

living our



**WENRY GROUP**  
**OLDINGS LIMITED**  
鎮科集團控股有限公司

股份代號: 0859

2008/2009  
中期報告

# 目錄

公司資料	2
簡明綜合財務報表	
簡明綜合收益表	3
簡明綜合資產負債表	5
簡明綜合權益變動報表	7
簡明綜合現金流量表	8
簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論及分析	27
其他資料	35



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

吳鎮科先生(主席)  
吳毅先生(副主席兼行政總裁)  
陳桂駢先生  
李文憲先生

#### 非執行董事

麥華池先生  
鄭毓和先生  
(於二零零八年八月二十九日退任)

#### 獨立非執行董事

李傑之先生  
伍海于先生  
曾國鳴先生

#### 審核委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
伍海于先生

#### 薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)  
麥華池先生  
曾國鳴先生

#### 公司秘書

李沛霖先生

#### 合資格會計師

李沛霖先生

#### 授權代表

吳毅先生  
陳桂駢先生

### 總辦事處及主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
渣甸街50號  
渣甸中心22樓

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

### 核數師

香港立信浩華會計師事務所有限公司

### 股份過戶登記總處

Butterfield Corporate Services  
(Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳標準有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 股份代號

859

### 公司網址

[www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk)



## III 簡明綜合收益表

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簡明綜合財務報表，連同上年同期之比較數字如下：

		未經審核		
		截至九月三十日止六個月		
附註		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
	除稅前溢利	5	14,891	17,067
	稅項	6	(4,595)	(7,040)
	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)
	期內溢利		10,296	8,484

## 簡明綜合收益表(續)

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
應佔：			
— 本公司權益持有人		10,296	8,484
— 少數股東權益		—	—
<b>期內溢利</b>		<b>10,296</b>	<b>8,484</b>
<b>每股盈利</b>	8		
— 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		1.99	3.70
— 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		1.98	3.02
<b>股息</b>	7	—	—

## III 簡明綜合資產負債表

		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
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,798	1,262
投資物業	9	1,020,000	590,000
在建中物業		—	384,062
於一間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
		<b>1,162,705</b>	1,045,324
<b>流動資產</b>			
應收一間共同控制實體款項		13,978	—
貿易及其他應收賬款	10	7,133	8,925
現金及銀行結餘		35,454	55,728
		<b>56,565</b>	64,653
<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)	11	27,637	2,423
應付稅項		1,285	558
		<b>49,133</b>	16,633
<b>流動資產淨額</b>		<b>7,432</b>	48,020
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,170,137</b>	1,093,344

## 簡明綜合資產負債表(續)

	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>非流動負債</b>			
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	11	410,650	403,650
可換股票據	12	121,441	114,845
一名少數股東之墊款		698	698
遞延稅項負債	13	98,677	94,908
		<b>631,466</b>	614,101
<b>資產淨額</b>			
		<b>538,671</b>	479,243
<b>權益</b>			
股本	14	53,154	50,271
儲備		485,517	428,972
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>			
少數股東權益		—	—
<b>權益總額</b>			
		<b>538,671</b>	479,243

