



中期報告2011



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
吳斌全先生

獨立非執行董事

許人傑先生
黃德明先生
區志偉先生
(於二零一一年一月一日獲委任)
鄧文政先生
(於二零一一年一月一日辭任)

審核委員會

黃德明先生(主席)
許人傑先生
區志偉先生
(於二零一一年一月一日獲委任)
鄧文政先生
(於二零一一年一月一日辭任)

薪酬委員會

許人傑先生(主席)
黃德明先生
區志偉先生
(於二零一一年一月一日獲委任)
鄧文政先生
(於二零一一年一月一日辭任)

提名委員會

鄧文政先生(主席)
(於二零一一年一月一日辭任)
區志偉先生(主席)
(於二零一一年一月一日獲委任)
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
中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記處

主要股份過戶登記處
Butterfield Corporate Services Limited
Rosebank Centre
14 Bermudiana Road, Pembroke
Bermuda

香港股份過戶登記處分處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17M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
干諾道中168-200號
信德中心西翼
34樓3403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」)截至二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
收益及營業額	2	13,000	13,918
銷售成本		(4,263)	(4,733)
毛利		8,737	9,185
其他收入		955	703
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		(211)	(415)
行政開支		(12,288)	(11,800)
融資成本		(695)	(837)
投資物業公平值之變動		11,632	19,700
除所得稅前溢利	3	8,130	16,536
所得稅開支	4	(595)	(3,250)
期內溢利		7,535	13,286
其他全面收入 (包括重新分類調整)			
重估可供出售之財務資產		(761)	(2,196)
期內其他全面收入		(761)	(2,196)
期內全面收入總額		6,774	11,090

I. 簡明綜合全面收入報表(續)
截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
以下各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		7,206	13,286
非控股權益		329	-
		<u>7,535</u>	<u>13,286</u>
以下各項應佔期內 全面收入總額：			
本公司擁有人		6,445	11,090
非控股權益		329	-
		<u>6,774</u>	<u>11,090</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	6		
— 基本		<u>2.42港仙</u>	<u>4.46港仙</u>
— 攤薄		<u>2.37港仙</u>	<u>4.33港仙</u>

第8頁至第17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

於二零一一年六月三十日

		於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	5,135	5,482
投資物業	8	215,280	194,900
預付土地租賃款項	9	6,222	6,313
可供出售之財務資產	10	20,637	21,399
應收貸款	11	129	195
		<u>247,403</u>	<u>228,289</u>
流動資產			
存貨		76	111
預付土地租賃款項	9	180	180
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		4,954	5,170
營業及其他應收賬款及預付款項	12	24,964	11,526
應收貸款之即期部份	11	40,836	41,833
代客戶持有之信託銀行結存		330	881
現金及現金等價物	13	118,069	89,064
		<u>189,409</u>	<u>148,765</u>
分類為持作出售之資產		-	77,330
		<u>189,409</u>	<u>226,095</u>
流動負債			
營業應付賬款	14	16,741	4,729
其他應付賬款及應計款項		5,328	17,088
融資租約承擔		101	106
銀行借貸(有抵押)		57,434	82,935
稅項撥備		2,203	2,203
		<u>81,807</u>	<u>107,061</u>
流動資產淨額		<u>107,602</u>	<u>119,034</u>

II. 簡明綜合財務狀況表（續）

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
總資產減流動負債		355,005	347,323
非流動負債			
銀行借貸（有抵押）		6,139	6,413
融資租約承擔		-	46
遞延稅項負債		7,688	7,093
		<u>13,827</u>	<u>13,552</u>
資產淨額		<u>341,178</u>	<u>333,771</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	59,534	59,534
儲備		280,609	273,531
		<u>340,143</u>	<u>333,065</u>
非控股權益		1,035	706
權益總額		<u>341,178</u>	<u>333,771</u>

