

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)

截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績

中期業績

世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本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

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	10,167	13,293
銷售成本		(4,157)	(8,342)
毛利		6,010	4,951
其他收入		1,734	2,898
出售可供出售財務資產之收益		-	441
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／(虧損)		890	(32)
出售聯營公司之收益		-	142,313
行政開支		(13,659)	(19,971)
融資成本		(288)	(22)
除所得稅前(虧損)／溢利	4	(5,313)	130,578
所得稅開支	5	-	-
期內(虧損)／溢利		(5,313)	130,578
其他全面收入／(虧損)(包括重新分類調整) 可供出售之財務資產		4,731	(2,445)
期內其他全面收入／(虧損) (包括重新分類調整並扣除稅項)		4,731	(2,445)
期內全面(虧損)／收入總額		(582)	128,133

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
本公司擁有人應佔期內 (虧損)／溢利		<u>(5,313)</u>	<u>130,578</u>
本公司擁有人應佔全面 (虧損)／收入總額		<u>(582)</u>	<u>128,133</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	6		
— 基本		<u>(1.79)港仙</u>	<u>43.87港仙</u>
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年六月三十日

	附註	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 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		2,851	2,432
投資物業		12,468	11,923
預付土地租賃款項		36,361	36,186
可供出售之財務資產		17,944	12,652
應收貸款		207	70
		<u>69,831</u>	<u>63,263</u>
流動資產			
存貨		92	143
預付土地租賃款項		1,039	982
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		3,491	3,441
營業及其他應收賬款	7	15,313	15,811
應收貸款之即期部份		21,490	20,243
代客戶持有之信託銀行結存		7,239	18,435
現金及現金等價物		217,250	228,094
		<u>265,914</u>	<u>287,149</u>
流動負債			
營業應付賬款	8	16,672	21,075
其他應付賬款及應計款項		3,108	22,180
融資租約承擔		145	178
銀行借貸(有抵押)		1,344	499
		<u>21,269</u>	<u>43,932</u>
流動資產淨額		<u>244,645</u>	<u>243,217</u>
總資產減流動負債		314,476	306,480

	於二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
融資租約承擔	202	258
銀行借貸(有抵押)	<u>16,096</u>	<u>7,462</u>
	<u>16,298</u>	<u>7,720</u>
資產淨額	<u>298,178</u>	<u>298,760</u>
股本		
本公司股本擁有人應佔股本		
股本	59,534	59,534
儲備	<u>238,644</u>	<u>239,226</u>
股本總額	<u>298,178</u>	<u>298,760</u>

附註

1. 編製基準

本中期財務報告乃根據香港會計師公會（「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。

中期財務報告乃按與截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製，惟如本中期財務報告附註2所披露，本報告亦已採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括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（「詮釋」））。

本中期財務報告未經審核，惟已由本公司之審核委員會審閱。

本中期財務報告並無包括全年財務報表應涵括之所有資料及披露事項，故應與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，該等新訂及經修訂香港財務報告準則與本集團於二零零九年一月一日開始之年度財務期間之財務報表有關並於該期間生效。

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本
香港財務報告準則第8號	經營分部
各種準則	二零零八年香港財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無改變於編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之全年財務報表時所遵循之本集團會計政策。

香港會計準則第1號（二零零七年修訂）－財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號（二零零七年修訂）對初步財務報表之格式和項目標題及該等財務報表內部分項目之呈列作出若干修訂，並要求作出額外披露。本集團資產、負債及收支之計量及確認並無發生變動，但於權益直接確認之部分項目現時於其他全面收入項下確認。香港會計準則第1號對股權持有人變動的呈列及引進「全面收入報表」有所影響。比較數字已獲重列，以符合經修訂準則。

香港財務報告準則第8號－經營分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團已識別及應報告之經營分部。然而，已報告之分類資料現基於定期由主要經營決策者審閱之內部管理報告資料。於過往之年度財務報表內，分部乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質而確定。比較數字已按與新訂準則一致之基準獲重列。

