

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)

**截至二零二六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」)截至二零二六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

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收益	5	21,161	22,151
銷售成本		(14,690)	(15,310)
毛利		6,471	6,841
其他收入	5	370	366
按公平值計入損益之財務資產之			
公平值(虧損)/收益		(8,660)	16,405
投資物業之公平值虧損		(200)	(5,800)
行政開支		(13,081)	(12,967)
分佔一間聯營公私溢利		4	—
融資成本		(2,299)	(2,750)
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(17,395)	2,095
所得稅支出	8	(168)	—
期內(虧損)/溢利		(17,563)	2,095

* 僅供識別

簡明綜合全面收入報表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	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>-</u>	<u>-</u>
期內其他全面收入	<u>-</u>	<u>-</u>
期內全面收入總額	<u>(17,563)</u>	<u>2,095</u>
以下各項應佔期內(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(16,863)	2,552
非控股權益	<u>(700)</u>	<u>(457)</u>
	<u>(17,563)</u>	<u>2,095</u>
以下各項應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	(16,863)	2,552
非控股權益	<u>(700)</u>	<u>(457)</u>
	<u>(17,563)</u>	<u>2,095</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利	10	
—基本	<u>(5.17) 港仙</u>	<u>0.78 港仙</u>
—攤薄	<u>(5.17) 港仙</u>	<u>0.78 港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

		於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		208,618	213,813
投資物業		79,500	79,700
無形資產		1,602	1,602
於一間聯營公司之投資		14	10
按公平值計入其他全面收入之財務資產		2	2
應收貸款	11	2,089	2,282
遞延稅項資產		714	714
		<u>292,539</u>	<u>298,123</u>
流動資產			
存貨		121	72
按公平值計入損益之財務資產		38,338	52,733
應收貸款及其他應收賬款、按金及預付款項	11	6,227	6,951
應收非控股權益款項		10	10
現金及銀行結餘		3,663	5,366
		<u>48,359</u>	<u>65,132</u>
流動負債			
營業應付賬款	12	47	65
其他應付賬款及應計款項		12,757	11,742
應付股東款項		16,378	15,378
應付一間聯營公司款項		—	2
合約負債		3	36
租賃負債		5,409	9,120
銀行借貸		107,876	109,923
		<u>142,470</u>	<u>146,266</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債淨額	<u>(94,111)</u>	<u>(81,134)</u>
總資產減流動負債	<u>198,428</u>	<u>216,989</u>
非流動負債		
租賃負債	2,699	3,621
銀行借貸	6,103	6,347
遞延稅項負債	<u>2,120</u>	<u>1,952</u>
	<u>10,922</u>	<u>11,920</u>
資產淨值	<u>187,506</u>	<u>205,069</u>
權益		
股本	65,215	65,215
儲備	<u>125,069</u>	<u>141,932</u>
本公司擁有人應佔權益	190,284	207,147
非控股權益	<u>(2,778)</u>	<u>(2,078)</u>
權益總額	<u>187,506</u>	<u>205,069</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六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二零二六年八月二十七日經董事批准及授權刊發。

2. 編製基準

截至二零二六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」)編製之截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二五年年度財務報表」)一併閱讀。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零二六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. 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則，該等準則於本會計期間首次生效，(i)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；(ii)香港財務報告準則年度改進會計準則-第11卷-香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第7號之修訂。採納該等修訂並未對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並未事先採用任何尚未生效的新修訂的香港財務報告準則。

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二零二五年年度財務報表所應用者相同。

5. 收益及其他收入

本集團主營業務於中期確認之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	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	6,443	5,989
旅店及款待服務	12,233	13,439
收益確認時間－於某一時點		
髮型設計服務項下之產品銷售	225	185
來自其他來源之收益		
租金收入	1,407	1,473
借貸利息收入	97	38
證券投資	756	1,027
	21,161	22,151
其他收入		
銀行利息收入	–	36
匯兌收益	16	8
出售物業、廠房及設備之收益	15	–
雜項收入	339	322
	370	366

6. 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	—	投資香港及美國上市股本證券及股票掛鈎投資
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

