

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)

**截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一零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**

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
收益	3	<b>27,456</b>	27,709
銷售成本		<b>(8,643)</b>	(8,942)
<b>毛利</b>		<b>18,813</b>	18,767
其他收入	5	<b>1,757</b>	1,179
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		<b>(1,252)</b>	(58)
行政開支		<b>(28,209)</b>	(27,365)
融資成本	6	<b>(1,336)</b>	(1,707)
出售可供出售之財務資產之收益		-	19
投資物業之公平值收益		<b>21,563</b>	51,991
<b>除所得稅前溢利</b>	7	<b>11,336</b>	42,826
所得稅開支	8	<b>(2,796)</b>	(8,258)
<b>本年度溢利</b>		<b>8,540</b>	34,568

\* 僅供識別

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他全面收入		
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	<u>(5,138)</u>	<u>(636)</u>
本年度其他全面收入	<u>(5,138)</u>	<u>(669)</u>
本年度全面收入總額	<u><b>3,402</b></u>	<u><b>33,899</b></u>
以下各項應佔本年度溢利		
本公司擁有人	7,862	33,862
非控股權益	<u>678</u>	<u>706</u>
	<u><b>8,540</b></u>	<u><b>34,568</b></u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：		
本公司擁有人	2,724	33,193
非控股權益	<u>678</u>	<u>706</u>
	<u><b>3,402</b></u>	<u><b>33,899</b></u>
	<i>港仙</i>	<i>港仙</i>
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	<i>10</i>	
— 基本	2.64	11.38
— 攤薄	<u>2.61</u>	<u>11.08</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		4,888	5,482
投資物業		231,670	194,900
預付土地租賃款項		6,132	6,313
可供出售之財務資產		16,261	21,399
應收貸款		31,741	195
		<u>290,692</u>	<u>228,289</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		70	111
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		3,938	5,170
營業及其他應收賬款及預付款項	11	16,637	11,526
應收貸款		10,211	41,833
代客戶持有之信託銀行結存		1,134	881
現金及現金等價物		106,612	89,064
		<u>138,782</u>	<u>148,765</u>
分類為持作出售之資產		<u>-</u>	<u>77,330</u>
		<u>138,782</u>	<u>226,095</u>
<b>流動負債</b>			
營業應付賬款	12	7,745	4,729
其他應付賬款及應計款項		10,529	17,088
融資租約承擔		46	106
銀行借貸(有抵押)		55,395	82,935
稅項撥備		2,203	2,203
		<u>75,918</u>	<u>107,061</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>62,864</u>	<u>119,034</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>353,556</u>	<u>347,323</u>

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
	附註	
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸(有抵押)	5,861	6,413
融資租約承擔	-	46
遞延稅項負債	9,889	7,093
	<u>15,750</u>	<u>13,552</u>
<b>資產淨額</b>	<u><u>337,806</u></u>	<u><u>333,771</u></u>
<b>權益</b>		
股本	59,534	59,534
儲備	276,888	273,531
	<u>336,422</u>	<u>333,065</u>
本公司擁有人應佔權益	336,422	333,065
非控股權益	1,384	706
	<u>337,806</u>	<u>333,771</u>
<b>權益總額</b>	<u><u>337,806</u></u>	<u><u>333,771</u></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基準編製。

截至二零一零年十二月三十一日止年度所取得之若干收入及所產生之開支經已獲重列如下：

- (i) 年內，董事已審閱本集團之主營業務。經考慮年內及於可見將來偶然發生之旅遊相關業務之收入，董事已將銷售酒店住宿券及船票之收入港幣7,000元分類為其他收入而非收益。去年銷售旅遊及娛樂套票所產生之收入港幣22,000元因此從收益重新分類至其他收入，以符合本年度之呈列方式。該等旅遊及娛樂套票之相應購買成本港幣81,000元已從銷售成本重新分類至行政開支。
- (ii) 去年賺取之來自孖展賬目之利息收入及結算手續費收入分別為港幣437,000元及港幣158,000元，已從其他收入－雜項分別重新分類至收益項下之利息收入以及經紀佣金及佣金收入，以符合本年度之呈列方式，原因為董事認為有關分類可更好地反映收入性質。就內部報告用途而言，該等收入已計入「股票經紀」之分部收益項下。

