

 Century Legend (Holdings) Limited
世紀建業(集團)有限公司*
股份代號: 00079



中期報告 2013

A部份：公司資料

董事會

執行董事

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

獨立非執行董事

許人傑先生

黃德明先生

區志偉先生

審核委員會

黃德明先生(主席)

許人傑先生

區志偉先生

薪酬委員會

許人傑先生(主席)

黃德明先生

區志偉先生

提名委員會

區志偉先生(主席)

黃德明先生

許人傑先生

公司秘書

施得安女士

法律顧問

曹歐嚴楊律師行

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

往來銀行

東亞銀行有限公司

恒生銀行有限公司

永亨銀行有限公司

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group

(Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton, HM11

Bermuda

香港股份過戶登記處分處

寶德隆證券登記有限公司

香港

北角

電器道148號

31樓

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港

灣仔

告士打道151號

安盛中心9樓906室

公司網站

<http://www.clh.com.hk>

股份代號

00079

B部份：中期業績

世紀建業(集團)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本未經審核綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

I. 簡明綜合全面收入報表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收益		15,429	14,039
銷售成本		(4,263)	(4,335)
毛利		11,166	9,704
其他收入		824	914
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		(634)	40
行政開支		(12,858)	(12,641)
融資成本		(562)	(648)
投資物業之公平值收益		13,600	15,830
除所得稅前溢利	3	11,536	13,199
所得稅開支	4	(564)	(156)
期內溢利		10,972	13,043
其他全面收入			
隨後可能重新分類至損益之項目 重估可供出售之財務資產		(2,199)	210
期內其他全面收入		(2,199)	210
期內全面收入總額		8,773	13,253

I. 簡明綜合全面收入報表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
以下各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		10,607	12,736
非控股權益		365	307
		<u>10,972</u>	<u>13,043</u>
以下各項應佔期內 全面收入總額：			
本公司擁有人		8,408	12,946
非控股權益		365	307
		<u>8,773</u>	<u>13,253</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	6		
— 基本		<u>3.56港仙</u>	<u>4.28港仙</u>
— 攤薄		<u>3.10港仙</u>	<u>3.73港仙</u>

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

II. 簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	4,604	3,780
投資物業	8	269,800	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	9	4,008	4,067
可供出售之財務資產	10	17,630	19,625
應收貸款	11	11,678	589
		<u>307,720</u>	<u>284,669</u>
流動資產			
存貨		81	136
預付土地租賃款項	9	123	123
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		3,977	4,657
營業及其他應收賬款及預付款項	12	20,619	19,219
應收貸款	11	31,686	41,157
代客戶持有之信託銀行結存		2,603	2,953
現金及銀行結餘	13	76,783	86,730
		<u>135,872</u>	<u>154,975</u>
流動負債			
營業應付賬款	14	9,191	6,425
其他應付賬款及應計款項		5,490	11,181
融資租約承擔		121	121
銀行借貸(有抵押)		49,164	51,275
		<u>63,966</u>	<u>69,002</u>
流動資產淨額		<u>71,906</u>	<u>85,973</u>

II. 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
總資產減流動負債		379,626	370,642
非流動負債			
銀行借貸(有抵押)		4,997	5,290
融資租約承擔		272	332
遞延稅項負債		2,641	2,077
		7,910	7,699
資產淨額		371,716	362,943
權益			
股本	15	59,534	59,534
儲備		309,853	301,445
本公司擁有人應佔權益		369,387	360,979
非控股權益		2,329	1,964
權益總額		371,716	362,943

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

III. 簡明綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益 港幣千元	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	可供出售之 財務資產 重估儲備 港幣千元	購股 權儲備 港幣千元	(累計虧損) /未分配 溢利 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一三年一月一日	59,534	147,930	146,189	6,410	3,921	(3,005)	360,979	1,964	362,943
期內溢利	-	-	-	-	-	10,607	10,607	365	10,972
其他全面收入	-	-	-	(2,199)	-	-	(2,199)	-	(2,199)
重估可供出售之財務資產	-	-	-	(2,199)	-	-	(2,199)	-	(2,199)
期內全面收入總額	-	-	-	(2,199)	-	10,607	8,408	365	8,773
於二零一三年六月三十日	59,534	147,930	146,189	4,211	3,921	7,602	369,387	2,329	371,716

