

**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)

**截至二零零八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」)截至二零零八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	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>持續經營業務:</b>			
營業額	3	12,493	9,146
其他經營收入		370	261
行政及其他經營開支		(12,454)	(13,285)
財務成本	4	(10,728)	(6,116)
商譽減值虧損		—	(18,634)
出售附屬公司收益		—	6,695
投資物業重估收益		25,210	39,000
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	5	14,891	17,067
稅項	6	(4,595)	(7,040)
		<hr/>	<hr/>
來自持續經營業務之期內溢利		10,296	10,027
<b>已終止業務:</b>			
來自已終止業務之過往期間虧損		—	(1,543)
		<hr/>	<hr/>
<b>期內溢利</b>		<b>10,296</b>	<b>8,484</b>

\* 僅供識別

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零八年	二零零七年
		千港元	千港元
	附註		
應佔：			
— 本公司權益持有人		10,296	8,484
— 少數股東權益		—	—
		<u>          </u>	<u>          </u>
期內溢利		<u>10,296</u>	<u>8,484</u>
每股盈利	7		
— 基本 (港仙)			
來自持續經營及已終止業務		1.99	3.13
來自持續經營業務		<u>1.99</u>	<u>3.70</u>
— 攤薄 (港仙)			
來自持續經營及已終止業務		1.98	2.60
來自持續經營業務		<u>1.98</u>	<u>3.02</u>
股息	9	<u>          </u>	<u>          </u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,798	1,262
投資物業		1,020,000	590,000
在建中物業		—	384,062
於一家共同控制實體之權益		67,322	—
衍生金融工具		3,585	—
已付收購按金		70,000	70,000
		<u>1,162,705</u>	<u>1,045,324</u>
<b>流動資產</b>			
應收一家共同控制實體款項		13,978	—
貿易及其他應收賬款	8	7,133	8,925
現金及銀行結餘		35,454	55,728
		<u>56,565</u>	<u>64,653</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款、 已收租賃按金及應計費用		20,211	13,652
銀行借貸 — 即期部份 (有抵押)		27,637	2,423
應付稅項		1,285	558
		<u>49,133</u>	<u>16,633</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>7,432</u>	<u>48,020</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,170,137</b>	<b>1,093,344</b>

	未經審核 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 非即期部份 (有抵押)	410,650	403,650
可換股票據	121,441	114,845
一名少數股東之墊款	698	698
遞延稅項負債	98,677	94,908
	<u>631,466</u>	<u>614,101</u>
<b>資產淨額</b>	<u>538,671</u>	<u>479,243</u>
<b>權益</b>		
股本	53,154	50,271
儲備	485,517	428,972
	<u>538,671</u>	<u>479,243</u>
本公司權益持有人應佔權益總額	538,671	479,243
少數股東權益	—	—
	<u>538,671</u>	<u>479,243</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，惟投資物業及衍生金融工具按公平值(視乎情況而定)計量除外。

編製未經審核簡明財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零零八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：

**(a) 共同控制實體**

共同控制實體指本集團或公司與其他人士以合約安排方式經營的實體，合約安排確定本集團或本公司及一名或多名其他人士共同控制該實體之經濟活動。

共同控制實體之業績及資產及負債採用權益會計法計入該等財務報表內。根據權益會計法，共同控制實體投資乃於綜合資產負債表內，按成本(經就收購後本集團攤佔共同控制實體之資產淨值變動作出調整)減個別投資之任何減值列賬。

**(b) 衍生金融工具**

本集團僅透過衍生金融工具對沖相關風險。衍生金融工具於訂立衍生工具合約當日按公平值初步確認，並於其後之報告日期以公平值重新計量。確認所得收益或虧損的方法，取決於被對沖項目的性質。本集團把若干衍生工具分類為已確認資產或負債的公平值之對沖(公平值對沖)，或預期交易之對沖或已落實承擔之外幣風險之對沖(現金流量對沖)。