第8頁至第17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

截至二零一一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	合計
	股本	股份溢價	資本儲備	可供出售之 財務資產重 估儲備	購股 權儲備	累計虧損	合計	合計		
	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
於二零一一年一月一日	59,534	147,930	146,189	7,341	4,284	(32,213)	333,065	706	333,771	
僱員購股權福利	-	-	-	-	633	-	633	-	633	
與擁有人進行之交易	-	-	-	-	633	-	633	-	633	
本年度溢利	-	-	-	-	-	7,206	7,206	329	7,535	
其他全面收入 重估可供出售之 財務資產	-	-	-	(761)	-	-	(761)	-	(761)	
本年度全面收入總額	-	-	-	(761)	-	7,206	6,445	329	6,774	
於二零一一年 六月三十日	59,534	147,930	146,189	6,580	4,917	(25,007)	340,143	1,035	341,178	

截至二零一零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	合計
	股本	股份溢價	資本儲備	可供出售之 財務資產重 估儲備	購股 權儲備	累計虧損	合計	合計		
	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	
於二零一零年一月一日	59,534	147,930	146,189	8,010	4,284	(66,075)	299,872	-	299,872	
本年度溢利	-	-	-	-	-	13,286	13,286	-	13,286	
其他全面收入 重估可供出售之 財務資產	-	-	-	(2,196)	-	-	(2,196)	-	(2,196)	
本年度全面收入總額	-	-	-	(2,196)	-	13,286	11,090	-	11,090	
於二零一零年 六月三十日	59,534	147,930	146,189	5,814	4,284	(52,789)	310,962	-	310,962	

第8頁至第17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

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所耗之現金淨額	(13,649)	(12,498)
投資業務所得／(所耗)之現金淨額	69,175	(330)
融資業務所耗之現金淨額	(26,521)	(3,727)
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額	29,005	(16,555)
於一月一日之現金及現金等價物	89,064	126,558
於六月三十日之現金及現金等價物	118,069	110,003

第8頁至第17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

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 主要會計政策及編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據符合香港一般公認會計原則及遵從香港會計師公會（「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。

中期財務報告乃按與截至二零一零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，本報告亦已採納新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括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」））。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並沒有重大影響。本集團並無提早應用任何已頒佈但仍未生效之新訂香港財務報告準則。

本中期財務報告並無包括全年財務報表應涵括之所有資料及披露事項，故應與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。

2. 分部資料

有關本集團之可呈報分部之分部資料呈列如下。上一期間已報告金額已重列以符合香港財務報告準則第8號—營運分部之規定。

本集團現時分為以下四個經營分部。於過往年度，本集團之內部資料包括作為兩個獨立部份之旅遊相關業務（「旅遊」）及一般商品貿易（「貿易」）之資料，每個部份於近年對本集團的影響輕微，因此，於去年財政年度，貿易已不再設為一個經營分部，旅遊於本期間亦不再設為一個經營分部。為與本期間之呈列方式一致，有關旅遊及貿易於去年期間之比較資料已重新分類為公司未分配開支／資產／負債。

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營業額以及業績之分析如下：

	分部收益及營業額		分部溢利	
	截至六月三十日止六個月		(經重列)	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
健康及美容服務	7,322	7,968	918	953
借貸	906	729	797	620
股票經紀業務	1,370	1,180	416	201
投資物業	3,401	4,039	9,504	20,413
	12,999	13,916	11,635	22,187
未分配其他收入			482	365
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			(211)	(415)
僱員購股權福利成本			(633)	-
公司及未分配開支			(3,143)	(5,601)
除所得稅前溢利			8,130	16,536

上述已呈列報告收益均來自於外部客戶。

2. 分部資料(續)

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，僱員購股權福利成本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

	(經重列)	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產		
健康及美容服務	2,113	2,248
借貸	41,098	42,354
股票經紀業務	27,995	15,706
投資物業	255,874	294,960
分部資產總額	327,080	355,268
可供出售之財務資產	20,637	21,399
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	4,954	5,170
公司及未分配資產	84,141	72,457
合併資產總額	436,812	454,384
分部負債		
健康及美容服務	(1,114)	(1,244)
借貸	(44)	(82)
股票經紀業務	(16,833)	(4,978)
投資物業	(66,367)	(103,661)
分部負債總額	(84,358)	(109,965)
稅項撥備	(2,203)	(2,203)
遞延稅項負債	(7,688)	(7,093)
公司及未分配資產	(1,385)	(1,352)
合併負債	95,634	120,613

