

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)

**截至二零二一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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二零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**

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3	<b>36,492</b>	35,348
收益成本		<b>(23,700)</b>	(23,092)
<b>毛利</b>		<b>12,792</b>	12,256
其他收入	4	<b>7,212</b>	11,426
按公平值計入損益之財務資產之 公平值收益／(虧損)		<b>122</b>	(12,813)
投資物業之公平值收益		<b>900</b>	—
行政開支		<b>(29,136)</b>	(28,898)
使用權資產之減值虧損		<b>(3,383)</b>	—
融資成本	6	<b>(3,317)</b>	(5,318)
除所得稅前虧損	7	<b>(14,810)</b>	(23,347)
所得稅抵免／(開支)	8	<b>498</b>	(2,391)
<b>本年度虧損</b>		<b>(14,312)</b>	(25,738)

\* 僅供識別

	二零二一年	二零二零年
附註	港幣千元	港幣千元

其他全面收入

期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>580</u>	<u>(1,620)</u>
------------	----------------

本年度其他全面收入

<u>580</u>	<u>(1,620)</u>
------------	----------------

本年度全面收入總額

<u>(13,732)</u>	<u>(27,358)</u>
-----------------	-----------------

以下各項應佔本年度虧損：

本公司擁有人

(12,491)	(24,063)
----------	----------

非控股權益

<u>(1,821)</u>	<u>(1,675)</u>
----------------	----------------

<u>(14,312)</u>	<u>(25,738)</u>
-----------------	-----------------

以下各項應佔本年度全面收入總額：

本公司擁有人

(11,911)	(25,683)
----------	----------

非控股權益

<u>(1,821)</u>	<u>(1,675)</u>
----------------	----------------

<u>(13,732)</u>	<u>(27,358)</u>
-----------------	-----------------

港仙

港仙

每股虧損

10

基本

(3.83)	(7.38)
--------	--------

攤薄

<u>(3.83)</u>	<u>(7.38)</u>
---------------	---------------

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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		226,446	240,742
投資物業		131,000	130,100
按公平值計入其他全面收入之財務資產		5,026	4,446
遞延稅項資產		558	–
		<u>363,030</u>	<u>375,288</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		139	83
按公平值計入損益之財務資產	11	70,445	69,946
營業及其他應收賬款、按金及預付款項	12	4,989	8,177
應收非控股權益款項		10	10
已抵押銀行存款		80,989	92,469
現金及銀行結餘		27,596	26,325
		<u>184,168</u>	<u>197,010</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	13	259	189
其他應付賬款及應計款項		5,263	5,289
應付一名股東款項		15,000	15,000
合約負債		86	45
應付非控股權益款項		–	2
租賃負債		8,024	8,935
銀行借貸(有抵押)		193,653	195,806
		<u>222,285</u>	<u>225,266</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(38,117)</u>	<u>(28,256)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>324,913</u>	<u>347,032</u>

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	1,791	9,803
銀行借貸(有抵押)	8,130	8,565
遞延稅項負債	6,712	6,652
	<u>16,633</u>	<u>25,020</u>
<b>資產淨額</b>	<u>308,280</u>	<u>322,012</u>
<b>權益</b>		
股本	65,215	65,215
儲備	242,718	254,629
	<u>307,933</u>	<u>319,844</u>
本公司擁有人應佔權益	307,933	319,844
非控股權益	347	2,168
	<u>308,280</u>	<u>322,012</u>
<b>權益總額</b>	<u>308,280</u>	<u>322,012</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)編製。綜合財務報表亦已包括香港公司條例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。

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. 採用新訂或經修訂香港財務報告準則

### (a) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則—於二零二一年一月一日生效

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新訂準則、修訂及詮釋，其與本集團由二零二一年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	COVID-19相關租金寬減
香港財務報告準則第9號、香港會計準則 第39號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段

採用該等新訂或經修訂香港財務報告準則並未對本集團之業績及財務狀況或本公司之會計政策造成任何重大影響。

(b) 已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表有關，為已頒佈但未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日之後的 COVID-19相關租金寬減 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—合約履行的成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備— 作擬定用途前的所得款項 <sup>2</sup>
二零一八年至二零二零年香港 財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第9號之修訂金融工具及 香港財務報告準則第16號之修訂租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念架構的提述 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債的流動或非流動分類 <sup>4</sup>
香港詮釋第5號(二零二零年)	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 <sup>4</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號之修訂及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 適用於收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的第一個年度期間開始之日  
或之後的業務合併

