

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)

截至二零零九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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零零八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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	(經重列) 二零零八年 港幣千元
收益及營業額	4	22,748	23,532
銷售成本		<u>(8,797)</u>	<u>(13,736)</u>
毛利		13,951	9,796
其他收入	6	2,991	6,658
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)		1,669	(1,645)
行政開支		(30,486)	(50,827)
其他開支		(7)	(748)
融資成本	7	(833)	(68)
可供出售之財務資產之減值虧損		-	(12,845)
出售聯營公司之收益		-	141,216
出售可供出售之財務資產之收益		-	344
投資物業公平值之變動		<u>6,064</u>	<u>(3,637)</u>
除所得稅前(虧損)／溢利	8	(6,651)	88,244
所得稅開支	9	<u>(1,038)</u>	-
本公司擁有人應佔本年度(虧損)／溢利		<u>(7,689)</u>	<u>88,244</u>
其他全面收入(包括重新分類調整)			
可供出售之財務資產		<u>8,010</u>	<u>40</u>
本年度其他全面收入(包括重新分類調整)		<u>8,010</u>	<u>40</u>
本公司擁有人應佔本年度全面收入總額		<u><u>321</u></u>	<u><u>88,284</u></u>
本公司擁有人應佔本年度(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利	11		
— 基本		(2.58港仙)	29.65港仙
— 攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

* 僅供識別

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	(經重列) 二零零八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,234	2,432
投資物業		198,700	45,598
預付土地租賃款項		6,494	-
可供出售之財務資產		21,223	12,652
應收貸款		229	70
		<u>232,880</u>	<u>60,752</u>
流動資產			
存貨		99	143
預付土地租賃款項		180	-
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產		5,043	3,441
營業及其他應收賬款	12	15,282	15,811
應收貸款之即期部份		30,594	20,243
代客戶持有之信託銀行結存		917	18,435
現金及現金等價物		126,558	228,094
		<u>178,673</u>	<u>286,167</u>
流動負債			
營業應付賬款	13	8,469	21,075
其他應付賬款及應計款項		6,903	22,180
融資租約承擔		105	178
銀行借貸(有抵押)		5,705	499
		<u>21,182</u>	<u>43,932</u>
流動資產淨額		<u>157,491</u>	<u>242,235</u>
總資產減流動負債		<u>390,371</u>	<u>302,987</u>
非流動負債			
銀行借貸(有抵押)		89,309	7,462
融資租約承擔		152	258
遞延稅項負債		1,038	-
		<u>90,499</u>	<u>7,720</u>
資產淨額		<u>299,872</u>	<u>295,267</u>
股本			
本公司擁有人應佔股本			
股本		59,534	59,534
儲備		240,338	235,733
股本總額		<u>299,872</u>	<u>295,267</u>

附註：

1. 綜合財務報表編製基準

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（「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」）。

除以公平值列賬之投資物業及若干財務工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈，適用於本集團自二零零九年一月一日起之年度期間之財務報表並與之相關之新訂準則、詮釋及修訂（「新香港財務報告準則」）：

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第27號（修訂本）	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	財務工具披露之改進
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，採納新香港財務報告準則並無對本期間及過往期間本集團之業績及財務狀況之編製方法及呈列方式產生重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）對主要財務報表之格式及標題以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改變，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有所影響及引入「全面收入報表」。比較數字已獲重列，以符合經修訂準則。本集團已就財務報表及分部報告之呈列方式追溯應用會計政策變動。然而，比較數字之變動並無影響於二零零八年一月一日之綜合或公司財務狀況表，因此並無呈列此份報表。

香港財務報告準則第7號(修訂本)財務工具披露之改進

該等修訂要求對於財務狀況表按公平值計量之財務工具作出額外披露。此等公平值計量於一個三層等級公平值制度下進行分類，以反映用以計量之可觀察市場數據之範圍。此外，衍生財務負債之到期日分析須分開披露，倘該等衍生工具之剩餘合約到期日對了解現金流量之時間為重要，則應列示有關資料。本集團已利用有關修訂中之過渡條文，並無就新規定提供比較資料。

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可報告經營分部。然而，已報告之分部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。

於批准該等綜合財務報表當日，本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。

本公司董事(「董事」)預期，本集團將於所有有關規定生效後之首個期間將該等規定納入本集團之會計政策中。有關預期會對本集團之會計政策產生影響之該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋之資料乃於下文提供。若干其他新訂或經修訂準則、修訂及詮釋已獲頒佈，惟預期不會對本集團之財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

