



2009/10

中期報告

鎮科集團控股有限公司



目 錄

公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合全面收益表	4
簡明綜合財務狀況報表	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	29
上市規則規定之額外資料	37

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)

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

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

授權代表

吳毅先生
李沛霖先生

主要營業地點

香港
英皇道979號
太古坊
康橋大廈11樓

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

主要往來銀行

上海銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
大新銀行有限公司

核數師

德豪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

簡明綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

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」)截至二零零九年九月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，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		(17,313)	(12,454)
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		(12,115)	—
除稅前溢利		45,233	14,891
稅項支出	5	(12,070)	(4,595)
期內溢利	6	33,163	10,296
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		(17,430)	—
		33,163	10,296
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)		7.03	1.98

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 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	33,163	10,296
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)	4,294	3,585
期內其他全面收益	4,712	3,585
期內全面收益總額	37,875	13,881
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	(17,137)	—
	37,875	13,881

簡明綜合財務狀況報表

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
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,296	2,727
投資物業	9	990,000	900,000
在建中物業	10	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	16(a)	22,006	19,991
遞延稅項資產		4,794	5,415
		3,553,976	3,434,174
流動資產			
貿易及其他應收賬款	11	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
		215,519	209,642
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）	12	4,951	10,944
可換股票據	13	—	17,050
應付一名關連人士款項	16(b)	330	250
應付稅項		3,427	760
		37,848	128,384
流動資產淨值		177,671	81,258
總資產減流動負債		3,731,647	3,515,432

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
	附註		
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）	12	827,489	678,434
可換股票據	13	149,329	141,045
衍生金融工具		8,252	13,395
關連人士貸款	16(c)	89,433	118,771
應付少數股東款項	16(d)	556,268	523,195
股東貸款	16(e)	224,549	215,996
遞延稅項負債		514,289	502,351
		2,377,603	2,199,263
資產淨值			
		1,354,044	1,316,169
股本及儲備			
股本	14	63,638	63,638
儲備		642,571	587,559
本公司權益持有人應佔權益總額			
少數股東權益		706,209	651,197
		647,835	664,972
權益總額			
		1,354,044	1,316,169

簡明綜合權益變動報表

截至二零零九年九月三十日止六個月

	股本	股份溢價	特別儲備	資本儲備	可換股票據儲備	股份付款儲備	對沖儲備	股東注資	匯兌儲備	累計虧損	少數股東權益	合計
	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	千港元	千港元
於二零零八年四月一日(經審核)	50,271	399,987	9,628	926	65,277	5,087	—	11,855	—	(63,789)	—	479,242
現金流量對沖收益淨額	—	—	—	—	—	—	3,585	—	—	—	—	3,585
期內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,296	—	10,296
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	—	3,585	—	—	10,296	—	13,881
發行股份以作為收購附屬公司之部份代價	2,883	19,883	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,766
收購附屬公司產生之折讓	—	—	—	—	—	—	—	22,781	—	—	—	22,781
於二零零八年九月三十日(未經審核)	53,154	419,870	9,628	926	65,277	5,087	3,585	34,636	—	(53,493)	—	538,670
一間海外附屬公司財務報表換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	(286)	—	(670)	(956)
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	—	—	—	—	(14,770)	—	—	—	—	(14,770)
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(128,765)	(19,131)	(147,896)
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	(14,770)	—	(286)	(128,765)	(19,801)	(163,622)
發行股份以作為收購附屬公司之部份代價	10,484	23,065	—	—	—	—	—	—	—	—	—	33,549
資本交易產生之權益變動：												
收購產生之折讓	—	—	—	—	—	—	—	215,503	—	—	—	215,503
收購產生之少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	684,773	684,773
於購股權失效時轉撥至累計虧損	—	—	—	—	—	(1,182)	—	—	—	1,182	—	—
確認可換股票據之權益部份	—	—	—	—	7,296	—	—	—	—	—	—	7,296
於二零零九年四月一日(經審核)	63,638	442,935	9,628	926	72,573	3,905	(11,185)	250,139	(286)	(181,076)	664,972	1,316,169
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	—	—	—	—	4,294	—	—	—	—	4,294
海外附屬公司財務報表換算產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	125	—	293	418
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	50,593	(17,430)	33,163
期內全面收益/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	4,294	—	125	50,593	(17,137)	37,875
於可換股票據贖回時轉撥至累計虧損	—	—	—	—	(1,410)	—	—	—	—	1,410	—	—
於二零零九年九月三十日(未經審核)	63,638	442,935	9,628	926	71,163	3,905	(6,891)	250,139	(161)	(129,073)	647,835	1,354,044

