

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月之  
中期業績公佈

中期業績

世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。未經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

簡明綜合全面收入報表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
收益	5	25,425	16,737
銷售成本		<u>(14,579)</u>	<u>(9,048)</u>
毛利		10,846	7,689
其他收入		2,587	3,002
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損		(10,773)	(6,028)
投資物業之公平值虧損		(4,700)	-
行政開支		(14,968)	(17,900)
融資成本		<u>(5,232)</u>	<u>(1,633)</u>
除所得稅前虧損	6	(22,240)	(14,870)
所得稅開支	7	<u>-</u>	<u>-</u>
期內虧損		<u>(22,240)</u>	<u>(14,870)</u>

\* 僅供識別

簡明綜合全面收入報表(續)  
截至二零二三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
其他全面收入 隨後將不會重新分類至損益之項目 按公平值計入全面收入之股本工具之 公平值變動	<u>611</u>	<u>618</u>
期內其他全面收入	<u>611</u>	<u>618</u>
期內全面收入總額	<u>(21,629)</u>	<u>(14,252)</u>
以下各項應佔期內虧損：		
本公司擁有人	(22,324)	(14,848)
非控股權益	<u>84</u>	<u>(22)</u>
	<u>(22,240)</u>	<u>(14,870)</u>
以下各項應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(21,713)	(14,230)
非控股權益	<u>84</u>	<u>(22)</u>
	<u>(21,629)</u>	<u>(14,252)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9	
— 基本	<u>(6.85) 港仙</u>	<u>(4.55) 港仙</u>
— 攤薄	<u>(6.85) 港仙</u>	<u>(4.55) 港仙</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		230,077	226,534
投資物業		123,500	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		2,251	5,007
遞延稅項資產		449	449
		<u>358,377</u>	<u>362,290</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		77	150
按公平值計入損益之財務資產		52,450	58,940
營業及其他應收賬款、按金及預付款項	10	11,019	7,999
應收非控股權益款項		10	10
已抵押銀行存款		75,371	86,248
現金及銀行結餘		9,304	15,088
		<u>148,231</u>	<u>168,435</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	11	135	328
其他應付賬款及應計款項		6,319	7,797
應付股東款項		15,189	15,000
合約負債		160	70
租賃負債		6,954	5,558
銀行借貸(有抵押)		199,207	201,181
		<u>227,964</u>	<u>229,934</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年六月三十日

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債淨額	<u>(79,733)</u>	<u>(61,499)</u>
總資產減流動負債	<u>278,644</u>	<u>300,791</u>
非流動負債		
租賃負債	5,152	5,460
銀行借貸(有抵押)	7,500	7,710
遞延稅項負債	6,693	6,693
	<u>19,345</u>	<u>19,863</u>
資產淨值	<u>259,299</u>	<u>280,928</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	193,720	215,433
本公司擁有人應佔權益	258,935	280,648
非控股權益	364	280
權益總額	<u>259,299</u>	<u>280,928</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

### 1. 一般資料

世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司主要從事投資控股，其附屬公司之主要業務為物業投資、以品牌「Headquarters」經營髮型屋、在香港提供旅店及款待服務、提供物業相關項目管理服務、提供商業及私人貸款以及證券投資。

簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司審核委員會審閱。未經審核簡明綜合財務報表已於二零二三年八月二十九日經董事批准及授權刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表包括解釋附註(「中期財務資料」)乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(「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之適用披露規定。中期財務資料並無包括年度財務報表應涵括之所有資料及披露，故應與本集團根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二二年年度財務報表」)一併閱讀。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零二三年六月三十日止六個月之中期財務資料乃按歷史成本法編製。

中期財務資料以港幣(「港幣」)呈列，此乃與本公司之功能貨幣相同。

### 3. 香港財務報告準則的變動

除下文所述者外，截至二零二三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間，本集團於編製本集團簡明綜合財務報表時首次應用下列香港財務報告準則之修訂。

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	與單項交易產生的資產和負債相關的遞延稅項

於本期間採納上述香港財務報告準則之修訂對該等未經審核簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或所載列的披露並無重大影響。

