

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)

截至二零一零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」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零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

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
收益及營業額	3	13,918	10,167
銷售成本		(4,733)	(4,157)
毛利		9,185	6,010
其他收入		703	1,734
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)/收益		(415)	890
行政開支		(11,800)	(13,659)
融資成本		(837)	(288)
投資物業公平值之變動		19,700	—
除所得稅前溢利/(虧損)	4	16,536	(5,313)
所得稅開支	5	(3,250)	—
本公司擁有人應佔期內溢利/(虧損)		13,286	(5,313)

* 僅供識別

簡明綜合全面收入報表(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
其他全面(虧損)/收入 (包括重新分類調整)		
可供出售之財務資產	<u>(2,196)</u>	<u>4,731</u>
期內其他全面(虧損)/收入 (包括重新分類調整並扣除稅項)	<u>(2,196)</u>	<u>4,731</u>
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	<u>11,090</u>	<u>(582)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損)	6	
— 基本	<u>4.46港仙</u>	<u>(1.79)港仙</u>
— 攤薄	<u>4.33港仙</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年六月三十日

		於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	5,837	6,234
投資物業	9	218,400	198,700
預付土地租賃款項	10	6,403	6,494
可供出售之財務資產	11	19,362	21,223
應收貸款	12	182	229
		<u>250,184</u>	<u>232,880</u>
流動資產			
存貨		81	99
預付土地租賃款項	10	180	180
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		4,713	5,043
營業及其他應收賬款	13	11,312	15,282
應收貸款之即期部份	12	41,097	30,594
代客戶持有之信託銀行結存		693	917
現金及現金等價物	14	110,003	126,558
		<u>168,079</u>	<u>178,673</u>
流動負債			
營業應付賬款	15	4,277	8,469
其他應付賬款及應計款項		6,354	6,903
融資租約承擔		101	105
銀行借貸(有抵押)		5,717	5,705
		<u>16,449</u>	<u>21,182</u>
流動資產淨額		<u>151,630</u>	<u>157,491</u>
總資產減流動負債		401,814	390,371

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年六月三十日

	於二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
銀行借貸(有抵押)	86,463	89,309
融資租約承擔	101	152
遞延稅項負債	4,288	1,038
	<u>90,852</u>	<u>90,499</u>
資產淨額	<u>310,962</u>	<u>299,872</u>
股本		
本公司股本擁有人應佔股本		
股本	59,534	59,534
儲備	251,428	240,338
股本總額	<u>310,962</u>	<u>299,872</u>

中期財務報告附註

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二零零九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，故應與本集團截至二零零九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（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二零一零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。

香港財務報告準則（修訂）	就改進二零零八年頒佈之香港財務報告準則修訂香港財務報告準則第5號
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納者的額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團之現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業務或財務狀況並沒有重大影響。

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。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂)	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者就香港財務報告準則第7號披露的比較資料 所獲有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂)	最低資金規定的預付款項 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用情況)或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分部資料

有關本集團之可呈報分部之分部資料呈列如下。上一期間已報告金額已重列以符合香港財務報告準則第8號之規定。

分部收益及業績

按可呈報分部劃分本集團之收益及營業額以及業績之分析如下：

	分部收益及營業額		分部溢利/(虧損)	
	截至六月三十日止六個月			
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
旅遊及博彩相關業務	2	9	(2,057)	(2,278)
健康及美容服務	7,968	7,626	953	540
借貸	729	392	620	245
股票經紀業務	1,180	1,321	201	430
貿易	—	—	(367)	921
投資物業	4,039	819	20,413	(904)
	13,918	10,167	19,763	(1,046)
未分配其他收入			308	1,448
未分配公司開支			(3,535)	(5,715)
除所得稅前溢利/(虧損)			16,536	(5,313)

上述已呈列報告收益均來自於外部客戶。

3. 分部資料(續)