<sup>4</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

本公司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開始首個期間的會計政策中採納。

已頒佈但未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則不大可能於應用後對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收益

年內，來自本集團主營業務之已確認收益如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
提供髮型設計服務及相關產品銷售	16,314	15,236
證券投資	3,006	2,969
旅店及款待服務收入	11,982	8,976
來自投資物業之租金總收入	4,303	4,257
來自借貸之利息收入	6	2
來自物業管理項目之服務收入	881	3,908
	<b>36,492</b>	<b>35,348</b>

#### 4. 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行利息收入	2,262	2,300
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	256	193
匯兌收益	3,095	5,547
政府補貼(附註)	244	2,167
雜項收入	1,355	1,219
	<b>7,212</b>	<b>11,426</b>

附註：於二零二零年，政府補助其中金額港幣1,542,000元為香港特別行政區政府的防疫基金項下保就業計劃(「保就業計劃」)用作本集團支付僱員薪金的補助。根據保就業計劃，本集團已承諾使用該等補助作為薪金開支，並在限定時間內不將僱員總人數減少至規定水平以下。本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度已履行有關保就業計劃之規定。

#### 5. 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及相關服務以及產品銷售
- 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 – 投資香港上市股本證券及香港股票掛鈎投資
- 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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
髮型設計	16,314	15,236	(108)	(22)
借貸	6	2	(10)	(19)
物業投資	4,303	4,257	(3,122)	(4,161)
證券投資	3,006	2,969	3,128	(9,845)
旅店及款待服務	11,982	8,976	(5,635)	(1,869)
物業項目管理	881	3,908	(91)	84
	<u>36,492</u>	<u>35,348</u>	<u>(5,838)</u>	<u>(15,832)</u>
未分配收入			3,665	4,560
匯兌收益淨額			3,095	5,547
公司員工成本			(7,492)	(7,434)
其他公司及未分配開支			<u>(8,240)</u>	<u>(10,188)</u>
除所得稅前虧損			<u>(14,810)</u>	<u>(23,347)</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

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
髮型設計	5,918	9,876
借貸	114	66
物業投資	137,025	135,813
證券投資	70,473	71,784
旅店及款待服務	220,768	230,722
物業項目管理	71	322
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	434,369	448,583
遞延稅項資產	558	–
按公平值計入其他全面收入之財務資產	5,026	4,446
已抵押銀行存款	80,989	92,469
短期銀行存款	20,598	2,361
其他公司及未分配資產	5,658	24,439
	<hr/>	<hr/>
合併資產總額	<b>547,198</b>	<b>572,298</b>
<b>分部負債</b>		
髮型設計	3,108	5,561
借貸	10	23
物業投資	15,168	15,865
旅店及款待服務	40,580	46,858
物業項目管理	40	241
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	58,906	68,548
遞延稅項負債	6,712	6,652
銀行借貸	155,120	155,120
其他公司及未分配負債	18,180	19,966
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	<b>238,918</b>	<b>250,286</b>

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(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及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		投資物業之公平值收益		融資成本		指定非流動資產之添置		折舊	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
髮型設計	-	-	-	-	127	251	36	41	3,197	3,279
物業投資	-	1	900	-	270	327	-	-	169	170
旅店及款待服務	-	-	-	-	866	1,289	-	13,620	5,221	4,004
	-	1	900	-	1,263	1,867	36	13,661	8,587	7,453
未分配	2,262	2,299	-	-	2,054	3,451	16	73	1,685	1,627
總計	2,262	2,300	900	-	3,317	5,318	52	13,734	10,272	9,080

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產減值虧損港幣3,383,000元於旅店及款待服務分部確認。

## 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)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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港(所在地)	273,655	285,382	33,665	32,404
澳門	83,791	85,460	2,827	2,944
	357,446	370,842	36,492	35,348