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

	本公司擁有人應佔權益							非控股 權益 港幣千元	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本儲備 港幣千元	可供出售之 財務資產 重估儲備 港幣千元	購股 權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	合計 港幣千元		
於二零一二年一月一日	59,534	147,930	146,189	2,203	3,578	(23,012)	336,422	1,384	337,806
會計政策之變動 - 採納香港會計 準則第12號之修訂	-	-	-	-	-	8,798	8,798	-	8,798
於二零一二年一月一日 (經重列)	59,534	147,930	146,189	2,203	3,578	(14,214)	345,220	1,384	346,604
期內溢利	-	-	-	-	-	12,736	12,736	307	13,043
其他全面收入	-	-	-	210	-	-	210	-	210
重估可供出售之財務資產	-	-	-	210	-	-	210	-	210
期內全面收入總額	-	-	-	210	-	12,736	12,946	307	13,253
於二零一二年六月三十日	59,534	147,930	146,189	2,413	3,578	(1,478)	358,166	1,691	359,857

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

IV. 簡明綜合現金流量表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所耗之現金淨額	(6,572)	(8,022)
投資業務(所耗)／所得之現金淨額	(56,010)	202
融資業務所耗之現金淨額	(3,026)	(2,515)
現金及現金等價物之減少淨額	(65,608)	(10,335)
於一月一日之現金及現金等價物	86,730	106,612
於六月三十日之現金及現金等價物	21,122	96,277
現金及現金等價物之結餘分析		
於簡明綜合財務狀況表列賬之現金及 現金等價物	76,783	96,277
減：超過三個月惟一年內到期之短期存款	(55,661)	-
於六月三十日之現金及現金等價物	21,122	96,277

第8頁至第18頁的附註屬本中期財務報告的一部份。

V. 中期財務報告附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

1. 主要會計政策編製基準

(a) 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港公認會計原則，並符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告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而編製。本未經審核簡明綜合中期財務報表並無包括全年財務報表應涵括之所有資料及披露事項，故應與本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。

(b) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具以公平值計量外，截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表乃按歷史成本法編製。

除下文所述者外，本簡明綜合中期財務報表乃已按照與截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採納之相同會計政策編製。

(c) 採納新訂或經修訂準則

於本中期期內，本集團已首次採用由香港會計師公會頒佈，與編製本集團未經審核簡明綜合中期財務報表相關之新訂或經修訂香港財務報告準則（「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 — 其他全面收入項目呈列

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂要求實體把若干條件得到滿足後，將被重新分類至損益的其他全面收入項目獨立呈列於永不會重新分類至損益的其他全面收入項目。本集團其他全面收入的呈列已作出相應修改。

1. 主要會計政策編製基準(續)

(c) 採納新訂或經修訂準則(續)

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號取代現有於個別香港財務報告準則的指引，成為單一公平值計量指引。香港財務報告準則第13號亦包含了有關金融工具及非金融工具公平值計量的廣泛披露要求。本集團已包括有關披露於附註18。採納香港財務報告準則第13號對本集團的資產及負債的公平值計量並無重大影響。

(d) 本集團並無提早採納尚未生效之新訂或經修訂之準則

可能與本集團財務報表有關之新訂或經修訂之準則經已頒佈。本集團於二零一三年一月一日開始的財政年度並無提早採納尚未生效之準則。本集團正評估該等新訂或經修訂之準則之潛在影響。

2. 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

2. 分部資料(續)

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	
	截至六月三十日止六個月			
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
健康及美容服務	7,311	7,344	925	826
借貸	884	905	655	738
股票經紀	1,880	1,917	437	473
投資物業	5,354	3,873	12,874	14,086
	15,429	14,039	14,891	16,123
未分配其他收入			664	840
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			(634)	40
公司員工成本			(1,774)	(1,806)
其他公司及未分配開支			(1,611)	(1,998)
除所得稅前溢利			11,536	13,199

上述已呈列報告收益均來自於外部客戶。

分部溢利指各分部賺取之溢利，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(虧損)/收益及公司員工成本之分配。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。

2. 分部資料(續)

