

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一一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

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
收益	3	28,647	27,456
銷售成本		(8,578)	(8,643)
毛利		20,069	18,813
其他收入	5	2,218	1,757
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)		762	(1,252)
行政開支		(30,635)	(28,209)
融資成本	6	(1,266)	(1,336)
投資物業之公平值收益		20,630	21,563
除所得稅前溢利	7	11,778	11,336
所得稅抵免／(開支)	8	11	(1,091)
本年度溢利		11,789	10,245

* 僅供識別

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
其他全面收入			
重估可供出售之財務資產		3,361	(5,138)
重估轉撥為投資物業之自用物業		<u>846</u>	<u>—</u>
本年度其他全面收入		<u>4,207</u>	<u>(5,138)</u>
本年度全面收入總額		<u><u>15,996</u></u>	<u><u>5,107</u></u>
以下各項應佔本年度溢利			
本公司擁有人		11,209	9,567
非控股權益		<u>580</u>	<u>678</u>
		<u><u>11,789</u></u>	<u><u>10,245</u></u>
以下各項應佔本年度全面收入總額			
本公司擁有人		15,416	4,429
非控股權益		<u>580</u>	<u>678</u>
		<u><u>15,996</u></u>	<u><u>5,107</u></u>
		<i>港仙</i>	<i>港仙</i> (經重列)
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	<i>10</i>		
— 基本		3.77	3.21
— 攤薄		<u>3.77</u>	<u>3.18</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	十二月三十一日 二零一二年 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 一月一日 港幣千元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備		3,780	4,888	5,482
投資物業		256,200	231,670	194,900
購置物業、廠房及設備之預付款項		408	-	-
預付土地租賃款項		4,067	6,132	6,313
可供出售之財務資產		19,625	16,261	21,399
應收貸款		589	31,741	195
		<u>284,669</u>	<u>290,692</u>	<u>228,289</u>
流動資產				
存貨		136	70	111
預付土地租賃款項		123	180	180
按公平值列賬及於損益賬中處理之 財務資產		4,657	3,938	5,170
營業及其他應收賬款及預付款項	11	19,219	16,637	11,526
應收貸款		41,157	10,211	41,833
代客戶持有之信託銀行結餘		2,953	1,134	881
現金及銀行結餘		86,730	106,612	89,064
		<u>154,975</u>	<u>138,782</u>	<u>148,765</u>
分類為持作出售之資產		-	-	77,330
		<u>154,975</u>	<u>138,782</u>	<u>226,095</u>
流動負債				
營業應付賬款	12	6,425	7,745	4,729
其他應付賬款及應計款項		11,181	10,529	17,088
融資租約承擔		121	46	106
銀行借貸(有抵押)		51,275	55,395	82,935
稅項撥備		-	2,203	2,203
		<u>69,002</u>	<u>75,918</u>	<u>107,061</u>
流動資產淨額		<u>85,973</u>	<u>62,864</u>	<u>119,034</u>
總資產減流動負債		<u>370,642</u>	<u>353,556</u>	<u>347,323</u>

	十二月三十一日		二零一一年
	二零一二年	二零一一年	一月一日
附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
		(經重列)	(經重列)
非流動負債			
銀行借貸(有抵押)	5,290	5,861	6,413
融資租約承擔	332	–	46
遞延稅項負債	2,077	1,091	–
	<u>7,699</u>	<u>6,952</u>	<u>6,459</u>
資產淨額	<u>362,943</u>	<u>346,604</u>	<u>340,864</u>
權益			
股本	59,534	59,534	59,534
儲備	301,445	285,686	280,624
本公司擁有人應佔權益	360,979	345,220	340,158
非控股權益	1,964	1,384	706
權益總額	<u>362,943</u>	<u>346,604</u>	<u>340,864</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／經修訂香港財務報告準則－二零一二年一月一日生效

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二零一二年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－轉讓金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除下文所闡釋外，採納新訂／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12號－遞延稅項－收回相關資產的修訂本

於二零一零年十二月，香港會計師公會已修訂香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公平值計量之投資物業產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售資產以收回資產的賬面值從而計量資產的遞延稅項。此修訂引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，且持有該物業乃以隨時間消耗該投資物業絕大部份經濟收益（而非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回。此修訂於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯適用，並可提早採納。

