


**HENRY GROUP  
OLDINGS LIMITED**  
**鎮科集團控股有限公司**  
**HENRY GROUP HOLDINGS LIMITED**  
**鎮科集團控股有限公司\***  
 (於百慕達註冊成立之有限公司)  
 (股份代號: 859)

**截至二零零七年九月三十日止六個月中期業績公佈**

**未經審核中期業績**

鎮科集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核中期業績,連同上年同期之比較數字如下:

**簡明綜合收益表**

	附註	未經審核 截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>持續經營業務:</b>			
營業額	3	9,146	2,906
其他經營收入		261	58
行政及其他經營開支		(13,285)	(5,177)
財務成本	4	(6,116)	(24)
出售附屬公司收益	8	6,695	—
商譽減值虧損	16	(18,634)	(2,036)
投資物業重估收益	10	39,000	—
除稅前溢利 / (虧損)	5	17,067	(4,273)
稅項	6	(7,040)	—
來自持續經營業務之期內溢利 / (虧損)		10,027	(4,273)
<b>終止業務:</b>			
來自終止業務之期內虧損	8	(1,543)	(3,203)
期內溢利 / (虧損)		<u>8,484</u>	<u>(7,476)</u>

\* 僅供識別

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零七年	二零零六年
		千港元	千港元
	附註		
應佔期內利益：			
— 本公司權益持有人		8,484	(7,476)
— 少數股東權益		—	—
		<u>          </u>	<u>          </u>
期內溢利／(虧損)		<u>8,484</u>	<u>(7,476)</u>
每股盈利／(虧損)	9		
— 基本 (港仙)			
來自持續經營及終止業務		3.13	(3.33)
來自持續經營業務		<u>3.70</u>	<u>(1.90)</u>
— 攤薄 (港仙)			
來自持續經營及終止業務		2.60	不適用
來自持續經營業務		<u>3.02</u>	<u>不適用</u>
股息	7	<u>          </u>	<u>          </u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	590,000	—
物業、廠房及設備		1,317	5,402
		<u>591,317</u>	<u>5,402</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		—	21
貿易應收賬款	11	3,735	2,144
預付款項、訂金及其他應收款項		1,310	1,340
現金及銀行結餘		56,647	3,663
		<u>61,692</u>	<u>7,168</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	12	2,568	2,490
已收租金訂金及其他應付款項		8,351	2,846
一項融資租賃之責任		—	210
銀行借貸—即期部分		2,948	1,983
應付稅項		1,240	546
		<u>15,107</u>	<u>8,075</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>		<u>46,585</u>	<u>(907)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>637,902</b>	<b>4,495</b>
<b>非流動負債</b>			
銀行借貸—非即期部分		259,750	—
一項融資租賃之責任		—	622
可換股票據	13	83,797	—
應付一間關連公司款項		—	4,337
遞延稅項負債	14	66,368	—
一名董事墊款		—	2,706
一名少數股東墊款		1,062	649
		<u>410,977</u>	<u>8,314</u>
<b>資產／(負債)淨值</b>		<u>226,925</u>	<u>(3,819)</u>
<b>權益</b>			
股本	15	33,221	22,481
儲備		193,704	(26,300)
<b>本公司股權持有人應佔權益總額</b>		<u>226,925</u>	<u>(3,819)</u>

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本未經審核簡明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（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

本未經審核簡明財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及金融工具按公平值（視乎情況而定）列賬除外。

編製未經審核簡明中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之全年財務報表所採納者貫徹一致。此外，本集團已於本中期期間應用下列會計政策：

#### (i) 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或作資本增值之物業，乃按於結算日之公平值列賬。來自投資物業公平值變動之收益或虧損於其產生之期間列入損益賬。

#### (ii) 可換股票據

本公司發行之可換股票據包括財務負債及權益部分，於首次確認時按各自所屬項目分類。於初步確認時，負債部分之公平值乃按同類不可轉換債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與分配至負債部分之公平值之差額（即持有人將票據轉換為股本之嵌入式認購期權）乃計入權益（可換股票據權益儲備）內。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分（即將負債部分兌換為本公司普通股之期權）將保留於可換股票據權益儲備內，直至該嵌入式期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據權益儲備之結餘將轉撥至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，可換股票據權益儲備之結餘將解除至累計溢利。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何收益或虧損。

