

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)

**截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零九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**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益及營業額	3	27,136	22,748
銷售成本		(9,023)	(8,797)
毛利		18,113	13,951
其他收入	5	1,752	2,991
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		(58)	1,669
行政開支		(27,284)	(30,486)
其他開支		-	(7)
融資成本	6	(1,707)	(833)
出售可供出售之財務資產之收益		19	-
投資物業公平值之變動		51,991	6,064
除所得稅前溢利/(虧損)	7	42,826	(6,651)
所得稅開支	8	(8,258)	(1,038)
本年度溢利/(虧損)		34,568	(7,689)
其他全面收入(包括重新分類調整)			
出售可供出售之財務資產時撥回		(33)	-
重估可供出售之財務資產		(636)	8,010

\* 僅供識別

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度其他全面收入	<u>(669)</u>	<u>8,010</u>
本年度全面收入總額	<u><b>33,899</b></u>	<u><b>321</b></u>
以下各項應佔本年度溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	<b>33,862</b>	(7,689)
非控股權益	<u>706</u>	<u>—</u>
	<u><b>34,568</b></u>	<u>(7,689)</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	<b>33,193</b>	321
非控股權益	<u>706</u>	<u>—</u>
	<u><b>33,899</b></u>	<u><b>321</b></u>
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)之每股 盈利／(虧損)		
— 基本	<b>11.38港仙</b>	(2.58港仙)
— 攤薄	<u><b>11.08港仙</b></u>	<u>不適用</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		5,482	6,234
投資物業		194,900	198,700
預付土地租賃款項		6,313	6,494
可供出售之財務資產		21,399	21,223
應收貸款		195	229
		<u>228,289</u>	<u>232,880</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		111	99
預付土地租賃款項		180	180
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產		5,170	5,043
營業及其他應收賬款及預付款項	11	11,526	15,282
應收貸款		41,833	30,594
代客戶持有之信託銀行結存		881	917
現金及現金等價物		89,064	126,558
		<u>148,765</u>	<u>178,673</u>
分類為持作出售之資產		<u>77,330</u>	<u>—</u>
		<b>226,095</b>	<b>178,673</b>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	12	4,729	8,469
其他應付賬款及應計款項		17,088	6,903
融資租約承擔		106	105
銀行借貸(有抵押)		82,935	88,062
稅項撥備		2,203	—
		<u>107,061</u>	<u>103,539</u>
<b>流動資產淨額</b>		<b>119,034</b>	<b>75,134</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>347,323</b>	<b>308,014</b>

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸(有抵押)	6,413	6,952
融資租約承擔	46	152
遞延稅項負債	7,093	1,038
	<u>13,552</u>	<u>8,142</u>
<b>資產淨額</b>	<u>333,771</u>	<u>299,872</u>
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	59,534	59,534
儲備	273,531	240,338
	<u>333,065</u>	299,872
非控股權益	706	-
<b>權益總額</b>	<u>333,771</u>	<u>299,872</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。該等綜合財務報表也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（「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法編製。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### (a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一零年一月一日生效

年內，本集團已採納於報告年度首次生效且與本集團有關之所有新訂及經修訂香港財務報告準則。除下文所解釋者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

#### **香港財務報告準則第3號（經修訂）－業務合併及香港會計準則第27號（經修訂）－綜合及獨立財務報表**

經修訂會計政策已追溯應用於二零零九年七月一日或其後開始之財政期間生效之業務合併。香港財務報告準則第3號之變動包括非控股權益之估值、交易成本之會計處理方法、或然代價及分多個階段達成之業務合併之初步確認及其後計量。該等變動將影響進行收購期間之商譽金額及業績以及未來業績。由於年內並無業務合併交易，故採納經修訂香港財務報告準則第3號對財務報表並無影響。

經修訂香港會計準則第27號規定將附屬公司之擁有權權益變動（並無失去控制權）視為與作為擁有人身份之擁有人之交易入賬，因此，有關交易乃於權益確認。於失去控制權時，實體之任何剩餘權益重新計算至公平值，而收益或虧損乃於損益確認。採納經修訂香港會計準則第27號對本年度並無影響。

