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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	***港幣千元***	*港幣千元*
收益	*5*	**22,151**	23,767
銷售成本		**(15,310)**	(15,556)
毛利		**6,841**	8,211
其他收入	*5*	**366**	559
按公平值計入損益之財務資產之公平值收益／(虧損)		**16,405**	(11,980)
投資物業之公平值虧損		**(5,800)**	(4,000)
行政開支		**(12,967)**	(13,998)
融資成本		**(2,750)**	(3,757)
除所得稅前溢利／(虧損)	*7*	**2,095**	(24,965)
所得稅抵免	*8*	**–**	384
期內溢利／(虧損)		**2,095**	(24,581)

* *僅供識別*

簡明綜合全面收入報表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 **二零二五年** **(未經審核)** ***港幣千元***	 二零二四年 (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		**–**	28
期內其他全面收入		**–**	28
期內全面收入總額		**2,095**	(24,553)
以下各項應佔期內溢利╱(虧損):			
本公司擁有人		**2,552**	(24,079)
非控股權益		**(457)**	(502)
		2,095	(24,581)
以下各項應佔期內全面收入總額:			
本公司擁有人		**2,552**	(24,051)
非控股權益		**(457)**	(502)
		2,095	(24,553)
本公司擁有人應佔每股盈利╱(虧損)	*10*		
一基本		**0.78港仙**	(7.38)港仙
一攤薄		**0.78港仙**	(7.38)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年六月三十日（未經審核） *港幣千元*	於二零二四年十二月三十一日（經審核） *港幣千元*
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**225,705**	225,965
投資物業		**81,300**	87,100
無形資產		**1,602**	1,602
於聯營公司之權益		**2**	2
按公平值計入其他全面收入之財務資產		**3**	3
應收貸款	*11*	**192**	242
遞延稅項資產		**771**	771
		309,575	315,685
流動資產			
存貨		**50**	71
按公平值計入損益之財務資產		**53,635**	43,000
應收貸款及其他應收賬款、按金及預付款項	*11*	**8,446**	8,654
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		**8,417**	12,410
		70,558	64,146
流動負債			
營業應付賬款	*12*	**48**	76
其他應付賬款及應計款項		**9,560**	8,085
應付股東款項		**15,378**	15,378
應付聯營公司款項		**2**	–
合約負債		**–**	116
租賃負債		**9,703**	8,506
銀行借貸(有抵押)		**111,951**	113,942
		146,642	146,103

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

	於二零二五年六月三十日 (未經審核) *港幣千元*	於二零二四年十二月三十一日 (經審核) *港幣千元*
流動負債淨額	**(76,084)**	(81,957)
總資產減流動負債	**233,491**	233,728
非流動負債		
租賃負債	**1,911**	4,008
銀行借貸(有抵押)	**6,592**	6,827
遞延稅項負債	**2,240**	2,240
	10,743	13,075
資產淨值	**222,748**	220,653
權益		
股本	**65,215**	65,215
儲備	**158,634**	156,082
本公司擁有人應佔權益	**223,849**	221,297
非控股權益	**(1,101)**	(644)
權益總額	**222,748**	220,653

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五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二零二五年八月二十七日經董事批准及授權刊發。

2. 編製基準

截至二零二五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」)編製之截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表(「二零二四年年度財務報表」)一併閱讀。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零二五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

於二零二五年，本集團已採納於本會計期間生效的香港會計準則第21號「缺乏可兑換性」。

香港會計準則第21號之修訂並無對本集團的業績及財務狀況造成任何影響。本集團並未提前採納於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂準則。

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二零二四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	
	二零二五年	二零二四年
	(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	**5,989**	6,288
旅店及款待服務	**13,439**	14,200
收益確認時間－於某一時點		
髮型設計服務項下之產品銷售	**185**	232
來自其他來源之收益		
租金收入	**1,473**	1,578
借貸利息收入	**38**	41
證券投資	**1,027**	1,428
	22,151	23,767
其他收入		
銀行利息收入	**36**	56
來自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
匯兑收益	**8**	–
出售物業、廠房及設備之收益	**–**	320
雜項收入	**322**	168
	366	559

