

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一八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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 (經重列) 港幣千元
收益	3	31,023	26,350
收益成本		(9,541)	(8,816)
毛利		21,482	17,534
其他收入	4	5,238	9,176
按公平值計入損益之財務資產之 公平值(虧損)/收益		(12,102)	300
投資物業之公平值收益		10,000	11,963
出售投資物業之收益		800	-
行政開支		(39,475)	(45,540)
融資成本	6	(6,816)	(5,824)
除所得稅前虧損	7	(20,873)	(12,391)
所得稅開支	8	(907)	(402)
本年度虧損		(21,780)	(12,793)

* 僅供識別

	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	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>461</u>	<u>(1,367)</u>
本年度其他全面收入	<u>461</u>	<u>(1,367)</u>
本年度全面收入總額	<u>(21,319)</u>	<u>(14,160)</u>
以下各項應佔本年度(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(21,234)	(12,873)
非控股權益	<u>(546)</u>	<u>80</u>
	<u>(21,780)</u>	<u>(12,793)</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	(20,773)	(14,240)
非控股權益	<u>(546)</u>	<u>80</u>
	<u>(21,319)</u>	<u>(14,160)</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	10	
—基本	(6.63)	(4.16)
—攤薄	<u>(6.63)</u>	<u>(4.16)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		232,299	2,435
投資物業		130,100	353,700
預付土地租賃款項		–	3,331
按公平值計入其他全面收入之財務資產		9,298	14,378
		<u>371,697</u>	<u>373,844</u>
流動資產			
存貨		85	70
預付土地租賃款項		–	123
按公平值計入損益之財務資產	11	88,836	5,439
營業及其他應收賬款及預付款項	12	4,087	3,893
應收非控股權益款項		10	–
可收回稅項		32	32
已抵押銀行存款		86,062	80,382
現金及銀行結餘		21,866	123,408
		<u>200,978</u>	<u>213,347</u>
流動負債			
營業應付賬款	13	137	144
其他應付賬款及應計款項		5,155	12,390
合約負債		450	–
應付非控股權益款項		2	–
租賃負債		4,419	–
融資租賃承擔		–	288
銀行借貸(有抵押)		196,950	196,364
		<u>207,113</u>	<u>209,186</u>
流動(負債)／資產淨額		<u>(6,135)</u>	<u>4,161</u>
總資產減流動負債		<u>365,562</u>	<u>378,005</u>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
非流動負債		
租賃負債	2,955	-
融資租賃承擔	-	117
銀行借貸(有抵押)	8,987	9,403
遞延稅項負債	4,250	3,343
	<u>16,192</u>	<u>12,863</u>
資產淨額	<u>349,370</u>	<u>365,142</u>
權益		
股本	65,215	61,941
儲備	280,312	298,815
	<u>345,527</u>	<u>360,756</u>
本公司擁有人應佔權益	345,527	360,756
非控股權益	3,843	4,386
	<u>349,370</u>	<u>365,142</u>
權益總額	<u>349,370</u>	<u>365,142</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」)頒佈之所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱包括所有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、香港公司條例之適用披露規定)編製。財務報表亦已遵守所有香港聯合交易所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—二零一九年一月一日起生效

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二零一九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	租賃
香港(國際財務報告 詮釋委員會)—詮釋第23號	所得稅處理不確定性
香港財務報告準則第9號 之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則年度改進 (二零一五年至二零一七年 週期)	香港財務報告準則第3號之修訂「業務合併」、香港財務報告準則第11號之修訂「合營安排」、香港會計準則第12號之修訂「所得稅」及香港會計準則第23號之修訂「借貸成本」

採納香港財務報告準則第16號租賃的影響概述如下。自二零一九年一月一日起生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

香港財務報告準則第16號－租賃(「香港財務報告準則第16號」)

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)、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(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號」)、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之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃該原則的例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱下列附註(ii)至(v)。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期確認首次應用香港財務報告準則第16號的所有累計影響(如有)為期初保留溢利結餘的調整。二零一八年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響如下：