有關發行可換股票據之交易成本將按所得款項之分配比例分配至負債及權益部分。有關權益部分之交易成本直接在權益扣除，而有關負債部分之交易成本則計入負債部分之賬面值，並以實際利率法按可換股票據之年期攤銷。

### 3. 分類資料

#### (a) 業務分類

	未經審核							
	截至二零零七年九月三十日止六個月							
	持續經營業務			終止業務				
物業租金	提供物業 代理服務	總計	設計及生產 電腦主機板 及網絡產品	供應電腦 相關產品	供應 移動儲存及 相關產品	總計	綜合	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
營業額	<u>5,031</u>	<u>4,115</u>	<u>9,146</u>	<u>—</u>	<u>90,061</u>	<u>20,327</u>	<u>110,388</u>	<u>119,534</u>
業績								
分類業績	<u>3,204</u>	<u>482</u>	3,686	<u>—</u>	<u>1,755</u>	<u>580</u>	2,335	6,021
出售附屬公司收益			6,695				—	6,695
投資物業重估收益			39,000				—	39,000
商譽減值虧損			(18,634)				—	(18,634)
未分類企業收入			246				992	1,238
未分類企業開支			<u>(7,810)</u>				<u>(4,786)</u>	<u>(12,596)</u>
經營溢利／(虧損)			23,183				(1,459)	21,724
財務成本			<u>(6,116)</u>				<u>(84)</u>	<u>(6,200)</u>
除稅前溢利／(虧損)			17,067				(1,543)	15,524
稅項			<u>(7,040)</u>				<u>—</u>	<u>(7,040)</u>
期內溢利／(虧損)			<u>10,027</u>				<u>(1,543)</u>	<u>8,484</u>

未經審核  
截至二零零六年九月三十日止六個月

	持續經營業務			終止業務			總計 千港元	綜合 千港元
	物業租金 千港元	提供物業 代理服務 千港元	總計 千港元	設計及生產 電腦主機板 及網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應 移動儲存及 相關產品 千港元		
營業額	—	2,906	2,906	6,001	143,463	11,135	160,599	163,505
業績								
分類業績	—	(2,279)	(2,279)	1,018	2,058	291	3,367	1,088
未分類企業收入			58				973	1,031
未分類企業開支			(2,028)				(7,339)	(9,367)
經營虧損			(4,249)				(2,999)	(7,248)
財務成本			(24)				(204)	(228)
期內虧損			(4,273)				(3,203)	(7,476)

(b) 地區分類

本集團按市場地區劃分之銷售額(不計及貨品／服務之來源地)分析如下：

	未經審核 銷售收益	
	截至九月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
按地區劃分：		
持續經營業務		
香港	<u>9,146</u>	<u>2,906</u>
終止業務		
香港	30,436	34,386
中國	31,300	22,712
北美洲	1,513	1,861
亞太區	28,436	60,739
歐洲	15,820	39,425
其他	<u>2,883</u>	<u>1,476</u>
	<u>110,388</u>	<u>160,599</u>

4. 財務成本

	未經審核					
	截至九月三十日止六個月					
	持續經營業務		終止業務		綜合	
二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	
銀行借貸利息開支						
— 須於五年內悉數清還之銀行借貸	35	24	84	204	119	228
— 須於五年後悉數清還之銀行借貸	3,602	—	—	—	3,602	—
可換股票據之推算利息	<u>2,479</u>	—	—	—	<u>2,479</u>	—
	<u>6,116</u>	<u>24</u>	<u>84</u>	<u>204</u>	<u>6,200</u>	<u>228</u>

## 5. 除稅前溢利／（虧損）

除稅前溢利／（虧損）於扣除下列各項後入賬：

	未經審核					
	截至九月三十日止六個月					
	持續經營業務		終止業務		綜合	
二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
折舊及攤銷	121	64	368	985	489	1,049

## 6. 稅項

	未經審核		
	截至九月三十日止六個月		
	二零零七年	二零零六年	
千港元	千港元	千港元	千港元
有關支出包括：			
持續經營業務			
期內香港利得稅	213	—	—
遞延稅項			
— 投資物業公平值變動（附註14）	6,827	—	—
	<u>7,040</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之17.5%計算。

