

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)

**截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二四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**

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益	3	45,956	48,042
收益成本		<u>(31,217)</u>	<u>(32,978)</u>
<b>毛利</b>		<b>14,739</b>	15,064
其他收入	3	1,040	1,078
按公平值計入損益之財務資產之 公平值收益/(虧損)		19,459	(2,087)
投資物業之公平值虧損		(7,400)	(5,000)
行政開支		(26,642)	(28,545)
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		(11,808)	(848)
出售投資物業之虧損		-	(4,140)
分佔一間聯營公司溢利/(虧損)		8	(2)
融資成本	5	<u>(5,210)</u>	<u>(7,382)</u>
除所得稅前虧損	6	<b>(15,814)</b>	(32,392)
所得稅抵免	7	<u>231</u>	<u>546</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(15,583)</u></b>	<b><u>(31,846)</u></b>

\* 僅供識別

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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>(1)</u>	<u>25</u>
本年度其他全面收入	<u>(1)</u>	<u>25</u>
本年度全面收入總額	<u><b>(15,584)</b></u>	<u><b>(31,821)</b></u>
以下各項應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	<b>(14,149)</b>	(31,086)
非控股權益	<u><b>(1,434)</b></u>	<u>(760)</u>
	<u><b>(15,583)</b></u>	<u><b>(31,846)</b></u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>(14,150)</b>	(31,061)
非控股權益	<u><b>(1,434)</b></u>	<u>(760)</u>
	<u><b>(15,584)</b></u>	<u><b>(31,821)</b></u>
	港仙	港仙
每股虧損	9	
— 基本	<b>(4.34)</b>	(9.53)
— 攤薄	<u><b>(4.34)</b></u>	<u>(9.53)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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		213,813	225,965
投資物業		79,700	87,100
無形資產		1,602	1,602
於一間聯營公司之投資		10	2
按公平值計入其他全面收入之財務資產		2	3
應收貸款	11	2,282	242
遞延稅項資產		714	771
		<u>298,123</u>	<u>315,685</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		72	71
按公平值計入損益之財務資產	10	52,733	43,000
應收貸款、其他應收賬款、按金及預付款項	11	6,951	8,654
應收非控股權益款項		10	10
應收一間聯營公司款項		–	1
現金及銀行結餘		5,366	12,410
		<u>65,132</u>	<u>64,146</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	12	65	76
其他應付賬款及應計款項		11,742	8,085
應付股東款項		15,378	15,378
應付一間聯營公司款項		2	–
合約負債		36	116
租賃負債		9,120	8,506
銀行借貸		109,923	113,942
		<u>146,266</u>	<u>146,103</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(81,134)</u>	<u>(81,957)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>216,989</u>	<u>233,728</u>

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	3,621	4,008
銀行借貸	6,347	6,827
遞延稅項負債	1,952	2,240
	<u>11,920</u>	<u>13,075</u>
<b>資產淨額</b>	<u>205,069</u>	<u>220,653</u>
<b>權益</b>		
股本	65,215	65,215
儲備	141,932	156,082
本公司擁有人應佔權益	207,147	221,297
非控股權益	(2,078)	(644)
<b>權益總額</b>	<u>205,069</u>	<u>220,653</u>

附註：

## 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(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda，其主要營業地點為香港灣仔告士打道151號資本中心9樓903室。

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會計準則

採納經修訂香港財務報告準則會計準則—於二零二五年一月一日生效

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的修訂，其於本集團由二零二五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21號及 香港財務報告準則第1號之修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第18號、 香港會計準則第1號、 香港會計準則第8號、 香港會計準則第36號及 香港會計準則第37號之 說明性示例之修訂	財務報表中有關不確定性之披露

採納上述經修訂香港財務報告準則會計準則對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

### 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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>客戶合約收益</b>		
<b>收益確認時間—隨時間</b>		
髮型設計服務	12,041	12,397
旅店及款待服務	28,745	29,246
<b>收益確認時間—於某一時點</b>		
髮型設計服務項下之產品銷售	371	467
<b>來自其他來源之收益</b>		
租金收入	2,928	3,174
借貸利息收入	86	80
證券投資	1,785	2,678
	<b>45,956</b>	<b>48,042</b>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	62	127
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
匯兌收益淨額	4	-
出售物業、廠房及設備之收益	-	320
雜項收入	974	616
	<b>1,040</b>	<b>1,078</b>

