



Century Legend (Holdings) Limited
世紀建業(集團)有限公司*

股份代號: 00079



中期報告
2012

* 僅供識別

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 Corporate Services Limited
Rosebank Centre
14 Bermudiana Road, Pembroke
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
銅鑼灣
希慎道33號
利園12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」)截至二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
收益		14,039	13,293
銷售成本		(4,335)	(4,232)
毛利		9,704	9,061
其他收入		914	662
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)		40	(211)
行政開支		(12,641)	(12,319)
融資成本		(648)	(695)
投資物業之公平值收益		15,830	11,632
除所得稅前溢利	4	13,199	8,130
所得稅開支	5	(156)	—
期內溢利		13,043	8,130
其他全面收入			
重估可供出售之財務資產		210	(761)
期內其他全面收入		210	(761)
期內全面收入總額		13,253	7,369

1. 簡明綜合全面收入報表(續)
截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
以下各項應佔期內溢利：			
本公司擁有人		12,736	7,801
非控股權益		307	329
		<u>13,043</u>	<u>8,130</u>
以下各項應佔期內 全面收入總額：			
本公司擁有人		12,946	7,040
非控股權益		307	329
		<u>13,253</u>	<u>7,369</u>
本公司擁有人應佔每股盈利	7		
— 基本		<u>4.28港仙</u>	<u>2.62港仙</u>
— 攤薄		<u>3.73港仙</u>	<u>2.56港仙</u>

第8頁至第19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

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	5,212	4,888
投資物業	9	247,500	231,670
預付土地租賃款項	10	6,042	6,132
可供出售之財務資產	11	16,474	16,261
應收貸款	12	1,650	31,741
		<u>276,878</u>	<u>290,692</u>
流動資產			
存貨		69	70
預付土地租賃款項	10	180	180
按公平值列賬及於損益賬中 處理之財務資產		3,962	3,938
營業及其他應收賬款及預付款項	13	13,680	16,637
應收貸款	12	40,202	10,211
代客戶持有之信託銀行結存		657	1,134
現金及現金等價物	14	96,277	106,612
		<u>155,027</u>	<u>138,782</u>
流動負債			
營業應付賬款	15	4,034	7,745
其他應付賬款及應計款項		5,128	10,529
融資租約承擔		121	46
銀行借貸(有抵押)		53,344	55,395
稅項撥備		2,203	2,203
		<u>64,830</u>	<u>75,918</u>
流動資產淨額		<u>90,197</u>	<u>62,864</u>

II. 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
總資產減流動負債		367,075	353,556
非流動負債			
銀行借貸(有抵押)		5,578	5,861
融資租約承擔		393	-
遞延稅項負債		1,247	1,091
		7,218	6,952
資產淨額		359,857	346,604
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	59,534	59,534
儲備		298,632	285,686
		358,166	345,220
非控股權益		1,691	1,384
權益總額		359,857	346,604

第8頁至第19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－採用香港會計 準則第12號之修訂(附註2)	-	-	-	-	-	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 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

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 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		
於二零一一年一月一日	59,534	147,930	146,189	7,341	4,284	(32,213)	333,065	706	333,771
會計政策之變動－採用香港會計 準則第12號之修訂(附註2)	-	-	-	-	-	7,093	7,093	-	7,093
於二零一一年一月一日 (經重列)	59,534	147,930	146,189	7,341	4,284	(25,120)	340,158	706	340,864
僱員購股權福利	-	-	-	-	633	-	633	-	633
與擁有人進行之交易	-	-	-	-	633	-	633	-	633
期內溢利	-	-	-	-	-	7,801	7,801	329	8,130
其他全面收入 重估可供出售之財務資產	-	-	-	(761)	-	-	(761)	-	(761)
期內全面收入總額	-	-	-	(761)	-	7,801	7,040	329	7,369
於二零一一年六月三十日	59,534	147,930	146,189	6,580	4,917	(17,319)	347,831	1,035	348,866

第8頁至第19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

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
經營業務所耗之現金淨額	(8,022)	(13,649)
投資業務所得之現金淨額	202	69,175
融資業務所耗之現金淨額	(2,515)	(26,521)
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額	(10,335)	29,005
於一月一日之現金及現金等價物	106,612	89,064
於六月三十日之現金及現金等價物	96,277	118,069

第8頁至第19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

截至二零一二年六月三十日止六個月

1. 主要會計政策及編製基準

本未經審核簡明綜合中期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。

除附註2所述外，本簡明綜合中期財務報表乃按與截至二零一一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。本集團並無提早應用任何已頒佈但仍未生效之新訂準則及經修訂準則。本集團正評估該等新訂或經修訂準則之潛在影響。

