

**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)

截至二零零九年九月三十日止六個月中期業績

未經審核業績

鎮科集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九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

截至二零零九年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3	18,222	12,493
其他收入及收益		1,198	370
投資物業公平值增加		90,000	25,210
在建中物業之減值虧損		(14,085)	—
行政及其他經營開支		<u>(17,313)</u>	<u>(12,454)</u>
經營溢利		78,022	25,619
財務成本	4	(20,674)	(10,728)
應佔共同控制實體之虧損		<u>(12,115)</u>	<u>—</u>
除稅前溢利		45,233	14,891
稅項支出	5	<u>(12,070)</u>	<u>(4,595)</u>
期內溢利	6	<u><u>33,163</u></u>	<u><u>10,296</u></u>
應佔期內溢利／(虧損)：			
— 本公司權益持有人		50,593	10,296
— 少數股東權益		<u>(17,430)</u>	<u>—</u>
		<u><u>33,163</u></u>	<u><u>10,296</u></u>
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利	8		
— 基本(港仙)		7.95	1.99
— 攤薄(港仙)		<u>7.03</u>	<u>1.98</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
期內溢利	<u>33,163</u>	<u>10,296</u>
其他全面收益		
換算海外業務財務報表產生之		
匯兌差額	418	—
確認衍生金融工具之對沖儲備(扣除遞延稅項)	<u>4,294</u>	<u>3,585</u>
期內其他全面收益	<u>4,712</u>	<u>3,585</u>
期內全面收益總額	<u><u>37,875</u></u>	<u><u>13,881</u></u>
應佔全面收益／(開支)總額：		
— 本公司權益持有人	55,012	13,881
— 少數股東權益	<u>(17,137)</u>	<u>—</u>
	<u><u>37,875</u></u>	<u><u>13,881</u></u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零零九年九月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,296	2,727
投資物業		990,000	900,000
在建中物業		2,512,416	2,466,462
於共同控制實體之權益		22,464	34,579
已抵押存款		—	5,000
應收一名少數股東款項		22,006	19,991
遞延稅項資產		4,794	5,415
		<u>3,553,976</u>	<u>3,434,174</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	9	44,408	7,581
應收一間共同控制實體款項		15,228	14,478
可供出售財務資產		74	74
已抵押存款		—	135,000
現金及銀行結餘		155,809	52,509
		<u>215,519</u>	<u>209,642</u>
流動負債			
其他應付賬款、已收租賃 按金及應計費用		29,140	99,380
銀行借貸，即期部份(有抵押)		4,951	10,944
可換股票據		—	17,050
應付一名關連人士款項		330	250
應付稅項		3,427	760
		<u>37,848</u>	<u>128,384</u>
流動資產淨值		<u>177,671</u>	<u>81,258</u>
總資產減流動負債		<u>3,731,647</u>	<u>3,515,432</u>

簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零零九年九月三十日

	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動負債		
已收租賃按金	7,994	6,076
銀行借貸，非即期部份(有抵押)	827,489	678,434
可換股票據	149,329	141,045
衍生金融工具	8,252	13,395
關連人士貸款	89,433	118,771
應付少數股東款項	556,268	523,195
股東貸款	224,549	215,996
遞延稅項負債	514,289	502,351
	<u>2,377,603</u>	<u>2,199,263</u>
資產淨值	<u>1,354,044</u>	<u>1,316,169</u>
股本及儲備		
股本	63,638	63,638
儲備	<u>642,571</u>	<u>587,559</u>
本公司權益持有人應佔權益總額	706,209	651,197
少數股東權益	<u>647,835</u>	<u>664,972</u>
權益總額	<u>1,354,044</u>	<u>1,316,169</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

本簡明綜合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。

本簡明綜合財務報表應與截至二零零九年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

2. 主要會計政策

於本中期期間，本集團已採納若干由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，新訂及經修訂香港財務報告準則乃自二零零九年四月一日開始之本集團財政年度生效。

除下文所述者外，本簡明綜合財務報表已跟隨編製本公司截至二零零九年三月三十一日止年度之年報所應用之相同會計政策、呈報及計算方式。

香港會計準則第1號(經修訂) — 財務報表呈報

香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表呈報引入多個專用名詞變動(包括對簡明綜合財務報表的標題作出修訂)，導致呈報及披露出現多項變動。可資比較數字已被重列，以貫徹經修訂準則。

