

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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

截至二零二四年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年	二零二三年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收益	5	23,767	25,425
銷售成本		<u>(15,556)</u>	<u>(14,579)</u>
毛利		8,211	10,846
其他收入		559	2,587
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損		(11,980)	(10,773)
投資物業之公平值虧損		(4,000)	(4,700)
行政開支		(13,998)	(14,968)
融資成本		<u>(3,757)</u>	<u>(5,232)</u>
除所得稅前虧損	6	(24,965)	(22,240)
所得稅抵免	7	<u>384</u>	<u>-</u>
期內虧損		<u>(24,581)</u>	<u>(22,240)</u>

\* 僅供識別

簡明綜合全面收入報表(續)  
截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (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>28</u>	<u>611</u>
期內其他全面收入	<u>28</u>	<u>611</u>
期內全面收入總額	<u>(24,553)</u>	<u>(21,629)</u>
以下各項應佔期內虧損：		
本公司擁有人	(24,079)	(22,324)
非控股權益	<u>(502)</u>	<u>84</u>
	<u>(24,581)</u>	<u>(22,240)</u>
以下各項應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(24,051)	(21,713)
非控股權益	<u>(502)</u>	<u>84</u>
	<u>(24,553)</u>	<u>(21,629)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9	
—基本	<u>(7.38)港仙</u>	<u>(6.85)港仙</u>
—攤薄	<u>(7.38)港仙</u>	<u>(6.85)港仙</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

		於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 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		221,068	227,209
投資物業		110,300	114,300
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		354	807
遞延稅項資產		722	722
		<u>334,544</u>	<u>345,138</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		62	83
按公平值計入損益之財務資產		35,599	51,098
其他應收賬款、按金及預付款項	10	9,360	9,728
應收非控股權益款項		10	10
現金及銀行結餘		4,216	11,690
		<u>49,247</u>	<u>72,609</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	11	49	80
其他應付賬款及應計款項		5,717	6,184
應付股東款項		15,378	15,378
合約負債		1	124
租賃負債		4,799	9,571
銀行借貸(有抵押)		120,116	122,114
		<u>146,060</u>	<u>153,451</u>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年六月三十日

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債淨額	<u>(96,813)</u>	<u>(80,842)</u>
總資產減流動負債	<u>237,731</u>	<u>264,296</u>
非流動負債		
租賃負債	387	1,796
銀行借貸(有抵押)	7,070	7,289
遞延稅項負債	2,353	2,737
	<u>9,810</u>	<u>11,822</u>
資產淨值	<u>227,921</u>	<u>252,474</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	163,092	187,143
本公司擁有人應佔權益	228,307	252,358
非控股權益	(386)	116
權益總額	<u>227,921</u>	<u>252,474</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二四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二零二四年八月二十九日經董事批准及授權刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二四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」)編製之截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二三年年度財務報表」)一併閱讀。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零二四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，截至二零二四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二零二三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號之修訂	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
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」)
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
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債

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二零二三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			
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
髮型設計	6,520	8,849	8	434
旅店及款待服務	14,200	13,505	(547)	1,532
物業投資	1,578	1,516	(6,609)	(7,478)
證券投資	1,428	1,518	(10,544)	(9,252)
物業項目管理	-	-	(5)	11
借貸	41	37	(6)	24
	<u>23,767</u>	<u>25,425</u>	<u>(17,703)</u>	<u>(14,729)</u>
未分配其他收入			424	1,555
匯兌(虧損)/收益淨額			(2)	915
公司員工成本			(3,633)	(3,796)
其他公司及未分配開支			<u>(4,051)</u>	<u>(6,185)</u>
除所得稅前虧損			<u>(24,965)</u>	<u>(22,240)</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虧損/收益淨額(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

