

## Gin-za-i-za-tion

[noun] UK  'gĕn-ză .aɪ'zeɪ.ʃən

### Definition

The rising trend of retail businesses to operate from above the ground-floor level of buildings to maintain an effective presence in the CBD of a city



2 公司資料

4 簡明綜合全面收入表

6 簡明綜合財務狀況報表

8 簡明綜合權益變動報表

9 簡明綜合現金流量表

10 簡明綜合財務報表附註

28 管理層討論及分析

34 上市規則規定之額外資料

## 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)

李均怡先生

#### 非執行董事

麥華池先生

#### 獨立非執行董事

李傑之先生

陳錦文先生

朱德森先生

### 委員會

#### 審核委員會

李傑之先生(委員會主席)

麥華池先生

陳錦文先生

#### 薪酬委員會

李傑之先生(委員會主席)

麥華池先生

朱德森先生

### 授權代表

李均怡先生

李沛霖先生

### 公司秘書

李沛霖先生

## 聯絡

### 主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場2座

1711室

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 上海辦事處

中國

上海

靜安區

金航大廈2101室

### 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

### 公司網址

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

## 簡明綜合全面收入表

截至二零一一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」)截至二零一一年九月三十日止六個月之未經審核簡明財務報表，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		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	18,456	15,999
其他收入及收益		3,904	2,641
投資物業公允值淨(虧損)/收益		(70,490)	21,000
其他經營開支		(11,728)	(15,581)
經營(虧損)/溢利		(59,858)	24,059
財務成本	4	(20,742)	(37,134)
除稅前虧損		(80,600)	(13,075)
稅項	5	17,623	(3,579)
期內虧損	6	(62,977)	(16,654)

未經審核  
截至九月三十日止六個月

附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內虧損	<b>(62,977)</b>	(16,654)
其他全面收入／(開支)		
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>11,895</b>	10,586
確認衍生金融工具之對沖儲備	<b>(4,316)</b>	(6,246)
期內其他全面收入(扣除稅項)	<b>7,579</b>	4,340
期內全面開支總額	<b>(55,398)</b>	(12,314)
應佔期內(虧損)／溢利：		
— 本公司擁有人	<b>(17,334)</b>	8,866
— 非控股股東權益	<b>(45,643)</b>	(25,520)
	<b>(62,977)</b>	(16,654)
應佔全面(開支)／收入總額：		
— 本公司擁有人	<b>(18,081)</b>	5,802
— 非控股股東權益	<b>(37,317)</b>	(18,116)
	<b>(55,398)</b>	(12,314)
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利之 每股(虧損)／盈利：		
— 基本(港仙)	<b>(2.72)</b>	1.39
— 攤薄(港仙)	<b>不適用</b>	1.34

8

## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年九月三十日

附註	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
	物業、廠房及設備	1,617
	投資物業	3,848,060
14(a)	應收一名非控股股東款項	25,094
	遞延稅項資產	5,397
	<b>3,942,349</b>	<b>3,880,168</b>
<b>流動資產</b>		
9	貿易及其他應收賬款	8,556
	可供出售財務資產	74
	現金及銀行結餘	143,069
	<b>130,474</b>	<b>151,699</b>
	分類為持作出售之資產	79,000
	<b>209,474</b>	<b>230,699</b>
<b>流動負債</b>		
	其他應付賬款、已收租賃按金及應計費用	26,301
10	銀行借貸，即期部份(有抵押)	73,600
11	可換股票據	16,759
14(b)	應付一名關連人士款項	342
	應付稅項	464
	<b>154,068</b>	<b>117,466</b>
	與分類為持作出售之資產直接相關之負債	323
	<b>154,349</b>	<b>117,789</b>

		未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>流動資產淨值</b>		<b>55,125</b>	112,910
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,997,474</b>	3,993,078
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租賃按金		9,470	5,656
銀行借貸，非即期部份(有抵押)	10	1,317,036	1,182,558
可換股票據	11	40,343	160,533
衍生金融工具		17,100	12,784
一名關連人士貸款	14(c)	50,854	47,625
應付非控股股東款項	14(d)	545,396	534,597
股東貸款	14(e)	144,909	192,446
一名股東墊款	14(g)	13,025	—
遞延稅項負債		476,841	494,464
		<b>2,614,974</b>	2,630,663
<b>資產淨值</b>		<b>1,382,500</b>	1,362,415
<b>股本及儲備</b>			
股本	12	71,642	63,638
儲備		843,905	794,507
<b>本公司擁有人應佔權益總額</b>		<b>915,547</b>	858,145
非控股股東權益		466,953	504,270
<b>權益總額</b>		<b>1,382,500</b>	1,362,415