6. 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			
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
髮型設計	6,668	6,174	(62)	34
旅店及款待服務	12,233	13,439	(135)	(204)
物業投資	1,407	1,473	(2,871)	(8,512)
證券投資	756	1,027	(7,904)	17,431
物業項目管理	—	—	(3)	(3)
借貸	97	38	50	(8)
	<u>21,161</u>	<u>22,151</u>	<u>(10,925)</u>	<u>8,738</u>
未分配其他收入			195	255
匯兌收益淨額			16	8
公司員工成本			(3,485)	(3,387)
其他公司及未分配開支			<u>(3,196)</u>	<u>(3,519)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利			<u>(17,395)</u>	<u>2,095</u>

上文呈報之收益指來自外部客戶之收益。

分部業績指各分部產生之溢利／虧損，並無計及中央行政成本。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及匯兌收益淨額。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。

6. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產		
髮型設計	6,347	6,851
旅店及款待服務	206,191	211,297
物業投資	83,260	83,497
證券投資	39,111	53,539
物業項目管理	55	63
借貸	2,775	3,057
分部資產總值	337,739	358,304
遞延稅項資產	714	714
按公平值計入其他全面收入之財務資產	2	2
其他公司及未分配資產	2,443	4,235
合併資產總值	340,898	363,255
分部負債		
髮型設計	5,678	6,722
旅店及款待服務	28,231	32,974
物業投資	14,286	13,643
物業項目管理	–	5
借貸	5	10
分部負債總額	48,200	53,354
遞延稅項負債	2,120	1,952
銀行借貸	82,910	83,964
其他公司及未分配負債	20,162	18,916
合併負債總額	153,392	158,186

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)。

6. 收益及分部資料(續)

(c) 其他分部資料

	利息收入		投資物業之公平值虧損		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									
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
	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	-	-	106	21	6	7	804	760
旅店及款待服務	-	-	-	-	575	859	-	-	3,824	4,265
物業投資	-	1	200	5,800	102	124	-	2	84	84
	-	2	200	5,800	783	1,004	6	9	4,712	5,109
未分配	-	34	-	-	1,516	1,746	-	-	470	473
總計	-	36	200	5,800	2,299	2,750	6	9	5,182	5,582

(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	
	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零二五年 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 二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
香港(所在地)	218,181	223,288	20,009	20,933
澳門	71,553	71,837	1,152	1,218
	289,734	295,125	21,161	22,151

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利溢利於扣除/(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	(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	2,075	2,447
租賃負債利息開支	224	303
於損益內確認之融資成本總額	2,299	2,750
(b) 其他項目		
按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損/(收益)	8,660	(16,405)
折舊	5,182	5,582

8. 所得稅支出

由於本集團截至二零二六年及二零二五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。

本集團於二零二五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，故並無確認任何遞延稅項資產。

9. 股息

董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

期內本公司擁有人應佔每股基本虧損/盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損港幣16,863,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：溢利港幣2,552,000元)及於六個月期內已發行股份326,077,423股(截至二零二五年六月三十日止六個月：326,077,423股)之加權平均數計算。

截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止期間，概無對每股基本虧損/盈利作出調整，原因是未行使購股權對每股基本虧損構成反攤薄影響。

11. 應收貸款及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款(附註)	2,191	2,984
其他應收賬款	1,328	1,223
預付款項	485	715
按金	4,312	4,311
	8,316	9,233
分析為：		
流動資產	6,227	6,951
非流動資產	2,089	2,282
	8,316	9,233

附註：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款	2,191	2,984
減：分類為流動資產於一年內到期的款項	(102)	(702)
	2,089	2,282

應收貸款為無抵押，按固定利率3%(二零二五年：3%至5%)計息且須按協定的還款期限償還。

12. 營業應付賬款

於二零二六年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	36	61
31-60日	11	4
61-90日	-	-
	47	65