2. 分部資料(續)

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

	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	
			截至六月三十日止六個月					
	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	-	-	-	-	1	245	(61)	(242)
借貸	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀業務	-	-	-	-	50	3	(12)	(8)
投資物業	11,632	19,700	(690)	(827)	8,753	4	(399)	(264)
	11,632	19,700	(690)	(827)	8,804	252	(472)	(514)
未分配	-	-	(5)	(10)	8	56	(30)	(281)
總計	11,632	19,700	(695)	(837)	8,812	308	(502)	(795)

2. 分部資料(續)

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	
	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十日 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港(所在地)	176,943	156,625	12,204	13,191
澳門	49,694	50,070	795	725
	226,637	206,695	12,999	13,916

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
(a) 融資成本		
借貸利息	690	827
其他融資成本	5	10
於損益內確認之融資成本總額	695	837
(b) 其他項目		
利息收入	(459)	(166)
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	211	415
折舊	502	795

4. 所得稅開支

由於本集團截至二零一零年及二零一一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。

本集團於二零一零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。

港幣595,000元關於投資物業公平值變動之遞延稅項於期內簡明綜合全面收入報表內確認（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣3,250,000元）。

5. 股息

董事會已決議，概不就截至二零一一年六月三十日止六個月宣派支付中期股息（截至二零一零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7,206,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣13,286,000元）及於六個月期內已發行股份297,669,597股（截至二零一零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7,206,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣13,286,000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304,401,584股（截至二零一零年六月三十日止六個月：306,668,553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

截至二零一一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64,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣308,000元）。

(b) 註銷物業、廠房及設備

截至二零一一年六月三十日止六個月並沒有物業、廠房及設備註銷（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

8. 投資物業

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團收購一個投資物業之成本為港幣8,748,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

9. 預付土地租賃款項

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團並無預付土地租賃（截至二零一零年六月三十日止六個月：無）。

10. 可供出售之財務資產

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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	20,637	21,399

11. 應收貸款

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
關於私人及商業貸款之應收貸款總額		
— 無抵押(附註)	42,665	43,728
減：減值撥備	(1,700)	(1,700)
賬面淨值	40,965	42,028
減：分類為流動資產之一年內到期款額	(40,836)	(41,833)
分類為非流動資產之一年後到期款額	129	195

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
即時償還	5	6
三個月或以內	32	30,031
三個月以上至一年以內	40,799	11,796
一至四年	129	195
	40,965	42,028

12. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款(附註)	22,721	9,313
減:減值撥備	(325)	(373)
營業應收賬款賬面淨值	22,396	8,940
其他應收賬款及按金	2,568	2,586
	24,964	11,526

附註:

本集團於二零一一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。本集團一般允許交易日後兩個營業日之信貸期支付各項交易款項，惟孖展客戶之應收賬款於要求時償還。

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。於二零一一年六月三十日，營業應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下:

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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	2,528	1,411
0-30日	18,473	6,359
31-60日	678	242
61-90日	1	143
90日以上	716	785
	22,396	8,940

13. 現金及現金等價物

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金	17,679	21,859
短期銀行存款	100,390	67,205
	118,069	89,064

14. 營業應付賬款

於二零一一年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0-30日	16,693	4,693
31-60日	48	36
	16,741	4,729

15. 股本

	股份數目 二零一一年 六月三十日及 二零一零年 十二月三十一日 千股	股本 二零一一年 六月三十日及 二零一零年 十二月三十一日 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

於二零一一年六月三十日，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	
	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,877	3,319	285	-
第二至第五年 (首尾兩年 包括在內)	1,350	2,567	-	-
	4,277	5,886	285	-

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	3,498	3,428
僱用後福利	117	105
	3,615	3,533