上述重新分類並無對本集團之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及綜合權益變動表造成任何財務影響。

## 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－二零一一年一月一日生效

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二零一一年一月一日開始之年度期間之財務報表有關並對其生效：

香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年香港財務報告準則之改進

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。

#### **香港財務報告準則第7號（修訂本）－金融工具：披露**

作為於二零一零年所頒佈對香港財務報告準則之改進之一部份，香港財務報告準則第7號已修訂以增強定量與定性披露間之互相作用。倘財務資產之賬面值最能代表所面臨之最高信貸風險，則該準則不要求於財務報表內對該影響作正面陳述。該項經修訂披露規定已獲追溯應用。本集團之貸款及應收賬款以及銀行結餘之賬面值代表本集團於二零一一年及二零一零年十二月三十一日就該等財務資產所面臨之最高信貸風險。過往年度財務報表包括對該影響之正面陳述，其已於二零一一年財務報表內刪除以遵循該等修訂。採納該等修訂並無對本集團於任何呈報期間之報告損益、全面收益或權益總額造成任何影響。

#### **香港會計準則第24號（經修訂）－關連人士披露**

香港會計準則第24號（經修訂）修訂對關連人士之定義並釐清其涵義。有關修訂可能會造成被識別為報告實體之關連人士之該等人士出現變更。本集團已修訂有關識別關連人士之會計政策，並已根據經修訂之釋義重新評估交易對手方。經重新評估後，並無識別出新的關連人士。在新會計政策下，以往年度識別之關連人士並無變動，而本集團之結論為經修訂之釋義對本集團於本年度及以往年度之關連人士披露並無任何重大影響。

香港會計準則第24號（經修訂）亦引入適用於本集團及對手方受政府、政府機關或類似機構一般控制、共同控制或重大影響下進行之關連人士交易之簡化披露規定。由於本集團並非政府關連實體，故該等新披露與本集團並不相關。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採用以下已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號之修訂	披露－財務資產轉讓 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項－收回相關資產 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂 (經修訂)	財務報表之呈列－其他全面收益項目之呈列 <sup>3</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	員工福利 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

### **香港財務報告準則第7號之修訂披露－財務資產轉讓**

香港財務報告準則第7號之修訂改進了取消確認財務資產轉讓交易的披露規定，使財務報表之使用者更好瞭解實體於所轉讓資產之任何風險的可能影響。該等修訂亦規定在呈報期末前後進行之轉讓交易所涉數額比例不均時作出額外披露。

### **香港會計準則第12號之修訂遞延稅項－收回相關資產**

香港會計準則第12號之修訂引進投資物業會完全通過銷售收回的可駁回推定。倘投資物業可予折舊，且在商業模式內持有（該商業模式的目的是透過出售而是隨著時間的推移消耗該投資物業中含有的絕大部分經濟利益），則此項推定被駁回。此項修訂將會追溯應用。

### **香港會計準則第1號之修訂（經修訂）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號之修訂（經修訂）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）及可能不會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。大部分新增規定乃從香港會計準則第39號不變地結轉，而透過公平值選擇計算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納入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，而應採用買賣價差中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號可提早採用，現按未來適用基準應用。

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
健康及美容服務	14,891	15,225
經紀佣金及佣金收入	3,355	2,451
借貸及股票經紀之利息收入	2,192	2,076
來自投資物業之租金總收入	7,018	7,957
	<u>27,456</u>	<u>27,709</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

先前，旅遊代理服務包括銷售旅遊及娛樂套票，並獨立報告為「旅遊相關業務」之經營分部。由於改動了旅遊相關業務收入之分類（誠如附註1所披露）以及就評估業務表現而作內部報告之資料變動，其於本年度不再為經營分部。此外，誠如附註1所述，來自孖展賬目之利息收入及結算手續費收入已分類為收益而非其他收入，並已報告為「股票經紀」分部項下之分部收益。截至二零一零年十二月三十一日止年度，該分部資料之比較數字已相應重列。