業務回顧

整體表現

二零二六年上半年全球環境異常動盪且充滿不確定性。世界各地的企業都面臨著持續的通脹壓力和不斷變化的地緣政治不確定性。地緣政治緊張局勢，特別是美伊戰爭和霍爾木茲海峽航運的反覆中斷，引發了大宗商品價格的劇烈波動，加劇了通脹壓力，並削弱了全球經濟增長預期。國際貨幣基金組織和世界銀行評估認為，二零二六年上半年全球生產總值增長約2.5%-3%，與近年來相比，增長率明顯放緩。同時，對人工智能和數位基礎設施的大量資本投資起到了主要的緩衝作用，防止全球經濟進一步放緩。

二零二六年上半年，香港經濟展現韌性與持續成長，國內生產總值年增5.1%。這標誌著本市近五年來上半年業績表現最為強勁，這得益於各主要行業的穩定發展、旅遊業的復甦以及資產市場的活躍。儘管全球宏觀經濟情勢嚴峻，消費者行為也發生了變化，但整體市場情緒有所改善。澳門經濟也較去年同期增長3.7%，主要得益於遊客人數和服務出口的持續增長。然而，集團所經營的澳門房地產投資市場依然低迷。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣21,161,000元，較去年同期減少4%(二零二五年上半年：港幣22,151,000元)。該跌幅主要由於旅店及款待服務業務以及證券投資業務收入減少，與髮型設計業務收入增加之淨額所致。報告期間之毛利為港幣6,471,000元，較去年同期減少5%(二零二五年上半年：港幣6,841,000元)。該減幅主要由於旅店及款待服務業務及證券投資業務收入減少所致。

本集團錄得期內虧損港幣17,563,000元，而去年同期則為淨溢利港幣2,095,000元。由淨溢利轉為淨虧損並非源自核心業務營運嚴重惡化，而是由於非經營性市場波動所致。最終淨虧損反映了以下因素的綜合影響：(i)以按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損8,660,000港元，而非去年同期按公平值計入損益之財務資產之公平值收益16,405,000港元；(ii)投資物業之公平值虧損減少5,600,000港元；及(iii)財務成本減少451,000港元。扣除按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損及投資物業之公平值虧損前，本集團於中期錄得淨虧損8,703,000港元(二零二五年上半年：淨虧損8,510,000港元)。

二零二六年上半年，美國聯邦儲備局連續五次會議將利率維持在3.5%-3.75%的水平，而二零二五年同期利率為4.25%-4.5%。由於相對較低的利率環境，集團的融資成本降低了約16%。儘管二零二六年整體利率走低，但全球利率走勢發生了顯著變化。主要經濟體的央行紛紛改變策略，從預期的降息轉向維持利率不變，甚至出人意料地加息，以應對中東衝突引發的難降溫的能源帶動通脹。如果未來幾個月利率上升，融資成本增加確實會對集團的淨收入產生負面影響。

物業投資業務

香港政府統計處數據顯示，二零二六年上半年香港零售總額按年增長9.6%，這主要得益於超過2,670萬遊客的大量湧入以及穩定的私人消費支出。內地遊客人數達2,056萬人次，較去年同期增長16%。根據香港旅遊發展局數據顯示，二零二六年第一季內地過夜遊客人均消費較二零二五年第一季度增長約3.8%，帶動了香港珠寶、手錶和貴重禮品等奢侈品行業的增長，這些行業均實現了兩位數的增長。隨著零售市場復甦，黃金地段街邊商店的租賃活動正在加速，部分地段的業主開始實現租金增長。然而，由於(i)鄰近的非核心零售區(即我們零售物業所在地)並未反映出正面的租金增長；(ii)我們的零售租賃合約已於去年續約三年，租金條款與原合約相同，因此，集團的零售店鋪租賃並未受益於租賃市場情緒的改善。電子商務和跨境消費在本地滲透率的不斷提高將繼續拖累大眾零售業，並對非黃金地段商舖的租賃產生負面續租租金調整的影響。在此背景下，集團欣慰地看到，截至中期結束，我們的零售資產價格已趨於穩定，而截至二零二五年中期結束，其公允價值下降了約26%，約佔我們投資物業總公允價值損失的70%。

