

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告的內容概不負責，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告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)

**截至二零一七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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一六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**

截至二零一七年十二月三十一日止年度

|                                    | 附註 | 二零一七年<br>港幣千元   | 二零一六年<br>港幣千元 |
|------------------------------------|----|-----------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>                      |    |                 |               |
| 收益                                 | 3  | <b>28,390</b>   | 28,079        |
| 收益成本                               |    | <b>(9,187)</b>  | (9,131)       |
| 毛利                                 |    | <b>19,203</b>   | 18,948        |
| 其他收入                               | 4  | <b>26,406</b>   | 9,189         |
| 按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產之<br>公平值溢利／(虧損) |    | <b>1,947</b>    | (2)           |
| 投資物業之公平值收益                         |    | <b>4,000</b>    | 2,809         |
| 出售可供出售之財務資產之收益                     |    | <b>2,361</b>    | -             |
| 行政開支                               |    | <b>(37,398)</b> | (51,972)      |
| 融資成本                               | 6  | <b>(4,964)</b>  | (4,943)       |
| 除所得稅前溢利／(虧損)                       | 7  | <b>11,555</b>   | (25,971)      |
| 所得稅(開支)／抵免                         | 8  | <b>(531)</b>    | 738           |
| 持續經營業務之本年度溢利／(虧損)                  |    | <b>11,024</b>   | (25,233)      |
| <b>已終止經營業務</b>                     |    |                 |               |
| 已終止經營業務之本年度溢利                      | 9  | -               | 5,970         |
| 本年度溢利／(虧損)                         |    | <b>11,024</b>   | (19,263)      |

\* 僅供識別

|                          | 附註 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元   |
|--------------------------|----|----------------|-----------------|
| <b>其他全面收入</b>            |    |                |                 |
| <b>期後將可能會重新分類至損益之項目</b>  |    |                |                 |
| 重估可供出售財務資產               |    | 4,540          | 604             |
| 因出售可供出售之財務資產之轉撥          |    | <u>(1,244)</u> | <u>-</u>        |
| <b>本年度其他全面收入</b>         |    | <u>3,296</u>   | <u>604</u>      |
| <b>本年度全面收入總額</b>         |    | <u>14,320</u>  | <u>(18,659)</u> |
| <b>以下各項應佔本年度溢利／(虧損)：</b> |    |                |                 |
| <b>本公司擁有人</b>            |    |                |                 |
| －持續經營業務                  |    | 10,793         | (25,587)        |
| －已終止經營業務                 |    | <u>-</u>       | <u>5,970</u>    |
|                          |    | 10,793         | (19,617)        |
| <b>非控股權益</b>             |    | <u>231</u>     | <u>354</u>      |
|                          |    | <u>11,024</u>  | <u>(19,263)</u> |
| <b>以下各項應佔本年度全面收入總額：</b>  |    |                |                 |
| <b>本公司擁有人</b>            |    |                |                 |
|                          |    | 14,089         | (19,013)        |
| <b>非控股權益</b>             |    | <u>231</u>     | <u>354</u>      |
|                          |    | <u>14,320</u>  | <u>(18,659)</u> |
|                          |    | 港仙             | 港仙              |
| <b>每股基本及攤薄盈利／(虧損)</b>    | 11 |                |                 |
| <b>持續及已終止經營業務</b>        |    |                |                 |
| －基本                      |    | 3.48           | (6.33)          |
| －攤薄                      |    | 3.38           | (6.33)          |
| <b>持續經營業務</b>            |    |                |                 |
| －基本                      |    | 3.48           | (8.26)          |
| －攤薄                      |    | <u>3.38</u>    | <u>(8.26)</u>   |