#### 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
健康及美容服務	14,891	15,225	1,856	1,992
借貸	1,791	1,639	1,584	1,431
股票經紀	3,756	2,888	893	223
物業投資	7,018	7,957	14,478	49,717
	<u>27,456</u>	<u>27,709</u>	<u>18,811</u>	<u>53,363</u>
未分配其他收入			1,430	1,090
匯兌收益淨額			1,107	—
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務 資產之公平值虧損			(1,252)	(58)
僱員購股權開支			(633)	—
公司及未分配開支			(8,127)	(11,569)
除所得稅前溢利			<u>11,336</u>	<u>42,826</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。分部業績亦不包括僱員購股權成本及公司開支。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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
<b>分部資產</b>		
健康及美容服務	2,265	2,248
借貸	42,445	42,354
股票經紀	26,538	15,706
物業投資	<u>250,648</u>	<u>294,960</u>
分部資產總額	321,896	355,268
可供出售之財務資產	16,261	21,399
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產 公司及未分配資產	<u>3,938</u>	<u>5,170</u>
合併資產總額	<u><u>429,474</u></u>	<u><u>454,384</u></u>
<b>分部負債</b>		
健康及美容服務	1,360	1,244
借貸	82	82
股票經紀	7,914	4,978
物業投資	<u>68,845</u>	<u>103,661</u>
分部負債總額	78,201	109,965
稅項撥備	2,203	2,203
遞延稅項負債	9,889	7,093
公司及未分配負債	<u>1,375</u>	<u>1,352</u>
合併負債總額	<u><u>91,668</u></u>	<u><u>120,613</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

	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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
健康及美容服務	-	-	-	-	-	-	7	363	124	306
借貸	1,791	1,639	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀	401	437	-	-	-	-	175	21	41	16
物業投資	-	-	21,563	51,991	1,328	1,690	15,213	21,604	756	557
	<u>2,192</u>	<u>2,076</u>	<u>21,563</u>	<u>51,991</u>	<u>1,328</u>	<u>1,690</u>	<u>15,395</u>	<u>21,988</u>	<u>921</u>	<u>879</u>
未分配	1,032	486	-	-	8	17	8	7	50	510
總計	<u>3,224</u>	<u>2,562</u>	<u>21,563</u>	<u>51,991</u>	<u>1,336</u>	<u>1,707</u>	<u>15,403</u>	<u>21,995</u>	<u>971</u>	<u>1,389</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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港（所在地）	190,129	156,625	25,774	26,196
澳門	52,561	50,070	1,682	1,513
	<u>242,690</u>	<u>206,695</u>	<u>27,456</u>	<u>27,709</u>

## 有關一名主要客戶的資料

來自本集團投資物業分部之一名客戶之收益為港幣4,200,000元(二零一零年:港幣4,200,000元),相當於本集團收入之15.3%(二零一零年:15.2%)。

## 5. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (經重列)
銀行利息收入	1,032	486
來自上市投資之股息收入	599	642
雜項收入	34	51
撥回營業應收賬款減值	92	-
	<u>1,757</u>	<u>1,179</u>

## 6. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
融資租約利息開支	8	17
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	1,328	1,690
	<u>1,336</u>	<u>1,707</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。截至二零一一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1,093,000元(二零一零年:港幣1,437,000元)。

## 7. 除所得稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／（計入）下列項目後列賬：		
預付土地租賃款項之攤銷	181	181
核數師酬金	551	569
物業、廠房及設備折舊	790	1,208
僱員福利開支	19,009	17,611
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣347,000元 （二零一零年：港幣277,000元）	(6,671)	(7,680)
下列各項之經營租約開支：		
－樓宇	3,319	3,213
－汽車	570	545
匯兌收益淨額	<u>(1,107)</u>	<u>—</u>

## 8. 所得稅開支

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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	<u>2,796</u>	<u>6,055</u>
	<u>2,796</u>	<u>8,258</u>

截至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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按該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行法例、詮釋及慣例按有關地區之適用稅率計算。