除上述修訂外，本集團於本會計期間並未應用尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

### 4. 使用判斷及估算

編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層在應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估算不確定性因素之主要來源與二零二二年年度財務報表所應用者相同。

### 5. 收益及分部資料

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組成部份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)之業務組成部份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
旅店及款待服務	—	在香港提供旅店及款待服務
物業投資	—	投資位於澳門及香港之商業及住宅物業以獲取潛在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
物業項目管理	—	提供物業相關項目管理服務
借貸	—	在香港提供商業及私人貸款

## 5. 收益及分部資料(續)

### (a) 分部收益及業績

按可呈報分部劃分本集團之收益及業績之分析如下：

	分部收益		分部業績	
	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
髮型設計	8,849	6,650	434	72
旅店及款待服務	13,505	6,562	1,532	1,815
物業投資	1,516	1,983	(7,478)	(2,292)
證券投資	1,518	1,540	(9,252)	(4,488)
物業項目管理	-	-	11	(54)
借貸	37	2	24	(13)
	<u>25,425</u>	<u>16,737</u>	<u>(14,729)</u>	<u>(4,960)</u>
未分配其他收入			1,555	1,830
匯兌收益／(虧損)淨額			915	(3,883)
公司員工成本			(3,796)	(4,333)
其他公司及未分配開支			(6,185)	(3,524)
除所得稅前虧損			<u>(22,240)</u>	<u>(14,870)</u>

上文呈報之收益指來自外部客戶之收益。

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、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」)之財務資產之股息收入及匯兌收益／虧損淨額(產生自按組合基準管理之資產)。分部業績亦不包括公司員工成本以及其他公司及未分配開支。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。

## 5. 收益及分部資料(續)

### (b) 分部資產及負債

	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>分部資產</b>		
髮型設計	8,086	10,129
旅店及款待服務	226,962	219,354
物業投資	127,751	133,151
證券投資	54,574	58,953
物業項目管理	16	19
借貸	2,641	2,157
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	420,030	423,763
遞延稅項資產	449	449
按公平值計入其他全面收入之財務資產	2,251	5,007
已抵押銀行存款	75,371	86,248
其他公司及未分配資產	8,507	15,258
	<hr/>	<hr/>
合併資產總值	<b>506,608</b>	<b>530,725</b>
<b>分部負債</b>		
髮型設計	7,315	8,860
旅店及款待服務	37,604	34,120
物業投資	13,040	14,333
物業項目管理	15	30
借貸	10	10
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	57,984	57,353
遞延稅項負債	6,693	6,693
銀行借貸	163,915	164,819
其他公司及未分配負債	18,717	20,932
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	<b>247,309</b>	<b>249,797</b>

就監控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(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、按組合基準管理之若干銀行借貸以及其他公司及未分配負債除外)。



## 5. 收益及分部資料(續)

### (c) 其他分部資料

	利息收入		融資成本		指定非流動資產之添置		折舊	
	截至六月三十日止六個月							
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
髮型設計	5	-	145	23	6	42	1,277	1,335
旅店及款待服務	2	-	1,005	374	8,014	-	2,804	1,342
物業投資	1	-	211	132	-	-	82	85
	8	-	1,361	529	8,020	42	4,163	2,762
未分配	1,353	1,001	3,871	1,104	9	3	257	841
總計	<u>1,361</u>	<u>1,001</u>	<u>5,232</u>	<u>1,633</u>	<u>8,029</u>	<u>45</u>	<u>4,420</u>	<u>3,603</u>

### (d) 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服務提供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	
	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
	香港(所在地)	275,434	274,510	24,543
澳門	80,243	82,324	882	1,310
	<u>355,677</u>	<u>356,834</u>	<u>25,425</u>	<u>16,737</u>

## 5. 收益及分部資料(續)

### (e) 劃分收益

於下表，客戶合約收益按經營分部及收益確認時間劃分。來自其他來源之收益於下表分析。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 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	8,575	6,331
旅店及款待服務	13,505	6,562
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下產品銷售	274	319
來自其他來源之收益		
租金收入	1,516	1,983
借貸利息收入	37	2
證券投資	1,518	1,540
	<u>25,425</u>	<u>16,737</u>

