

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)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益	3	36,381	36,492
收益成本		(18,920)	(23,700)
毛利		17,461	12,792
其他收入	3	13,438	7,212
按公平值計入損益之財務資產之 公平值(虧損)/收益		(11,410)	122
投資物業之公平值(虧損)/收益		(2,800)	900
行政開支		(36,369)	(29,136)
使用權資產之減值虧損		(1,993)	(3,383)
融資成本	5	(5,570)	(3,317)
除所得稅前虧損	6	(27,243)	(14,810)
所得稅(開支)/抵免	7	(90)	498
本年度虧損		(27,333)	(14,312)

* 僅供識別

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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>(19)</u>	<u>580</u>
--	-------------	------------

本年度其他全面收入

	<u>(19)</u>	<u>580</u>
--	-------------	------------

本年度全面收入總額

	<u>(27,352)</u>	<u>(13,732)</u>
--	------------------------	------------------------

以下各項應佔本年度虧損：

本公司擁有人

	(27,266)	(12,491)
--	----------	----------

非控股權益

	<u>(67)</u>	<u>(1,821)</u>
--	-------------	----------------

	<u>(27,333)</u>	<u>(14,312)</u>
--	------------------------	------------------------

以下各項應佔本年度全面收入總額：

本公司擁有人

	(27,285)	(11,911)
--	----------	----------

非控股權益

	<u>(67)</u>	<u>(1,821)</u>
--	-------------	----------------

	<u>(27,352)</u>	<u>(13,732)</u>
--	------------------------	------------------------

每股虧損

9

港仙

港仙

基本

	(8.36)	(3.83)
--	--------	--------

攤薄

	<u>(8.36)</u>	<u>(3.83)</u>
--	---------------	---------------

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		226,534	226,446
投資物業		128,200	131,000
無形資產		2,100	–
按公平值計入其他全面收入之財務資產		5,007	5,026
遞延稅項資產		449	558
		<u>362,290</u>	<u>363,030</u>
流動資產			
存貨		150	139
按公平值計入損益之財務資產	10	58,940	70,445
營業及其他應收賬款、按金及預付款項	11	7,999	4,989
應收非控股權益款項		10	10
已抵押銀行存款		86,248	80,989
現金及銀行結餘		15,088	27,596
		<u>168,435</u>	<u>184,168</u>
流動負債			
營業應付賬款	12	328	259
其他應付賬款及應計款項		7,797	5,263
應付一名股東款項		15,000	15,000
合約負債		70	86
租賃負債		5,558	8,024
銀行借貸(有抵押)		201,181	193,653
		<u>229,934</u>	<u>222,285</u>
流動負債淨額		<u>(61,499)</u>	<u>(38,117)</u>
總資產減流動負債		<u>300,791</u>	<u>324,913</u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	5,460	1,791
銀行借貸(有抵押)	7,710	8,130
遞延稅項負債	6,693	6,712
	<u>19,863</u>	<u>16,633</u>
資產淨額	<u>280,928</u>	<u>308,280</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	215,433	242,718
	<u>280,648</u>	<u>307,933</u>
本公司擁有人應佔權益	280,648	307,933
非控股權益	280	347
	<u>280,928</u>	<u>308,280</u>
權益總額	<u>280,928</u>	<u>308,280</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—於二零二二年一月一日生效

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，其與本集團由二零二二年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港會計準則第16號之修訂	作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	繁苛合約—履約成本
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第16號租賃之修訂

本公司董事認為，該等新訂或經修訂香港財務報告準則並未對本集團於本期間或前期之業績及財務狀況及／或會計政策造成任何重大影響。

(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。

香港會計準則第1號之修訂	負債的流動或非流動分類 ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債 ²
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 ¹
香港詮釋第5號(二零二二年)	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 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單項交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 修訂應前瞻性地應用於有待釐定之日期或之後開始的年度期間內發生的資產出售或注資

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。董事現正評估該等新訂或經修訂準則於應用首年對本集團業績及財務狀況的潛在影響。彼等認為，該等已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則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

年內，來自本集團主營業務之已確認收益如下：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
收益		
提供髮型設計服務及相關產品銷售	15,085	16,314
證券投資	3,018	3,006
旅店及款待服務收入	14,437	11,982
來自投資物業之租金總收入	3,821	4,303
來自借貸之利息收入	20	6
來自物業管理項目之服務收入	—	881
	36,381	36,492
其他收入		
銀行利息收入	1,987	2,262
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	273	256
匯兌收益	—	3,095
出售物業、廠房及設備之收益	7,462	—
政府補貼(附註)	2,266	244
雜項收入	1,450	1,355
	13,438	7,212

