

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)

截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 港幣千元
收益	5	13,623	13,819
銷售成本		(4,536)	(4,505)
毛利		9,087	9,314
其他收入		2,818	4,420
按公平值列賬及於損益賬中處理之			
財務資產之公平值收益		266	190
投資物業之公平值收益		10,000	7,163
出售投資物業之收益		800	—
行政開支		(19,436)	(15,590)
融資成本		(3,234)	(2,624)
除所得稅前溢利	6	301	2,873
所得稅開支	7	(216)	—
期內溢利		85	2,873

* 僅供識別

簡明綜合全面收入報表(續)
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (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		
出售可供出售之財務資產之收益	-	610
按公平值計量之股本工具之 公平值變動計入全面收入	1,362	(897)
因出售可供出售之財務資產之轉撥	-	(380)
	<u>1,362</u>	<u>(667)</u>
期內其他全面收入		
	<u>1,362</u>	<u>(667)</u>
期內全面收入總額	<u>1,447</u>	<u>2,206</u>
以下各項應佔期內溢利：		
本公司擁有人	884	2,758
非控股權益	(799)	115
	<u>85</u>	<u>2,873</u>
以下各項應佔期內全面收入總額：		
本公司擁有人	2,246	2,091
非控股權益	(799)	115
	<u>1,447</u>	<u>2,206</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	9	
—基本	<u>0.28港仙</u>	<u>0.89港仙</u>
—攤薄	<u>0.28港仙</u>	<u>0.81港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

		於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 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		4,503	2,435
投資物業		347,700	353,700
預付土地租賃款項		3,269	3,331
按公平值計入其他全面收入之財務資產		13,386	14,378
使用權資產		9,491	—
		<u>378,349</u>	<u>373,844</u>
流動資產			
存貨		55	70
預付土地租賃款項		123	123
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		73,477	5,439
營業及其他應收賬款及預付款項	10	4,264	3,893
應收聯營公司款項		9	—
可收回稅項		32	32
已抵押銀行存款		81,801	80,382
現金及銀行結餘		60,631	123,408
		<u>220,392</u>	<u>213,347</u>
流動負債			
營業應付賬款	11	81	144
其他應付賬款及應計款項		6,576	12,390
融資租約承擔		232	288
銀行借貸(有抵押)		198,011	196,364
租賃負債		4,328	—
		<u>209,228</u>	<u>209,186</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年六月三十日

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產淨額	<u>11,164</u>	<u>4,161</u>
總資產減流動負債	<u>389,513</u>	<u>378,005</u>
非流動負債		
融資租約承擔	29	117
銀行借貸(有抵押)	9,199	9,403
遞延稅項負債	3,559	3,343
租賃負債	<u>5,062</u>	<u>—</u>
	<u>17,849</u>	<u>12,863</u>
資產淨額	<u>371,664</u>	<u>365,142</u>
權益		
股本	65,215	61,941
儲備	<u>302,862</u>	<u>298,815</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>368,077</u>	<u>360,756</u>
非控股權益	<u>3,587</u>	<u>4,386</u>
權益總額	<u>371,664</u>	<u>365,142</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一九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、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二零一九年八月二十九日經董事批准及授權刊發。

2. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月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，並遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「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而編製。中期財務資料並無包括全年財務報表應涵括之所有資料及披露，故應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年財務報告(「二零一八年年度財務報告」)一併閱讀。二零一八年年度財務報告乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)而編製。

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零一九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. 香港財務報告準則之變動

除下文所述者外，截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者相同。

於本中期期間，本集團於編製本集團簡明綜合財務報表時首次應用下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之預付款項特性
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
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

除有關香港財務報告準則第16號租賃之影響於下文闡述外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務報表無關。該等新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響說明如下：