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			
	二零二五年	二零二四年	**二零二五年**	二零二四年
	(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	**6,174**	6,520	**34**	8
旅店及款待服務	**13,439**	14,200	**(204)**	(547)
物業投資	**1,473**	1,578	**(8,512)**	(6,609)
證券投資	**1,027**	1,428	**17,431**	(10,544)
物業項目管理	**–**	–	**(3)**	(5)
借貸	**38**	41	**(8)**	(6)
	22,151	23,767	**8,738**	(17,703)
未分配其他收入			**255**	424
匯兑收益／(虧損)淨額			**8**	(2)
公司員工成本			**(3,387)**	(3,633)
其他公司及未分配開支			**(3,519)**	(4,051)
除所得稅前溢利／(虧損)			**2,095**	(24,965)

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兑收益／虧損淨額。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

	於二零二五年六月三十日(未經審核) *港幣千元*	於二零二四年十二月三十一日(經審核) *港幣千元*
分部資產		
髮型設計	**2,678**	3,132
旅店及款待服務	**226,180**	225,924
物業投資	**85,363**	93,898
證券投資	**56,542**	44,153
物業項目管理	**63**	65
借貸	**2,041**	2,144
分部資產總值	**372,867**	369,316
遞延稅項資產	**771**	771
按公平值計入其他全面收入之財務資產	**3**	3
短期銀行存款	**–**	3,000
其他公司及未分配資產	**6,492**	6,741
合併資產總值	**380,133**	379,831
分部負債		
髮型設計	**1,547**	3,515
旅店及款待服務	**37,648**	36,527
物業投資	**12,500**	12,099
物業項目管理	**–**	5
借貸	**5**	10
分部負債總額	**51,700**	52,156
遞延稅項負債	**2,240**	2,240
銀行借貸(有抵押)	**85,003**	86,001
其他公司及未分配負債	**18,442**	18,781
合併負債總額	**157,385**	159,178

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、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
	(未經審核)	(未經審核)	**(未經審核)**	(未經審核)	**(未經審核)**	(未經審核)	**(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*	***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**	5	**–**	–	**21**	84	**7**	–	**760**	814
旅店及款待服務	**–**	3	**–**	–	**859**	1,025	**–**	60	**4,265**	5,160
物業投資	**1**	3	**5,800**	4,000	**124**	221	**2**	–	**84**	84
	2	11	**5,800**	4,000	**1,004**	1,330	**9**	60	**5,109**	6,058
未分配	**34**	45	**–**	–	**1,746**	2,427	**–**	4	**473**	149
總計	**36**	56	**5,800**	4,000	**2,750**	3,757	**9**	64	**5,582**	6,207

(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	
	於二零二五年	於二零二四年	**截至六月三十日止六個月**	
	六月三十日	十二月三十一日	**二零二五年**	二零二四年
	(未經審核)	(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*
香港(所在地)	**235,088**	239,366	**20,933**	22,757
澳門	**73,521**	75,303	**1,218**	1,010
	308,609	314,669	**22,151**	23,767

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(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	
	二零二五年	二零二四年
	(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	**2,447**	3,508
租賃負債利息開支	**303**	249
於損益內確認之融資成本總額	**2,750**	3,757
(b) 其他項目		
按公平值計入損益之財務資產之公平值(收益)／虧損	**(16,405)**	11,980
折舊	**5,582**	6,207

8. 所得稅抵免

由於本集團截至二零二五年及二零二四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。

本集團於二零二四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二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

期內本公司擁有人應佔每股基本盈利／虧損乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣2,552,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損港幣24,079,000元)及於六個月期內已發行股份326,077,423股(截至二零二四年六月三十日止六個月：326,077,423股)之加權平均數計算。

截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日止期間，概無對每股基本盈利／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。