於二零二六年上半年，本集團於澳門及香港的物業組合租金收入港幣1,407,000元，較去年同期減少4%。這主要是由於澳門零售店舖的租約在到期前提前於二零二六年四月終止所致。在住宅投資物業的公允價值損失抵銷辦公室投資物業的公允價值收益後，回顧期間澳門投資物業的估價淨損失為港幣二十萬元。所有投資物業預計都將為集團提供穩定的收入來源。

儘管澳門整體經濟在旅遊業和服務出口方面復甦強勁，但據澳門中原地產稱，二零二六年上半年澳門房地產市場明顯出現疲軟跡象，交易量下降、價格走軟和信貸收緊對住宅和商業地產都造成了壓力。澳門商業不動產租金持續下滑，二零二六年第二季平均租金較疫情前水平下降約15%，創下新冠疫情以來的最低季度商業租金水準。零售租賃市場表現不均衡，旅遊區的表現優於我們零售店所在的鄰近區域。我們的零售租戶原於二零二五年底續租，租金上漲10%，但於二零二六年第二季提前終止了租約。我們在二零二六年第三季與新租戶簽訂了合同，但不得不接受二零二四年的租金價格。同時，澳門辦公室租賃市場經歷了持續的結構調整和整合，因為企業需求仍然主要集中在成本優化和縮減規模，而不是擴張。根據市政府更新後的博彩監管框架，多家衛星賭場關閉，永久減少了位於老舊週邊地區的行政和後勤辦公的辦公室需求，導致更多辦公室空置。我們的辦公室租約於二零二六年七月到期，但喜出意料的是，租戶行使了續租權，並以相同的租金條款續租了兩年。同時，住宅房地產價格在今年上半年持續呈現長期下跌趨勢。截至中期結束，我們的住宅投資物業的公允價值較二零二五年末估值下降了約16%。儘管年初受政府刺激措施(i)將房屋抵押貸款的貸款價值比提高到80%的影響，(ii)將印花稅起徵點提高到澳門元600萬元，交易量出現短暫激增，但未能阻止房價整體下滑。充足的供應管道、區域信貸收緊、投資者需求疲軟，以及如果中東衝突導致的能源驅動通脹持續下去可能出現的利率上升，所有這些因素都進一步對房價構成下行壓力。另一方面，二零二六年上半年的住宅房屋租賃租金基本上保持穩定，去年所簽訂的新租約租金有升幅，租賃持續有效至二零二七年。

髮型設計業務

於二零二六年上半年，髮型設計業務分部錄得營業額港幣6,668,000元，較去年同期增加5%，其中服務收入營業額增加8%，產品銷售增加22%。雖然營業額有所增長，但由於新租賃的第二間店鋪產生了額外的租金開支和行政設立成本，淨利潤率從二零二五年中期的港幣34,000元被擠壓至本中期的虧損港幣62,000元。我們開設了這家新店鋪，目標客戶是年輕群體，提供價格親民的美髮服務，這與我們的旗艦沙龍形成了不同的市場定位。

這個分部業務收入的增長主要得益於二零二五年第四季策略性地引進新的髮型師。儘管產品銷售額僅佔該分部業務收入的3%，但這兩位數的增長令人鼓舞。除了在二零二五年底引進並上市的進口高端護髮產品系列外，我們的供應商也推出了多款全新配方的護髮產品，有效提升了銷售量。

為保持營銷勢頭，集團將努力留住並招募高素質的髮型師，提供具有市場競爭力的佣金率，以促進收入，擴大市場覆蓋範圍，並引入新的理念。專業美髮／護髮市場正在蓬勃發展，市場趨勢是越來越關注頭皮健康，從而導致針對頭皮問題的服務和產品不斷增加。人們越來越關注頭皮健康，這為該分部實現收入來源多元化和成長提供了機會。集團將加強推廣頭皮護理治療服務，並推出用於解決不同頭髮問題的相關護髮產品。隨著人們對化學物質對頭皮的有害影響的認識不斷提高，如今的消費者願意花更多的錢購買優質環保的護髮產品，這將是我們產品線的主要重點。