分部資產及負債

	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分部資產		
健康及美容服務	2,531	2,106
借貸	43,845	41,981
股票經紀	28,872	25,716
投資物業	294,651	281,394
分部資產總額	369,899	351,197
可供出售之財務資產	17,630	19,625
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	3,977	4,657
其他公司及未分配資產	52,086	64,165
合併資產總額	443,592	439,644
分部負債		
健康及美容服務	1,193	1,346
借貸	50	82
股票經紀	9,251	6,565
投資物業	58,215	65,510
分部負債總額	68,709	73,503
遞延稅項負債	2,641	2,077
其他公司及未分配負債	526	1,121
合併負債總額	71,876	76,701

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)。

2. 分部資料(續)

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 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)								
	港幣千元									
健康及美容服務	-	-	-	-	-	-	205	1	74	63
借貸	884	905	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀	422	268	-	-	-	-	49	-	25	29
投資物業	148	-	13,600	15,830	562	647	6	686	333	355
	1,454	1,173	13,600	15,830	562	647	260	687	432	447
未分配	469	665	-	-	-	1	1,105	2	153	8
總計	1,923	1,838	13,600	15,830	562	648	1,365	689	585	455

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入之分析(按地區位置分析)。

	指定非流動資產		來自外部客戶之收益	
	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港(所在地)	219,430	209,970	14,187	12,946
澳門	58,982	54,485	1,242	1,093
	278,412	264,455	15,429	14,039

3. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已(計入)/扣除下列項目後列賬:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
(a) 融資成本		
借貸利息	555	636
其他融資成本	7	12
於損益內確認之融資成本總額	<u>562</u>	<u>648</u>
(b) 其他項目		
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/(溢利)	634	(40)
折舊及攤銷	<u>585</u>	<u>455</u>

4. 所得稅開支

由於本集團截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月內並無估計應課稅溢利，故此並無就香港利得稅於賬目中提撥準備。

本集團於二零一二年十二月三十一日有可動用稅項虧損作抵銷日後之溢利。鑑於董事未能確定遞延稅項資產會否在可見未來兌現，故並無於賬目中就遞延稅項資產提撥準備。

5. 股息

董事會已決議，概不就截至二零一三年六月三十日止六個月宣派支付中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月:無)。

6. 本公司擁有人應佔每股盈利

期內本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣10,607,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:港幣12,736,000元)及於六個月期內已發行股份297,669,597股(截至二零一二年六月三十日止六個月:297,669,597股)之加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利港幣10,607,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月:港幣12,736,000元)及於六個月期內經調整本公司認股權計劃下所有可能攤薄普通股之影響後之已發行股份342,212,354股(截至二零一二年六月三十日止六個月:341,467,063股)之加權平均數計算。

7. 物業、廠房及設備

(a) 增置物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團物業、廠房及設備之資本開支為港幣1,365,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣689,000元）。

(b) 註銷物業、廠房及設備

截至二零一三年六月三十日止六個月，物業、廠房及設備註銷之賬面淨值為港幣15,000元（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

8. 投資物業

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並沒有收購任何投資物業（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

9. 預付土地租賃款項

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團並無預付土地租賃（截至二零一二年六月三十日止六個月：無）。

10. 可供出售之財務資產

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於香港上市之股本投資，按公平值	17,630	19,625

11. 應收貸款

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收貸款總額－無抵押(附註)	45,064	43,446
減：減值撥備	(1,700)	(1,700)
賬面淨值	43,364	41,746
減：一年內到期款額	(31,686)	(41,157)
一年後到期款額	11,678	589

11. 應收貸款(續)

附註:

應收貸款之還款期按個別基準逐筆磋商。應收貸款乃按約定還款日期前之剩餘日子分析，到期還款資料分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即時償還	5	5
三個月或以內	43	30,055
三個月以上至一年內	31,638	11,097
一至兩年	11,193	131
兩年以上	485	458
	43,364	41,746

12. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款(附註)	18,623	16,265
減：減值撥備	(281)	(281)
營業應收賬款淨值	18,342	15,984
其他應收賬款及按金	2,277	3,235
	20,619	19,219

附註:

本集團於二零一三年六月三十日之營業應收賬款主要呈列有關本集團之股票經紀業務之應收結餘。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。

12. 營業及其他應收賬款及預付款項(續)

本集團收益大部份為現金。餘下之收益結餘可享三十日至六十日之信貸期。於二零一三年六月三十日，營業應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
須應要求時償還－應收孖展款項	6,769	10,101
0-30日	10,860	5,418
31-60日	452	245
61-90日	82	-
90日以上	179	220
	18,342	15,984