**現金流量對沖**

經已劃定作為及有資格列作現金流量對沖並具高度效力之衍生工具公平值之變動，會於對沖儲備內確認。如預計交易或已落實承擔導致須確認一項非財務資產或一項非財務負債，則過往在對沖儲備遞延之收益或虧損會自對沖儲備轉撥，以於初步計量資產或負債之成本時計入。否則，已在對沖儲備遞延之款額會轉撥往綜合損益賬，並分類為經已對沖之已落實承擔或預計交易對綜合損益賬構成影響之相同期間之收入或開支。

### 3. 分類資料

就管理而言，本集團目前劃分為三個經營部門 — 物業租賃及發展、物業代理服務及證券投資。該等部門乃本集團匯報其主要分類資料之基準。

#### (a) 業務分類

未經審核  
截至二零零八年九月三十日止六個月

	持續經營業務				已終止業務				綜合 千港元
	物業租賃 及發展 千港元	提供物業 代理服務 千港元	證券投資 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	總計 千港元	
所得款項總額	<u>9,996</u>	<u>2,497</u>	<u>15,153</u>	<u>27,646</u>	—	—	—	—	<u>27,646</u>
營業額	<u>9,996</u>	<u>2,497</u>	—	<u>12,493</u>	—	—	—	—	<u>12,493</u>
業績									
分類業績	<u>7,939</u>	<u>(1,320)</u>	<u>(10)</u>	<u>6,609</u>	—	—	—	—	<u>6,609</u>
投資物業之 公平值增加				25,210				—	25,210
未分類企業收入				290				—	290
未分類企業開支				(6,490)				—	(6,490)
經營溢利				25,619				—	25,619
財務成本				(10,728)				—	(10,728)
除稅前溢利				14,891				—	14,891
稅項				(4,595)				—	(4,595)
期內溢利				<u>10,296</u>				—	<u>10,296</u>

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			已終止業務				綜合 千港元
	物業租賃 及發展 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	總計 千港元	
所得款項總額	<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>
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>	<u>3,686</u>	<u>—</u>	<u>1,755</u>	<u>580</u>	<u>2,335</u>	<u>6,021</u>
出售附屬公司收益			6,695				—	6,695
投資物業之公平值增加			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			(7,810)				(4,786)	(12,596)
經營溢利／(虧損)			23,183				(1,459)	21,724
財務成本			(6,116)				(84)	(6,200)
除稅前溢利／(虧損)			17,067				(1,543)	15,524
稅項			(7,040)				—	(7,040)
期內溢利／(虧損)			<u>10,027</u>				<u>(1,543)</u>	<u>8,484</u>

**(b) 地區分類**

按地區分類，超過90%的本集團收益來自香港物業代理及投資物業的物業租賃及發展服務，故並無呈列地區分類。

#### 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		已終止業務		綜合	
二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	73	35	—	84	73	119
— 須於五年後悉數清還之銀行借貸	4,059	3,602	—	—	4,059	3,602
須於五年內悉數清還之可換股票據之推算利息	6,596	2,479	—	—	6,596	2,479
	<b>10,728</b>	<b>6,116</b>	<b>—</b>	<b>84</b>	<b>10,728</b>	<b>6,200</b>

#### 5. 除稅前溢利

除稅前溢利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		已終止業務		綜合	
二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
出售物業、廠房及設備之虧損折舊	100	—	—	—	100	—
	<b>277</b>	<b>121</b>	<b>—</b>	<b>368</b>	<b>277</b>	<b>489</b>

#### 6. 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	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	826	213
遞延稅項		
— 投資物業公平值變動	4,411	6,827
— 稅率變動的影響	(642)	—
	<b>3,769</b>	<b>6,827</b>
	<b>4,595</b>	<b>7,040</b>

香港利得稅按期內估計應課稅溢利之16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。



## 7. 每股盈利

### 來自持續經營及已終止業務

來自持續經營及已終止業務之每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之本公司權益 持有人應佔期內溢利	10,296	8,484
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	<u>5,267</u>	<u>2,479</u>
用於計算每股攤薄盈利之本公司 權益持有人應佔期內溢利	<u>15,563</u>	<u>10,963</u>

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零零八年 普通股數目	二零零七年 普通股數目
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	514,998,053	271,086,226
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	3,942,085	8,706,088
可換股票據	<u>172,724,661</u>	<u>134,485,009</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>691,664,799</u>	<u>414,277,323</u>