本集團並無提早應用以下已頒佈但仍未生效之新訂或經修訂準則或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號之修訂,作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部分改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納之額外豁免 ⁴
香港會計準則第27號(二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第3號 (二零零八年修訂)	業務合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ³

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 修訂於二零零九年七月一日或二零一零年一月一日(按適用者)或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零九年七月一日或之後之轉讓開始生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 分部資料

採納香港財務報告準則第8號經營分部後,本集團已根據定期呈報予本集團執行董事之內部財務資料識別其經營分部及編製分部資料,本集團執行董事決定本集團各業務組成之資源分配並審閱該等組成之表現。內部呈報予執行董事之業務組成乃根據本集團之主要產品及服務系列而釐定。本集團已識別以下須呈報分部。

旅遊及博彩相關業務	— 在香港提供旅遊代理服務及於澳門從事博彩業務之博彩管理服務
健康及美容服務	— 在香港提供健康及美容服務
借貸	— 在香港提供商業及私人貸款
股票經紀業務	— 在香港提供股票經紀服務
貿易	— 在香港買賣一般商品
投資物業	— 投資商業物業以獲取租金收入及資本增值

根據香港財務報告準則第8號,分部資料之呈報乃以內部管理呈報資料為基準,內部管理呈報資料由執行董事定期檢討。執行董事採用經營溢利之計量方法評估分部損益。本集團根據香港財務報告準則第8號就分部呈報所採用之計量政策與其香港財務報告準則財務報表內所採用者一致,惟於釐定經營分部之經營業績時並無計入若干項目(有關股份支付開支、採用權益法入賬時應佔聯營公司溢利或虧損、融資成本、所得稅及企業收支)。

分部資產包括除金融資產之投資及聯營公司之權益外之所有資產。此外，未直接歸屬於任何經營分部之業務活動之企業資產並不歸類於某一分部，其主要為本集團總部所用。

分部負債不包括未直接歸屬於任何經營分部之業務活動且並不歸類於某一分部之企業負債。

分部間銷售乃按現行市價列賬。

有關本集團之須呈報分部之資料（如向本集團執行董事提供者）載列如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月（未經審核）						
	旅遊及博彩 相關業務 港幣千元	健康及 美容服務 港幣千元	借貸 港幣千元	股票經紀 業務 港幣千元	貿易 港幣千元	投資物業 港幣千元	本集團 港幣千元
收益							
—來自外部客戶	75	7,626	559	1,325	—	819	10,404
—分部間銷售	(66)	—	(167)	(4)	—	—	(237)
須呈報分部收益	<u>9</u>	<u>7,626</u>	<u>392</u>	<u>1,321</u>	<u>—</u>	<u>819</u>	<u>10,167</u>
須呈報分部業績	<u>(2,278)</u>	<u>540</u>	<u>245</u>	<u>430</u>	<u>921</u>	<u>(904)</u>	<u>(1,046)</u>
未分配收益／收入							1,448
未分配成本							(5,715)
除所得稅前虧損							<u>(5,313)</u>
分部資產	4,924	2,380	22,121	27,193	3,544	62,127	122,289
未分配資產							<u>213,456</u>
總資產							<u>335,745</u>
分部負債	(139)	(1,539)	(73)	(16,756)	(17)	(17,918)	(36,442)
未分配負債							<u>(1,125)</u>
總負債							<u>(37,567)</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月（未經審核）

	旅遊及博彩 相關業務 港幣千元	健康及 美容服務 港幣千元	借貸 港幣千元	股票經紀 業務 港幣千元	貿易 港幣千元	投資物業 港幣千元	本集團 港幣千元
收益							
—來自外部客戶	4,144	8,253	384	751	10	—	13,542
—分部間銷售	(24)	—	(182)	(43)	—	—	(249)
須呈報分部收益	<u>4,120</u>	<u>8,253</u>	<u>202</u>	<u>708</u>	<u>10</u>	<u>—</u>	<u>13,293</u>
須呈報分部業績	<u>137,762</u>	<u>837</u>	<u>77</u>	<u>(115)</u>	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>138,558</u>
未分配收益／收入							4,207
未分配成本							(12,187)
除所得稅前溢利							<u>130,578</u>
分部資產	11,067	2,966	4,746	11,816	56	—	30,651
未分配資產							<u>317,814</u>
總資產							<u>348,465</u>
分部負債	(1,190)	(1,581)	(70)	(2,328)	(11)	—	(5,180)
未分配負債							<u>(8,169)</u>
總負債							<u>(13,349)</u>