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息（二零零六年：無）。

## 8. 終止業務

於二零零七年八月七日，本集團簽訂一份出售本公司之全資附屬公司Zida International Holding Limited（「Zida」）及其附屬公司（「出售集團」）之買賣協議。出售集團經營本集團所有製造、推銷及研發電腦主機板、網絡產品及相關配件及移動存儲及其相關產品的業務（「終止業務」）。董事會預期，由於資訊科技產業不斷轉變，終止業務於來年將面臨更多挑戰，特別是考慮到出售集團過去兩個財政年度持續錄得虧損淨額，以及於二零零七年三月三十一日的未經審核負債淨額後，董事會決定出售Zida。出售後，本集團毋須再承受不斷轉變的資訊科技產業產生的業務及財務風險，而會將資源集中於其餘主要業務。出售事項於二零零七年九月二十一日完成，而Zida之控制權亦於當日交予買方。

終止業務計入簡明綜合收益表之業績分析如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	110,388	160,599
銷售成本	<u>(108,053)</u>	<u>(157,232)</u>
毛利	2,335	3,367
其他收益	992	973
銷售開支	(410)	(498)
行政開支	<u>(4,376)</u>	<u>(6,841)</u>
經營虧損	(1,459)	(2,999)
財務成本	<u>(84)</u>	<u>(204)</u>
除稅前虧損	(1,543)	(3,203)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>
來自終止業務之期內虧損	<u><u>(1,543)</u></u>	<u><u>(3,203)</u></u>

終止業務應佔之現金流量如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自／(用於)以下項目之現金流量：		
經營業務	(1,815)	(4,358)
投資業務	1,790	228
融資業務	<u>(3,121)</u>	<u>95</u>
所用現金淨額	<u><u>(3,146)</u></u>	<u><u>(4,035)</u></u>

出售附屬公司收益：

千港元

於二零零七年九月二十一日出售集團負債淨額  
減：出售產生之專業費用

(2,910)

515

出售附屬公司之收益

(2,395)

6,695

總代價

4,300

支付方式：

現金

4,300

9. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營及終止業務

來自持續經營及終止業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

未經審核

截至九月三十日止六個月

二零零七年

二零零六年

千港元

千港元

盈利

就每股基本盈利／(虧損)而言本公司權益

持有人應佔期內溢利／(虧損)

8,484

(7,476)

可能產生攤薄影響之普通股之影響：

可換股票據之推算利息

2,479

—

就每股攤薄盈利／(虧損)而言本公司

權益持有人應佔期內溢利／(虧損)

10,963

(7,476)

未經審核  
截至九月三十日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
普通股數目      普通股數目

股份數目

就每股基本盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數	<b>271,086,226</b>	224,789,809
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	<b>8,706,088</b>	2,354,931
可換股票據	<b>134,485,009</b>	—
就每股攤薄盈利／(虧損)而言之普通股加權平均數	<b><u>414,277,323</u></b>	<b><u>227,144,740</u></b>

由於可能產生攤薄影響之普通股具反攤薄作用，故並無呈列截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

來自持續經營業務

本公司權益持有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

未經審核  
截至九月三十日止六個月  
二零零七年      二零零六年  
千港元              千港元

用作計算每股基本盈利／(虧損)之期內本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	<b>8,484</b>	(7,476)
減：		
期內本公司權益持有人應佔來自終止業務溢利／(虧損)	<b><u>(1,543)</u></b>	<b><u>(3,203)</u></b>
就每股基本盈利／(虧損)而言之期內本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利／(虧損)	<b>10,027</b>	(4,273)
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
可換股票據之推算利息	<b>2,479</b>	—
就每股攤薄盈利／(虧損)而言之本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利／(虧損)	<b><u>12,506</u></b>	<b><u>(4,273)</u></b>

由於尚未行使購股權具有反攤薄作用，故此並無呈列過往期間本公司權益持有人應佔來自持續經營業務之每股攤薄虧損。

## 來自終止業務

按照本期間本公司權益持有人應佔來自終止業務之虧損約1,543,000港元(二零零六年:3,203,000港元)及上述分母計算,本公司權益持有人應佔來自終止業務之每股基本虧損為每股0.57港仙(二零零六年:每股1.42港仙)。基於潛在普通股具有反攤薄作用,故此並無呈列截至二零零六年及二零零七年九月三十日止六個月之本公司權益持有人應佔來自終止業務之每股攤薄虧損。

## 10. 投資物業

	千港元
於二零零七年四月一日(經審核)	—
來自收購附屬公司	551,000
期內公平值增加	39,000
	<hr/>
於二零零七年九月三十日(未經審核)	590,000
	<hr/>
投資物業公平值	590,000
	<hr/>