13. 現金及銀行結餘

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金	17,100	27,517
短期銀行存款	59,683	59,213
現金及現金等價物	76,783	86,730

14. 營業應付賬款

於二零一三年六月三十日，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 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按要求償還－由客戶存放之資金之 信託銀行結餘	2,595	2,896
0-30日	6,553	3,485
31-60日	43	44
	9,191	6,425

15. 股本

	二零一三年 六月三十日 (未經審核)及 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 股份數目 千股	二零一三年 六月三十日 (未經審核)及 二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 股本面值 港幣千元
法定：		
每股面值港幣0.2元之普通股	2,000,000	400,000
已發行及繳足		
每股面值港幣0.2元之普通股	297,670	59,534

16. 經營租約之承擔

於二零一三年六月三十日，根據不可撤銷經營租約，本集團須於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	樓宇		汽車	
	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,414	3,391	303	-
第二至第五年 (首尾兩年 包括在內)	5,721	7,428	-	-
	9,135	10,819	303	-

本集團根據經營租約租賃其若干辦公室物業及汽車。該等租約初步為期一至三年，並有權於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同商定之日期另行續租。該等租約概無計入或然租金內。

17. 關連人士交易

除財務報表其他篇幅披露之交易及結餘外，本集團亦與關連人士進行下列重大交易：

主要管理人員之薪酬

主要管理人員之薪酬已計入員工成本，其中包括以下類別：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,201	4,469
僱用後福利	113	111
	5,314	4,580

18. 公平值計量

下表根據公平值架構呈列於財務狀況表內按公平值計量之財務資產。此架構根據計量此等財務資產及負債之公平值所使用之主要輸入之相對可靠性，將財務資產及負債劃分為三層之組別。公平值架構分為以下各層：

- 第1層：相同資產及負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第2層：就資產或負債而直接（即價格）或間接（即從價格推衍）可觀察之輸入（不包括第1層所包含之報價）；及
- 第3層：並非根據可觀察之市場數據之有關資產或負債之輸入（無法觀察之輸入）。

財務資產整體所應歸入之公平值架構內之層次，應基於對公平值計量具有重大意義之最低層次資料釐定。

於財務狀況表內按公平值計量之財務資產乃劃分為以下之公平值架構：

	本集團			總計 港幣千元
	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	
於二零一三年六月三十日				
按公平值列賬及於損益賬中				
處理之財務資產	3,977	-	-	3,977
可供出售之財務資產	17,630	-	-	17,630
淨公平值	21,607	-	-	21,607

	本集團			總計 港幣千元
	第1層 港幣千元	第2層 港幣千元	第3層 港幣千元	
於二零一二年十二月三十一日				
按公平值列賬及於損益賬中				
處理之財務資產	4,657	-	-	4,657
可供出售之財務資產	19,625	-	-	19,625
淨公平值	24,282	-	-	24,282

於報告期間，第1層與第2層之間並無轉移。

C部份：業務回顧及前景

I. 整體表現

憑藉二零一三年延續二零一二年第四季度之經濟增長走勢，今年第一季度的香港本地生產總值增長為2.8%，預計今年經濟增長為3.3%。然而，近期中國大陸經濟增長放緩及美國經濟增長較預期疲弱顯示出復甦仍有待時日。倘該等主要經濟區之生產力及經濟增長進一步惡化，則集團核心業務之經營所在地澳門及香港之經濟將會備受壓力，增長或會步履蹣跚。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣15,429,000元，較去年同期增加9.9%（二零一二年上半年：港幣14,039,000元）。回顧期內之毛利為港幣11,166,000元，較去年同期上升15.1%（二零一二年上半年：港幣9,704,000元）。

本集團錄得純利港幣10,972,000元，而去年同期則錄得純利港幣13,043,000元。今年純利減少乃主要由於重估投資物業之收益減少港幣2,230,000元。於計入重估收益及其相關所得稅開支前，本集團錄得虧損港幣2,064,000元，而去年同期則為港幣2,631,000元。