# III 簡明綜合權益變動報表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元	資本儲備 千港元	可換股票據		股份付款		匯兌儲備 千港元	少數股東		合計 千港元
					權益儲備 千港元	儲備	對沖儲備 千港元	股東注資 千港元		權益 千港元	累積虧損 千港元	
於二零零七年四月一日(經審核)	22,481	33,436	9,628	1,519	—	726	—	—	1,536	—	(73,145)	(3,819)
發行股份以作為收購一間附屬公司 之部份代價	6,130	110,333	—	—	—	—	—	—	—	—	—	116,463
撥回關連人士墊款之資本部份	—	—	—	(593)	—	—	—	—	—	—	—	(593)
確認股份付款	—	—	—	—	—	4,474	—	—	—	—	—	4,474
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	47,787	—	—	—	—	—	—	47,787
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,536)	—	1,536	—
行使購股權	114	775	—	—	—	(114)	—	—	—	—	—	775
以溢價發行股份，扣除開支	4,496	48,858	—	—	—	—	—	—	—	—	—	53,354
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,484	8,484
於二零零七年九月三十日 (未經審核)	33,221	193,402	9,628	926	47,787	5,086	—	—	—	—	(63,125)	226,925
發行股份以作為收購一間附屬公司 之部份代價	10,590	138,729	—	—	—	—	—	—	—	—	—	149,319
以溢價發行股份，扣除開支	6,460	67,858	—	—	—	—	—	—	—	—	—	74,318
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	17,490	—	—	—	—	—	—	17,490
收購附屬公司產生之折讓	—	—	—	—	—	—	—	11,855	—	—	—	11,855
期內虧損淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(664)	(664)
於二零零八年四月一日(經審核)	50,271	399,989	9,628	926	65,277	5,086	—	11,855	—	—	(63,789)	479,243
發行股份以作為收購附屬公司 之部份代價	2,883	19,883	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,766
現金流量對沖收益淨額	—	—	—	—	—	—	3,585	—	—	—	—	3,585
收購附屬公司產生之折讓	—	—	—	—	—	—	—	22,781	—	—	—	22,781
期內溢利淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,296	10,296
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	53,154	419,872	9,628	926	65,277	5,086	3,585	34,636	—	—	(53,493)	538,671

## 簡明綜合現金流量表

	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
經營業務(所用)／所得現金淨額	(5,082)	2,176
投資業務(所用)／所得現金淨額	(43,271)	4,542
融資業務所得現金淨額	27,443	47,301
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額	(20,910)	54,019
期初現金及現金等值項目	55,727	1,680
期終現金及現金等值項目	34,817	55,699
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	35,454	56,647
銀行透支	(637)	(948)
	34,817	55,699

## III 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。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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				
物業租賃 及發展	提供物業 代理服務	證券投資	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	千港元	千港元
所得款項總額	9,996	2,497	15,153	27,646	—	—	—	—	27,646
營業額	9,996	2,497	—	12,493	—	—	—	—	12,493
業績 分類業績	7,939	(1,320)	(10)	6,609	—	—	—	—	6,609
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				10,296				—	10,296

## 簡明綜合財務報表附註(續)

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	
<b>所得款項總額</b>	5,031	4,115	9,146	—	90,061	20,327	110,388	119,534
<b>營業額</b>	5,031	4,115	9,146	—	90,061	20,327	110,388	119,534
<b>業績</b>								
分類業績	3,204	482	3,686	—	1,755	580	2,335	6,021
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)			10,027				(1,543)	8,484

**(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。

## III 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 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	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 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	
出售物業、廠房及 設備之虧損	100	—	—	—	100	—
折舊	277	121	—	368	277	489

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 6. 稅項

	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
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(附註13)		
— 投資物業公平值變動	4,411	6,827
— 稅率變動的影響	(642)	—
	3,769	6,827
	4,595	7,040

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. 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)。



## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 8. 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	5,267	2,479
用於計算每股攤薄盈利之本公司 權益持有人應佔期內溢利	15,563	10,963

	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 可換股票據	3,942,085 172,724,661	8,706,088 134,485,009
用於計算每股攤薄盈利之普通股 加權平均數	691,664,799	414,277,323

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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 來自己終止業務虧損	—	(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	15,563	12,506

## III 簡明綜合財務報表附註(續)

### 來自己終止業務

按照過往期間本公司權益持有人應佔來自己終止業務之虧損約1,543,000港元及上述分母計算，本公司權益持有人應佔來自己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己終止業務之每股攤薄虧損。

## 9. 投資物業

### 公平值

於二零零八年四月一日(經審核)

轉撥自在建中物業

期內公平值增加

於二零零八年九月三十日(未經審核)

千港元

590,000

404,790

25,210

1,020,000

本集團之投資物業於二零零八年九月三十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師行。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 10. 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
	<b>3,367</b>	6,124