準則適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間及將會預先應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方的可識別資產及負債之確認及計量以及收購方的非控股權益(前稱少數股東權益)的計量引入重要轉變。預期新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間產生業務合併有重大影響。

香港財務報告準則第9號財務工具

準則於二零一三年一月一日當日或之後開始之會計期間生效，內容乃關於財務資產的分類及計量。新準則減少財務資產計量類別之數目及所有財務資產將會根據該實體的管理財務資產之業務模式及財務資產的合約現金流特點按攤銷成本及公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益確認，惟若干股本投資則於其他全面收入呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況之可能影響。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

經修訂準則於二零零九年七月一日當日或之後開始之會計期間生效，及對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動之會計規定引入變動。即使非控制權益之業績為虧絀結餘，全面收入總額必須歸屬於非控制權益。董事預期準則不會對本集團財務報表有重大影響。

二零零九年之年度改進

香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進。大部份修訂本於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃對本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列的一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃的分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料則除外。在此情況下，租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

3. 會計政策變更

根據香港會計準則第40號—投資物業，本集團之投資物業初步以成本計量及其後根據成本模型進行計量，據此，投資物業乃按成本減累計折舊及任何累計虧損列賬。於二零零八年十二月三十一日，本集團之投資物業以成本減累計折舊及減值虧損列賬。因現已建立公平值法作為資本市場之通用方法用於投資物業之其後估值，本集團於二零零九年十二月三十一日轉向採用公平值法。根據公平值法，本集團於報告日期按公平值計量其投資物業，有關公平值變動於損益中確認。因可披露出隱藏儲備或費用，本集團認為使用公平值法將改進財務狀況表中資產之呈列。公平值法可為財務報表提供更大透明度及與從事物業投資之其他公司開展比較，並且與資本市場之通行方法一致。

根據香港會計準則第8號—會計政策、會計估計更改及錯誤，本公司已就該會計政策變更作出追溯調整。

上述會計政策變更對現時及過往年度綜合全面收入報表之影響如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業折舊之減少	(329)	(27)
預付租賃款項攤銷之減少	(1,315)	(117)
所得稅開支之增加	1,038	—
投資物業之公平值變動	(6,064)	3,637
	<u>(6,670)</u>	<u>3,493</u>
(年度虧損減少)／年度溢利減少	<u>(2.24港仙)</u>	<u>1.15港仙</u>
	<u>(2.24港仙)</u>	<u>1.15港仙</u>
每股攤薄(虧損)／盈利之影響	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

上述會計政策變更對二零零八年十二月三十一日綜合財務狀況表之影響概述如下：

	於二零零八年 十二月 三十一日 (原先呈列) 港幣千元	追溯調整 港幣千元	於二零零八年 十二月 三十一日 (經重列) 港幣千元
預付土地租賃款項	37,168	(37,168)	-
投資物業	<u>11,923</u>	<u>33,675</u>	<u>45,598</u>
對資產之影響總計	<u>49,091</u>	<u>(3,493)</u>	<u>45,598</u>
累計虧損	<u>(54,893)</u>	<u>(3,493)</u>	<u>(58,386)</u>
對股權之影響總計	<u>(54,893)</u>	<u>(3,493)</u>	<u>(58,386)</u>

上述會計政策變更對二零零八年一月一日之綜合財務狀況表並無財務影響。

4. 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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銷售旅遊及娛樂套票	15	5,304
健康及美容服務	16,080	16,115
借貸利息收入	852	642
經紀佣金及佣金收入	2,947	1,302
銷售貨品	-	18
來自投資物業之租金總收入	<u>2,854</u>	<u>151</u>
	<u>22,748</u>	<u>23,532</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分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類別釐定。本集團現時分為以下六個經營分部。並無合併計算任何經營分部以組成下列可呈報分部。

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	—	投資位於澳門及香港之商業物業以獲取租金收入及資本增值

