

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。



(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00079)

## 截至二零一四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」)截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一三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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	3	32,115	30,721
銷售成本		<u>(9,310)</u>	<u>(8,500)</u>
毛利		22,805	22,221
其他收入	4	7,509	3,862
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		834	166
投資物業之公平值收益		30,200	23,500
出售可供出售之財務資產之收益		-	141
行政開支		(41,120)	(29,988)
融資成本	6	<u>(4,867)</u>	<u>(2,292)</u>
除所得稅前溢利	7	15,361	17,610
所得稅開支	8	<u>(252)</u>	<u>(672)</u>
本年度溢利		<u>15,109</u>	<u>16,938</u>

\* 僅供識別

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>其他全面收入</b>		
<i>期後將可能會重新分類至損益之項目</i>		
重估可供出售之財務資產	350	197
因出售可供出售之財務資產之轉撥	—	(58)
	<u>350</u>	<u>139</u>
<b>本年度其他全面收入</b>	<u>350</u>	<u>139</u>
<b>本年度全面收入總額</b>	<u>15,459</u>	<u>17,077</u>
以下各項應佔本年度溢利：		
本公司擁有人	14,489	16,398
非控股權益	620	540
	<u>15,109</u>	<u>16,938</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	14,839	16,537
非控股權益	620	540
	<u>15,459</u>	<u>17,077</u>
	港仙	港仙
<b>每股盈利</b>	10	
— 基本	4.77	5.50
— 攤薄	<u>4.68</u>	<u>5.45</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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		3,367	4,166
投資物業		309,900	279,700
預付土地租賃款項		3,823	3,946
可供出售之財務資產		20,924	20,540
應收貸款		29,800	590
		<u>367,814</u>	<u>308,942</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		53	73
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		5,693	5,013
營業及其他應收賬款及預付款項	11	14,358	13,694
應收貸款		2,389	44,197
代客戶持有之信託銀行結餘		6,086	2,402
已抵押銀行存款		121,212	121,131
現金及銀行結餘		157,262	126,825
		<u>307,176</u>	<u>313,458</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	12	8,986	3,781
其他應付賬款及應計款項		14,026	11,252
融資租約承擔		121	121
銀行借貸(有抵押)		249,481	222,365
		<u>272,614</u>	<u>237,519</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>34,562</u>	<u>75,939</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>402,376</u>	<u>384,881</u>

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
融資租約承擔	90	211
遞延稅項負債	<u>3,001</u>	<u>2,749</u>
	<u>3,091</u>	<u>2,960</u>
<b>資產淨額</b>	<u><b>399,285</b></u>	<u><b>381,921</b></u>
<b>權益</b>		
股本	61,328	60,722
儲備	<u>334,833</u>	<u>318,695</u>
本公司擁有人應佔權益	<b>396,161</b>	379,417
非控股權益	<u>3,124</u>	<u>2,504</u>
<b>權益總額</b>	<u><b>399,285</b></u>	<u><b>381,921</b></u>

附註：

## 1. 編製綜合財務報表之基準

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，所有價值均四捨五入至千元(「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) 新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一四年一月一日起生效

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二零一四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32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂	可收回金額披露

除下文闡釋外，採納新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團之財務報表造成重大影響。

#### 香港會計準則第32號之修訂—抵銷財務資產及財務負債

該等修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。該等修訂已追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

#### 香港會計準則第36號之修訂—可收回金額披露

該等修訂限制已確認或撥回減值虧損期間內披露資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額的規定，倘減值資產或現金產生單位的可收回金額已按公平值減出售成本釐定，則擴大其披露範圍。該等修訂已追溯應用。

採納香港會計準則第36號對本集團之財務狀況或表現並不構成任何重大影響。

(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1號之修訂	呈列財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一至二零一三年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二至二零一四年週期之年度改進 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效或發生的交易