簡明綜合現金流量表

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 千港元	二零零八年 千港元
經營業務所用現金淨額	(33,414)	(5,082)
投資業務所得／(所用)現金淨額	10,835	(43,271)
融資業務所得現金淨額	125,872	27,443
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	103,293	(20,910)
期初現金及現金等值項目	51,565	55,727
期終現金及現金等值項目	154,858	34,817
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	155,809	35,454
銀行透支	(951)	(637)
	154,858	34,817

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

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。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年九月三十日止六個月

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

誠如附註2所述，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

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	14,714	3,508	—	18,222
營業額	14,714	3,508	—	18,222
業績				
分類業績	7,381	335	(1)	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				(19,789)
經營溢利				78,022
財務成本				(20,674)
應佔共同控制實體 之虧損				(12,115)
除稅前溢利				45,233
稅項支出				(12,070)
期內溢利				33,163

簡明綜合財務報表附註（續）
截至二零零九年九月三十日止六個月

	未經審核			
	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	總計 千港元
所得款項總額	9,996	2,497	15,153	27,646
營業額	9,996	2,497	—	12,493
業績				
分類業績	7,939	(1,320)	(10)	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				(6,490)
經營溢利				25,619
財務成本				(10,728)
除稅前溢利				14,891
稅項支出				(4,595)
期內溢利				10,296

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

(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	1,061,268	1,004,333
	<u>3,769,495</u>	<u>3,643,816</u>

截至二零零八年九月三十日止六個月，本集團之業務位於香港。因此並無呈報地區分類資料。

簡明綜合財務報表附註（續）
截至二零零九年九月三十日止六個月

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（附註13）	9,306	6,596
一名少數股東免息貸款之推算利息 （附註16(d)(i)）	6	—
關連人士之貸款利息（附註16(c)(i)）	2,764	—
一名關連人士免息貸款之推算利息 （附註16(c)(ii)）	1,687	—
應付少數股東款項之利息 （附註16(d)(ii)）	12,998	—
股東貸款利息（附註16(e)）	8,554	—
其他	33	—
	49,671	10,728
減：在建中物業資本化之金額 （附註10）	(28,997)	—
	20,674	10,728

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

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	360	826
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	—
	11,710	3,769
	12,070	4,595

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。

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年九月三十日止六個月

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 千港元	二零零八年 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	7,442	7,344
僱員成本總額	8,591	8,746
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(附註16(a))	(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)	(13,908)	(9,954)

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)。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

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 千港元	二零零八年 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	6,917	5,267
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	57,510	15,563

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 普通股數目	二零零八年 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 可換股票據	— 182,124,661	3,942,085 172,724,661
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	818,501,371	691,664,799

本期間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場價格。

簡明綜合財務報表附註（續）
截至二零零九年九月三十日止六個月

9. 投資物業

	千港元
按公平值	
於二零零九年四月一日（經審核）	900,000
期內公平值增加	90,000
於二零零九年九月三十日（未經審核）	990,000

本集團之投資物業於二零零九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。

本集團之投資物業乃以長期租約於香港持有。

10. 在建中物業

	千港元
按成本	
於二零零九年四月一日（經審核）	2,466,462
資本化利息（附註4）	28,997
添置	31,042
減值虧損	(14,085)
於二零零九年九月三十日（未經審核）	2,512,416

本集團之在建中物業乃以長期租約於中國持有。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

11. 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	716	220
	8,266	5,119

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年九月三十日止六個月

12. 銀行借貸 — 有抵押

	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
借貸包括：		
銀行貸款	831,489	688,434
銀行透支	951	944
	832,440	689,378
減：即期部份	(4,951)	(10,944)
非即期部份	827,489	678,434

銀行借貸須於下列期間償還：

	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
應要求或一年內	4,951	10,944
一年後但兩年內	4,200	10,600
兩年後但五年內	42,544	54,635
五年以上	780,745	613,199
	832,440	689,378

簡明綜合財務報表附註(續)
截至二零零九年九月三十日止六個月

13. 可換股票據

	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
於期初之負債部份	158,095	114,845
發行所得款項	—	35,720
權益部份	—	(7,296)
初步確認時之負債部份	—	28,424
推算利息(附註4)	9,306	14,826
可換股票據贖回時所得款項	(18,072)	—
於期末之負債部份	149,329	158,095
即期部份	—	17,050
非即期部份	149,329	141,045

- (a) 於二零零八年十一月十七日，本公司發行兩批本金額均為17,860,000港元之可換股票據，作為收購Uptodate Management Limited之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，並先後於二零零九年八月一日及二零一二年二月一日到期，或可於到期當日起計一個月後按初步兌換價每股1.9港元(可於考慮具攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