	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>分部資產</b>		
髮型設計	4,302	4,895
旅店及款待服務	221,662	226,861
物業投資	115,060	119,555
證券投資	36,824	52,233
物業項目管理	15	18
借貸	2,107	2,255
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	379,970	405,817
遞延稅項資產	722	722
按公平值計入其他全面收入之財務資產	354	807
已抵押銀行存款	-	4,000
其他公司及未分配資產	2,745	6,401
	<hr/>	<hr/>
合併資產總值	<b>383,791</b>	<b>417,747</b>
<b>分部負債</b>		
髮型設計	4,565	5,863
旅店及款待服務	31,728	37,517
物業投資	13,476	14,104
物業項目管理	2	5
借貸	5	17
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	49,776	57,506
遞延稅項負債	2,353	2,737
銀行借貸	86,965	87,895
其他公司及未分配負債	16,776	17,135
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	<b>155,870</b>	<b>165,273</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							
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
髮型設計	5	5	84	145	-	6	814	1,277
旅店及款待服務	3	2	1,025	1,005	60	8,014	5,160	2,804
物業投資	3	1	221	211	-	-	84	82
	11	8	1,330	1,361	60	8,020	6,058	4,163
未分配	45	1,353	2,427	3,871	4	9	149	257
總計	<b>56</b>	<b>1,361</b>	<b>3,757</b>	<b>5,232</b>	<b>64</b>	<b>8,029</b>	<b>6,207</b>	<b>4,420</b>

### (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	
	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二三年 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 二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
	香港(所在地)	257,081	263,439	22,757
澳門	76,387	80,170	1,010	882
	<b>333,468</b>	<b>343,609</b>	<b>23,767</b>	<b>25,425</b>

## 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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (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	6,288	8,575
旅店及款待服務	14,200	13,505
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下產品銷售	232	274
來自其他來源之收益		
租金收入	1,578	1,516
借貸利息收入	41	37
證券投資	1,428	1,518
	<u>23,767</u>	<u>25,425</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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息開支	3,508	4,787
租賃負債利息開支	249	445
	<hr/>	<hr/>
於損益內確認之融資成本總額	<b>3,757</b>	<b>5,232</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	11,980	10,773
折舊	6,207	4,420
	<hr/>	<hr/>

## 7. 所得稅抵免

由於本集團截至二零二四年及二零二三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。

本集團於二零二三年十二月三十一日有可動用稅項虧損作抵銷日後之溢利。於二零二三年，遞延稅項資產港幣4,614,000元已於稅項虧損內確認，鑒於董事未能確定遞延稅項資產會否在可見未來兌現，故並無就餘下虧損確認遞延稅項資產。

## 8. 股息

董事不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二三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24,079,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：港幣22,324,000元)及於六個月期內已發行股份326,077,423股(截至二零二三年六月三十日止六個月：326,077,423股)之加權平均數計算。

截至二零二四年六月三十日及二零二三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. 其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他應收賬款	1,850	1,868
預付款項	480	725
按金	4,325	4,290
應收貸款	2,705	2,845
	<u>9,360</u>	<u>9,728</u>

## 11. 營業應付賬款

於二零二四年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	35	64
31-60日	13	16
61-90日	1	-
	<u>49</u>	<u>80</u>

## 業務回顧

### 整體表現

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣23,767,000元，較去年同期減少6.5%(二零二三年上半年：港幣25,425,000元)。該減少主要由於髮型設計業務收入減少以及旅店及款待服務業務收入增加之淨值所致。報告期間之毛利為港幣8,211,000元，較去年同期減少24%(二零二三年上半年：港幣10,846,000元)。該減少主要由於旅店及款待服務業務毛利減少所致。