董事認為貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

## III 簡明綜合財務報表附註(續)

### 11. 銀行借貸 — 有抵押

	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
借貸包括：		
銀行貸款	437,650	405,650
銀行透支	637	423
	<b>438,287</b>	406,073
即期部份	<b>27,637</b>	2,423
非即期部份	<b>410,650</b>	403,650

本集團之銀行借貸期滿概況如下：

	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
應要求或一年內	<b>27,637</b>	2,423
一年後但兩年內	<b>3,450</b>	6,800
兩年後但五年內	<b>23,850</b>	24,900
五年以上	<b>383,350</b>	371,950
	<b>438,287</b>	406,073

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 12. 可換股票據

	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
發行所得款項	<b>171,730</b>	171,730
權益部份	<b>(65,277)</b>	(65,277)
初步確認時之負債部份	<b>106,453</b>	106,453
利息支出	<b>14,988</b>	8,392
於期末之負債部份	<b>121,441</b>	114,845

- (a) 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」)之部份代價。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。可換股票據之全部款項將按兌換價每股0.937港元兌換為137,786,135股本公司股份。倘並無兌換，則該款項將於到期日連同有關利息一併償還。

### III 簡明綜合財務報表附註(續)

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為81,318,000港元及47,787,000港元，負債部份按其公平值確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列值，權益部份則於可換股票據權益儲備確認。負債部份實際年息率為11.41%。

- (b) 於二零零七年十一月十四日，本公司發行本金額為42,625,000港元之可換股票據，作為收購Seedtime International Limited(「Seedtime」)之部份代價。可換股票據之年息為1.68%，發行日起計五年後到期，須於發行日起計五年後償還，或可按初始兌換價每股1.25港元(經具有攤薄影響之資本交易調整)兌換為本公司股份，而其後因二零零七年十一月之股份配售攤薄影響而調整為1.22港元。期內並無進行兌換。可換股票據之全部款項將按兌換價每股1.22港元兌換為34,938,524股本公司股份。倘並無兌換，則該款項將於到期日連同有關利息一併償還。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約為25,135,000港元及17,490,000港元，負債部份按其公平值進行確認，餘額則歸入權益部份。負債部份隨後按攤銷成本列賬，權益部份則於可換股票據權益儲備確認。負債部份實際年息率為12.95%。

簡明綜合財務報表附註(續)

### 13. 遞延稅項負債

本期間遞延稅項負債之變動如下：

	加速折舊 千港元	投資 物業重估 千港元	在建中 物業重估 千港元	總計 千港元
於二零零八年四月一日 (經審核)	(49)	63,134	31,823	94,908
重新分類	—	31,823	(31,823)	—
期內於收益表中扣除 (附註6)	—	3,769	—	3,769
於二零零八年九月三十日 (未經審核)	(49)	98,726	—	98,677

## III 簡明綜合財務報表附註(續)

### 14. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零八年四月一日及 二零零八年九月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股款：		
於二零零八年四月一日(經審核)	502,708,000	50,271
發行股份以作為收購附屬公司 之部份代價(附註)	28,834,355	2,883
於二零零八年九月三十日(未經審核)	531,542,355	53,154

附註：

於二零零八年七月十五日，本公司因發行28,834,355股股份(「代價股份」)以作為附註15所述購買Honeyguide Investments Limited(「Honeyguide」)全部已發行股本之部份代價而令已發行股本增加約2,883,000港元。代價股份之公平值為約22,779,000港元，乃按二零零八年七月十五日(即完成日期)每股收市價0.79港元而釐訂。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 15. 收購附屬公司

於二零零八年七月十五日，本公司之間接全資附屬公司Winning Pride Limited完成收購Honeyguide之100%股本權益及一項股東貸款約34,500,000港元，按公平值之總代價約為58,000,000港元。

收購產生之折讓如下：

	千港元
總代價	58,021
已收購資產淨值公平值	(80,802)
收購之折讓(附註)	22,781

附註：本集團於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平值淨額的權益超出收購成本的部份被視為股東注資並計入權益。

已收購資產淨值詳情如下：

	被收購方 之公平值 千港元
於一間共同控制實體的權益	67,324
應收一間共同控制實體款項	13,478
	80,802
總代價支付方式：	
發行股份(附註14)	22,779
現金	34,505
收購產生之直接開支	737
	58,021

