

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)

截至二零二四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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二三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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益	3	48,042	53,037
收益成本		(32,978)	(31,326)
毛利		15,064	21,711
其他收入	3	1,078	4,491
按公平值計入損益之財務資產之 公平值虧損		(2,087)	(11,560)
投資物業之公平值虧損		(5,000)	(4,700)
行政開支		(28,545)	(29,849)
無形資產之減值虧損		(498)	–
物業、廠房及設備之減值虧損		(32)	–
使用權資產之減值虧損		(848)	(1,508)
出售投資物業之虧損		(4,140)	–
出售一間附屬公司之虧損		–	(900)
分佔聯營公司虧損		(2)	–
融資成本	5	(7,382)	(10,814)
除所得稅前虧損	6	(32,392)	(33,129)
所得稅抵免	7	546	4,229
本年度虧損		(31,846)	(28,900)

* 僅供識別

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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>25</u>	<u>446</u>
本年度其他全面收入	<u>25</u>	<u>446</u>
本年度全面收入總額	<u>(31,821)</u>	<u>(28,454)</u>
以下各項應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	(31,086)	(28,736)
非控股權益	<u>(760)</u>	<u>(164)</u>
	<u>(31,846)</u>	<u>(28,900)</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	(31,061)	(28,290)
非控股權益	<u>(760)</u>	<u>(164)</u>
	<u>(31,821)</u>	<u>(28,454)</u>
	港仙	港仙
每股虧損	9	
— 基本	(9.53)	(8.81)
— 攤薄	<u>(9.53)</u>	<u>(8.81)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		225,965	227,209
投資物業		87,100	114,300
無形資產		1,602	2,100
於聯營公司之權益		2	–
按公平值計入其他全面收入之財務資產		3	807
應收貸款	11	242	–
遞延稅項資產		771	722
		<u>315,685</u>	<u>345,138</u>
流動資產			
存貨		71	83
按公平值計入損益之財務資產	10	43,000	51,098
應收貸款及其他應收賬款、按金及預付款項	11	8,654	9,728
應收非控股權益款項		10	10
應收聯營公司款項		1	–
現金及銀行結餘		12,410	11,690
		<u>64,146</u>	<u>72,609</u>
流動負債			
營業應付賬款	12	76	80
其他應付賬款及應計款項		8,085	6,184
應付股東款項		15,378	15,378
合約負債		116	124
租賃負債		8,506	9,571
銀行借貸(已抵押)		113,942	122,114
		<u>146,103</u>	<u>153,451</u>
流動負債淨額		<u>(81,957)</u>	<u>(80,842)</u>
總資產減流動負債		<u>233,728</u>	<u>264,296</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	4,008	1,796
銀行借貸(已抵押)	6,827	7,289
遞延稅項負債	2,240	2,737
	<u>13,075</u>	<u>11,822</u>
資產淨額	<u>220,653</u>	<u>252,474</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	156,082	187,143
本公司擁有人應佔權益	221,297	252,358
非控股權益	(644)	116
權益總額	<u>220,653</u>	<u>252,474</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)及香港公司條例之披露規定編製。綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則所規定之適用披露規定。

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) 採納經修訂香港財務報告準則—於二零二四年一月一日生效

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以下準則及詮釋的修訂，其於本集團由二零二四年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表生效：

香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債
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

採納上述於本會計期間生效的經修訂香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

(b) 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則的新訂或經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，且未獲本公司提早採納。

香港會計準則第21號及 香港財務報告準則第1號之修訂	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	金融工具分類及計量的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂	引用依賴自然電力的合約 ²
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之 年度改進—第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ³
香港詮釋第5號之修訂	香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款人對 包含應要求償還條文之有期貸款之歸類 ³
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 ⁴

¹ 於二零二五年一月一日或後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或其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。除香港財務報告準則第18號外，應用上述已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則後，本集團的業績及財務狀況預期不會受到重大影響。