#### 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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
髮型設計	12,412	12,864	(1,029)	12
借貸	86	80	3	(4)
物業投資	2,928	3,174	(12,871)	(14,779)
證券投資	1,785	2,678	21,244	591
旅店及款待服務	28,745	29,246	(9,844)	(3,276)
物業項目管理	–	–	(8)	(8)
	<u>45,956</u>	<u>48,042</u>	<u>(2,505)</u>	<u>(17,464)</u>
未分配收入			550	780
匯兌收益／(虧損)淨額			4	(13)
公司員工成本			(6,897)	(6,440)
其他公司及未分配開支			<u>(6,966)</u>	<u>(9,255)</u>
除所得稅前虧損			<u>(15,814)</u>	<u>(32,392)</u>

上述已呈報之收益指來自於外部客戶之收益。

分部業績指各分部所產生／賺取之溢利／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收益／虧損淨額。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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
髮型設計	6,851	3,132
借貸	3,057	2,144
物業投資	83,497	93,898
證券投資	53,539	44,153
旅店及款待服務	211,297	225,924
物業項目管理	63	65
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	358,304	369,316
遞延稅項資產	714	771
按公平值計入其他全面收入之財務資產	2	3
短期銀行存款	-	3,000
其他公司及未分配資產	4,235	6,741
	<hr/>	<hr/>
合併資產總額	363,255	379,831
	<hr/>	<hr/>
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
<b>分部負債</b>		
髮型設計	6,722	3,515
借貸	10	10
物業投資	13,643	12,099
旅店及款待服務	32,974	36,527
物業項目管理	5	5
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	53,354	52,156
遞延稅項負債	1,952	2,240
銀行借貸	83,964	86,001
其他公司及未分配負債	18,916	18,781
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	158,186	159,178
	<hr/>	<hr/>

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(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
- 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				分佔一間聯營公司				指定非流動資產			
			公平值虧損		融資成本		折舊及攤銷		溢利/(虧損)		於一間聯營公司之權益		之添置	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	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	港幣千元	港幣千元
髮型設計	1	7	-	-	123	137	1,659	1,574	8	(2)	10	2	7	4
借貸	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
物業投資	1	6	(7,400)	(5,000)	238	401	168	167	-	-	-	-	2	-
旅店及款待服務	1	4	-	-	1,556	2,026	8,994	11,859	-	-	-	-	-	60
	4	17	(7,400)	(5,000)	1,917	2,564	10,821	13,600	8	(2)	10	2	9	64
未分配	58	110	-	-	3,293	4,818	943	408	-	-	-	-	5	4
總計	62	127	(7,400)	(5,000)	5,210	7,382	11,764	14,008	8	(2)	10	2	14	68

截至二零二五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11,808,000元(二零二四年：港幣1,378,000元)，當中就髮型設計分部、旅店及款待服務分部分別為港幣809,000元(二零二四年：零)、港幣10,999,000元(二零二四年：港幣1,378,000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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港(所在地)	<b>223,288</b>	239,366	<b>43,538</b>	45,825
澳門	<b>71,837</b>	75,303	<b>2,418</b>	2,217
	<b>295,125</b>	314,669	<b>45,956</b>	48,042

#### 有關一名主要客戶的資料

於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
銀行借款利息開支	<b>4,569</b>	6,881
租賃負債利息開支	<b>641</b>	501
	<b>5,210</b>	7,382

#### 6. 除所得稅前虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	<b>560</b>	560
物業、廠房及設備折舊：		
— 擁有資產	<b>235</b>	1,137
— 使用權資產	<b>11,529</b>	12,871
匯兌(收益)/虧損淨額	<b>(4)</b>	13
僱員福利開支(包括董事薪酬)	<b>24,287</b>	24,161
已收/應收投資物業租金減直接支出港幣323,000元 (二零二四年：港幣757,000元)	<b>(2,605)</b>	(2,417)
短期租賃開支	<b>472</b>	456