11. 應收貸款及其他應收賬款、按金及預付款項

	二零二五年六月三十日 (未經審核) *港幣千元*	二零二四年十二月三十一日 (經審核) *港幣千元*
應收貸款	**1,942**	2,642
其他應收賬款	**1,676**	1,304
預付款項	**667**	601
按金	**4,353**	4,349
	8,638	8,896

	二零二五年六月三十日 (未經審核) *港幣千元*	二零二四年十二月三十一日 (經審核) *港幣千元*
分析為：		
流動資產	**8,446**	8,654
非流動資產	**192**	242
	8,638	8,896

12. 營業應付賬款

於二零二五年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零二五年六月三十日 (未經審核) *港幣千元*	二零二四年十二月三十一日 (經審核) *港幣千元*
0-30日	**37**	52
31-60日	**11**	20
61-90日	**–**	4
	48	76

業務回顧

整體表現

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣22,151,000元，較去年同期減少7%(二零二四年上半年：港幣23,767,000元)。該跌幅主要由於髮型設計業務以及旅店及款待服務業務收入減少所致。報告期間之毛利為港幣6,841,000元，較去年同期減少17%(二零二四年上半年：港幣8,211,000元)。該下跌主要由於髮型設計業務以及旅店及款待服務業務毛利減少所致。

本集團錄得期內溢利港幣2,095,000元，去年同期則為淨虧損港幣24,581,000元。由淨虧損轉為淨溢利，主要由於(i)上年中期按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損港幣11,980,000元轉為本中期按公平值計入損益之財務資產之公平值收益港幣16,405,000元；(ii)投資物業之公平值虧損增加港幣1,800,000元；及(iii)行政支出及財務成本減少港幣2,038,000元。扣除按公平值計入損益之財務資產之公平值收益及投資物業之公平值虧損前，本集團於中期錄得淨虧損港幣8,510,000元(二零二四年上半年：淨虧損港幣8,601,000元)。

二零二五年上半年，全球經濟環境仍充滿挑戰，地緣政治緊張局勢持續存在。烏克蘭曠日持久的戰爭持續影響全球經濟，加上以色列、巴勒斯坦和伊朗之間新的複雜局勢，使經濟情勢更加複雜。此外，美國推出的一系列極端貿易政策和關稅措施，對全球經濟引發接連衝擊，全球經濟前景明顯惡化。

在集團核心業務所在的香港和澳門地區，二零二五年上半年零售和房地產行業面臨挑戰，整體情況嚴峻。私人消費萎縮，反映出受旅遊模式變化、跨境零售競爭以及生活方式變化影響的消費者行為結構性轉變。儘管面臨逆風，香港經濟在今年第一季和第二季度仍錄得溫和增長，實際GDP分別同比增長3%和3.1%；而澳門二零二五年第一季GDP同比下降1.3%，但二零二五年第二季度回升，同比增長5.1%。這一擴張主要是由於遊客數量的增加以及出口商試圖在預期的美國關稅上調之前發貨而推動的。

種種因素均對集團業務產生了不同程度的影響。特別在此中期證券投資的估值收益顯著，這是香港資本市場的突破期，成交量強勁，衍生性商品活動不斷擴大，同時美國股市表現突出。在支出方面，儘管融資成本仍然相當高，但自二零二五年一月降息週期暫停以來，聯邦基金利率從5.25%-5.5%降至4.25%-4.5%的穩定水平，因此兩個相應時期的融資成本下降了約27%。集團的銀行借款受香港銀行同業拆借利率(HIBOR)約束，該利率於二零二五年大幅波動，隔夜拆借利率由4.5%跌至接近0%，隨後於五月反彈。

物業投資業務

於二零二五年上半年，本集團於澳門及香港的物業組合貢獻租金收入港幣1,473,000元，較去年同期減少7%。這主要歸因於二零二四年下半年出售太古城物業。於回顧期內，香港及澳門之投資物業錄得估值虧損港幣5,800,000元。預計所有投資物業將成為集團穩定的收入基礎。