## 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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於計算每股基本盈利之期內本公司權益持有人 應佔溢利	10,296	8,484
減：		
過往期間本公司權益持有人應佔來自已終止業務虧損	—	(1,543)
用於計算每股基本盈利之期內本公司權益持有人應佔 來自持續經營業務溢利	10,296	10,027
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	5,267	2,479
用於計算每股攤薄盈利之本公司權益持有人 應佔來自持續經營業務溢利	<u>15,563</u>	<u>12,506</u>

## 來自已終止業務

按照過往期間本公司權益持有人應佔來自已終止業務之虧損約1,543,000港元及上述分母計算，本公司權益持有人應佔來自已終止業務之過往期間每股基本虧損為每股0.57港仙。基於潛在普通股具有反攤薄作用，故此並無呈列過往期間之本公司權益持有人應佔來自已終止業務之每股攤薄虧損。

## 8. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約3,367,000港元(已扣除撥備)之貿易應收賬款。貿易應收賬款主要包括應向客戶收取之代理費及應收租金。應向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 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
30日以內	2,555	3,819
31-60日	8	95
61-90日	—	83
超過90日	804	2,127
	<u>3,367</u>	<u>6,124</u>

董事認為貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## 9. 股息

董事會不建議派發截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年:無)。

## 管理層討論及分析

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之未經審核股東應佔綜合純利增加21.36%至10,296,000港元(二零零七年：8,484,000港元)。本集團來自持續經營業務之期內營業額約為12,493,000港元，相當於較上年同期約9,146,000港元增加36.60%。

### 業務回顧

#### 經營銀座式商廈

##### 渣甸中心，銅鑼灣(100%權益)

受惠於自二零零七年六月收購以來首個完整六個月期間的收益貢獻，截至二零零八年九月三十日止六個月，來自渣甸中心的營業額約為9,886,000港元，較上年同期5,031,000港元增加96.50%。二零零八年九月底渣甸中心取得令人滿意的出租率及續租率。

##### 駱克駁，銅鑼灣駱克道487-489號(100%權益)

於二零零八年八月，本集團取得駱克駁之入伙紙。駱克駁為新落成的銀座式商廈，為香港首棟擁有複式零售樓層的商廈。策略性地選址於銅鑼灣的購物熱點，駱克駁毗鄰兩棟著名的購物中心及一家著名食肆，駱克駁在佳餚及娛樂方面為消費者帶來時尚都會的生活模式。裝修工程大致竣工，而本集團已展開全方位的宣傳計劃，藉以吸引商戶。駱克駁將會為本集團銀座式商廈業務的發展提供進一步的推動力及將會進一步擴大其經常性收入基礎。

### 在建中項目

##### 尖沙咀厚福街8號(50%權益)

於二零零八年七月，本集團透過購買Honeyguide Investments Limited已發行股本的100%權益從而收購一幅位處黃金發展地段之50%權益地塊(位於尖沙咀厚福街8號)(「收購事項」)。位處於尖沙咀的心臟地帶，該項目現擬發展成為綜合商廈，以迎合遊客及本地顧客需要的銀座式購物商場及服務式公寓作為賣點。規劃目前進展順利，而打樁工程現正進行中，預計項目將於二零一零年竣工。有關收購事項的詳情，請參閱本公司於二零零八年六月二日刊發之通函。

## 上海市靜安區愚園路49-65號 (30% 權益)

於二零零八年十一月，本集團完成收購Uptodate Management Limited (「Uptodate」) 之全數權益從而間接擁有兩幅佔地面積約為10,837平方米的相連土地30%權益。該地段位於靜安區的心臟地帶愚園路，現擬發展成總建築面積約為70,846平方米，擁有地庫、停車場設施及利用公共交通網絡可方便直達的銀座式購物大街。預計項目將於二零一二年竣工。