本集團之地區分析如下：

截至二零零九年六月三十日止六個月（未經審核）

	澳門 港幣千元	香港 港幣千元	合計 港幣千元
收益			
—來自外部客戶	819	9,585	10,404
—分部間銷售	—	(237)	(237)
須呈報分部收益	<u>819</u>	<u>9,348</u>	<u>10,167</u>
須呈報分部業績	<u>(2,927)</u>	<u>(2,386)</u>	<u>(5,313)</u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月（未經審核）		
	澳門	香港	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益			
—來自外部客戶	—	13,542	13,542
—分部間銷售	—	(249)	(249)
	<u>—</u>	<u>(249)</u>	<u>(249)</u>
須呈報分部收益	<u>—</u>	<u>13,293</u>	<u>13,293</u>
須呈報分部業績	<u>(2,424)</u>	<u>133,002</u>	<u>130,578</u>

4. 除所得稅前（虧損）／溢利

除所得稅前（虧損）／溢利已（計入）／扣除下列項目後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	（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	270	—
其他融資成本	18	22
	<u>288</u>	<u>22</u>
於損益內確認之融資成本總額	<u>288</u>	<u>22</u>
(b) 其他項目		
利息收入	(1,005)	(1,987)
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／（虧損）	(890)	32
出售可供出售之財務資產之收益	—	(441)
折舊	1,497	706
	<u>1,497</u>	<u>706</u>

5. 所得稅開支

由於本集團截至二零零八年及二零零九年六月三十日止六個月內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。

本集團於二零零八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。

6. 本公司擁有人應佔每股虧損／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司擁有人應佔虧損港幣5,313,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：溢利港幣130,578,000元）及於六個月期內已發行股份297,669,597股（截至二零零八年六月三十日止六個月：297,669,597股）之加權平均數計算。

由於行使購股權之影響具反攤薄性，故並無呈列截至二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利金額。

由於並無任何潛在攤薄股份，故概無呈列截至二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利金額。

7. 營業及其他應收賬款

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款(附註)	13,555	6,222
減：減值撥備	(719)	(719)
營業應收賬款賬面淨值	12,836	5,503
其他應收賬款及按金	2,477	10,308
	<u>15,313</u>	<u>15,811</u>

附註：

本集團於二零零九年六月三十日之營業應收賬款主要呈列有關本集團之股票經紀業務之應收結餘。本集團一般允許交易日後兩個營業日之信貸期支付各項交易款項，惟孖展客戶之應收賬款於要求時償還。

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。於二零零九年六月三十日，營業應收賬款（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即時償還－應收孖展款項	1,259	905
0－30日	6,864	3,197
31－60日	53	753
61－90日	—	24
90日以上	4,660	624
	<u>12,836</u>	<u>5,503</u>

8. 營業應付賬款

於二零零九年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 – 30日	16,636	21,031
31 – 60日	36	44
	<u>16,672</u>	<u>21,075</u>

9. 結算日後事項

於二零零九年八月三日，本集團訂立正式協議收購位於香港上環永樂街第105-107號之物業，總現金代價為港幣100,000,000元。於收購完成後，賣方將租回該物業（惟物業地下的商舖除外），並繼續以精品酒店方式營運，租期為三年，月租港幣350,000元。地下之商舖目前出租，作為咖啡廳經營，租期為三年，月租港幣32,800元。該物業連同商舖租約之利益一併出售。該交易已於本公司於二零零九年八月三十一日舉行之股東特別大會上獲批准並預期將於二零零九年九月三十日或之前完成。