分部溢利／(虧損)指各分部賺取之溢利／(蒙受之虧損)，並無計及中央行政成本、其他收入、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)及所得稅開支之分配。此乃向主要經營決策者呈報之方法，旨在釐定資源分配以及評估分部表現。

分部資產及負債

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產		
旅遊及博彩相關業務	1,134	2,885
健康及美容服務	2,326	2,698
借貸	41,553	31,209
股票經紀業務	14,948	19,131
貿易	5,004	116
投資物業	260,624	222,840
分部資產總額	325,589	278,879
可供出售之財務資產	19,362	21,223
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產 未分配	4,713	5,043
	68,599	106,408
合併資產	<u>418,263</u>	<u>411,553</u>
分部負債		
旅遊及博彩相關業務	(107)	(403)
健康及美容服務	(1,409)	(1,802)
借貸	(114)	(76)
股票經紀業務	(4,364)	(8,620)
貿易	(156)	(11)
投資物業	(96,689)	(98,033)
分部負債總額	(102,839)	(108,945)
遞延稅項負債	(4,288)	(1,038)
未分配	(174)	(1,698)
合併負債	<u>(107,301)</u>	<u>(111,681)</u>

3. 分部資料(續)

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及公司資產除外)；及
- 所有負債均分配至可呈報分部(遞延稅項負債及公司負債除外)。

其他分部資料

	投資物業之公平值變動		融資成本		非流動資產之添置		折舊及攤銷	
	截至六月三十日止六個月							
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	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
旅遊及博彩相關業務	-	-	(1)	(4)	53	4	(174)	(171)
健康及美容服務	-	-	-	-	245	-	(242)	(274)
借貸	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀業務	-	-	-	-	3	3	(8)	(11)
貿易	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業	19,700	-	(827)	(270)	4	2,670	(264)	(687)
	19,700	-	(828)	(274)	305	2,677	(688)	(1,143)
未分配	-	-	(9)	(14)	3	26	(107)	(354)
總計	19,700	-	(837)	(288)	308	2,703	(795)	(1,497)

地區資料

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。

以下為非流動資產之賬面值及來自外部客戶之收入之分析(按地區位置分析)。

3. 分部資料 (續)

	非流動資產		來自外部客戶之收益	
	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十日 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港 (所在地)	360,093	352,213	13,193	9,348
澳門	58,170	59,340	725	819
	418,263	411,553	13,918	10,617

4. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(虧損)已(計入)／扣除下列項目後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
(a) 融資成本		
借貸利息	827	270
其他融資成本	10	18
於損益內確認之融資成本總額	837	288
(b) 其他項目		
利息收入	(166)	(1,005)
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／(收益)	415	(890)
折舊	795	1,497

5. 所得稅開支

由於本集團截至二零零九年及二零一零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。

本集團於二零零九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。

5. 所得稅開支(續)

港幣3,250,000元關於投資物業公平值變動之遞延稅項於期內簡明綜合全面收入報表內確認(截至二零零九年六月三十日止六個月:無)。

6. 本公司擁有人應佔每股盈利/(虧損)

期內本公司擁有人應佔每股基本盈利/(虧損)乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣13,286,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月:虧損港幣5,313,000元)及於六個月期內已發行股份297,669,597股(截至二零零九年六月三十日止六個月:297,669,597股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣13,286,000元及於六個月期內經調整本公司認股權計劃下所有可能攤薄普通股之影響後之已發行股份306,668,553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。

7. 營業及其他應收賬款

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款(附註)	8,569	12,606
減:減值撥備	(373)	(373)
營業應收賬款賬面淨值	8,196	12,233
其他應收賬款及按金	3,116	3,049
	<u>11,312</u>	<u>15,282</u>

附註:

本集團於二零一零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。

7. 營業及其他應收賬款(續)

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。於二零一零年六月三十日，營業應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即時償還－應收孖展款項	1,808	2,589
0-30日	4,484	7,582
31-60日	150	1,036
61-90日	630	75
90日以上	1,124	951
	<u>8,196</u>	<u>12,233</u>