香港零售市場在銷售金額及銷售量方面依然承壓。消費者行為持續受到港幣強勢和北向消費趨勢的影響，而儘管訪港旅客人數增加，但訪港旅客消費仍趨於謹慎。雖然整體零售額在連續14個月下滑後於五月略有增長，但仍面臨挑戰，零售商需要適應不斷變化的消費者行為，重點關注電子商務並滿足本地和遊客的需求。在市場不確定的情況下，大多數零售商對擴張、搬遷和更新採取了謹慎而有策略的態度。集團的零售租約於二零二五年四月到期，集團與現有租戶以相同租金續約該租約，並設有免租期。展望未來，即使經濟狀況好轉，需求仍可能集中在核心零售區，對次要街道的溢出效應微乎其微。我們的零售店佔投資物業之公平值虧損約70%。

二零二五年，澳門經濟總體走上復甦之路，旅遊業和博彩業成為主要推動力。二零二五年上半年，澳門接待遊客1,920萬人次，年增15%，其中約72%為內地遊客，受惠於放寬旅遊政策及多次入境簽證安排，較去年同期成長19%。然而，根據iGaming Today.com的數據，儘管遊客數量和遊客非博彩支出總體增加，但二零二五年上半年個人非博彩支出比去年同期下降約12.8%。這表明，精打細算的出行趨勢日益增長，這也是近期新聞報道中頻繁提及的現象。在內銷方面，前往物價較低的中國內地購物和餐飲的居民數量穩定增長，顯示消費者支出模式正在轉變。

零售業的普遍市場情緒將對我們的租戶是否願意行使選擇權將年底到期的零售物業租約續約兩年，並以10%的增量租金續約產生不確定性。同時，根據澳門博彩監察協調局的報告，二零二五年上半年博彩收入成長4%，達到1,153億澳門元。作為本地經濟的支柱，博彩業的復甦預計將帶動旅遊業、零售業和就業等領域的更廣泛復甦，進一步刺激住房需求，為目前低迷的房地產市場注入新的動力。於回顧期內，我們的辦公室租約於二零二五年七月到期，已續約一年，租金與之前相同，並可選擇續約最長兩年，租金保持不變。繼博彩特許經營商於六月宣布將在年底前關閉所有衛星賭場之後，我們不會意外該租戶可能會在一年租約到期時減少租賃空間。我們預計，隨著衛星賭場關閉，新一輪的業務縮減和空間整合將導致辦公室租賃市場更是舉步維艱。在住宅物業領域，雖然交易量正在上升，但房地產價格卻在下降，在這種情況下，我們的住宅投資物業產生了公平值虧損。這種分化表現為成交量上升但房價下跌。一些房地產經紀人指出，目前房價處於相對較低的水平，比二零一八年的峰值低了30%以上。另一方面，住宅租賃市場表現積極，需求較為強勁。今年七月，舊租戶提前終止租約後，不到一個月，新租約就以約5%的增加租金率落實。

髮型設計業務

於二零二五年上半年，髮型設計業務分部錄得營業額港幣6,174,000元，較去年同期減少5%，其中服務收入營業額減少5%，產品銷售也減少20%。本期間分部溢利為港幣34,000元，較去年同期增加約叁倍(二零二四年上半年：港幣8,000元)。這主要由於(i)收入減少；(ii)因租賃將到期之使用權資產利息支出減少；及(iii)員工長期服務金撥備減少。

自2024年以來，該分部的營業額一直呈下降趨勢。除了未能招募新的優秀髮型師來彌補離職髮型師的收入損失外，還有其他因素。後疫情時代，香港居民在大陸消費持續激增。由於內地零售環境良好，提供種類繁多、價格相宜的服務，其中美髮、頭皮護理等成為港人熱衷的項目之一。此外，香港近兩年持續的移民率也導致該行業的客戶大量流失。但從積極的一面透過高端人才通行證計劃等各種計劃的支持性人口流入政策，吸引來自其他地方的不同領域的專業人士和人才，將擴大該行業的客戶基礎。最近，我們對髮型師進行了培訓，以加強他們在數碼行銷和社交媒體行銷方面的知識和技能，以推廣和展示他們的技能並接觸新客戶。