香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人以單一資產負債表模式將全部租賃入賬。

本集團使用經修訂追溯採納法採納香港財務報告準則第16號，首次應用日期為二零一九年一月一日。根據該方法，本集團追溯應用該準則，並將首次採納之累計影響確認為對保留溢利於二零一九年一月一日之期初結餘之調整，且不會重列二零一八年之比較資料，並繼續根據香港會計準則第17號呈報。由於本集團按預付或應計租賃付款調整後之租賃負債金額確認使用權資產，故對保留盈利並無影響。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用之權利，則該合約為租賃或包含租賃。當客戶有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益以及有權指示已識別資產的用途時，即為擁有控制權。本集團選擇應用過渡性實際權宜處理方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號未獲識別為租賃之合約不會獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅適用於在二零一九年一月一日或之後訂立或變更之合約。

3. 香港財務報告準則之變動(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個物業及設備項目之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團之評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃之使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及短期租賃(按相關資產類別選擇)之兩項選擇性豁免除外。本集團選擇不就(i)低價值資產租賃；及(ii)於開始日期之租期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。相反，本集團在租期內以直線法將與該等租賃相關之租賃付款確認為開支。

過渡影響

於二零一九年一月一日之租賃負債按剩餘租賃付款之現值，使用於二零一九年一月一日之增量借貸利率折現後予以確認。

使用權資產按租賃負債金額計量，並就與緊接二零一九年一月一日前於財務狀況表確認之租賃相關之任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號產生之影響如下：

	增加 港幣千元 (未經審核)
資產	
使用權資產增加	4,120
總資產增加	<u>4,120</u>
負債	
租賃負債增加	4,120
總負債增加	<u>4,120</u>

3. 香港財務報告準則之變動(續)

作為承租人—先前分類為經營租賃之租賃(續)

過渡影響(續)

於二零一九年一月一日經營租賃承擔與租賃負債之對賬載列如下：

	港幣千元 (未經審核)
於二零一八年十二月三十一日之經營租賃承擔	4,301
於二零一九年一月一日之增量借款利率的加權平均值	<u>5.8%</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債／貼現經營租賃承擔	<u>4,120</u>

新會計政策概要

截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所披露之租賃會計政策自二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後獲下列新會計政策取代：

使用權資產

使用權資產於租賃開始日期確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就重新計量任何租賃負債作出調整。使用權資產之成本包括已確認之租賃負債金額、已產生之初始直接成本及於開始日期或之前作出之租賃付款減已收取之任何租賃優惠。除非本集團合理地肯定在租期屆滿時取得租賃資產之所有權，否則已確認之使用權資產在估計使用年期及租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。當使用權資產符合投資物業之定義時，其將被計入投資物業。相應之使用權資產初步按成本計量，其後根據本集團之投資物業政策按公平值計量。

租賃負債

於租賃開始日期，租賃負債按租賃期內作出之租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率之浮動租賃付款及預期根據剩餘價值擔保支付之金額。租賃付款亦包括本集團合理地肯定行使購買選擇權之行使價，倘租賃期限反映本集團行使選擇權終止租賃，則包括終止租賃而須支付的罰款。不取決於某一指數或比率之浮動租賃付款於引發付款之事件或條件發生之期間確認為開支。

3. 香港財務報告準則之變動(續)

新會計政策概要(續)

租賃負債(續)

在計算租賃付款之現值時，倘租賃中所隱含之利率不易確定，則本集團在租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債之金額將會增加以反映利息的增加及就已作出之租賃付款作出扣減。此外，倘有修改、租賃付款日後因指數或比率變動出現變動、租賃期出現變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估改變，則租賃負債之賬面值將獲重新計量。

4. 使用判斷及估算

編製本簡明綜合中期財務報表時，除附註3有關應用香港財務報告準則第16號新重大判斷及估算不確定性因素之主要來源所述者外，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二零一八年年度財務報表所應用者相同。

5. 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四個經營分部。

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
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
證券投資	—	投資香港上市股本證券及香港股票掛鈎投資