投資物業於二零零七年七月三十一日由環亞物業顧問有限公司按公開市值基準重估。環亞物業顧問有限公司為一家獨立專業估值公司。董事認為,自二零零七年七月三十一日起至結算日止,投資物業之市值沒有重大改變。

## 11. 貿易應收賬款

貿易應收賬款主要包括從客戶收取之代理費及應收租金。從客戶收取之代理費須於有關協議完成時支付。本集團之貿易應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析如下:

	未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
30日以內	1,661	482
31 - 60日	206	514
61 - 90日	925	558
超過90日	943	590
	<hr/>	<hr/>
	3,735	2,144
	<hr/>	<hr/>

董事認為貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 12. 貿易應付賬款

貿易應付賬款主要指應付物業顧問佣金，並須於收到客戶相應之代理費時支付。本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
30日以內	1,030	240
31 – 60日	158	130
61 – 90日	93	126
超過90日	1,287	1,994
	<u>2,568</u>	<u>2,490</u>

董事認為貿易應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 13. 可換股票據

於二零零七年六月二十五日，本公司發行本金額129,105,609港元之可換股票據作為收購Max Act Enterprises Limited（「Max Act」）之部分代價。該等可換股票據須按年利率1.68%計息，到期日為發行日期後五年，並須於發行日期後五年內償還或按初步兌換價每股0.98港元兌換為本公司股份，而其後因於二零零七年十一月完成配售而調整為0.937港元。有關兌換價調整詳情，請參閱本公司於二零零七年十一月十六日刊發之公佈。期內並無作兌換。

可換股票據透過以公平值確認負債部分以及將餘額撥入權益部分而於初步確認時，分為負債部分及權益部分，金額分別為約81,318,000港元及47,787,000港元。負債部分隨後以攤銷成本列賬，而權益部分則在可換股票據權益儲備確認。負債部分之實際年利率為11.41%。

	未經審核 二零零七年 九月三十日 千港元	經審核 二零零七年 三月三十一日 千港元
發行所得款項	129,105	—
權益部分	<u>(47,787)</u>	<u>—</u>
初步確認時之負債部分	81,318	—
應計利息	<u>2,479</u>	<u>—</u>
於期末之負債部分	<u>83,797</u>	<u>—</u>

## 14. 遞延稅項負債

本期間遞延稅項負債之變動如下：

	加速 稅項折舊 千港元	投資物業 重估 千港元	衍生性 金融工具 重估 千港元	總計 千港元
於二零零七年四月一日(經審核)	—	—	—	—
來自收購附屬公司	2,149	57,325	67	59,541
期內於收益表中扣除	—	6,827	—	6,827
於二零零七年九月三十日(未經審核)	<u>2,149</u>	<u>64,152</u>	<u>67</u>	<u>66,368</u>

## 15. 股本

	股份數目	價值 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零七年四月一日及二零零七年九月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足股款：		
於二零零七年四月一日(經審核)	224,811,667	22,481
發行股份(附註1)	44,960,000	4,496
行使購股權(附註2)	1,140,000	114
發行股份以作為收購一間附屬公司之部分代價(附註3)	<u>61,296,333</u>	<u>6,130</u>
於二零零七年九月三十日(未經審核)	<u>332,208,000</u>	<u>33,221</u>

附註：

- (1) 於二零零七年七月二十六日，本公司之控股股東Henry Jewellery Holdings Limited(「HJHL」)與滙富金融服務有限公司(「滙富」)簽訂一項配售協議，根據該項配售協議，滙富作為配售代理同意按盡力基準向不少於六名獨立專業、機構及／或其他投資者配售最多44,960,000股由HJHL持有之本公司股份(「配售股份」)，配售價為每股1.2港元(「配售價」)。HJHL於同日與本公司簽訂一項認購協議，以配售價認購44,960,000股本公司新股份(相等於配售股份之數目)(「該認購」)。由該認購籌集所得款項淨額約53,200,000港元已用作本集團之一般營運資金(請參閱本公司於二零零七年七月二十七日之公佈)。發行新股之溢價扣除股份發行開支後約為48,858,000港元，已撥入本公司股份溢價賬。

- (2) 期內，由於行使購股權，1,140,000股每股面值0.1港元之普通股已經發行。
- (3) 於二零零七年六月二十五日，本公司因發行61,296,333股股份（「代價股份」）以作為附註16所述購買Max Act全部已發行股本之部分代價而令已發行股本增加約6,130,000港元。代價股份之公平值為約116,464,000港元，乃按二零零七年六月二十五日（即完成日期）每股收市價1.90港元而釐訂。