## 6. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損於扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息開支	4,787	1,474
租賃負債利息開支	445	159
	<hr/>	<hr/>
於損益內確認之融資成本總額	<b>5,232</b>	<b>1,633</b>
(b) 其他項目		
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損	10,773	6,028
折舊	4,420	3,603
	<hr/>	<hr/>

## 7. 所得稅開支

由於本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本集團於二零二二年十二月三十一日有可動用稅項虧損作抵銷日後之溢利。鑒於董事未能確定遞延稅項資產會否在可見未來兌現，故並無確認遞延稅項資產。

## 8. 股息

董事不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 本公司擁有人應佔每股虧損

期內本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據本公司擁有人應佔虧損港幣22,324,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：港幣14,848,000元)及於六個月期內已發行股份326,077,423股(截至二零二二年六月三十日止六個月：326,077,423股)之加權平均數計算。

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止期間，概無對每股基本虧損作出調整，原因是未行使購股權對每股基本虧損構成反攤薄影響。

## 10. 營業及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>11,019</u>	<u>7,999</u>
	<b>11,019</b>	<b>7,999</b>

一般而言，由於本集團業務性質使然，並無向客戶授予信貸期。

## 11. 營業應付賬款

於二零二三年六月三十日，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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	86	243
31-60日	17	58
61-90日	-	27
超過90日	<u>32</u>	<u>-</u>
	<b>135</b>	<b>328</b>

## 業務回顧

### 整體表現

疫情過後的二零二三年上半年，各國針對疫情危機的社交限制相繼取消，人們的社交及經濟活動逐步恢復正常，支持經濟復甦。然而，全球宏觀經濟仍面臨各種挑戰及不確定因素。俄烏戰爭的負面影響以及中國從疫情恢復的速度低於預期，影響經濟穩定，且阻礙經濟復甦的步伐。此外，美國及主要歐洲國家的通脹率及加息幅度超出預期，從而影響全球消費。截至今年七月，美國聯儲局加息四次，共100基點，使聯邦基金利率升至5.5%。香港的利率也相應提高，導致借款利率上升。因此，本集團的融資成本是去年中期的三倍。資金成本高企不僅對投資情緒不佳的本地物業市場造成負面影響，同時也對劇烈波動、股價暴跌的金融市場造成負面影響，與去年同期相比，本集團本中期的證券投資公平值虧損有所增加。美元兌大部分其他貨幣強勁，但本集團把握四月人民幣相對升值的時機，將大量以人民幣持有的銀行存款兌換成美元，而美元賺取的存款利息較港元存款利息為高。由於美元走強，而本集團業務又以強勢港幣列值，因此通過貨幣掛鉤，該兌換使本集團可避免匯率下跌的風險。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣25,425,000元，較去年同期增加52%(二零二二年上半年：港幣16,737,000元)。營業額增加主要由於旅店及款待服務以及髮型設計業務的收入增加，後者去年產生損失收入原因是香港特別行政區政府於為控制疫情而於二零二二年二月疫情動盪期間，首次將髮型屋納入勒令停業之表列處所名單。於報告期內之毛利為港幣10,846,000元，較去年同期增加41%(二零二二年上半年：港幣7,689,000元)。毛利增加主要由於旅店及款待服務以及髮型設計業務的毛利增加。

本集團錄得純損港幣22,240,000元，較去年同期增加50%(二零二二年上半年：虧損港幣14,870,000元)。純損增加主要由於(i)按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損增加港幣4,745,000元；(ii)投資物業公平值虧損港幣4,700,000元，而相對二零二二年上半年投資物業公平值並無變動及(iii)銀行利息開支增加港幣3,599,000元。於計入按公平值計入損益之財務資產以及投資物業之公平值虧損前，本集團錄得中期虧損港幣6,767,000元(二零二二年上半年：純損港幣8,842,000元)。