有關本集團之可呈報分部之分部資料呈列如下。上一年度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)	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
旅遊及博彩相關業務	15	5,304	(4,344)	(24,332)
健康及美容服務	16,080	16,115	1,588	1,517
借貸	852	642	630	391
股票經紀業務	2,947	1,302	1,321	(965)
貿易	—	18	(15)	(14)
投資物業	2,854	151	4,957	(3,610)
	<u>22,748</u>	<u>23,532</u>	<u>4,137</u>	<u>(27,013)</u>
未分配其他收入			2,034	5,835
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)			1,669	(1,645)
出售聯營公司之收益			—	141,216
出售可供出售之財務資產之收益			—	344
可供出售之財務資產之減值虧損			—	(12,845)
僱員購股權福利			(4,284)	—
未分配公司開支			(10,207)	(17,648)
除所得稅前(虧損)／溢利			<u>(6,651)</u>	<u>88,244</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）、僱員購股權福利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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部資產		
旅遊及博彩相關業務	2,885	9,950
健康及美容服務	2,698	2,887
借貸	31,209	20,426
股票經紀業務	19,131	30,146
貿易	116	57
投資物業	<u>222,840</u>	<u>46,186</u>
分部資產總額	278,879	109,652
可供出售之財務資產	21,223	12,652
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	5,043	3,441
未分配	<u>106,408</u>	<u>221,174</u>
合併資產	<u><u>411,553</u></u>	<u><u>346,919</u></u>
分部負債		
旅遊及博彩相關業務	(403)	(18,438)
健康及美容服務	(1,802)	(1,670)
借貸	(76)	(140)
股票經紀業務	(8,620)	(21,126)
貿易	(11)	(11)
投資物業	<u>(98,033)</u>	<u>(8,418)</u>
分部負債總額	(108,945)	(49,803)
遞延稅項負債	(1,038)	-
未分配	<u>(1,698)</u>	<u>(1,849)</u>
合併負債	<u><u>(111,681)</u></u>	<u><u>(51,652)</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（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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
旅遊及博彩相關業務	-	-	(9)	(9)	11	1,001	(342)	(168)
健康及美容服務	-	-	-	-	43	8	(504)	(547)
借貸	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀業務	-	-	-	-	13	8	(20)	(21)
貿易	-	-	-	-	-	-	-	-
投資物業	6,064	(3,637)	(799)	(25)	159,242	49,235	(452)	-
	6,064	(3,637)	(808)	(34)	159,309	50,252	(1,318)	(736)
未分配	-	-	(25)	(34)	35	12	(502)	(708)
總計	6,064	(3,637)	(833)	(68)	159,344	50,264	(1,820)	(1,444)

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益之分析（按地區位置分析）。

	非流動資產		來自外部客戶之收益	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港（所在地）	352,213	298,938	21,212	23,381
澳門	59,340	47,981	1,536	151
	411,553	346,919	22,748	23,532

6. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行利息收入	1,332	4,705
來自上市投資之股息收入	480	591
貸款利息收入	-	130
經營租賃之租金收入	282	564
雜項收入	551	668
撥回營業應收賬款減值虧損	346	-
	<u>2,991</u>	<u>6,658</u>

7. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資租約利息開支	34	43
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	799	25
	<u>833</u>	<u>68</u>

8. 除所得稅前(虧損)/溢利

	(經重列)	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項之攤銷	184	-
核數師酬金	664	672
物業、廠房及設備折舊	1,636	1,444
僱員福利開支	19,429	40,470
已收/應收投資物業租金減直接支出		
港幣610,000元(二零零八年：港幣21,000元)	(2,244)	(130)
出售物業、廠房及設備之虧損*	7	29
營業應收賬款之減值虧損*	-	719
下列各項之經營租約開支：		
-樓宇	3,575	4,221
-汽車	511	511
	<u>511</u>	<u>511</u>

* 計入其他開支

9. 所得稅開支

	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
稅項支出包括：		
-即期-香港利得稅	-	-
-遞延稅項	1,038	-
	<u>1,038</u>	<u>-</u>

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，由於本集團動用過往年度結轉之稅項虧損以抵銷本年度之應課稅溢利，故並無就香港利得稅於綜合財務報表中作出撥備。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，於澳門註冊成立及運營之附屬公司錄得稅項虧損，故本集團並無就該等附屬公司作出澳門補充稅撥備。

所得稅開支與會計(虧損)/溢利按適用稅率之對賬如下:

	(經重列)	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(6,651)</u>	<u>88,244</u>
以香港法定稅率16.5%計算之稅項(二零零八年:16.5%)	(1,097)	14,560
不可扣減開支之稅務影響	2,052	7,541
非應課稅收入之稅務影響	(938)	(24,363)
本年度確認過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(481)	(316)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	1,390	2,424
其他未確認暫時性差額	<u>112</u>	<u>154</u>
所得稅開支	<u>1,038</u>	<u>-</u>