本集團錄得淨虧損港幣24,581,000元，較去年同期增加10.5%(二零二三年上半年：虧損港幣22,240,000元)。淨虧損增加主要由於(i)毛利減少港幣2,635,000元；(ii)其他收入減少港幣2,028,000元；(iii)按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損增加港幣1,207,000元及(iv)融資成本減少港幣1,475,000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，本集團錄得中期淨虧損港幣8,601,000元(二零二三年上半年：淨虧損港幣6,767,000元)。與去年相比淨虧損的增加是由於銀行利息收入顯著減少，而且本中期沒有匯兌收益，儘管本中期透過出售資本資產收益來彌補部分收入的減少。收入減少的原因是持有的質押於銀行的巨額外幣存款於到期時兌換為港元，並於二零二三年下半年償還了銀行貸款。

部分受旅遊業反彈帶動，香港經濟於二零二四年上半年錄得溫和增長，二零二四年第一季及第二季實際本地生產總值較上年同期分別成長2.7%及3.3%。同樣，在澳門，根據最新發布的澳門經濟景氣指數，由於遊客人數增長以及貨物和服務出口增長等有利因素，二零二四年上半年之本地生產總值可能增長17.5%。儘管本地經濟有所改善，集團仍繼續努力度過充滿挑戰的環境，復甦由於包括全球通貨膨脹趨勢、工資增長、經濟不穩、以及以色列與哈馬斯戰爭爆發令懸而未決的俄羅斯烏克蘭戰爭問題等地緣政治進一步升級等因素呈現不平衡。地緣政治風險的陰霾仍然籠罩全球經濟前景，影響著增長、通貨膨脹、金融市場和供應鏈等。全球及本地金融市場的投資氣氛不佳及波動，對本集團的財務表現構成壓力。證券投資及投資物業的公平價值虧損合共佔截至二零二四年六月三十日止中期虧損約64%。與此同時儘管以銀行存款作抵押的銀行貸款已於二零二三年下半年償還，因高利率環境集團仍然備受壓於高昂融資成本。

## 物業投資業務

於二零二四年上半年，本集團於澳門及香港的物業組合貢獻租金收入港幣1,578,000元，較去年同期增加4%。此主要由於於中期期間一間自二零二三年二月以來一直空置的澳門零售店鋪帶來租金收入。於回顧期內，投資物業錄得估值虧損港幣4,000,000元。儘管目前租賃市場低迷，所有投資物業預計仍將成為本集團穩定的收入基礎。租戶們在作出租房決定時都日趨謹慎，以確保獲得最優惠的條款。業主們透過提供有吸引力的價格和租賃套餐來應對，以保持其在市場上的競爭力。

在澳門，由於零售和商業租賃市場惡化，租金和資產價格都在下降，而投資市場仍因高利率而承受壓力。在商業氣氛疲軟、新增擴張需求有限及辦公室空置率上升的情況下，集團有幸於二零二四年七月成功與租戶續簽辦公室租約，租金率與前租約相同，但無免租期，從而提升有效租金約26%。然而，一家零售店於二零二三年底達成的新租約比疫情危機前的租金降低了約49%。另一方面，最近住宅租賃市場因外籍員工對租賃物業的強勁需求而受到提振，根據澳門統計數據，外籍員工人數較二零二三年底增加了2.3%。集團目前正在就其租約將於二零二四年十月到期的澳門住宅投資物業的續約進行磋商。根據澳門住宅指數顯示，二零二四年上半年大眾市場的住宅租金價值據稱增加了7.4%，我們預計無論是續租還是新租約，租金都會增加。

在香港，本集團於截至二零二四年六月三十日止中期期間及之後相繼出售兩個住宅投資物業。期間就出售太古城一個住宅單位訂立臨時買賣協議，代價為港幣10,680,000元，並聯同現有租約及其收益一併出售。該出售已於二零二四年八月十九日完成。於二零二四年八月二十日，集團連同現有租約就出售太古城另一住宅單位訂立第二份臨時買賣協議，代價為港幣7,380,000元。預計於二零二四年十一月一日或之前完成。

