

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)

截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3	26,099	28,390
收益成本		(8,816)	(9,187)
毛利		17,283	19,203
其他收入	4	9,427	26,406
按公平值計入損益之財務資產之公平值收益		300	1,947
投資物業之公平值收益		11,963	4,000
出售可供出售之財務資產之收益		-	2,361
行政開支		(45,540)	(37,398)
融資成本	6	(5,824)	(4,964)
除所得稅前(虧損)/溢利	7	(12,391)	11,555
所得稅開支	8	(402)	(531)
本年度(虧損)/溢利		(12,793)	11,024

* 僅供識別

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
--	---------------	---------------

其他全面收入

期後可能會重新分類至損益之項目：

重估可供出售之財務資產	-	4,540
因出售可供出售之財務資產之轉撥	-	(1,244)

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	(1,367)	-
-----------------------------	---------	---

本年度其他全面收入	(1,367)	3,296
-----------	---------	-------

本年度全面收入總額	(14,160)	14,320
-----------	----------	--------

以下各項應佔本年度(虧損)/溢利：

本公司擁有人	(12,873)	10,793
非控股權益	80	231
	(12,793)	11,024

以下各項應佔本年度全面收入總額：

本公司擁有人	(14,240)	14,089
非控股權益	80	231
	(14,160)	14,320

	港仙	港仙
--	----	----

每股基本及攤薄(虧損)/盈利

	10	
—基本	(4.16)	3.48
—攤薄	(4.16)	3.38

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,435	2,949
投資物業		353,700	323,200
預付土地租賃款項		3,331	3,454
可供出售之財務資產		–	19,029
按公平值計入其他全面收入之財務資產		14,378	–
		373,844	348,632
流動資產			
存貨		70	55
預付土地租賃款項		123	123
按公平值計入損益之財務資產		5,439	6,741
營業及其他應收賬款及預付款項	11	3,893	4,689
可收回稅項		32	–
已抵押銀行存款		80,382	128,811
現金及銀行結餘		123,408	150,065
		213,347	290,484
流動負債			
營業應付賬款	12	144	99
其他應付賬款及應計款項		12,390	13,623
融資租賃承擔		288	288
銀行借貸(有抵押)		196,364	243,089
應付稅項		–	1
		209,186	257,100
流動資產淨額		4,161	33,384
總資產減流動負債		378,005	382,016

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動負債		
融資租賃承擔	117	404
銀行借貸(有抵押)	9,403	–
遞延稅項負債	3,343	2,923
	<u>12,863</u>	<u>3,327</u>
資產淨額	<u>365,142</u>	<u>378,689</u>
權益		
股本	61,941	61,941
儲備	298,815	312,442
	<u>360,756</u>	<u>374,383</u>
本公司擁有人應佔權益	360,756	374,383
非控股權益	4,386	4,306
	<u>365,142</u>	<u>378,689</u>
權益總額	<u>365,142</u>	<u>378,689</u>

附註：

1. 編製綜合財務報表之基準

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」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括所有適用之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。該等綜合財務報表亦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—二零一八年一月一日起生效

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，該等準則、修訂及詮釋與本集團由二零一八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9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號之修訂	客戶合約收入(香港財務報告準則第15號之澄清)
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港會計準則第40號之修訂	轉撥投資物業

香港財務報告準則第9號－金融工具(「香港財務報告準則第9號」)

(i) 金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量(「香港會計準則第39號」)，匯集了金融工具會計處理的所有三個方面：(i)分類及計量；(ii)減值；及(iii)對沖會計處理。自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及於綜合財務報表中確認之金額產生變動。

下表概述過渡至香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日之期初儲備結餘之影響如下(增加／(減少))：

	港幣千元
重估儲備	
於二零一七年十二月三十一日之結餘	7,860
重新分類按公平值計量之可供出售投資至按公平值計入 其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之財務資產	<u>(7,014)</u>
於二零一八年一月一日經重列後之結餘	<u>846</u>
按公平值計入其他全面收入之財務資產儲備	
於二零一七年十二月三十一日之結餘	-
重新分類按公平值計量之可供出售投資至按公平值計入 其他全面收入之財務資產	<u>7,014</u>
於二零一八年一月一日經重列後之結餘	<u>7,014</u>