## 綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

|                     | 附註 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>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            |    | 2,949          | 3,571          |
| 投資物業                |    | 323,200        | 319,200        |
| 預付土地租賃款項            |    | 3,454          | 3,577          |
| 可供出售之財務資產           |    | 19,029         | 18,733         |
| 應收貸款                |    | -              | 9,200          |
|                     |    | <u>348,632</u> | <u>354,281</u> |
| <b>流動資產</b>         |    |                |                |
| 存貨                  |    | 55             | 51             |
| 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 |    | 6,741          | 4,796          |
| 營業及其他應收賬款及預付款項      | 12 | 4,689          | 5,461          |
| 應收貸款                |    | -              | 27,706         |
| 已抵押銀行存款             |    | 128,811        | 115,330        |
| 現金及銀行結餘             |    | 150,065        | 117,768        |
|                     |    | <u>290,484</u> | <u>271,235</u> |
| <b>流動負債</b>         |    |                |                |
| 營業應付賬款              | 13 | 99             | 84             |
| 其他應付賬款及應計款項         |    | 13,623         | 13,267         |
| 融資租約承擔              |    | 288            | 288            |
| 銀行借貸(有抵押)           |    | 243,089        | 245,219        |
| 應付稅項                |    | 1              | 230            |
|                     |    | <u>257,100</u> | <u>259,088</u> |
| <b>流動資產淨額</b>       |    | <u>33,384</u>  | <u>12,147</u>  |
| <b>總資產減流動負債</b>     |    | <u>382,016</u> | <u>366,428</u> |

|              | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元  |
|--------------|----------------|----------------|
| <b>非流動負債</b> |                |                |
| 融資租約承擔       | 404            | 692            |
| 遞延稅項負債       | 2,923          | 2,438          |
|              | <u>3,327</u>   | <u>3,130</u>   |
| <b>資產淨額</b>  | <u>378,689</u> | <u>363,298</u> |
| <b>權益</b>    |                |                |
| 股本           | 61,941         | 61,941         |
| 儲備           | 312,442        | 297,282        |
| 本公司擁有人應佔權益   | 374,383        | 359,223        |
| 非控股權益        | 4,306          | 4,075          |
| <b>權益總額</b>  | <u>378,689</u> | <u>363,298</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千元(「港幣千元」)。

除投資物業及若干財務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 — 二零一七年一月一日起生效

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二零一七年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

|               |                |
|---------------|----------------|
| 香港會計準則第7號之修訂  | 披露計劃           |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 |

#### 香港會計準則第7號之修訂 — 披露計劃

該等修訂引入一項補充披露，將讓財務報表使用者能夠評價因融資活動產生的負債變動。

採納該等修訂導致於綜合現金流量表附註中呈列其他披露。

#### 香港會計準則第12號之修訂 — 就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂有關確認遞延稅項資產及澄清若干必要考慮因素，包括如何就與以公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產入賬。

採納該等修訂對該等財務報表並無影響，原因是澄清後的處理方式與本集團先前確認遞延稅項資產的方式一致。

(b) 已頒佈但尚未生效的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。

|                             |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 香港會計準則第9號                   | 金融工具 <sup>1</sup>                    |
| 香港會計準則第15號                  | 客戶合同收益 <sup>1</sup>                  |
| 香港會計準則第16號                  | 租賃 <sup>2</sup>                      |
| 香港會計準則第2號之修訂                | 以股份為基礎付款交易之分類及計量 <sup>1</sup>        |
| 香港會計準則第9號之修訂                | 提早還款特性及負補償 <sup>2</sup>              |
| 香港會計準則第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) <sup>1</sup> |
| 香港會計準則第40號之修訂               | 轉撥投資物業 <sup>1</sup>                  |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第22號 | 外幣交易及預付代價 <sup>1</sup>               |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)<br>— 詮釋第23號 | 所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>              |

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九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。董事現正評估此項新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。將會影響本集團財務報表的新訂及經修訂香港財務報告準則載列如下。

*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號引入財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有而目的為持有資產以收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具乃按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

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應佔的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非其會導致或擴大會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號的規定，終止確認財務資產及財務負債。