於回顧期內，本集團增加證券交易及股票掛鈎投資，務求擴大收入基礎及提高回報。

5. 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		分部溢利／(虧損)	
	截至六月三十日止六個月			
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
物業投資	4,772	5,256	7,021	5,008
髮型設計	8,637	8,531	(1,785)	397
借貸	—	—	(17)	(20)
證券投資	214	32	480	222
	<u>13,623</u>	<u>13,819</u>	<u>5,699</u>	<u>5,607</u>
未分配其他收入			1,731	2,374
匯兌虧損淨額			(701)	(848)
公司員工成本			(3,879)	(2,212)
其他公司及未分配開支			<u>(2,549)</u>	<u>(2,048)</u>
除所得稅前溢利			<u>301</u>	<u>2,873</u>

上述已呈列報告收益均來自於外部客戶。

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、按公平值計入其他全面收入之財務資產之股息收入及匯兌虧損淨額，其產生自按組合基準管理之資產。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。

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債

	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (經重列) 港幣千元
分部資產		
物業投資	365,439	364,139
髮型設計	13,171	3,483
借貸	40	123
證券投資	73,477	5,439
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	452,127	373,184
按公平值計入其他全面收入之財務資產	13,386	14,378
已抵押銀行存款	81,801	80,382
短期銀行存款	–	111,980
其他公司及未分配資產	51,427	7,267
	<hr/>	<hr/>
合併資產總額	598,741	587,191
分部負債		
物業投資	55,585	62,093
髮型設計	9,066	1,638
借貸	14	16
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	64,665	63,747
遞延稅項負債	3,559	3,343
銀行借貸	155,381	153,404
其他公司及未分配負債	3,472	1,555
	<hr/>	<hr/>
合併負債總額	227,077	222,049

5. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

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(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若干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)。

(c) 其他分部資料

	按公平值列賬 及於損益賬中					
	利息 收入	投資物業之 公平值收益	財務資產之 公平值收益	融資 成本	指定 非流動資產 之添置	折舊及 攤銷
	截至二零一九年六月三十日止六個月					
	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
物業投資	857	10,000	-	2,935	-	107
髮型設計	-	-	-	182	2,464	2,055
借貸	-	-	-	-	-	-
證券投資	172	-	266	-	-	-
	<u>1,029</u>	<u>10,000</u>	<u>266</u>	<u>3,117</u>	<u>2,464</u>	<u>2,162</u>
未分配	1,289	-	-	117	11	989
	<u>2,318</u>	<u>10,000</u>	<u>266</u>	<u>3,234</u>	<u>2,475</u>	<u>3,151</u>
	按公平值列賬 及於損益賬中					
	利息 收入	投資物業之 公平值收益	財務資產之 公平值收益	融資 成本	指定 非流動資產 之添置	折舊及 攤銷
	截至二零一八年六月三十日止六個月					
	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元
物業投資	1,956	7,163	-	2,605	18,537	108
髮型設計	21	-	-	-	2	60
借貸	-	-	-	-	-	-
證券投資	-	-	190	-	-	-
	<u>1,977</u>	<u>7,163</u>	<u>190</u>	<u>2,605</u>	<u>18,539</u>	<u>168</u>
未分配	1,901	-	-	19	1	202
	<u>3,878</u>	<u>7,163</u>	<u>190</u>	<u>2,624</u>	<u>18,540</u>	<u>370</u>

5. 收益及分部資料(續)

(d) 地區資料

指定非流動資產(即不包括財務資產及使用權資產之非流動資產)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	
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核) (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	269,062	274,771	12,371	11,772
澳門	86,410	84,695	1,252	2,047
	<u>355,472</u>	<u>359,466</u>	<u>13,623</u>	<u>13,819</u>

(e) 劃分收益

於下表，香港財務報告準則第15號項下之收益以主要地理市場、經營分部及收益確認時間劃分。

	髮型設計	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
收入確認時間		
香港(所在地)		
於某一時間點	8,637	8,531
隨時間轉移	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8,637</u>	<u>8,531</u>

