

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一二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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	3	30,721	28,647
銷售成本		(8,500)	(8,578)
毛利		22,221	20,069
其他收入	5	3,862	2,218
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		166	762
出售可供出售財務資產之收益		141	-
行政開支		(29,988)	(30,635)
融資成本	6	(2,292)	(1,266)
投資物業之公平值收益		23,500	20,630
除所得稅前溢利	7	17,610	11,778
所得稅(開支)/抵免	8	(672)	11
本年度溢利		16,938	11,789

* 僅供識別

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
其他全面收入			
期後將可能會重新分類至損益之項目			
重估可供出售之財務資產		197	3,361
因出售可供出售財務資產之轉撥		<u>(58)</u>	<u>—</u>
		<u>139</u>	<u>3,361</u>
期後不會重新分類至損益之項目			
重估轉撥為投資物業之自用物業		<u>—</u>	<u>846</u>
		<u>—</u>	<u>846</u>
本年度其他全面收入		<u>139</u>	<u>4,207</u>
本年度全面收入總額		<u>17,077</u>	<u>15,996</u>
以下各項應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		16,398	11,209
非控股權益		<u>540</u>	<u>580</u>
		<u>16,938</u>	<u>11,789</u>
以下各項應佔本年度全面收入總額：			
本公司擁有人		16,537	15,416
非控股權益		<u>540</u>	<u>580</u>
		<u>17,077</u>	<u>15,996</u>
		港仙	港仙
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利			
	10		
- 基本		5.50	3.77
- 攤薄		<u>5.45</u>	<u>3.77</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,166	3,780
投資物業		279,700	256,200
購置物業、廠房及設備之預付款項		–	408
預付土地租賃款項		3,946	4,067
可供出售之財務資產		20,540	19,625
應收貸款		590	589
		<u>308,942</u>	<u>284,669</u>
流動資產			
存貨		73	136
預付土地租賃款項		123	123
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產		5,013	4,657
營業及其他應收賬款及預付款項	11	13,694	19,219
應收貸款		44,197	41,157
代客戶持有之信託銀行結餘		2,402	2,953
已抵押銀行存款		121,131	–
現金及銀行結餘		126,825	86,730
		<u>313,458</u>	<u>154,975</u>
流動負債			
營業應付賬款	12	3,781	6,425
其他應付賬款及應計款項		11,252	11,181
融資租約承擔		121	121
銀行借貸（有抵押）		222,365	51,275
		<u>237,519</u>	<u>69,002</u>
流動資產淨額		<u>75,939</u>	<u>85,973</u>
總資產減流動負債		<u>384,881</u>	<u>370,642</u>

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動負債		
銀行借貸（有抵押）	-	5,290
融資租約承擔	211	332
遞延稅項負債	2,749	2,077
	<u>2,960</u>	<u>7,699</u>
資產淨額	<u>381,921</u>	<u>362,943</u>
權益		
股本	60,722	59,534
儲備	318,695	301,445
	<u>379,417</u>	<u>360,979</u>
本公司擁有人應佔權益	379,417	360,979
非控股權益	2,504	1,964
	<u>381,921</u>	<u>362,943</u>
權益總額	<u>381,921</u>	<u>362,943</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) 新訂或經修訂香港財務報告準則—二零一三年一月一日起生效

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二零一三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(修訂本)	二零零九至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零至二零一二年週期之年度改進
香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
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12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表

除下文所闡釋外，採納新訂或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(修訂本)二零一零至二零一二年週期之年度改進

香港財務報告準則第13號公平值計量的結論基準經修訂，以釐清倘折算現值後的影響不重大，沒有列明利率之短期應收款項及應付款項可以其未折現之單據金額計量。有關修訂與本集團現行會計政策一致。

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為可能於未來重新分類至損益之項目及可能不會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之稅項乃按相同基準分配及披露。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納該等修訂。於日後可能或不會重新分類至損益之其他全面收入項目已於綜合全面收益表中分別呈列。有關比較資料已重列以符合該等修訂。由於該等修訂僅影響呈列方式，故並無影響本集團財務狀況或表現。

香港財務報告準則第7號之修訂抵銷財務資產及財務負債

修訂香港財務報告準則第7號旨在引入有關根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認財務工具以及該等須受可強制執行總淨額結算協議或類似安排所規限者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)之披露規定。

由於本集團並無抵銷財務工具或簽訂總淨額結算協議或同類型協議，故採納該等修訂對財務報表並無影響。

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。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。於釐定是否擁有被投資者之控制權時，本集團已變更會計政策，故須綜合計入該權益。