香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關財務負債之確認、分類及計量的規定，惟指定按公平值計入損益的財務負債除外，該負債信貸風險變動引致的公平值變動金額，乃於其他全面收入確認，除非此舉將產生或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及財務負債的規定。然而，其取消先前根據香港會計準則第39號分類為持有至到期之財務資產、貸款及應收款項及可供出售之財務資產的分類。採納香港財務報告準則第9號就本集團有關財務負債及衍生金融工具的會計政策並無重大影響。香港財務報告準則第9號對本集團財務資產分類及計量的影響載列如下。

根據香港財務報告準則第9號，除若干營業應收賬款(即營業應收賬款不包括根據香港財務報告準則第15號的重大融資部分)外，實體於初步確認時須按公平值加交易成本(倘為並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的財務資產)計量財務資產。財務資產分類為：(i)以攤銷成本(「攤銷成本」)列賬的財務資產；(ii)按公平值計入其他全面收入的財務資產；或(iii)按公平值計入損益的財務資產。根據香港財務報告準則第9號，財務資產的分類一般基於兩個準則：(i)受管理財務資產的業務模式及(ii)其合約現金流量特徵(「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「支付本金及利息」準則)。根據香港財務報告準則第9號，嵌入式衍生工具毋須與主體財務資產分開列示。取而代之，混合式金融工具須整體評估以進行分類。

當財務資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該財務資產以攤銷成本計量：

- 其以旨在通過持有財務資產收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 財務資產的合約條款在特定日期產生符合支付本金及利息準則的現金流量。

債務投資如符合以下兩項條件且未被指定為按公平值計入損益，則按公平值計入其他全面收入計量：

- 其以旨在收取合約現金流量及出售財務資產的業務模式持有；及
- 財務資產的合約條款在特定日期產生符合支付本金及利息準則的現金流量。

於初次確認並非持作買賣用途的股權投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收入中呈列投資公平值後續變動。該選擇乃以個別投資基準作出。所有上述非分類為以攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入的其他財務資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生財務資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定財務資產(雖然符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收入規定)為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

以下會計政策將適用於本集團財務資產，詳情如下：

按公平值計入損益	按公平值計入損益其後按公平值計量。公平值變動、股息及利息收入於損益中確認。
攤銷成本	按攤銷成本計量之財務資產其後以實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益中確認。終止確認收益於損益中確認。
按公平值計入其他全面收入(股本工具)	按公平值計入其他全面收入之股本投資乃按公平值計量。除非股息收入清楚表示為收回部分投資成本，否則於損益中確認。其他收益及虧損淨額於其他全面收入中確認，且不會重新分類至損益。

於二零一八年一月一日，若干於上市證券之股本投資已由可供出售之財務資產重新分類至按公平值計入其他全面收入之財務資產。本集團擬持有該等股本投資作長期戰略用途。根據香港財務報告準則第9號，本集團已指定該等於初始應用日期之股本投資為按公平值計入其他全面收入計量。因此，於二零一八年一月一日，公平值為港幣19,029,000元之財務資產已由按公平值計量之可供出售之財務資產重新分類至按公平值計入其他全面收入之財務資產，及公平值收益港幣7,014,000元已由重估(可供出售資產)儲備重新分類至按公平值計入其他全面收入之財務資產儲備。

下表概述本集團於二零一八年一月一日各類財務資產根據香港會計準則第39號原有計量類別及根據香港財務報告準則第9號的新計量類別：

財務資產	根據香港會計準則第39號原有分類	根據香港財務報告準則第9號的新分類	於二零一八年一月一日根據香港會計準則第39號的賬面值 港幣千元	於二零一八年一月一日根據香港財務報告準則第9號的賬面值 港幣千元
可供出售之財務資產	可供出售(按公平值)	按公平值計入其他全面收入	19,029	19,029
按公平值計入損益之財務資產	持作買賣	按公平值計入損益	6,741	6,741
營業及其他應收賬款	貸款及應收賬款	攤銷成本	4,044	4,044
已抵押銀行存款	貸款及應收賬款	攤銷成本	128,811	128,811
現金及銀行結餘	貸款及應收賬款	攤銷成本	150,065	150,065