## 7. 所得稅抵免

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅	-	-
遞延稅項	<u>(231)</u>	<u>(546)</u>
	<u>(231)</u>	<u>(546)</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，而港幣二百萬元以上之利潤將以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。

由於香港附屬公司於香港並無產生任何估計應課稅溢利，或彼等之估計應課稅溢利已全數由本年度及過往年度的未動用稅務虧損所抵銷，故並無於綜合財務報表作出香港利得稅撥備。

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%（二零二四年：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二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息（二零二四年：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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
本年度虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(14,149)</u>	<u>(31,086)</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>

為計算截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
持作買賣之上市股本證券，按公平值	<u>52,733</u>	<u>43,000</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。		
公平值		
於一月一日	43,000	51,098
買入	6,768	40,712
售出	(16,494)	(46,723)
公平值變動	<u>19,459</u>	<u>(2,087)</u>
於十二月三十一日	<u>52,733</u>	<u>43,000</u>

## 11. 應收貸款、其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
應收貸款	2,984	2,642
其他應收賬款	1,223	1,304
預付款項	715	601
已付按金	4,311	4,349
	<u>9,233</u>	<u>8,896</u>
分析為：		
流動資產	6,951	8,654
非流動資產	2,282	242
	<u>9,233</u>	<u>8,896</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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30日	61	52
31至60日	4	20
61至90日	-	4
	<u>65</u>	<u>76</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

二零二五年是在複雜的宏觀經濟背景下展開的，儘管年內後期曾出現緩和的休戰局面，但上半年地緣政治與貿易緊張局勢仍持續存在。相互加徵關稅及地緣政治的不確定性，持續拖累全球經濟復甦，迫使企業必須展現韌性與戰略靈活性。在嚴峻的貿易緊張局勢與保護主義帶來的挑戰下，全球經濟表現較預期為好，國內生產總值增長率約為3.2%。這股強勁動能主要歸因於企業為避開美國加徵關稅而大幅提前進口、美國強勁的消費支出，以及人工智能相關投資的激增。同樣地，香港經濟在二零二五年亦展現出非凡的韌性。實質本地生產總值較去年增長3.5%並標誌著連續第三年擴張。此增長具有廣泛基礎，主要受出口激增、金融市場復甦以及本地消費需求逐步改善所驅動。然而，本集團的營運並未受惠於市場日益增強的動能。核心業務收益呈現下滑，且本年度發生巨額使用權資產減值虧損。然而受惠於未來數年人工智能技術加速發展所帶動的高科技股估值飆升，我們主要來自證券投資的顯著公平值收益緩解虧損狀況。

於回顧年度內，本集團之淨虧損減少51%至約港幣15,583,000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325,000元；(ii)使用權資產之減值虧損較去年同期增加港幣10,960,000元；(iii)由去年同期的按公平值計入損益之財務資產公平值虧損港幣2,087,000元，轉為按公平值計入損益之財務資產之公平值收益港幣19,459,000元；(iv)於二零二五年並無港幣4,140,000元的出售投資物業虧損，但於二零二四年有錄得；及(v)融資成本較去年同期減少港幣2,172,000元。

本集團於二零二五年的收入減少約4%至港幣45,956,000元。主要原因是髮型設計收益、款待服務收入及證券投資收入分別減少約4%、2%及33%。回顧年度的毛利減少約2%至港幣14,739,000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4%至港幣1,040,000元。主要是由於受(i)銀行利息收入減少；(ii)收入增加港幣358,000元(包括因於本年度一場暴雨導致我們其中一項酒店物業受到水浸損害而獲得的港幣292,000元保險索賠退款)；以及(iii)去年錄得但於回顧年度未錄得的港幣320,000元出售物業、廠房及設備所得收益。

融資成本減少港幣2,172,000元，原因是根據信貸條款進行的定期還款導致銀行貸款本金減少，以及回顧年度內美國聯邦儲備委員會三度降息導致本地利率下降。行政開支減少港幣1,903,000元至港幣26,642,000元。主要是由於本集團採取嚴厲的節流措施，令人員成本、維修及保養成本、法律及專業費用及傢俬、裝置及設備折舊等開支減少。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產淨值為約港幣205,069,000元，而每股資產淨值為約港幣0.63元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣363,255,000元及港幣158,186,000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2,928,000元，與去年相比減少約8%。此主要歸因於二零二四年出售兩項住宅投資物業。剩餘投資物業已續租或簽訂新租約，租金維持不變或有所調升，部分情況下亦提供租金優惠。剩餘投資物業的租金收入較去年同期增加7%。