為了提高該分部的收入，自2024年起，該髮廊一直在擴大駁髮服務，推出新產品系列「羽毛駁髮」，以解決顧客對脫髮／頭髮稀疏的困擾，並為他們提供髮型選擇，使他們的外表煥然一新。新產品線的開發正在進行中，但需要一段時間才能取得顯著成果。為進一步加強該分部的收入基礎，集團將努力探索開拓新的服務範圍。如今人們面臨巨大的工作壓力，同時也要應付老化、遺傳、過度使用染髮劑等問題。因此，不分男性和女性都會遇到不同的頭髮問題。市場的一個趨勢是越來越關注頭皮健康。人們對頭皮健康意識的不斷提高導致對解決頭皮問題的服務和產品的需求不斷增長。透過增加髮廊服務項目列中的各種頭髮和頭皮護理服務，髮廊更可以促進產品銷售，為顧客銷售合適的家庭護理產品。

「Headquarters」是美髮行業的知名品牌，髮廊位於中環黃金地段，交通便利，並培養了一群具有高消費能力的優質忠實客戶。該髮廊租約將於二零二五年下半年到期。集團打算按照與業主協商的租金水平續租三年。為了保持其高端髮廊的設施，髮廊內部現今正進行一些修繕和維護工作。當下該分部面臨勞動力短缺以及初級洗髮員和接待人員高流失率的問題。潛在候選人一般是新一代的年青人，他們非常重視工作與生活的平衡，並且往往不願意在同一家公司長期工作以獲取行業知識和技能。展望未來，集團將繼續利用其業務基礎及品質驅動的業務模式來加強我們的服務能力，並探索周邊行業的商機，以實現分部收入來源的多元化。

旅店及款待服務業務

該分部經營三間賓館或酒店業務，分別位於上環、北角及油麻地。於回顧期內，旅店及款待服務業務之營業額為港幣13,439,000元，較去年同期減少5%。該分部錄得淨虧損港幣204,000元，較去年同期虧損收窄63%。營業額減少主要由於上環賓館收入較去年同期減少10%。期內，三間賓館整體平均每日房租較去年同期下跌9%，而上環賓館的整體平均每日房租則大幅下跌13%，但入住率仍維持在約94%的高點(整體為91%)。分部虧損減少，主要由於北角旅舍使用權資產折舊減少所致，因為去年對使用權資產進行減值，故回顧期內北角旅舍使用權資產折舊大幅降低。於二零二五年六月，考慮到酒店業現時的不利因素，集團以約5.5%的減讓租金續租賃期屆滿的北角旅舍租約一年。業主也同意分擔出資翻新部分房間，以提升房客逗留期間的入住體驗。

2025年開始，香港旅遊業發展勢頭強勁，這得益於豐富的盛事年表和國際遊客數量的增加。二零二五年上半年，香港接待遊客約2,360萬人次，較去年同期增長11.7%，區域旅遊勢頭持續增強。其中過夜遊客約佔47.7%，較去年同期增長7%。雖然這顯示正面的發展軌跡，但過夜遊客數量僅達到二零一九年上半年疫情前水平的75.6%左右。地理上中國大陸仍是過夜遊客的主要客源市場(65%)，其次是東南亞、台灣、韓國和日本的短程市場(23.9%)，以及包括歐洲、北美和澳洲在內的長途市場(11.1%)。過夜遊客數量的增長主要得益於短程旅遊市場的增長和長途旅遊的反彈，以及航空連通性的改善和簽證政策的放寬。受匯率不利因素和出境旅遊偏好變化的影響，內地過夜遊客數量僅略有增長。