本集團不時對物業投資組合進行策略性檢討，務求為股東帶來最大回報。香港房地產市場近年面臨許多阻力，包括本地經濟疲軟及持續高利率。由於借貸成本上升，住宅需求受到抑制，加上競爭激烈，以及開發商往往抱持保守定價策略推出其供應充足的一手樓宇，二手市場成交價格和成交量均面臨下行壓力。儘管如此，隨著房地產降溫措施和貸款價值比之放寬，市場情緒有所改善，三月住宅房地產市場開始活躍。另外，過去幾季內地學生和人才的流入支撐了住宅需求。由於利率被視為影響房價的關鍵因素，有業內專家甚至預測，如果降息時間推遲，全年整體房價可能會下跌5-10%。有鑑於此，以高於二零一一年初始收購成本分別約28%及19%的代價出售太古城住宅單位，為本集團變現其於標的物業的投資及增強財務實力的良機。

### 髮型設計業務

於二零二四年上半年，髮型設計業務分部錄得營業額港幣6,520,000元，較去年同期減少26%，其中服務收入營業額因一位高收入髮型師於去年八月離職而減少27%，產品銷售也減少15%。本期間分部淨溢利為港幣8,000元，較去年同期減少約98%（二零二三年上半年：港幣434,000元）。鑑於中期期間服務收入大幅減少，該分部仍能實現微利，主要是由於(i)去年撥備之使用權資產減值虧損導致使用權資產折舊減少；(ii)員工成本減少。

“Headquarters”為美髮行業之成熟品牌，髮廊位於中環的黃金地段，交通方便，並已培養了一批高消費力的優質忠實客戶。我們的首要任務仍然是維持品牌的吸引力，並透過提供穩定和高品質的服務和產品來提高客戶忠誠度。同時，為了彌補高收入髮型師辭職帶來的服務收入損失，管理階層將不遺餘力地尋求吸引和招募新人才的方法。雖然預計將面臨挑戰，但本集團將繼續利用其業務基礎和品質驅動的業務模式來增強我們的服務能力。

美容行業充滿活力且不斷發展。研究及隨時了解美容界的最新時尚趨勢將有助於我們的髮廊保持高瞻遠矚以吸引顧客。集團相信，我們髮型設計業務的未來將由專注於持續發展、透過科技實現個人化體驗、強調全人美麗和健康以及與創新合作夥伴的協作和夥伴關係來定義。隨著人口老化和大多數人們越來越注重自己的外表，駁髮和假髮服務的擴展並提供各種美髮產品，包括解決因年齡或其他外部因素導致的脫髮問題的產品，這帶來該分部實現收入來源多樣化及擴寬客源的適切機會。

## 旅店及款待服務業務

於回顧期內，旅店及款待服務業務之營業額為港幣14,200,000元，較去年同期增加5%。該分部錄得淨虧損港幣547,000元，而去年同期則錄得分部溢利港幣1,532,000元。營業額增加主要由於上環賓館及油麻地酒店的收入增加。上環賓館及油麻地酒店的營業額分別較去年同期增加13%及17%。上環賓館及油麻地酒店的每日平均房價分別較去年同期增加15%及28%，而入住率則維持在89%左右的高水平。除分部收益外，回顧期內整體每日平均房價較去年同期增加8%。分部虧損主要由於北角旅館的使用權資產折舊增加，該資產於去年同期由於二零二二年的使用權資產減值而大幅減少。

二零二四年上半年，香港迎來遊客2,100萬人次，較去年增長約64%。來自中國大陸的旅客約有1,610萬人次，較二零二三年上半年增加約60%。過夜遊客佔該期間所有遊客的50%，但當局表示，遊客每次旅行平均在香港停留的天數從二零二三年第一季的4.9晚下降至3.2晚。儘管由於二零二三年初重新開放邊境的低基數效應，訪港旅客人數顯著增加，但香港入境旅遊業的回歸仍未達到市場預期，不利的貨幣走勢、全球經濟逆風、航班運力以及區域競爭加劇等主要挑戰繼續阻礙香港旅遊經濟體復甦的步伐。