8. 營業應付賬款

於二零一零年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	4,237	8,420
31-60日	40	49
	<u>4,277</u>	<u>8,469</u>

9. 結算日後事項

於二零一零年七月二十八日，本集團訂立買賣協議，買入位於太古城(為鯽魚涌藍籌私人屋苑)的住宅物業，總代價為港幣5,260,000元。於二零一零年八月十日，本集團訂立買賣協議，再次買入另一同樣位於太古城的住宅物業，總代價為港幣6,530,000元。二零一零年八月二十三日，本集團訂立一項臨時買賣協議，買入另一位於太古城的住宅物業，代價為港幣8,650,000元。

業務回顧及前景

整體表現

截至二零一零年六月三十日止六個月，集團錄得營業額為港幣13,918,000元，較去年同期上升36.9%（二零零九年上半年：港幣10,167,000元）。回顧期內之毛利為港幣9,185,000元，較去年同期增長52.8%（二零零九年上半年：港幣6,010,000元）。

集團錄得純利港幣13,286,000元，而去年同期則錄得虧損淨額港幣5,313,000元。今年溢利乃由於重估投資物業之收益港幣19,700,000元，撇除此收益及其引致的所得稅開支集團則錄得港幣3,164,000元虧損。

物業投資業務

澳門和香港經濟持續反彈下，集團相信兩地的房地產市場繼續以穩定及健康的步伐增長。基於此，本集團正在商業和住宅物業市場中不斷尋求優質資產的投資機會。

本集團現存之澳門物業組合，包括位處於黃金地段的商業辦公樓及零售店舖。在香港，本集團現時擁有兩項商用物業，包括一棟樓高13層的精品酒店以及位於信德中心的寫字樓。該物業預計帶來資本增值潛力，並為集團提供穩定的收入來源。

二零一零上半年，我們於澳門及香港之物業組合，為集團帶來港幣4,039,000元之租金收入，截至二零一零年六月三十日，投資物業之公平值錄得港幣19,700,000元的升幅。

在二零一零年上半年，由於兩地物業價格仍處於高水位，集團抱著觀望態度，不過憑藉手上雄厚的資本，集團已作好準備，抓緊未來市場擴展的機遇，為我們的物業組合創造價值。目前，數個項目正在研究階段並有待落實。

健康及美容服務業務

隨著提高經營效率的成功，健康及美容服務業務持續為集團帶來穩定而強勁之收入貢獻。在二零一零年上半年，健康及美容業務分別錄得營業額及純利為港幣7,968,000元及港幣953,000元，較二零零九年同期分別增加4.5%及76.5%。利潤主要源自穩定的收入來源和實行非常嚴格的成本控制。公司管理層將進一步努力提升營運效率及優化成本結構。

其他業務分部

自出售公司在澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場以來，集團只在旅遊及博彩行業有限度地經營售票服務。在回顧期內，旅遊相關業務的營業額下跌77.8%至港幣2,000元。

二零一零年上半年，證券經紀業務營業額錄得港幣1,180,000元，較去年同期下跌10.7%。

借貸業務於二零一零年上半年保持穩定。該業務於首六個月錄得營業額為港幣729,000元，較去年同期增加86.0%；該業務錄得盈利為港幣620,000元，去年同期盈利則為港幣245,000元。為了在低息環境充分利用剩餘資金，在回顧期內貸出更多短期貸款。

此外，在回顧期內，貿易業務方面營業額錄得港幣367,000元虧損，相對去年同期盈利港幣921,000元。主要由於期內短期證券投資之未實現損失或盈利所影響。

前景

在二零一零年上半年，全球經濟從衰退中復甦過來，尤其在積弱的亞洲市場推出一籃子有效的刺激經濟政策下，內地（不包括台灣、香港及澳門）經濟強勁增長有目共睹。作為中國特別行政區，也是世紀建業主要經營地區的澳門及香港，受惠於內地經濟增長的帶動，也在回顧期內出現令人滿意的增長。