於二零一七年十二月三十一日，本集團基於金融工具及風險管理政策，本公司董事預期首次採用香港財務報告準則第9號將有以下潛在影響。

按攤銷成本計入並獲分類為營業及其他應收賬款及預付款項、已抵押銀行存款及現金及銀行結餘之債務工具，以收取合約現金流量作為目的業務模式下持有，以及附有純粹作本金及尚未償還本金利息付款的合約現金流量。因此，於採用香港財務報告準則第9號時，該等金融資產將繼續按攤銷成本計量。

目前被分類為可供出售金融資產的股權工具可選擇按公平值計入其他全面收入，因此該等資產的入賬並無改變。目前按公平值計入損益計量的股權投資，將繼續按香港財務報告準則第9號下的相同基準計量。

因此，本集團預期該新指引不會對其財務資產之分類及計量造成影響。然而，出售按公平值計入其他全面收入之財務資產所變現的收益或虧損將不再轉撥至出售的損益，而是將線下項目自重估儲備重新分類至累計虧損。

由於新規定僅影響被指定為按公平值透過損益入賬之金融負債的會計法，而本集團並無任何該等負債，這將不會對本集團之金融負債有任何影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

除可能導致提前撥備信貸虧損的預期信貸虧損模式外，董事預期應用香港財務報告準則第9號不會對本集團的財務報表造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第15號 – 客戶合約收益

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶所訂立之合約
- 第2步： 識別合約之履約責任
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 分配交易價格至各履約責任
- 第5步： 於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則採取之方式之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

二零一六年，香港會計師公會頒發香港財務報告準則第15號之澄清。香港財務報告準則第15號的修訂包括澄清確定履約義務；應用委託人及代理人；知識產權許可；及過渡規定。

董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，但董事預期應用香港財務報告準則第15號不會對於各個報告期間確認收入的時間及金額產生重大影響。

## 香港財務報告準則第16號－租賃

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號分類為經營租約的租約。

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，出租人繼續將其租約分類為經營租約或融資租約，並且對兩類租約進行不同會計處理。

於二零一七年十二月三十一日，本集團擁有不可撤銷經營租賃承諾約港幣4,555,000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，由於租賃將於未來撥充資本，經營租賃開支將不再計入租約，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。預期將於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度之後應用新標準，且應用香港財務報告準則第16號將不會對本集團的財務狀況及業績產生重大影響。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報表造成重大影響。

### 3. 收益

年內，來自本集團主營業務及已確認之收益如下：

|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b> |               |               |
| 提供髮型設計服務      | 17,454        | 17,239        |
| 借貸之利息收入       | 715           | 1,585         |
| 來自投資物業之租金總收入  | 10,221        | 9,255         |
|               | <u>28,390</u> | <u>28,079</u> |

#### 4. 其他收入

|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b> |               |               |
| 銀行利息收入        | 8,232         | 8,130         |
| 來自上市投資之股息收入   | 795           | 924           |
| 匯兌收益          | 16,352        | -             |
| 雜項收入          | 1,027         | 135           |
|               | <u>26,406</u> | <u>9,189</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。

於二零一六年三月二十三日，本集團出售其全資附屬公司世紀建業證券有限公司(「世紀建業證券」)，該公司主要在香港提供股票經紀服務，並計入股票經紀分部。股票經紀分部呈列於已終止經營業務項下。

##### 持續經營業務

- 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

##### 已終止經營業務

- 股票經紀 – 在香港提供股票經紀服務(附註9)