本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，故應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年財務報告一併閱讀。

截至二零一一年六月三十日止期內所取得之若干收入及所產生之開支已經相對重列如下：

- (i) 期內，董事已審閱本集團之主營業務。經考慮期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。去年中期期內銷售旅遊及娛樂套票所產生之收入港幣1,000元因此從收益重新分類至其他收入，以符合期內之呈列方式。去年中期期內就該等旅遊及娛樂套票發生之相應購買成本港幣31,000元已從銷售成本重新分類至行政開支。
- (ii) 去年中期期內來自孖展賬目之利息收入及結算手續費收入分別為港幣186,000元及港幣108,000元，已從其他收入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，以符合期內之呈列方式，原因為董事認為有關分類可更好地反映該等收入性質。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簡明綜合財務狀況表、簡明綜合現金流量表及簡明綜合權益變動表造成任何財務影響。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第12號之修訂－遞延稅項－收回相關資產

於二零一零年十二月，香港會計師公會對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公平值計量而產生之遞延稅項資產或負債之原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻之假設，即按公平值計量之投資物業可全數通過出售而收回其價值。本集團可於二零一二年一月一日或之後起計之年度期間追溯應用該修訂本，並且准許提早採納。

本集團已就截至二零一二年六月三十日止財政期間追溯採納本修訂本，而採納之影響披露如下。

本集團擁有截至二零一二年一月一日以公平值計量之投資物業共港幣231,670,000元。根據修訂本規定，本集團已根據可通過出售而全數收回價值之假設重新追溯計量與若干為數港幣188,370,000元投資物業有關之遞延稅項。二零一一年之比較數字已重列，以反映會計政策變更及概述如下。

對簡明綜合財務狀況表之影響：

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 一月一日 (未經審核) 港幣千元
遞延稅項負債減少	11,195	8,798	7,093
累計虧損減少	11,195	8,798	7,093

對簡明綜合全面收入報表之影響：

	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
所得稅開支減少	2,397	595
本公司擁有人應佔溢利增加	2,397	595
每股基本盈利增加	0.8港仙	0.2港仙
每股攤薄盈利增加	0.7港仙	0.2港仙

於二零一二年一月一日，為數港幣43,300,000元之其他投資物業，假設不能被推翻及有關遞延稅項也不能重新追溯計量。

除上文所敘述外，預期概無於本中期期內生效之經修訂或詮釋會對本集團造成重大影響。

3. 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

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。截至二零一一年六月三十日止期內，該分部資料之比較數字已相應重列。

3. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
健康及美容服務	7,344	7,322	826	918
借貸	905	906	738	797
股票經紀業務	1,917	1,664	473	416
投資物業	3,873	3,401	14,086	9,504
	<u>14,039</u>	<u>13,293</u>	<u>16,123</u>	<u>11,635</u>
未分配其他收入			840	482
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)			40	(211)
僱員購股權福利成本			-	(633)
公司及未分配開支			<u>(3,804)</u>	<u>(3,143)</u>
除所得稅前溢利			<u>13,199</u>	<u>8,130</u>

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收益/(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。

3. 分部資料(續)

分部資產及負債

	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 (經重列) 港幣千元
分部資產		
健康及美容服務	1,952	2,265
借貸	42,636	42,445
股票經紀業務	23,128	26,538
投資物業	275,632	250,648
分部資產總額	343,348	321,896
可供出售之財務資產	16,474	16,261
按公平值列賬及於損益賬中處理之財務資產	3,962	3,938
公司及未分配資產	68,121	87,379
合併資產總額	431,905	429,474
分部負債		
健康及美容服務	1,143	1,360
借貸	44	82
股票經紀業務	4,075	7,914
投資物業	62,647	68,845
分部負債總額	67,909	78,201
稅項撥備	2,203	2,203
遞延稅項負債	1,247	1,091
公司及未分配資產	689	1,375
合併負債總額	72,048	82,870

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)。

3. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元								
健康及美容服務	-	-	-	-	-	-	1	1	63	61
借貸	905	906	-	-	-	-	-	-	-	-
股票經紀業務	268	186	-	-	-	-	-	50	29	12
投資物業	-	-	15,830	11,632	647	690	686	8,753	355	399
	1,173	1,092	15,830	11,632	647	690	687	8,804	447	472
未分配	665	169	-	-	1	5	2	8	8	30
總計	1,838	1,261	15,830	11,632	648	695	689	8,812	455	502

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	
	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	於二零一一年 十二月三十日 (經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
香港 (所在地)	205,075	190,129	12,946	12,498
澳門	53,679	52,561	1,093	795
	258,754	242,690	14,039	13,293

4. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
(a) 融資成本		
借貸利息	636	690
其他融資成本	12	5
於損益內確認之融資成本總額	<u>648</u>	<u>695</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 溢利/(虧損)	(40)	211
折舊及攤銷	<u>455</u>	<u>502</u>

5. 所得稅開支

由於本集團截至二零一二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。本期期內之稅項支出為若干投資物業之公平值變動於期內確認為遞延稅項。

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。

6. 股息

董事會已決議，概不就截至二零一二年六月三十日止六個月宣派支付中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

7. 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12,736,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月(經重列)：港幣7,801,000元)及於六個月期內已發行股份297,669,597股(截至二零一一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12,736,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月(經重列)：港幣7,801,000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341,467,063股(截至二零一一年六月三十日止六個月：304,401,584股)之加權平均數計算。

8. 物業、廠房及設備

(a) 增置物業、廠房及設備

截至二零一二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689,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣64,000元）。

(b) 註銷物業、廠房及設備

截至二零一二年六月三十日止六個月並沒有物業、廠房及設備註銷（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

9. 投資物業

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並沒有收購任何投資物業（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣8,748,000元）。

10. 預付土地租賃款項

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團並無預付土地租賃（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

11. 可供出售之財務資產

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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	16,474	16,261

12. 應收貸款

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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)	43,552	43,652
減：減值撥備	(1,700)	(1,700)
賬面淨值	41,852	41,952
減：一年內到期款額	(40,202)	(10,211)
一年後到期款額	1,650	31,741

12. 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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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	52	50
三個月以上至一年內	40,145	10,156
一至兩年	1,125	31,152
兩年以上	525	589
	41,852	41,952

13. 營業及其他應收賬款及預付款項

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
營業應收賬款(附註)	11,362	14,019
減：減值撥備	(281)	(281)
營業應收賬款淨值	11,081	13,738
其他應收賬款及按金	2,599	2,899
	13,680	16,637

附註：

本集團於二零一二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。

13. 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。於二零一二年六月三十日，營業應收賬款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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	5,791	4,372
0-30日	4,399	8,226
31-60日	134	225
61-90日	56	92
90日以上	701	823
	<u>11,081</u>	<u>13,738</u>

14. 現金及現金等價物

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行結餘及現金	19,835	20,744
短期銀行存款	76,442	85,868
	<u>96,277</u>	<u>106,612</u>

15. 營業應付賬款

於二零一二年六月三十日，本集團之營業應付賬款之賬齡分析(按發票日期)如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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	936	1,122
0-30日	3,044	6,570
31-60日	54	53
	<u>4,034</u>	<u>7,745</u>

16. 股本

	二零一二年 六月三十日 (未經審核)及 二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 股份數目 千股	二零一二年 六月三十日 (未經審核)及 二零一一年 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

17. 經營租約之承擔

於二零一二年六月三十日，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	
	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (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	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,677	1,992	285	-
第二至第五年 (首尾兩年 包括在內)	-	575	-	-
	<u>2,677</u>	<u>2,567</u>	<u>285</u>	<u>-</u>

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。該等租約概無計入或然租金內。

18. 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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	4,469	3,498
僱用後福利	111	117
	<u>4,580</u>	<u>3,615</u>

C部份：業務回顧及前景

I. 整體表現

截至二零一二年六月三十日止六個月，集團錄得營業額為港幣14,039,000元，較去年同期增加5.6%（二零一一年上半年（重列）：港幣13,293,000元）。回顧期內之毛利為港幣9,704,000元，較去年同期上升7.1%（二零一一年上半年（重列）：港幣9,061,000元）。

集團錄得純利淨額港幣13,043,000元，而去年同期則錄得純利淨額港幣8,130,000元（重列）。今年溢利增加乃由於重估投資物業之收益較去年同期增加港幣4,198,000元，撇除此重估收益集團則錄得港幣2,787,000元虧損。

II. 物業投資業務

於回顧期內，當澳門及香港的房地產市場交投量下降，物業價格輕微上升的情況下，本集團並沒有購入或出售投資物業。本集團現存之物業組合包括商業辦公樓、一間零售店舖、住宅物業及現時經營精品酒店的一項商用物業。該物業全部為高質素資產並帶來資本增值潛力，亦為集團提供穩定的收入來源。

二零一二上半年，我們於澳門及香港之物業組合，為集團帶來港幣3,873,000元之租金收入，截至二零一二年六月三十日，投資物業之公平值錄得港幣15,830,000元的升幅。

III. 健康及美容服務業務

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。在二零一二年上半年，健康及美容業務錄得營業額為港幣7,344,000元，較去年同期輕微增加0.3%。期內分部溢利為港幣826,000較二零一一年同期減少10%