於期內，其中一批將到期日為二零零九年八月一日之可換股票據已經贖回及悉數償還。其餘到期日將為二零一二年二月一日之可換股票據可按兌換價每股1.9港元兌換作9,400,000股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將可於到期日獲退還款項及相關利息。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約28,424,000港元及7,296,000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儲備確認。兩份可換股票據負債部份之實際年息率分別為14.23%及15.13%。

- (b) 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之部份代價。該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。

可換股票據於初始確認時之負債部份與權益部份分別約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%。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

- (c) 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儲備確認。負債部份實際年息率為12.95%。

14. 股本

	股份數目	金額
	千股	千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零零九年四月一日及		
二零零九年九月三十日	1,000,000	100,000
已發行及繳足股款：		
於二零零九年四月一日及		
於二零零九年九月三十日	636,377	63,638

簡明綜合財務報表附註（續）
截至二零零九年九月三十日止六個月

15. 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之物業經營租約須在下列年期內支付之日後最低租賃款項承擔如下：

	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
一年內	1,733	1,762
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	1,046	128
	2,779	1,890

經營租約款項指本集團就租用若干辦公室物業及董事宿舍應付之租金。

本集團作為出租人

於結算日，本集團與租戶訂立之未來最低應收租金承擔合約如下：

	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
一年內	29,821	24,038
第二至第五年（包括首尾兩年在內）	31,070	29,369
	60,891	53,407

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

16. 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) 應收一名少數股東Premium Assets Development Limited之款項為免息及於未來十二個月內毋須償還。有關款項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。本期間貸款之推算利息約928,000港元，已計入損益賬。
- (b) 陳國雄先生為一間非全資附屬公司之董事。該款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (c) 關連人士之貸款包括下列各項：

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
Asia Century Worldwide Limited (「Asia Century」)	(i) 49,446	80,501
北京栢宇興業房地產 開發有限公司(「栢 宇興業」)	(ii) 39,987	38,270
	89,433	118,771

- (i) 主席吳鎮科先生於Asia Century擁有控股權益。於二零零九年九月三十日，Asia Century之貸款48,200,000港元，按固定年利率6%計息，為無抵押及毋須於未來十二個月償還。本期間已付Asia Century之利息約2,764,000港元(二零零八年：零)已於損益賬扣除。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年九月三十日止六個月

- (ii) 栢宇興業為於中國註冊成立之公司，一間非全資附屬公司之董事擁有其股本權益。有關款項為無抵押、免息及於二零一五年十一月十四日前毋須償還。有關款項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約人民幣60,180,000元作估計。本期間貸款面值之推算利息約1,687,000港元（二零零八年：零），已計入損益賬。

- (d) 應付少數股東款項包括下列各項：

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
Uni-Land Property Group Limited (i)	777	771
Best Task Limited (作為Dragonwing International Limited之全資附屬公司) (ii)	555,491	522,424
	556,268	523,195

- (i) 有關款項為無抵押、免息及須於二零一零年十月三十一日償還。有關款項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。本期間該貸款之推算利息約6,000港元，已計入損益賬。
- (ii) 有關款項包括按比例股東貸款約292,769,000港元，按固定年利率9%計息，而其應付利息約34,007,000港元。貸款及應付利息為無抵押及預期毋須於未來十二個月償還。本期間貸款之利息約12,998,000港元（二零零八年：零）已計入

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

損益賬。餘下結餘約228,714,000港元(二零零八年:零)為無抵押及免息,並實質上代表一名少數股東於附屬公司之按比例股權性質投資。

(e) 股東貸款指下列各項:

	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
吳鎮科先生	208,000	200,078
吳毅先生	8,002	7,687
吳力先生	8,002	7,686
陳桂駢先生	545	545
	224,549	215,996

股東貸款為無抵押、按固定年利率9%計息,且毋須於未來十二個月償還。本期間該等貸款之利息約8,554,000港元(二零零八年:零)已於損益賬扣除。

- (f) 本公司就一間非全資附屬公司獲授之銀行融資向一間銀行提供一項企業擔保約950,000港元(二零零八年:950,000港元)。
- (g) 於期內, Grand Fly Enterprises Limited(一間間接全資附屬公司)與Noble Sino Profits Limited(由若干附屬公司之董事及少數股東之控股股東鍾待昭先生控制之公司)確認顧問費合共約1,500,000港元。