## 香港會計準則第17號(修訂本) – 租賃

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之部份，香港會計準則第17號對租賃土地之分類已作出修訂。於修訂香港會計準則第17號之前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況表將租賃土地列作預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本已刪除此規定，並要求租賃土地須根據香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即租賃資產之擁有權所承擔之絕大部份風險及回報是否已轉移予承租人。本集團總結，將有關租賃分類為經營租賃仍屬恰當。

## 香港詮釋第5號 – 財務報表之呈列 – 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

詮釋乃對現有準則香港會計準則第1號財務報表之呈列之澄清。其載有香港會計師公會之結論，定期貸款如包含給予借款人無條件權利可隨時要求償還之條款，則不論借款人無故援引有關條款之機會如何，應按照香港會計準則第1號第69(d)段分類為流動負債。

為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已變更分類具有按要求償還條款之定期貸款之會計政策。根據新政策，定期貸款如包含貸款人擁有無條件的權利，可隨時要求借款人償還貸款之條款，均應於財務狀況表分類為流動負債。於過往，有關定期貸款乃根據協定還款期進行分類，除非本集團於報告日期違反協議所載之貸款承諾或有理由相信貸款人會於可見將來援引即時償還條款項下之權利。

新會計政策已追溯應用於重列二零零九年一月一日期初結餘，並據此對截至二零零九年十二月三十一日止年度之比較數字作重新分類調整。重新分類並無對任何期間呈列之已呈報損益、全面收入總額或權益構成影響。

採納香港詮釋第5號對綜合財務狀況報表之影響載列如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 一月一日 港幣千元
增加／(減少)			
<b>流動負債</b>			
銀行借貸	77,133	82,357	–
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸	<u>(77,133)</u>	<u>(82,357)</u>	<u>–</u>

上述會計政策變動並無對於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表產生財務影響。因此，並無呈列額外財務狀況表。

**(b) 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則**

下列可能與本集團財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，亦未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 <sup>2及3</sup>
香港會計準則第32號之修訂	供股分類 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第14號之修訂	最低資金規定的預付款項 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產轉讓 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一零年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第24號（經修訂）澄清及簡化關連人士的定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力的實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。

香港財務報告準則第7號之修訂改進財務資產轉讓交易的終止確認披露規定，並令財務報表之使用者更好地了解實體所面臨與已轉讓資產有關的任何風險的潛在影響。該等修訂亦規定須就報告期末前後曾出現的不合比例轉讓交易作出額外披露。

根據香港財務報告準則第9號，財務資產乃視乎實體管理財務資產的業務模式及財務資產的合約現金流量特徵分類為按公平值或攤銷成本計量的財務資產。公平值的盈虧將於損益賬中確認，惟就若干非買賣性股本投資而言，實體可選擇於其他全面收入中確認盈虧。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號的金融負債確認及計量規定，惟指定

按公平值於損益列賬的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非會引致或加劇會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認財務資產及金融負債的規定。

香港會計準則第12號之修訂引入投資物業可透過銷售悉數收回的可駁回推定。倘投資物業可予折舊及業務模式旨在不斷消耗投資物業內含的絕大部份經濟利益（而非透過銷售），則此項推定可予駁回。該等修訂將追溯應用。

本集團正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則於首次應用後的潛在影響，惟目前未能就該等新訂／經修訂香港財務報告準則是否會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響發表意見。

### 3. 收益及營業額

年內，來自本集團主營業務之收益（即本集團之營業額）確認如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銷售酒店代用券及船票	22	15
健康及美容服務	15,225	16,080
借貸業務利息收入	1,639	852
經紀佣金及佣金收入	2,293	2,947
來自投資物業之租金總收入	7,957	2,854
	<u>27,136</u>	<u>22,748</u>