	如先前所呈報 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 合約資本化 港幣千元	香港財務報告 準則第16號 重新分類 港幣千元	經重列 港幣千元
資產				
以物業、廠房及設備呈列的				
使用權資產				
－租賃土地及樓宇	－	－	3,454	3,454
－租賃以供自用其他物業	－	4,125	－	4,125
預付土地租賃付款(流動)	123	－	(123)	－
預付土地租賃付款(非流動)	3,331	－	(3,331)	－
	<u>3,331</u>	<u>－</u>	<u>(3,331)</u>	<u>－</u>
負債				
租賃負債(流動)	－	2,507	288	2,795
租賃負債(非流動)	－	1,618	117	1,735
融資租賃承擔(流動)	288	－	(288)	－
融資租賃承擔(非流動)	117	－	(117)	－
	<u>117</u>	<u>－</u>	<u>(117)</u>	<u>－</u>

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日未應用香港會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表確認於首次應用日期的租賃負債之對賬情況：

港幣千元

經營租賃承擔與租賃負債對賬

於二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	4,301
加：於二零一八年十二月三十一日的融資租賃負債	405
減：租期於二零一九年十二月三十一日內屆滿的短期租賃	(3)
減：日後利息開支	(173)
	<hr/>
截至二零一九年一月一日的租賃負債總額	<u>4,530</u>

於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表確認之租賃負債所適用之加權平均承租人增量借款利率為4.8%。

(ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃界定為賦予權利於一段時間內使用一項資產(相關資產)以換取代價之合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期間內擁有：(a)自使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益的權利及(b)指示已識別資產之用途的權利時，則合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產之用途。

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須按租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之總獨立價格基準，將合約代價分配至各租賃部分，除非承租人應用可行之權宜之計使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(iii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度，將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃獲釐定為經營租賃，承租人將於租期內將經營租賃項下之租賃付款確認為開支。租賃項下之資產將不會於承租人之財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及於開始日期租期少於12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)租賃負債之初步計量金額(見下文有關租賃負債入賬之會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減任何已收取之租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人在租賃條款及條件規定之情況下拆除及移除相關資產時將產生之估計成本，惟該等成本乃因生產存貨而產生者除外。除符合投資物業(本集團就此應用重估模型)定義之使用權資產外，本集團應用成本模型計量使用權資產。根據成本模型，本集團按成本減去任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。本集團於綜合財務狀況表「物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業定義之使用權資產。

租賃負債

租賃負債應按於租賃開始日期未付之租賃付款之現值確認。租賃付款將按租賃隱含利率(倘該利率可輕易釐定)貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團之增量借款利率。

下列於租賃期內就並非於租賃開始日期支付之相關資產使用權所作付款被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按於開始日期之指數或利率計量之可變租賃付款(其取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應支付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，則該選擇權之行使價；及(v)於承租人行使終止租賃之選擇權之租賃期內支付之終止租賃罰款。

於開始日期後，本集團將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

本集團於綜合財務狀況表單獨呈列租賃負債。

(iv) 出租人的會計處理

本集團出租其投資物業予多名租戶。由於香港財務報告準則第16號項下出租人的會計處理與香港會計準則第17號項下規定大致不變，採納香港財務報告準則第16號對該等簡明綜合中期財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第16號，並確認所有首次應用香港財務報告準則第16號的累計影響，作為對於首次應用日期(二零一九年一月一日)的期初累計虧損結餘的調整。誠如香港財務報告準則第16號的過渡條文所准許，於二零一八年呈列的比較資料不予重列，並繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債，並按餘下租賃付款採用二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現之現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於二零一九年一月一日就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認使用權資產，猶如香港財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用首次應用日期之承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用香港會計準則第36號資產減值以評估該日有否出現任何減值。

本集團亦已應用下列可行之權宜之計：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)就租期將於首次應用日期(二零一九年一月一日)起12個月內結束之租賃應用不確認使用權資產及租賃負債之豁免，並將該等租賃入賬列作短期租賃；(iii)於二零一九年一月一日計量使用權資產時撇除初步直接成本；及(iv)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租期。