遊客人數回升帶動旅店入住率上升，香港酒店業正處於復甦軌道，入住率和日均房價不斷上升，我們的旅店服務表現與市場表現一致。然而，酒店業務仍未完全恢復，雖然有所改善，但仍低於疫情前的水平。截至二零二四年六月三十日止中期期間，以分區旅店之表現，我們其中一間營運點所在的油麻地、旺角及尖沙咀表現強勁，入住率較高。就類別而言，我們屬於中價位旅店的業務能夠看齊該旅店類別在市場上所達到的88%的入住率。從另一角度觀看，如此高的入住率反映了入境遊客更加精打細算的趨勢。

為了促進旅遊業和當地經濟，香港在過去幾個月舉辦了一些大型活動和會議，並且計劃舉辦更多活動和會議。雖然第一季開局強勁，但酒店業績在季度末出現疲軟。在接下來的一年裡，高入住率可能會持續，但不確定房價是否可以進一步提高並仍然吸引精打細算的旅客。與去年類似，強勢貨幣和高利率對入境旅遊業的復甦產生了負面影響。展望未來，希望更多國際及內地客源市場的開放，加上香港擴大「大型活動」時間表，旨在讓香港成為大型活動的磁石，從中可改善集團的分部表現。

## 證券投資業務

於二零二四年六月三十日，本集團按公平值計入損益之財務資產約為港幣35,599,000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，源自此分部之股息收入及利息收入總額為港幣1,578,000元。由於二零二四年上半年地區及全球經濟不明朗，香港資本市場持續疲弱。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11,980,000元，較去年同期增加11%。受地緣政治緊張局勢加劇以及美國降息預期減弱的影響，二零二四年上半年香港資本市場依然低迷。受流動資金壓力影響，恆生指數曾於二零二四年一月二十二日觸及去年同期低點14,794點，此後，於二零二四年上半年已回升至17,718點，較二零二三年底上漲約4%。餘下一年，視乎(i)藍籌股表現及(ii)若聯儲會於九月進行降息週期，恆生指數料將繼續作估值調整。在此情況下，隨著全球利率開始下降，以及中國推出更多的支持措施可以為本地金融市場提供支持，樂觀期盼

集團所投資的港股將在跌幅達到頂峰後恢復升勢，集團的證券投資組合從而受惠增值。為分散證券投資組合，中期末及期末後，本集團以市價出售了部分公用事業藍籌股，並考慮到科技創新是未來經濟發展的重要引擎，購入了一間銷售成長迅速，利潤不斷上升之快速成長的美國科技公司的股份。

於二零二四年六月三十日，本集團持有的重大投資(即帳面價值佔本集團總資產5%以上的投資)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		於 二零二四年 六月三十日 之 公平值 港幣千元	佔於 二零二四年 六月三十日 本集團資產 總值之 概約百分比 %
				截至 二零二四年 六月三十日止 期間之 股息收入 港幣千元	截至 二零二四年 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	1,116	(11,423)	25,680	6.7%

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(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：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產生虧損為港幣5,000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。截至二零二四年六月三十日止六個月，本分部產生之利息收入及經營虧損分別為港幣41,000元(二零二三年：港幣37,000元)及港幣6,000元(二零二二年：分部溢利港幣24,000元)。

借貸業務錄得三筆無抵押個人貸款。於回顧期內並無新增貸款。於本中期期末及截至二零二三年十二月三十一日，本集團並無就應收未償貸款產生任何減值。

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。本集團連續十六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

於二零二四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及流動負債淨額分別為港幣4,216,000元及港幣96,813,000元。於二零二四年六月三十日，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0.34(二零二三年十二月三十一日：0.47)。

本集團之買賣主要以港幣為列值。董事認為，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已抵押予銀行以取得約港幣127,186,000元之銀行借貸。該借貸以港幣列值，以浮動利率計息。於二零二四年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二三年十二月三十一日：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227,921,000元，固定利率負債為港幣5,186,000元，浮動利率負債為港幣127,186,000元，免息負債為港幣23,498,000元，分別佔本集團權益總額的2%、56%及10%。本集團於二零二四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3%(二零二三年十二月三十一日：4%)。