香港財務報告準則第8號 — 經營分類

香港財務報告準則第8號分類資料為有關披露之準則，規定經營分類按於分類間分配資源及評估其表現之內部申報財務資料之相同基準劃分。其前身準則為香港會計準則第14號「分類申報」，規定以風險及回報方式劃分兩組分類(業務及地區)。與根據香港會計準則第14號所釐定的可申報分類比較，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團重新劃分可申報分類。

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團即期或過往會計期間之已申報業績及財務狀況並無重大影響。因此，概無確認過往期間調整。

本集團並無提早應用已頒佈但未生效之香港財務報告準則。董事預期應用該等香港財務報告準則將不會對本集團之財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

本集團已由二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之可申報分類重新劃分(與根據香港會計準則第14號釐定的可申報分類相比較)，亦無導致分類溢利或虧損之計量基準有所變動。

因此，採納香港財務報告準則第8號後，本集團的可申報分類與過往年度相同，包括 — 物業租賃及發展、物業代理服務及證券投資。

(a) 業務分類

	未經審核			總計 千港元
	截至二零零九年九月三十日止六個月			
	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	
所得款項總額	<u>14,714</u>	<u>3,508</u>	<u>—</u>	<u>18,222</u>
營業額	<u>14,714</u>	<u>3,508</u>	<u>—</u>	<u>18,222</u>
業績				
分類業績	<u>7,381</u>	<u>335</u>	<u>(1)</u>	7,715
投資物業之公平值增加				90,000
未分類企業收入				96
未分類企業開支				<u>(19,789)</u>
經營溢利				78,022
財務成本				(20,674)
應佔共同控制實體之虧損				<u>(12,115)</u>
除稅前溢利				45,233
稅項支出				<u>(12,070)</u>
期內溢利				<u>33,163</u>

	未經審核			總計 千港元
	截至二零零八年九月三十日止六個月			
	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	
所得款項總額	<u>9,996</u>	<u>2,497</u>	<u>15,153</u>	<u>27,646</u>
營業額	<u>9,996</u>	<u>2,497</u>	<u>—</u>	<u>12,493</u>
業績				
分類業績	<u>7,939</u>	<u>(1,320)</u>	<u>(10)</u>	6,609
投資物業之公平值增加				25,210
未分類企業收入				290
未分類企業開支				<u>(6,490)</u>
經營溢利				25,619
財務成本				<u>(10,728)</u>
除稅前溢利				14,891
稅項支出				<u>(4,595)</u>
期內溢利				<u>10,296</u>

(b) 地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團之所有營業額均源自香港。按資產所在地區位置就分類資產賬面值之分析如下：

	分類資產賬面值	
	未經審核 於二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 於二零零九年 三月三十一日 千港元
中國	2,708,227	2,639,483
香港	<u>1,061,268</u>	<u>1,004,333</u>
	<u>3,769,495</u>	<u>3,643,816</u>

截至二零零八年九月三十日止期間，本集團之業務位於香港。因此並無呈報地區分類資料。

4. 財務成本

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	2,165	73
— 須於五年後悉數清還之銀行借貸	9,066	4,059
利率調期之利息開支	3,092	—
可換股票據之推算利息	9,306	6,596
一名少數股東免息貸款之推算利息	6	—
關連人士之貸款利息	2,764	—
一名關連人士免息貸款之推算利息	1,687	—
應付少數股東款項之利息	12,998	—
股東貸款利息	8,554	—
其他	33	—
	<u>49,671</u>	<u>10,728</u>
減：在建中物業資本化之金額	<u>(28,997)</u>	<u>—</u>
	<u><u>20,674</u></u>	<u><u>10,728</u></u>

5. 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有關支出包括：		
期內香港利得稅	<u>360</u>	<u>826</u>
遞延稅項		
— 於香港投資物業公平值變動	14,850	4,411
— 於中國在建中物業重估	(3,521)	—
— 稅率變動之影響	—	(642)
— 其他	381	—
	<u>11,710</u>	<u>3,769</u>
	<u><u>12,070</u></u>	<u><u>4,595</u></u>

香港利得稅按期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零八年：16.5%) 撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於期內出現虧損，故並無就期內中國所得稅作出撥備。本集團於二零零八年在中國並無任何經營業務。