18. 結算日後事項

於二零一一年七月十八日，本集團訂立了一份買賣協議，收購一個位於香港鯉魚涌太古城之住宅物業，總代價為港幣6,190,000元。

C部份：業務回顧及前景

I. 整體表現

截至二零一一年六月三十日止六個月，集團錄得營業額為港幣13,000,000元，較去年同期減少6.6%（二零一零年上半年：港幣13,918,000元）。回顧期內之毛利為港幣8,737,000元，較去年同期下跌4.9%（二零一零年上半年：港幣9,185,000元）。

集團錄得純利淨額港幣7,207,000元，而去年同期則錄得純利淨額港幣13,286,000元。今年溢利減少乃由於重估投資物業之收益減少港幣8,068,000元，撇除此重估收益及其引致的所得稅開支集團則錄得港幣3,830,000元虧損。

II. 物業投資業務

根據一些房地產代理的最新分析，由於消費強勁、企業大力擴張、加上持續低息率及低空置率的支持下，香港和澳門地產行業經歷了去年以來的快速增長。然而，今年上半年之銷售量放緩，此乃由於兩個地區政府分別推出了各種監管措施，以抑制投機活動，並確保一個健康發展的房地產市場，儘管銷售市場相對放緩，開發商仍然活躍於競投未開發的地皮。憑藉雄厚及健康的香港本地經濟基礎及低成本的情況下，即使近期按揭貸款利率略有小幅上漲，集團認為物業市場於長線發展上會維持穩健的增長。於回顧期內，本集團進一步收購了兩個位於太古城之住宅物業，其中一個將於二零一一年八月十八日完成收購。

本集團現存之澳門物業組合維持不變，包括位處於黃金地段的商業辦公樓及零售店舖。在香港，本集團現時擁有一項商用物業，其為一棟樓高13層的精品酒店以及四個住宅物業（包括一個將於二零一一年八月十八日完成收購）。該物業預計帶來資本增值潛力，並為集團提供穩定的收入來源。

二零一一年上半年，我們於澳門及香港之物業組合，為集團帶來港幣3,401,000元之租金收入，截至二零一一年六月三十日，投資物業之公平值錄得港幣11,632,000元的升幅。

III. 健康及美容服務業務

隨著提高經營效率的成功，健康及美容服務業務持續為集團帶來穩定而強勁之收入貢獻。在二零一一年上半年，健康及美容業務分別錄得營業額及純利為港幣7,322,000元及港幣918,000元，較二零一零年同期分別減少8.1%及3.7%。由於這是一個典型的勞工密集性行業，僱有大量學徒制員工是行業的一貫做法，此行業之歷史工資普遍低於最低工資，隨著最低工資每小時時薪港幣28元條例實施後，勞動成本大幅上漲無疑會削弱業務利潤。為了保持我們的競爭力，公司管理層將進一步努力提升營運效率及優化成本結構，以及探索新的服務和營銷策略。

IV. 其他業務分部

二零一一年上半年，證券經紀業務營業額及分部溢利錄得港幣1,370,000元及港幣416,000元，營業額較去年同期增加16.1%及分部利潤是去年同期的兩倍，儘管行業競爭激烈，引致毛利率很薄，但經營業績帶來鼓舞。下半年，本集團將竭力研究拓展香港以外地區之業務以擴大收入基礎。

借貸業務於二零一一年上半年保持穩定。該業務於首六個月錄得營業額為港幣906,000元，較去年同期增加24.3%；該業務錄得盈利為港幣797,000元，去年同期盈利則為港幣620,000元。為了在低息環境充分利用剩餘資金，在回顧期內貸出更多短期貸款。