此外，本集團，已應用可行之權宜之計以便：(i)將香港財務報告準則第16號應用於本集團先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將香港財務報告準則第16號應用於先前未有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號識別為包含租賃的合約。

本集團亦已租賃兩輛汽車，該等汽車之租賃先前根據香港會計準則第17號分類為融資租賃。由於本集團已選擇就採納香港財報告準則第16號採納累計影響法，就香港會計準則第17號項下之該等融資租賃而言，於二零一九年一月一日之使用權資產及相應租賃負債為緊接該日期前香港會計準則第17號項下之貨資產及租賃負債之賬面值。就該等租賃而言，本集團自二零一九年一月一日起根據香港財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。於二零一九年一月一日採用香港財務報告準則第16號後，汽車產生之使用權資產賬面淨值為港幣141,000元繼續以「物業、廠房及設備」呈列，而相應融資租賃負債港幣405,000元則由「融資租賃承擔」重新分類至「租賃負債」。

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

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理之不確定性之影響提供指引，為香港會計準則第12號*所得稅*內之規定作出補充。根據該詮釋，實體須釐定是否單獨或一併考慮各個不確定的稅務處理，並以更佳預測不確定性解決方案的方法為準。實體亦須假設稅務機關將審查其有權審查的金額，而進行審查時充分掌握所有相關資料。倘實體認為稅務機關可能會接受不確定的稅務處理，則實體須按照其稅務登記文件計量即期及遞延稅項。倘實體認為上述情況不大可能發生，則釐定稅項時的不確定性須透過「最有可能的金額」或「預期價值」方法反映，並以最佳預測不確定性解決方案的方法為準。

香港財務報告準則第9號之修訂－具有負補償之提前還款特性

該修訂澄清，在符合特別條件下，附帶負補償之可預付金融資產可按攤銷成本或透過其他全面收益按公平值列值而非透過損益按公平值列值計量。

香港會計準則第28號之修訂－於聯營公司及合營企業之長期權益

該修訂澄清，香港財務報告準則第9號適用於聯營公司或合營企業之長期權益（「長期權益」），而該等權益構成於聯營公司或合營企業之淨投資的一部分，並於香港會計準則第28號減值虧損指引前訂明香港財務報告準則第9號適用於該等長期權益。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

根據年度改進過程發出的修訂對準則目前不清晰之處作出輕微而不緊急的更改。其包括下列：

香港財務報告準則第3號之修訂－業務合併

香港財務報告準則第3號的修訂澄清業務共同經營方取得共同經營業務的控制權時即構成分階段業務合併，先前所持股權因此須重新計量為其收購日期的公允值。

香港財務報告準則第11號之修訂－合營安排

香港財務報告準則第11號之修訂闡明於參與(但並非擁有共同控制權)為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平值。

香港會計準則第12號之修訂－所得稅

香港會計準則第12號修訂闡明股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收入或直接於權益內確認。

香港會計準則第23號之修訂－借貸成本

香港會計準則第23號之修訂闡明專為取得合資格資產而作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產池內。

(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3號之修訂	企業的定義 ¹
香港會計準則第1號及第8號之修訂	重大的定義 ¹
香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ²

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 該修訂原定於二零一八年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已推遲／取消。該修訂仍允許提早採用。

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。已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂的香港財務報告準則不太可能對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收益

年內，來自本集團主營業務之已確認收益如下：

	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	港幣千元	港幣千元
提供髮型設計服務及相關產品銷售	18,120	16,611
證券投資	3,688	251
旅店及款待服務收入	118	-
來自投資物業之租金總收入	9,097	9,488
	<u>31,023</u>	<u>26,350</u>

4. 其他收入

	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	3,515	7,410
來自分類為按公平值計入其他全面收入 (「按公平值計入其他全面收入」)的上市投資之股息收入	613	743
雜項收入	1,110	1,023
	<u>5,238</u>	<u>9,176</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五個經營分部：

- 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(於本年度及過往年度暫無營業)
- 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
- 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