## 物業投資業務

於二零二三年上半年，我們於澳門及香港之物業組合為本集團帶來租金收入港幣1,516,000元，與去年同期相比減少24%，主要由於澳門一間零售店舖以及一個太古城物業於其各自的租賃屆滿後空置。於回顧期內投資物業估值虧損為港幣4,700,000元。預計所有投資物業將為本集團穩定收入之基礎。

於回顧期內，由於本集團投資物業所在的香港和澳門物業市場疲弱，租賃勢頭仍然相對疲軟。由於年初取消了邊境管制及防疫措施，香港經濟已部分復甦，但復甦速度低於預期。進入第二季度，推動第一季度物業市場情緒高漲的正能量因素已經消散，包括重新開放邊境及預期美國利率放緩，投資市場隨著當地利率的上升而放緩。在物業市場不景氣的背景下，於中期期末，從年末開始錄得投資物業的進一步公平值虧損。一些行業觀察家的評論指，香港的住宅市場正在經歷「自二零零八年以來最長的價格調整」及「尚未見底」，尤其是疫情後按揭利率高企的二手房屋物業、未售出的新單位供過於求以及缺乏中國內地買家。在此情況下，本集團利用七月份的一個機會，出售了一個住宅投資物業，該物業在第二季度租約到期後一直空置。在澳門，年初邊境重新開放大幅刺激了零售租賃市場。儘管如此加息、全球經濟疲軟以及中國經濟復甦放緩都將對澳門物業市場造成壓力，澳門仲量聯行預計二零二三年下半年澳門物業市場將持續低迷。隨著經濟進一步復興，本集團的空置零售店舖及辦公室單位有望獲得可帶來合理投資收益的租約。

## 髮型設計業務

於二零二三年上半年，髮型設計業務分部錄得營業額港幣8,849,000元，較去年同期增加33%，其中，服務收入及產品銷售營業額分別增加36%及減少14%。期內分部純利為港幣434,000元，較去年同期增加約六倍(二零二二年上半年：港幣72,000元)及撇除去年中期期間獲得的政府補貼後，由港幣226,000元的虧損轉為盈利。分部業績改善乃主要由於與去年同期較低的基數相比，回顧期內的收入有所增加，當時疫情嚴重，髮型屋首次被納入表列處所，加上被政府勒令停業。然而，在本中期與去年中期之間，勞動力成本增加了約23%，部分抵銷了業務溢利增長。

雖然香港經濟正逐步從疫情中復甦，但作為勞動力密集的服務行業，勞動力短缺及勞動力成本上升仍是此業務分部面臨的主要挑戰。由於同行或其他行業對勞動力的競爭、人口老化、近期的大規模移民潮等各種因素，管理層在招聘初級員工時面臨巨大困難，離職率居高不下。預計這種現象在短期內仍將持續，並推高營運成本，因為目前為填補空缺招聘初級員工的招聘成本是去年工資的1.3倍，甚至更高。Headquarters是美髮行業的知名品牌，髮型屋位於中環黃金地段，交通便利，多年來，Headquarters培養了一群具有高消費能力的優質忠實客戶。展望未來，本集團將繼續利用其業務基礎及由質量驅動的業務模式，加強我們的服務能力，並探索周邊行業的商機，使分部收入來源更多樣化。

### 旅店及款待服務業務

於回顧期內，旅店及款待服務業務分部錄得營業額港幣13,505,000元，較去年同期增加106%。於回顧期內，分部溢利為港幣1,532,000元，較去年同期減少16%。營業額增加主要由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同期增加54%及50%。上環賓館及北角旅館的平均房價均較去年同期增加53%，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，回顧期內整體平均房價較去年同期亦因而增加82%。分部溢利減少，主要由於本中期期間並無獲得上一個中期獲得的政府補貼港幣764,000元。去年同期獲得政府補貼港幣764,000元前，分部溢利較去年同期增加45%，儘管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。