本集團已就截至二零一一年十二月三十一日止財政年度追溯採納此修訂本，而採納之影響披露如下。

本集團利用公平值模式計量其投資物業。誠如該修訂所規定，本集團已根據稅務結果重新計量與若干位於香港之投資物業有關之遞延稅項，乃假設有關投資物業可透過出售而全數收回。二零一一年之比較數字已予以重列，以反映會計政策變動，並概述如下：

於綜合財務狀況表之影響：

	於 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	於 二零一一年 一月一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	11,971	8,798	7,093
累計虧損減少	11,971	8,798	7,093

於綜合全面收入報表之影響：

	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
所得稅開支減少	3,173	1,705
本公司擁有人應佔溢利淨額增加	3,173	1,705
本公司擁有人應佔收入總額增加	3,173	1,705
每股基本盈利增加	1.07港仙	0.57港仙
每股攤薄盈利增加	1.07港仙	0.57港仙

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂	財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第32號之修訂	呈列—抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第7號之修訂	披露—抵銷財務資產及財務負債 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	員工福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年)	投資實體 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ²

- ¹ 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效
- ² 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一五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(經修訂)之修訂財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(經修訂)之修訂規定本集團將其他全面收益表內呈列之項目分為可能於未來重新分類至損益之項目(如可供出售財務資產之重估)及不可重新分類至損益之項目(如物業、廠房及設備之重估)。其他全面收益項目之稅項乃按相同基準分配及披露。該等修訂將追溯應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為財務資產的分類及計量。財務資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及財務資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將於損益確認，惟對於非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收益確認收益及虧損。此舉旨在與香港會計準則第39號規定相比改進及簡化財務資產分類與計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)以處理財務負債，並將香港會計準則第39號金融工具之現有取消確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定與香港會計準則第39號一致，而透過公平值選擇之指定為按公平值列賬及於損益賬中處理之財務負債之計量將作出變動。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計錯配，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇指定之貸款承諾及財務擔保合約。香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及財務資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制模式。當投資者擁有控制被投資者之權力（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資者之浮動回報之風險或權利以及運用對被投資者之權力以影響該等回報之能力時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資者之權力，持有被投資者表決權少於50%投資者仍可控制被投資者。於分析控制權時，潛在表決權僅於其實質存在（即持有人有實際能力行使該等表決權）時方會獲考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資者。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估報告實體於其他實體之權益之性質及風險及該等權益對報告實體財務報表之影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融項目及非金融項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之財務資產及負債之規定，而應採用買賣差價在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採納，現按未來適用基準應用。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，其中包括：

香港會計準則第1號財務報表之呈列

該改進釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間的差異。一般而言，最低規定比較資料為上個期間。

香港會計準則第16號物業、廠房及設備

該改進釐清符合物業、廠房及設備定義的主要零部件及維修設備並非存貨。

香港會計準則第32號：金融工具：呈列

該改進釐清向權益持有人作出分派所產生的所得稅須按香港會計準則第12號所得稅入賬。

香港會計準則第34號中期財務報告

該修訂將分部資產總額之披露要求調整至與中期財務報表之分部負債總額一致。該釐清亦確保中期披露與年度披露一致。

本集團正評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
健康及美容服務	14,529	14,891
經紀佣金及佣金收入	3,090	3,355
借貸及股票經紀之利息收入	2,418	2,192
來自投資物業之租金總收入	8,610	7,018
	<u>28,647</u>	<u>27,456</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。

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
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

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
健康及美容服務	14,529	14,891	1,559	1,856
借貸	1,806	1,791	1,479	1,584
股票經紀	3,702	3,756	488	893
物業投資	8,610	7,018	13,604	14,478
	<u>28,647</u>	<u>27,456</u>	17,130	18,811
未分配其他收入			1,940	1,430
匯兌收益淨額			118	1,107
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)			762	(1,252)
公司員工成本			(4,385)	(4,828)
其他公司及未分配開支			(3,787)	(3,932)
除所得稅前溢利			<u>11,778</u>	<u>11,336</u>