## 中期股息

董事不建議派付截至二零二四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(二零二三年六月三十日：48名)，不包括董事酬金之員工成本為港幣6,453,000元(二零二三年六月三十日：港幣6,366,000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

疫情危機過後，世界經濟復甦緩慢，二零二四年仍對港澳經濟及營運構成巨大挑戰。目前的聯邦利率為5.25-5.5%，自二零二三年七月以來一直沒有變化，聯儲會自二零二零年三月以來也沒有降息。高利率環境以多種方式影響經濟，從抑制消費者支出和阻礙商業成長到決定美元價值和金融市場表現。所有這些不良副作用或多或少都對我們所有業務部門產生了負面影響。聯儲會未來的利率決定將取決於即將發布的數據、不斷變化的前景和風險平衡。近期統計顯示，美國通膨率放

緩，勞動市場降溫，市場預期寬鬆週期或即將開啟。最近，二零二四年八月二十三日，聯儲會主席鮑威爾在傑克遜霍爾經濟研討會上發表演說時宣布，「政策調整的時候到了」。鮑威爾沒有具體說明時間表，也沒有預測聯邦領導人準備降低利率的幅度。但他的言論大幅度意味著在即將到來的九月聯儲會下一次政策會議上開始降息。降息一旦落實，將立即有利於集團減輕高資金成本的負擔。同時，消費者和投資者信心將進一步增強，支持我們可有更好的業務前景。

作為香港酒店服務市場的參與者，我們的業務成長取決於入境旅遊業的復甦。由於規劃中的基礎設施和新的旅遊景點，如啟德體育公園、東九龍文化中心和航太城等，預計將在未來支持酒店業的成長，預計入境旅遊業將在二零二四年及以後增加。即將舉行的大型活動以及毗鄰大灣區的地理位置預計也將在未來幾年提振香港的酒店業。而大灣區的機遇將會為該地區商務活動和一般旅遊業帶來傾覆性的改變。

過去幾年，香港酒店市場經歷了顯著的成長和轉型。最重要的趨勢是真實的旅行體驗、活動和更實惠的住宿，包括對預算商務旅行的需求不斷增長。時尚、地點便利、有限的服務、價格優惠的品牌越來越受歡迎。考慮到我們是精品旅館／旅館營運者，每個地點的客房容量為最少為二十二間，最多九十九間，顧客偏好和市場趨勢的這些變化對我們有利。展望未來，相信香港旅遊業將面臨經濟和地緣政治逆風的挑戰。從二零二五年一月一日起擬議的酒店住宿稅預計將在復甦階段給酒店業者帶來額外負擔。儘管面臨這些挑戰，本集團將繼續探索增值機會，包括但不限於將業務轉移至更受青睞地點的相對較新的建築樓宇及／或將酒店服務業務擴展至香港以外的中國內地，目標是改善分部表現、維持分部市場成長，並短期內實現獲利能力的轉變。

## 報告期後事項

於回顧期內，二零二四年，本公司一間全資附屬公司就出售太古城一個住宅單位訂立初步買賣協議，代價為港幣10,680,000元，並受益於現有租約。該出售已於二零二四年八月十九日完成預計本集團將錄得出售虧損港幣2,220,000元。於二零二四年八月二十日，本公司一間全資附屬公司就出售太古城另一住宅單位訂立初步買賣協議，代價為港幣7,380,000元(連租約)。預計於二零二四年十一月一日或之前完成。本集團擬將出售事項所得款項淨額作為本集團的一般營運資金。

## 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。於二零二四年六月三十日，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。

## 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二零二四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，彼等於截至二零二四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。本公司截至二零二四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，二零二四年八月二十九日

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。