附註：於二零二二年，政府補助其中金額港幣911,000元(二零二一年：零港元)為香港特別行政區政府的防疫抗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，本集團須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。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度已履行有關保就業計劃之規定。

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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
髮型設計	15,085	16,314	(295)	(108)
借貸	20	6	(2)	(10)
物業投資	3,821	4,303	(7,076)	(3,122)
證券投資	3,018	3,006	(8,391)	3,128
旅店及款待服務	14,437	11,982	3,721	(5,635)
物業項目管理	–	881	(75)	(91)
	<u>36,381</u>	<u>36,492</u>	<u>(12,118)</u>	<u>(5,838)</u>
未分配收入			11,338	3,665
匯兌(虧損)/收益淨額			(7,735)	3,095
公司員工成本			(7,330)	(7,492)
其他公司及未分配開支			<u>(11,398)</u>	<u>(8,240)</u>
除所得稅前虧損			<u>(27,243)</u>	<u>(14,810)</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虧損／收益。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

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
分部資產		
髮型設計	10,129	5,918
借貸	2,157	114
物業投資	133,151	137,025
證券投資	58,953	70,473
旅店及款待服務	219,354	220,768
物業項目管理	19	71
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	423,763	434,369
遞延稅項資產	449	558
按公平值計入其他全面收入之財務資產	5,007	5,026
已抵押銀行存款	86,248	80,989
短期銀行存款	-	20,598
其他公司及未分配資產	15,258	5,658
	<hr/>	<hr/>
合併資產總額	530,725	547,198
分部負債		
髮型設計	8,860	3,108
借貸	10	10
物業投資	14,333	15,168
旅店及款待服務	34,120	40,580
物業項目管理	30	40
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	57,353	58,906
遞延稅項負債	6,693	6,712
銀行借貸(有抵押)	164,819	155,120
其他公司及未分配負債	20,932	18,180
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	249,797	238,918

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)/收益		融資成本		指定非流動資產之添置		折舊	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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
髮型設計	1	-	-	-	167	127	54	36	2,492	3,197
物業投資	1	-	(2,800)	900	303	270	-	-	167	169
旅店及款待服務	-	-	-	-	1,015	866	2,200	-	2,142	5,221
	2	-	(2,800)	900	1,485	1,263	2,254	36	4,801	8,587
未分配	1,985	2,262	-	-	4,085	2,054	2,331	16	1,713	1,685
總計	1,987	2,262	(2,800)	900	5,570	3,317	4,585	52	6,514	10,272

截至二零二二年十二月三十一日止年度，使用權資產減值虧損港幣1,264,000元及港幣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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產減值虧損港幣3,383,000元於旅店及款待服務分部確認。

地區資料

指定非流動資產(即不包括財務資產及遞延稅項資產之非流動資產)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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港(所在地)	274,510	273,655	33,934	33,665
澳門	82,324	83,791	2,447	2,827
	356,834	357,446	36,381	36,492

有關一名主要客戶的資料

於截至二零二二年及二零二一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。

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
客戶合約收益		
<i>收益確認時間—隨時間</i>		
髮型設計服務	14,440	15,586
旅店及款待服務	14,437	11,982
物業項目管理服務	—	881
<i>收益確認時間—於某一時點</i>		
髮型設計服務項下產品銷售	645	728
來自其他來源之收益		
租金收入	3,821	4,303
借貸利息收入	20	6
證券投資	3,018	3,006
	36,381	36,492

5. 融資成本

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
銀行貸款利息開支	5,193	2,735
租賃負債利息開支	377	582
	<u>5,570</u>	<u>3,317</u>

6. 除所得稅前虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	724	659
折舊		
物業、廠房及設備	432	847
使用權資產：		
－租賃土地及樓宇(自有資產)	1,189	1,201
－租賃以供自用其他物業(租賃安排下)	4,893	8,224
匯兌虧損淨額	7,735	－
僱員福利開支(包括董事薪酬)	22,725	23,473
撥回應付非控股權益款項之收益	－	(2)
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣458,000元 (二零二一年：港幣349,000元)	(3,363)	(3,954)
短期租賃開支	<u>456</u>	<u>456</u>