(ii) 財務資產的減值

採納香港財務報告準則第9號更改本集團的減值模式，將由香港會計準則第39號「已產生虧損模式」取代為「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」。香港財務報告準則第9號要求本集團早於香港會計準則第39號規定使用預期信貸虧損模式確認營業應收賬款及按攤銷成本列賬的財務資產的虧損撥備。已抵押銀行存款及現金及銀行結餘亦採用預期信貸虧損模式，惟由於對手方為信譽良好之銀行，減值對本期間而言並不重大。

根據香港財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(i)12個月的預期信貸虧損：其為於報告期末後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(ii)全期預期信貸虧損：其為於金融工具預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額之後按財務資產原有實際利率相近值進行折現。

本集團已選擇香港財務報告準則第9號簡化法計量營業應收賬款的虧損撥備，並已根據全期預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立基於本集團過往信貸虧損經驗，並按與債務人及經濟條件相關的前瞻性因素調整的撥備矩陣。

就其他債務財務資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損釐定。12個月預期信貸虧損為可能在報告期末後12個月內發生的金融工具違約事件所產生的全期預期信貸虧損的一部分。然而，倘自初次確認後信貸風險有顯著增加，則虧損撥備將基於全期預期信貸虧損釐定。於評估財務資產自初次確認後信貸風險是否有大幅增加時及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及在無需付出過多成本或努力情況下可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及已知信貸評估並包括前瞻性資料而得出的定量及定性資料及分析。

除非本集團有合理及可提供充分證據的資料另作說明，本集團假設財務資產逾期超過30天則信貸風險會大幅增加。本集團認為財務資產於下列情況下為違約：(i)在本集團並無進行追索(例如變現抵押(如持有))的情況下借款人不大可能向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)該財務資產逾期超過90天，除非本集團有合理及可提供充分證據的資料顯示較後的違約標準更為適合。

於評估預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的呈列

以攤銷成本計量的財務資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

預期信貸虧損模式的影響

誠如上文所述，本集團應用簡化法計量預期信貸虧損，其就營業應收賬款確認全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，營業應收賬款已根據攤佔信貸風險特點及逾期天數分類。此外，本集團就本集團按攤銷成本列賬之其他財務資產(包括其他應收款項、按金、有抵押銀行存款及現金及銀行結餘)應用12個月預期信貸虧損。於二零一八年一月一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度，並無確認該等應收賬款之額外減值，原因為根據預期信貸虧損模式計量之額外減值金額不大。

(iii) 對沖會計處理

根據香港財務報告準則第9號的對沖會計處理對本集團並無影響，此乃由於本集團並未在對沖關係中應用對沖會計處理。

(iv) 過渡安排

本集團已應用香港財務報告準則第9號的過渡性條文，以使香港財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列可資比較資料。因此，新預期信貸虧損規定產生的重新分類及調整(如有)並無於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表中反映，惟於二零一八年一月一日的綜合財務狀況表中確認。其指於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號產生的財務資產與財務負債的賬面金額的差異(如有)於累計虧損及儲備中確認。因此，二零一七年呈列的資料並不反映香港財務報告準則第9號的規定，惟反映香港會計準則第39號的規定。因此，若干比較資料於本期間可能無法比較。

以下評估乃於初次應用香港財務報告準則第9號日期(「初次應用日期」)存在的事實及情況而作出：

- 評估持有的財務資產的業務模式；
- 指定及撤銷原來指定的若干財務資產及財務負債分類為按公平值計入損益之財務資產計量；及
- 指定並非持有作買賣的股本工具的若干投資為按公平值計入其他全面收入之財務資產。