在支出方面，集團將優先考慮成本控制，同時不會影響必要的維修保養、設備升級和員工品質。核心成本，例如我們旗艦店的租金，將在租賃期內保持穩定，直至二零二八年租賃期滿。透過投資一些兼具美觀和實用性的設備，我們尤為注重細節，力求最大限度地利用店鋪空間，提高營運效率和顧客吸引力。在人力資源方面，管理層對部份初級員工和接待人員採用兼職員工模式，不僅可以針對全職員工的高流動率和缺勤問題，還可以靈活應對繁忙時段和旺季。這也有助於控制勞動成本，因為兼職員工的薪酬必須嚴格與工作時間掛鉤，同時也能確保在客戶需求高峰期有足夠的人員配置。

香港美髮行業是一個充滿活力且競爭激烈的市場。除了本地居民持續的北向消費外，來自國際人才和亞洲連鎖品牌的湧入也帶來了新的競爭壓力。這些品牌將香港視為亞洲的潮流引領中心，擁有人才和資本市場優勢。二零二六年一月初，韓國高階美髮品牌LEEKAJA正式進軍香港市場，在香港中環開設了旗艦店。為了因應市場競爭，集團將提升服務標準，打造更具特色的店內體驗產品，並將服務品質視為區別於其他市場選擇的關鍵屬性。

旅店及款待服務業務

香港旅遊發展局數據顯示，二零二六年上半年香港接待遊客2,671萬人次，較去年同期增長13%，主要得益於內地市場及長途旅遊市場的強勁反彈。內地遊客仍是主要客源市場，預計在二零二六年上半年增長16%，而非內地遊客則增長5%。香港旅遊發展局強調，長程航線市場整體表現穩定，部分市場較去年同期增長20%或以上。對於短程市場而言，燃油成本促使一些航空公司減少航班運力，而其中一些市場的貨幣貶值，例如日圓和韓元對港元貶值，抑制了人們的出行意願，給來自這些市場的遊客數量帶來了壓力。鑑於我們的主要客戶群是短途旅客，儘管遊客數量不斷增長，但該分部的收入卻有所下降。

該分部業務在香港上環、北角和油麻地分別經營三家賓館／酒店。於回顧期內，旅店及款待服務業務之營業額為港幣12,233,000元，較去年同期減少9%。營業額下降主要歸因於北角旅舍收入與去年同期相比下降17%，相當於總收入下降數額的約68%。北角旅舍位於非旅遊住宅區，近年來並未受益於遊客數量的增長。事實上，由於市場需求結構性轉變，轉向位於主要旅遊走廊的住宿，該旅舍的歷史客戶群出現了萎縮。據我們觀察，現在的旅客更喜歡入住九龍繁華的旅遊區酒店，而不是香港島較為安靜的住宅區酒店。另一方面，上環賓館收入和油麻地酒店的收入分別下降了5%和4%，但整體入住率約為87%，與全市平均入住率87%-89%不相上下。在回顧期間，上環賓館的平均房價上漲了3%，而油麻地酒店的平均房價則保持不變。

該分部錄得淨虧損港幣135,000元，較去年同期減少34%。分部虧損減少主要歸因於北角旅舍使用權資產折舊減少，該資產折舊在回顧期間較低，因為相關租約將於二零二六年六月底到期。考慮到所有因素，包括但不限於房東表示續租時很可能增加租金，以及由於房屋老舊而預計的高昂維修和維護費用，本集團在二零二六年六月北角租約到期後沒有續租。集團一直在積極尋找新的地點來取代北角業務。然而，市場上可供租賃的旅店物業卻很少。近年來，在非本地學生入學人數持續增長以及旨在加強香港作為國際教育中心地位的政策舉措的支持下，香港教育行業已發展成為商業地產的主要需求驅動力。為了滿足不斷增長的非本地學生入學需求，投資者將相當一部分經營不善或老舊的酒店物業瞄準，計劃將其改建為學生公寓。目前，集團在尋找新的賓館選址時，正面臨來自學生公寓營運商的激烈競爭。這種情況短期內可能不會改善。