V. 前景

展望下半年，集團將貫徹其一貫之穩健投資及管理策略營運旗下業務。

香港及澳門兩地之地產市場，自去年至今，不論在住宅、商業或零售等各範疇中，均已累積了不少的升幅。港、澳兩地政府亦已因應有關的情勢，相繼推出了各種壓抑樓市之措施。此等措施在短、中期，應可壓抑樓價之上升態勢。港、澳兩地政府所推出之壓抑措施主要是針對住宅市場，鑑於本集團之物業投資組合，核心投資目標並非於此，故相對而言，有關的措施對本集團所構成之影響相對較小；惟因有關之壓抑措施影響到住宅市場，故部份原投資於住宅市場的資金轉而流入了商業及零售物業等市場，使有關物業之價格仍然維持在較高水平。故此，本集團預期於下半年度，在物業市場中尋找新的收購目標時，將會因為價格的問題，遇到一定的困難；但另一方面，因為政府推出了壓抑措施，銀行相應地收緊了對物業市場的借貸，而本集團因手頭上持有較為充裕的資金，故在作出投資決定時，於資金調動的靈活性上，尚存一點優勢；故總體而言，我們對下半年的物業投資機遇仍然感到樂觀，希望憑藉著本集團健康的財務狀況，能於市場中尋找到合適的投資機會。另，在本集團旗下之物業投資組合中，其中一部份較為重要之物業的租務合同，將於2012年陸續屆滿，故本集團於下半年度的另一項主要工作為處理這些物業的租務續約事宜。由於新的租金水平將影響到本集團未來一段時間內的固定收入及相關物業之最新估值，故我們將盡最大努力，掌握最準確的物業租賃市況資料，以釐訂新的租金水平，從而為集團及股東們爭取最大之利益。

V. 前景（續）

本集團旗下之證券中介業務，亦將積極於下半年探討是否能開拓澳門市場。證券中介業務於香港市場的競爭已然非常激烈，有關業務之毛利率持續收窄，並維持於一較低的水平。由於澳門市場的競爭相對較小，加之，澳門市民的生活水平及收入不斷地得到改善，因而增加了其對各種投資服務的需求，故如能成功開拓澳門市場，將有利於證券中介業務開拓出一嶄新的收入來源，並能同時改善其收益率。惟因有關之探討現時尚在進行中，故暫時仍未能確認有關業務的拓展是否能於下半年度得以落實。

除上述二項外，集團旗下的其他業務，將會按照管理層於年初時所訂立之計劃及預算予以執行。回顧上半年各項業務的表現，我們十分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；唯管理層將審慎地於適當時候對各項業務作出檢討，並予以相應的調整。

D部份：財務回顧

I. 流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘和流動資產淨值分別約為港幣118,399,000元及港幣157,397,000元。於二零一一年六月三十日，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5.9（二零一零年十二月三十一日（經修訂）：1.5）。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，作為港幣63,573,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零一一年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債（二零一零年十二月三十一日：無）。於二零一一年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一零年十二月三十一日：無）。

II. 本集團的資本結構

於回顧期間，本集團股本總額為港幣341,178,000元，固定利率負債為港幣100,000元，浮動利率負債為港幣63,573,000元，免息負債為港幣31,960,000元，分別佔本集團股本總額的0.03%、18.6%及9.4%。本集團於二零一一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1.8%（二零一零年十二月三十一日：1.9%）。

III. 結算日後事項

於二零一一年七月十八日，本集團訂立了一份買賣協議，收購一個位於香港鯉魚涌之主要私人屋苑太古城之住宅物業，總代價為港幣6,190,000元。該項收購為本集團提供資本增值潛力及帶來穩定的收入。

IV. 中期股息

董事並不建議派付截至二零一一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44名員工（二零一零年六月三十日：51名），不包括董事酬金之員工成本約港幣4,159,000元（二零一零年六月三十日：港幣3,956,000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

於二零一一年六月三十日：(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	
			普通股股份／ 證券數目	總持股量 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%
曾昭武先生	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%
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%
			88,275,577 (附註2及3)	29.66%

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	佔總持股量之 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	3.0%
吳斌全先生	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	2.5%
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	2.5%
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	1.0%

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

於二零一一年六月三十日，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%

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
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 Limited (附註3)	受控制法團權益	29,531,250	9.92%
Szeto International Holdings Limited (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. 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。

IV. 遵守上市規則最佳應用守則

除以下所述之偏離者外，本公司董事並不知悉任何資料可合理顯示本公司現時或於截至二零一一年六月三十日止六個月內任何時間，未有遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）。

守則A.2.1條

於二零一一年六月三十日，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。

V. 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二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表。

VI. 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，彼等於截至二零一一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，二零一一年八月十五日