於二零零九年九月十一日，本集團訂立正式協議收購位於香港干諾道中168-200號信德中心西座2210室及2211室之另一投資物業，總現金代價為港幣48,525,000元。該物業將連同該等租約之利益一併購入，月租港幣169,558元。倘股東於股東特別大會上批准，該交易預期將於二零零九年十一月三十日或之前完成。

業務回顧及前景

整體表現

截至二零零九年六月三十日止六個月，集團錄得營業額為港幣10,167,000元，較去年同期下跌23.5%（二零零八年上半年：港幣13,293,000元）。回顧期內之毛利為港幣6,010,000元，較去年同期增長21.4%（二零零八年上半年：港幣4,951,000元）。

集團錄得虧損淨額港幣5,313,000元，而去年同期則錄得純利港幣130,578,000元。去年之巨額溢利乃貢獻自出售一間聯營公司（其為澳門假日酒店（「澳門假日酒店」）及澳門鑽石娛樂場（「澳門鑽石娛樂場」）之實益擁有人）所得收益港幣141,147,000元，以及出售在香港及內地進行電腦軟件開發及硬件貿易之聯營公司部份股份所得溢利港幣1,166,000元所致。撇除出售該等聯營公司所得收益，去年同期錄得虧損淨額港幣11,735,000元及已向員工發放特別花紅，故此今年之虧損淨額大幅下降54%。

博彩及休閒相關業務

該業務分部錄得營業額港幣9,000元，較去年同期下跌99.8%。該業務分部期內錄得虧損港幣2,278,000元，而去年同期則錄得溢利港幣137,762,000元，其中港幣141,147,000元之收益來自出售澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場。撇除該等出售之所得溢利後，該業務分部去年錄得虧損港幣3,385,000元。因此，與去年同期相比，虧損淨額下降32.7%。

自集團於去年初出售其於澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場之權益後，一直繼續物色具有明確投資價值之投資機會。若干項目仍在研究當中，但尚未最終落實。

健康及美容服務業務

二零零九年上半年，健康及美容業務分部錄得營業額及純利分別為港幣7,626,000元及港幣540,000元，分別較二零零八年同期下跌7.6%及35.5%。

激烈的市場競爭導致營業額下降。過往數年來，管理團隊致力於透過有效成本控制，以提升營運效率及將該項業務發展成能為集團帶來穩健收入貢獻之業務。除了佣金支出乃與收入掛鈎外，該項業務大部份其他費用均為固定費用。倘收入下跌，將會給純利帶來重大影響。管理層將會繼續致力改善收入流。

其他業務分部

由於股市於第二季度重拾升軌，故證券經紀業務分部於截至二零零九年首六個月之營業額較去年同期上升86.6%至港幣1,321,000元。該業務分部錄得溢利港幣430,000元，而去年上半年則錄得虧損港幣115,000元。

在借貸分部方面，儘管集團旨在簡化其借貸業務之長期策略維持不變，但仍已安排若干短期貸款，以充分利用過剩現金。此舉令該分部之營業額輕微上升至港幣392,000元，該分部之溢利為港幣245,000元。貿易分部於回顧期內錄得溢利港幣921,000元，而二零零八年同期則錄得些微溢利。此乃主要源自短期證券投資所貢獻之股息收入。

自二零零八年下半年起，本集團增加一個新業務分部—物業投資。該業務分部錄得營業額港幣819,000元，包括來自本集團於去年購入之澳門投資物業（本集團因其租金收入潛力及資本升值而購入）之租金收入。截至二零零九年六月三十日止期間錄得虧損港幣904,000元。

前景

在這次全球金融危機當中，全球主要經濟體系於二零零九年第一季度均經歷長期下跌，其中一些經濟體系已陷入深度衰退。美國之國內生產總值期內之收縮年率為2.5%，而期內季度比率則同比下跌5.7%。雖然美國經濟持續惡化，但隨著美國政府採取經濟刺激計劃及由於美國消費者信心指數從二月之最低25.3續步上升至五月之54.9，而令公眾認為已提早出現經濟回穩跡象，民意輿論出現反彈，對美國經濟局勢表現出審慎樂觀態度。雖然普遍認為美國之國內生產總值於二零零九年將持續下跌，但預期將於二零一零年出現反彈，並適度增長1.4%。