採納香港財務報告準則第10號對本集團之財務狀況或表現並不構成任何重大影響。

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。

由於新訂準則僅影響披露，其對本集團之財務報表並無重大影響。

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號現按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無嚴重影響本集團資產及負債的任何公平值計量，因此，並無對本集團的財務狀況及表現造成影響。該準則要求對公平值計量作出額外披露。根據該準則之過渡條文並無呈列比較披露資料。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效，並可能適用於本集團財務報表之新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港會計準則第36號之修訂	可收回金額披露 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一至二零一三年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效或發生的交易

香港會計準則第32號之修訂抵銷財務資產及財務負債

該等修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。

香港財務報告準則第9號金融工具

根據香港財務報告準則第9號，財務資產分類為按公平值或按攤銷成本計量的財務資產，而分類依據取決於實體管理財務資產的業務模式，以及財務資產的合約現金流量特徵。公平值損益將於損益確認，惟對於若干非貿易股本投資，實體可選擇於其他全面收入確認損益。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關財務負債確認、分類、及計量規定，惟指定按公平值計入損益的財務負債除外，該負債信貸風險變動應佔的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非其會導致或擴大損益上的會計錯配。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號的規定，終止確認財務資產及財務負債。

香港會計準則第36號之修訂可收回金額披露

該等修訂限制已確認或撥回減值虧損期間內披露資產或現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額的規定，倘減值資產或現金產生單位的可收回金額已按公平值減出售成本釐定，則擴大其披露範圍。

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響。本公司董事預期該等新訂或經修訂香港財務報告準則將不會對本集團財務報表構成任何重大影響。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
健康及美容服務	14,718	14,529
經紀佣金及佣金收入	2,715	3,090
借貸及股票經紀之利息收入	2,638	2,418
來自投資物業之租金總收入	10,650	8,610
	<u>30,721</u>	<u>28,647</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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
健康及美容服務	14,718	14,529	1,421	1,559
借貸	1,865	1,806	1,416	1,479
股票經紀	3,488	3,702	615	488
物業投資	10,650	8,610	18,595	13,604
	<u>30,721</u>	<u>28,647</u>	<u>22,047</u>	17,130
未分配其他收入			2,060	1,940
匯兌收益淨額			2,481	118
財務工具之公平值收益			307	762
公司員工成本			(3,765)	(4,385)
其他公司及未分配開支			<u>(5,520)</u>	<u>(3,787)</u>
除所得稅前溢利			<u>17,610</u>	<u>11,778</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／虧損及按組合基準管理之資產產生之金融工具公平值收益。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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
分部資產		
健康及美容服務	2,327	2,106
借貸	45,097	41,981
股票經紀	23,980	25,716
物業投資	<u>296,562</u>	<u>281,394</u>
 分部資產總額	 367,966	 351,197
 可供出售之財務資產	 20,540	 19,625
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	5,013	4,657
已抵押銀行存款	121,131	–
短期銀行存款	49,435	–
其他公司及未分配資產	<u>58,315</u>	<u>64,165</u>
 合併資產總額	 <u>622,400</u>	 <u>439,644</u>
 分部負債		
健康及美容服務	1,258	1,346
借貸	88	82
股票經紀	3,942	6,565
物業投資	<u>62,475</u>	<u>65,510</u>
 分部負債總額	 67,763	 73,503
 遞延稅項負債	 2,749	 2,077
銀行借貸	169,000	–
其他公司及未分配負債	<u>967</u>	<u>1,121</u>
 合併負債總額	 <u>240,479</u>	 <u>76,701</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(公司資產及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，以及按組合基準管理之若干短期銀行存款及已抵押銀行存款除外)；及
- 所有負債均分配至可呈報分部(遞延稅項負債及按組合基準管理之若干銀行借貸及公司負債除外)。

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
健康及美容服務	-	-	-	-	-	1	289	1	130	121
借貸	1,865	1,806	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀	773	612	-	-	-	-	49	2	54	56
物業投資	272	249	23,500	20,630	1,249	1,246	12	723	670	713
	2,910	2,667	23,500	20,630	1,249	1,247	350	726	854	890
未分配	2,617	1,146	-	-	1,043	19	1,132	411	347	15
總計	5,527	3,813	23,500	20,630	2,292	1,266	1,482	1,137	1,201	905

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
香港(所在地)	228,137	209,970	28,237	26,344
澳門	59,675	54,485	2,484	2,303
	287,812	264,455	30,721	28,647

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6,900,000元(二零一二年：港幣4,875,000元)，相當於本集團收益22.5%(二零一二年：17.0%)。

5. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行利息收入	2,889	1,395
來自上市投資之股息收入	932	765
雜項收入	41	58
	<u>3,862</u>	<u>2,218</u>

6. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資租約利息開支	15	20
無須於五年內全部償還之銀行貸款之利息開支	2,277	1,246
	<u>2,292</u>	<u>1,266</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。截至二零一三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2,081,000元(二零一二年：港幣1,030,000元)。