## 物業代理業務－華滙

華滙的零售物業代理業務為本集團期內第二大收入來源。於回顧期內，營商環境嚴峻及市場競爭劇烈拖累華滙的表現。然而，華滙會致力透過進一步改善營運效率鞏固業務表現。

## 展望未來

面對史無前例的全球金融動盪及近日的經濟危機，營商氣氛必然轉差，而香港亦會無可避免地受到影響。然而，香港具備強大穩健的金融體系，為渡過資金危機及振興經濟增長奠下基礎。此外，中國內地亦會於全球動盪中提供穩定的庇蔭。因此，管理層對香港及中國內地未來的零售市場採取樂觀態度。隨著兩地黃金地塊供不應求，愈來愈多零售商將業務搬至「樓上舖」，而本公司作為銀座式商廈的領先發展商，仍然在市場上佔據有利位置，可通過複製其成功的業務模式作進一步發展，藉以為本公司股東帶來可觀的回報。

## 財務回顧

### 營業額

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團來自持續經營業務之營業額由去年同期約9,146,000港元增加36.60%至約12,493,000港元。營業額增長來自自二零零七年六月收購渣甸中心以來首個完整六個月期間營運所得收益。

### 投資物業之公平值增加

本集團新建之投資物業由獨立估值師重新估值，重估盈餘約為25,210,000港元。

## 財務成本

於回顧期內，於收益表扣除之財務成本（包括可換股票據之攤銷推算利息及銀行利息）約為10,728,000港元（二零零七年：6,116,000港元）。

## 資本結構、流動資金、財務資源及負債比率

於二零零八年九月三十日，本集團之資產淨值分別由二零零八年三月三十一日約479,243,000港元或每股0.95港元增加12.40%至約538,671,000港元或每股1.01港元。

於回顧期內，本公司發行28,834,355股股份，作為收購Honeyguide Investments Limited（「Honeyguide收購」）全部已發行股本之代價。Honeyguide收購的詳情已於二零零八年六月二日之本公司通函內披露。

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。於二零零八年九月三十日，現金結餘約為35,454,000港元，未動用的循環信貸融資為200,000,000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。

衍生金融工具的使用受嚴格的控制。所有本集團使用的衍生金融工具乃僅用作管理本集團所承受的利率風險。

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、出讓租金收入及本集團所持有合共賬面值約1,020,000,000港元之投資物業作出抵押，而有關到期詳情載列如下：

	於二零零八年 九月三十日 千港元
償還期限	
一年內	27,637
一年以上但兩年以內	3,450
兩年以上但五年以內	23,850
五年以上	383,350

於二零零八年九月三十日，本集團之負債比率（即以總負債除以總資產計算）約為55.82%。

## 結算日後事項

於二零零八年十一月十五日完成收購Uptodate Management Limited全數權益後（「完成」），High Fly Investments Limited（「High Fly」）已成為本公司之非全資附屬公司。本公司於二零零八年十月六日刊發之公佈及本公司於二零零八年十月二十七日刊發之通函內披露，並經本公司獨立股東於二零零八年十一月十一日舉行之股東特別大會上批准，由High Fly進行之可能進行持續關連交易，於完成後已構成上市規則界定之持續關連交易。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團於香港僱有約21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。

## 或然負債

	本集團	
	未經審核 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
本公司為若干附屬公司獲授的銀行信貸 作出的企業擔保	689,950	426,000
本公司為本集團一家共同控制實體之附屬公司獲授的 銀行信貸作出的企業擔保	105,000	—
	<u>794,950</u>	<u>426,000</u>

於二零零八年九月三十日，其附屬公司已動用約438,290,000港元（二零零七年：406,070,000港元），而本集團一家共同控制實體之附屬公司則已動用66,350,000港元（二零零七年：零港元）。

## 承擔

截至期末尚有資本承擔如下：

	本集團	
	未經審核 二零零八年 九月三十日 千港元	經審核 二零零八年 三月三十一日 千港元
在建中物業之建築成本		
已訂約	—	14,764
已批准但未訂約	—	702
	<u>—</u>	<u>15,466</u>

## 企業管治

### 遵守企業管治常規守則

於本期間內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

### 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（審核委員會主席）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原則及慣例，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」）作為有關本公司董事（「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))。二零零八／二零零九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，二零零八年十二月九日

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獨立非執行董事李傑之先生、伍海于先生及曾國鳴先生。