倘於債務投資的投資在初次應用日期具有較低的信貸風險，則本集團假設該資產的信貸風險自其初始確認起並無顯著增加。

香港財務報告準則第15號－客戶合約收益(「香港財務報告準則第15號」)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建造合約、香港會計準則第18號收入及相關詮釋。香港財務報告準則第15號建立一個入賬客戶合約所產生收入的五步模式。根據香港財務報告準則第15號，收入按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務作交換而有權獲得的代價金額確認。

本集團已採用累計影響法採納香港財務報告準則第15號(無可行權宜方法)。本集團已選擇將初次應用香港財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期(即二零一八年一月一日)對累計虧損期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料將不會重列。

概無對本集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表產生重大影響。

新主要會計政策以及有關本集團各類商品及服務的過往會計政策之變動性質詳情載列如下：

產品／服務	商品或服務的性質，履行履約責任及付款條款	會計政策變動的性質及於二零一八年一月一日的影響
髮型設計 服務收入	客戶接受服務，當中包括提供服務時以相同轉移模式之履約責任。收益按有關服務獲提供隨時間確認。	影響 香港財務報告準則第15號並未對本集團的會計政策產生重大變動或影響。
來自投資物業 之租金總收入	不適用。	影響 香港財務報告準則第15號不適用於香港會計準則第17號範圍內之租賃合約。就此而言，來自投資物業之租金收入不在香港財務報告準則第15號範圍內。

香港財務報告準則第15號之修訂－客戶合約收益(香港財務報告準則第15號之澄清)

對香港財務報告準則第15號作出的修訂包括澄清履約責任的識別；主事人與代理人的應用分別；知識產權許可；及過渡性規定。

本年度採納該等修訂對該等財務報表並無影響，原因為本集團並無提前採納香港財務報告準則第15號及對其作出之澄清。

香港財務報告準則第2號之修訂－以股份為基礎付款交易之分類及計量

此項修訂訂明有關歸屬及非歸屬條件對現金結算以股份為基礎付款之計量的影響；就預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎付款交易；以及使交易類別由現金結算變更為權益結算以股份為基礎付款條款及條件之修訂之會計處理規定。

採納該等修訂並不會對該等財務報表產生影響，原因為本集團並無任何以現金結算以股份為基礎付款交易，亦無預扣稅項的具有淨額結算特徵的以股份為基礎付款交易。

香港會計準則第40號之修訂－投資物業－投資物業轉讓

此項修訂澄清投資物業的轉入及轉出都必須存在用途改變，並就釐定用途有否改變提供指引。澄清述明，倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。該修訂本亦將該準則中的證據清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的證據亦可證明轉撥。

採納該等修訂並不會對該等財務報表產生影響，原因為經澄清處理方式與本集團過往評估轉移之方式一致。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效，並可能適用於本集團財務報表之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團現時擬於其生效日期採納該等變動：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第9號之修訂	提早還款特性及負補償 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義 ³
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號業務合併、香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第23號借貸成本之修訂 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 就收購日期為自二零二零年一月一日或以後開始之首個年度期間年初或之後之業務合併生效

³ 於二零二零年一月一日或以後開始之年度期間生效

董事預期，所有公佈的準則將於公佈生效日期後開始的首個期間在本集團會計政策內採用。董事現正評估該等新訂或經修訂準則對本集團於首次應用年度的業績及財務狀況可能產生的影響。將會對本集團財務報表產生重大影響的新訂或經修訂香港財務報告準則載列如下。

香港財務報告準則第16號－租賃（「香港財務報告準則第16號」）

香港財務報告準則第16號由生效當日起將取代香港會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或不行使選擇權終止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，因後者根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致繼承香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對兩類租賃進行不同會計處理。