* 年內，本集團積極進行證券投資，並開始在香港提供旅店及款待服務。據此，若干比較數字已重列以符合本年度的呈列方式。

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	
	二零一九年	二零一八年 (經重列)	二零一九年	二零一八年 (經重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
髮型設計	18,120	16,611	(964)	389
借貸	-	-	(28)	(30)
物業投資	9,097	9,488	1,948	642
證券投資	3,688	251	(8,415)	552
旅店及款待服務	118	-	65	-
	<u>31,023</u>	<u>26,350</u>	<u>(7,394)</u>	<u>1,553</u>
未分配收入			4,051	5,472
匯兌虧損淨額			(4,375)	(7,623)
公司員工成本			(8,154)	(7,402)
其他公司及未分配開支			<u>(5,001)</u>	<u>(4,391)</u>
除所得稅前虧損			<u>(20,873)</u>	<u>(12,391)</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按組合基準管理之資產產生之匯兌虧損淨額。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

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 (經重列) 港幣千元
分部資產		
髮型設計	11,741	3,483
借貸	95	123
物業投資	140,147	364,139
證券投資	89,271	5,439
旅店及款待服務	217,828	—
分部資產總額	459,082	373,184
按公平值計入其他全面收入之財務資產	9,298	14,378
已抵押銀行存款	86,062	80,382
短期銀行存款	—	111,980
其他公司及未分配資產	18,233	7,267
合併資產總額	572,675	587,191
分部負債		
髮型設計	7,270	1,638
借貸	23	16
物業投資	53,077	62,093
證券投資	—	—
旅店及款待服務	160	—
分部負債總額	60,530	63,747
遞延稅項負債	4,250	3,343
借貸	155,120	153,404
其他公司及未分配負債	3,405	1,555
合併負債總額	223,305	222,049

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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元								
髮型設計	1	26	-	-	355	-	10,532	10	3,764	117
物業投資	1,064	3,509	10,000	11,963	6,269	5,786	-	18,537	210	217
	1,065	3,535	10,000	11,963	6,624	5,786	10,532	18,547	3,974	334
未分配	2,450	3,875	-	-	192	38	21	18	1,878	331
總計	3,515	7,410	10,000	11,963	6,816	5,824	10,553	18,565	5,852	665

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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (經重列)
香港(所在地)	275,969	274,771	28,222	23,325
澳門	86,430	84,695	2,801	3,025
	362,399	359,466	31,023	26,350

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4,700,000元(二零一八年：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。

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 (經重列) 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	17,657	16,427
旅店及款待服務	118	—
收益確認時間—於某一時點		
髮型設計服務項下產品銷售	463	184
來自其他來源之收益		
租金收入	9,097	9,488
證券投資	3,688	251
	<u>31,023</u>	<u>26,350</u>

6. 融資成本

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
銀行貸款利息開支	6,289	5,786
租賃負債利息開支	527	—
融資租賃利息開支	—	38
	<u>6,816</u>	<u>5,824</u>

7. 除所得稅前虧損

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
除所得稅前虧損於扣除／(計入)下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項攤銷	-	123
折舊		
物業、廠房及設備	604	542
使用權資產(附註)：		
－租賃土地及樓宇	199	-
－租賃以供自用其他物業	4,908	-
－汽車	141	-
核數師酬金	530	520
僱員福利開支	21,331	27,816
匯兌虧損淨額	4,375	7,623
撇銷物業、廠房及設備	16	-
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣528,000元 (二零一八年：港幣529,000元)	(8,569)	(8,959)
短期租賃開支	456	-
下列各項之經營租賃開支：		
－樓宇	-	3,848
－汽車及設備	-	469
	 	

附註：

本集團已採用累計影響法初步應用香港財務報告第16號，並調整於二零一九年一月一日之期初結餘，以就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認使用權資產。先前已於物業、廠房及設備項下之融資租賃資產已折舊賬面值分類為使用權資產。於二零一九年一月一日初始確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而非根據先前政策於租期內以直線法確認經營租賃項下所產生之租金開支。根據此方法，二零一八年之比較資料並無重列(附註2(a))。

8. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期稅項—香港利得稅		
—一年內稅項	—	12
—過往年度超額撥備	—	(30)
	—	(18)
遞延稅項	907	420
	907	402