7. 所得稅開支／(抵免)

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅	－	－
遞延稅項	90	(498)
	<u>90</u>	<u>(498)</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，惟本集團的一間附屬公司除外，該附屬公司為利得稅兩級制的合資格實體。該附屬公司首港幣2,000,000元的應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，餘下應課稅溢利按16.5%的稅率徵稅。

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%(二零二一年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

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。

8. 股息

董事並不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(27,266)</u>	<u>(12,491)</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>

為計算截至二零二二年及二零二一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。

10. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
持作買賣之上市股本投資，按公平值	<u>58,940</u>	<u>70,445</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. 營業及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
營業應收賬款	-	158
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>7,999</u>	<u>4,831</u>
	<u>7,999</u>	<u>4,989</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	-	86
31至60日	-	-
61至90日	-	-
多於90日	-	72
	<u>-</u>	<u>158</u>

由於根據歷史經驗判定信貸質素並無重大改變，故截至二零二二年十二月三十一日止年度並無計提虧損撥備(二零二一年：無)。本集團斷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。

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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30日	243	187
31至60日	58	72
61至90日	27	-
	<u>328</u>	<u>259</u>

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

二零二二年為充滿挑戰的一年，全球經濟複雜且存有多項不明朗因素。一方面，隨着COVID-19疫情的消退，西方主要經濟體逐漸放寬旅遊限制，令二零二二年第二季度開始出現復甦跡象。另一方面，疫情期間寬鬆的貨幣政策及財政刺激措施加上供應鏈中斷導致全球通脹上升。持續的俄烏戰爭推高了能源價格，使局勢進一步惡化。面對困境，大部分西方經濟體的中央銀行收緊了貨幣政策，並提高利率。年內，美國聯儲局加息共450個基點，以遏止於二零二二年六月創下紀錄新高的同比9.1%國家通脹率。於二零二二年大部分時間的高利率環境下，不僅令本集團的財務成本明顯增加，且美元兌大部分其他貨幣大幅升值，導致本集團持有的巨額人民幣存款產生未實現匯兌虧損。此外，按公平值計入損益之財務資產產生公平值虧損，因根據經驗，較高的資金成本將對股票等資本資產的價格產生負面影響。

於回顧年內，本集團之純損增加91%至約港幣27,333,000元，其中已計及以下的淨影響：(i)於二零二二年產生出售物業收益港幣7,462,000元，而於二零二一年並無產生；(ii)於回顧年度之未變現人民幣匯兌虧損港幣7,735,000元，而去年則為未變現人民幣匯兌收益港幣3,095,000元；(iii)按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損為港幣11,410,000元，而於二零二一年則為按公平值計入損益之財務資產之公平值收益港幣122,000元；(iv)與二零二一年比較，融資成本增加港幣2,253,000元；(v)投資物業之公平值虧損港幣2,800,000元，而去年則為投資物業之公平值收益港幣900,000元；及(vi)政府補貼較二零二一年相比增加港幣2,022,000元。

本集團於二零二二年的總收入減少約0.3%至港幣36,381,000元。儘管旅店及款待服務的收入於年內急增20%，總收入下跌乃由於(i)香港特別行政區政府於二零二二年二月因應疫情動盪而收緊社交距離措施，首次將髮型屋納入勒令停業之表列處所名單，導致髮型設計業務損失收入；(ii)投資物業租金收入因向租戶提供租金減免及空置物業而減少；及(iii)物業項目管理業務分部於年內並無產生收入。於回顧年內的毛利增加約37%至港幣17,461,000元。增加乃主要由於使用權資產折舊的大幅減少，使旅店及款待業務分部的毛利增加。

其他收入增加86%至港幣13,438,000元。此乃主要由於出售倉庫物業的收益港幣7,462,000元及政府補助金額增加港幣2,022,000元。於回顧年度因微弱貨幣匯率而未有未實現人民幣匯兌收益並抵銷了上述部分增幅，而二零二一年則產生未實現匯兌收益港幣3,095,000元。