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承諾約港幣4,301,000元。初步評估表明，該等安排符合香港財務報告準則第16號下的租賃定義，因此，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非在應用香港財務報告準則第16號後其符合低價值或短期租賃。在綜合全面收入報表中，由於未來將使用租賃，經營租賃開支將不再計入租賃，同時由於使用權資產折舊費用及租賃負債相關利息開支，折舊及利息開支將有所增加。此外，根據香港財務報告準則第16號之要求，本集團將會對租賃進行更多定量及定性之披露。

除上文所述者外，其他已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則一經應用，不大可能會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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
提供髮型設計服務	16,611	17,454
借貸之利息收入	-	715
來自投資物業之租金總收入	9,488	10,221
	<u>26,099</u>	<u>28,390</u>

4. 其他收入

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
銀行利息收入	7,410	8,232
來自上市投資之股息收入	994	795
匯兌收益淨額	-	16,352
雜項收入	1,023	1,027
	<u>9,427</u>	<u>26,406</u>

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三個經營分部：

- 髮型設計 – 在香港提供髮型設計及相關服務
- 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潛力及資本增值

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
髮型設計	16,611	17,454	389	843
借貸	-	715	(30)	1,248
物業投資	9,488	10,221	642	(7,199)
	<u>26,099</u>	<u>28,390</u>	<u>1,001</u>	<u>(5,108)</u>
未分配收入			5,724	5,404
匯兌(虧損)/收益淨額			(7,623)	16,352
按公平值計入損益之				
財務資產之公平值收益			300	1,947
出售可供出售之財務資產之收益			-	2,361
公司員工成本			(7,402)	(5,143)
其他公司及未分配開支			(4,391)	(4,258)
			<u>(12,391)</u>	<u>11,555</u>
除所得稅前(虧損)/溢利				

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。分部業績不包括若干銀行利息收入、股息收入、匯兌收益/虧損淨額、按組合基準管理之資產產生之金融工具公平值變動及出售可供出售財務資產之收益。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

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
分部資產		
髮型設計	3,483	3,329
借貸	123	35
物業投資	<u>364,139</u>	<u>334,965</u>
分部資產總額	367,745	338,329
可供出售之財務資產	-	19,029
按公平值計入其他全面收入之財務資產	14,378	-
按公平值計入損益之財務資產	5,439	6,741
已抵押銀行存款	80,382	128,811
短期銀行存款	111,980	141,848
其他公司及未分配資產	<u>7,267</u>	<u>4,358</u>
合併資產總額	<u>587,191</u>	<u>639,116</u>
分部負債		
髮型設計	1,638	1,606
借貸	16	73
物業投資	<u>62,093</u>	<u>55,929</u>
分部負債總額	63,747	57,608
遞延稅項負債	3,343	2,923
借貸	153,404	198,692
其他公司及未分配負債	<u>1,555</u>	<u>1,204</u>
合併負債總額	<u>222,049</u>	<u>260,427</u>

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(可供出售之財務資產、按公平值計入其他全面收入之財務資產、按公平值計入損益之財務資產、按組合基準管理之已抵押銀行存款、若干短期銀行存款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		折舊及攤銷	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
髮型設計	26	15	-	-	-	-	10	11	117	120
借貸	-	715	-	-	-	-	-	-	-	-
物業投資	<u>3,509</u>	<u>4,347</u>	<u>11,963</u>	<u>4,000</u>	<u>5,786</u>	<u>4,926</u>	<u>18,537</u>	<u>28</u>	<u>217</u>	<u>229</u>
	3,535	5,077	11,963	4,000	5,786	4,926	18,547	39	334	349
未分配	<u>3,875</u>	<u>3,870</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>38</u>	<u>18</u>	<u>18</u>	<u>331</u>	<u>453</u>
總計	<u>7,410</u>	<u>8,947</u>	<u>11,963</u>	<u>4,000</u>	<u>5,824</u>	<u>4,964</u>	<u>18,565</u>	<u>57</u>	<u>665</u>	<u>802</u>

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港(所在地)	<u>274,771</u>	265,938	<u>23,074</u>	24,502
澳門	<u>84,695</u>	<u>63,665</u>	<u>3,025</u>	3,888
	<u>359,466</u>	<u>329,603</u>	<u>26,099</u>	<u>28,390</u>