本集團須繳交香港利得稅。由於本集團本年度並無於香港產生任何估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。截至二零一八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%(二零一八年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

9. 股息

董事並不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(21,234)</u>	<u>(12,873)</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
股數		
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	<u>320,112</u>	<u>309,706</u>

為計算截至二零一九年及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。

11. 按公平值計入損益之財務資產

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
持作買賣之上市股本投資，按公平值	<u>88,836</u>	<u>5,439</u>

上市股本投資之公平值乃參考於報告期末市場買入報價而釐定。

12. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
營業應收賬款	-	188
其他應收賬款、訂金及預付款項	<u>4,087</u>	<u>3,705</u>
	<u>4,087</u>	<u>3,893</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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	-	162
31至60日	-	16
61至90日	-	10
	<u>-</u>	<u>188</u>

由於根據歷史經驗判定信貸質素並無重大改變，故截至二零一八年十二月三十一日止年度並無計提虧損撥備。本集團釐定就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。

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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30日	112	85
31至60日	25	59
	<u>137</u>	<u>144</u>

14. 報告期後事項

自二零二零年初，新型冠狀病毒爆發(「COVID-19」)對全球業務環境產生影響。截至本財務業績日期，COVID-19並未對本集團造成重大影響。視乎COVID-19緊隨本財務業績日期的發展及傳播，本集團的經濟狀況可能進一步變更並影響本集團之財務業績，於本財務業績日期未能估計其影響程度。本集團將繼續留意COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績之影響。

管理層討論及分析

經營回顧

整體表現

於回顧年內，本集團之純損增加70.2%至約港幣21,780,000元，主要由於按公平值計入損益之財務資產之公平值虧損港幣12,102,000元，而去年則為收益港幣300,000元。

由於本集團在上半年設立證券投資之新業務分部，並於其後在接近年底時設立旅店及款待服務，本集團收益由二零一八年之港幣26,350,000元增加約17.7%至二零一九年約港幣31,023,000元。收益增加帶動毛利增長22.5%至港幣21,482,000元。其他收入減少42.9%至港幣5,238,000元，主要由於銀行利息收入因本集團將其部分銀行存款撥至提升收益之投資產品而減少港幣3,895,000元。經過各種努力，包括凍結管理層酌情年終花紅以更好地掌控本集團之營運成本，並於惡劣經濟下保持競爭優勢。行政開支有效地減少13.3%至港幣39,475,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為港幣349,370,000元，而每股資產淨值約為港幣1.07元。本集團之總資產及總負債分別約為港幣572,675,000元及港幣223,305,000元。

物業投資業務

澳門及香港投資物業之租金收入總額為港幣9,097,000元，與二零一八年相比減少約4.1%，主要由於本年度下半年社會動盪期間授予香港租戶之租金減免所致。若將租金收入總額與原投資成本進行比較，投資物業的回報約為4.8%。

於二零一九年第一季度，本集團以港幣16,800,000元出售一項於香港之住宅物業，並於計入過往年度損益表所呈報自收購起累計之公平值收益後，錄得港幣800,000元之出售收益。與二零一八年相比，本集團投資物業之價值增加港幣10,000,000元，其中澳門佔港幣1,800,000元，而香港則佔港幣8,200,000元。

由於不僅一間零售商店及一項住宅物業曾於年內空置一段時間，新租約之租金亦大幅下調，澳門租金收入減少約7.4%至港幣2,801,000元。然而，有關租金收入減幅已部分被重續之辦公室租約抵銷，該等辦公室租約自本年度下半年起以約平均8.5%之租金增長重續。若將租金收入總額與原投資成本相比，所錄得之平均收益率約為4.6%。

來自本集團位於上環之精品酒店以及位於太古城的住宅單位之香港租金收入減少約2.6%至港幣6,296,000元，而投資收益率約為4.9%。所有投資物業於年內已全部租出，而租金收入減少主要由於在二零一九年下半年社會動盪期間授予租戶之租金減免所致。