由於在回顧年的香港銀行同業拆息率的上升，融資成本增加港幣2,253,000元。行政開支增加港幣7,233,000元至港幣36,369,000元，主要歸因於人民幣存款的未實現匯兌虧損港幣7,735,000元。倘未有未實現人民幣匯兌虧損，行政開支實際上與二零二一年相比減少約2%，歸因本集團努力採取各項措施控制成本，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競爭力。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之資產淨值為約港幣280,928,000元，而每股資產淨值為約港幣0.86元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣530,725,000元及港幣249,797,000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3,821,000元，與去年相比減少約11%。此乃主要歸因於(i)舊租賃到期與新租賃開始之間的空置期及(ii)於回顧年內提供予業務受COVID-19情況不利影響的租戶的租金減免。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%。於回顧年內，投資物業估值虧損為港幣2,800,000元，將分部虧損增至港幣7,076,000元，且截至二零二二年度，投資物業之總估值下跌至港幣128,200,000元。

香港方面，來自本集團位於上環的一個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4%至港幣1,374,000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授予零售店舖租戶及於二零二二年四月重續租約時於年內應用的免租期。於二零二二年初的第五波COVID-19爆發令香港受到重創，導致所有相關安全措施收緊至最嚴格水平，零售業大受疫情打擊。於二零二二年第一季度尾時，我們的商舖租約即將到期，零售業市場因COVID相關措施的放寬及疫情形勢改善而逐步回穩。為了留住現有商舖租戶，我們重續的租約之實際租金下跌約16%。

澳門物業租金收入減少約15%至港幣2,447,000元，主要由於(i)類似香港租戶情況授予一個建立長久關係的高質素租戶於其重續辦公室租約時於年內應用的免租期，及(ii)授予零售店租戶的租金減免。澳門於二零二二年六月經歷最嚴重的COVID-19社區爆發，導致政府實施更多進階COVID-19限制措施以遏止疫情。由於疫情及租戶紛紛提早終止租賃，租賃市場於年內表現低迷且受壓，整體空置率上升。於我們的組合裏，一個辦公室單位自二零二一年第二季度起至今仍為空置，但我們的住宅單位於空置超過兩年後於二零二二年第四季度租出，即使租金只是COVID疫情前水平約65%。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4%。

於回顧年內並無收購或出售投資物業。展望未來，經濟活動從疫情中走出來並回復正常，經濟前景得以改善並將推動房地產市場。摩根士丹利把香港的物業價格升幅預測由早前5%提升至10%。政府於最近期預算案中承諾降低首次置業者的從價印花稅，預期新房交易將於一手及二手市場回升。本集團或考慮趁機於年內租約到期時，透過出售若干非核心物業變現其投資，以獲取合理良好回報。就於二零二四年及之後到期的租賃而言，我們希望把握著經濟進一步復甦而得益於租金攀升。

髮型設計業務

本分部的營業額減少約8%至港幣15,085,000元，乃主要由於政府於香港第五波COVID-19疫情時收緊社交距離措施，髮型屋首次納入表列處所名單須停業。零售產品銷售亦受負面影響，由去年下跌11%至港幣645,000元。經扣除(i)收益減少；(ii)使用權資產減值虧損港幣1,264,000元；及(iii)於二零二二年收到政府補助港幣377,000元，而二零二一年並無政府補助後，分部純損增加至港幣295,000元，而去年之純損為港幣108,000元。

營運髮型屋需要卓越的人員管理技能，故其成功營運實為一大挑戰，縱然如此，髮型設計業務一直為本集團帶來穩定收入。髮型設計行業與服務體驗、客戶滿意度及與客戶建立關係息息相關，因此聘用及挽留合適人才對業務成功至關重要。現時，我們正面對前所未有的初級員工流失率高企，然後我們某部分頂級專業髮型設計師／技術人員亦正步入退休年齡。尋找招攬新人才入行非常困難，而我們在嘗試降低流失率及竭力挽留現有已聘用僱員時，更產生日益遞增的勞工成本。目前，管理層未能預見勞工短缺及勞工成本上漲問題可在短期內得以解決，但我們能夠在三年內凍結租金開支(此為員工成本以外的另一主要經營成本)。現時的髮型屋物業租約於二零二二年八月屆滿並已予重續，重續前經已審慎評估鄰近可資比較物業的現行市場租金水平及因搬遷而產生的裝修成本。展望二零二三年，在我們傾力改善服務效率及成本基準的合適規模之際，我們仍然專注於長期策略，務求透過採購引入新品牌產品來增加產品銷售。政府新一輪消費券計劃有望能推動我們的產品銷售，挽回過去兩年銷售下跌之勢。