在東半球，中華人民共和國（「中國」）政府已致力於通過實施大規模財政與貨幣刺激方案，以帶動經濟走出經濟衰退之泥沼。中國政府已於二零零八年公佈一項人民幣四萬億元刺激方案以推動國內經濟發展，若干措施現已開始生效，部份經濟領域於二零零九年年中期錄得可觀收益。為了繼續追求8%之國內生產總值（「國內生產總值」）增長率，中國政府預期會繼續積極推動內需及加速其經濟結構重整，最終目標旨在轉變其經濟發展模式。中國政府近期宣佈，其國內生產總值上半年之增幅達7.1%，令中國內地似乎成為全球衰退期間之唯一亮點。憑藉其經濟仍以上述令人振奮之速度增長，中國內地將很可能引領全球擺脫目前經濟危機。

美國及中國內地所出現之事件同時對澳門及香港（集團核心業務所在地）經濟實體產生深遠影響。雖然澳門之國內生產總值於二零零九年第一季度收縮12.9%，但其長期增長前景仍然明朗。上述一連串事件已導致加劇對該市經濟之短期影響；全球信貸危機導致若干個主要賭場之興建暫停；中國政府收緊個人遊計劃之臨時政策以及全球各地爆發人類豬流感導致遊客整體數量大幅下跌。單是內地來港之遊客數量便銳減24.1%。來港遊客數量收縮對該市旅遊及零售行業帶來不利影響。

澳門特別行政區政府經濟財政司司長譚伯源先生多次在公開場合強調，政府為了將全年度國內生產總值之下跌比率限制在單位數以內，已實施旨在創造就業機會之若干刺激措施及計劃。澳門新獲選之候任行政長官崔世安亦於競選期間宣佈若干項針對及重點為了解決（其中包括）經濟復甦及回穩之新措施。彼建議透過規範博彩業之發展步伐及方向來遏制該市博彩業務之過度競爭，以及承諾透過改善營商環境，從而令澳門之經濟基礎多樣化。當地機構揣測（在某種程度上已得以證實），中國政府可能於行政長官選舉後放寬目前個人遊計劃，該揣測已開始促進澳門之旅遊業。該等措施，連同諸如日後興建當地房屋、公共交通輕軌系統以及港珠澳大橋方面之其他財政支出，將預示著澳門經濟之復甦。

於集團出售其於澳門酒店及博彩相關業務之所有權益後，自二零零八年初以來，管理層一直密切關注不斷發展之博彩行業及房地產市場，以尋求投資機會。除集團於二零零八年下半年購入作投資目的之兩項澳門商用物業（由一間零售店舖及多間辦公室物業組成）外，其他投資機會至今尚未在澳門最終落實或付諸實施。然而，儘管全球經濟環境不景氣，惟澳門房地產市場五月份之交易量及交易價值分別達1,168宗及179,000,000美元，分別較二零零九年初增長276%及246%。低利率成本及全球經濟回穩之跡象被認為是數據改善背後之主要因素。在政府為振興當地經濟而提供之強大支援下，連同管理層實施更佳管治措施、改進風險管理及具備更全面之基本房地產知識，所有這些方面給予我們進一步進軍房地產市場之強大平台，從而實現可持續增長及為我們的股東創造價值。

我們將目光返回到香港，儘管其二零零九年之經濟一直持續波動及不明朗，惟因香港政府在中國中央政府之支持下推出一系列措施，以「穩定金融市場、支持企業及創造就業機會」，故集團仍對其日後之經濟發展持審慎樂觀態度。尤其是，中國政府已制定若干措施加速跨境基建項目，以鼓勵企業利用香港作為金融服務平台及進一步促進個人遊計劃。截至二零零九年第二季度，當全球經濟低迷適當緩和時，香港經濟已緩慢地走出了經濟衰退，並錄得令人驚奇之強勁增長。