二零一九年因持續的社會政治動盪拖累本港營商環境及削弱消費者開支而充滿挑戰。重災區無疑為旅店及款待業以及旅遊相關業務。於二零一九年十二月，租客要求提早終止其租約，按「現狀」基準將位於上環之精品酒店交還予我們。鑒於市場氣氛低迷，因而難以於不久將來獲得具合理租金收益之新租約，本集團藉此機會以最少的開業準備工作於自家物業經營旅館業務，從而開展其旅店及款待服務業務。

旅店及款待服務業務

即使本地旅店及款待行業現時較過去任何時間更為挑戰重重，行業將於長遠而言維持蓬勃發展。根據牛津經濟研究院(Oxford Economics)，旅遊業佔香港本地生產總值的18%，乃本港經濟支柱之一，一直推動經濟增長。本集團抱持此思維模式及正面的態度，於二零一九年十二月底在租戶將酒店物業交還予我們時，接手經營位於上環之精品酒店。此業務錄得營業額港幣118,000元，而分部溢利則為港幣65,000元。

展望將來，憑藉本集團從投資於澳門假日酒店所累積之經驗以及透過與前租戶合作而獲得其於旅店及款待業之專業及技術知識，本集團將考慮乘勢進軍香港及澳門之旅店及款待服務業。儘管於旅店及款待服務業務之早期可能會產生一定數額的受控營運虧損乃屬意料中事，本集團仍抱持審慎樂觀的態度，深信該業務將可隨時間擴大規劃及錄得正面回報。

髮型設計業務

於先前租賃協議到期後，髮型屋於二零一九年四月下旬搬遷至中環一幢現代化的代表性商業大廈。儘管持續社會動盪於本年度對營商環境造成負面影響，該分部仍錄得港幣18,120,000元之營業額，較二零一八年增加9.1%。分部純損為港幣964,000元，而上一年度則為純利港幣389,000元。分部虧損乃來自還原物業交予業主之非經常性的一次性支出、於過渡期間新舊舖位的重複租金開支、搬遷成本及專業物業中介費。

零售產品銷售額於搬遷髮型屋後成為提升收入並使收入來源多元化之重點。與上一年度相比，零售產品銷售額增加151.1%至港幣463,000元。我們於二零二零年將引入更多品牌及與高級髮型及美容品牌合作。同時，我們亦將加緊提升服務質素及控制成本，並同時投放額外資源及採取新營業策略以增加零售產品銷售額。

證券投資

鑒於銀行存款低息，本集團於二零一九年開始尋找提升收益之投資產品。由於本年度全球金融市場出現不可預期之波動，投資的產品已轉換為上市證券。於二零一九年十二月三十一日，本集團按公平值計入損益之財務資產約為港幣88,836,000元，當中包括信譽良好之香港物業投資公司之股票及房地產信託基金，兩者之股息收入吸引且流動性好(二零一八年十二月三十一日：港幣5,439,000元)。於回顧年度，源自此分部之利息收入及股息收入總額錄得港幣3,688,000元。

因證券市場受到中美貿易緊張局勢以及香港社會動盪的滯後效應所帶來之下行壓力，本集團於上市證券的投資錄得未實現公平值虧損淨額港幣12,102,000元。我們相信當香港回復社會穩定，且目前的疫情更為受控時，此等上市證券之價值亦將會回復至應有水平。

其他業務分部

借貸業務在本年度並無營運，乃因本集團已將資金調配至其他業務分部。

前景

受到美中貿易緊張局勢及自去年六月起持續的社會動盪之持久影響，香港面對艱難的二零一九年。面對冠狀病毒爆發，二零二零年無容置疑地將為更艱難的一年，此不僅對香港，甚至遍及亞洲(現時更對全世界)造成整體性的影響。面對冠狀病毒於全球人傳人的傳播速度及規模以及疫情何時受控之不確定性，隨著全世界因冠狀病毒的死亡人數上升，對全球經濟衰退的擔憂正在加劇。