## 有關一名主要客戶的資料

於截至二零二一年及二零二零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。

## 分拆收益

下表按經營分部及收入確認時間分列客戶合約之收入。來自其他來源之收益則在下表進行分析。

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>客戶合約收益</b>		
收益確認時間—隨時間		
髮型設計服務	15,586	14,402
旅店及款待服務	11,982	8,976
物業項目管理服務	881	3,908
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下產品銷售	728	834
<b>來自其他來源之收益</b>		
租金收入	4,303	4,257
借貸利息收入	6	2
證券投資	3,006	2,969
	<b>36,492</b>	<b>35,348</b>

## 6. 融資成本

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
銀行貸款利息開支	2,735	4,562
租賃負債利息開支	582	756
	<b>3,317</b>	<b>5,318</b>

## 7. 除所得稅前虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	659	600
折舊		
物業、廠房及設備	847	795
使用權資產：		
－租賃土地及樓宇(自有資產)	1,201	1,201
－租賃以供自用其他物業(租賃安排下)	8,224	7,084
僱員福利開支(包括董事薪酬)	23,473	22,496
撇銷應付非控股權益之收益	(2)	－
撇銷物業、廠房及設備	－	6
出售物業、廠房及設備之收益	－	(5)
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣349,000元 (二零二零年：港幣376,000元)	(3,954)	(3,881)
短期租賃開支	456	456

## 8. 所得稅(抵免)／開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
－過往年度超額撥備	－	(11)
	－	(11)
遞延稅項	(498)	2,402
	(498)	2,391

本集團須繳交香港利得稅。香港利得稅就應課稅溢利按16.5%(二零二零年：16.5%)稅率計算。由於本集團本年度及過往年度並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故並無於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%(二零二零年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

## 9. 股息

董事並不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

## 10. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
<b>本年度虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(12,491)</u>	<u>(24,063)</u>
	二零二一年 千股	二零二零年 千股
<b>普通股股數</b>		
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>

為計算截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損，概無作出調整，因為行使未行使購股權將對每股基本虧損具反攤薄影響。

## 11. 按公平值計入損益之財務資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
持作買賣之上市股本投資，按公平值	<u>70,445</u>	<u>69,946</u>

按公平值計入損益之財務資產指按公平值計量持作買賣之上市股本投資。

## 12. 營業及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
營業應收賬款	158	123
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>4,831</u>	<u>8,054</u>
	<u><b>4,989</b></u>	<u><b>8,177</b></u>

一般而言，因本集團的業務性質，概無向本集團客戶授出信貸期。

於報告期末，營業應收賬款(扣除虧損撥備)之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	86	1
31至60日	-	-
61至90日	-	10
多於90日	<u>72</u>	<u>112</u>
	<u><b>158</b></u>	<u><b>123</b></u>

由於根據歷史經驗判定信貸質素並無重大改變，故截至二零二一年十二月三十一日止年度並無計提虧損撥備(二零二零年：無)。本集團釐定就所有營業及其他應收賬款以及按金根據香港財務報告準則第9號下的預期信貸虧損模式並無造成重大財務影響。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 13. 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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	187	139
31至60日	<u>72</u>	<u>50</u>
	<u><b>259</b></u>	<u><b>189</b></u>

## 管理層討論及分析

### 經營回顧

#### 整體表現

COVID-19大流行爆發後兩年，全球經濟於二零二一年經歷復甦。然而，其間由於其他因素，包括Delta變種擴散、持續的地緣政治緊張局勢、全球通脹升溫以及供應鏈中斷及瓶頸，各國的反彈並不一致。本集團核心業務之經營所在地香港，能夠有效遏止疫情，本地感染率於二零二一年下半年大部分時間維持零水平。儘管邊境於整年內仍維持關閉，然而在社交距離措施暫時放寬及政府的消費券計劃推動下，香港的本地情緒於二零二一年復甦。與二零二零年的低基數比較，本地生產總值及零售額同比分別增長約6.4%及8%，但由於遊客消費完全消失，該等指標仍落後於COVID前的水平。

於回顧年內，本集團之純損減少44%至約港幣14,312,000元，且並無計及以下淨影響(i)於二零二一年產生投資物業之公平值收益港幣900,000元，而在二零二零年則並無產生；(ii)於回顧年度之未變現人民幣匯兌收益港幣3,095,000元，與去年同期比較減少44%；(iii)按公平值計入損益之財務資產之公平值收益為港幣122,000元，而於二零二零年則為按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損港幣12,813,000元；(iv)與去年同期比較，融資成本減少港幣2,001,000元；(v)使用權資產減值港幣3,383,000元及(vi)政府補貼於二零二一年減少港幣1,923,000元至港幣244,000元。