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為用戶提供更多相關數據及透明度。儘管香港財務報告準則第18號並不影響財務報表項目的確認或計量，然而，預期其將會對列報及披露產生廣泛影響，尤其是有關財務表現報表及在財務報表內提供管理層界定的表現計量者。管理層目前正在評估應用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。根據初步評估，主要財務報表呈列的項目可能會因應用「有用結構化摘要」概念及有關合併及分類的強化原則而出現變動。本集團預期目前在附註中披露的資料將不會出現重大變動，原因是披露重大資料的規定維持不變；然而，組合資料的方式或會因合併／分類原則而有所變動。此外，將需要就管理層界定的績效計量作出重大新披露。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。由於需要追溯應用，故將會根據香港財務報告準則第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	12,397	15,277
旅店及款待服務	29,246	31,393
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下之產品銷售	467	555
來自其他來源之收益		
租金收入	3,174	2,796
借貸利息收入	80	81
證券投資	2,678	2,935
	48,042	53,037
其他收入		
銀行利息收入	127	2,512
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	15	259
匯兌收益	—	992
出售物業、廠房及設備之收益	320	—
雜項收入	616	728
	1,078	4,491

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服務以及相關產品銷售
- 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 – 投資上市股本證券及香港及美國股票掛鈎投資
- 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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
髮型設計	12,864	15,832	12	(1,275)
借貸	80	81	(4)	1
物業投資	3,174	2,796	(14,779)	(10,539)
證券投資	2,678	2,935	591	(8,625)
旅店及款待服務	29,246	31,393	(3,276)	3,540
物業項目管理	–	–	(8)	8
	48,042	53,037	(17,464)	(16,890)
未分配收入			780	3,256
匯兌(虧損)/收益淨額			(13)	992
公司員工成本			(6,440)	(6,549)
其他公司及未分配開支			(9,255)	(13,938)
除所得稅前虧損			(32,392)	(33,129)

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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
分部資產		
髮型設計	3,132	4,895
借貸	2,144	2,255
物業投資	93,898	119,555
證券投資	44,153	52,233
旅店及款待服務	225,924	226,861
物業項目管理	65	18
分部資產總額	369,316	405,817
遞延稅項資產	771	722
按公平值計入其他全面收入之財務資產	3	807
短期銀行存款	3,000	4,000
其他公司及未分配資產	6,741	6,401
合併資產總額	379,831	417,747
分部負債		
髮型設計	3,515	5,863
借貸	10	17
物業投資	12,099	14,104
旅店及款待服務	36,527	37,517
物業項目管理	5	5
分部負債總額	52,156	57,506
遞延稅項負債	2,240	2,737
銀行借貸(已抵押)	86,001	87,895
其他公司及未分配負債	18,781	17,135
合併負債總額	159,178	165,273

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及按組合基準管理之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				出售一間				分佔	
			公平值虧損		融資成本		附屬公司之虧損		折舊		聯營公司虧損	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	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	7	9	-	-	137	259	-	-	1,574	2,555	2	-
借貸	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業投資	6	3	(5,000)	(4,700)	401	441	-	(900)	167	164	-	-
旅店及款待服務	4	5	-	-	2,026	2,281	-	-	11,859	8,846	-	-
	17	18	(5,000)	(4,700)	2,564	2,981	-	(900)	13,600	11,565	2	-
未分配	110	2,494	-	-	4,818	7,833	-	-	408	509	-	-
總計	127	2,512	(5,000)	(4,700)	7,382	10,814	-	(900)	14,008	12,074	2	-

	於聯營公司之權益		指定非流動資產之添置	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
髮型設計	2	-	4	6
借貸	-	-	-	-
物業投資	-	-	-	10
旅店及款待服務	-	-	60	8,149
	2	-	64	8,165
未分配	-	-	4	9
總計	2	-	68	8,174

截至二零二四年十二月三十一日止年度，已就物業、廠房及設備、使用權資產以及無形資產確認減值虧損總數港幣1,378,000元，當中就髮型設計分部、旅店及款待服務分部及證券及物業項目管理分部分別為零(二零二三年：港幣1,339,000元)、港幣1,378,000元(二零二三年：零)及零(二零二三年：港幣169,000元)。

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及遞延稅項資產)之地區位置乃根據資產實際所在位置或聯營公司權益的營運所在地劃分。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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港(所在地)	239,366	263,439	45,825	51,441
澳門	75,303	80,170	2,217	1,596
	<u>314,669</u>	<u>343,609</u>	<u>48,042</u>	<u>53,037</u>

有關一名主要客戶的資料

於截至二零二四年及二零二三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。

5. 融資成本

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
銀行借款利息開支	6,881	9,896
租賃負債利息開支	501	918
	<u>7,382</u>	<u>10,814</u>