## 16. 業務合併

於二零零七年六月二十五日，本公司之間接全資附屬公司Rose City Group Limited（「Rose City」）完成收購於Max Act中100%股本權益。Max Act為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，該公司及其附屬公司之主要業務為物業投資。

已收購資產淨值及商譽詳情如下：

	千港元
購買代價：	
— 已發行代價股份公平值	116,464
— 已發行可換股票據公平值	129,105
— 債務公平值	<u>54,824</u>
	300,393
— 有關收購之專業費用支出	<u>1,179</u>
總代價	301,572
已收購資產淨值公平值	<u>(282,938)</u>
收購產生之商譽	18,634
商譽減值虧損	<u>(18,634)</u>
	<u>—</u>

已收購資產淨值詳情如下：

	被收購方 之公平值 千港元
物業、廠房及設備	1,107
投資物業	551,000
貿易應收賬款及其他應收款項	2,563
應收最終控股公司款項	54,824
銀行現金	1,359
其他應付款項、已收租金訂金及應計費用	(5,643)
應付稅項	(479)
銀行借貸	(262,250)
遞延稅項負債	<u>(59,543)</u>
	<u>282,938</u>

自進行該收購以來，該等附屬公司為本集團帶來約5,031,000港元營業額。

## 17. 比較數字

由於期內如附註8所載出售Zida及其附屬公司(構成香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及終止經營業務」之終止業務),若干比較數字已經重列,以符合本期間之呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

二零零七年標誌著鎮科集團一個重要之里程碑。於回顧期內，董事會決定終止本集團由 Zida International Holding Limited (「Zida」) 經營之資訊科技 (「資訊科技」) 相關業務，以騰出資源把握商用物業市場之投資機遇。於二零零七年六月，本集團收購位於銅鑼灣之24層高銀座式商廈渣甸中心。有關策略性舉措乃本集團將核心業務轉型為經營銀座式商廈之長遠發展，令本集團成為香港經營高租金回報銀座式商廈之先驅。

於二零零七年五月，本公司宣佈一項關連及非常重大交易，透過以代價約244,000,000港元 (「代價」) 收購Max Act Enterprises Limited (「Max Act」) 全部已發行股份，由主席將渣甸中心注入本公司。為擴大本公司的資本基礎及增強其財務狀況，代價之支付方式包括配發及發行約61,200,000股本公司新股份及一份五年期可換股票據本金額為約129,100,000港元，以及承擔Jumbo Step International Limited (乃主席全資擁有之公司) 之債項約54,800,000港元。

渣甸中心乃一座位於香港銅鑼灣購物中心地帶之優質銀座式商廈，集休閒、娛樂及餐飲中心於一身，以中上階層消費者為對象，尤其是追求潮流之年輕一族。於回顧期內，渣甸中心出租率為百分之百，錄得租金收入約5,030,000港元。隨著收購渣甸中心，本集團得以迅速進軍本地興旺的零售物業市場，以鞏固其核心業務。渣甸中心除為本公司提供穩定之租金收入外，亦可帶來資本價值增值，從而增強本集團資產基礎及盈利基礎。

香港市面瀰漫良好消費氣氛，奢侈品牌搶佔香港黃金地段之街舖，令本地舖租持續上升，不少零售商已不勝負擔高昂租金。越來越多零售商將業務轉向「樓上舖」。董事留意到有關趨勢並相信，本集團已經在欣欣向榮的銀座式商廈市場中站穩陣腳，將可複製經營渣甸中心及亨利中心 (為主席本身之旗艦銀座式商廈) 之成功經驗。

### 改變戰略-終止資訊科技相關業務，集中零售物業業務

為長遠成為前列銀座式物業營辦商，本公司透過以總代價4,300,000港元，向其其中一名董事出售其全資附屬公司Zida (「非常重大出售事項」)，終止所有與資訊科技有關之虧損業務。本公司可藉此非常重大出售事項一次過解除於Zida附屬公司下之所有債務，並將其資源分配至促進發展採用銀座式商廈模式之零售物業業務。該非常重大出售事項於二零零七年九月二十一日完成，為本集團帶來約6,700,000港元之非經常性收益。