旅店及款待服務業務

本分部的營業額增加20%至港幣14,437,000元，分部溢利為港幣3,721,000元。營業額增加乃主要歸因於與非政府組織簽訂短期合約，於社區爆發Omicron期間為其員工提供逾50間房間，以及於二零二二年下半年因政府放寬防疫措施令商務旅客增加。分部溢利的扭轉乃主要歸因於(i)收到政府補助金額港幣943,600元；(ii)因二零二一年已作出的減值撥備以致北角旅舍的使用權資產折舊減少約港幣3,083,000元；及(iii)北角旅舍於二零二一年的使用權資產減值撥備港幣3,383,000元，而於回顧年內並無作進一步撥備。

年內，由於COVID-19疫情及邊境繼續關閉，在缺乏內地及國際旅客的廣大市場下，對業務造成不利影響，業務靠着本地需求維生。隨着於二零二二年第四季度由強制十四天酒店隔離最後放寬至三天居家隔離，更多的商務旅客到訪香港。我們受益於該等措施，皆因旅客有更多住宿選擇而非強制停留於非我們所屬的隔離酒店。我們兩家旅館於二零二二年的平均入住率為88%，而前一年的入住率則為90%，而平均房價於該兩年間上升約26%。由於我們採用最靈活的定價策略，根據不斷變化的市場供求情況及時調整客房收費，入住率令人滿意並與同行相媲美。

隨着於二零二三年二月初解除接近所有防疫措施，政府已投入大量資源推廣香港，包括贈送免費機票及超過100萬份旅客專屬的香港有禮旅客消費優惠券，以及海外廣告，以香港已為旅客做好準備吸引全球市場。香港已計劃於二零二三年舉行眾多展覽、會議、體育活動。於二零二三年二月的到港旅客為150萬人。隨着航空公司班次逐漸增加，旅客人數將會增加。香港的旅遊業正步入復甦正軌。在正面市場氣氛的推動下，於本年初，本集團透過租賃一家位於油麻地鄰近中西文化交匯並擁有22間房間的酒店物業經營精品酒店，以擴充其旅店及款待服務業務。新營運的酒店有別於我們現有營運的酒店，其房間更寬敞，且配有獨立的座位區和小廚房，以滿足家庭旅客的需求及便利。這增加了營運客房數量，並有效地從實現更好的經濟規模中得益，此乃本集團旅店及款待服務業務未來發展的核心業務戰略之一。

因香港旅遊業的反彈，加上於過去兩年或有些情況更長的某些疫情期間人們的個人財富儲存豐盛且一路累積對商務及休閒旅遊的抑壓需求，預期本集團的旅店表現將於二零二三年得以改善。儘管有着強大的業務機會，本集團仍會留意未來市場情況。因酒店營運商均希望吸引入境旅客，或會使市場競爭激烈，即使其影響可能因眾多酒店於最近數年轉型為其他用途而減少供應而減輕。為了保持我們的競爭力優勢，我們將以可持續性的角度適當考慮包含於我們的實施議程裏對現有酒店物業的翻新計劃。雖然通往復甦之路充滿挑戰，但只要向着正確方向採取正面步驟指日將能引領全面復甦。

證券投資

於二零二二年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產為約港幣58,940,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣70,445,000元)。證券投資組合包括股息率合理而具高流動性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3,018,000元。

隨着證券市場的低迷氣氛加上本地股票市場指標恆生指數於二零二二年十月跌至13年低位，於回顧年度，本集團所持的證券投資之公平值虧損錄得港幣11,410,000元並已列入損益表(二零二一年：公平值收益港幣122,000元)。我們預計，待香港營商環境復甦後，證券投資的價格將逐步反映其內在價值。我們已向銀行詢問其任何具保證本金及適中水平回報的優質金融產品的投資選擇，以利用我們手頭的證券投資來提高該分部的表現。

本集團於二零二二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 二零二二年 十二月 三十一日 本集團 資產總值之 概約百分比 %	佔於
				二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 股息收入 港幣千元	二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 公平值虧損 港幣千元		二零二二年 十二月 三十一日 之公平值 港幣千元
領展房地產投資							
信託基金(823)	705,098	0.033%	64,987	2,108	(7,618)	40,402	7.6%

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：於二零二二年度，該分部錄得出售虧損港幣854,000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。