牛津經濟研究院近期將香港於二零二零年實際之本地生產總值增長估計由負1.4%按年按年降低至負2.8%，乃由於冠狀病毒的負面影響連同香港近期的問題(尤其是迄今仍未解決的大型示威)令本地經濟目前受到嚴重破壞。美中貿易緊張的不確定性所導致的滯後效應仍然持續。冠狀病毒爆發令零售以及旅店及款待服務分部嚴重受挫，乃由於邊境封閉、旅遊禁令、國際交通癱瘓及隔離導致的麻煩導致入境旅遊及商務差旅實際上跌至零，同時本地消費亦因本地居民自願或非自願地減少外出而大為減弱。我們來自香港及澳門且冠狀病毒對彼等業務構成不利影響之租戶已要求租金減免，此無容置疑地令我們之投資物業於本年度之租金收益最終減少。

於可見將來，全球經濟前景黯淡。為刺激並預防經濟崩盤，美國及主要經濟體國家之中央銀行近期已調低利率並計劃實行量化寬鬆計劃。香港及澳門政府已推出多項有關冠狀病毒之救助措施及刺激措施以舒緩個人負擔，並幫助企業面對現時經歷全球經濟掙扎及流行病之嚴峻困境。在迫在眉睫之經濟衰退下，預期香港及澳門物業市場之物業價格及租金回報將會下調，尤其是零售物業於當中受到最嚴重之打擊。

憑藉我們於翻新酒店物業作提供餐飲及休閒娛樂服務用途以及管理團隊透過於二零零五年投資於澳門假日酒店而於旅店及款待業務積累之寶貴經驗及專業知識，本集團將探索目前積弱之零售租賃市場，並尋求具潛力之不良投資物業以提升業務，同時物色向業主提供物業管理服務之機遇。

我們正制訂計劃及策略以應付寒冬，並將採取所有方法，透過分散收入來源管理現有業務可能面對之潛在風險。與二零零三年之非典性肺炎不同，香港之經濟因中國之自由行計劃及內地與香港關於建立更緊密經貿關係之安排而迅速反彈，於流行病過後從經濟衰退中恢復並不樂觀，乃由於基本之經濟格局可能經已改變，且缺少關鍵之救生索—來自中國內地之旅客，彼等可能因去年長時間且其後變得敵意之反政府示威而不願到訪香港。儘管如此，在任何情況下，我們將努力尋求黑暗盡頭之曙光，並希望本公司及經濟能從所有該等挫折中脫穎而出。

財務回顧

I. 流動性及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)為港幣107,928,000元，而流動負債淨額則為港幣6,135,000元。本集團於二零一九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0.97(二零一八年十二月三十一日：1.02)。

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

年內，本集團若干投資物業、物業、廠房及設備以及銀行存款已抵押予兩家銀行以取得約港幣205,937,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並按浮動利率計息。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一八年十二月三十一日：無)。

II. 本集團資本架構

於二零一九年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣349,370,000元，定息債務為港幣7,374,000元，浮息負債為港幣205,937,000元及免息負債為港幣9,994,000元，分別佔本集團總股本權益分別2.1%、58.9%及2.9%。於二零一九年十二月三十一日，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)約為3.4%(二零一八年十二月三十一日：2.6%)。

III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零一九年十二月三十一日止年度，撇除本集團以港幣16,800,000元出售香港之一項住宅物業外，概無作出任何重大投資或重大收購或出售事項。

IV. 僱傭資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團合共聘用約37名(二零一八年：38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。截至二零一九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9,871,000元(二零一八年：港幣11,464,000元)。

V. 末期股息

董事不建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一八年：無)。

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。

於二零一九年，本集團獲得以下獎項：

- 連續十二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六年頒發中小型企業組別及連續五年頒發義工隊組別的「香港傑出企業公民標誌」
- 連續五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」
- 連續兩段期間獲香港生產力促進局頒發的「社會資本動力」獎
- 兩年獲民政事務局及家庭議會頒發「家庭友善僱主」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」

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。

於二零一九年內，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，以及審閱截至二零一九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二零一九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

本公司將於二零二零年五月二十六日(星期二)至二零二零年五月二十九日(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,必須於二零二零年五月二十五日(星期一)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,二零二零年三月三十日

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。

* 僅供識別