6. 期內溢利

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

期內溢利於扣除／(計入)下列各項後入賬：

董事薪酬	1,149	1,402
其他僱員成本	<u>7,442</u>	<u>7,344</u>
僱員成本總額	<u>8,591</u>	<u>8,746</u>
物業、廠房及設備之折舊	443	277
物業、廠房及設備撇銷／出售虧損	6	100
應收一名少數股東款項產生之推算利息收入	(928)	—
銀行存款利息收入	(56)	(122)
經營租約之物業租金收入， 扣除直接支出806,239港元(二零零八年：41,609港元)	<u>(13,908)</u>	<u>(9,954)</u>

7. 股息

董事會不建議派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：無)。

8. 每股盈利

本公司權益持有人應佔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
二零零九年 二零零八年
千港元 千港元

盈利		
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	50,593	10,296
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>6,917</u>	<u>5,267</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>57,510</u>	<u>15,563</u>

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
普通股數目 普通股數目

股份數目

用於計算每股基本盈利之普通股

加權平均數	636,376,710	514,998,053
-------	-------------	-------------

可能產生攤薄影響之普通股之影響：

購股權	—	3,942,085
-----	---	-----------

可換股票據	<u>182,124,661</u>	<u>172,724,661</u>
-------	--------------------	--------------------

用於計算每股攤薄盈利之普通股

加權平均數	<u>818,501,371</u>	<u>691,664,799</u>
-------	--------------------	--------------------

即期概無呈報有關購股權之每股攤薄盈利，因為本公司購股權之行使價高於截至二零零九年九月三十日止六個月之股份平均市價。

9. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約8,266,000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 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
30日以內	5,282	4,309
31-60日	1,877	456
61-90日	391	134
超過90日	<u>716</u>	<u>220</u>
	<u>8,266</u>	<u>5,119</u>

管理層討論及分析

業務回顧

香港的銀座式物業組合

渣甸中心，銅鑼灣渣甸街

截至二零零九年九月三十日止六個月，來自渣甸中心(總建築面積(「建築面積」)約52,800平方呎)的租金收入約10,134,000港元，較上年同期約9,886,000港元增加3%。渣甸中心的出租率高企，平均接近96%。渣甸中心繼續為本集團提供穩定的經常性收入，佔期內營業額約56%。本集團將會繼續優化其租戶組合，並定期進行翻新工程，令渣甸中心更具吸引力。

駱克駁，銅鑼灣駱克道

期內，該棟新落成擁有獨有複式零售樓層的24層高銀座式商廈(總建築面積約32,600平方呎)於二零零八年九月開始出租，在經濟低迷時仍達到70%的滿意出租率，並貢獻穩定租金收入約4,580,000港元。由於香港經濟出現復甦跡象，駱克駁正接獲更多有意租戶作出查詢。駱克駁之盈利能力將會於截至二零一零年三月三十一日止財政年度下半年更為完全反映。

華匯物業代理(「華匯」)

儘管租賃活動放緩，華匯經營之零售物業代理業務錄得營業額約3,508,000港元。華匯致力進一步提升營運效率，務求改善業務表現。

於二零零九年九月三十日後終止投資50/50之合營項目 — 尖沙咀厚福街8號

誠如二零零九年十月所公佈，本集團與共同擁有人訂立一份買賣協議，據此，本集團透過出售其共同控制實體從而出售位於厚福街8號之發展項目之50%權益(「出售事項」)。董事認為出售事項(已於二零零九年十一月完成)為本集團按合理價格變現其投資及進一步減低預付投資成本及經營開支的良機。根據代價及本集團於項目之投資之未經審核賬面總值，於截至二零一零年三月三十一日止財政年度，出售事項已為本集團變現約2,465,000港元之一次性收益。出售事項之所得款項將會保留作本集團之一般營運資金。有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十月二十七日之通函。

於中國內地擴充

上海靜安區愚園路68號

在中國方面，本集團位於銀座購物大道之合營發展項目標誌著本集團進軍中國零售物業市場。本集團實益擁有此項目30%之實益權益，其餘權益則由美國一家信譽昭著的房地產基金及一名富有中國市場經驗的房地產投資者持有。

該在建中物業佔地面積約11,400平方米，總規劃建築面積約79,000平方米，並將發展為樓高19層，另加三層地庫(附設停車場)之綜合購物大樓，當中亦設有公共交通交匯處。