II. 物業投資業務

本年度第一季度推出之新一輪規管房地產市場之緊縮政府措施已成功抑制需求，尤其是投機者及僅追求資本升值之短期投資者之需求。該等措施，尤其是雙重印花稅已對本集團作為持有現金並願意將資本適時把握機會配置之投資者產生影響。本集團於澳門及香港之現有物業組合包括寫字樓、零售及住宅物業。就商業物業而言，交易成本增加及價格上升前景不甚樂觀、收益降低及租賃市場稍見疲弱等因素均影響商業物業市場。就住宅物業而言，於二零一三年第二季度，香港市場經歷其過去十多年中最慘淡的三個月。於實施雙重印花稅及一手住宅物業銷售條例於四月生效後，交易量同比下降30%，其中由於開發商須達至新實施的一手住宅物業銷售條例要求售樓說明書及價單的陳述規定，導致新項目延遲推出。於回顧期間內，由於整體物業市場呆滯及樓價持續高企，故本集團並未購買或出售任何投資物業。

II. 物業投資業務(續)

於二零一三上半年，我們於澳門及香港之物業組合為集團帶來港幣5,354,000元之租金收入(二零一二年上半年：港幣3,873,000元)，截至二零一三年六月三十日，投資物業之公平值錄得港幣13,600,000元之升幅，其中93.4%來自商業物業。該等物業預期於下半年會提供穩定但緩慢資本升值並仍為集團之穩定收入基礎。

III. 健康及美容服務業務

健康及美容服務業務持續為本集團帶來穩定之收入貢獻。於二零一三年上半年，健康及美容業務分部錄得營業額港幣7,311,000元，較去年同期減少0.4%。期內分部純利為港幣925,000元，較二零一二年同期增加12%。

於續訂租約後的免租期所節省租金開支為分部純利增加的主要原因。為保持我們的競爭優勢，管理層將進一步努力提升營運效率及成本結構，以及探索新的服務及市場推廣策略。

於回顧期內，本集團欣然宣佈，除「商界展關懷」外，本集團的高級髮型屋Headquarters獲僱員再培訓局頒授「ERB人才企業—中小型企業獎」，嘉許本集團於進行其員工培訓計劃方面的艱苦努力及付出。

IV. 其他業務分部

二零一三年上半年，證券經紀業務分部錄得營業額及分部溢利港幣1,880,000元及港幣437,000元，較去年同期分別減少1.9%及7.6%。恒生指數於第二季度的五月中旬至六月期間從最高位下跌超過13%，整體市場成交量隨著股市劇烈波動而大幅萎縮，作為小型證券經紀公司，我們面臨收入因成交量減少而下跌及來自更具財務資源的銀行之激烈競爭，且經營成本亦因通脹而增加等挑戰。於本年度下半年，管理層將致力收緊客戶信貸控制以避免壞賬，並採納嚴謹的成本控制措施以改善業務表現。

IV. 其他業務分部(續)

借貸業務於二零一三年上半年錄得營業額港幣884,000元，較去年同期減少2.3%。該分部錄得溢利港幣655,000元，而去年同期則為溢利港幣738,000元。其於低息環境下提高對剩餘現金的回報。

V. 前景

在二零一三的上半年，香港及澳門兩地政府均持續推行壓抑物業市場措施，各種不同的交易徵稅使得物業買賣成本增加；兩地政府又同時促使銀行進一步收緊對物業市場的信貸，投資者需投入更多的資本以應對銀行信貸的收縮。在這交易成本增加及資本投入擴大的情況下，物業投資者以至用家對入市的意欲偏低，整體物業市場的成交量大幅收縮。但另一方面，由於物業市場的總體基調良好，而物業持有者又大多抱審慎及觀望的態度，既不急於求售，又不願意在售價上作出調整，故物業價格並未因為有關措施的推行而顯著回落，仍然維持在偏高的水平。基於這些因素，本集團於上半年度未能在物業市場上尋找到合適的投資機會。展望下半年，物業市場的交投仍然未許樂觀。我們相信港澳兩地政府均不會於短期內撤銷前述的壓抑物業市場措施，故物業成交量萎縮而價格未能回落的情況將仍然持續，要在物業市場上尋找到投資契機將具一定的難度，但本集團仍將秉持著穩健與審慎的態度，積極地留意物業市場上的各種投資機會，物色優質的物業，從而優化集團的物業投資組合。

本集團於二零一三年的另一項主要任務是重新檢視集團的財務狀況及融資安排。經過多個月來與不同的金融機構反覆研究及磋商，本集團已於最近與一銀行達成協議，為本集團旗下的一項重要物業，作出新的融資安排。在新的融資方案下，本集團將具備更充裕的資金，為未來的業務發展做好準備。