10. 股息

董事並不建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年:零)。

11. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司之持有人應佔虧損港幣7,689,000元(二零零八年:經重列溢利港幣88,244,000元)及年內已發行普通股297,670,000股(二零零八年:297,670,000股)之加權平均數計算。

由於本公司年內已發行之購股權對所呈列之每股基本虧損具有攤薄影響,故並未呈報截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

由於並無潛在攤薄股份,故並未呈報截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

12. 營業及其他應收賬款

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業應收賬款(附註)	12,606	6,222
減：減值撥備	(373)	(719)
	<u>12,233</u>	<u>5,503</u>
營業應收賬款賬面淨值	12,233	5,503
其他應收賬款及按金	3,049	10,308
	<u>15,282</u>	<u>15,811</u>

附註：

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，故並無披露其賬齡分析。

於報告日期，營業應收賬款（扣除減值撥備）之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
須於要求時償還－應收孖展款項*	2,589	905
0至30日	7,582	3,197
31至60日	1,036	753
61至90日	75	24
90日以上	951	624
	<u>12,233</u>	<u>5,503</u>

* 本集團持有客戶之若干上市股本證券以作為此等應收賬款之抵押品。

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之餘額	719	-
年內已確認之減值虧損	-	719
年內已確認之減值虧損撥回	<u>(346)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日之餘額	<u><u>373</u></u>	<u><u>719</u></u>

於各報告日期，本集團按個別及整體基準審核營業應收賬款作為減值憑證。以上營業應收賬款之減值撥備亦包括港幣373,000元（二零零八年：港幣719,000元）之個別減值之營業應收賬款撥備，其總賬面值為港幣997,000元（二零零八年：港幣1,927,000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。

未被視為個別或整體出現減值之營業應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
逾期0至30日	9,547	3,312
逾期31至60日	1,035	524
逾期61至90日	75	19
逾期90日以上	<u>952</u>	<u>440</u>
	<u><u>11,609</u></u>	<u><u>4,295</u></u>

13. 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如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	8,420	21,031
31至60日	49	44
	<u>8,469</u>	<u>21,075</u>

於二零零九年十二月三十一日，應付董事曾昭政先生之款項為港幣零元（二零零八年：約港幣692,000元），已就證券交易計入本集團之營業應付賬款。

管理層討論與分析

業務回顧

整體表現

自本集團於二零零七年出售澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場後，本集團一直積極投入為集團帶來穩定收入的物業投資業務。

於回顧年內，本集團錄得淨虧損為港幣7,690,000元，去年則錄得純利港幣88,240,000元。去年盈利來源主要來自出售酒店及娛樂場所帶來達港幣141,220,000元之收益。本集團營業額由港幣23,530,000元下跌至港幣22,750,000元，跌幅3.3%；而毛利率則由41.6%上升至61.3%，主要由於集團停止出售低邊際利潤之娛樂套票產品。

由於現金及銀行利息下跌導致銀行利息收入減少，因此其他收入較去年下降55.1%至港幣2,991,000元。

本年的行政開支下降40%至港幣30,486,000元。撇除去年行政開支中所發放約港幣18,000,000元之特別項目表現花紅，則行政開支較去年下降7.1%。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為港幣299,872,000，每股資產淨值約為港幣1.01元。本集團總資產及負債分別為港幣411,553,000及港幣111,681,000元。

物業投資業務

隨著跨境基建項目港珠澳大橋動工，澳門與香港的聯繫將更見緊密，並增加更多商業機會的發展。本集團對兩地經濟的穩定及繁榮持樂觀態度。

於回顧期內，我們在澳門的物業組合，分別為位處於傳統黃金地段的商業辦公樓及零售店鋪，為本集團提供穩定的收入現金流。二零零九年，由澳門物業投資所帶來的租金收入達港幣1,500,000元。

於上年的下半年度，本集團分配港幣150,000,000元的資金於香港進一步收購了兩項商用物業。其中一項物業為一棟13層高樓宇，自二零零八年起重新裝潢以精品酒店的方式營運。該物業乃與租賃協議項下利益一同出售，年租金為港幣4,600,000元。本集團擬將該物業持作投資，以用於資本增值目的，而其租金收入將為本集團提供穩定的收入現金流。有關交易在二零零九年九月三十日完成。