6. 除所得稅前虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	560	550
折舊		
物業、廠房及設備	3,702	2,433
使用權資產：		
—租賃以供自用其他物業(租賃安排下)	10,306	9,641
匯兌虧損/(收益)淨額	13	(992)
僱員福利開支(包括董事薪酬)	24,161	23,981
已收/應收投資物業租金減直接支出港幣757,000元 (二零二三年：港幣356,000元)	(2,417)	(2,440)
短期租賃開支	<u>456</u>	<u>456</u>

7. 所得稅抵免

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅	-	-
遞延稅項	<u>(546)</u>	<u>(4,229)</u>
	<u>(546)</u>	<u>(4,229)</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，惟本公司的一家附屬公司是兩級利得稅制度下的合格實體。根據利得稅率兩級制，合資格公司之首港幣二百萬元將按8.25%徵稅，而港幣二百萬以上之利潤將以16.5%徵稅。利潤不符合利得稅率兩級制之公司以16.5%之統一稅率徵稅。

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，故並無於綜合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%(二零二三年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

本集團在若干實施但尚未生效的支柱二規則的司法管轄區內運營。然而，由於本集團的綜合年度收入預計將低於7.5億歐元，本集團管理層認為本集團不需要根據支柱二規則繳納補充稅。

8. 股息

董事並不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(31,086)</u>	<u>(28,736)</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>

為計算截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
持作買賣之上市股本證券，按公平值	<u>43,000</u>	<u>51,098</u>

按公平值計入損益之財務資產指持作買賣之上市股本證券。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
公平值		
於一月一日	51,098	58,940
買入	40,712	7,266
售出	(46,723)	(3,548)
公平值變動	<u>(2,087)</u>	<u>(11,560)</u>
於十二月三十一日	<u>43,000</u>	<u>51,098</u>

11. 應收貸款、其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
應收貸款	2,642	2,845
其他應收賬款	1,304	1,868
預付款項	601	725
已付按金	<u>4,349</u>	<u>4,290</u>
	<u>8,896</u>	<u>9,728</u>
分析為：		
非流動資產	242	-
流動資產	<u>8,654</u>	<u>9,728</u>
	<u>8,896</u>	<u>9,728</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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30日	52	64
31至60日	20	16
61至90日	<u>4</u>	<u>-</u>
	<u>76</u>	<u>80</u>

營業應付賬款為不計息及通常須於30至60日期內償付。

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

二零二四年的全球經濟既有望復甦，亦面臨著眾多不確定因素的挑戰。在後疫情時代，儘管全球經濟逐漸復甦，然而復甦之路並不平坦。國際政治、經濟、科技、文化及安全格局持續發生深刻變化，持續中的俄烏衝突、中東局勢不穩、發達國家貿易保護主義政策轉向與美國聯儲局貨幣政策的不確定性互相疊加，導致全球經濟環境充滿不確定性。在此種全球經濟環境下，中國經濟在刺激政策及針對性改革的支持下於二零二四年保持穩定，國內生產總值按年增長5%。然而，外部需求減弱、消費者開支低迷、房地產市場低迷及人民幣疲弱繼續拖累中國經濟活動。

本集團的核心業務以香港及澳門為基地，兩地於二零二四年全年的本地生產總值增長率分別為2.5%及8.8%。增長勢頭主要受惠於中央政府對港澳自由行的支持，令旅遊業回升。然而，儘管旅遊業復甦、低失業率及工資增長帶動消費，但由於鄰近市場競爭激烈，加上居民及遊客的消費模式轉變，本地經濟尤其是零售市場仍然疲弱。港元強勢及跨境購物的便利進一步打擊本地消費。

在整個二零二四年，利率仍維持在相對較高的水平。儘管美國聯邦儲備局於二零二四年九月改變模式，將聯邦基金利率下調50個基點，並於隨後兩個月各自再下調25個基點，但聯邦利率下調週期於二零二五年一月暫停，直至目前聯邦基金利率仍穩定維持於4.25%至4.5%。持續高企的借貸成本繼續影響本集團的營運。本集團於二零二三年償還部分銀行貸款以降低融資成本，並於二零二四年第四季以相同條款續期銀行融資。