儘管經濟正在復甦，但酒店業仍然面臨低迷的市場狀況和持久的結構性變化。儘管遊客數量龐大，但香港酒店業的特點是入住率提高，但平均房價下降，這與我們的分部表現相符，因為大多數過夜遊客採取更保守的消費方式。此外，自二零二五年一月一日起重新徵收3%的酒店住宿稅進一步增加了房價的成本壓力。為此，需要進行策略性收入管理，以找到入住率和平均房價之間的平衡。儘管入住率呈上升趨勢，但防止房價進一步下降和推動房價增長仍是一個真正的挑戰。

今年迄今為止，該部門的經營環境一直很艱難。客房收入下降凸顯了競爭激烈的市場環境，在來自其他可供選擇住宿的激烈競爭，旅店正在調整定價策略以吸引客人，然後再加上營運成本上升和利潤率收緊的情況下，這必將影響盈虧底線。

證券投資業務

於二零二五年六月三十日，本集團按公平值計入損益之財務資產約為港幣53,635,000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美國證券。於回顧期內，源自此分部之股息收入總額為港幣1,473,000元。由於集團所持有的香港及美國上市證券投資市值大幅上升，導致集團錄得按公平值計入損益之財務資產公平值收益港幣16,405,000元，而去年同期則錄得按公平值計入損益之財務資產公平值虧損港幣11,980,000元。

二零二五年上半年，儘管地緣政治緊張局勢和美國再次加徵關稅等全球不確定性持續存在，但亞洲金融市場仍顯示出逐步穩定的跡象。投資者情緒反彈，尤其是香港和中國大陸，股市強勁上漲。截至八月份，香港恆生指數較年初已上漲逾20%，創下三年半以來的新高。分析家認為，香港股市復甦得益於中央政府和香港特區政府的支持政策、內地與香港資本市場的深化融合，以及投資者信心的恢復，呈現於資本持續流入香港。截至七月中旬，香港已成為全球最大的首次公開發行(IPO)市場和表現最好的股票市場之一。二零二五年上半年IPO市場集資1,071億港元，是去年同期集資的七倍。隨著此上揚氛圍，集團抓住市場利好，以市場價格將部分表現不佳的證券投資於市場出售，因為這些證券的內在價值已從疫情前收購後觸底的市場價格隨著時間的推移而適度上升。

本集團利用部分銷售收益購入了科技、創新等高成長領域的美國股票。此項購入是為了使我們的證券投資組合多元化，得以涵蓋香港傳統藍籌股以外的其他領域。從二零一九年到二零二四年，標準普爾500指數每年平均增長20%，約為其歷史平均增長率的兩倍。儘管川普的經濟政策反覆無常，包括自十九世紀以來最高的關稅，為公司獲利預測帶來了不確定性，但市場預計標準普爾500指數在餘下二零二五年的漲幅將超過預期。聯準會主席鮑威爾在傑克森霍爾經濟政策研討會的最新公開露面中表示對降息持開放態度，這引發了市場對放鬆貨幣政策的希望，從而引發了更廣泛的市場反彈。

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	截至二零二五年六月三十日止期間之股息收入	截至二零二四年六月三十日止期間之公平值收益	於二零二五年六月三十日之公平值	佔於二零二五年六月三十日本集團資產總值之概約百分比
		%	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	*港幣千元*	%
領展房地產投資信託基金(823) *(附註1&2)*	701,117	0.027%	25,486	1,027	6,345	29,377	7.7%
Palantir Technologies Inc. (PLTR) *(附註3&4)*	22,650	0.00096%	8,108	0	9,174	24,084	6.3%

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成長領域，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，銷售額成長迅速，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。截至二零二五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38,000元(二零二四年：港幣41,000元)及港幣8,000元(二零二四年：港幣6,000元)。

借貸業務錄得三筆無抵押個人貸款。回顧期內，新增並完成一筆短期貸款。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二零二四年十二月三十一日，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。本集團連續十七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、香港綠色機構及友商有良嘉許獎。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘及流動負債淨額分別為港幣8,417,000元及港幣76,084,000元。於二零二五年六月三十日，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0.48(二零二四年十二月三十一日：0.44)。