Honeyguide於收購日期至結算日期間貢獻約零港元營業額。

## III 簡明綜合財務報表附註(續)

### 16. 經營租約安排

#### 本集團作為承租人

於結算日，本集團就按不可撤銷經營租約應付之未來最低租金承擔如下：

	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
一年內	2,167	1,846
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	601	929
	<b>2,768</b>	<b>2,775</b>

#### 本集團作為出租人

本集團根據經營租約出租其投資物業。於本期間內所得之物業租賃收入載於附註3(a)。經磋商達成之租賃平均年期為三到六年，租金不變。

於結算日，本集團與租戶訂立之未來最低租金承擔合約如下：

	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
一年內	20,060	16,223
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	22,281	15,850
	<b>42,341</b>	<b>32,073</b>

## 17. 重大關連及關聯人士交易及結餘

期內，本集團與關連及關聯人士有以下重大交易及結餘：

- (a) 本集團之非全資附屬公司華匯物業顧問有限公司(「華匯」)之少數股東Uni-Land Property Group Limited 向華匯提供墊款公平值約698,000港元(於二零零八年三月三十一日：698,000港元)作一般營運資金用途。有關墊款為無抵押、不計息及須於二零一零年四月三十日償還。

有關墊款已於結算日以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算貸款面值作估計。

- (b) 於二零零七年九月二十八日，本公司之全資附屬公司鎮科集團管理有限公司(「鎮科集團管理」)與華匯訂立一份貸款協議(「貸款協議」)，據此，鎮科集團管理同意按年息7.3厘向華匯貸款3,000,000港元，須於發出7日之事先書面通知催繳時償還。

根據上市規則第14A.13(2)(a)(i)及14A.66(2)條，貸款協議構成本公司之財務支援關連交易，因此獲豁免遵守獨立股東批准之規定，但須遵守上市規則第14A.45及14A.46條所載之申報及公佈規定。有關貸款協議之詳情，請參閱本公司於二零零七年十月二日刊發之公佈。

- (c) 本公司就龍丰有限公司獲授之銀行信貸約105,000,000港元向一間銀行簽訂按比例之企業擔保(「財務支援」)。龍丰有限公司為本集團一間共同控制實體的全資附屬公司。根據上市規則就財務支援作出之披露載於本中期報告第33及34頁。有關該財務支援之詳情，請參閱本公司於二零零八年六月二日之通函。

- (d) Honeyguide向Winner Ever Limited(本公司實體之共同控制實體)提供墊款約13,978,000港元為其根據上市規則的定義構成墊款(「墊款」)。根據上市規則就墊款作出之披露載於本中期報告第33及34頁。有關墊支之詳情，請參閱本公司於二零零八年六月二日刊發之通函。

## III 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%至約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，較上年同期約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。

##### 駱克駢，銅鑼灣駱克道487-489號(100%權益)

於二零零八年八月，本集團取得駱克駢之入伙紙。駱克駢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，駱克駢毗鄰兩棟著名的購物中心及一家著名食肆，駱克駢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。駱克駢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

## 管理層討論及分析(續)

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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

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
<b>償還期限</b>	
一年內	27,637
一年後但兩年內	3,450
兩年後但五年內	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。



## 管理層討論及分析(續)

### 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
本公司為本集團一間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	—
	<b>794,950</b>	<b>426,000</b>

於二零零八年九月三十日，附屬公司已動用約438,290,000港元(二零零七年：406,070,000港元)，而本集團一間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)。

## 管理層討論及分析(續)

### 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
	—	15,466

## III 管理層討論及分析 (續)

### 根據上市規則第 13.13 及 13.16 條作出之披露

#### 根據上市規則第 13.13 條向實體提供之墊款及根據第 13.16 條向本公司之聯屬公司提供之財務支援及就本公司之聯屬公司獲授融資所提供之擔保

本集團於二零零八年九月三十日 (i) 向實體提供之墊款及就實體所提供之擔保，其金額超過上市規則第 13.13 條規定之有關百分比 8% 之墊款及擔保，及 (ii) 向本公司之聯屬公司所提供之貸款及就聯屬公司所提供之擔保，其合計總額超過上市規則第 13.16 條規定之有關百分比 8% 之墊款及擔保披露如下：