### 4. 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組成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之業務組成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。於過往年度，本集團之內部資料包括作為一個獨立部份之一般商品貿易（「貿易」）之資料。該部份於近年暫無營業且於年內或最近財政年度並無產生收益。因此，其於本年度不再設為一個經營分部。為與本年度之呈列方式一致，有關貿易截至二零零九年十二月三十一日止年度之資料已重新分類為公司及已分配開支／資產／負債。



旅遊相關業務	—	在香港提供旅遊代理服務
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	—	在香港提供股票經紀服務
投資物業	—	投資位於澳門及香港之商業物業以獲取租金收入及資本增值

### 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／(虧損)	
	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 (經重列)
旅遊相關業務	22	15	(3,673)	(4,344)
健康及美容服務	15,225	16,080	1,992	1,588
借貸	1,639	852	1,431	630
股票經紀業務	2,293	2,947	223	1,321
投資物業	7,957	2,854	49,717	4,957
	<u>27,136</u>	<u>22,748</u>	<u>49,690</u>	<u>4,152</u>
未分配其他收入			1,090	2,034
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			(58)	1,669
僱員購股權福利成本			—	(4,284)
公司及未分配開支			<u>(7,896)</u>	<u>(10,222)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)			<u>42,826</u>	<u>(6,651)</u>

上述已呈列報告收益均來自於外部客戶。

分部溢利／(虧損)指各分部賺取／產生之溢利／(虧損)，並無計及中央行政成本。分部業績不包括利息收入、股息收入及自按組合基準管理之資產產生之金融工具公平值收益／虧損。此外，分部業績包括僱員購股權福利成本及公司開支。此乃向主要執行董事呈報之方法，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 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (經重列)
<b>分部資產</b>		
旅遊相關業務	236	2,885
健康及美容服務	2,248	2,698
借貸	42,354	31,209
股票經紀業務	15,706	19,131
投資物業	<u>294,960</u>	<u>222,840</u>
分部資產總額	355,504	278,763
可供出售之財務資產	21,399	21,223
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	5,170	5,043
公司及未分配資產	<u>72,311</u>	<u>106,524</u>
合併資產總額	<u><u>454,384</u></u>	<u><u>411,553</u></u>
<b>分部負債</b>		
旅遊相關業務	(28)	(403)
健康及美容服務	(1,244)	(1,802)
借貸	(82)	(76)
股票經紀業務	(4,978)	(8,620)
投資物業	<u>(103,661)</u>	<u>(98,033)</u>
分部負債總額	(109,993)	(108,934)
稅項撥備	(2,203)	-
遞延稅項負債	(7,093)	(1,038)
公司及未分配負債	<u>(1,324)</u>	<u>(1,709)</u>
合併負債總額	<u><u>(120,613)</u></u>	<u><u>(111,681)</u></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（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（稅項撥備、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		指定非流動資產之添置		折舊及攤銷	
	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	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
旅遊相關業務	-	-	-	(9)	-	11	(323)	(342)
健康及美容服務	-	-	-	-	363	43	(306)	(504)
借貸	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀業務	-	-	-	-	21	13	(16)	(20)
投資物業	<u>51,991</u>	<u>6,064</u>	<u>(1,690)</u>	<u>(799)</u>	<u>21,604</u>	<u>159,242</u>	<u>(557)</u>	<u>(452)</u>
	<b>51,991</b>	<b>6,064</b>	<b>(1,690)</b>	<b>(808)</b>	<b>21,988</b>	<b>159,309</b>	<b>(1,202)</b>	<b>(1,318)</b>
未分配	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>(25)</u>	<u>7</u>	<u>35</u>	<u>(187)</u>	<u>(502)</u>
總計	<u><b>51,991</b></u>	<u><b>6,064</b></u>	<u><b>(1,707)</b></u>	<u><b>(833)</b></u>	<u><b>21,995</b></u>	<u><b>159,344</b></u>	<u><b>(1,389)</b></u>	<u><b>(1,820)</b></u>

#### 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
香港（所在地）	156,625	163,197	25,623	21,212
澳門	50,070	48,231	1,513	1,536
	<u>206,695</u>	<u>211,428</u>	<u>27,136</u>	<u>22,748</u>