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利於扣除／(計入)下列項目後達致：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元
(a) 融資成本		
借貸利息	2,955	2,605
其他融資成本	279	19
	<u>3,234</u>	<u>2,624</u>
於損益內確認之融資成本總額		
(b) 其他項目		
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產之		
公平值收益	(266)	(190)
折舊及攤銷	3,151	370
	<u>3,151</u>	<u>370</u>

7. 所得稅開支

由於本集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內於香港並無估計應課稅溢利，故此並無就香港利得稅於賬目中提撥準備。

本集團於二零一八年十二月三十一日有可動用稅項虧損作抵銷日後之溢利。鑑於董事未能確定遞延稅項資產會否在可見未來兌現，故並無於賬目中就遞延稅項資產提撥準備。

根據澳門稅務規則及規例，截至二零一九年六月三十日止六個月，於澳門之附屬公司須按12%之稅率繳納澳門利得稅。截至二零一八年六月三十日止六個月，並無就澳門利得稅於賬目中提撥準備。

8. 股息

董事並不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股盈利

期內本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣884,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：港幣2,758,000元)及於六個月期內已發行股份314,047,297股(截至二零一八年六月三十日止六個月：309,705,597股)之加權平均數計算。

截至二零一九年六月三十日止六個月內，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，原因是行使購股權具有反攤薄效果。

截至二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利乃根據權益股東應佔溢利港幣2,758,000元及經調整本公司購股權計劃下所有可能攤薄普通股之影響後之普通股339,980,250股之加權平均數計算。

10. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款	489	188
其他應收賬款、按金及預付款項	<u>3,775</u>	<u>3,705</u>
	<u>4,264</u>	<u>3,893</u>

本集團收益大部份為現金。餘下之收益結餘可享三十日至六十日之信貸期。於二零一九年六月三十日，營業應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	489	162
31-60日	-	16
61-90日	<u>-</u>	<u>10</u>
	<u>489</u>	<u>188</u>

11. 營業應付賬款

於二零一九年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	47	85
31-60日	<u>34</u>	<u>59</u>
	<u>81</u>	<u>144</u>

業務回顧及前景

整體表現

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣13,623,000元，較去年同期減少1.4%(二零一八年上半年：港幣13,819,000元)。於回顧期內之毛利為港幣9,087,000元，較去年同期減少2.4%(二零一八年上半年：港幣9,314,000元)。

與去年同期的純利港幣2,873,000元相比，本集團錄得純利港幣85,000元。減幅主要由於銀行存款利息收入減少、所產生之一次性開支(包括向另一銀行申請的銀行融資變更成本)、出售投資物業及租賃新髮型屋用作髮型設計業務營運的專業費用、移交舊髮型屋予業主之修復費用以及於翻新及修復期間同時繳付新及舊髮型屋之租金開支所致。於回顧期內投資物業估值收益為港幣10,000,000元，而去年同期則為港幣7,163,000元。於計入未實現匯兌虧損、投資物業估值收益、出售投資物業之溢利、財務資產之公平值收益及一次性開支前，本集團錄得虧損港幣7,490,000元，而去年同期則為純損港幣4,242,000元。

物業投資業務

於二零一九年上半年，我們於澳門及香港之物業組合為本集團帶來租金收入港幣4,772,000元，與去年同期相比減少9.2%。由於本年度第二季度僅租出零售店舖(其已於二零一八年七月後空置九個月，而去年相關期間則全部出租。)之新租金率大幅下跌56%，澳門投資物業租金收入錄得跌幅。香港的住宅租賃按租金升幅9.3%重續，而精品酒店的租賃續租權按自四月起增加租金25%行使。倘租金增加已於整個中期期間生效，則該業務分部收入的跌幅將會減少。於回顧期間的投資物業重估收益港幣10,000,000元乃主要源自香港整體的商業樓宇。於中期期間，本集團出售香港的住宅物業，溢利為港幣800,000元，超過其於二零一八年十二月三十一日的市場估值。預計所有投資物業將為本集團提供穩定的收入基礎。