財務管理、庫務政策與外匯風險

與二零二四年年度報告內披露之資訊相比，集團的財務管理、庫務政策及外匯風險並未發生重大變化。

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118,543,000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

於二零二五年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零二四年十二月三十一日：無)。於二零二五年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零二四年十二月三十一日：無)。

重大投資

於二零二五年六月三十日，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222,748,000元，固定利率負債為港幣11,614,000元，浮動利率負債為港幣118,543,000元，免息負債為港幣27,228,000元，分別佔本集團權益總額的5%、53%及12%。本集團於二零二五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4%(二零二四年十二月三十一日：5%)。

僱員及薪酬政策

截至期末止，本集團共聘用約46名僱員(二零二四年六月三十日：48名)，不包括董事酬金之員工成本為港幣6,580,000元(二零二四年六月三十日：港幣6,453,000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

二零二五年餘下時間的前景受到全球經濟環境的巨大不確定性和複雜市場條件所影響，需要持續保持警覺和審慎的風險管理。美國貿易政策的不可預測性導致企業採取更謹慎的策略。儘管中美就緩解關稅和貿易緊張局勢達成共識，為市場帶來一些緩解，但揮之不去的地緣政治風險仍在短期內為市場情緒蒙上陰影。集團主要從事服務業，會持續致力於不斷自我完善，堅定不移地專注於服務質量，隨時準備應對不斷變化的市場需求和客戶期望。展望未來，集團將強化財務狀況，探討切實可行的減債計劃，並策略性地將表現不佳的資產變現，以產生現金流入。憑藉非凡的決心和措施，集團將能夠透過增加收入、降低成本、提高效率、優化組織來推進和可持續發展其業務，並在各個業務分部做出符合股東最佳利益的適當決策。

雖然酒店業的短期前景仍然喜憂參半，市場也帶來了挑戰，但這也為我們的分部管理層提供了重新評估策略和優化營運的寶貴機會。集團對香港旅遊及酒店業的長期前景持謹慎樂觀的態度。香港特區政府最近公佈的《香港旅遊業2.0發展藍圖》概述了支持私營公司振興香港旅遊和酒店業的積極舉措。這些策略旨在透過將旅遊與文化、體育、生態相結合和大型活動，鞏固香港作為世界級旅遊目的地的地位。繼啟德體育園近期的開放，作為一座標誌性規模龐大的場館，將舉辦大型的體育賽事、音樂會和文化活動，吸引本地和國際觀眾。香港也利用其位於大灣區的戰略位置，致力於為中東和東南亞國家等新興市場提供更貼心的服務和設施，以增加來自這些市場的遊客數量。我們預期憑著我們旅店及款待服務分部在中檔「中價位」旅館的檔次所建立的品牌認知度及顧客資源，可為我們提供一定的風險抵禦能力及恢復潛力。跟上市場趨勢並迅速適應，挑戰可以轉化為機會。

無論在順境或逆境，成功都要求卓越。對於我們的髮型設計業務，展望將來我們將繼續專注於客戶服務標準，以確保與每位客戶的互動都是卓越的。我們相信，透過了解客戶需求和擁抱技術創新，零售服務提供者可能會獲得蓬勃發展的機會。市場上的一個流行趨勢是將頭髮分析工具和數位諮詢平台等技術融入護髮服務中。香港擁有精通科技且富裕的消費者群體，採用人工智慧驅動的個人化護髮建議和數位諮詢平台等行業專屬的創新無疑將重塑髮廊體驗並提高客戶參與度和保留率。然而，必須謹慎應對圍繞著資料隱私、技術採用成本和客戶信任的挑戰才能發揮效益。但將這些創新引入行業將使香港的髮廊走在技術領導的前沿。

中期股息

董事不建議派付截至二零二五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。於二零二五年六月三十日，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二零二五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，彼等於截至二零二五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。本公司截至二零二五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，二零二五年八月二十七日

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。