#### 5. 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行利息收入	486	1,332
來自上市投資之股息收入	642	480
經營租賃之租金收入	-	282
雜項收入	624	551
撥回營業應收賬款減值虧損	-	346
	<u>1,752</u>	<u>2,991</u>

#### 6. 融資成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資租約利息開支	17	34
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	1,690	799
	<u>1,707</u>	<u>833</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協定計劃償還日期載有按要求償還條款之定期貸款。截至二零一零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1,437,000元（二零零九年：港幣530,000元）。

## 7. 除所得稅前溢利／（虧損）

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除所得稅前溢利／（虧損）已扣除／（計入）下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項之攤銷	181	184
核數師酬金	569	664
物業、廠房及設備折舊	1,208	1,636
僱員福利開支	17,611	19,429
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣277,000元 （二零零九年：港幣610,000元）	(7,680)	(2,244)
出售物業、廠房及設備之虧損*	-	7
下列各項之經營租約開支：		
– 樓宇	3,213	3,575
– 汽車	545	511
	<u>3,213</u>	<u>3,575</u>

\* 計入其他開支

## 8. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
稅項支出包括：		
– 即期稅項－香港利得稅	2,203	-
– 遞延稅項	6,055	1,038
	<u>8,258</u>	<u>1,038</u>

香港利得稅乃按年度估計應課稅溢利之16.5%計提撥備。其他地區應課稅溢利之稅項乃根據本集團經營所在司法權區之現有法例、詮釋及慣例按有關地區之適用稅率計算。

截至二零零九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，亦無未動用結轉稅項虧損以抵銷去年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。

所得稅開支與會計（溢利）／虧損按適用稅率之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除所得稅前溢利／（虧損）	<u>42,826</u>	<u>(6,651)</u>
以香港法定稅率16.5%計算之稅項（二零零九年：16.5%）	7,066	(1,097)
不可扣減開支之稅務影響	2,154	2,052
非應課稅收入之稅務影響	(801)	(938)
本年度動用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(1,054)	(481)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	702	1,390
其他未確認暫時性差額	<u>191</u>	<u>112</u>
所得稅開支	<u>8,258</u>	<u>1,038</u>

## 9. 股息

董事並不建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零零九年：零）

## 10. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據本公司之擁有人應佔溢利港幣33,862,000元（二零零九年：虧損港幣7,689,000元）及年內已發行普通股297,670,000股（二零零九年：297,670,000股）之加權平均數計算。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利乃根據本公司之擁有人應佔溢利港幣33,862,000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305,570,000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297,670,000股普通股之加權平均數加猶如本公司之尚未行使購股權已獲行使而視為將無償發行之7,900,000股普通股之加權平均數計算。

由於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度內尚未行使之購股權對所呈列之每股基本虧損具有反攤薄影響，故截至二零零九年十二月三十一日止年度並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 營業及其他應收賬款及預付款項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業應收賬款	9,313	12,606
減：減值撥備	(373)	(373)
營業應收賬款賬面淨值	8,940	12,233
其他應收賬款及按金	2,586	3,049
	<b>11,526</b>	<b>15,282</b>

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。本集團授予截至各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於要求時償還。

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：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
須於要求時償還－應收孖展款項*	1,411	2,589
0至30日	6,359	7,582
31至60日	242	1,036
61至90日	143	75
90日以上	785	951
	<b>8,940</b>	<b>12,233</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。

有關營業應收賬款之減值虧損乃採用撥備賬予以記錄，惟本集團確信收回賬款之機會渺茫時，減值虧損會直接就營業應收賬款撇銷。營業應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之餘額	373	719
減值虧損撥回	—	(346)
	<u>373</u>	<u>373</u>
於十二月三十一日之餘額	<u><u>373</u></u>	<u><u>373</u></u>