於回顧年度內，本集團之淨虧損增加10%至約港幣31,846,000元，乃經扣除以下各項的影響：(i)毛利較去年同期減少約港幣6,647,000元；(ii)其他收入較去年同期減少港幣3,413,000元後；(iii)按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損較去年同期減少港幣9,473,000元；(iv)出售投資物業虧損港幣4,140,000元(二零二三年：零)；(v)本年度並無產生出售附屬公司的虧損(二零二三年：港幣900,000元)；及(vi)融資成本較去年同期減少港幣3,432,000元。

本集團於二零二四年的收入減少約9%至港幣48,042,000元。主要原因是髮型設計收益及款待服務收入分別減少約19%及7%。回顧年度的毛利減少約31%至港幣15,064,000元。減少主要由於上述業務分部的毛利減少所致。

其他收入減少76%至港幣1,078,000元。主要是由於(i)償還以銀行定期存款作抵押的銀行貸款，令銀行利息收入減少；及(ii)去年錄得匯兌收益港幣992,000元，但本年度錄得匯兌虧損港幣13,000元。減少總額部分被回顧年度之出售物業、機器及設備所得收益港幣320,000元抵銷。

融資成本減少港幣3,432,000元，原因是於二零二三年下半年償還部分銀行貸款，以及美國聯邦儲備局自二零二零年三月以來首次於二零二四年九月減息，並於該年度餘下期間再減息兩次，使二零二四年第四季的利率下降。行政開支減少港幣1,304,000元至港幣28,545,000元。主要是由於本集團採取嚴厲的節流措施，令行政人員成本、維修及保養成本、法律及專業費用、汽車開支及傢俬、裝置及設備折舊等開支減少。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之資產淨值為約港幣220,653,000元，而每股資產淨值為約港幣0.68元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣379,831,000元及港幣159,178,000元。

物業投資業務

於回顧年度內，香港及澳門投資物業之租金收入總額為港幣3,174,000元，與去年相比增加約14%。此主要歸因於一間澳門零售店舖於回顧年度內的租金貢獻，該店舖自二零二三年二月起一直空置，最終於年底租出。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%。

除出售投資物業產生港幣4,140,000元虧損外，投資物業公平值虧損港幣5,000,000元，令回顧年度的分部虧損上升至港幣14,779,000元，而於二零二四年十二月三十一日的投資物業之總估值下跌至港幣87,100,000元。

於回顧年度內並無購入投資物業。出售兩項太古城物業錄得虧損港幣4,140,000元。香港住宅物業二手市場近年面對本地經濟疲弱及高息環境所帶來的種種不利因素。借貸成本上升，加上新落成住宅屋苑推出市場的競爭，使需求受挫，交易量及價格均告下跌。以較最初購入成本高出約20%或以上的代價出售物業乃為本集團變現其物業投資及提升本集團財務狀況的良機。

在香港，來自本集團位於上環的一間零售店舖以及位於太古城住宅單位之租金收入總額(出售前)減少約20%至港幣957,000元。減少是由於回顧年度內出售兩項太古城物業所致。以租金收入總額與原投資成本比較，上環餘下零售商舖的投資收益率約為7%。受旅遊業復甦帶動，零售業於二零二四年年初出現復甦跡象。儘管開始時市場前景樂觀，但由於出境旅遊增加導致本地消費下降，市場很快陷入低迷。與此同時，以內地旅客為主的入境旅客變得更注重成本，並改變他們的消費模式。於二零二五年第一季，本集團與現有租戶以相同租金及租金優惠續訂零售租約。

來自澳門物業的租金收入增加約39%至港幣2,217,000元，主要由於一間澳門零售店舖自二零二四年二月起的租金貢獻，即使租金比較為疫情前水平下跌約49%，該店舖已空置近一年。於二零二四年七月屆滿的辦公室租約已續期一年，實際租金增加約26%。仍有一個辦公室單位自二零二一年第二季起一直空置。於二零二二年簽訂的住宅物業兩年期租約亦於二零二四年十月到期。經多番磋商後，該租約獲續期一年，由於仲量聯行澳門物業指數顯示大眾市場的住宅單位租金按年飆升13.7%，租金增幅約為28%。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%。