<sup>3</sup> 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

*香港會計準則第1號之修訂—呈列財務報表*

香港會計準則第1號之修訂旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時在應用香港會計準則第1號時運用判斷。此外，修訂香港會計準則第1號以澄清從實體於聯營公司及合營企業之股本權益呈列實體應佔其他全面收入。該修訂要求實體應佔其他全面收入於將會及將不會重新分類至損益之項目中分拆，並於該兩個組別內共同作為單一項目呈列。

*香港會計準則第27號之修訂—獨立財務報表之權益法*

該修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資入賬時採用權益法。

*香港財務報告準則第9號(二零一四年)—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。

#### 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。

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。本公司董事預期該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表構成任何重大影響。

#### (c) 新公司條例有關編製財務報表之規定

香港法例第622章新公司條例有關編製財務報表之規定將於二零一四年三月三日或以後開始之首個財政年度(即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度)開始適用於本公司。

董事認為，香港法例第622章新公司條例對本集團之財務狀況或表現並無影響，惟對編製綜合財務報表及其中所作披露造成影響。

### 3. 收益

年內，來自本集團主營業務及已確認之收益(即本集團之營業額)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
髮型設計	16,319	14,718
經紀佣金及佣金收入	2,647	2,715
借貸及股票經紀之利息收入	2,231	2,638
來自投資物業之租金總收入	10,918	10,650
	<u>32,115</u>	<u>30,721</u>

### 4. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行利息收入	6,376	2,889
來自上市投資之股息收入	1,040	932
雜項收入	93	41
	<u>7,509</u>	<u>3,862</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四個經營分部。

- 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
- 股票經紀 – 在香港提供股票經紀服務
- 物業投資 – 投資位於澳門及香港之商業及住宅物業以獲取租金收入潛力及資本增值

\* 由「健康及美容服務」更名為「髮型設計」。



## 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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
髮型設計	<b>16,319</b>	14,718	<b>1,537</b>	1,421
借貸	<b>1,728</b>	1,865	<b>1,213</b>	1,416
股票經紀	<b>3,150</b>	3,488	<b>247</b>	615
物業投資	<b>10,918</b>	10,650	<b>21,604</b>	18,595
	<b><u>32,115</u></b>	<b><u>30,721</u></b>	<b><u>24,601</u></b>	22,047
未分配其他收入			<b>3,554</b>	2,060
匯兌(虧損)/收益淨額			<b>(5,119)</b>	2,481
財務工具之公平值收益			<b>834</b>	307
公司員工成本			<b>(4,366)</b>	(3,765)
其他公司及未分配開支			<b>(4,143)</b>	(5,520)
除所得稅前溢利			<b><u>15,361</u></b>	<b><u>17,610</u></b>

上述已呈報之收益指來自於外部客戶之收益。

分部溢利指各分部賺取之溢利，並無計及中央行政成本。分部業績不包括若干利息收入、股息收入、匯兌虧損/收益及按組合基準管理之資產產生之金融工具公平值收益。分部業績亦不包括公司員工成本及公司開支。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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
<b>分部資產</b>		
髮型設計	3,160	2,327
借貸	32,971	45,097
股票經紀	27,452	23,980
物業投資	<u>322,406</u>	<u>296,562</u>
分部資產總額	<b>385,989</b>	367,966
可供出售之財務資產	20,924	20,540
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	5,693	5,013
已抵押銀行存款	121,212	121,131
短期銀行存款	133,991	49,435
其他公司及未分配資產	<u>7,181</u>	<u>58,315</u>
合併資產總額	<b><u>674,990</u></b>	<u>622,400</u>
<b>分部負債</b>		
髮型設計	1,461	1,258
借貸	82	88
股票經紀	9,279	3,942
物業投資	<u>62,426</u>	<u>62,475</u>
分部負債總額	<b>73,248</b>	67,763
遞延稅項負債	3,001	2,749
銀行借貸	198,000	169,000
其他公司及未分配負債	<u>1,456</u>	<u>967</u>
合併負債總額	<b><u>275,705</u></b>	<u>240,479</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(公司資產及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，以及按組合基準管理之若干短期銀行存款及已抵押銀行存款除外)；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銀行借貸及公司負債除外)。

