

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)

**截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一五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**

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	<b>28,079</b>	30,908
收益成本		<b>(9,131)</b>	(9,399)
毛利		<b>18,948</b>	21,509
其他收入	4	<b>9,189</b>	9,860
按公平值列賬及於損益賬中處理之 財務資產之公平值虧損		<b>(2)</b>	(530)
投資物業之公平值收益		<b>2,809</b>	3,500
行政開支		<b>(51,972)</b>	(47,661)
融資成本	6	<b>(4,943)</b>	(4,925)
除所得稅前虧損	7	<b>(25,971)</b>	(18,247)
所得稅抵免/(開支)	8	<b>738</b>	(405)
持續經營業務之本年度虧損		<b>(25,233)</b>	(18,652)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務之本年度溢利	9	<b>5,970</b>	209
本年度虧損		<b>(19,263)</b>	(18,443)

\* 僅供識別

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
其他全面收入		
期後將可能會重新分類至損益之項目		
重估可供出售財務資產	<u>604</u>	<u>(2,939)</u>
本年度其他全面收入	<u>604</u>	<u>(2,939)</u>
本年度全面收入總額	<u>(18,659)</u>	<u>(21,382)</u>
以下各項應佔本年度(虧損)/溢利：		
本公司擁有人		
— 持續經營業務	(25,587)	(19,341)
— 已終止經營業務	<u>5,970</u>	<u>209</u>
	<u>(19,617)</u>	<u>(19,132)</u>
非控股權益	<u>354</u>	<u>689</u>
	<u>(19,263)</u>	<u>(18,443)</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	(19,013)	(22,071)
非控股權益	<u>354</u>	<u>689</u>
	<u>(18,659)</u>	<u>(21,382)</u>
	港仙	港仙
每股基本及攤薄虧損	11	
持續及已終止經營業務	(6.33)	(6.23)
持續經營業務	<u>(8.26)</u>	<u>(6.30)</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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		3,571	3,169
投資物業		319,200	313,400
預付土地租賃款項		3,577	3,700
可供出售之財務資產		18,733	18,129
應收貸款		9,200	36,987
		<u>354,281</u>	<u>375,385</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		51	53
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		4,796	4,896
營業及其他應收賬款及預付款項	12	5,461	13,717
應收貸款		27,706	1,943
代客戶持有之信託銀行結餘		—	11,318
已抵押銀行存款		115,330	118,736
現金及銀行結餘		117,768	131,977
		<u>271,235</u>	<u>282,763</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	13	84	14,025
其他應付賬款及應計款項		13,267	11,746
融資租約承擔		288	203
銀行借貸(有抵押)		245,219	247,351
應付稅項		230	103
		<u>259,088</u>	<u>273,428</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>12,147</u>	<u>9,335</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>366,428</u>	<u>384,720</u>

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
融資租約承擔	692	338
遞延稅項負債	<u>2,438</u>	<u>3,303</u>
	<u>3,130</u>	<u>3,641</u>
<b>資產淨額</b>	<b><u>363,298</u></b>	<b><u>381,079</u></b>
<b>權益</b>		
股本	61,941	61,941
儲備	<u>297,282</u>	<u>315,325</u>
本公司擁有人應佔權益	359,223	377,266
非控股權益	<u>4,075</u>	<u>3,813</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>363,298</u></b>	<b><u>381,079</u></b>

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) 新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一六年一月一日起生效

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二零一六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(修訂本)	二零一二至二零一四年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法

#### *香港會計準則第1號之修訂—披露計劃*

該修訂之設計旨在鼓勵實體於應用香港會計準則第1號，考慮其財務報表之佈局及內容時，使用判斷。

採納該修訂並無對本集團之財務報表造成重大影響。

#### *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。根據香港會計準則第8號，該修訂獲追溯應用。

採納該修訂並無對此等財務報表造成影響，因為本公司並無選擇在其獨立財務報表採用權益法。

(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7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號之修訂	客戶合同收益(香港財務報告準則第15號之澄清) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或以後開始之年度期間生效

*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。

*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。

*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*

該等修訂本規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之支付計量的會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份為基礎之支付交易；以及交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之支付條款及條件的修訂。