投資物業的估值虧損為港幣7,400,000元，導致回顧年度的分部虧損增至港幣12,871,000元；截至二零二五年十二月三十一日止年度，投資物業之總估值下降至港幣79,700,000元。於二零二五年，受需求疲弱及宏觀經濟不確定性影響，香港與澳門各物業類別的資產價值均出現下跌。

於回顧年度內並無購入或出售投資物業。

坊間推出多元化的營銷活動及密集的推廣行動，以吸引本地消費者及遊客。二零二五年香港零售銷售額出現溫和復甦，全年增長約1%，乃自二零二四年三月以來首次錄得正面累積增長，顯示出韌性及消費開支趨於穩定。核心零售區的空置率有所改善，高級零售地區的復甦勢頭強勁，但對鄰近地區的帶動作用有限。本集團位於上環的零售店舖於年內續租，按總租金收入與原始投資成本計算，投資收益率約為7%。

二零二五年澳門經濟保持穩定增長，本地生產總值增長4.7%。增長主要受旅遊及博彩服務業強勁復甦帶動，該地區產出已達至疫情前水平的89.6%。然而，由於經濟增長的驅動力僅集中於個別產業，整體經濟倘要實現突破仍面臨多項結構性挑戰。當地零售業持續受到北上旅遊、消費下滑及財富收縮等因素的影響。根據仲量聯行澳門分公司的數據，二零二五年黃金地段街舖的租金與資本價值分別下跌0.9%及8.9%。儘管預期今年租金將持平，但受制於非旅遊區表現疲弱，資本價值可能進一步下滑。儘管市場氣氛低迷，本集團的零售租戶仍行使續租選擇權，將原定於二零二五年底屆滿的租約續期兩年，租金調升10%。

來自澳門物業的租金收入增加約9%至2,418,000港元。主要歸因於：(i) 儘管租金維持不變且無租金優惠期，但本集團的寫字樓租約於回顧年度內已續約；以及(ii) 於二零二五年第三季就本集團的住宅物業簽訂新租約，租金增幅為5%。以澳門物業的總租金收入與原始投資成本計算，錄得約4%的平均收益率。根據仲量聯行澳門寫字樓指數，二零二五年寫字樓租金價值下跌3.4%，而整體寫字樓市值則按年下跌7.9%。年內，本集團的寫字樓投資物業公平值下跌8%。預計所有衛星賭場經已於二零二五年底正式關閉，此舉將持續對房地產市場構成挑戰，整體商業物業價值仍處於低谷，且預測今年將進一步下跌。成本控制已成為多數企業的首要任務，隨著一年期租約於今年屆滿，租約備有行使權最長續約兩年，本集團不感意外寫字樓租戶為削減租金開支而整合辦公空間，截至年底，本集團的寫字樓投資物業已達滿租狀態，惟有一間自二零二一年第二季起空置的寫字樓單位除外。綜觀住宅市場，市場經歷顯著的調整，特徵為住宅價格下跌及成交量放緩。本年度，本集團的住宅投資物業錄得8%的公平值虧損。儘管如此，市場情緒已顯現出

謹慎樂觀的「微弱復甦」跡象。近期銀行降息，加上政府推出包括將住宅按揭貸款成數提高至80%，以及將印花稅豁免門檻提高至6百萬澳門元等刺激措施，旨在提振市場。預計住宅市場將於二零二六年趨於穩定。

## 髮型設計業務

過去一年，髮型設計業務分部的表現，可置於香港經濟緩慢復甦的大背景下加以審視。近期，香港不得不面對多項長期結構性挑戰，包括低迷的房地產市場、動盪的金融市場，以及許多人面臨的就業不確定性。此等因素均直接影響消費者支出，為包括我們在內的商品或服務零售業的多個行業帶來經濟挑戰。情況因香港市民持續北上，前往消費力更強的大灣區跨境消費商品及服務的趨勢而進一步加劇。