本集團於二零二一年的收入增加約3%至港幣36,492,000港元，因應於二零二零年五月開業的北角賓館於二零二一年全年營運，令該分部的收入增加約33%。倘並無物業管理分部的收入大幅下降所抵消，則對本集團收入的正面影響會將更大。

其他收入減少37%至港幣7,212,000元，主要由於政府補貼減少港幣1,923,000元以及應計未變現人民幣存款匯兌收益於回顧年內減少港幣2,452,000元。融資成本減少港幣2,001,000元，原因為於回顧年內香港銀行同業拆息率相對較低。於本集團努力採取各項控制成本(繼續凍結僱員及管理層之所有薪金及酌情年終花紅，以於惡劣經濟下保持本集團的持續性)後，行政開支保持約與去年相同的水平。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產淨值為約港幣308,280,000元，而每股資產淨值為約港幣0.95元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣547,198,000元及港幣238,918,000元。

## 物業投資業務

於回顧年內，香港及澳門投資物業之租金收入總額為港幣4,303,000元，與去年相比增加約1%。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5%。於回顧年內，投資物業估值收益為港幣900,000元，將分部虧損減至港幣3,122,000元。

於回顧年內並無收購或出售投資物業。投資物業之總估值增加港幣900,000元至港幣131,000,000元。

香港方面，來自本集團由位於上環的一個零售店舖以及位於太古城的住宅單位之租金收入總額增加約12%至港幣1,476,000元。將租金收入總額與原投資成本進行比較，投資收益率為約5%。租金收入增加乃主要由於一個住宅物業於二零二零年下半年空置五個月後才於二零二一年初開始新租約。

澳門物業租金收入減少約4%至港幣2,827,000元。一個住宅單位及一個辦公室單位分別自二零二零年第三季及二零二一年第二季起開始空置。澳門物業的租金收入減少，主要仍由於一個辦公室單位於二零二一年四月提前終止租賃，儘管我們辦公室投資物業的重續租約收取較高租金率，以及我們收零售店舖的租賃合約項下規定的預定租金提升，而兩者均於年內產生效應。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5%。

年內，本集團的香港投資物業即使在重續、租金檢討及新出租方面的整體租金調整為負面，但仍錄得近100%出租率。儘管再經歷持續受冠狀病毒困擾的一年，惟本地住宅市場展現其強韌性，並在持續供應有限、本地終端用戶的強勁需求及普遍低利率環境支持下，錄得溫和的價格上升。在政府最新的財政預算案中，進一步放寬按揭政策以放寬符合條件的貸款價值比的房產價值上限，此舉將進一步於二手房市場上開放更多房屋選擇。本集團將考慮以具吸引力的價格出售部分非核心投資物業，以提升其投資組合。



至於澳門，去年我們的投資物業的出租率不大令人滿意。一個位於澳門市中心，鄰近豪華酒店及賭場度假村的住宅單位，過去是博彩中介人最熱門的租賃物業，惟現今已空置超過一年，且市場租金率下降。博彩貴賓業務於去年持續萎縮，本集團已將其營銷工作重新聚焦於企業租戶，諸如為我們的鄰近地區工作的中國國內銀行的借調員工提供住宿。由於我們的辦公室投資物業的租約(不論是重續或新出租)將於今年到期，預期出租率及租金亦將面臨下行壓力。於積極方面，於二零二一年九月公佈的橫琴粵澳深度合作區發展總體規劃，我們憧憬澳門未來的經濟增長帶動我們在澳門的物業投資升值。該合作區的長期目標是為橫琴與澳門之間建立一個更好的合作機制，藉以讓澳門可從主要依靠博彩收入而實現適度經濟多元化。

### 髮型設計業務

由於疫情於回顧年內下半年得到較佳控制，故分部營業額增加7%至港幣16,314,000元，分部之純損增加至港幣108,000元，而上一年之純損為港幣22,000元。除了收入增加之外，分部虧損增加主要歸因於(i)二零二一年並無政府的抗疫補貼；及(ii)租金減免減少之綜合影響。