簡明綜合財務報表附註（續）

截至二零零九年九月三十日止六個月

根據上市規則，顧問費構成本公司之關連交易，並已於日期為二零零八年十月二十七日之通函內披露。

- (h) 於期內，本公司之一間非全資附屬公司High Fly Investments Limited（「High Fly」，作為貸方）訂立一份補充協議（「該協議」），據此，High Fly同意向其附屬公司栢年興業有限公司（「栢年」）提供股東貸款，作為上海發展項目的新增融資，由600,000,000港元增加至644,000,000港元（「HF貸款」）。根據上市規則，HF貸款構成本公司持續關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。HF貸款的經修訂上限650,000,000港元已於二零零九年六月十日舉行之股東特別大會獲本公司獨立股東正式批准。有關HF貸款之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年五月二十二日之通函。

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。

管理層討論及分析（續）

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。

管理層討論及分析（續）

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駁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）。

管理層討論及分析（續）

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832,400,000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。

管理層討論及分析（續）

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	105,000	105,000
	751,200	742,000

管理層討論及分析（續）

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	—	—
	213,009	281,219

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。

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

本集團於二零零九年九月三十日(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%	15,228 (附註1)	105,000 (附註2)	73,550	120,228

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一間銀行，作為Winner Ever Limited之全資附屬公司龍丰有限公司所獲授銀行信貸之抵押。

管理層討論及分析（續）

本集團所佔聯屬公司於二零零九年九月三十日之備考資產負債表如下：

	千港元
非流動資產	123,000
流動資產	21,740
流動負債	(37,309)
流動負債淨額	(15,569)
非流動負債	(84,967)
股東權益	22,464

上市規則規定之額外資料

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63,637,671股股份，相當於本公司在二零零九年九月二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；

上市規則規定之額外資料(續)

(b) 股份於緊接授出日期前五個營業日之平均收市價；及

(c) 股份之面值。

根據購股權計劃本公司授出之購股權及於二零零九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	4,000,000	0.63%
	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	4,000,000	0.63%
	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	2,000,000	0.31%
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	0.15%
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	0.31%
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	0.08%
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	640,000	0.10%
	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	0.31%
				16,140,000	2.52%

上市規則規定之額外資料(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

於二零零九年九月三十日，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	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
吳鎮科先生 (「吳先生」)	受控公司之 權益	304,552,533 (附註1及2)	47.86%
吳先生	個人	33,274,587	5.23%
吳毅先生	個人	4,601,227	0.72%

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137,356,200股股份。吳先生有權行使或控制行使HJHL 80%(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。

上市規則規定之額外資料(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 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	0.31%
	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	0.31%
	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	0.16%
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	0.31%
	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	0.31%
	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	0.16%
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	0.31%
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	0.16%
				13,000,000	2.03%

上市規則規定之額外資料(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)	27.14%

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)(「可換股票據」)。吳先生有權行使或控制行使Jumbo Step 100%的投票權。

(II) 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	80	80%
吳毅先生	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%

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，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。

上市規則規定之額外資料(續)

主要股東

據本公司董事或主要行政人員所知，於二零零九年九月三十日，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：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	佔本公司	
		所持已發行 普通股數目	已發行股本 概約百分比
吳先生	受控公司之權益 (附註5)	477,277,192	75%
	個人(附註4)	38,274,587	6.01%
HJHL	實益擁有人(附註1)	137,356,200	21.58%
Jumbo Step	實益擁有人(附註2)	339,920,992	53.42%
Well Garden Limited	受控公司之權益	61,895,826	9.73%
鍾待昭先生	實益擁有人(附註6)	97,056,441	15.25%
Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)	受控公司之權益	97,056,441	15.25%
Euphoria Limited	實益擁有人	51,600,000	8.11%
Asset Managers (Asia) Company Limited	受控公司之權益	51,600,000	8.11%
Asset Managers Holdings Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.11%
Inchigo Asset Management International, Pte. Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.11%
Asset Managers International Co., Ltd.	受控公司之權益	51,600,000	8.11%

附註4：請參閱第39及40頁有關於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉一節。

上市規則規定之額外資料 (續)

附註5：吳先生透過HJHL及Jumbo Step擁有本公司涉及304,552,533股股份及172,724,659股股份之可換股票據。吳先生有權行使或控制行使HJHL 80% (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所持之所有股份之權益。董事吳先生亦為Jumbo Step及HJHL董事；董事吳毅先生亦為HJHL董事。

附註6：鍾待昭先生(「鍾先生」)透過Premium Assets擁有本公司涉及87,656,441股股份及9,400,000股股份之可換股票據。鍾先生有權行使或控制行使Premium Assets 73.83% (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Premium Assets所持之所有股份之權益。

除上文所披露者外，於二零零九年九月三十日，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條置存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。

上市規則規定之額外資料(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，二零零九年十二月二十二日

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)

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