## 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           |                 |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
|                 | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元   |
| <b>持續經營業務</b>   |               |               |                |                 |
| 髮型設計            | 17,454        | 17,239        | 843            | 1,217           |
| 借貸              | 715           | 1,585         | 1,248          | 1,235           |
| 物業投資            | 10,221        | 9,255         | (7,199)        | (8,927)         |
| <b>已終止經營業務</b>  |               |               |                |                 |
| 股票經紀            | -             | 378           | -              | 5,970           |
|                 | <u>28,390</u> | <u>28,457</u> | <u>(5,108)</u> | <u>(505)</u>    |
| 未分配收入           |               |               | 5,404          | 4,687           |
| 匯兌收益/(虧損)淨額     |               |               | 16,352         | (14,832)        |
| 財務工具之公平值收益/(虧損) |               |               | 1,947          | (2)             |
| 出售可供出售之財務資產之收益  |               |               | 2,361          | -               |
| 公司員工成本          |               |               | (5,143)        | (5,072)         |
| 其他公司及未分配開支      |               |               | <u>(4,258)</u> | <u>(4,277)</u>  |
| 除所得稅前溢利/(虧損)    |               |               | <u>11,555</u>  | <u>(20,001)</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利息收入、股息收入、匯兌收益/虧損淨額、金融工具公平值變動及出售可供出售之財務資產之收益。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

|                     | 二零一七年<br>港幣千元             | 二零一六年<br>港幣千元             |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>分部資產</b>         |                           |                           |
| 髮型設計                | 3,329                     | 6,061                     |
| 借貸                  | 35                        | 37,114                    |
| 物業投資                | <u>334,965</u>            | <u>329,826</u>            |
| <br>分部資產總額          | <br><b>338,329</b>        | <br>373,001               |
| <br>可供出售之財務資產       | <br>19,029                | <br>18,733                |
| 按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產 | 6,741                     | 4,796                     |
| 已抵押銀行存款             | 128,811                   | 115,330                   |
| 短期銀行存款              | 141,848                   | 87,812                    |
| 其他公司及未分配資產          | <u>4,358</u>              | <u>25,844</u>             |
| <br>合併資產總額          | <br><b><u>639,116</u></b> | <br><b><u>625,516</u></b> |
| <br><b>分部負債</b>     |                           |                           |
| 髮型設計                | 1,606                     | 2,088                     |
| 借貸                  | 73                        | 73                        |
| 物業投資                | <u>55,929</u>             | <u>57,386</u>             |
| <br>分部負債總額          | <br><b>57,608</b>         | <br>59,547                |
| <br>遞延稅項負債          | <br>2,923                 | <br>2,438                 |
| 銀行借貸                | 198,692                   | 198,980                   |
| 其他公司及未分配負債          | <u>1,204</u>              | <u>1,253</u>              |
| <br>合併負債總額          | <br><b><u>260,427</u></b> | <br><b><u>262,218</u></b> |

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、按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產、按組合基準管理之已抵押銀行存款以及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(稅項負債及按組合基準管理之若干借貸以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         |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
| <b>持續經營業務</b>  |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 髮型設計           | 15            | -             | -             | -             | -             | -             | 11            | 277           | 120           | 102           |
| 借貸             | 715           | 1,585         | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             |
| 物業投資           | 4,347         | 4,380         | 4,000         | 2,809         | 4,926         | 1,171         | 28            | 2,993         | 229           | 240           |
| <b>已終止經營業務</b> |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
| 股票經紀           | -             | 75            | -             | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 7             |
| 未分配            | 5,077         | 6,040         | 4,000         | 2,809         | 4,926         | 1,171         | 39            | 3,270         | 349           | 349           |
|                | 3,870         | 3,750         | -             | -             | 38            | 3,772         | 18            | 749           | 453           | 364           |
| <b>總計</b>      | <b>8,947</b>  | <b>9,790</b>  | <b>4,000</b>  | <b>2,809</b>  | <b>4,964</b>  | <b>4,943</b>  | <b>57</b>     | <b>4,019</b>  | <b>802</b>    | <b>713</b>    |

## 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     |               |
|---------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|         | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
| 香港(所在地) | 265,938        | 263,828        | 24,502        | 24,789        |
| 澳門      | 63,665         | 62,520         | 3,888         | 3,668         |
|         | <b>329,603</b> | <b>326,348</b> | <b>28,390</b> | <b>28,457</b> |

## 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(二零一六年：港幣3,284,000元)，相當於本集團收益逾10%。

## 6. 融資成本

|           | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 持續經營業務    |               |               |
| 融資租約利息開支  | 38            | 34            |
| 銀行貸款之利息開支 | 4,926         | 4,909         |
|           | <u>4,964</u>  | <u>4,943</u>  |