## 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。

## 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。

### 香港財務報告準則第15號之修訂－客戶合同收益(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。

### 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。

本公司董事預期所有頒佈準則將於本集團就頒佈準則生效日期後開始之首個期間之會計政策中採納。本公司董事目前正在評估上述新訂或經修訂準則可能對本集團於首年應用之業績及財務狀況之影響。本集團尚未能夠說明該等新頒佈準則會否導致本集團之會計政策或財務報表出現重大變化。其他已頒佈但未生效之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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
提供髮型設計服務	17,239	17,797
借貸之利息收入	1,585	1,551
來自投資物業之租金總收入	9,255	11,560
	<u>28,079</u>	<u>30,908</u>



#### 4. 其他收入

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行利息收入	8,130	7,600
來自上市投資之股息收入	924	1,054
雜項收入	135	1,206
	<u>9,189</u>	<u>9,860</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。

年內，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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>				
髮型設計	17,239	17,797	1,217	1,787
借貸	1,585	1,551	1,235	39
物業投資	9,255	11,560	(8,927)	(4,705)
<b>已終止經營業務</b>				
股票經紀	378	3,157	5,970	209
	<u>28,457</u>	<u>34,065</u>	(505)	(2,670)
未分配收入			4,687	5,260
匯兌虧損淨額			(14,832)	(10,673)
財務工具之公平值虧損			(2)	(530)
公司員工成本			(5,072)	(4,822)
其他公司開支			(4,277)	(4,603)
除所得稅前虧損			<u>(20,001)</u>	<u>(18,038)</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。分部業績不包括利息收入、股息收入、匯兌虧損及按組合基準管理之資產產生之金融工具公平值變動。分部業績亦不包括公司員工成本及其他公司開支。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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>分部資產</b>		
持續經營業務		
髮型設計	6,061	5,139
借貸	37,114	39,265
物業投資	329,826	324,468
	<u>373,001</u>	<u>368,872</u>
已終止經營業務		
股票經紀	–	31,987
	<u>–</u>	<u>31,987</u>
分部資產總額	373,001	400,859
可供出售之財務資產	18,733	18,129
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	4,796	4,896
已抵押銀行存款	115,330	118,736
短期銀行存款	87,812	107,621
其他公司資產	25,844	7,907
	<u>625,516</u>	<u>658,148</u>
<b>分部負債</b>		
持續經營業務		
髮型設計	2,088	1,813
借貸	73	82
物業投資	57,386	58,086
	<u>59,547</u>	<u>59,981</u>
已終止經營業務		
股票經紀	–	14,299
	<u>–</u>	<u>14,299</u>
分部負債總額	59,547	74,280
遞延稅項負債	2,438	3,303
銀行借貸	198,980	198,000
其他公司負債	1,253	1,486
	<u>262,218</u>	<u>277,069</u>
合併負債總額	262,218	277,069

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(其他公司資產、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及其他公司負債除外)。

#### 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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
		(經重列)						(經重列)		(經重列)
<b>持續經營業務</b>										
髮型設計	-	-	-	-	-	-	277	87	102	122
借貸	1,585	1,551	-	-	-	-	-	-	-	-
物業投資	4,380	3,449	2,809	3,500	1,171	1,198	2,993	3	240	280
<b>已終止經營業務</b>										
股票經紀	75	396	-	-	-	-	-	9	7	35
	6,040	5,396	2,809	3,500	1,171	1,198	3,270	99	349	437
未分配	3,750	4,151	-	-	3,772	3,727	749	540	364	523
<b>總計</b>	<b>9,790</b>	<b>9,547</b>	<b>2,809</b>	<b>3,500</b>	<b>4,943</b>	<b>4,925</b>	<b>4,019</b>	<b>639</b>	<b>713</b>	<b>960</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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港(所在地)	263,828	258,956	24,789	29,439
澳門	62,520	61,313	3,668	4,626
	<u>326,348</u>	<u>320,269</u>	<u>28,457</u>	<u>34,065</u>

來自香港的外部客戶之收益包括由已終止經營的股票經紀所產生的港幣378,000元之收益(二零一五年：港幣3,157,000元)。

### 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3,284,000元(二零一五年：港幣5,175,000元)，相當於本集團收益逾10%。

## 6. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
持續經營業務		
融資租約利息開支	34	30
銀行貸款之利息開支	<u>4,909</u>	<u>4,895</u>
	<u>4,943</u>	<u>4,925</u>