聯屬公司	本集團持有之應佔權益百分比	免息墊款 (A) 千港元	本公司提供之擔保 (B) 千港元	已動用之擔保融資額 千港元	墊款及提供之擔保總額 (A+B) 千港元
Winner Ever Limited	50%	13,978 (附註 1)	105,000 (附註 2)	66,350	118,978

附註：

- (1) 有關墊款為不計息、無抵押及須按要求償還。
- (2) 該項按比例之企業擔保乃提供予 Winner Ever Limited 之全資附屬公司龍丰有限公司，作為一家銀行授予龍丰有限公司之銀行信貸之抵押。

## 管理層討論及分析(續)

本集團所佔聯屬公司於二零零八年九月三十日之備考資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	115,618
流動資產	2,281
流動負債	(80,362)
流動負債淨額	(78,081)
非流動負債	(12,838)
股東權益	24,699

## III 其他資料

### 購股權計劃

將於二零一三年九月二日屆滿之購股權計劃乃由本公司於二零零三年九月三日舉行之股東週年大會上獲採納。購股權計劃之主要目的旨在鼓勵或獎賞可能對本集團作出貢獻之僱員及其他人士，及／或令本集團能聘請及留聘能幹僱員及吸納對本集團有重大價值之人力資源。

根據該購股權計劃，本公司董事會可根據購股權計劃條款向全職僱員（包括本公司及／或其附屬公司之全職執行董事及非執行董事）及購股權計劃之條款訂明之合資格人士授出購股權以認購本公司之股份，每一批所授出之購股權之代價為1港元。根據購股權計劃可予授出之購股權涉及之股份總數，不得超過53,154,235股股份，相當於本公司在二零零八年八月二十九日舉行之股東週年大會上批准更新10%一般上限當日之已發行股本之10%。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之購股權獲行使而可予發行之股份總數，不得超過本公司不時已發行股份總數之30%或上市規則可能允許之較高百分比。於任何12個月期間內可授予任何僱員之購股權所涉及之股份數目，不得超逾本公司已發行股份總數之1%，惟須取得本公司股東之批准。

所授出之購股權須於授出日期起計28日或本公司董事會可能認為合適之任何較長或較短期間內獲接納。購股權可由每名承授人於董事會所決定並知會之期間至授出日期起計十年期間內任何時間行使。行使價由本公司董事會釐定並將為下列三者中之最高者：

- (a) 股份於購股權授出日期之收市價；
- (b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及

## 其他資料(續)

## (c) 股份之面值。

根據購股權計劃本公司授出之購股權及於二零零八年九月三十日尚未行使之購股權詳情如下：

承授人姓名	授出購股權日期	行使期	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔已發行股本 權益概約 百分比
執行董事	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日 至二零一五年十月二十七日	0.676	6,000,000	1.13%
執行董事	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日 至二零一七年四月一日	0.686	6,000,000	1.13%
執行董事	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日 至二零一七年八月三十日	1.156	3,000,000	0.56%
獨立非執行董事	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日 至二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.19%
非執行董事	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日 至二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.38%
僱員	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日 至二零一七年四月一日	0.686	500,000	0.09%
合資格人士	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日 至二零一五年十月二十七日	0.676	2,640,000	0.50%
				21,140,000	3.98%

## III 其他資料 (續)

### 董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於二零零八年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存之登記冊之權益或淡倉，或根據本公司所採納載於聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十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之權益或淡倉如下：

#### (I) 於本公司之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

##### (a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

董事姓名	身份及權益性質	佔本公司 已發行 股本權益	
		持有已發行 普通股數目	概約百分比
吳鎮科先生 (「吳先生」)	受控公司之權益	319,814,333 (附註1及2)	60.17%
吳先生	個人	94,634,096	17.80%
吳毅先生	個人	13,366,871	2.51%
陳桂駢先生	個人	13,366,871	2.51%