7. 除所得稅前溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	121	160
核數師酬金	615	593
物業、廠房及設備折舊	1,080	745
僱員福利開支	22,068	21,184
出售物業、廠房及設備之虧損	16	-
已收／應收投資物業租金減直接支出港幣446,000元 (二零一二年：港幣535,000元)	(10,204)	(8,075)
下列各項之經營租約開支：		
-樓宇	3,391	3,319
-汽車	606	570
匯兌收益淨額	<u>(2,481)</u>	<u>(118)</u>

8. 所得稅開支／(抵免)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
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>672</u>	<u>986</u>
	<u>672</u>	<u>(11)</u>

截至二零一三年十二月三十一日及二零一二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，或以未動用結轉稅項虧損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% (二零一二年：12%)之稅率繳納澳門利得稅。

所得稅開支／(抵免)與會計溢利按適用稅率之對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前溢利	<u>17,610</u>	<u>11,778</u>
以香港法定稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算之稅項	2,906	1,943
在其他司法權區經營之附屬公司不同稅率之影響	(252)	(116)
不可扣減開支之稅務影響	2,222	2,361
非應課稅收入之稅務影響	(3,923)	(3,647)
本年度動用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(561)	(655)
未確認為遞延稅項資產之稅務虧損	564	1,102
過往年度超額撥備	-	(997)
其他	<u>(284)</u>	<u>(2)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>672</u>	<u>(11)</u>

9. 股息

董事並不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：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16,398,000元(二零一二年：港幣11,209,000元)及年內已發行之297,897,000股(二零一二年：297,670,000股)普通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16,398,000元(二零一二年：港幣11,209,000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300,974,000股(二零一二年：297,690,000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297,897,000股(二零一二年：297,670,000股)普通股之加權平均數加猶如本公司之所有尚未行使購股權已獲行使而視為將無償發行之3,077,000股(二零一二年：20,000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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業應收賬款	9,753	16,265
減：減值撥備	(281)	(281)
營業應收賬款淨值	9,472	15,984
其他應收賬款及按金	4,222	3,235
	<u>13,694</u>	<u>19,219</u>

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
須應要求時償還—應收孖展款項*	3,885	10,101
0至30日	4,914	5,418
31至60日	220	245
61至90日	129	—
90日以上	324	220
	<u>9,472</u>	<u>15,984</u>

* 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。

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按要求償還—由客戶存放之資金之信託銀行結餘	2,235	2,896
0至30日	1,481	3,485
31至60日	65	44
	<u>3,781</u>	<u>6,425</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16,938,000元，較去年純利港幣11,789,000元增加約43.7%。盈利提升乃因投資物業公平值增益上升、收益增長及銀行利息收入增加。年內本集團純利的主要貢獻來源為投資物業之公平值增益達港幣23,500,000元。

本集團於二零一三年之收益約達港幣30,721,000元，較二零一二年增加約7.2%，而毛利增加10.7%至港幣22,221,000元，新租金帶動收益上升，但沒有錄得銷售成本。高收益人民幣銀行存款的銀行存款利息收入增加及證券投資的股息收入增加，令其他收入增加74.1%至港幣3,862,000元。年內行政開支減少2.1%至港幣29,988,000元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產淨值約達港幣381,921,000元，每股資產淨值約為港幣1.26元。本集團總資產及負債分別約為港幣622,400,000元及港幣240,479,000元。

物業投資業務

於本年度，本集團沒有進行任何物業收購或出售，而投資物業的租務回報率約為5.9%。

受博彩業及旅遊業興旺所帶動，澳門繼續成為區內最快增長經濟體之一。儘管物業市場交投不活躍，物業價格卻沒有大跌，因為房地產仍是本土及海外投資者於澳門的主要投資目標。本集團於澳門擁有之物業組合包括一項寫字樓物業及一個位於黃金地段的零售店舖，於二零一三年錄得租金收入港幣2,484,000元，較上一年度增加7.8%。澳門物業投資之平均收益率約為5.8%。

本集團在香港的核心業務為物業投資，其現有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若干住宅單位。本集團於二零一三年收取租金收入約港幣8,166,000元，投資收益率約6.1%。自二零一二年九月精品酒店租賃獲重續開始，回顧年內之租金收入已全面反映全年租金的升幅。

雖然香港及澳門兩地政府推行各項冷卻物業市場的措施，遏抑了市場氣氛，然而兩地流動資金仍然充裕，故物業價格於二零一三年仍然居高不下。與上一年度之港幣20,630,000元相比，投資物業公平值截至二零一三年底增至港幣23,500,000元。