服務質素是業務發展基石及增長的關鍵，而員工的專業性是服務質素的關鍵。為確保我們的服務質素，我們將優化服務標準，按需要將服務用具進行現代化以提高服務效率，並針對最新的美髮技術、服務技術及詳盡產品介紹，為員工提供適當培訓。在當前COVID情況下，尤其是Omicron在本地社區傳播後，我們的客戶及員工的福祉是我們的最大任務。於二零二二年二月，政府首次將髮型屋列為表列處所，並頒令髮型屋暫停營業近一個月以遏制疫情。不排除未來可能對髮型屋採取另一次熔断機制的可能性。與此同時，本集團嚴格遵守政府指引，落實各項不時生效的防控措施，包括對客戶採取疫苗通行證的規定以及要求僱員接種疫苗及檢測的規定。

零售產品銷售較去年減少13%至港幣728,000元。正當我們努力應對眼前危機之際，我們仍專注擴大產品銷售的長期戰略。由於現今網上購物已成為許多人日常生活的一部分，本集團將繼續擴展其電子商務計劃。憑藉來自「遙距營商計劃(D-Biz)」授出的補貼，我們現正為將於數個月後推出的全新電子平台進行最後階段的細節微調。

## 旅店及款待服務業務

本分部的營業額增加33%至港幣11,982,000元，而分部虧損則為港幣5,635,000元。營業額增加主要由於二零二零年五月開始營運的北角旅館處所於回顧年度全年營運。於回顧年度，租金減免及政府補貼的減少，以及會計處理以解決北角租賃物業的使用權資產減值問題的金額港幣3,383,000元使營運成本增加，導致分部虧損較去年增加港幣3,766,000元。

年內，由於COVID-19大流行及邊境繼續關閉，在缺乏內地及國際旅客的廣大市場下，對我們的業務造成不利影響。為提高入住率及現金流量，我們繼續將重點轉移到本地市場，並增加了形形色色的日間度假、靈活住宿、延長住宿及和共同生活等的產品。我們兩家旅館於二零二一年的平均入住率為90%，而前一年的入住率則為85%，而平均房價於該兩年間下降約2%。由於我們採用最靈活的定價策略，根據不斷變化的市場供求情況及時調整客房收費，入住率令人滿意並與同行相媲美。

大流行可能仍在一段時間揮之不去，並在日常生活中與我們共存。本集團的首要任務是確保客戶、僱員及社區的安全，並嚴格遵守適用於行業的必要防控措施及操作程序。我們努力在運營環境中駕馭當前的逆風，而正如俗語所說，烏雲中總有一線銀光。將酒店用作公共租住房屋候補名單上的暫租住屋的新趨勢出現，並且有數百家主要與我們的旅店規模相若的小型旅店均載列於名單上，亦有不同規模的計劃將與非政府組織聯合運作。本集團最近與一家非政府組織簽訂為期兩個月的合約，為其僱員提供固定數量的短期住宿。

於過去兩年，大流行已將許多公司推到技術臨界點，而隨著自動化的激增，數碼應用於包括款待業的許多行業中實現了巨大飛躍。展望未來，本集團將不僅分配資源升級酒店大堂／旅店，亦將在非觸式登記入住、語音激活控制系統、人工智能、數據及客戶分析等方面進行數碼轉型。隨著客人的要求越來越高，倘我們朝著提供更佳旅客體驗的方向，則該等設備將日益重要。與此同時，環境、社會及管治舉措正日益成為市場參與者在業內取得成功的優先戰略。廢物及能源管理、碳影響及可持續採購等舉措將納入我們的實施議程內。

## 證券投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產為約港幣70,445,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣69,946,000元)。證券投資組合包括股息率充足而具高流動性的香港藍籌股份及房託基金單位。於回顧年度，證券投資所得的股息收入錄得港幣2,994,000元。

於回顧年度，本集團所持的證券投資之公平值收益錄得港幣122,000元，而前一年的公平值虧損為港幣12,813,000元。我們預計，待香港營商環境復甦及現時的疫情受控後，證券投資的價格將逐步反映其內在價值。我們亦正向銀行詢問其任何具保證本金及中等回報的優質金融產品的投資選擇，以利用我們手頭的證券投資來提高該分部的表現。