部分原因在於隨著近年香港的人口外流，同時市場未能迎來新的客源導致客源萎縮，本分部的營業額較去年同期下跌約4%至港幣12,412,000元，其中服務收入的營業額下跌3%。與此同時，產品銷售亦減少21%。因此，本集團錄得分部虧損港幣1,029,000元，而去年同期則錄得港幣12,000元的微薄分部溢利。分部溢利轉為分部虧損乃由於(i)於二零二三年撥備的使用權資產減值虧損導致二零二四年度使用權資產折舊大幅減少，(ii)收入減少；及(iii)就二零二五年第四季髮型屋租約續租，已就使用權資產減值虧損撥備港幣809,000元。

為提升該業務部門的營收並促進其獲利能力，本集團已針對服務及產品實施相關行動計畫。業界正朝著個性化美容體驗的方向轉變，且對先進的頭皮護理療程需求頗高，特別是在像我們這樣的高級髮型屋中。因此，除了已於二零二四年在接髮服務中推出「羽毛接髮」新產品線，以回應客戶對脫髮／薄髮的顧慮外，髮型屋現已提供頭皮護理療程，以解決頭皮發炎問題。我們已調撥資金購置相關新設備及產品，以開展這項新服務範疇。與此同時，我們亦察覺到市場商機：隨著大眾日益意識到化學物質對頭髮及頭皮健康的危害，消費者對更健康且環保的護髮產品(例如有機及無化學添加的選項)的需求正穩步上升。在年結時，我們成為香港極少數從英國進口的新款高級護髮產品系列(包含洗髮水、護髮素及造型產品)的髮型屋之一。此等高級產品品質卓越，生產於以零污染著稱的湖區，並在受控的實

驗室環境中製造。我們以極具競爭力的推廣價格推出這系列全新高級護髮產品，銷售量與營收表現出乎意料地優異。如同所有新服務與產品皆需時日發展方能取得顯著成果，其全年影響將於二零二六年全面顯現。

香港的髮型設計行業是一個技術門檻高且競爭激烈的市場，預計短期內將保持溫和增長，同時對具備專業護理及數位整合功能的高端服務需求亦將持續上升。鑑於該行業的技術密集型特性，彼等不僅面臨著對經驗豐富且受過專業培訓／具備資格的髮型師的人力競爭，同時也面臨著髮型助理及接待人員的高流動率。其中許多人屬於年輕一代，彼等極為重視工作與生活的平衡，且不願長時間工作。於二零二五年第四季，若干經驗豐富且備受同業推崇的新人才加入本集團，並與我們分享了彼等對未來發展的業務願景。與此同時，我們亦投入資源持續培訓我們全體的髮型師，更新並強化其數位行銷知識，藉此推廣及展示其現有或新學習的技能，並觸及新舊客戶。在技術層面，我們由資深專業髮型師／技術人員主持，針對相關領域定期舉辦系統性的每週內部培訓課程，以提升髮型助理的知識與服務技能，特別是在髮型屋推出新服務／產品之際。我們亦鼓勵髮型助理參與公司舉辦的「模特之夜」活動，屆時髮型屋將為選擇由參與活動的髮型助理服務的顧客提供免費美髮服務。

在營運硬體方面，我們位於中環的旗艦店已於二零二五年第四季以減租條件續租三年。為透過市場區隔拓展業務版圖，我們於二零二五年十二月簽訂新租約，在旗艦店鄰近區域開設一間小型「交鑰匙」髮型屋。我們計劃以此開拓年輕客群的新客源，並以更優惠的價格為彼等提供美髮服務。展望未來，本集團將持續優化策略並密切關注市場發展，以推動營收增長，同時深化對營運效率及審慎成本管理的承諾。