有關一名主要客戶的資料

來自本集團物業投資分部之一名客戶之收益為港幣4,637,000元(二零一七年：港幣4,637,000元)，佔本集團收益比例逾10%。

分拆收益

下表按主要地區市場、經營分部及收入確認時間分列根據香港財務報告準則第15號確認之收益。

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
來自香港財務報告準則第15號範圍內的合約客戶收益		
收益確認時間—隨時間轉移		
香港(所在地)		
髮型設計服務	16,611	17,454
來自其他來源之收益		
租金收入	9,488	10,221
借貸	—	715
	<u>26,099</u>	<u>28,390</u>

6. 融資成本

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資租賃利息開支	38	38
銀行貸款利息開支	5,786	4,926
	<u>5,824</u>	<u>4,964</u>

7. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利於扣除/(計入)下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項攤銷	123	123
物業、廠房及設備折舊	542	679
核數師酬金	520	520
僱員福利開支	27,816	27,756
匯兌虧損淨額	7,623	-
出售物業、設備及廠房之收益	-	(9)
應收貸款之減值撥回	-	(972)
應收貿易款項之撇銷	-	363
已收/應收投資物業租金減直接支出港幣529,000元 (二零一七年：港幣686,000元)	(8,959)	(9,535)
下列各項之經營租賃開支：		
—樓宇	3,848	3,828
—汽車及設備	469	468

8. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
所得稅開支包括：		
即期稅項—香港利得稅		
—一年內稅項	12	86
—過往年度超額撥備	(30)	(40)
	(18)	46
遞延稅項	420	485
	402	531

本集團須繳交香港利得稅。截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅就年度應課稅溢利按16.5%稅率計算。

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入利得稅兩級制。條例草案於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據利得稅兩級制，合資格集團實體的首港幣2,000,000元溢利將按8.25%評稅，而超過港幣2,000,000元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。香港不符合利得稅兩級制的其他集團實體的溢利將繼續按標準稅率16.5%評稅。利得稅兩級制適用於本集團一間獲提名合資格實體自二零一八年一月一日或之後開始之年度期間。

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%(二零一七年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

9. 股息

董事並不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	<u>(12,873)</u>	<u>10,793</u>
	二零一八年 千股	二零一七年 千股
股數		
就計算每股基本(虧損)/盈利而言之普通股加權平均數	<u>309,706</u>	<u>309,706</u>

為計算截至二零一八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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔之本集團溢利除以經就因行使本公司已授出購股權時將予發行之9,662,000股潛在普通股之潛在攤薄影響作出調整後之用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數309,706,000股計算。

11. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
營業應收賬款	188	662
其他應收賬款、訂金及預付款項	3,705	4,027
	<u>3,893</u>	<u>4,689</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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	162	662
31至60日	16	-
61至90日	10	-
	<u>188</u>	<u>662</u>

由於根據歷史經驗判定信貸質素並無重大改變，故並無計提虧損撥備。本集團釐定就於二零一八年一月一日及二零一八年十二月三十一日的所有營業及其他應收賬款以及按金採納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。

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：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30日	85	72
31至60日	59	27
	<u>144</u>	<u>99</u>

13. 報告期後事項

於二零一九年三月十八日，本集團與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，以出售一項投資物業，代價為港幣16,800,000元。該投資物業於二零一八年十二月三十一日之賬面值為港幣16,000,000元。有關交易於財務報表批准日期前尚未完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一九年三月十八日之公佈。

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

於二零一八年，本集團之純損約為港幣12,793,000元，而二零一七年則為純利港幣11,024,000元。純損主要歸因回顧年內之未變現匯兌虧損淨額港幣7,623,000元，而去年則有源自所持人民幣銀行存款之未變現匯兌收益淨額港幣16,352,000元。