本集團於二零二一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	於 二零二一年 十二月 三十一日 本集團資產 總值之概約 百分比 %
				二零二一年 十二月 三十一日 止年度之 股息收入 港幣千元	二零二一年 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)	<b>705,018</b>	<b>0.033%</b>	<b>65,937</b>	<b>2,157</b>	<b>(1,301)</b>	<b>48,399</b> <b>8.8%</b>

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(REIT)。REIT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。其投資物業包括(其中包括)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。

附註2：於二零二一年度，本集團錄得出售虧損港幣588,000元。

附註3：本集團將持有該投資以獲取股息收入，及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

年內，一個住宅單位及一個商業單位共兩個項目的翻新工程完成，產生總收入港幣881,000元，分部虧損為港幣91,000元。當經濟復甦，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。目前，我們正與本地知名室內設計師洽談合作條款，彼不僅是室內設計行業最具影響力的人物之一，彼亦以同名品牌的奢侈生活方式家居用品而聞名。彼位於金鐘的旗艦店展示該品牌的全套家具、紡織品、燈飾及餐具，以及彼最近期設計的新作品。倘能達成有關合作，則定會為本業務分部增添活力。

## 其他業務分部

於回顧年度，借貸業務錄得收益港幣6,000元及分部虧損港幣10,000元。我們預期該分部的運營規模很小，所服務的客戶一般基於轉介性質，並經仔細考慮信貸風險。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)為港幣108,585,000元，而流動負債淨額則為港幣38,117,000元。本集團於二零二一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0.83倍(二零二零年十二月三十一日：0.87倍)。

本集團之買賣主要以港幣計值，惟本集團手頭持有巨額人民幣存款，其面臨人民幣匯率波動的風險。董事認為，人民幣匯率長遠將會穩定。

年內，本集團若干物業、廠房及設備、若干投資物業及若干銀行存款已抵押予兩家銀行以取得約港幣201,783,000元之銀行借貸，該借貸以港幣計值並按浮動利率計息。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年十二月三十一日：無)。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無資本承擔(二零二零年十二月三十一日：無)。

### II. 本集團資本架構

於二零二一年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣308,280,000元，定息負債為港幣9,815,000元，浮息負債為港幣201,783,000元及免息負債為港幣27,320,000元，分別佔本集團總股本權益3%、65%及9%。於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(以總長期貸款除以總股東股本計算)為約3%(二零二零年十二月三十一日：6%)。

### III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何重大投資或重大收購事項或出售事項。

#### IV. 僱傭資料

於二零二一年十二月三十一日，本集團合共聘用約48名(二零二零年：47名)僱員。本集團之薪酬政策乃根據個別員工之能力制定，並在市場上具有競爭力。截至二零二一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12,512,000元(二零二零年：港幣11,396,000元)。

#### V. 末期股息

董事不建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二零年：無)。

#### 前景

於二零二一年第四季度，具有高傳染性的COVID-19 Omicron變異毒株出現並於全球擴散。多個國家的新感染個案數字隨人民疫苗接種率增加及多個國家推出疫苗加強劑而見頂。隨着時日過去，若干西方國家現時採取「病毒共存」政策，放寬其嚴格的COVID相關限制以試圖使其本地經濟復甦。然而，在全球經濟復甦的過程中，於中近期內，大流行的持續影響、持續的中美關係緊張及正在發生的俄羅斯—烏克蘭戰爭所產生的不穩定及不確定性仍然令人關注。儘管目前估計俄羅斯入侵烏克蘭對全球整體經濟的影響仍言之尚早，經濟學家預期二零二二年上半年很大可能會出現高通脹率及低經濟增長。多個由美國領導的主要經濟體對俄羅斯實施的前所未見的制裁並未如預期地放緩美國對抗通脹及加息的緊縮貨幣政策，美國聯邦儲備局於二零二二年三月宣佈自二零一八年以來首次加息0.25%並指出年內會再次加息。隨俄羅斯—烏克蘭衝突發展，有關其對全球金融、能源供應、交通及供應鏈造成的影響的憂慮增加。本集團核心業務經營所在地香港屬外向型經濟，無可避免地或多或少受到這樣的全球現象的疊加連鎖效應的影響。