本集團的核心業務為位於澳門的物業投資業務。踏入二零二五年，部份澳門龍頭房地產經紀人表示，由於全球經濟下滑、本地產業結構轉變、中小型企業復甦緩慢、來自中國內地城市的競爭日趨激烈以及中美關係緊張等多種因素，房地產市場前景並不樂觀。但由於澳門旅遊業有所改善，加上今年將舉辦更多表演及活動，仲量聯行澳門預測零售商鋪租金將上升5%，而資本價值則保持穩定。與此同時，寫字樓的租金、價格及空置率在數年前政府遷出私人寫字樓市場，轉而使用自己的寫字樓後，經歷重大調整，現已開始回穩。另一方面，由於供應充裕而需求低迷，預計今年澳門住宅物業價格將進一步下滑，而租金市場則將維持上升勢頭。住宅價格的下行軌跡是由於缺乏海外投資及投資者的謹慎情緒所致，而高利率及經濟不明朗因素更使情況雪上加霜。

髮型設計業務

本分部的營業額較去年同期下跌約19%至港幣12,864,000元，其中服務收入的營業額因一名高薪髮型師於二零二三年八月辭任而下跌19%。與此同時，產品銷售亦減少16%。儘管如此，本集團仍錄得分部溢利港幣12,000元，而去年則錄得分部虧損港幣1,275,000元。收入大幅減少已由(i)於二零二三年撥備的使用權資產減值虧損導致使用權資產折舊大幅減少，及(ii)員工流失導致員工成本減少所抵銷。

髮型屋的成功很大程度上取決於員工的技術及專業性。我們的髮型設計業務在二零二四年經歷了困難的一年，員工流失率高且技術勞工短缺。我們未能成功招聘到新的優秀髮型師，以彌補因員工流失而造成的收入損失，以及來自知名髮型屋的激烈競爭。為維持業務發展，本集團將發掘新的商機，從現有及潛在客戶擴大收入來源。

香港的髮型設計業務充滿活力、不斷發展，原因是香港人注重美容，對個人化的美容服務需求日增。香港作為區內時尚及美容樞紐，為尋求優質服務的顧客提供穩定的客源。最近的趨勢顯示，提供頭皮護理及天然環保產品等細分服務的高級髮型屋越來越多，原因是消費者對護髮產品所使用的成分種類的意識不斷提高，並關注長期健康風險。在香港，人們非常注重個人外表及時尚。因此，我們認為透過新推出的產品系列擴張接髮服務，是提升分部收入的良機。新產品系列「羽毛接髮」可立即增加髮量，創造更豐盈的造型。羽毛接髮可配合不同髮色選擇，展現時尚、年輕的形象。除了需要時間發展新產品系列外，市場推廣亦是吸引顧客

及建立忠實顧客群的關鍵。年內，本集團調動資本資源培訓髮型師，提升他們在社交媒體及網上的曝光率，更好地利用Instagram、Facebook及小紅書等平台展示他們的作品、推廣活動及顧客評語，讓他們與潛在顧客接觸。提供免費服務以及與有影響力的美容達人及本地名人合作是我們考慮提升髮型屋知名度的另一種方式。

對於零售業務而言，交通便利且可視化的地點是吸引新客戶的關鍵。我們目前營運處所的租約即將在今年下半年到期，我們已開始與業主洽談續約事宜。鑑於髮型屋並非位於購物商場的交通熱點，除了要求降低租金，並提出建議強化我們的視覺外觀，我們期待業主的支持與合作，以刺激業務的發展。

旅店及款待服務業務

年內，由於香港與內地城市的聯繫日趨緊密，加上港澳自由行擴展生效，香港接待的訪港旅客人數較二零二三年增加約31%，達44.5百萬人次。中國內地仍然是最大的客源市場，分別佔訪港旅客及過夜旅客約76%及67%。平均入住率按年上升3%至85%，中價酒店的入住率更高達89%。就地區而言，我們位於油麻地的賓館業務位於表現理想的油尖旺區，入住率介乎87%至93%。儘管入住率有所上升，但房價卻不幸地面對下調壓力。平均每日房租較去年下跌4.5%，原因是注重成本的旅客主導市場。