本集團收益由二零一七年港幣28,390,000元減少約8%至二零一八年約港幣26,099,000元，而毛利則下降10%至港幣17,283,000元。其他收入減少64%至港幣9,427,000元，並無來自二零一七年產生之人民幣未變現匯兌收益淨額港幣16,352,000元之收入。另一方面，行政開支增加22%至港幣45,540,000元，乃主要由於回顧年內產生未變現匯兌虧損港幣7,623,000元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為港幣365,142,000元，每股資產淨值約為港幣1.18元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣587,191,000元及港幣222,049,000元。

物業投資業務

於回顧年度，本集團以港幣16,000,000元收購位於澳門市中心的專有海濱用地的一項高檔住宅物業。該物業於收購時為交吉狀態及已於二零一八年六月完成以來出租。該收購將帶來資本增值潛力及擴闊澳門資產基礎。與二零一七年同期相比，投資物業總資產價值增加港幣30,500,000元，其中港幣21,200,000元為澳門投資物業所貢獻及港幣9,300,000元為香港投資物業所貢獻。租金收入總額下降約7%至港幣9,488,000元，此乃由於澳門零售店舖於舊租約到期後本年度下半年一直空置。與租金收入總額及投資成本相比，出租投資物業的回報率約為5%。

澳門物業租金收入減少約22%至港幣3,025,000元，與租金收入總額及投資成本相比，平均收益率約為5%，此乃由於澳門零售店舖自二零一八年七月起有空置情況。

香港方面，來自本集團在上環的精品酒店以及太古城的若干住宅單位的租金收入總額，增加約2%至約港幣6,463,000元，投資收益率約5%。有關增加乃年內續期租賃的租金上漲所致，儘管遞增效果由太古城的一個住宅物業於新租約開始前空置四個月所部分抵銷。

髮型設計業務

於二零一八年，髮型設計分部繼續為本集團貢獻穩定健康之回報。於回顧年度，該分部營業額為港幣16,611,000元，較二零一七年減少約5%，而分部溢利從港幣843,000元減少54%至約港幣389,000元。髮型設計收入減少導致我們的髮型屋分部溢利大幅減少，原因是除了該業務分部屬勞工密集行業而員工成本上升外，亦產生高昂固定成本。髮型屋將於二零一九年五月租賃協議到期後搬遷至香港最著名的商業及零售區中環的一個零售商場。交通便捷的新址將能吸引更多新客戶光臨和招攬更有天賦的髮型設計師加入我們，同時也能提高市場知名度和關注度。未來，我們將一如既往地加緊成本管控措施，同時採取多種方式及營銷策略提升營業額。

其他業務分部

借貸業務在本年度已停止，本集團已重新調整其業務策略以將盈餘資金分配至其他提升收益之投資產品。展望未來，倘出現潛在貸款機遇，本集團將繼續採取審慎方法管理信貸風險。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)港幣203,790,000元及流動資產淨額港幣4,161,000元。本集團於二零一八年十二月三十一日的流動比率(以流動資產對流動負債計算)約為1.02(二零一七年十二月三十一日：1.13)。

本集團之銷售及採購主要以港幣計值。本集團手頭持有巨額人民幣存款，其匯率或會波動。董事認為本集團或會面臨人民幣匯率波動的風險。

年內，本集團投資物業、預付土地租賃款項及若干銀行存款已抵押予三家銀行以取得約港幣205,767,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一八年十二月三十一日，本集團無重大或然負債(二零一七年十二月三十一日：無)。於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年十二月三十一日：無)。

II. 本集團資本架構

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣365,142,000元，定息債務為港幣405,000元，浮息債務及免息債務分別為港幣205,767,000元及港幣15,877,000元，佔本集團總股本權益分別為0.1%、56.4%及4.3%。於二零一八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(以總長期貸款對總股東股本計算)約為2.6%(二零一七年十二月三十一日：0.1%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團以港幣16,000,000元收購位於澳門的一項住宅物業。除此之外，本集團概無作出任何重大投資，亦無重大收購及出售事項。