## 7. 除所得稅前溢利／(虧損)

|  | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 持續經營業務   |               |               |
| 除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(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   | 679           | 583           |
| 核數師酬金  | 520           | 600           |
| 僱員福利開支   | 27,756        | 26,403        |
| 出售物業、設備及廠房之收益                                      | (9)           | -             |
| 匯兌虧損淨額   | -             | 14,832        |
| 應收貸款之減值撥回  | (972)         | (28)          |
| 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686,000元<br>(二零一六年：港幣1,326,000元) | (9,535)       | (7,929)       |
| 下列各項之經營租約開支：                                       |               |               |
| —樓宇  | 3,828         | 3,586         |
| —汽車及設備   | 468           | 468           |

## 8. 所得稅開支／(抵免)

|               | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 持續經營業務        |               |               |
| 所得稅開支／(抵免)包括： |               |               |
| 即期稅項          |               |               |
| —香港利得稅        | 86            | 148           |
| —過往年度超額撥備     | (40)          | (21)          |
|               | 46            | 127           |
| 遞延稅項          | 485           | (865)         |
|               | <u>531</u>    | <u>(738)</u>  |

本集團須繳交香港利得稅，就年度應課稅溢利按16.5%稅率計算(二零一六年：16.5%)。

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%(二零一六年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

## 9. 已終止經營業務

於二零一五年十一月十六日，本集團與獨立第三方寶利資本有限公司就出售其於世紀建業證券的所有股權訂立有條件買賣協議（「出售事項」）。世紀建業證券主要從事於香港提供股票經紀服務。

出售事項已於二零一六年三月二十三日完成。出售事項的代價為港幣23,598,000元。

於過往報告期間，構成世紀建業證券已終止經營業務的業績載列如下。

|                | 由二零一六年<br>一月一日至三月<br>二十三日期間<br>港幣千元 |
|----------------|-------------------------------------|
| 收益             | 378                                 |
| 提供服務之成本        | <u>(54)</u>                         |
| 毛利             | 324                                 |
| 其他收入           | 281                                 |
| 行政開支           | <u>(489)</u>                        |
| 除所得稅前溢利        | 116                                 |
| 所得稅開支          | <u>-</u>                            |
| 期內溢利           | 116                                 |
| 出售世紀建業證券之收益    | <u>5,854</u>                        |
| 來自己終止經營業務之期內溢利 | <u>5,970</u>                        |
|                | 由二零一六年<br>一月一日至三月<br>二十三日期間<br>港幣千元 |
| 來自己終止經營業務之現金流  |                                     |
| 經營業務所耗之現金淨額    | <u>(1,262)</u>                      |
| 現金流出淨額         | <u>(1,262)</u>                      |

世紀建業證券於二零一六年三月二十三日出售時取消確認之資產及負債如下：

港幣千元

**非流動資產**

物業、廠房及設備 36

**流動資產**

營業及其他應收賬款及預付款項 6,784

代客戶持有之信託銀行結餘 4,664

現金及銀行結餘 11,326

22,774

**流動負債**

營業應付賬款 4,987

其他應付賬款及應計款項 180

應付一間附屬公司之款項 45

5,212

出售資產淨值 17,598

出售世紀建業證券之收益計算如下：

港幣千元

已收代價 23,598

出售資產淨值 (17,598)

出售之交易開支 (146)

出售之收益 5,854

出售世紀建業證券之現金流入淨額計算如下：

港幣千元

已收代價 23,598

減：出售之現金及銀行結餘 (11,326)

12,272

**10. 股息**

董事並不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

## 11. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

|                           | 二零一七年<br>港幣千元  | 二零一六年<br>港幣千元   |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)           |                |                 |
| 持續經營業務之溢利／(虧損)            | 10,793         | (25,587)        |
| 已終止經營業務之溢利                | <u>-</u>       | <u>5,970</u>    |
| 持續及已終止經營業務之溢利／(虧損)        | <u>10,793</u>  | <u>(19,617)</u> |
|                           | 二零一七年<br>千股    | 二零一六年<br>千股     |
| 股數                        |                |                 |
| 就計算每股基本盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數 | <u>309,706</u> | <u>309,706</u>  |