二零二三年上半年，酒店業較二零二二年上半年在收入、入住率及平均房價方面均出現強勁復甦，當時香港仍受到旅遊／檢疫限制的負面影響。憑藉農曆新年、五一黃金周、大型藝術、音樂、文化及體育盛事等重大節日，以及在香港舉辦的一系列會議、展覽及商務聚會，令遊客大量湧入香港。上半年錄得的13百萬遊客人次，雖然不及COVID前的一半，但仍為酒店業帶來了積極的推動力。雖然酒店業仍能感受到香港旅遊業重新煥發的活力，但要讓香港酒店業恢復到二零一八年疫情前的活力，可能是一個循序漸進的過程。航空交通需要更長的時間才能恢復到飽和狀態，而人手短缺將繼續使香港機場無法達到最高運營水平。自二零二三年一月以來，我們酒店業務的業績及運營數據均呈上升趨勢，但整體市場需求失去動力使第二季度的勢頭有所減弱。隨著「你好，香港！」活動的繼續「深化」，以及今年計劃舉辦更多活動以吸引更多訪港旅客，酒店業能否在今年餘下時間保持並改善這一勢頭將成為關注焦點。鑒於全球經濟的不確定性，為了實現業務的可持續增長，本集團將繼續在限制條件下營運，重新審視市場需求和定價策略，並隨時準備創新和改變，在尋求改變的同時鞏固我們的優勢，向復甦之路邁進。外部環境荊棘載途。自本集團重新發展旅店及款待業務以來，要挽回疫情在過去三年造成的損失，本集團仍需加倍努力，但現在機會之窗已經更加明顯。

## 證券投資業務

於二零二三年六月三十日，本集團按公平值計入損益之財務資產約為港幣52,450,000元，當中主要包括以香港為基地且信譽良好之物業投資公司之股票及其他公用事業藍籌股。於回顧期內，源自此分部之利息收入及股息收入總額為港幣1,518,000元。由於二零二三年上半年地區及全球經濟不明朗，香港資本市場持續疲弱。投資者轉而看淡中國，重新評估中國刺激經濟增長措施的影響，加上更多分析師下調中國經濟增長前景的評級以及政策令人失望，令港股走勢動盪下滑。貨幣成本上升歷來對包括證券在內的資產價格造成下行壓力。本集團錄得按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損港幣10,773,000元，較去年同期增加79%。我們認為，當香港的營商環境改善，證券投資的價格將逐步反映其內在價值。同時，持續的地緣政治緊張局勢及利率上升將於短期內繼續為國際金融市場帶來波動。為了保障本集團的資產及給股東帶來相應回報，本集團不排除對證券投資組合進行適當調整，增加對香港上市證券的短期及低風險投資。



本集團於二零二三年六月三十日持有之重大投資(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 六月三十日 之 公平值 港幣千元	佔於 二零二三年 六月三十日 本集團資產 總值之 概約百分比 %
				二零二三年 六月三十日止 期間之 股息收入 港幣千元	二零二三年 六月三十日止 期間之 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	1,000	(9,829)	36,806	7.3%

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。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。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。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：於回顧期內，本集團透過供股認購收購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

於回顧期內，由於(i)物業市場低迷，並無獲得新住宅買家裝修項目；及(ii)勞動力短缺，故並無已完成或進行中的項目，並無錄得收益。扣除業務行政開支後的分部溢利為港幣11,000元。

隨著經濟進一步復甦，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。該公司為根據放債人條例(香港法例第163章)持有放債人牌照之人士，並可在香港從事放債業務。截至二零二三年六月三十日止六個月，本分部產生之利息收入及經營溢利分別為港幣37,000元(二零二二年：港幣2,000元)及港幣24,000元(二零二二年：分部虧損港幣13,000元)。

借貸業務錄得四項無抵押個人貸款。於回顧期間，世紀建業融資訂立三項無抵押個人貸款，總金額為港幣2,540,000元，其中一項金額為港幣2,000,000元之個人貸款因在回顧期間到期而重續。截至二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的應收未償貸款並無發生任何減值。

管理層已制定基本政策建立其內部控制制度。本集團將採納審慎方式及定期檢討貸款組合的組成及向各名客戶收取的借款利率，以盡量提高放債業務的回報以及分散信貸風險。

## 企業社會責任

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，為履行作為企業公民的義務做出極大努力。本集團連續十五年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」。此外亦獲得多項表揚，包括積金好僱主、人才企業獎、社會資本動力、香港綠色機構及開心企業。