附註4：於年結後，於二零二三年三月，本集團根據供股(按領展房產基金日期為二零二三年三月七日的發售通函所提呈)以每個供股基金單位港幣44.20元之認購價認購141,019個領展房產基金供股基金單位，總認購額為港幣6,233,039.80元(不包括交易成本)。供股認購之後，本集團合共持有846,117個基金單位，相當於供股完成後經擴大已發行基金單位約0.033%。考慮到領展房產基金現時價值超過港幣2,000億元的投資組合及其於下一階段增長的多個投資方式，本集團對其之前景持正面態度。對本集團而言此為一個提升長期投資回報的投資機會，既可透過出售錄得資本收益亦可透過收取潛在合理且吸引收益率的現金分派以獲取現金回報。

物業項目管理業務

於回顧年內並無新項目且該分部錄得扣除基本行政開支後的分部虧損港幣75,000元。於二零二二年，香港COVID-19疫情持續肆虐，導致經濟活動受到嚴重中斷且物業市場表現低迷。本集團未能從新置業者或現有房屋業主爭取新的翻新計劃，現有房屋業主因持續的旅行限制令他們經常留家，而考慮到留家裝修造成的諸多不便令他們不太願意翻新住所。當經濟復甦，我們致力透過尋求整幢商業或住宅樓宇的物業擁有人按固定基準及合約條款簽訂維修及管理合約，以振興業務分部及使收入來源更多元化。

其他業務分部

於回顧年度，借貸業務錄得營業額港幣20,000元及分部虧損港幣2,000元。我們預期該分部的運營規模很小，所服務的客戶一般基於轉介性質，並經仔細考慮信貸風險。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)為港幣101,336,000元，而流動負債淨額則為港幣61,499,000元。本集團於二零二二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0.73倍(二零二一年十二月三十一日：0.83倍)。

本集團之買賣主要以港幣計值，惟本集團手頭持有巨額人民幣存款，其面臨人民幣匯率波動的風險。董事認為，人民幣匯率長遠將會穩定。

年內，本集團若干物業、廠房及設備、若干投資物業及若干銀行存款已抵押予兩家銀行以取得約港幣208,891,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年十二月三十一日：無)。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二一年十二月三十一日：無)。

II. 本集團資本架構

於二零二二年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣280,928,000元，定息負債為港幣11,018,000元，浮息負債為港幣208,891,000元及免息負債為港幣29,888,000元，分別佔本集團總股本權益4%、74%及11%。於二零二二年十二月三十一日，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)為約5%(二零二一年十二月三十一日：3%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以代價港幣8,200,000元出售由本集團用作倉庫的物業，並錄得出售收益港幣7,462,000元。

IV. 僱傭資料

於二零二二年十二月三十一日，本集團合共聘用約45名(二零二一年：48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。截至二零二二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11,710,000元(二零二一年：港幣12,512,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二一年：無)。

前景

隨著疫情終結及逐漸回復至COVID前的常態，二零二三年的前景應更為穩定。全球廣泛放寬旅遊限制及社交距離措施，應有助全球經濟復甦，尤其對中國在二零二二年受COVID-19疫情肆虐而在城市／區域層面實施封城措施後的放寬而言更是如此。然而，目前仍將面對不利宏觀經濟的不確定性因素，包括俄烏之間的持續戰事、中美之間的持續地緣政治緊張局勢以及美國進一步加息，這些均將阻礙全球經濟復甦步伐。我們對加息及其對本集團業務的潛在影響尤為謹慎。誠如在三月剛公佈，即使一星期內美國兩家區域銀行倒閉，觸發銀行業亂局，引起金融不穩危機，美國聯邦儲備局仍決定連續第九次加息，幅度達0.25厘，藉以頑強對抗通脹高企。美國聯邦儲備局主席Jerome Powell在其公開聲明中明確指出，重新穩定價格仍為首要政策目標。聯邦儲備局仍然預期年內進一步加息，在二零二三年底前將聯邦基金利率上調至5.1%。通脹壓力及利率上升將增加經營成本及財務開支，使本集團表現持續受壓。