截至二零一七年三月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔之本公司溢利除以經就因行使本公司已授出購股權時予發行之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。

為計算截至二零一六年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損，概無對持續及已終止經營業務以及持續經營業務之每股基本虧損作出調整，因為行使未行使購股權將減少每股基本虧損。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股盈利如下：

|        | 港仙          |
|--------|-------------|
| 基本     | 1.93        |
| 攤薄(附註) | <u>1.87</u> |

附註：

截至二零一六年十二月三十一日止年度，已終止經營業務之每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔已終止經營業務之溢利港幣5,970,000元及就未行使購股權之影響作出調整後之年內發行在外為數319,801,000股普通股之加權平均數計算。

## 12. 營業及其他應收賬款及預付款項

|                | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 營業應收賬款         | 662           | 1,586         |
| 減：減值撥備         | -             | -             |
| 營業應收賬款淨值       | 662           | 1,586         |
| 其他應收賬款，訂金及預付款項 | 4,027         | 3,875         |
|                | <b>4,689</b>  | <b>5,461</b>  |

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(扣除減值撥備)之賬齡分析(按發票日期)如下：

|        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0至30日  | 662           | 1,223         |
| 31至60日 | -             | -             |
| 61至90日 | -             | -             |
| 90日以上  | -             | 363           |
|        | <b>662</b>    | <b>1,586</b>  |

於各報告期末，本集團按個別及整體基準審閱營業應收賬款之減值憑證。根據董事評估，於二零一七年及二零一六年十二月三十一日概無有關營業應收賬款的減值準備。

已逾期但未被視為減值之營業應收賬款之賬齡分析(按到期日)如下：

|          | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 逾期1至30日  | 662           | 79            |
| 逾期31至60日 | -             | -             |
| 逾期61至90日 | -             | -             |
| 逾期90日以上  | -             | 363           |
|          | <b>662</b>    | <b>442</b>    |

尚未逾期或未減值之營業應收賬款與近期並無拖欠還款記錄之若干分散客戶有關。

已逾期但未減值之營業應收賬款乃關於與本集團擁有良好付款記錄之客戶。根據過往經驗，管理層相信，毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素概無重大變動及該等結餘仍被視為可全部收回。

### 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：

|        | 二零一七年<br>港幣千元 | 二零一六年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0至30日  | 72            | 46            |
| 31至60日 | 27            | 38            |
|        | <u>99</u>     | <u>84</u>     |

## 管理層討論及分析

### 經營回顧

#### 整體表現

本集團營運所在地香港及澳門作為公開市場，對全球經濟的變動高度敏感。二零一七年，全球經濟穩健增長，多國及地區的GDP增長超出預期，包括香港及澳門，分別錄得強勁的增長率3.7%及9.1%。普遍預期香港及澳門將於近期維持強勁的年度GDP增長。鑒於經濟前景光明，二零一七年當地營商情緒整體有所提升，此乃從去年蓬勃發展的物業市場以及股票及資本市場中可見一斑。

於回顧年內，本集團之純利約為港幣11,024,000元，而二零一六年則為純損港幣19,263,000元。純利主要歸因於源自所持人民幣銀行存款之未變現匯兌收益港幣16,352,000元。

本集團之收益從二零一六年的港幣28,079,000元略增約1.1%至二零一七年的約港幣28,390,000元，而毛利增加1.3%至港幣19,203,000元。其他收益增加187.4%至港幣26,406,000元，此乃主要由於整個年度人民幣匯率升幅故而產生上述未變現匯兌收益港幣16,352,000元。行政開支減少28.0%至港幣37,398,000元，此乃主要由於上一年度產生未變現匯兌虧損港幣14,832,000元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為港幣378,689,000元，每股資產淨值約為港幣1.22元。本集團之總資產及總負債分別為約港幣639,116,000元及港幣260,427,000元。