## 財務回顧

### 流動資金及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)及流動負債淨額分別為港幣84,675,000元及港幣79,733,000元。於二零二三年六月三十日，本集團之流動比率(按流動資產與流動負債之比例計算)約為0.65(二零二二年十二月三十一日：0.73)。

本集團之買賣主要以港幣為列值。定期存款主要為美元。董事認為，因美元與港元貨幣掛鈎，本集團面對之匯率波動風險甚微。

於回顧期內，本集團之若干投資物業及若干銀行存款已抵押予銀行以取得約港幣206,707,000元之銀行借貸。該借貸以港幣列值，以浮動利率計息。於二零二三年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零二二年十二月三十一日：無)。於二零二三年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二二年十二月三十一日：無)。於回顧期內並無重大收購。

### **本集團的資本結構**

於回顧期內，本集團權益總額為港幣259,299,000元，固定利率負債為港幣12,106,000元，浮動利率負債為港幣206,707,000元，免息負債為港幣28,496,000元，分別佔本集團權益總額的5%、80%及11%。本集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率(按長期貸款總額與股東權益總額之比例計算)約為5%(二零二二年十二月三十一日：5%)。

### **中期股息**

董事不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息。

### **僱員及薪酬政策**

截至期末止，本集團共聘用約48名僱員(二零二二年六月三十日：46名)，不包括董事酬金之員工成本為港幣6,366,000元(二零二二年六月三十日：港幣5,973,000元)。

本集團之酬金政策乃按僱員個別工作表現而制訂，且具市場競爭力。僱員薪酬由管理層每年按僱員個別之表現及本集團之總體表現一併檢討及釐定。根據本公司購股權計劃，購股權可授予本集團之董事及僱員以認購本公司之股份。

## 前景

二零二三年上半年，全球經濟在脆弱的環境中復甦，經濟前景在高度不確定性中有所改善。今年餘下時間，宏觀經濟仍將充滿挑戰，高通脹、加息、地緣政局持續緊張，加上去全球化趨勢日益加劇，均為世界經濟在深受疫情衝擊當中尋求恢復之際所面臨的主要風險。中國公佈的二零二三年上半年國內生產總值同比增長5.5%，但第二季度錄得同比增長6.3%，增速低於預期，引發對國內增長勢頭的迫切擔憂。中國作為世界第二大經濟體，其經濟復甦因全球貿易放緩而停滯不前，可能會對全球經濟增速造成阻礙。近期，中美兩國高層在各個領域互動頻繁，有望積極改善雙邊關係。在此背景下，國際貨幣基金組織在七月發佈《世界經濟展望》，當中將二零二三年的全球經濟預期從2.8%略微上調至3%，表明整體經濟增長依然疲弱，中國則可望成為全球經濟增長的主要驅動力。

本集團在香港和澳門開展核心業務。二零二三年上半年，有跡象顯示香港經濟已從二零二零年的低位回復，這主要受惠於邊境管制及防疫抗疫措施放寬，帶動旅遊業和本地消費再次興旺。在旅遊業的推動下，訪港旅客人數增至近一千三百萬人次，零售業銷售額與去年六月相比錄得19.6%的升幅。然而，與第一季度的2.9%相比，第二季度的同比增長勢頭放緩至1.5%，部分原因為息率持續高企，同時受制於商品外部需求仍然疲弱，使出口持續受挫。政府發言人表示，訪港旅遊和私人消費仍將是今年經濟增長的主要動力，而財政司司長陳茂波則警告，面對遊客和市民的新消費習慣所帶來的挑戰，商家需要採取「特別而有創意」的解決方案來提高競爭力。同樣，在回顧期內，旅遊業對澳門經濟復甦發揮重要作用。澳門特別行政區政府旅遊局預計，按第一季度超過150%的同比增長率以及博彩業收入驚人的300%同比增長率推算，澳門今年的旅客數量將達到二千萬人次。新博彩牌照於二零二三年一月一日生效，新特許經營商承諾在未來十年內投資188億澳門幣（約148億美元）發展非博彩項目，並開拓中國大陸、香港和台灣以外的海外市場，這將加速澳門今年和未來的經濟增長。國際貨幣基金組織預計，二零二三年澳門經濟增長率將高達58.9%。展望未來，本集團將因應外部環境變化，繼續探索市場機遇並執行其業務策略，同時採取審慎方式以控制成本及管理風險。