## 旅店及款待服務業務

於二零二五年，香港旅遊業持續強勁復甦，接待旅客達49.9百萬人次，較上年同期增長12%。根據香港旅遊發展局數據，作為香港最大客源市場的中國內地旅客較上年同期增長11%，而非中國內地旅客的增長速度則更快，達至15%。受中國內地經濟疲軟及港幣兌人民幣匯率偏高影響，更多中國內地旅客選擇留在大灣區並以一日遊形式造訪香港。因此，本年度來自中國內地的過夜旅客僅增長2.4%。另一方面，長途市場(包括美國及歐洲)、短途市場(不包括中國內地)以及東盟國家、印度及中東等新興市場，分別錄得20%、15%及17%的增長。此持續的增長凸顯了香港作為頂級國際旅遊目的地的持久吸引力，擁有豐富多彩的重大體育賽事、國際演唱會及頂級金融會議。

截至二零二五年十二月三十一日，本集團的旅店及款待服務業務組合包括三個以「Homy Central」、「Homy Inn」及「Homy Residence」名義營運的地點。本分部營業額減少2%至港幣28,745,000元，並錄得分部虧損港幣9,844,000元。營業額減少乃主要歸因於上環賓館及北角旅館的收入分別較去年同期減少4%及3%，此情況部分被油麻地酒店營業額較去年同期增長3%所抵銷。上環賓館、北角旅舍及油麻地酒店的每日平均房租則分別較去年同期下跌6%、0.2%及3%，但整體入住率仍維持在90%的高水平。若與香港整體酒店業市場進行對比，本集團的營運指標大致與二零二五年市場平均入住率87%的水平相符，且每日房價表現或勝於市場平均水平；二零二五年的市場平均房價較去年下降約5.2%。我們於中價位市場營運，該市場在二零二五年上半年錄得19.9%的同比最大跌幅，原因是該市場區間內的酒店為爭取注重成本的客群，展開了激烈的價格競爭。該分部的虧損較去年同期增加港幣6,568,000元至港幣9,844,000元。分部虧損主要歸因於使用權資產折舊增加，以及根據對自有酒店物業進行的估值，上環賓館的減值虧損在回顧年度內大幅上升。

香港酒店業的表現反映出激烈的競爭格局：在營運成本上升及面臨深圳等地區競爭對手的情況下，各酒店正採取定價策略以提升入住率並增加營收。深圳作為一個交通便利且價格實惠的航空樞紐及體驗型城市目的地，持續吸引中國內地旅客及香港居民前往。因此，儘管訪客人數增加且入住率表現強勁，但房價走低加上營運成本上升，已對多數營運商的整體表現造成影響。儘管入住率高，但與多數酒店營運商一樣，我們在旅店及款待服務分部面臨的重大挑戰在於：如何確保旅客人數帶來的營收增長能夠轉化為更強勁的營運收益，更重要的是，能產生現金流。

隨著旅遊市場復甦，消費者偏好的轉變與產業態勢的演變正重塑酒店業格局。踏入二零二六年，中東戰火爆發及持續的貿易緊張局勢，導致全球地緣政治環境動盪不安，對旅遊相關企業構成挑戰，需採取審慎周密的經營策略。在應對市場不確定性的過程中，本集團持續靈活應變，並以卓越服務為核心，鞏固競爭優勢。在政府支持政策的推動下，包括撥款12億港元實施《旅遊業發展藍圖2.0》、將「個人遊」計劃擴展至中國內地59個城市，以及今年及未來將在香港舉辦的一系列精彩大型盛事，本集團對香港作為亞洲盛事之都的強勁前景充滿信心。此外，政府推動遊艇經濟、賽馬及郵輪旅遊等利基旅遊領域的措施，預計將吸引高消費遊客，帶動零售、餐飲及酒店業的增長。與此同時，本集團一直積極尋求增值機會及新的酒店物業，並考慮在現有物業租約屆滿時進行搬遷。在物色搬遷地點的過程中，值得注意的是，生活風格酒店現已成為酒店業的新主力增長引擎。此類酒店物業融合了精品酒店的個性化、溫馨氛圍與現代化設施。生活風格酒店的興起，反映出旅客越來越傾向於追求體驗而非單純的住宿。

## 證券投資

本集團上市證券投資組合的表現，通常會受到全球及區域性的經濟、政治及金融市場環境影響，並容易受金融市場波動的影響。

於二零二五年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產為約港幣52,733,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣43,000,000元)。證券投資組合由美國證券及香港房託基金單位組成，具備良好的流動性，而後者則提供合理的股息率。回顧年度錄得證券投資股息收入港幣1,785,000元。