前景（續）

根據澳門特區政府統計暨普查局，二零一零第一季本地生產總值（本地生產總值）錄得30.1%的實質增長，高於二零零九年第四季的27.4%，這顯示自二零零九年第三季開始持續出現反彈。被視為本地生產總值主要組成部分之私人消費開支，於二零一零年第一季上升2.3%，而住戶在本地市場的最終消費支出則增長7.0%。

除了亞洲資本市場顯著改善及低息環境外，仍有許多內部正面因素支持澳門的增長勢頭。

首先，繁盛的博彩業務不斷為澳門經濟的蓬勃發展注入動力。博彩稅收佔政府收入最大比例，為驅動澳門經濟增長之主要因素。根據澳門特別行政區政府統計暨普查局，二零一零年五月份之澳門按月博彩收入達171億澳門元，較二零一零年四月份增加21%。同時，二零一零年第一季博彩毛收入（不包括酬金）按年大增57.1%，創下澳門最高收入紀錄。其次，二零一零年第一季，來自內地旅客數目佔整體旅客人數之54%，較去年同期上升12.1%。雖然廣東移民部門嚴格執行中國個別旅客計劃（個人遊）規定，中國旅客只容許每兩個月到訪澳門一次而非每月一次，但該政策並沒有為旅遊業帶來重大影響。

隨著澳門經濟持續反彈，零售業務在二零一零年第一季出現明顯改善。根據統計暨普查局的資訊顯示，第一季的零售額達68.5億澳門元，較去年同期的50.3億澳門元大增36%。

在穩健且強勁的本地生產總值增長、龐大的旅客基礎，以及不斷流入的資金支持下，澳門的房地產市場在二零一零年初呈現強勁的增長勢頭。跟據印花稅資料顯示，今年第1季繳納物業轉移印花稅的樓宇單位共6,386個，成交金額合計100.2億澳門元，較去年同期分別增長283.8%及371.5%。住宅單位及辦公室平均交易價格自去年第二季以來持續上升，按季分別增長4.7%和2.4%。同時，租賃市場亦出現改善。二零一零年以來，零售商舖的需求量穩步復蘇，令市場租金一路走高，尤其是那些位於黃金地段的優質商舖表現更勝同儕，相信該趨勢在短期內將得以延續。

前景 (續)

再者，我們相信幾項大型建設項目的動工將更利於澳門的房地產市場，其中一項為澳門輕軌系統（「輕軌系統」）。該項目是二零一一年澳門城市建設的重點，並將成為澳門首項公共鐵路交通系統。從關閘口岸至終點氹仔客運碼頭之間二十一個站點，把澳門半島與氹仔之間連繫起來，交通更為便捷，澳門和珠江三角洲之整合也得以實現。我們預期澳門輕軌的落成不僅連接澳門的不同地區，城市規劃和市區重建亦將會加速，從而為澳門的房地產市場提供更多的投資機會，這配合公司欲增加澳門投資並通過實行物業重新定位策略，為我們的物業組合創造價值的澳門投資策略一致。

回望香港市場，香港政府統計處發出的《香港經濟趨勢》指出，多項經濟指數證明香港經濟環境的復甦。二零一零年第一季本地生產總值按年實質增長8.2%，相比二零零九年第四季上升2.5%。五月份對外貿易總額達到港幣5335.6億元，較去年同期上升27.1%。儘管中央政府的緊縮財政政策和歐洲部分國家（如希臘、西班牙）的經濟危機令香港資本市場陰霾不散及充滿不確定性，但房地產市場在售價和交易量依舊保持增長。

今年以來，香港入境旅客人次持續增加，總旅客人次於二零一零年五月達到282萬，按年增長了38.85%，其中大陸旅客更顯著增長45%。酒店入住率亦由二零零九年五月的64%增加到今年五月的81%。隨著大量旅客湧入香港，本地零售業務增長強勁，物業的租金甚至是售價亦相應上升，商舖租賃市場升勢持續。根據世邦魏理仕發表的《市場簡介—香港零售市場》顯示，二零一零年第一季零售商舖租金按季上升1.2%至每平方尺港幣419元。物色位置理想的商舖愈益困難，促使零售商們於下一波租金及物業價格上漲前，願意支付高於市場租金的價格來保證獲得黃金地段的商舖。