同年十一月三十日，本集團進行了另一項收購。是一項位於中環黃金商業及辦公地段的信德中心的兩個寫字樓單位。與精品酒店類同，該物業出售時附租賃權益，每年將為本集團帶來約港幣2,000,000元的收入。由於該物業與本集團的總公司位處同一座大廈，本集團保留租約期滿後把物業用作自用的彈性。同樣地，此物業有潛在資本增值能力，同時為本集團提供穩定的收入。

於二零零九年底，投資物業之公平值與去年下跌港幣3,637,000元相比，錄得了約港幣6,064,000元的升幅。

健康及美容服務業務

二零零九年，本集團堅持不斷努力提高經營效率，使保健及美容服務業務持續獲取穩定良好的回報。於回顧期內，該項業務錄得營業額為港幣16,080,000元，較二零零八年同期減少0.2%；錄得溢利港幣1,588,000元，較去年同期上升4.7%。

其他業務

自出售公司在澳門假日酒店及澳門鑽石娛樂場的投資以來，本集團一直積極尋求在博彩行業的持續發展及投資機會。有部分計劃正在研究當中，還沒有到落實階段。因為在此項業務中，只有旅遊公司維持著有限度的票務服務，因此，旅遊及博彩行業的營業額下跌99.7%至港幣15,000元，分部虧損下跌82.1%至港幣4,344,000元。

二零零九年，隨著本地流動資金激增，香港股市市況大為改善。於下半年度，充裕的流動資金吸引不少企業在港上市。證券經紀業務於二零零九年度錄得營業額為港幣2,947,000元，較去年增加126.3%；分部溢利達港幣1,321,000元，去年則錄得虧損約港幣1,000,000元。

資金借貸業務表現穩定。該業務錄得營業額港幣852,000元，較去年增加32.7%；分部溢利達港幣630,000元，去年溢利則為港幣391,000元。

貿易業務方面，營業額下降至港幣0元。該業務之虧損較去年增加7.1%至港幣15,000元。

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘和流動資產淨值分別約為港幣126,558,000元及港幣157,491,000元。於二零零九年十二月三十一日，本集團按流動資產與流動負債之比例計算之流動比率約為8.4（二零零八年十二月三十一日：6.5）。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之營運資金水平穩健。

本集團之買賣主要以港幣列值，董事認為本集團面對之匯率波動風險甚微。

於本年度，本集團之投資物業已按予銀行，作為港幣95,014,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零零九年十二月三十一日，本公司與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）。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零零八年十二月三十一日：無）。

本集團的資本結構

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團股本總額為港幣299,872,000元，固定利率負債為港幣257,000元，浮動利率負債為港幣95,014,000元，免息負債為港幣16,410,000元，分別佔本集團股本總額的0.1%、31.7%及5.5%。本集團於二零零九年十二月三十一日之資產負債比率（按銀行貸款總額與股東權益總額之比計算）為31.7%（二零零八年十二月三十一日：2.7%）。

僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共僱用約47名（二零零八年：64名）僱員。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。截至二零零九年十二月三十一日止年度，員工總成本（董事酬金除外）約港幣11,722,000元（二零零八年：港幣11,430,000元）。

末期股息

董事不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息。

前景

二零一零年，香港的經濟環境將更見明朗。摩根大通預測二零一零年經濟環境將顯著好轉，比對二零零九年下跌2.6%，預計實際本地生產總值將錄得5.9%增長。隨著經濟重獲生機，私人消費、投資、政府開支及出口貿易將重拾增長步伐。

受惠於極低息的環境、流動資金高漲以及逐步好轉的經濟環境，二零一零年澳門及香港之地產市場氣氛樂觀。我們將密切關注位於黃金地段之零售店鋪、商場、中小型酒店及商用物業之投資機會。受到大量內地旅客訪港的支持，對位處黃金地段的零售店鋪需求將維持高水平。本集團將積極進取並審慎地把握機會，進一步在熾熱的物業市場擴大投資。我們有信心地產市場將維持蓬勃穩健，並在來年為本集團帶來更可觀的收益。

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。

於二零零九年整年間，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（「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，以及截至二零零九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，二零一零年三月三十日

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）（曾昭婉女士為其替任董事）、曾昭政先生（副主席）、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。