## 物業投資業務

香港及澳門的物業市場於二零一七年表現強勁，價格及成交量較上一年度上漲，尤其是香港住宅市場，根據市場數據，香港住宅市場的價格及成交量分別上漲13%及24%。物業開發商積極競投住宅用地，且近年來越來越多的中國投資者積極涉足當地物業市場。同時，香港特區政府施加的物業冷卻措施影響甚微，有關措施包括收緊購買住宅印花稅的豁免安排及加緊按揭貸款。香港零售市場一掃過往三年多的頹勢，在二零一七年復甦，零售總額在當地需求的高漲、利好的收入及就業趨勢連同遊客人數增多帶動下水漲船高。零售物業市場從長期的頹勢中復甦，從多個不同行業的零售品牌選擇香港作為敲開進軍國際大門的試金石得以窺見。

本集團於二零一七年並無收購事項或出售事項。資產價值與二零一六年大約相同，原因為投資物業於年內僅增加估值收益港幣4,000,000元，主要由於我們在澳門的辦公室投資物業及在香港的住宅投資物業有所變動所致。租金收入總額增加約10.4%至港幣10,221,000元。將租金收入總額與投資成本對比，租賃投資物業之回報約為5.7%。

來自澳門物業之租金收入增加約6.0%至港幣3,888,000元，將租金收入總額與投資成本相比，平均收益率約為9.2%。此乃由於二零一七年八月續租辦公室投資物業之後租金上漲所致。

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13.3%至約港幣6,333,000元，投資收益率約4.6%。除年內續期租約的租金上漲外，導致增加的部分原因為新租賃協議於二零一六年四月中期開始，故精品酒店於二零一七年貢獻全年租金收入。

展望二零一八年，我們在香港的少數住宅投資物業租期將屆滿，但我們有信心以合理租金漲幅續期租約。澳門方面，我們的辦公室及零售商舖投資物業均將於本年度下半年屆滿，儘管如此，我們或會與現有租戶續新租約或尋找其他替代租戶，我們現正在評估澳門立法者近期通過的租務法若干修訂對我們未來租賃條款及條件的影響。

## 髮型設計業務

於二零一七年，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17,454,000元，較二零一六年增加1.2%，而分部溢利從港幣1,217,000元減少30.7%至約港幣843,000元。分部溢利減少主要由於二零一六年五月租金協議續期後租金開支呈雙位數百份率增加及該分部因屬勞工密集業務分部而導致員工成本不斷上漲。未來，本集團將加緊成本管控措施，同時採取多種方式及營銷策略提升營業額。

## 其他業務分部

上一年度借貸的營業額大幅減少54.9%至港幣715,000元。此乃由於有兩筆重大個人貸款被提早償還。儘管營業額減少，於收回一名借款人972,000港元的壞賬後，分部溢利從二零一六年的港幣1,235,000元增至港幣1,248,000元。放眼未來，本集團將繼續採納審慎措施管理信貸風險，但極有可能當本集團的盈餘資金將於適當時候分配至債券及提升收益之產品，或會造成該分部的營業額進一步縮減。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務實力

於二零一七年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款港幣278,876,000元)及流動資產淨額港幣33,384,000元。流動比率(以流動資產對流動負債計算)約為1.13(二零一六年十二月三十一日：1.05)。本集團於二零一七年維持穩健的營運資金。

本集團之銷售及採購主要以港幣計值。本集團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兩家銀行以取得約港幣243,089,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一七年十二月三十一日，本集團無重大或然負債(二零一六年十二月三十一日：無)。於二零一七年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一六年十二月三十一日：無)。

## II. 本集團資本架構

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣378,689,000元，定息債務為港幣692,000元，浮息債務及免息債務分別為港幣243,089,000元及港幣16,646,000元，佔本集團總股本權益分別為0.2%、64.2%以及4.4%。於二零一七年十二月三十一日，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0.1%(二零一六年十二月三十一日：0.2%)。