寫字樓市場方面，供不應求現象日益嚴重，根據世邦魏理仕發表的《市場簡介—香港辦公室市場》顯示，今年首季香港甲級寫字樓的空置率下跌1.1%至7.4%。中環和上環地區的寫字樓租金按季大漲9%和7.4%，平均每平方尺租金分別達到港幣85.9元及港幣47.7元。

近期的土地拍賣結果顯示住宅市場的良性發展。今年八月，高端居住用地以高於市場預期價格賣出，與今年年初的拍賣形成強列對比。高盛指出，拍賣結果顯示香港房地產市場對優質的土地需求仍然強勁。正由於市場氣氛正面，本集團於七、八月份首次開展住宅項目投資，購入三個位於太古城的住宅單位，鑑於該屋苑地點便捷、樓價受活躍的二手市場支持，為香港其中一個回報高的藍籌屋苑。

前景 (續)

展望未來，澳門和香港的房地產投資仍然為本集團今年的投資重點。受惠於低息環境、流動性高的資本市場和向好的經濟條件，我們對二零一零年的香港和澳門房地產市場充滿信心。本集團將主動積極地尋找機會、把握機遇投資澳門及香港的零售商店、購物中心及中小型賓館。我們亦會留意香港之住宅物業。我們深信，兩地房地產市場將在今年下半年繼續穩定及健康地發展，本著謹慎投資態度及持續發展的原則，本集團把增加澳門投資列為未來目標。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘和流動資產淨值分別約為港幣110,003,000元及港幣151,630,000元。於二零一零年六月三十日，本集團之流動比率（按流動資產與流動負債之比例計算）約為10.2（二零零九年十二月三十一日：8.4）。在回顧期內，本集團之營運資金維持穩健水平。

本集團之買賣主要以港幣為主，董事認為本集團面對之匯率波動風險甚微。

於本回顧期內，本集團之投資物業已按予銀行，作為港幣92,180,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零一零年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債（二零零九年十二月三十一日：無）。於二零一零年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零零九年十二月三十一日：無）。

本集團的資本結構

於回顧期間，本集團股本總額為港幣310,962,000元，固定利率負債為港幣202,000元，浮動利率負債為港幣92,180,000元，免息負債為港幣14,919,000元，分別佔本集團股本總額的0.06%、29.6%及4.8%。本集團於二零一零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例計算）為29.6%（二零零九年十二月三十一日：31.7%）。

結算日後事項

於二零一零年七月二十八日，本集團訂立買賣協議，買入位於太古城（為鰂魚涌藍籌私人屋苑）的住宅物業，總代價為港幣5,260,000元。於二零一零年八月十日，本集團訂立買賣協議，再次買入另一同樣位於太古城的住宅物業，總代價為港幣6,530,000元。二零一零年八月二十三日，本集團訂立一項臨時買賣協議，買入另一位於太古城的住宅物業，代價為港幣8,650,000元。

以上交易清楚顯示本集團於土地拍賣後市場氣氛正面中開始涉足香港住宅物業市場。在租金回報及樓價受活躍的二手市場支持下，收購可為本集團帶來潛在的升值及產生穩定的收入。

中期股息

董事並不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息。

員工及薪酬政策

於期末，本集團共聘用74名員工（二零零九年六月三十日：64名），不包括董事酬金之員工成本約港幣3,956,000元（二零零九年六月三十日：4,478,000元）。

本集團之酬金政策乃按僱員個別工作表現而制訂，且具市場競爭力。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二零一零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

於二零一零年六月三十日，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二零一零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，彼等於截至二零一零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，二零一零年八月二十七日

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。