根據澳門稅務規則及規例，於澳門之附屬公司須按12%（二零一零年：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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>11,336</u>	<u>42,826</u>
以香港法定稅率16.5%計算之稅項(二零一零年：16.5%)	1,870	7,066
附屬公司在其他司法權區經營之不同稅率之影響	(162)	-
不可扣減開支之稅務影響	1,975	2,154
非應課稅收入之稅務影響	(1,750)	(801)
本年度動用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(563)	(1,054)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	1,400	702
其他	<u>26</u>	<u>191</u>
所得稅開支	<u>2,796</u>	<u>8,258</u>

## 9. 股息

董事並不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一零年：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7,862,000元(二零一零年：港幣33,862,000元)及年內已發行普通股297,670,000股(二零一零年：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7,862,000元(二零一零年：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301,147,000股(二零一零年：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(二零一零年：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3,477,000股(二零一零年：7,900,000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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業應收賬款	14,019	9,313
減：減值撥備	<u>(281)</u>	<u>(373)</u>
營業應收賬款淨值	13,738	8,940
其他應收賬款及按金	<u>2,899</u>	<u>2,586</u>
	<b><u>16,637</u></b>	<b><u>11,526</u></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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須應要求時償還－應收孖展款項*	4,372	1,411
0至30日	8,226	6,359
31至60日	225	242
61至90日	92	143
90日以上	<u>823</u>	<u>785</u>
	<b><u>13,738</u></b>	<b><u>8,940</u></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，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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之餘額	373	373
減值虧損撥回	<u>(92)</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日之餘額	<u><b>281</b></u>	<u><b>373</b></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（二零一零年：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418,000元（二零一零年：港幣598,000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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
逾期1至30日	8,226	6,359
逾期31至60日	225	242
逾期61至90日	92	143
逾期90日以上	<u>823</u>	<u>785</u>
	<u><b>9,366</b></u>	<u><b>7,529</b></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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按要求償還—由客戶存放之資金之信託銀行結餘	1,122	841
0至30日	6,570	3,852
31至60日	<u>53</u>	<u>36</u>
	<u><b>7,745</b></u>	<u><b>4,729</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8,540,000元，較去年減少約75.3%。此乃主要因投資物業之估值收益由二零一零年之約港幣51,991,000元減少至二零一一年之約港幣21,563,000元所致。本集團於二零一一年之營業額約達港幣27,456,000元，較二零一零年輕微減少約0.9%，而毛利增加0.2%至港幣18,813,000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21,563,000元。

高收益率的人民幣存款增加致使銀行利息收入增加以至其他收入增加49%至港幣1,757,000元。年內行政開支增加3.1%至港幣28,209,000元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產淨值約達港幣337,806,000元，每股資產淨值約為港幣1.13元。本集團總資產及負債分別達到港幣429,474,000元及港幣91,668,000元。

#### 物業投資業務

二零一一年，全球金融市場很大程度上受近期之歐洲主權債務危機及美國經濟不景之影響而持續動盪。此外，中國內地政府及香港特別行政區政府均已施加各種監管措施為物業市場降溫，從而抑制投機活動並確保房地產市場之健康發展。因此，儘管香港物業市場於二零一一年上半年依然活躍，但物業價格及銷量自下半年以來持續受到不利影響。在上述市場環境下，本集團密切監察市場狀況並於作出投資決策時保持警惕及謹慎。於年內，本集團已收購兩項住宅物業，總成本為港幣15,207,000元。

本集團現時於澳門擁有之物業組合包括位於澳門中心區黃金地段之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。於二零一一年錄得租金收入港幣1,682,000元，較上一年度增加約11.2%。於舊租賃協議於年內屆滿後，來自零售店舖之新租賃之租金收入增加85.3%，此令零售物業投資收益率增加至約7%。澳門物業投資之平均收益率約為5.6%。

本集團於香港擁有之物業組合包括一座位於上環並有47間房間之精品酒店以及位於太古城之四個住宅單位。本集團於二零一一年收取租金收入約港幣5,336,000元，投資收益率約達4%。由於眾多國際零售商迫切希望於香港拓展業務以進軍中國市場，預期二零一二年主要購物中心及大街商舖之租金將持續上漲，本集團有信心於年內酒店租約屆滿後就其續約或新租約獲得強勁租金增長率。