於二零二五年，香港股市表現強勁，儘管很早就觸及高點，但受貿易緊張局勢影響，二零二五年四月曾出現短暫急挫，隨後再度回升。恒生指數飆升27.8%，主要受以下因素驅動：(i) 透過「南向通」流入的內地資金；(ii) 對人工智能未來發展的樂觀預期；以及 (iii) 降息措施。因此，證券市場出現自二零一七年以來最佳的表現，二零二五年的成交額創下歷史新高，香港亦重拾作為首次公開發售首選市場的地位。市場樂見在投資者信心重燃的推動下，許多藍籌股已從「被動低估」轉向更為可持續的上升階段。年內，鑑於公共事業及房託基金單位的市場價格自疫情前收購後的谷底已逐步溫和回升，本集團按當時市價出售部分香港藍籌股。鑑於技術創新是未來發展的重要引擎，且具有潛在豐厚的資本收益，此次出售使本集團得以重新分配資源，並增加對美國科技股的證券投資。

觀察美國市場，儘管面臨高波動性、貿易關稅的不確定性及人工智能泡沫的擔憂，美國股市在二零二五年仍實現連續第三年兩位數增長，標普500指數上升16%至18%。科技板塊持續主導市場，主要的人工智能相關科技股貢獻了標普500指數逾半數的回報。推動股市強勁表現的關鍵因素包括：(i) 受人工智能投資帶動的企業獲利強勁；(ii) 貿易政策—隨著貿易協議談判及全球關稅費率趨於緩和，市場出現強勁反彈；以及 (iii) 貨幣政策—美國聯邦儲備委員會的降息提振投資者信心。

對美國股市的前景看法異常分歧，主要分析師們對同一議題持截然相反的觀點。部分市場專家預測，受惠於人工智能創新、企業獲利持續成長以及美國聯邦儲備局可能降息，市場將維持成長態勢，儘管波動性會增加，並預估年終標普500指數目標價將逼近7800點。亦有分析師將標普500指數目標下調至7200點，警告市場對地緣政治風險過於樂觀，特別是伊朗衝突長期化及油價持續飆升可能引發經濟衰退。然而，所有預測的共同點在於預期波動性將加劇，意味著積極管理與分散投資可能是應對未來數月市場的關鍵。我們的投資策略將保持靈活，持續根據市場演變評估現有投資組合，並平衡各類投資產品。

本集團於二零二五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	佔於	
				二零二五年 十二月 三十一日 止年度之 股息收入 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 止年度之 公平值 收益 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 於 二零二五年 十二月 三十一日 之 公平值 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 本集團資產 總值之 概約百分比 %
領展房地產投資 信託基金(823)(附註 1及2)	601,117	0.023%	21,851	1,785	1,136	20,883	5.7%
Palantir Technologies Inc. (PLTR)(附註3 及4)	22,750	0.00095%	9,100	0	15,946	31,542	8.7%

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。考慮到PLTR是一家快速發展的科技公司，銷售額增長迅速，利潤不斷上升，因此將持有該投資以獲得長期潛在和強勁的資本增長潛力。

## 物業項目管理業務

於回顧年度，由於未能獲得新住宅買家或現有住宅業主的裝修項目，因此並無錄得收入，亦無任何已完工或進行中的項目。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溢利分別為港幣86,000元(二零二四年：港幣80,000元)及港幣3,000元(二零二四年：虧損港幣4,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，放債業務錄得四筆無抵押貸款(包括個人及企業貸款)。截至二零二四年及二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣5,366,000元，而流動負債淨額則為港幣81,134,000元。本集團於二零二五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0.45倍(二零二四年十二月三十一日：0.44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116,270,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

## II. 本集團資本架構

於二零二五年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣205,069,000元，定息負債為港幣12,741,000元、浮息負債為港幣116,270,000元及免息負債為港幣29,175,000元，分別佔本集團總股本權益6%、57%及14%。於二零二五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(按非流動負債總值(不包括遞延稅項負債)與股東權益總額之比例計算)為約5%(二零二四年十二月三十一日：5%)。