於各報告日期，本集團按個別及整體基準審閱營業應收賬款之減值憑證。以上營業應收賬款之減值撥備亦包括港幣373,000元（二零零九年：港幣373,000元）之個別減值之營業應收賬款撥備，其總賬面值為港幣598,000元（二零零九年：港幣997,000元）。個別減值之營業應收賬款與拖欠或逾期付款之客戶有關。

已逾期但未被視為減值之營業應收賬款之賬齡分析（按到期日）如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
逾期0至30	7,545	9,547
逾期31至60日	242	1,036
逾期61至90日	143	75
逾期90日以上	785	951
	<u><u>8,715</u></u>	<u><u>11,609</u></u>

已逾期但未減值之營業應收賬款與近期並無拖欠還款記錄之多數分散客戶有關。



## 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：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30日	4,693	8,420
31至60日	<u>36</u>	<u>49</u>
	<u><b>4,729</b></u>	<u><b>8,469</b></u>

## 管理層討論與分析

### 營運回顧

#### 整體表現

於回顧年內，本集團取得純利約港幣\$34,568,000元，同比增長約一百倍，本集團營業額約達港幣27,136,000元較2009年增長約19.29%；毛利由2009年的港幣13,951,000元增長至港幣18,113,000元，增幅約為29.83%。增長主要來自投資物業租金收入以及借貸業務之利息有所增加。

年內之利潤主要由於年內錄得投資物業價值重估收益達港幣51,991,000元。

收購物業後現金水平減少以及銀行利息持續低企致使銀行利息收入減少以至其他收入驟降41.42%至港幣1,752,000元。年內行政開支減少10.5%至港幣27,284,000元。

於2010年12月31日，本集團資產淨值約達港幣333,771,000元，每股資產淨值約為港幣1.12元。本集團總資產及負債分別達到港幣454,384,000元及港幣120,613,000元。

#### 物業投資業務

2010年，全球經濟漸次復甦，港、澳經濟同時回復正軌。於此經濟環境之下，本集團持續加強內部管理，進一步開拓商業及住宅物業市場內的優質資產投資機會以保可持續發展。

本集團現時於澳門擁有之物業組合包括位於新口岸區的寫字樓物業及零售店舖，收購該物業旨在為本集團帶來穩定而可觀的收入。於2010年錄得租金收入港幣1,513,000元。

去年下半年，本集團積極參與買入香港住宅物業。於2010年7至8月期間，本集團成功於香港太古城購入3個住宅單位，總作價約港幣20,440,000元。太古城乃藍籌屋苑之一，其價格有強大需求支撐。本集團擬持有該等物業作投資及收租之用，並相信收購有助帶來穩定租金收入並提供資本增值之潛力。

11月，本集團出售位於中環干諾道中168-200號信德中心西翼之兩項物業，總作價港幣70,000,000元。兩個寫字樓單位總建築面積約為3,882平方呎。香港物業市場之整體投資環境良好，對於優質寫字樓之需求熱熾，因此，本集團認為出售該等物業乃一個利用投資物業賺取利潤之好機會，同時可為集團儲備現金作未來發展。

與去年港幣6,604,000元相比，投資物業公允價值截至2010年底約達港幣51,991,000元，可證隨經濟蓬勃發展使物業價值得以大為增長。

### **健康及美容業務**

2010年，本集團根據市況進一步緊控健康及美容業務之成本，同時調整其產品及營銷策略。故此，健康及美容業務繼續為本集團帶來穩定而健康的回報。回顧年內，該分部營業額達到港幣15,225,000元，同比減少5.32%。利潤由去年港幣1,588,000元增加至港幣1,992,000元，增幅為25.44%。

### **其他業務**

2010年底，本集團自出售澳門假日酒店及鑽石娛樂場後，一直未能尋獲適當的投資機會，遂決定中止博彩及娛樂相關業務。本集團將重新調配資源至其他具增長潛力之業務。同時，繼續維持旅遊代理業務為集團內部提供酒店及訂票服務。於回顧年內，酒店及訂票服務之營業額僅約港幣22,000元。

2010年來自證券交易業務之營業額同比減少22.19%，達到港幣2,293,000元。分部利潤約為港幣223,000元，較去年同期之港幣1,321,000元減少83.12%。