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、匯兌收益／虧損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。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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
分部資產		
健康及美容服務	2,106	2,265
借貸	41,981	42,445
股票經紀	25,716	26,538
物業投資	<u>281,394</u>	<u>250,648</u>
分部資產總額	351,197	321,896
可供出售之財務資產	19,625	16,261
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	4,657	3,938
其他公司及未分配資產	<u>64,165</u>	<u>87,379</u>
合併資產總額	<u>439,644</u>	<u>429,474</u>
分部負債		
健康及美容服務	1,346	1,360
借貸	82	82
股票經紀	6,565	7,914
物業投資	<u>65,510</u>	<u>68,845</u>
分部負債總額	73,503	78,201
稅項撥備	-	2,203
遞延稅項負債	2,077	1,091
其他公司及未分配負債	<u>1,121</u>	<u>1,375</u>
合併負債總額	<u>76,701</u>	<u>82,870</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

	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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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
健康及美容服務	-	-	-	-	1	-	1	7	121	124
借貸	1,806	1,791	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀	612	401	-	-	-	-	2	175	56	41
物業投資	249	-	20,630	21,563	1,246	1,328	723	15,213	713	756
	<u>2,667</u>	<u>2,192</u>	<u>20,630</u>	<u>21,563</u>	<u>1,247</u>	<u>1,328</u>	<u>726</u>	<u>15,395</u>	<u>890</u>	<u>921</u>
未分配	1,146	1,032	-	-	19	8	411	8	15	50
總計	<u>3,813</u>	<u>3,224</u>	<u>20,630</u>	<u>21,563</u>	<u>1,266</u>	<u>1,336</u>	<u>1,137</u>	<u>15,403</u>	<u>905</u>	<u>971</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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港（所在地）	209,970	190,129	26,344	25,774
澳門	54,485	52,561	2,303	1,682
	<u>264,455</u>	<u>242,690</u>	<u>28,647</u>	<u>27,456</u>

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4,875,000元(二零一一年:港幣4,200,000元),相當於本集團收益之17.0%(二零一一年:15.3%)。

5. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行利息收入	1,395	1,032
來自上市投資之股息收入	765	599
雜項收入	58	34
撥回營業應收賬款減值	—	92
	<u>2,218</u>	<u>1,757</u>

6. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資租約利息開支	20	8
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	<u>1,246</u>	<u>1,328</u>
	<u>1,266</u>	<u>1,336</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。截至二零一二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1,030,000元(二零一一年:港幣1,093,000元)。

7. 除所得稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	160	181
核數師酬金	593	551
物業、廠房及設備折舊	745	790
僱員福利開支	21,184	19,009
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣535,000元 （二零一一年：港幣347,000元）	(8,075)	(6,671)
下列各項之經營租約開支：		
—樓宇	3,319	3,319
—汽車	570	570
匯兌收益淨額	<u>(118)</u>	<u>(1,107)</u>

8. 所得稅（抵免）／開支

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 （經重列）
稅項支出包括：		
即期稅項－香港利得稅	—	—
—過往年度超額撥備	(997)	—
遞延稅項	<u>986</u>	<u>1,091</u>
	<u>(11)</u>	<u>1,091</u>

截至二零一二年十二月三十一日及二零一一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%（二零一一年：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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (經重列)
除所得稅前溢利	<u>11,778</u>	<u>11,336</u>
以香港法定稅率16.5%計算之稅項(二零一一年:16.5%)	1,943	1,870
附屬公司在其他司法權區經營之不同稅率之影	(116)	(162)
不可扣減開支之稅務影響	2,361	1,975
非應課稅收入之稅務影響	(3,647)	(3,455)
本年度動用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(655)	(563)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	1,102	1,400
過往年度超額撥備	(997)	-
其他	(2)	26
	<u>(11)</u>	<u>1,091</u>
所得稅(抵免)/開支		

9. 股息

董事並不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一一年: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11,209,000元(二零一一年:港幣9,567,000元,經重列)及年內已發行普通股297,670,000股(二零一一年:297,670,000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11,209,000元(二零一一年:港幣9,567,000元,經重列)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297,690,000股(二零一一年:301,147,000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(二零一一年: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20,000股(二零一一年:3,477,000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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業應收賬款	16,265	14,019
減：減值撥備	(281)	(281)
營業應收賬款淨值	15,984	13,738
其他應收賬款及按金	3,235	2,899
	19,219	16,637