整個發展項目預計將於二零一三年年初前完成及準備開展營運。地庫及公共交通交匯處之建設現正如期進行，預計將於二零一零年四月竣工，準備迎接二零一零年上海世界博覽會的來臨。

除位處黃金地段外，此項目把地層的公共交通中心直接通往位於地庫的地鐵站出口，前景良好。憑藉著名建築公司之獨特設計，此項目勢將成為多元的「必到」購物熱點，以迎合上海人不斷提升的生活品味，而多個知名零售品牌已表示有意租用此綜合購物大樓之舖位。

展望

由於中國政府的大型刺激措施及積極銀行借貸有助刺激不同行業的流動資金，市場氛圍及經濟於二零零九年大幅反彈。中國將毫無疑問地能夠於本年度達到國內生產總值(「國內生產總值」)增長8%的目標。由於國內零售消費表現強勁，加上中國政府持續採取優惠的財政及貨幣政策，房地產市場預期可以持續回升。

展望將來，本集團將會繼續物色具吸引力的機會，收購適合複製本集團成功業務模式的新地盤或物業，以為本公司股東帶來可觀的回報。

財務回顧

營業額及溢利

截至二零零九年九月三十日止六個月，本集團錄得營業額約18,222,000港元，較上年同期增加46%。有關增長主要由於新落成的駱克馱所帶來的額外租金收入及渣甸中心的續訂租金增加所致。

本集團於期內之本公司權益持有人應佔溢利增加391%至約50,593,000港元。此增長主要由於受惠於香港物業市場復甦，投資物業之公平值變動收益增加約75,150,000港元(已扣除遞延稅項)。

倘不計及投資物業之公平值變動收益(已扣除遞延稅項)，本集團於期內將會錄得本公司權益持有人應佔虧損約24,557,000港元(二零零八年：虧損10,503,000港元)。

董事會不建議派發本期間之中期股息(二零零八年：無)。

流動資金及財務資源

本集團監察其中短期之流動資金需要，並在適當時安排為本集團之借貸重新融資，以滿足長期資本承擔。期內，為盡量增加利用債務融資之效率，本集團以較佳還款期及較低利率為其港元銀行借貸重新融資，安排來自中國一家銀行之約人民幣580,000,000元之新銀行融通，並於結算日後將之進一步擴大至約人民幣710,000,000元。本集團亦合共有已承擔之未提取循環貸款融通約70,000,000港元。

於二零零九年九月三十日，本集團之現金結餘總額達到約155,809,000港元。於二零零九年九月三十日，本集團之銀行借貸達到約832,440,000港元。本集團之銀行借貸正按浮息基準及有抵押。在該等借貸中，約4,951,000港元須自報告期間結束起計一年內償還，而其餘主要則自報告期間結束起計五年以後償還。

本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)由二零零九年三月三十一日之63.9%微升至二零零九年九月三十日之64.1%。

庫務政策

本集團之外匯風險主要來自與中國業務有關之港元兌人民幣匯率變動。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層將密切監察外匯風險，並於需要時運用對沖工具。

資產抵押

於二零零九年九月三十日，本集團已抵押：

- i) 於香港之投資物業，作為授予本集團之賬面總值約990,000,000港元之銀行融通之抵押；及
- ii) 於中國之在建中物業，作為授予本集團之賬面值約2,512,000,000港元之銀行融通之抵押。

僱員及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本集團於香港及中國僱有約30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

	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 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 作出的多項企業擔保	646,200	637,000
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一項企業擔保	<u>105,000</u>	<u>105,000</u>
	<u>751,200</u>	<u>742,000</u>

承擔

截至期末並無於財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	未經審核 二零零九年 九月三十日 千港元	經審核 二零零九年 三月三十一日 千港元
在建中物業之建築成本 已訂約	213,009	281,219
已批准但未訂約	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>213,009</u>	<u>281,219</u>

結算日後事項

於二零零九年十月八日，本集團訂立一份買賣協議，據此，本集團按代價約53,500,000港元出售其於共同控制實體之權益（「出售事項」）。有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十月二十七日之通函。

企業管治

遵守企業管治常規守則

於本中期期間內，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。

審核委員會之審閱

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綜合財務報表。

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)及本公司網站(www.henrygroup.hk)。二零零九／二零一零年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，二零零九年十二月二十二日

於本公佈刊發日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生及吳毅先生；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。

* 僅供識別