V. 前景(續)

Headquarters業務方面，其現址的租約於早前屆滿，並已與業主方面落實了續約的安排。為了應對新租約的租金升幅，以及自五月一日起最低工資上調至每小時三十元的影響，Headquarters於六月份對其提供的各項服務及產品作出了相應的價格調整，客戶對有關的調整未有過於負面的反應。我們將於未來數月進一步檢視日常營運的各項支出，嚴格控制成本，希望能盡量減少成本增加對業務盈利所帶來的影響。

本集團旗下的其他各項業務，將會按照管理層於年初時所訂立的計劃及預算予以執行。綜觀上半年各項業務的表現，我們有信心各項業務均能於本年度完結時，達至年初所訂下之目標；惟管理層仍將審時度勢地於適當的時候，對各項業務的表現進行檢討，並作出所需的策略調整。

D部份：財務回顧

I. 流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘和流動資產淨值分別約為港幣76,783,000元及港幣71,906,000元。於二零一三年六月三十日，本集團之流動比率(按流動資產與流動負債之比例計算)約為2.12(二零一二年十二月三十一日：2.25)。在回顧期內，本集團之營運資金維持穩健水平。

本集團之買賣主要以港幣為主，董事認為本集團面對之匯率波動風險甚微。

於本回顧期內，本集團之投資物業已按予銀行，作為於二零一三年六月三十日止港幣54,161,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零一三年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債(二零一二年十二月三十一日：無)。於二零一三年六月三十日，本集團並無任何資本承擔(二零一二年十二月三十一日：港幣591,000元)。

II. 本集團的資本結構

於回顧期間，本集團權益總額為港幣371,716,000元，固定利率負債為港幣393,000元，浮動利率負債為港幣54,161,000元，免息負債為港幣17,322,000元，分別佔本集團股本總額的0.1%、14.6%及4.7%。本集團於二零一三年六月三十日之資產負債比率（按長期貸款總額與股東權益總額之比例計算）為1.42%（二零一二年十二月三十一日：1.55%）。

III. 中期股息

董事並不建議派付截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息。

E部份：員工及薪酬政策

於期末，本集團共聘用40名員工（二零一二年六月三十日：44名），不包括董事酬金之員工成本約港幣4,222,000元（二零一二年六月三十日：港幣4,062,000元）。

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。僱員薪酬由高級管理層每年按僱員個別之表現及本集團之總體表現一併檢討及釐定。

F 部份：企業管治

I. 董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，(i)根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條而須予存備之登記冊所記錄；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益

股份之好倉

董事姓名	權益性質	持有下列公司 普通股股份／證券	持有	
			普通股份／ 證券數目	佔總持股量之 概約百分比
曾昭政先生	實益權益	本公司	749,250	0.25%
	受控制法團權益	本公司	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
		本公司	88,275,577 (附註2及3)	29.66%
曾昭武先生	受控制法團權益	本公司	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
	受控制法團權益	本公司	88,275,577 (附註2及3)	29.66%
		本公司	40,794,195 (附註1及3)	13.70%
曾昭婉女士	受控制法團權益	本公司	88,275,577 (附註2及3)	29.66%
	受控制法團權益	本公司	40,794,195 (附註1及3)	13.70%

附註：

1. 此等股份由Barsmark Investments Limited實益擁有。
2. 此等股份由ST (79) Investment Limited實益擁有。
3. Barsmark Investments Limited及ST (79) Investment Limited之已發行股本均由ST Investments Holding Limited (「ST Investments」)全資實益擁有。Fortune Ocean Limited (一間由曾昭政先生全資實益擁有之公司)、磐基投資有限公司 (一間由曾昭武先生全資實益擁有之公司)及Ssky Investments Limited (一間由曾昭婉女士全資實益擁有之公司)各自實益擁有ST Investments三分之一之已發行股本。曾昭政先生、曾昭武先生及曾昭婉女士為Barsmark Investments Limited、ST (79) Investment Limited及ST Investments之董事。曾昭政先生為Fortune Ocean Limited之董事。曾昭武先生為磐基投資有限公司之董事。曾昭婉女士則為Ssky Investments Limited之董事。

除以上披露者外，根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條而須記錄於登記冊；或根據上市規則所載之標準守則須知會本公司及聯交所，本公司各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及18歲以下之子女）概無於本公司或其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