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須應要求時償還－應收孖展款項*	10,101	4,372
0至30日	5,418	8,226
31至60日	245	225
61至90日	–	92
90日以上	220	823
	15,984	13,738

* 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，除非本集團確信收回賬款之機會渺茫時，減值虧損方會直接就營業應收賬款撇銷。營業應收賬減值撥備之變動如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日之餘額	281	373
減值虧損撥回	—	(92)
	<u>281</u>	<u>281</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281,000元（二零一一年：港幣281,000元）之個別減值之營業應收賬款撥備，其總賬面值為港幣281,000元（二零一一年：港幣418,000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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
逾期1至30日	5,418	8,226
逾期31至60日	245	225
逾期61至90日	—	92
逾期90日以上	220	823
	<u>5,883</u>	<u>9,366</u>

尚未逾期或未減值之營業應收賬款與近期並無拖欠還款記錄之若干分散客戶有關。

已逾期但未減值之營業應收賬款乃關於與本集團擁有良好付款記錄之客戶。根據過往經驗，管理層相信，毋須就該等結餘作出減值撥備，原因為信貸質素概無重大變動及該等結餘仍被視為可全部收回。

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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
按要求償還—由客戶存放之資金之信託銀行結餘	2,896	1,122
0至30日	3,485	6,570
31至60日	<u>44</u>	<u>53</u>
	<u>6,425</u>	<u>7,745</u>

管理層討論及分析

營運回顧

整體表現

於回顧年內，本集團取得純利約港幣11,789,000元，較去年經重列純利港幣10,245,000元增加約15.1%。此乃主要因營業額增加及按公平值列賬及於損益賬中處之財務資產之公平值由去年的虧損港幣1,252,000元，於回顧年內轉為溢利港幣762,000元。年內之溢利乃主要由於年內錄得投資物業之價值重估收益約達港幣20,630,000元。

本集團於二零一二年之營業額約達港幣28,647,000元，較二零一一年增加約4.3%，而毛利增加6.7%至港幣20,069,000元。高收益率的人民幣存款增加致使銀行利息收入增加及股息收入的增加以至其他收入增加26.2%至港幣2,218,000元。由於通脹及員工成本增加，年內行政開支增加8.6%至港幣30,635,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產淨值約達港幣362,943,000元，每股資產淨值約為港幣1.22元。本集團總資產及負債分別達到港幣439,644,000元及港幣76,701,000元。

物業投資業務

在環球經濟的呆滯環境下，二零一二年市場充滿不明朗因素。而澳門及香港物業市場整體受到全球經濟挑戰帶來的考驗，主要由於短期供應持續不足，基本需求強勁及低息環境。在此背景下於回顧年內，儘管本集團沒有新的物業投資項目，本集團於投資物業仍取得滿意的回報。

本集團於澳門擁有之物業組合包括寫字樓物業及位於黃金地段的零售店舖，於二零一二年錄得租金收入港幣2,303,000元，較上一年度增加約36.9%。於舊租賃協議於年內屆滿後，來自寫字樓物業之新租賃之租金收入增加11.3%。澳門物業投資之平均收益率約為4.9%。

本集團於香港擁有之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四個住宅單位。本集團於二零一二年收取租金收入約港幣6,307,000元，投資收益率約達4.9%。於舊租賃協議於年內屆滿後，來自精品酒店之新租賃之租金收入大幅增加64.3%。

與上一年度之港幣21,563,000元相比，投資物業公允價值的變動截至二零一二年底減少約4.3%至港幣20,630,000元。

健康及美容業務

二零一二年，健康及美容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14,529,000元，較二零一一年減少2.4%，而分部溢利則由港幣1,856,000元減少約16.0%至約港幣1,559,000元。分部收入減少乃是分部溢利減少的主要原因，雖然分部溢利的百分比跌幅看似顯著，但是實際收入與溢利之跌幅在金額上是相若的。