## III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有員工總數約為33名(二零一六年：35名)。本集團之薪酬政策乃根據個別員工之能力制訂，在市場上具有競爭力。截至二零一七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8,695,000元(二零一六年：港幣8,836,000元)。

## V. 末期股息

董事不建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一六年：無)。

## 前景

回顧過去的一年，世界經濟雖然受到各種地緣政治問題如朝鮮半島關係緊張，英國脫歐程序未能落實等的影響，使之產生了不確定性並帶來挑戰，但由於貿易及工業等產值有所改善，商業及消費信心增強，環球經濟仍能取得溫和增長；中國內地經濟平穩發展，經濟結構升級轉型，從過往在發展過程中只追求「量」轉而邁向更著重其「質」，將有利於國家往後的長足發展。受惠於這些因素，香港和澳門的整體經濟表現較預期理想，而本集團於兩地的各項業務在年內發展良好，表現合乎預期。

展望二零一八年，環球經濟雖有望延續去年平穩較快的增長步伐，但其仍將面對一些挑戰，當中包括美國加快提息，貿易保護主義抬頭，環球金融市場波動和地緣政治風險等。香港和澳門的經濟均高度對外開放，其將無可避免地受到這些外圍因素影響，但目前兩地的經濟表現平穩向好，支柱行業各有發展；來訪旅客人數維持上升態勢，使旅遊業的經營狀況持續地得到改善，更為其他周邊行業注入了動力和生氣；失業率維持在低的水平，市民收入穩定，消費信心良好；中國內地經濟結構的升級轉型，正朝著國家的戰略目標有序地進行深化改革，往後的經濟發展可望變得更加優質及具可持續性。香港和澳門早已被國家納入其整體發展規劃中，在早前公佈的十九大和政府工作報告內便明確提出了港澳兩地在國家未來發展規劃中的定位，為兩地日後融入如「一帶一路」倡議和「粵港澳大灣區」建設等國家級的發展策略中奠下基礎。

在國家的各個發展策略中，我們認為粵港澳大灣區建設對港澳的未來發展有著重大的影響。大灣區的建設將令灣區內的九個城市和兩個特別行政區緊密地連接一起，在一國兩制的框架下錯位發展，優勢互補，各地區可根據自身的優勢作聚焦發展，令大灣區內的資源能更好地分配和被利用，解決各地區在發展過程中所遇到的「樽頸」問題，而香港和澳門將在大灣區建設中迎來新的發展機遇。

本集團對香港和澳門未來的發展，抱著正面和樂觀的態度，我們將利用集團財務狀況穩健，核心業務表現理想的優勢，優化資源配置，以拓展業務及強化集團的資產組合。我們將以向股東及持份者負責任態度和審慎理財的哲學作出投資的決定，因為我們深信嚴謹的財務規劃和管理，是集團在日後發展過程中，面對市場各種變化和挑戰的基石。

## 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。

於二零一七年，本集團獲得以下獎項：

- 連續九年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」，
- 連續三年於香港生產力促進局頒發的「香港傑出企業公民獎」計劃中小型企業組別及義工隊組別中獲獎，
- 三年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」，
- 三年獲僱員再培訓局頒發「人才企業嘉許計劃」「中小企」組別的「人才企業」，
- 獲香港生產力促進局頒發的「社會資本動力獎」

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。董事會不時審核其企業管治常規，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。

於二零一七年內，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，能符合本公司及股東之整體最佳利益。

## **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，以及審閱截至二零一七年十二月三十一日止年度之本集團末期業績及綜合賬目。

## **審閱本末期業績公告**

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二零一七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

本公司將於二零一八年五月二十一日(星期一)至二零一八年五月二十五日(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，必須於二零一八年五月十八日(星期五)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，二零一八年三月二十八日

於本公告刊發日期，董事會包括七名董事，其中四名為執行董事，即曾昭武先生、曾昭政先生、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。