## III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資、重大收購及出售事項。

## IV. 僱傭資料及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團合共聘用約45名(二零二四年：45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。薪酬乃每年進行檢討。員工福利包括強制性公積金供款、醫療、酌情花紅以及購股權。截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團並無向僱員授出任何購股權。截至二零二五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13,363,000元(二零二四年：港幣13,166,000元)。

## V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：無)。

## 前景

展望未來，全球市場在短期內料將持續處於不確定且波動的狀態。美國關稅政策的不確定性、地緣政治緊張局勢以及金融環境趨緊，預計將對全球貿易、投資、旅遊及消費支出造成壓力。就兩大經濟體而言，中國正面臨房地產市場調整及外需疲軟的挑戰，而美國則需應對高利率與保護主義政策。此等不確定性，加上貿易摩擦與通脹持續，預示著經濟與商業前景將趨於謹慎，可能影響各產業及不同地區的消費者與企業活動。

最近的伊朗戰爭已引發嚴重的全球能源供應衝擊，油價飆升至歷史高點。霍爾木茲海峽的航運中斷造成最嚴重的全球供應斷裂，恐將加劇通脹並引發全球經濟衰退。受伊朗戰爭帶來的通脹壓力影響，市場對二零二六年年降息的預期正逐漸消退。美國聯邦儲備局目前預測，二零二六年僅會降息25個基點。因此，在高利率環境下，本集團的融資成本仍將是主要成本之一。與此同時，伊朗戰爭的爆發對香港酒店業產生複雜且雙重層面的影響。航空燃油成本上漲促使航空公司調高票價及燃油附加費，可能抑制前往香港的整體長途旅遊需求。另一方面，中東地區旅遊受阻，亦可使香港成為一個穩定、中立的替代目的地，吸引該等因避開歐洲及中東而改道而來的遊客。

儘管全球經濟面臨日益加劇的逆境，本集團對核心市場的長期前景仍充滿信心，此等市場包括我們提供核心服務的香港，以及我們持有投資物業的澳門。中國第十五個五年規劃為國家下一階段的發展提供了清晰的藍圖，並重申將支持香港及澳門鞏固其獨特優勢，加速粵港澳大灣區基礎設施的融合。中央政府支持香港鞏固其作為國際金融中心、航空及航運中心以及貿易中心的地位。該規劃支持澳門發展博彩業以外的經濟多元化，深化其旅遊休閒中心地位，並作為中國與葡語國家之間的貿易及服務合作中心。根據國家藍圖，香港正制定首個五年規劃，以使本地政策與國家戰略保持一致。澳門亦正在起草第三個五年規劃，以確保同步發展。我們相信，這一切將為香港及澳門的長遠、可持續發展提供進一步的動力。

儘管有此等積極的發展，以及香港特區政府為提升香港作為「亞洲盛事之都」的旅遊吸引力並吸引高端過夜旅客所採取的積極措施，酒店業仍持續面臨多項結構性挑戰，尤其是消費者偏好的轉變，以及需求正逐漸轉向短途、當日往返及體驗導向的旅遊模式。因此，為維持香港的競爭力，業界必須積極應對，包括強化體驗式服務、多元化服務模式，並更緊密地配合當今旅客不斷演變的期望。本集團對此等動態變化保持高度警覺，並預期我們的旅店及款待服務業務在二零二六年將面臨充滿挑戰且複雜的營運環境。我們將保持審慎態度，密切檢視並調整業務策略，以應對不斷變化的商業環境，同時把營運效率與卓越服務擺在首位，從而強化我們的競爭力。

## 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。

於二零二五年內，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，而本公司並無另行委任行政總裁。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二零二五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二零二五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**

本公司將於二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月五日(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，必須於二零二六年六月一日(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。

## 刊發年度業績公佈及二零二五年年報

本年度業績公佈分別刊載於香港交易所披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.clh.com.hk](http://www.clh.com.hk))。載有上市規則所規定所有資料的二零二五年報，將於稍後寄發予要求印刷本的股東，並於上述網站刊載。

承董事會命  
世紀建業(集團)有限公司  
執行董事  
朱明德

香港，二零二六年三月二十七日

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。