## 7. 除所得稅前虧損

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
除所得稅前虧損已扣除／(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	583	802
核數師酬金	600	570
僱員福利開支	26,403	25,596
應收貸款之減值(撥回)／撥備	(28)	1,000
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣1,326,000元 (二零一五年：港幣646,000元)	(7,929)	(10,914)
下列各項之經營租約開支：		
—樓宇	3,586	3,422
—汽車及設備	468	468
匯兌虧損淨額	<u>14,832</u>	<u>10,673</u>

## 8. 所得稅(抵免)／開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
<b>持續經營業務</b>		
所得稅(抵免)／開支包括：		
即期稅項		
—香港利得稅	148	103
—過往年度超額撥備	(21)	—
	<u>127</u>	<u>103</u>
遞延稅項	<u>(865)</u>	<u>302</u>
	<u>(738)</u>	<u>405</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(二零一五年：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%(二零一五年：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。

構成世紀建業證券已終止經營業務的業績載列如下。就呈列世紀建業證券已終止經營業務而言，截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及相關附註已經重列。

	由二零一六年 一月一日至 三月二十三日 期間 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
收益	378	3,157
提供服務之成本	(54)	(704)
毛利	324	2,453
其他收入	281	30
行政開支	(489)	(2,274)
除所得稅前溢利	116	209
所得稅開支	-	-
期/年內溢利	116	209
出售世紀建業證券之收益	5,854	-
來自己終止經營業務之年內溢利	<u>5,970</u>	<u>209</u>
	由二零一六年 一月一日至 三月二十三日 期間 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
來自己終止經營業務之現金流		
經營業務(所耗)/所得之現金淨額	(1,262)	1,625
投資活動所用現金淨額	-	(9)
融資活動所用現金淨額	-	(104)
現金(流出)/流入淨額	<u>(1,262)</u>	<u>1,512</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
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	<u>36</u>
<b>流動資產</b>	
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	<u>11,326</u>
	<u>22,774</u>
<b>流動負債</b>	
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	<u>45</u>
	<u>5,212</u>
出售資產淨值	<u><u>17,598</u></u>

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
已出售資產淨值	(17,598)
出售之交易開支	<u>(146)</u>
出售之收益	<u><u>5,854</u></u>

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	<u>(11,326)</u>
	<u><u>12,272</u></u>



## 10. 股息

董事並不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

## 11. 每股虧損／盈利

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃根據以下計算：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利		
持續經營業務之虧損	(25,587)	(19,341)
已終止經營業務之溢利	<u>5,970</u>	<u>209</u>
持續及已終止經營業務之虧損	<u>(19,617)</u>	<u>(19,132)</u>
	二零一六年 千股	二零一五年 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>309,706</u>	<u>307,078</u>

為計算每股攤薄虧損／盈利，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截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度的每股基本虧損。

已終止經營業務之每股盈利如下：

	二零一六年 港仙	二零一五年 港仙
基本	1.93	0.07
攤薄(附註)	<u>1.87</u>	<u>0.07</u>

附註：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(二零一五年：港幣209,000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(二零一五年：317,584,000股)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

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
營業應收賬款	1,586	8,367
減：減值撥備	-	(281)
營業應收賬款淨值	1,586	8,086
其他應收賬款及預付款項	3,875	5,631
	<b>5,461</b>	<b>13,717</b>

就股票經紀分部而言，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。就其他業務分部而言，概無授出信貸期。

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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
須應要求時償還—應收孖展款項*	-	6,942
0至30日	1,223	527
31至60日	-	22
61至90日	-	35
90日以上	363	560
	<b>1,586</b>	<b>8,086</b>

\* 於二零一五年十二月三十一日，本集團於股票經紀分部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。

## 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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
按要求償還—由客戶存放之資金之信託銀行結餘	-	11,315
0至30日	46	2,678
31至60日	38	32
	<b>84</b>	<b>14,025</b>

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

#### 整體表現

去年，全球經濟面臨極大的不確定性及不穩定性，原因是一連串政治事件影響全球經濟及地緣政治局勢，當中包括英國脫歐、美國加息以及美國新任總統特朗普的經濟政策和計劃下的不明朗因素。雖然上述種種情況綜合對全球經濟的實際影響仍有待觀望，全球主要經濟體於二零一六年已步步為營，預期來年會繼續審慎行事，因為歐洲即將舉行領導層選舉，加上中東衝突持續，令局勢更加不明朗。