原料及工資成本的上升為此分部溢利減少的主要原因。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

二零一二年上半年，證券經紀業務營業額及分部溢利分別錄得港幣1,970,000元及港幣473,000元，較去年同期分別增加15.2%及13.7%。去年下半年增加了客戶經紀人數加強了本部的營業能力亦增加了證券經紀分部的盈利。

借貸業務於二零一二年上半年保持穩定。該業務錄得營業額港幣905,000元，與去年同期相若；該業務錄得盈利為港幣738,000元，而二零一一年同期盈利則為港幣797,000元。此業務的利息收入在低息環境下提高了剩餘信貸金的回報。

V. 前景

展望2012年度下半年，香港及澳門兩地的經濟情況未許樂觀。首先，歐洲債務危機問題尚未得到解決；縱使歐元區內各國政府的官員、歐盟、歐洲央行等組織的有關人員均多次表示將會採取果斷及有效措拖，解決刻下的危機，但是實際的情況卻是各國政府及相關組織均未能達成一致共識，故具體的措施仍然是出台無期。在美國方面，經濟復甦情況仍然未如理想，雖然市場上曾數度傳出美國政府將會推出第三次量化寬鬆措施刺激經濟，但有關措施的推出，一直都僅是“只聞樓梯聲”，卻未見有任何實質的行動。而在中國大陸方面，2012年上半年的經濟增長已呈放緩之勢（國民生產總值增長低於8%），這正好回應了溫家寶總理去年於第十一屆全國人民代表大會第五次會議上提出的，新的中國大陸經濟發展趨勢。上述的這些外圍因素，將會為港、澳兩地下半年的經濟情況帶來困擾，並增添了一些不明朗的因素。

V. 前景（續）

在物業市場方面，港、澳兩地於2012年上半年度均呈現出成交量減少，但實質價格卻有略為上升之態勢。雖然兩地的政府於去年推出了一系列的措施，意圖壓抑樓價，但兩地的物業價格均未見有顯著的回落，反而是成交量略為萎縮。這種現象正好反影響物業市場的投資者，不論是買方或賣方均抱著觀望的態度，他們對未來之物業市況並未具備充足的信心。在此市場走勢未為明朗之際，本集團將秉承一貫穩健與審慎的作風，持續留意物業市場上的投資機會，利用集團健康之財政狀況，爭取購入一些高質素的物業，以強化集團之物業投資組合。此外，本集團於去年的中期報告中曾提及，本集團於香港及澳門兩地部份較為重要之物業，其租約將相繼於2012年屆滿。目前，澳門地區之續租工作，於此報告發出之時，基本上經已完成；而位於香港的相關物業，續約工作則尚在進行中，管理層將於下半年度積極地促使有關工作盡早完成。相關的物業於續租工作完成後，將能於短期內增加租金收入及其對集團的盈利貢獻。

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2012年度完結時，達至年初所訂定之目標；唯管理層將審慎地於適當時候對各項業務的發展作出檢討，並予以所需的調整。

D部份：財務回顧

I. 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘和流動資產淨值分別約為港幣96,277,000元及港幣90,197,000元。於二零一二年六月三十日，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2.39（二零一一年十二月三十一日：1.83）。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，作為於二零一二年六月三十日止港幣58,922,000元銀行貸款之抵押。貸款以港幣列值，以浮動利率計息。於二零一二年六月三十日，本公司與本集團概無任何重大或然負債（二零一一年十二月三十一日：無）。於二零一二年六月三十日，本集團並無任何資本承擔（二零一一年十二月三十一日：港幣531,000元）。

II. 本集團的資本結構

於回顧期間，本集團股本總額為港幣359,857,000元，固定利率負債為港幣514,000元，浮動利率負債為港幣58,922,000元，免息負債為港幣12,612,000元，分別佔本集團股本總額的0.14%、16.4%及3.5%。本集團於二零一二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1.66%（二零一一年十二月三十一日（經修訂）：1.69%）。

III. 中期股息

董事並不建議派付截至二零一二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（二零一一年六月三十日：44名），不包括董事酬金之員工成本約港幣4,062,000元（二零一一年六月三十日：港幣4,159,000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

於二零一二年六月三十日，(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	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%
	受控制法團權益	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%
曾昭婉女士	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%

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 二零零九年 五月二十一日	0.31	8,930,087	3.0%
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 二零零九年 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 二零一一年 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

於二零一二年六月三十日，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%

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
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. 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，本公司於二零一二年一月一日起至二零一二年四月一日上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》（「守則」）修訂之日止期間遵守守則，並於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間遵守經修訂之守則。

守則A.2.1條

於二零一二年六月三十日，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二零一二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，彼等於截至二零一二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
行政主席
曾昭武

香港，二零一二年八月二十二日