亞洲旅遊業在疫情過後反彈，加上政府致力推廣香港，在正面的增長前景下，本集團對其旅店及款待業務營運保持審慎樂觀態度。我們不會忽視旅遊業復甦路上的頂頭逆風，包括(i)業界人手和航班載客量需時回復；(ii)區內旅客激烈競爭；以及(iii)港元與美元掛鈎使港元強勁，或令訪港成本有所上升。儘管當前挑戰重重，我們亦看見能夠推動香港旅遊業復甦的積極因素。香港除了在文化、藝術和自然環境方面有著得天獨厚的吸引力外，還可發展成為東西匯聚的中心，促進國際文化交流。香港毗鄰中國內地，本地旅遊業亦可受惠於國家政策的鼎力支持，推動大灣區內一程多站旅遊發展，把握文化與旅遊共治一爐的優勢，為香港旅遊注入豐富的藝術文化內涵。香港旅遊發展局計劃於今年第四季度舉辦「香港單車節」、「香港美酒佳餚巡禮」和「香港繽紛冬日巡禮」等活動，將能繼續鞏固香港「亞洲盛事之都」的地位。來自中國及東南亞等短途市場的旅客是我們的旅店及款待業務市場的客源，這些旅客將在首階段率先訪港。二零二三年下半年，除親屬探訪及商業差旅等必要旅行外，休閒旅客數目預期亦將上升，繼而驅動整體增長。

聯邦利率上調引致香港資本成本高居不下，為本集團業務發展帶來經濟壓力。展望未來，美國經濟仍將處於加息週期，愈益高企的利息費用將不可避免地拖累本集團的整體財務業績，為迎來業務營運改善蒙上層層陰霾。

## 報告期後事項

本集團訂立協議，以代價港幣8,300,000元出售一間持有太古城投資物業的間接全資附屬公司。預期出售事項將錄得港幣965,000元之虧損，乃根據出售事項將收取的代價減所出售附屬公司於二零二三年六月三十日的資產淨值以及因出售事項而轉讓予買方的其於二零二三年六月三十日欠付本集團的股東往來帳戶計算所得。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金及發展本集團的現有業務(如髮型設計業務以及旅店及款待業務)的資金，以及在出現適當投資機會時，為有關旅店及款待業務的新項目融資。該交易預計將於二零二三年八月三十一日完成。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司於期內並無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

## 企業管治

### 遵守上市規則最佳應用守則

除下文所述之偏離者外，本公司於回顧期內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四之《企業管治常規守則》（「守則」）。

根據守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任。於二零二三年六月三十日，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，曾昭武先生熟識本集團業務及具備所需之領導才能，能有效領導董事會，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，符合本公司及股東之整體最佳利益。

根據守則條文第C.1.6條，獨立非執行董事須出席股東大會，並對股東之意見有公正的了解。獨立非執行董事許人傑先生及吳斌全先生因公出差而未能出席於二零二三年六月二日舉行之股東週年大會。同時，根據守則條文第F.2.2條，主席應出席股東週年大會，但曾昭武先生因個人突發狀況亦未能出席於二零二三年六月二日舉行之股東週年大會。

## 審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討風險管理、內部監控及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表。

## 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所載之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 刊載未經審核中期業績及中期報告

本中期業績公佈於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.clh.com.hk>)刊載。本公司截至二零二三年六月三十日止期間之中期報告將於適當時候向本公司股東寄發，並將於上述網站可供查閱。

承董事會命  
世紀建業(集團)有限公司  
執行董事  
朱明德

香港，二零二三年八月二十九日

於本公佈刊發日期，本公司董事會包括七名董事，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。