儘管過去三年人民幣持續貶值，中國政府繼續推進及實現穩定而較慢的經濟增長。隨著全球經濟增速減弱自二零零九年來的低位，香港的經濟增長1.9% (二零一五年為2.4%)。受到訪港旅客減少拖累，零售銷售價值(以名義金額計)去年下跌8.1%，而前一年則下跌3.7%。雖然如此，鑑於利好的就業市場及穩定的薪水上漲，本港經濟後勁有力，支持個人消費增長，因而維持穩定經濟。鄰近城市澳門(本集團若干資產所在地)的經濟逆轉，博彩收益總額及樓市均較前年有所改善。

於回顧年內，本集團之純損較去年增加約4.4%，為港幣19,263,000元。純損主要由於人民幣銀行存款之未實現匯兌虧損港幣14,832,000元。

本集團來自持續經營業務之收益由二零一五年港幣30,908,000元減少約9.2%至二零一六年的約港幣28,079,000元，而毛利下跌11.9%至港幣18,948,000元。收益及毛利減少主要由於投資物業的租金收入減少，詳情於下文物業投資業務一節討論。經扣除二零一五年其中一名租戶提早終止租賃時沒收的租賃按金港幣1,050,000元，其他收入減少6.8%至港幣9,189,000元。行政開支增加9.0%至港幣51,972,000元，增加主要由於年內未實現匯兌虧損由二零一五年港幣10,673,000元增加39.0%至港幣14,832,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之資產淨值約達港幣363,298,000元，每股資產淨值約為港幣1.17元。本集團於二零一六年十二月三十一日之總資產及總負債分別約為港幣625,516,000元及港幣262,218,000元。

### 物業投資業務

踏入二零一六年，香港商舖因訪港旅客減少及內地消費者行為的結構性轉變令零售轉弱而遭受重創，而住宅分部則由於預期加息而面臨下行壓力。然而，隨著實質本地生產總值增長，本地消費及投資穩健，樓市(尤其是住宅分部)氣氛轉佳，香港經濟於下半年漸見起色，穩步增長。為應對物業交投活躍及價格持續上升，政府於二零一六年十一月實施新印花稅政策，以打擊投機活動。雖然樓價升勢持續，但有關新印花稅措施似乎已令到成交量即時降溫。

於二零一六年，本集團並無進行任何收購或出售。資產值與二零一五年大致維持相同水平，因年內投資物業公平值僅增加港幣2,809,000元，較對上一年之公平值收益少19.7%。總金收入總額則減少約19.9%至港幣9,255,000元。將租金收入總額與投資成本對比，租賃投資物業之回報率約為5.1%。

來自澳門物業之租金收入減少約20.7%，至港幣3,668,000元，將租金收入總額與投資成本對比，平均收益率約為8.7%。減少之原因為自二零一五年七月有關租約提早終止後，在澳門經濟放緩的環境下，新店舖租金顯著減少。

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，減少約19.4%至約港幣5,587,000元，投資收益率約4.0%。導致減少的部分原因為精品酒店的上一份租約於二零一五年九月三十日屆滿後，在酒店物業內進行了翻新工程，因而造成逾六個月的較長空置期。新租約其後於二零一六年四月中訂立，當時旅遊業正受到區內增長水平低於正常、本港貨幣強勢及個人旅客訪港「一周一行」的影響而處於低迷狀況，故新租戶要求我們大幅削減租金。

## 髮型設計業務

於二零一六年，髮型設計業務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17,239,000元，較二零一五年減少3.1%，而分部溢利則由港幣1,787,000元減少31.9%至約港幣1,217,000元。分部溢利減少之主要原因是二零一六年五月重續租約後租金開支有所增加，以及員工成本上升。

## 其他業務分部

借貸業務繼續造出正面業績，錄得營業額港幣1,585,000元，較對上一年增加2.2%。摒除於前一年就其中一名借款人之呆賬撥備導致是年開支急升之影響，該分部溢利由二零一五年之港幣39,000元，大幅增長至港幣1,235,000元。