與上一年度之港幣51,991,000元相比，投資物業公允價值截至二零一一年底增加約港幣21,563,000元。儘管物業價格之加速增長放緩，惟由於自二零一零年經濟反彈以來零售市場暢旺，年內零售租金持續攀升。零售消費主要受中國內地遊客的支持而持續上升，導致零售地段需求飆升。儘管處於高通脹之經濟環境中，本集團相信香港物業租賃市場仍可穩步增長。

## 健康及美容業務

二零一一年，健康及美容分部繼續為本集團貢獻穩定而健康之回報。儘管勞工及原材料成本上漲，尤其是實施最低工資後對典型勞工密集性行業（僱有大量按業內歷史規範，過往工資普遍低於平均工資之學徒制員工）之成本影響，本集團憑藉堅持採用嚴格控制經營開支之政策，成功將其總經營成本維持在與二零一零年者大致相同之水平。於回顧年內，該分部營業額達港幣14,891,000元，較二零一零年減少2.2%，而分部溢利則由港幣1,992,000元減少約6.8%至約港幣1,856,000元。

## 其他業務分部

由於年內新客戶主任加盟本集團及業務量因此有所增加，二零一一年證券經紀業務分部營業額較去年增加30.1%至港幣3,756,000元。分部溢利約為港幣893,000元，較二零一零年之港幣223,000元增加300.4%。

借貸業務於二零一一年顯示穩定增長。該業務錄得營業額港幣1,791,000元，較去年進一步增加9.3%。分部溢利為港幣1,584,000元，而二零一零年則為港幣1,431,000元。

## 財務回顧

### I. 流動性及財務實力

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結存合共港幣106,612,000元，及流動資產淨值為港幣62,864,000元。本集團於二零一一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1.83（二零一零年十二月三十一日：2.11）。二零一一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61,256,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一一年十二月三十一日，本公司及本集團均無重大或然負債（二零一零年十二月三十一日：無）。於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產承擔約為港幣531,000元（二零一零年十二月三十一日：無）。

## II. 集團資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣337,806,000元，定息債務為港幣46,000元，浮息債務及無息債務分別為港幣61,256,000元及港幣30,366,000元，佔本集團總股本權益百分比分別為0.01%、18.13%以及8.99%。於二零一一年十二月三十一日，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1.74%（二零一零年十二月三十一日：1.92%）。

## III. 僱傭資料

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘有員工總數為47名（二零一零年：51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。截至二零一一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8,700,000元（二零一零年：港幣9,185,000元）。

## IV. 末期股息

董事不建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一零年：無）。

## 展望

隨著年內美國信貸評級下調及歐洲之持續債務問題，全球經濟前景之不確定性日益增加。實際上，目前之債務危機將不太可能於短期內徹底解決，惟預期美國及眾多歐盟國家將進一步收緊其財政政策或實施緊縮措施以使其於未來幾年可重回更具持續性之財政軌道。普遍認為，實施財政緊縮政策之該等主要已發展國家於未來幾個季度將處於低增長期。

而中國內地、香港及澳門三個經濟體系於二零一一年仍然錄得相對強勁之增長，該等經濟體亦面臨通貨膨脹加劇之壓力。恐防出現新的物業泡沫，該等政府已實施可能於短期內抑制潛在買家之需求之若干物業限制措施。然而，就中長線而言，本集團仍然對上述三個經濟體系之前景，從而對其各自之物業市場持樂觀態度。鑑於香港仍為穩健之經濟基礎及受惠於中國內地之持續發展以及低息環境及政府保證增加土地供應，所有上述因素均有助於本地物業市場持續穩健增長。於香港及澳門對優質商業物業之需求強勁及租金高企之背景下，本集團之物業投資組合預期將錄得良好表現。展望未來，本集團將維持充足現金儲備及高額流動資金，以物色進一步增長及拓展機遇。

## 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。

於二零一一年內，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，以及截至二零一一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，二零一二年三月二十七日

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（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。