## 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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	-	-	-	-	-	-	5	289	127	130
借貸	1,728	1,865	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀	503	773	-	-	-	-	38	49	41	54
物業投資	3,872	272	30,200	23,500	1,278	1,249	16	12	530	670
	6,103	2,910	30,200	23,500	1,278	1,249	59	350	698	854
未分配	2,504	2,617	-	-	3,589	1,043	117	1,132	399	347
總計	8,607	5,527	30,200	23,500	4,867	2,292	176	1,482	1,097	1,201

## 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	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	255,581	228,137	29,705	28,237
澳門	61,509	59,675	2,410	2,484
	317,090	287,812	32,115	30,721

## 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6,900,000元(二零一三年：港幣6,900,000元)，相當於本集團收益21.5%(二零一三年：22.5%)。

## 6. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資租約利息開支	15	15
須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	3,880	-
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	972	2,277
	<u>4,867</u>	<u>2,292</u>

有關分析列示銀行借貸之融資成本，包括根據貸款協議所載之計劃償還日期載有按要求償還條款之定期貸款。截至二零一四年十二月三十一日止年度，載有按要求償還條款之銀行借貸之利息為港幣4,825,000元(二零一三年：港幣2,081,000元)。

## 7. 除所得稅前溢利

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除/(計入)下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項攤銷	123	121
核數師酬金	617	615
物業、廠房及設備折舊	974	1,080
僱員福利開支	25,053	22,068
出售物業、廠房及設備之虧損	1	16
應收貸款之減值撥備	6	-
已收/應收投資物業租金減直接支出港幣650,000元 (二零一三年：港幣446,000元)	(10,268)	(10,204)
下列各項之經營租約開支：		
—樓宇	3,414	3,391
—汽車	606	606
匯兌虧損/(收益)淨額	<u>5,119</u>	<u>(2,481)</u>

## 8. 所得稅開支

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
稅項支出包括：		
即期稅項—香港利得稅	—	—
遞延稅項	<u>252</u>	<u>672</u>
	<u>252</u>	<u>672</u>

截至二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止年度，由於相關集團實體並無於香港產生任何應課稅溢利，或以未動用結轉稅項虧損抵銷本年度於香港之應課稅溢利，故並無於財務報表計提香港利得稅撥備。

根據澳門稅務規則及規例，於澳門之附屬公司須按12%（二零一三年：12%）之稅率繳納澳門利得稅。

所得稅開支與會計溢利按適用稅率之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>15,361</u>	<u>17,610</u>
以香港法定稅率16.5%（二零一三年：16.5%）計算之稅項	2,535	2,906
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(94)	(252)
不可扣減開支之稅務影響	3,016	2,222
非應課稅收入之稅務影響	(6,178)	(3,923)
本年度動用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(589)	(561)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	1,844	564
其他	<u>(282)</u>	<u>(284)</u>
所得稅開支	<u>252</u>	<u>672</u>

## 9. 股息

董事並不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一三年：無）。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司之擁有人應佔溢利港幣14,489,000元(二零一三年：港幣16,398,000元)及年內已發行之303,626,000股(二零一三年：297,897,000股)普通股之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司之擁有人應佔溢利港幣14,489,000元(二零一三年：港幣16,398,000元)及就所有具攤薄潛在普通股之影響作出調整後之年內發行在外為數309,896,000股(二零一三年：300,974,000股)普通股之加權平均數計算。於計算每股攤薄盈利所採用之普通股加權平均數乃根據年內已發行之303,626,000股(二零一三年：297,897,000股)普通股之加權平均數加猶如本公司之所有尚未行使購股權已獲行使而視為將無償發行之6,270,000股(二零一三年：3,077,000股)普通股之加權平均數計算。