(ii) 於本公司購股權之權益

董事/ 主要行政人員姓名	授出購股權日期	行使期	每股行使價 (港幣)	尚未行使之 購股權數目	佔本公司股權之 概約百分比
朱明德女士	二零零九年 五月二十二日	二零零九年五月二十二日至 二零一九年五月二十一日	0.31	8,930,087	3.00%
施得安女士	二零零九年 五月二十二日	二零零九年五月二十二日至 二零一九年五月二十一日	0.31	7,441,739	2.50%
曾昭婉女士	二零一一年 四月二十一日	二零一一年四月二十一日至 二零二一年四月二十日	0.395	2,970,000	1.00%
	二零一二年 九月十三日	二零一二年九月十三日至 二零二二年九月十二日	0.245	2,970,000	1.00%

II. 主要股東於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債券中擁有之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條而設置之主要股東登記冊，顯示本公司已接獲持有本公司已發行股本百分之五或以上之主要股東權益及淡倉之通知如下，此等權益除以上披露之董事及行政總裁之權益外。

股份之好倉

股東名稱	權益性質	所持 股份數目	佔總持股量之 概約百分比
Barsmark Investments Limited (附註1)	實益權益	40,794,195	13.70%
ST (79) Investment Limited (附註1)	實益權益	88,275,577	29.66%
ST Investments Holding Limited (附註1)	受控制法團權益	129,069,772 (附註2)	43.36%
磐基投資有限公司 (附註1)	受控制法團權益	129,069,772 (附註2)	43.36%
Ssky Investments Limited (附註1)	受控制法團權益	129,069,772 (附註2)	43.36%
Fortune Ocean Limited (附註1)	受控制法團權益	129,069,772 (附註2)	43.36%
Szeto Investments Holdings (Amusement) Limited (附註3)	實益權益	29,531,250	9.92%
Szeto Investments Holdings Ltd. (附註3)	受控制法團權益	29,531,250	9.92%
Szeto International Holdings Ltd. (附註3)	受控制法團權益	29,531,250	9.92%
司徒玉蓮女士(附註3)	受控制法團權益	29,531,250	9.92%

附註：

1. Barsmark Investments Limited及ST (79) Investment Limited均由ST Investments Holding Limited全資實益擁有，而其已發行股本分別由(i)磐基投資有限公司(一間由曾昭武先生全資實益擁有之公司)；(ii) Fortune Ocean Limited(一間由曾昭政先生全資實益擁有之公司)；及(iii) Ssky Investments Limited(一間由曾昭婉女士全資實益擁有之公司)實益擁有三分一權益。
2. 此等股份指Barsmark Investments Limited及ST (79) Investment Limited實益擁有之股份總額。
3. Szeto Investments Holdings (Amusement) Limited乃由Szeto Investments Holdings Limited全資擁有，其已發行股本由Szeto International Holdings Limited 全資擁有。司徒玉蓮女士全資實益擁有Szeto International Holdings Limited 之全部已發行股本。

除以上所披露外，概無其他人士(本公司董事或行政總裁除外)於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存備之登記冊內所記錄之股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

III. 根據上市規則第13.51B(1)條更新董事之資料

於二零一三年八月八日，黃德明先生獲委任為英皇集團(國際)有限公司(股份代號：163)之獨立非執行董事，此乃一家香港聯合交易所主板的上市公司。

除上述外，本公司自刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度報告起，並沒有其他須根據上市規則13.51B(1)須於此中期報告作出披露之董事資料變更。

IV. 購買、出售或贖回上市證券

本公司於期內並無贖回本身任何股份。本公司及其各附屬公司於期內亦無購買或出售本公司任何股份。

V. 遵守上市規則最佳應用守則

除以下所述之偏離者外，本公司於回顧期內遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》(「守則」)。

守則A.2.1條

於二零一三年六月三十日，曾昭武先生為本公司行政主席，而並無委任行政總裁。行政總裁之職務由曾昭武先生履行。董事會相信，曾昭武先生熟識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。

VI. 審核委員會

審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並商討內部監控及財務申報事宜，包括與董事審閱截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表。

VII. 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之標準守則。經本公司查詢後，所有董事已確認，彼等於截至二零一三年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載之規定準則。

承董事會命
執行董事
朱明德

香港，二零一三年八月二十一日