IV. 僱傭資料

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有員工總數約為38名(二零一七年：33名)。本集團之薪酬政策乃根據個別員工之能力制定，在市場上具有競爭力。截至二零一八年十二月三十一日止年度，總員工成本(未計算董事薪酬)約為港幣11,464,000元(二零一七年：港幣8,695,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一七年：無)。

VI. 前景

於英國脫歐的不確定性、中美貿易戰自二零一八年六月以來一直受到持續，以及全球經濟因而陷入困境，二零一九年預計將成為挑戰的一年。所有有關因素無疑皆將減緩全球經濟增長。最近，兩國之間舉行了更多的會議，旨在達成協議，貿易戰有望在未來幾月內提前結束。

儘管市場情緒不確定、證券及外匯市場出現波動，以及中國因目前一直致力於實現質量增長而非快速擴張因而增長率正在放緩，但香港經濟基礎穩固，且積極參與一帶一路倡議，我們謹慎樂觀地預計香港的經濟增長將保持穩定。與此同時，澳門商業環境有些低迷，影響了博彩業的營商，顯示自二零一六年七月以來行業反彈連續增長勢頭之後，年初累積博彩收入首次出現下滑。然而，由於港珠澳大橋及高鐵(香港段)的近期開通預計將增加遊客人數並推動香港及澳門經濟的長期增長。此外，中央政府在早前公佈的「粵港澳大灣區發展規劃綱要」中，已勾勒出未來15年大灣區的發展方向，並將港澳兩地列為該地區四個「核心城市」之二。鑑於香港在金融及專業服務方面的優勢，而澳門又以休閒及旅遊而聞名，大灣區的發展將為這兩個經濟體帶來寶貴的機會，提高各地發展的競爭力，實現可持續增長。

物業租賃一直是本集團的核心業務。由於整體商業情緒在二零一八年底轉向淡靜，投資者一直採取觀望態度。面對香港特區政府為解決住房問題公佈的樓市調控措施，以及利率變動等因素在未來一年或會在香港物業市場中佔據上行，物業市場可能較為波動。我們認為住宅市場將繼續保持強勁，並且由於供應有限、抵押貸款利率相對較低以及融資流動資金充足，價格或會出現適度上漲。根據市場調查，工業物業因預計的新一輪產業振興而具有最大的上行潛力。於本年三月，本集團出售一個位於香港太古城的住宅單位，以變現其投資及提升本集團的財務狀況。在剩餘的這一年中，本集團將保持警惕，抓住市場機遇出售我們在住宅領域的投資物業，並考慮探索工業物業領域，其中辦公、零售、酒店及住宅用途的工業樓宇的持續轉型及重建將可吸引未來租金及資本價值的增加。我們亦將考慮留意寫字樓市場，以收購辦公室物業作本集團自用。

展望未來，本集團將繼續發展現有業務，提升資產質量，提升整體競爭力及實施全面風險管理策略，帶給股東穩定的增長前景及長遠價值。我們與過去一樣，將繼續致力於環境保護及社區關懷，以改善社區並符合持份者利益。

企業社會責任

本集團一直致力成為港澳經營地區內社區的傑出成員。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。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。

於二零一八年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十一年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」
- 獲香港生產力促進局連續五年頒發中小型企業組別及連續四年頒發義工隊組別的「香港傑出企業公民標誌」
- 連續四年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」
- 連續三年獲僱員再培訓局頒發「人才企業獎」
- 連續兩年獲香港生產力促進局頒發的「社會資本動力」獎
- 首次獲民政事務局及家庭議會頒發「家庭友善僱主」獎
- 首次獲香港社會服務聯會頒發「可持續發展企業獎」
- 首次獲環境運動委員會頒發「香港綠色機構」

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。

於二零一八年內，除下文討論的若干偏離情況外，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。

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，以及審閱截至二零一八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二零一八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

本公司將於二零一九年五月二十七日(星期一)至二零一九年五月三十日(星期四)(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，必須於二零一九年五月二十四日(星期五)下午四三十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，二零一九年三月二十七日

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、區志偉先生及劉沛榮先生。

* 僅供識別