本集團的核心業務為專注於香港及澳門的物業投資，而我們的物業組合由住宅及商業樓宇組成，商廈包括精品酒店、零售店舖及辦公室。除租賃收入外，投資物業的估值收益／虧損將會影響本集團的財務業績。物業估值可能會因物業市場趨勢而有所波動，並且受宏觀經濟環境、本地投資氣氛及澳門／香港政府在需要時就規管物業市場實施的相關措施所影響。受到近期香港社會運動的影響，本地物業市場難免於物業價格及成交量方面出現若干調整及整合。然而，鑒於不同類型物業的潛在強勁需求及美國聯邦儲備局近期減息0.25厘，顯示減息周期即將開始，本地物業市場將因而受益。本集團預期，大部分企業將對本年度下半年的主要業務決策抱持觀望態度。本集團將密切監察市場狀況並作出適當回應。

髮型設計業務

髮型設計業務繼續為本集團帶來穩定之收益貢獻。於二零一九年上半年，髮型設計業務分部錄得營業額港幣8,637,000元，較去年同期增加1.2%。與二零一八年同期的純利港幣397,000元相比，期間分部純損為港幣1,785,000元。由於舊髮型屋的租賃於十二年租賃期後屆滿，且其室內裝飾及傢俬以及裝置實際上經已耗損，故髮型屋已於今年四月底搬遷至位於中環的現代著名商業樓宇。分部虧損乃由於歸還舊髮型屋予業主的修復費用、於裝修期間新舊地區同時產生租金開支、搬遷費用及租賃新髮型屋的專業房地產代理費用產生的非經常性開支，以及根據於二零一九年一月一日生效且於本中期期間首次應用的新香港財務報告準則第16號的使用權資產攤銷及利息開支增加所致。

搬遷髮型屋旨在透過向舊客戶提供時尚設施的全新品牌形象及優質服務體驗、藉新址位於香港最優越地段中心的頂級零售中心能夠接獲更廣泛客戶而吸納新客戶(尤其是街客)以及吸引年輕知名人才加入創意團隊，致力提升服務收入並鞏固及延續Headquarters品牌。由於預期盈利能力將會因新髮型屋的資本投資而暫時削弱，為保持競爭優勢，管理團隊將致力提高其營運效率及改善成本架構，並探索新的服務及市場推廣策略。

證券投資

於二零一九年六月三十日，本集團按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產約為港幣73,477,000元(二零一八年六月三十日：港幣5,439,000元)。投資組合包括香港上市的藍籌股本證券及股票掛鈎投資(即香港上市的藍籌股本證券的股票掛鈎定息票據。該等投資均以港幣及人民幣計值。於回顧期內，本集團錄得公平值收益淨額港幣266,000元。於回顧期內，來自該等投資的利息收入及股息收入為港幣214,000元。

本集團多年來維持證券投資組合，用作財資管理用途。於本年度第二季度，本集團開始物色高回報投資產品及與銀行訂立有關高回報短期利息收入的股票掛鈎定息票據的交易。本集團的投資策略是投資於具吸引力回報、高流動性及由信譽良好實體發行人發行的優質投資產品，從而保持穩健的財務狀況及靈活的資本結構，藉此抓緊每個不時湧現的投資良機。概無投資用作投機用途。

其他業務分部

於回顧期內，放債業務分部並無任何收益。展望未來，本集團將在向特定客戶提供新貸款時一如以往謹慎監控信貸風險。

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，其為履行作為企業公民的義務做出極大努力。本集團連續十一年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」。此外，中小企業及義工各類別亦獲得其他各項表揚，包括再培訓局人才企業、積金好僱主、家庭友善僱主、可持續發展企業獎、香港綠色機構及社會資本動力以及香港傑出企業公民標誌。