## 已終止經營業務

二零一六年本港股市繼續波動，正如中期報告中提及，於二零一五年十一月，本集團與一名獨立第三方寶利資本有限公司訂立一份有條件買賣協議，出售本公司全資附屬公司世紀建業證券有限公司(現稱「寶利證券有限公司」，從事股票經紀業務)(「出售事項」)。出售事項已於二零一六年三月二十三日完成，並錄得出售收益港幣5,854,000元。

於二零一六年一月一日至二零一六年三月二十三日期間來自己終止經營之股票經紀業務分部的營業額為港幣378,000元，年內溢利(包括出售事項之收益)為港幣5,970,000元。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務實力

於二零一六年十二月三十一日，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233,098,000元，及流動資產淨值為港幣12,147,000元。本集團於二零一六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1.05(二零一五年十二月三十一日：1.03)。本集團於二零一六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。鑑於近期人民幣匯率波動，本集團手頭上的巨額人民幣存款面臨外幣匯率風險。本集團現時並無任何合約以對沖其外幣匯兌風險，但董事認為，長遠而言人民幣匯率將保持穩定。

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245,219,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一六年十二月三十一日，本公司及本集團均無重大或然負債(二零一五年十二月三十一日：無)。於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一五年十二月三十一日：港幣1,605,000元)。

## II. 本集團資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣363,298,000元，定息債務為港幣980,000元，浮息債務及免息債務分別為港幣245,219,000元及港幣16,019,000元，佔本集團總股本權益分別為0.3%、67.5%以及4.4%。於二零一六年十二月三十一日，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0.2%(二零一五年十二月三十一日：0.1%)。

## III. 重大投資、重大收購及出售事項

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除上述出售股票經紀業務除外，本集團概無作出任何重大投資，亦無重大收購及出售附屬公司之事項。

## IV. 僱傭資料

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有員工總數約為35名(二零一五年：43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。截至二零一六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8,836,000元(二零一五年：港幣10,060,000元)。

## V. 末期股息

董事不建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一五年：無)。

## 前景

展望二零一七年，環球經濟將持續受到政治變化和市場的不確定性影響，充滿挑戰。世界政經局面臨多元的變化－英國脫歐與歐盟的談判、新任美國總統推行的政策及歐洲多國即將舉行換屆大選帶來的沖擊尚未可知；美國開始進入加息週期，中國大陸經濟發展放緩以及人民幣的匯率波動，亦為環球市場增添了變數。全球經濟或將停留在低增長的態勢，國際貨幣基金組織最近便調低了對全球經濟的增長預測。在地區層面上，香港和澳門的經濟趨於平穩，整體基調良好，失業率維持在低水平，就業市場狀況理想，普羅大眾的消費意欲漸見回復；旅遊業持續得到改善，到訪港澳的旅客自二零一五年第三季開始下滑後，至去年底初見回升，其中來自內地的旅客跌勢呈回穩跡象；受惠於國家「走出去」、「一帶一路」等的對外發展策略，港澳地區被納入其整體規劃中並給予了優惠待遇，兩地將迎來新的發展機遇。

總體而言，雖然二零一七年環球經濟將是充滿挑戰的一年，但港澳的經濟相信可望於短期內靠穩，並取得溫和回升，新的機遇仍可期盼。本集團對來年的經濟發展抱審慎樂觀的態度，並將堅守一貫的經營策略，以審慎有序的步伐，嚴謹的財務規劃和管理，應對市場的各種轉變與挑戰。我們亦將積極地推動本集團的業務發展，適時地在市場上尋找具發展潛力的投資機會，優化本集團的投資組合，為股東及其它持份者締造最佳的價值。

## 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。

於二零一六年，本集團獲得以下獎項：

#### 香港

- 連續八年獲得香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」，
- 連續兩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，
- 兩年獲強制性公積金計劃管理局嘉許為「積金好僱主」，
- 兩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」

#### 澳門

- 澳門中華總商會青年委員會及澳門中華青年工商聯會頒發的「2015-2016商界展關懷」，以表彰我們過往對社會慈善活動(尤其是對無家可歸兒童)的貢獻

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「環境、社會及管治報告」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。

於二零一六年內，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，以及審閱截至二零一六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二零一六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

本公司將於二零一七年五月二十三日(星期二)至二零一七年五月二十六日(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，必須於二零一七年五月二十二日(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31樓。

## 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，二零一七年三月三十一日

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。