其他業務分部

二零一二年金融部分是動盪的一年而股票市場更於下半年轉弱，證券經紀業務分部營業額較去年輕微減少1.4%至港幣3,702,000元。分部溢利約為港幣488,000元，較二零一一年之經壞賬撥備回撥後之港幣893,000元減少45.4%。分部溢利的大幅減少部分原因是二零一一年把過往壞賬撥備於當年回撥致增加了該年正常的分部溢利，部分原因是由於二零一二年一次性撇除為成立澳門分行而產生的可行性研究及向澳門金融管理局申請批核的相關法律及專業費用。該項申請由於商業考慮已於回顧年內撤回。

借貸業務繼續錄得正面的業績，營業額港幣1,806,000元，較去年輕微增加0.8%。由於員工成本增加，分部溢利減少6.6%至港幣1,479,000元，而二零一一年則為港幣1,584,000元。分部業務於回顧年內因管理層採取更謹慎的放貸政策而維持穩定。

財務回顧

I. 流動性及財務實力

於二零一二年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘合共港幣86,730,000元，及流動資產淨值為港幣85,973,000元。本集團於二零一二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2.25（二零一一年十二月三十一日：1.83）。二零一二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，本集團之部份投資物業已抵押予三家銀行以取得約港幣56,565,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一二年十二月三十一日，本公司及本集團均無重大或然負債（二零一一年十二月三十一日：無）。於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產承擔約為港幣591,000元（二零一一年十二月三十一日：港幣531,000元）。

II. 集團資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣362,943,000元，定息債務為港幣453,000元，浮息債務及無息債務分別為港幣56,565,000元及港幣19,683,000元，佔本集團總股本權益百分比分別為0.12%、15.59%以及5.42%。於二零一二年十二月三十一日，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1.55%（二零一一年十二月三十一日：1.69%，經重列）。

III. 僱傭資料

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘有員工總數為40名（二零一一年：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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，總員工成本（未計算董事薪酬）達港幣約8,754,000元（二零一一年：港幣8,700,000元）。

IV. 末期股息

董事不建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一一年：無）。

V. 前景

鑑於歐洲債務危機持續及美國經濟復甦緩慢，全球經濟環境於來年仍面臨挑戰及不明朗因素。普遍共識為發達國家將於未來數年依然處於低增長期，而中國內地經濟預期於近期中國政府領導人順利接班後可緩慢及穩健增長。另外，由於預期經濟增長持續、社會日益富裕、城鎮化趨勢及中產階級追求更佳生活環境，預計中國內地物業市場將仍然強勁。於中國經濟不斷增長的推動效應下，本集團仍看好其投資物業所在的澳門及香港物業市場的長遠發展。

受博彩業及旅遊業回升所帶動，澳門繼續成為區內最快增長經濟體之一，於二零一二年本地生產總值增長約9.9%，而最新的失業率維持於約2%的低水平。於來年，本集團將繼續物色及投資具增長潛力並符合本集團增值模式的優質物業。

於香港物業市場方面，近期對非永久居民及企業買家徵收買家印花稅的財政政策、調高特別印花稅稅率及延長與評稅有關持有物業時間已在很大程度上冷卻物業的成交量，尤以住宅物業為甚。投資者傾向更為審慎及對物業需求採取觀望態度。雖然買家印花稅及特別印花稅將很可能抑制未來短期境外需求，但隨著人口的持續發展、相對低按揭利率環境及短期供應缺乏，本集團預期相關房屋需求將維持強勁。於商用物業市場方面，雖然零售額在經歷二零一一年強勁增長後於去年趨於溫和，但零售市場於二零一二年仍表現優異。在旅遊業穩健增長及內地旅客消費的鼓勵下，更多國際奢侈品牌進行品牌滲透、零售需求強勁及黃金地段街舖的租金持續高企，並於二零一二年平均大幅上漲30%。黃金地段的租金高企令零售商於可見未來將搬遷已擴張目標定於次級地段及非核心區域。

一如既往，本集團將保持警覺及謹慎，鞏固其財務及資產狀況並以審慎而積極的策略物色投資機遇，以為其股東帶來長期價值。於並無不可預見的情況下，本集團對擴展其投資物業組合及把握其投資組合的未來收益充滿信心。

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。

於二零一二年內，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，以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合業績。

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二零一二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，二零一三年三月二十六日

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（行政主席）、曾昭政先生（副主席）、曾昭婉女士及朱明德女士；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。