎期望。

所有人皆希望隨着全球多個國家相繼展開疫苗接種計劃，能最終讓疫情受控。我們預計，世界在COVID-19疫情後將有所不同。全球已經形成了許多趨勢，例如數碼經濟因疫情而得以加快發展，而遙距辦公及學習、遙距醫療及虛擬會議等若干結構性轉變亦更為獲得廣泛採用及接納。數碼能力無疑將成為大多數企業回應不斷變化的客戶需求及保持可持續發展增長的競爭優勢的日益重要因素。展望未來，市場普遍預計全球經濟將從二零二一年下半年開始復甦，惟新型冠狀病毒或其變種病毒株狀況所帶來的不確定因素、中美關係的發展、地緣政治緊張局勢的不斷升級，以及國際局勢的巨大變化將令經濟存在波動。本著務實的態度，並以我們對業務的專業知識及經驗作後盾，本集團將及時進行調整或改革，包括應用數碼科技以提高營運效率，並在往後人們生活大致回復正常及經濟從疫情中恢復的時候實現進一步增長。

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。

於二零二零年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十三年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 連續六年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」
- 連續三段期間獲僱員再培訓局頒發「人才企業獎」
- 連續三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」
- 於二零二零年五月獲香港提升快樂指數基金認可為「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

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「企業社會責任報告」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。

於二零二零年內，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分開，且不能由同一人出任。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，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。

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，以及審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團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初步公佈之截至二零二零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根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本初步公佈作出任何核證。

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

本公司將於二零二一年五月二十五日(星期二)至二零二一年五月二十八日(星期五)(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，必須於二零二一年五月二十四日(星期一)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內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，二零二一年三月三十日

於本公佈刊發日期，董事會包括六名董事，其中三名為執行董事，即曾昭武先生、曾昭婉女士及朱明德女士；以及三名獨立非執行董事，即許人傑先生、劉沛榮先生及何婷媚女士。

* 僅供識別