本分部營業額減少7%至港幣29,246,000元，並錄得分部虧損港幣3,276,000元。營業額減少乃主要歸因於兩間現有賓館的收入減少。上環賓館及北角旅館的營業額分別較去年同期減少3%及14%。上環賓館及北角旅舍的每日平均房租則分別較去年同期下跌2%及14%，但整體入住率仍維持在90%以上的高水平。由於新投入營運的油麻地酒店房租可以售價較高，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。除了對分部收入作出貢獻外，與其他兩間賓館及市場統計數字相反，回顧年度的整體平均每日房租較去年同期上升4%。分部虧損為港幣3,276,000元，而非去年的分部溢利港幣3,540,000元。分部虧損主要由於北角旅館的使用權資產折舊增加所致，而去年同期的使用權資產折舊則因二零二二年作出的使用權資產減值撥備而大幅減少，及租賃土地及樓宇折舊增加。

隨著內地及非內地客源市場的擴大，其中南韓、阿聯酋、印度、日本、西班牙及俄羅斯於年內均錄得接近100%或以上的強勁增長，加上近期香港第三條跑道的啟用，預期訪港旅遊及過夜旅客均會增加，為酒店業注入動力。與此同時，重要的旅遊措施及國際盛事將加速發展勢頭。二零二四年十月的《施政報告》將體育、文化及旅遊業列為主要增長支柱。隨即「香港旅遊業2.0發展藍圖」推出，其中一個目標是推廣香港作為國際旅遊樞紐及一程多站旅遊的核心地點，展示香港在藝術、生態旅遊、體育、音樂及會議等方面的優勢，實踐「無處不旅遊」的使命。

年內，本集團續租位於北角及油麻地的物業，以繼續其旅店及款待服務業務。展望未來，預期酒店及更廣泛的款待服務業仍充滿挑戰。酒店業現時在不同的環境下營運，有不同的需求動力及期望。市場繼續吸引更多以體驗為主導、注重預算的旅客。酒店經營者正努力策劃最佳套餐以吸引客人。為把握快速增長的新興客源市場，線上及線下的市場推廣策略將作出調整，以更好地針對此等市場。本集團將繼續透過策略性措施鞏固其市場地位，並維持嚴格的成本控制，以保持競爭力。在二零二五年的計劃中，本集團將積極發掘增值機會，並考慮在租約期滿後，將現有某個業務遷移至較新的物業及方便前往主要景點的地點。

證券投資

由於市場憂慮經濟復甦乏力及貨幣政策持續收緊，使投資者保持警覺，本集團所投資的港股市場，恆生指數由17,000點，於一月二十二日跌至14,794點的年內低位，為二零二四年揭開序幕。儘管如此，由於投資者情緒改善，資產管理業及市場連動性增長，股市在連續四年下挫後，於2024年年底大幅上揚18%。於九月底至十月初，內地政府宣佈大規模刺激經濟政策以振興經濟，令股市出現最為顯著的反彈。於回顧年度內，年終持有的證券投資的公平值虧損由約一千二百萬大幅減少82%至二百萬。

於二零二四年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產為約港幣43,000,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣51,098,000元)。證券投資組合包括股息率及流動性良好的香港藍籌股份及房託基金單位。年內，本集團以當時市價出售部分公用事業、金融機構及房地產行業的藍籌股份。鑑於科技創新是未來發展的重要動力，潛在的資本收益豐厚，出售該等股票有助本集團重新分配資源，並將證券投資分散至美國科技股。回顧年度錄得證券投資股息收入港幣2,678,000元。

踏入二零二五年，在中央政府的刺激經濟政策下，預期香港資本市場的整體流動性將會改善，而企業盈利增長改善亦會帶動恆生指數自二零二四年起潛在上升。至於在美國股票市場方面，儘管估值偏高，但大部分美國指數及行業的預期兩年盈利增長仍然強勁，顯示盈利改善可為現時的價格水平提供理據。由於盈利增長強勁，預期來年科技股份將有良好表現，從而提升本集團的證券投資組合。

本集團於二零二四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 二零二四年 十二月 三十一日 本集團資產 總值之 概約百分比 %	佔於 二零二四年 十二月 三十一日 本集團資產 總值之 概約百分比 %
				二零二四年 十二月 三十一日 止年度之 股息收入 港幣千元	二零二四年 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%	31,085	2,252	(3,051)	27,795	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(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