展望未來，隨著旅店和商業建築被改造成學生公寓的趨勢不斷增強，像我們這樣的中檔旅店的供應量正在積極減少，這使得剩餘的營運商在活動旺季擁有更大的定價權。雖然大型活動是吸引大量遊客前往香港的主要催化劑，但他們在香港的實際出行行為卻呈現出明顯的趨勢，越來越傾向於體驗式旅行。一些旅店業者正在推出與城市重大活動相關的特色體驗套餐，並與本地社群合作策劃地方行程。在接下來的一年裡，集團將專注於提升用戶體驗和個人化服務，優化成本結構，提高營運效率，以推動業務發展。

證券投資業務

截至二零二六年六月三十日，本集團擁有以公平值計入損益的金融資產約港幣38,340,000元，主要包括一家信譽良好的香港房地產投資公司的股票和美國證券。回顧期內，該業務分部產生的股息收入為港幣756,000元，按年減少約26%。由於出售股份導致資產基礎減少，以及發行人下調股息支付率，股息收入受到雙重影響而下降。由於短期市場波動，本集團持有的美國上市證券投資的市場價值大幅下降，導致以公平值計入損益的金融資產的公平值虧損為港幣8,660,000元，而去年同期以公平值計入損益的金融資產的公平值收益為港幣16,405,000元。

PLTR是一家在美國上市的軟體公司，專注於大數據分析。受人工智能快速普及和強勁財務表現的推動，該公司股價在二零二五年大幅上漲，但波動性較大，尤其是在二零二六年上半年。PLTR的基礎業務在二零二六年第一季和第二季均實現了強勁的營收成長。

二零二六年至今，全球股市已證明其具有韌性，能夠迅速從美伊戰爭的最初衝擊中恢復過來。根據主要金融機構的觀點，二零二六年下半年全球股市前景謹慎樂觀。股市依然受到強勁的企業獲利支撐，尤其是人工智能產業的獲利，但估值過高、市場集中於大型科技股以及能源驅動的通膨風險將增加股市回調的風險。儘管韌性是二零二六年展望的基礎，但預計波動性仍將持續，這需要積極監測及管理我們的證券投資組合。

於二零二六年六月三十日，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 二零二六年 六月三十日止 期間之			佔於 二零二六年 六月三十日 本集團資產 總值之 概約百分比 %
				股息收入 港幣千元	收益／(虧損) 港幣千元	公平值 港幣千元	
領展房地產投資 信託基金(823) (附註1 & 2)	601,117	0.023%	21,851	756	1,058	21,941	6%
Palantir Technologies Inc. (PLTR) (附註3)	17,850	0.00074%	4,884	0	(8,504)	16,244	5%

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持。

附註3：Palantir Technologies Inc.總部位於美國科羅拉多州丹佛市，該公司開發的軟件使機構能夠有效地大規模整合其數據、決策和營運。該公司成立於二零零三年，開始為情報界建立軟件，以協助美國、英國和國際上的反恐調查和行動。其最新的人工智能平台專為商業和政府部門的客戶而設計，透過將現有軟件平台與大型語言模型相結合，使他們能夠從人工智能的最新突破中獲得價值，從而獨特地允許用戶連接大型語言模型和其他人工智能至其資料數據和行動操作，以在其所需的法律、道德和安全約束範圍內促進決策。除了產品之外，PLTR還因與政府機構和私人企業的合作而受到認可，為國家安全、醫療保健和金融等領域所呈現複雜挑戰提供解決的工具。

附註4：此項投資旨在使集團的證券投資組合多元化，投資科技和創新等高增長領域，這是未來經濟發展的重要引擎。

物業項目管理業務

於回顧期內，由於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3,000元。

隨著經濟的進一步好轉，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。截至二零二六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97,000元(二零二五年：港幣38,000元)及港幣50,000元(二零二五年：虧損港幣8,000元)。

借貸業務錄得三筆無抵押個人貸款及一筆商業貸款。回顧期內，新增一筆短期貸款續期。截至本期末及上一中期末，集團尚未對未償還應收貸款提列任何減損。於本中期期末及截至二零二五年十二月三十一日，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。亦獲得多項表揚，包括積金好僱主、人才企業獎、香港綠色機構及有商有良嘉許獎。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及流動負債淨額分別為港幣3,663,000元及港幣94,111,000元。於二零二六年六月三十日，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(二零二五年十二月三十一日：0.45)。