在三年以來受疫情嚴重干擾業務後，香港終於重見與內地及全球重新連接的藍圖。行政長官李家超宣佈，自二零二二年十二月中旬起，取消大部分適用於海外旅客的COVID-19旅遊限制，亦於二零二三年一月八日重新開放與中國接壤的邊境。來港旅客免隔離旅遊將帶來便利，為本地經濟增長提供動力，二零二三年的本地生產總值有望增加約3.5%。本集團在澳門持有投資物業，當地較早前自一月初起撤銷所有COVID相關限制，在該月份的訪客數字即在三年來首次超過一百萬人次，經濟狀況持續改善。旅遊業收入將大力推動澳門本地生產總值，澳門大學學者更預測，繼二零二二年錄得17%衰退後，今年內澳門經濟可增長至最多44%。隨著香港及澳門對旅客重新開放，本地經濟活動振興，我們始見隧道盡頭的光明。中國經濟復甦及定下目標於今年內透過政府財政及貨幣措施帶動國內生產總值增長5%將推動我們的經濟增長。

在最新一份預算案中，香港特區政府在今年再次發放電子消費券，藉以刺激本地消費，加速零售市場復甦。推出消費券期望可增加我們的髮型設計業務分部的服務收入及產品銷售。預算案的另一亮點為推動旅遊業，藉以吸引旅客並激活香港形象。政府將預留港幣1億元，爭取更多極能吸引旅客又具備旅遊宣傳效果的大型盛事在香港舉行。香港旅遊發展局(旅發局)亦將動用超過港幣2.50億元以組織及推廣大型旅遊盛事，其中包括首次舉辦的「香港流行文化節」。此外，政府會向旅發局額外撥款約港幣2億元，讓其加大力度爭取更多不同規模及類型的國際會議、獎勵旅遊與展覽(會展旅遊)在香港舉行，當中涵蓋金融、創科和醫學等範疇，吸引高增值旅客，鞏固香港作為區內首選會展旅遊目的地之地位。一如旅發局的口號所言，從世界級盛事，到節日慶典，香港的新鮮體驗從不中斷。在澳門，當地政府亦同樣探尋更多會展旅遊旅客，此乃由於在以往有關旅客在澳門消費更多並逗留更長時間。隨著新會展旅遊場地陸續跟規劃落成開幕，澳門貿易投資促進局承諾在二零二三年將盡全力推動澳門會展旅遊業，帶動澳門經濟多元化，不再限於博彩業。香港及澳門政府傾盡全力提高兩地的全球形象，使本集團在這兩地的旅店及款待服務和物業投資兩項核心業務備受正面支持，前景充滿希望。

雖然在來訪遊客方面市場未必會即時出現V型反彈，但得力於休閒及會議旅遊、獎勵旅遊以及會議及活動旅遊，仍然預期酒店住宿需求將會提高，而房價在二零二三年逐漸攀升回復至COVID前水平。我們仍然認為香港款待業在長遠而言具備潛力，且隨著市場情緒漸趨正面，本集團恢復探討因疫情而擱置的項目計劃。今年一月初，我們已將位於油麻地的一間精品酒店納入我們的酒店款待組合當中。未來，在本集團再次邁步擴張前，仍會仔細考慮當前在旅遊業／款待業中的潛在挑戰。COVID期間經濟下滑招致職工離開行業，加上過去兩年香港人才流失，因此，隨著香港開放旅遊，人力短缺實為旅遊業／款待業及其他行業所同樣面對的問題。要填補勞動人口不足仍需一段時間，航空業情況尤其如此。倘航空公司未能提升載客量滿足日益增加的旅客需求，旅遊業／款待業的復甦步伐行將受挫。與此同時，市場仍需時評估旅客復常的市場。疫情過後，酒店營業者需應付顧客對健康、安全和清潔的無比重視和追求獨特住宿體驗的迫切渴求。因應勞動市場緊張而面臨招聘挑戰，我們或需轉靠科技協助，讓全體員工能事半功倍，而非藉以取替員工或排除招聘需要。讓員工自動化工作能節省時間，將更多時間投放於服務顧客，使顧客受惠。我們相信，管理層需緊貼現行及新興酒店趨勢，方能成功和可持續性經營我們的旅店及款待業務。

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。

於二零二二年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十五年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 連續八年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」

- 連續四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」
- 連續四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。

於二零二二年內，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。

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，以及審閱截至二零二二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本公佈之截至二零二二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

本公司將於二零二三年五月三十日(星期二)至二零二三年六月二日(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，必須於二零二三年五月二十九日(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，二零二三年三月三十日

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。