## 11. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業應收賬款	10,208	9,753
減：減值撥備	(281)	(281)
營業應收賬款淨值	9,927	9,472
其他應收賬款及按金	4,431	4,222
	<u>14,358</u>	<u>13,694</u>

於報告日期，本集團之營業應收賬款主要為本集團股票經紀業務之相關應收賬款餘額。本集團給予截至各相關交易結算日期為止之信貸期(通常為各交易日期後兩個營業日)，惟應收孖展客戶款項須應要求時償還。

於報告日期，營業應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須應要求時償還－應收孖展款項*	<b>7,254</b>	3,885
0至30日	<b>2,446</b>	4,914
31至60日	<b>42</b>	220
61至90日	<b>-</b>	129
90日以上	<b>185</b>	324
	<b><u>9,927</u></b>	<b><u>9,472</u></b>

\* 本集團持有客戶之若干上市股本證券以作為此等營業應收賬款之抵押品。

## 12. 營業應付賬款

於報告日期，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按要求償還－由客戶存放之資金之信託銀行結餘	<b>5,919</b>	2,235
0至30日	<b>3,026</b>	1,481
31至60日	<b>41</b>	65
	<b><u>8,986</u></b>	<b><u>3,781</u></b>

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 整體表現

儘管面對利率可能上升、中東及烏克蘭地緣政治緊張局勢及西非疫症漫延風險等各種不確定因素，隨著美國帶領改善經濟及就業情況，二零一四年全球經濟以審慎步伐復甦。然而，由於美國撤回量化寬鬆貨幣政策，預期美國將會加息，導致年內市場波動。香港經濟大致與外圍經濟環境相同，但由於內地人的購買力下降，加上中國內地持續落實反貪措施，對香港零售銷售及租賃市場造成不利影響。

於回顧年內，本集團達致純利約港幣15,109,000元，較去年純利港幣16,938,000元減少約10.8%。盈利減少主要由於人民幣銀行存款之未實現匯兌虧損及員工成本加重。年內投資物業之公平值增益約達港幣30,200,000元，一如上年繼續為本集團純利的主要貢獻來源。

本集團於二零一四年之收益約達港幣32,115,000元，較二零一三年增加約4.5%，而毛利增加2.6%至港幣22,805,000元。高收益人民幣銀行存款的銀行存款利息收入增加及證券投資的股息收入增加，令其他收入增加94.4%至港幣7,509,000元。年內行政開支增加37%至港幣41,120,000元，增加主要由於年內產生人民幣銀行存款未實現匯兌虧損港幣5,119,000元，反之去年人民幣銀行存款則有匯兌收益港幣2,481,000元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產淨值約達港幣399,285,000元，每股資產淨值約為港幣1.30元。本集團總資產及總負債分別約為港幣674,990,000元及港幣275,705,000元。



## 物業投資業務

雖然物業投資市場於二零一四年的投資額增加18%，本集團並無進行收購或出售。由於市場氣氛轉好加上市場供應仍然有限，所有物業分部的資產價值均有溫和增長。本集團投資物業之公平值於年內增加港幣30,200,000元，較去年增長29%。與投資之租金收入總額及成本相比，投資物業租賃所得回報約為6.2%。

本集團對澳門經濟前景感樂觀，因為多個現有大型基建投資項目及旅遊相關發展項目於未來數年將繼續穩步支持經濟。物業價格仍然站穩，兼展露上升勢頭。本集團之物業組合年內錄得租金收入港幣2,410,000元，平均收益率約為5.7%。於年末，本集團零售店出租予一名新租戶，新增巨額租金收入來源，其將反映於二零一五年的賬目。

本集團在香港的投資物業組合包括一座位於上環之精品酒店以及位於太古城之若干住宅單位。本集團於二零一四年收取租金收入約港幣8,508,000元，投資收益率約6.3%。於回顧年內，位於上環精品酒店地面層之零售舖位的新租約帶來正面租金收入，加上太古城住宅物業高入住率，令經常性收入增加。