附註1：Henry Jewellery Holdings Limited(「HJHL」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，擁有本公司152,618,000股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL70%(超過三分之一)之投票權，故根據證券及期貨條例被視為擁有HJHL所持有所有股份之權益。

## 其他資料(續)

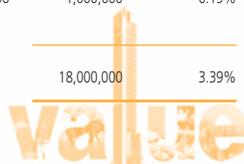
附註2：Jumbo Step International Limited(「Jumbo Step」)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，擁有本公司167,196,333股股份及由吳先生全資擁有。吳先生有權行使或控制行使Jumbo Step 100%之投票權。

## (b) 於本公司相關股份之好倉

## (i) 購股權

根據本公司之購股權計劃，本公司可向若干參加者(包括本公司及其附屬公司之董事及僱員)授出購股權以認購本公司之股份。本公司向董事授出之購股權詳情如下：

董事姓名	授出 購股權日期	行使期	行使價 港元	尚未行使 購股權數目	佔本公司已 發行股本權益 概約百分比
吳先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.38%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.38%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.19%
吳毅先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.38%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.38%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.19%
陳桂駢先生	二零零五年 十月二十八日	二零零五年十月二十八日至 二零一五年十月二十七日	0.676	2,000,000	0.38%
	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.38%
	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.19%
麥華池先生	二零零七年 四月二日	二零零七年四月二日至 二零一七年四月一日	0.686	2,000,000	0.38%
曾國鳴先生	二零零七年 八月三十一日	二零零七年八月三十一日至 二零一七年八月三十日	1.156	1,000,000	0.19%
				18,000,000	3.39%



## III 其他資料 (續)

### (ii) 債權證

董事姓名	身份及權益性質	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生	受控公司之權益	172,724,659 (附註3)	32.49%
吳先生	個人	13,160,000	2.48%
吳毅先生	個人	1,880,000	0.35%
陳先生	個人	1,880,000	0.35%

附註3：由於本公司於二零零七年六月及十一月分別發行本金額為129,105,609.21港元及本金額為42,625,000港元之可換股票據予Jumbo Step，故Jumbo Step擁有172,724,659股股份（隨換股價而調整）。吳先生有權行使或控制行使Jumbo Step 100%的投票權。

## (II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債權證持有之權益及淡倉

於本公司相聯法團之股份之好倉：

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有已發行 普通股數目	佔相聯法團 已發行股本 概約百分比
吳先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	70	70%
吳毅先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	10	10%
陳桂駢先生	HJHL(附註1)	個人實益擁有人	10	10%
吳先生	Jumbo Step (附註2)	個人實益擁有人	1	100%

## 其他資料(續)

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉)；或記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東

據本公司董事或主要行政人員所知，於二零零八年九月三十日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置存之登記冊內或已知會本公司之權益或淡倉之股東如下：

### 於本公司每股面值0.1港元之普通股之好倉

股東姓名	身份及權益性質	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳先生	受控公司之權益 (附註1及2)	492,538,992	92.66%
	個人	112,794,096	21.22%
HJHL	實益擁有人(附註1)	152,618,000	28.71%
Jumbo Step	實益擁有人(附註2)	339,920,992	63.95%
Euphoria Limited	實益擁有人	51,600,000	9.71%
亞盛(亞洲)有限公司	受控公司之權益	51,600,000	9.71%
Asset Managers Holdings Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	9.71%
Inchigo Asset Management International, Pte. Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	9.71%

## III 其他資料 (續)

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，概無任何人士曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條置之登記冊內之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

### 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。

其他資料(續)

## 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。

承董事會命  
行政總裁  
吳毅

香港，二零零八年十二月九日

於本報告日期，本公司之董事包括：

### 執行董事

吳鎮科先生(主席)

吳毅先生(副主席兼行政總裁)

陳桂駢先生

李文憲先生

### 非執行董事

麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生

伍海于先生

曾國鳴先生