健康及美容業務

二零一三年，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14,718,000元，較二零一二年增長1.3%，但分部溢利則由港幣1,559,000元減少約8.9%至約港幣1,421,000元。物業租金開支加上員工成本上漲，但營業額只是略為增加，乃是分部溢利減少的主要原因。

其他業務分部

雖然環球經濟狀況稍有起色，但證券經紀業務分部營業額仍較去年減少5.8%至港幣3,488,000元。然而，分部溢利上升26%至約港幣615,000元，原因是本集團經衡量商業理據後，於二零一二年撤回向監管機構申請，因而錄得就成立澳門分行之可行性研究的相關法律及專業費用的一次性撤銷，導致該年度溢利僅得港幣488,000元。管理層相信二零一四年證券市場仍然會面對各種不明朗因素及波動市況。

借貸業務繼續錄得正面的業績，營業額港幣1,865,000元，較去年輕微增加3.3%。儘管如此，主要由於員工成本增加，分部溢利減少4.3%至港幣1,416,000元，而二零一二年則為港幣1,479,000元。預料分部業務於來年可維持穩定，並且管理層會採取更謹慎的放貸政策。

財務回顧

I. 流動性及財務實力

於二零一三年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘(包括已抵押銀行存款)合共港幣247,956,000元，及流動資產淨值為港幣75,939,000元。本集團於二零一三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1.32(二零一二年十二月三十一日：2.25)。於二零一三年，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，本集團之物業、廠房或設備、投資物業、預付土地租賃款項及若干銀行存款已抵押予四家銀行以取得約港幣222,365,000元之銀行貸款，該貸款以港幣計值並須按浮動利率計息。於二零一三年十二月三十一日，本公司及本集團均無重大或然負債(二零一二年十二月三十一日：無)。於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一二年十二月三十一日：港幣591,000元)。

本集團明白財政穩健乃促進可持續增長及未來發展的重要支柱。於回顧年內，本集團檢討現有銀行融資架構，並透過新銀行融資對此進行重組，讓本集團的資本架構變得更穩固，具備條件爭取日後機遇及迎接新挑戰。

II. 本集團資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總股本權益為港幣381,921,000元，定息債務為港幣332,000元，浮息債務及無息債務分別為港幣222,365,000元及港幣17,782,000元，佔本集團總股本權益百分比分別為0.09%、58.22%以及4.66%。於二零一三年十二月三十一日，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0.06%(二零一二年十二月三十一日：1.55%)。

III. 僱傭資料

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘有員工總數約為39名(二零一二年：40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。截至二零一三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8,817,000元(二零一二年：港幣8,754,000元)。

IV. 末期股息

董事不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零一二年：無)。

V. 前景

某些研究資料顯示亞太地區的前景仍然審慎樂觀。對中國而言，二零一四年是全面深化改革和進一步調整經濟結構的一年。雖然中國經濟增長放緩會對整個地區造成一定影響，分析師相信，在可見將來，亞太區仍是在經濟及基本因素方面最具優勢的地區之一，但亦強調地區環境並非全無風險，並可能出現短期動盪。隨著環球經濟漸回正軌，穩步復甦，較易受外圍經濟環境影響的澳門及香港經濟，相信短期可繼續保持溫和增長。

秉持為股東創造和保存價值的願景，本集團以投資具吸引回報的物業作為其策略。展望將來，本集團將積極經營現有物業以達成增長，並密切留意港澳兩地物業市場，發掘潛在項目，擴大集團的物業投資組合。同時，管理層會採納非常嚴格的投資準則，投資目標只限於優質物業，確保能帶來穩定的經常回報。

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盡量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，以符合利益相關者不斷提高的期望，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。

於二零一三年內，除下文討論的若干偏離情況外，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討論本集團所採納之會計原則及慣例及有關本集團內部監控及財務報告事宜，以及審閱截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合業績。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之職務範圍

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二零一三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。

建議修訂現有細則及採納新細則

董事建議修訂本公司之細則(「細則」)，以：(i)反映香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之修訂(內容關於(其中包括)上市發行人的細則或等同組織章程文件)，以及分別於二零一二年一月一日及二零一二年四月一日起生效之若干上市規則修訂；(ii)反映百慕達一九八一年公司法之若干修訂；及(iii)加入若干整理修訂。

倘建議細則修訂於應屆股東週年大會獲本公司股東(「股東」)批准，董事會有意讓本公司採納新細則，其載入由股東於股東大會通過之所有先前修訂及建議細則修訂，以取代及廢除現有細則，而不會逐條修訂現有細則，因為此舉可能令日後出現混淆及複雜情況。

載有(其中包括)建議細則修訂、建議採納新細則之詳情及應屆股東週年大會通告之通函將於適時寄發予股東。

承董事會命
世紀建業(集團)有限公司
執行董事
朱明德

香港，二零一四年三月二十四日

於本公告刊發日期，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。