## 髮型設計業務

二零一四年，髮型設計分部繼續為本集團貢獻穩定而健康之回報。於回顧年內，該分部營業額達港幣16,319,000元，較二零一三年增長10.9%，分部溢利則由港幣1,421,000元增長8.2%至約港幣1,537,000元。分部溢利增加主要由於新招聘帶來收益升幅，同時致力控制固定成本維持低水平。

## 其他業務分部

由於證券市場於回顧年內仍然面對波動市況，證券經紀務分部營業額較去年減少9.7%至港幣3,150,000元。分部溢利下跌59.8%至港幣247,000元，而收益減少約港幣338,000元及行政費用上升約港幣59,000元。

借貸業務繼續錄得正面的業績，營業額較去年減少7.3%至港幣1,728,000元。分部溢利由二零一三年的港幣1,416,000元減少14.3%至港幣1,213,000元，主要由於舊有貸款到期令利息收入下跌及員工成本增加。預料該分部業務於來年可維持穩定，並且管理層會採取一向行之有效更謹慎的放貸政策。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務實力

於二零一四年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)合共港幣278,474,000元，及流動資產淨值為港幣34,562,000元。本集團於二零一四年十二月三十一日之流動比率(以流動資產對流動負債計算)約為1.13(二零一三年十二月三十一日：1.32)。於二零一四年，本集團之營運資金情況保持穩健。

本集團之銷售及採購主要以港幣計值。董事認為本集團所面對之匯率波動風險有限。

年內，本集團之投資物業、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249,481,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一四年十二月三十一日，本公司及本集團均無重大或然負債(二零一三年十二月三十一日：無)。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一三年十二月三十一日：無)。

### II. 本集團資本架構

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣399,285,000元，定息債務為港幣211,000元，浮息債務及免息債務分別為港幣249,481,000元及港幣26,013,000元，佔本集團總股本權益百分比分別為0.05%、62.48%以及6.51%。於二零一四年十二月三十一日，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0.02%(二零一三年十二月三十一日：0.06%)。

### III. 僱傭資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有員工總數約為39名(二零一三年：39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。截至二零一四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9,344,000元(二零一三年：港幣8,817,000元)。

### IV. 末期股息

董事不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一三年：無)。

### V. 前景

來年，隨著美國經濟持續變好，即使其他主要經濟體(包括中國內地)增速放緩，預期全球經濟將穩步增長。日後將會面對重大不確定因素，其中美國可能加息預期變換無常，以及各經濟體貨幣的競爭性貶值均令全球金融市場出現重大波動。儘管如此，各大經濟體如歐元區、日本及中國內地等採納寬鬆貨幣政策，從而減低全球經濟衰退的風險。作為國際金融中心，香港也避不開全球各大經濟體所面對的種種挑戰。

鑑於政府近期實施監管措施，收緊物業借貸，預期一手市場物業銷售將有所下跌，但由於需求持續同時短期供應不足，加上低息環境，物業價格會輕微下調，惟投資開支變得疲弱，投資者態度轉趨審慎。展望將來，本集團將繼續謹慎物色新商機，尤其是有關香港及澳門物業投資核心業務的商機，務求取得中長期可持續增長，為股東創造最大價值。我們深信，憑藉管理層的豐富經驗及竭誠投入，全力以赴追求卓越，本集團來年將再創增長。

## 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，以符合利益相關者不斷提高的期望，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。

於二零一四年內，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。

企業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監控及財務報告事宜，以及審閱截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合業績。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之職務範圍

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截至二零一四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈內所載之數字，與載列於本集團本年度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。

承董事會命  
世紀建業(集團)有限公司  
執行董事  
朱明德

香港，二零一五年三月三十一日

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，即黃德明先生、許人傑先生及區志偉先生。