於回顧年度，由於物業市場非常低迷，未能獲得新住宅買家的裝修項目，因此並無錄得收入。扣除業務行政開支後，分部錄得虧損港幣8,000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，該分部產生的利息收入及經營虧損分別為港幣80,000元(二零二三年：港幣81,000元)及港幣4,000元(二零二三年：溢利港幣1,000元)。

放債業務錄得三筆無抵押個人貸款。於回顧期內並無新增貸款。截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度，本集團並無就未償還應收貸款產生任何減值。

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。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣12,410,000元，而流動負債淨額則為港幣81,957,000元。本集團於二零二四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0.44倍(二零二三年十二月三十一日：0.47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120,769,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二三年十二月三十一日：無)。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

II. 本集團資本架構

於二零二四年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣220,653,000元，定息負債為港幣12,514,000元、浮息負債為港幣120,769,000元及免息負債為港幣25,895,000元，分別佔本集團總股本權益6%、55%及12%。於二零二四年十二月三十一日，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5%(二零二三年十二月三十一日：4%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團以總代價港幣18,060,000元出售兩項太古城物業，並錄得出售虧損港幣4,140,000元。

IV. 僱傭資料

於二零二四年十二月三十一日，本集團合共聘用約45名(二零二三年：44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。截至二零二四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13,166,000元(二零二三年：港幣13,005,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：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

鑑於通脹、利率政策、地緣政治緊張及供應鏈中斷等多項宏觀經濟因素的微妙相互作用，本集團預期二零二四年觀察到的多項趨勢及全球經濟狀況將持續至二零二五年。基於對特朗普的政策(特別是關稅政策)可能重新引發經濟通脹的憂慮，美國重新上台的政府可能會加劇貿易及全球供應鏈敏感的行業的波動性。今年第一季，美國不時宣佈新的關稅措施，而美國對中國進口額外徵收10%的關稅已經生效。為了還擊，北京政府即時對美國農產品徵收報復性關稅，並誓言將貿易戰打到底。展望未來，地緣政治緊張、利率上漲、貿易衝突(尤其是中美之間)可能升級，此等不確定性都會嚴重影響全球貿易及投資流動，使世界經濟日益受到限制。這無疑會窒礙中國內地及中國兩個特別行政區的經濟增長。

從正面的角度來看，內地政府定下今年全年增長約5%的遠大目標，並已制訂目標政策，包括財政刺激、貨幣寬鬆及支持數碼經濟等策略性行業，以刺激內需。中國內地的本地需求增強可帶來溢出效應，令香港及澳門經濟受惠。中國政府將個人遊計劃擴展至更多城市，以支持旅遊業的復甦。此外，自二零二五年起，深圳居民及居住證持有人已恢復多次往返香港的個人遊計劃，而珠海及橫琴居民前往澳門亦有同樣政策。為把握訪港旅客的增長，香港將在被視為吸引世界盛事的磁石的啟德體育園區舉辦一系列大型體育及娛樂活動，以推動香港的文化、體育及旅遊發展。在澳門，澳門博彩業特許經營商將在二零二三年博彩經營批給合同的十年內，持續投資數十億澳門元於非博彩設施及活動，以支持澳門政府進一步發展澳門經濟及使其多元化的目標。我們看到娛樂及活動在帶動新遊客及重複訪澳旅客方面發揮了重要作用。總括而言，這些措施及政府推動旅遊業的措施將吸引更多旅客及提供更多元化的旅遊體驗，從而帶動更多人流及旅客消費，並提升城市的整體零售景氣。

我們的酒店業前景仍然充滿挑戰，當前的不利因素限制了其復甦步伐。香港酒店業仍受成本意識較高的遊客增加所影響。此外，成本上升(包括自二零二五年一月一日起實施的酒店房租稅)亦對酒店經營者構成壓力。加上利率持續高企，本集團的財務成本將持續高企，影響其整體表現。為了克服這些不利因素，本集團將採取謹慎的經營策略，並對潛在風險保持警覺，同時密切留意市場趨勢，尋求業務策略以改善各分部的表現。

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。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。

於二零二四年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十七年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 連續十年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」
- 連續六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」
- 連續六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。

於二零二四年內，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C1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。

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二零二四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初步公佈之截至二零二四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初步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

本公司將於二零二五年五月二十七日(星期二)至二零二五年五月三十日(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，必須於二零二五年五月二十六日(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C3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，二零二五年三月二十八日

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。