隨著經濟回穩為香港之未來奠定了良好基礎，不僅資本市場近期回升，而且房地產市場亦重拾其價格上漲之動力。市場流動資金過剩及銀行借貸利率較低已促進香港資產相當快速地復甦。管理層推測，隨著經濟之逐漸復甦，香港之房地產價格將進一步上漲，此為進一步收購物業作投資用途之適當時機。集團於近期訂立若干協議以購入一幢訂有租回安排及用作精品酒店及辦公室物業用途之樓宇，該等物業均位於可通過完善交通網絡便於到達之上環區。收購事項將提供資本增值潛力及為集團帶來穩定租金收入。我們堅信，隨著所有積極之假設獲得實現，房地產市場未來仍將穩健，必將提升集團之新投資價值。秉承多樣化投資策略，集團將於本年度餘下時間繼續在澳門及香港房地產市場以及博彩及休閒相關業務領域積極物色投資機會。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣217,250,000元，流動資產淨值為港幣244,645,000元。本集團於二零零九年六月三十日按流動資產與流動負債之比例而計算之流動比率約為12.5（二零零八年十二月三十一日：6.5）。於回顧期內，本集團可維持穩健的營運資金狀況。

本集團之買賣主要是以港幣列值，董事認為本集團所面對之匯率波動風險甚微。

於回顧期間，本集團將投資物業按予兩家銀行，作為約港幣17,440,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，利率為浮動利率。於二零零九年六月三十日，本公司及本集團概無任何重大或然負債（二零零八年十二月三十一日：無）。於二零零九年六月三十日，本集團並無任何重大資本承擔（二零零八年十二月三十一日：無）。

本集團的資本結構

於回顧期間，本集團總權益為港幣298,178,000元，固定利率負債為港幣347,000元，浮動利率負債為港幣17,440,000元，免息負債為港幣19,780,000元，分別佔本集團股本總額的0.1%、5.8%及6.6%。本集團於二零零九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計算）約為5.5%（二零零八年十二月三十一日：2.6%）。

結算日後事項

於二零零九年八月三日，本集團收購一項投資物業，其位於香港上環永樂街105至107號，總現金代價為港幣100,000,000元。收購事項預期於二零零九年九月三十日完成，賣方將租回該物業及繼續以精品酒店方式營運，租期為三年。

該交易表明，繼去年於澳門收購兩宗商用物業後，集團開始進軍香港房地產市場，從而為股東帶來最大回報，並進一步分散集團的業務風險。收購事項將提供資本增值潛力及為集團帶來穩定租金收入。

於二零零九年九月十一日，本集團收購另一投資物業，其位於香港干諾道中168-200號信德中心西幢2210室及2211室，總現金代價為港幣48,525,000元。該物業將連同該等租約之利益一併購入，可產生合理的投資回報。鑑於香港商務中心的黃金地段中區之商用物業供應稀少，管理層認為，該物業對本集團而言是一項頗有價值的投資。本公司股東之股東特別大會將隨即召開以批准該交易，而一旦批准，預計於二零零九年十一月三十日或之前完成。

中期股息

董事並不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息。

僱員及酬金政策

於期末，本集團共聘用64名員工（二零零八年六月三十日：66名），員工成本（不包括董事酬金）約港幣4,500,000元（二零零八年六月三十日：4,800,000元）。

目前提供之僱員薪酬組合（包括強積金及醫療福利）在市場上具有競爭力。僱員薪酬由高級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。

購買、出售或贖回上市證券

本公司於期內並無贖回本身任何股份。本公司及其各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

除以下所述之偏離者外，本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零零九年六月三十日止六個月內任何時間，未有遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）。

守則A.2.1條

於二零零九年六月三十日，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

審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零零九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所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零零九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，二零零九年九月十二日

於本公佈刊發日期，董事會包括七名董事，其中四名為執行董事，即曾昭武先生（曾昭婉女士為其替任董事）、曾昭政先生、朱明德女士及吳斌全先生；以及三名獨立非執行董事，即許人傑先生、黃德明先生及鄧文政先生。