財務管理、庫務政策與外匯風險

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。

資產抵押

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113,979,000元之銀行借貸。該借貸以港幣列值，以浮動利率計息。

或然負債及資本承擔

於二零二六年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零二五年十二月三十一日：無)。於二零二六年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二五年十二月三十一日：無)。於回顧期內並無重大收購。

重大投資

於二零二六年六月三十日，除本公告所披露者外，並無其他重大投資或重大投資或資本資產之未來計劃。

本集團的資本結構

於回顧期內，本集團權益總額為港幣187,506,000元，固定利率負債為港幣8,108,000元，浮動利率負債為港幣113,979,000元，免息負債為港幣31,305,000元，分別佔本集團權益總額的4%、61%及17%。本集團於二零二六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%(二零二五年十二月三十一日：5%)。

僱員及薪酬政策

截至期末止，本集團共聘用約41名僱員(二零二五年六月三十日：46名)，不包括董事酬金之員工成本為港幣6,792,000元(二零二五年六月三十日：港幣6,580,000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

二零二六年上半年，全球經濟情勢呈現不確定性和波動性並存的特徵。全球格局的變化以日益難以預測的地緣政治發展尤為顯著。由於區域衝突和通脹壓力持續影響國際貿易，預計二零二六年全球經濟增長將放緩。同時，強勁的技術進步和人工智能的加速應用正在改變各行各業和商業模式，創造了巨大的機會和新的風險，同時也重新定義了競爭格局，改變了權力與影響力的平衡。展望未來，本集團將在評估潛在風險後，以負責任的態度謹慎考慮符合我們投資標準的潛在機會。

作為酒店服務業的營運商，本集團對香港作為該地區領先的旅遊和會展中心的地位充滿信心。香港特區政府已撥款16.6億港元給旅遊局，用於二零二六—二零二七年度的旗艦活動和推廣活動，以擴大規模。該策略包括促進文化、體育和旅遊的綜合發展，以及提升香港作為大型活動中心的地位。在物流方面，香港的長期入境運力正獲得強而有力的結構性支持。自二零二四年第三跑道系統全面投入營運以來，航班運能顯著提升；而近期啟用的第二航廈也有助於緩解機場整體壅塞狀況。短期來看，隨著城市國際交通網絡的不斷擴展和長途旅行的增加，政府對旅遊推廣的持續資源投入以及豐富多彩的活動行事曆，遊客數量和酒店業績都將得到提升。因此，儘管酒店經營者仍在努力緩解營運成本上升和地緣政治不確定性加劇的雙重影響，但該行業的基本面依然積極，這得益於全球旅遊需求的持續結構性復甦。像我們這樣的中檔旅店通常比豪華品牌更容易獲得更高的入住率，但營運商都須面臨著一個競爭異常激烈充斥著對價格非常敏感的消費者市場。

人工智能正在深刻地改變人們的工作和生活方式。展望未來，集團將評估和探索以營運效率和先進技術為基礎的雙軌策略。我們需要致力於將人工智慧融入我們的核心業務職能中，尤其是在客戶服務方面。在我們的美髮行業，將科技融入美髮服務是市場上的一個流行趨勢。數位預約平台、頭髮分析工具和人工智慧頭髮諮詢的使用越來越普遍。放眼酒店服務業，最新趨勢的總體方向指向一個科技與人文關懷並存的未來。科技處理了旅館業的事務性和分析性工作，使員工能夠專注於科技無法複製的人情味，例如同理心和那種能創造忠實顧客的真誠熱情。我們將致力於把集團轉型為面向未來、以人工智慧和技術為驅動的企業，具備維持長期業務成功的敏捷性、能力和文化。

中期股息

董事不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息。

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C1第二部份之《企業管治常規守則》（「企管守則」）。

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。於二零二六年六月三十日，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。

審核委員會及中期財務報表審閱

審核委員會由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已與本集團管理層討論並審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

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C3所載之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零二六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。本公司截至二零二六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，二零二六年八月二十七日

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。