2010年貸款業務表現理想，營業額達到港幣1,639,000元，同比增長92.37%。分部利潤為港幣1,431,000元，去年同期為港幣630,000元。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務實力

於2010年12月31日，本集團持有現金及銀行存款合共港幣89,064,000元，淨流動資產為港幣119,034,000元。集團於2010年12月31日之流動比率（以流動資產對流動負債計算）約為2.11（2009年12月31日：1.73（基於經重列之財務報表））。2010年本集團之營運資金情況保持健康。

本集團之銷售及採購主要以港元折算。董事認為集團所面對之匯率波動風險有限。

年內，本集團之投資物業抵押予兩家銀行以取得約港幣89,348,000元之銀行貸款，該貸款以港元折算並須負擔浮動利息。於2010年12月31日，本公司及本集團皆無重大或然負債（2009年12月31日：無）。於2010年12月31日，本集團亦無重大資產抵押（2009年12月31日：無）。

### II. 集團資本架構

2010年12月31日，本集團總股本權益為港幣333,771,000元，定息債務為港幣152,000元，浮息債務及無息債務分別為港幣89,348,000元及港幣31,113,000元，佔本集團總股本權益百分比分別為0.05%、26.77%以及9.32%。2010年12月31日，本集團資產負債比率（以總長期貸款對總股本計算）約為1.94%（2009年12月31日：2.37%（根據經重列之財務報表））。

### III. 僱傭資料

於2010年12月31日，本集團聘有員工總數為51名（2009年：47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2010年12月31日之年度，總員工成本（未計算董事薪酬）達到港幣9,185,000元（2009年：港幣11,722,000元）。

#### IV. 期末股息

董事不建議派發截至2010年12月31日年度之期末股息（2009：無）。

#### 前景及展望

至此，全球經濟危機似已遠離。2011年乃中國內地十二五規劃之開局之年，十二五規劃不單勾勒出國家未來五年之經濟發展策略，同時對港澳地區之增長及發展定位息息相關。

在中國內地經濟強勁、本地經濟基礎不斷改善以及持續低息環境之推動，物業價格持續上升、物業市場備受注目。美國推出6000億美元的第二輪量化寬鬆政策觸發了包括香港澳門在內的新興市場新一輪的資產增值。在這方面，香港政府推出多項措施以冷卻物業市場以及抑壓住宅物業市場之投機行為，同時，中國政府亦實施各種措施以收緊信貸。兩地政府皆對資產泡沫保持警惕並將視乎情況有須要時採取干預以穩定物業價格。最近，日本發生之地震慘劇以及隨之而至的海嘯和核危機，加上中東地區之政治動盪將對全球經濟產生威脅及挑戰。展望未來，無疑物業及金融市場將仍有一定程度之不穩和波動。

縱使未來財年仍未可盡然預見，本集團仍對港澳物業市場之前景感到樂觀。我們將積極而審慎地作出投資決定，並集中於具備高流動性及具租住吸引力的優質投資物業，因該等物業對於資產泡沫具有較強抗跌力。另一方面，我們將致力發展財經相關業務，包括但不限於證券經紀、財務投資、現金交收以及匯兌。為進一步發展證券經紀業務我們正考慮於新人民幣產品面市時推出相關的買賣及結算服務，同時將本集團之證券經紀業務推廣至香港以外地區。本集團已準備就緒捉緊未來機遇，因我們相信長遠而言，香港正強化其作為大中華國際商業及金融中心之地位，同時將於開放中國內地資本市場之過程中擔當重要的門戶角色。

## 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最大限度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，以符合股東不斷提高的期望，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。

於二零一零年間，除下文討論的若干方面外，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審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及截至二零一零年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合業績。

## 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，二零一一年三月三十日

於本公佈刊發日期，本公司董事會包括八名董事，其中五名為執行董事，即曾昭武先生（行政主席）、曾昭政先生（副主席）、曾昭婉女士、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、黃德明先生及區志偉先生。