前景

二零一九年上半年，全球經濟受到中美貿易談判、英國脫歐及地緣政治局勢緊張所影響。由於近期中美貿易戰不斷升級且預料爭端未能於短期內解決，預期經濟於年度餘下時間將進一步放緩。為渡過有關危機，預期中國將加大力度振興國內市場、加強內在經濟驅動力以及實施多項措施刺激經濟。與此同時，英國脫歐問題尚未解決，而其所帶來的發展及影響亦難以預測。鑒於所有該等不明朗因素持續及現時日漸不利的外部環境，根據世界銀行於六月發佈的全球經濟展望，預期二零二零年全球經濟增長於逼近2.7%前，將降至低於2.6%的預期。

本地方面，自較早之前六月起，引渡條例草案引發一連串抗議及示威行動，並且愈趨激烈，導致社會動盪。除社會不穩外，香港開始受到抗議混亂造成的經濟損失，原因是混亂風險降低本地消費者購物及旅客來港的意欲。由於多個示威活動於市內多個辦公室及零售地區舉行，零售商表示銷售額大幅下跌，於短期內為零售物業帶來挑戰，而租戶在此艱難時期亦可能要求租金優惠。

本集團致力維持競爭力，展望未來，本集團將物色擴展至髮型設計業務及物業投資以外的業務的機遇。於評估出現的潛在項目時，本集團將優先考慮能夠與現時業務活動縱橫雙向結合的業務，例如酒店業的物業重建或翻新、物業管理以及有關物業的項目管理。就成立已久的Headquarters髮型設計業務而言，店舖搬遷及於中環黃金地段設立其旗艦店屬策略性方針，旨在展示本集團的品牌及日後透過特許經營權致使髮型設計業務進軍於大灣區的潛在發展能力。管理層亦計劃透過創造及銷售自身頭髮護理及頭髮打理產品品牌以及銷售其他第三方產品將其業務重點由傳統「服務為先」轉移至「服務驅使、產品為先」。產品銷售不僅令服務團隊向客戶提供替代及增值服務，亦能刺激該業務分部的增長動力。

在任何情況下，二零一九年將會是本集團充滿挑戰的一年，而就各重大潛在投資，可行性研究將於決策前進行，而本集團亦將採取謹慎方式，專注於長遠而非短期的發展。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)和流動資產淨值分別約為港幣142,432,000元及港幣11,164,000元。於二零一九年六月三十日，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1.05(二零一八年十二月三十一日：1.02)。在回顧期內，本集團之營運資金維持穩健水平。

本集團之買賣主要以港幣為主，鑑於近期人民幣匯率波動，本集團擁有的相當巨額人民幣現金及銀行存款正面對人民幣匯率波動之影響。董事認為以長遠計，人民幣匯率將保持穩定。除此以外本集團面對之匯率波動風險甚微。

於回顧期內，本集團之若干投資物業及若干銀行存款已按予銀行作為港幣207,210,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零一九年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔(二零一八年十二月三十一日：無)。除出售一套住宅投資物業港幣16,800,000元外，於回顧期間並無重大收購及出售。出售盈利為港幣800,000元，超過其於二零一八年十二月三十一日的市場估值。

本集團的資本結構

於回顧期間，本集團權益總額為港幣371,664,000元，固定利率負債為港幣9,651,000元，浮動利率負債為港幣207,210,000元，免息負債為港幣10,216,000元，分別佔本集團權益總額的2.6%、55.8%及2.7%。本集團於二零一九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)為2.5%(二零一八年十二月三十一日：2.6%)。

中期股息

董事並不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息。

員工及薪酬政策

截至期末止，本集團共聘用40名員工(二零一八年六月三十日：38名)，不包括董事酬金之員工成本港幣5,247,000元(二零一八年六月三十日：港幣4,357,000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。

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，本公司於回顧期內遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》(「守則」)。

於二零一九年六月三十日，曾昭武先生為本公司行政主席，而並無委任行政總裁。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，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，能符合本公司及股東之整體最佳利益。

審核委員會

審核委員會與本公司管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討風險管理、內部監控及財務申報事宜，包括與董事審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表。

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10所載之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零一九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。

承董事會命
世紀建業(集團)有限公司
執行董事
朱明德

香港，二零一九年八月二十九日

於本公佈刊發日期，本公司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。