## 零售物業代理經紀業務轉虧為盈

受惠於香港零售物業市場強勁的增長，本公司之零售物業代理華滙物業代理顧問有限公司（「華滙」）錄得約4,100,000港元佣金收入及為本集團帶來約450,000港元溢利。

## 前景

根據高力國際有限公司發表名為《市場概覽—二零零七年七月》的文章，由於經濟穩步發展、就業及工作安全感情緒樂觀，同時股市活躍帶來財富增加，繼續刺激香港零售消費。因此，零售物業租金及價值來年預期將分別增長約19%和25%。

於中期結算日後，本集團之銀座式物業業務得到進一步推動。本集團主席向本集團注入另一項資產，即銅鑼灣駱克道一塊主要地皮（「駱克道項目」），將重新發展為銀座式商廈（「非常重大收購事項」）。有關駱克道項目工程正在進行中，預期於二零零八年第三季完工，屆時將為本集團帶來經常性租金收入。憑藉渣甸中心往績所展現，本集團發展銀座式商廈之豐富經驗，管理層深信本集團定可從駱克道項目賺取穩定的經常租金收入。本公司獨立股東已於二零零七年十月二十二日舉行之股東特別大會上批准非常重大收購事項，並已於二零零七年十一月十四日完成。

## 藉股份配售引入兩名新策略性股東

於二零零七年十一月，本公司公佈股份配售，據此，亞盛（亞洲）有限公司（「亞盛亞洲」）及Atom Capital Management Pte Limited 成為本公司新策略性股東。該兩名投資者對本公司之核心銀座風格項目之業務充滿信心，董事深感榮幸。

亞盛亞洲為於日本上市之Asset Managers Co., Ltd 之亞洲（不包括日本）直接投資旗艦。亞盛亞洲於二零零四年在香港成立，主要在香港及中國從事房地產及私人權益投資。

引入專門從事房地產之新策略性股東會進一步加強本集團開發零售物業之能力。

於二零零七年十一月，董事會歡迎資深建築師李文憲先生（「李先生」）加入本公司成為執行董事。李先生於香港及大中華地區發展大型地標建築工程方面擁有豐富經驗，所參與項目其中包括於中環之新紀元廣場、於尖沙咀之康宏廣場及新港中心、於汕頭之龍湖賓館、於廣州之東峻廣場及Guji Grandfield、於深圳之深圳廣場及於天津之小白樓商業中心。

李先生之豐富房地產行業經驗與知識預料將有助本集團拓展其投資，在大中華地區主要城市複製出銀座式商廈模式。

展望未來，本集團計劃利用華滙在零售商舖市場之專業知識，結合仲量聯行之優質物業管理服務，提升及重整其物業租戶組合，以盡量提升其物業組合之價值，以及達致提高租金收入之目標。同時，董事積極尋求增長前景及收益潛力理想且有潛質之新項目，為本集團股東帶來可觀回報。

憑藉銀座式物業組合中之優質項目、在蓬勃的市場中經驗豐富且人脈甚廣之專業管理層、在挑選合適租戶方面一絲不苟之態度以及強而有力之宣傳策略，本集團定可成為香港及中國銀座式商廈物業市場中之領導營運商。

## 財務回顧

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務之未經審核綜合營業額及本公司股東應佔溢利淨額分別為約9,146,000港元及10,027,000港元。營業額增長來自新業務分部 — 即自收購渣甸中心（「收購事項」）後從事之物業投資 — 帶來租金收入貢獻。期內純利受惠於本集團投資物業公平值變動約39,000,000港元，以及出售附屬公司之非經常性收益約6,695,000港元。

## 資本結構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零七年七月，本公司、本公司主要股東之一Henry Jewellery Holdings Limited（「HJHL」）及配售代理訂立配售協議。配售代理按每股1.2港元價格配售HJHL所持有之44,960,000股本公司每股面值0.1港元之現有股份。同日，HJHL亦與本公司訂立認購協議，按每股1.2港元價格認購44,960,000股本公司每股面值0.1港元之新股份（「該認購」）。該認購於二零零七年八月完成。該認購所得款項淨額約53,200,000港元已用作本集團之一般營運資金。

本集團之業務一般透過內部資源及其主要往來銀行所提供之銀行信貸融資。於二零零七年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為56,647,000港元。倘計及結算日後配售股份籌募之所得款項淨額約74,320,000港元，則本集團之現金及銀行結餘約達130,967,000港元。因此，本集團擁有足夠財務資源履行其承擔及營運資金需要。