自去年十二月起於香港發生Omicron變異毒株感染對香港造成巨大衝擊，且超過一個月每日個案數目達新高超出了香港應對大流行的能力。除促進香港的疫苗接種率外，香港特別行政區政府已實施更嚴格的社交距離措施以打擊大流行。所有本地經濟活動暫停因而對零售市場氣氛新增壓力及擾亂重開內地邊境的計劃。值得樂觀的是，於政府將所有資源集中於抗疫的同時，內地政府亦向香港作全面支援，提供抗疫產品(包括中藥)、確保跨境食物供應鏈不會中斷、於有限時間內建設流動方艙醫院／隔離設施並派遣醫療專家協助治療因人手短缺而未獲即時治療的感染COVID-19的病人。同時，行政長官宣佈香港將自二零二二年四月二十日起分三階段放寬社交限制的路線圖解除對九個國家的禁飛令並縮短隔離檢疫期，惟強調路線圖可予更改。此等均為使生活回歸正常的有利因素，惟我們依然預期我們本年度的本地酒店業務仍面臨逆境。

儘管在地緣政治緊張局勢加劇、量化寬鬆政策逐步結束而利率上升以及COVID-19變種病毒對疫苗產生抗藥性的威脅等情況下，中國大陸在二零二二年的增長可能優於預期，其中包括(i)國家的雙循環發展戰略及(ii)由於主要經濟體的需求已開始恢復其經濟活動，二零二二年出口將保持強勁。除國際貿易增加導致人民幣需求增加及熱錢流入具有相對吸引力回報的中國政府債券外，俄羅斯燃料公司Gazprom Neft於二零二一年九月放棄美元並接受人民幣作為結算貨幣亦增加對人民幣的需求。根據追蹤人民幣兌其他24種貨幣表現的中國外匯交易系統人民幣指數，人民幣在二零二一年飆升8%以上。就本集團持有大量人民幣銀行存款以賺取利息收入及長期資本增值而言，人民幣升值將有利於本集團。基於中國強烈希望減少與全球對手對美元進行貿易及交易的依賴，普遍預計在此期間及以後，貨幣的強勢及穩定性仍將是中國政府核心政策的重點。若干分析師預計，人民幣的強勁表現可能會於二零二二年持續，而本集團將把握機會將我們手頭的人民幣兌換而收割匯兌收益。

毫無疑問，疫情仍主導環球經濟前景，而內地及國際遊客不足將持續令本集團的旅店及款待業務憂慮重重。儘管廣泛相信隨著全球各地疫苗接種率提高及群體免疫有效時，全球旅遊業將逐步恢復，惟酒店業得以全面復甦仍任重道遠。由於Omicron在香港尚未能受控，本集團將繼續擱置早前為增強我們酒店服務營運組合而探索及確定的項目。放眼未來，我們看到香港酒店業的長遠潛力。香港在商務及休閒方面獨樹一幟，其戰略位置及營商環境為通往中國內地及更多其他國際商業社會的重要渠道。近年來，本集團已運用備用銀行融資，在適當機會及時間為我們現有的酒店硬件升級和未來擴展提供額外的資金能力及靈活性。主要基礎設施、商業及閒娛設施例如香港國際機場新第三跑道、西九龍文化區、海洋公園水上世界開業等，均有助於提升香港作為全球城市的地位，並有利於酒店業。本集團在努力維持在香港的表現的同時，亦會繼續在香港鄰近城市物色潛在的酒店業務，以減低本集團依賴單一地域市場的風險。

## 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。因此，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。



於二零二一年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十四年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 連續七年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」
- 連續三段期間獲僱員再培訓局頒發「人才企業獎」
- 連續三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「企業社會責任報告」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。

於二零二一年內，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」)附錄十四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分開，且不能由同一人出任。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，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，以及審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團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二零二一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根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本初步公佈作出任何核證。

## 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

本公司將於二零二二年五月二十六日(星期四)至二零二二年五月三十日(星期一)(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，必須於二零二二年五月二十五日(星期三)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十之標準守則。於本公司查詢時，全體董事均確認彼等於回顧年內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，二零二二年三月三十日

於本公佈刊發日期，董事會包括六名董事，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；以及三名獨立非執行董事，即許人傑先生、劉沛榮先生及何婷媚女士。