銀行借貸主要用於為本集團之投資物業融資。所有銀行借貸均以港元計值，並以銀行最優惠利率或短期銀行同業拆息為基準按浮動利率計息。本集團之銀行貸款主要以企業擔保及本集團所持有合共賬面值約590,000,000港元之投資物業作出抵押，而有關到期詳情載列如下：

	於二零零七年 九月三十日 千港元
<b>償還期限</b>	
一年內	2,948
一至兩年	2,200
兩至五年	9,900
五年以上	247,650

於二零零七年九月三十日，本集團之負債比率（即以總負債除以總資產計算）約為65.3%。

### 結算日後事項

於二零零七年十月二十二日舉行之股東特別大會上，本公司獨立股東已通過普通決議案，據此，Rose City與本公司主席吳鎮科先生全資擁有之公司Jumbo Step International Limited（「Jumbo Step」）於二零零七年九月十日訂立買賣協議（「協議」）。根據協議，Jumbo Step有條件同意出售而Rose City有條件同意收購Seedtime International Limited（「Seedtime」）全部已發行股本，代價為175,000,000港元。根據上市規則，該收購構成非常重大收購及關連交易。有關收購之詳情，請參閱本公司於二零零七年九月十四日及二零零七年十月二十二日之公佈及本公司於二零零七年十月五日之通函。

於二零零七年十一月，本公司宣佈訂立配售協議，以配售價每股1.20港元分別向兩名承配人發行及配發64,600,000股新股份（「配售事項」）。配售事項所得款項淨額74,300,000港元將用作本集團一般營運資金。配售事項詳情請參閱本公司於二零零七年十一月六日之公佈。

### 僱員及薪酬政策

於二零零七年九月三十日，本公司於香港僱有約23名僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及工作性質給予僱員具競爭力之薪酬福利。

## 擔保

本公司分別就其間接非全資附一屬公司華匯物業顧問有限公司（「華匯」）及益輝置業有限公司（「益輝」）獲授之銀行融資約950,000港元及269,000,000港元向多間銀行提供有限企業擔保。於二零零七年九月三十日，華匯及益輝已動用其中約950,000港元及261,800,000港元。

董事認為以上財務擔保合約之公平值並未對未經審核簡明財務報表造成任何重大影響。

## 承擔

於二零零七年九月三十日，本集團就收購Seedtime全部已發行股本而應付資本承擔約175,000,000港元。有關金額已於二零零七年十一月十四日（即收購完成日期）結清。

## 企業管治

### 遵守企業管治常規守則

本期間內，本公司除了偏離上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）第A.4.1條守則條文外，一直遵守其餘企業管治守則條文。

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。本公司於二零零六年八月二十五日舉行股東週年大會（「股東週年大會」）之前，本公司當時之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期。然而，於股東週年大會上，非執行董事麥華池先生獲重選連任，任期至本公司二零零九年股東週年大會結束時為止，而三位獨立非執行董事鄭毓和先生（轉任非執行董事，於二零零七年四月四日起生效）、伍海于先生及曾國鳴先生獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。根據本公司股東於二零零七年六月十四日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上通過之普通決議案，由董事會委任之李傑之先生獲重選連任為獨立非執行董事，任期至下屆股東週年大會結束時為止。因此，自股東週年大會及股東特別大會結束後，本公司全體非執行董事及獨立非執行董事之委任均有特定任期，因此，本公司已符合上述第A.4.1守則條文之規定。

### 審核委員會

審核委員會包括一位非執行董事及兩位獨立非執行董事，分別為麥華池先生、李傑之先生（委員會主席）及伍海于先生。審核委員會已聯同管理層檢討本集團所採納之會計政策及慣例，並商討審核、內部監控及財務申報等事宜，當中包括審閱本期間未經審核簡明中期財務報表。

## 遵守進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為有關董事進行證券交易之守則。經本公司作出特定查詢後，全體董事已確認於整段回顧期間內，彼等均全面遵守標準守則所訂之標準。

## 買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本期間概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 刊發中期業績及中期報告

中期業績公佈載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk))。二零零七／二零零八年中中期報告將於適當時間寄發予股東，並將在上述網站刊發。

承董事會命  
行政總裁  
吳毅

香港，二零零七年十二月十四日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生、陳桂駢先生及李文憲先生；非執行董事麥華池先生及鄭毓和先生及獨立非執行董事李傑之先生、伍海于先生及曾國鳴先生。