## 簡明綜合權益變動報表

截至二零一一年九月三十日止六個月

## 本公司擁有人應佔

	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	非控股股東權益	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
於二零一一年四月一日(經審核)	63,638	442,935	9,628	926	71,163	15,562	(10,674)	250,139	7,090	7,738	504,270	1,362,415
確認衍生金融工具之對沖儲備 換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(4,316)	—	—	—	—	(4,316)
	—	—	—	—	—	—	—	—	3,569	—	8,326	11,895
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	—	(4,316)	—	3,569	—	8,326	7,579
期內虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,334)	(45,643)	(62,977)
期內全面收入/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	(4,316)	—	3,569	(17,334)	(37,317)	(55,398)
確認股份付款	—	—	—	—	—	308	—	—	—	—	—	308
按溢價發行股份(附註11(b))	8,004	94,931	—	—	(27,760)	—	—	—	—	—	—	75,175
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	71,642	537,866	9,628	926	43,403	15,870	(14,990)	250,139	10,659	(9,596)	466,953	1,382,500
於二零一零年四月一日(經審核)	63,638	442,935	9,628	926	71,163	8,325	(8,928)	250,139	512	(139,971)	563,924	1,262,291
確認衍生金融工具之對沖儲備 換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(6,246)	—	—	—	—	(6,246)
	—	—	—	—	—	—	—	—	3,182	—	7,404	10,586
期內其他全面收入(開支)	—	—	—	—	—	—	(6,246)	—	3,182	—	7,404	4,340
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,866	(25,520)	(16,654)
期內全面收入/(開支)總額	—	—	—	—	—	—	(6,246)	—	3,182	8,866	(18,116)	(12,314)
可換股票據到期後之解除	—	—	—	—	—	1,189	—	—	—	—	—	1,189
於二零一零年九月三十日 (未經審核)	63,638	442,935	9,628	926	71,163	9,514	(15,174)	250,139	3,694	(131,105)	545,808	1,251,166

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一一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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務所得現金淨額	12,948	21,394
投資業務所用現金淨額	(70,535)	(52,175)
融資業務所得現金淨額	34,240	34,692
現金及現金等值項目(減少)/增加淨額	(23,347)	3,911
匯率變動之影響	(1,417)	(8,113)
期初現金及現金等值項目	143,069	124,990
期終現金及現金等值項目	118,305	120,788

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準

本未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)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。

此等中期財務報表應與截至二零一一年三月三十一日止年度之年報一併閱讀。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

中期財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具按公允值計量除外。

中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表所依循者一致。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於本集團二零一一年四月一日或之後開始之年度報告期生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第1號 (經修訂)	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免之修訂
香港會計準則24號(經修訂)	關連人士披露事項
香港會計準則第32號(修訂本)	對香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 供股分類之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	對香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)最低資金要求之預付款項之修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進事項

採納新訂及經修訂之詮釋及修訂本並無對本中期財務報表構成重大財務影響，亦無對中期財務報表採用之會計政策構成重大改變。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>

1 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則及修訂本對本集團之業績及財務狀況將不會構成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

## 3. 分類資料

本集團擁有三項可呈報分類，分別為(i)物業租賃及發展；(ii)為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務；及(iii)證券投資。有關分類乃根據管理層用作出決定之本集團營運資料劃分。

## (a) 分類營業額及業績

本集團按可呈報分類劃分之營業額及業績分析載列如下：

	未經審核							
	截至九月三十日止六個月							
	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		綜合總計	
二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	
所得款項總額	18,456	15,999	—	—	—	—	18,456	15,999
營業額	18,456	15,999	—	—	—	—	18,456	15,999
業績								
分類溢利	16,435	11,322	—	1	—	—	16,435	11,323
投資物業公允值淨 (虧損)/收益							(70,490)	21,000
未分類企業收入							113	—
未分類企業開支							(5,916)	(8,264)
經營(虧損)/溢利							(59,858)	24,059
財務成本							(20,742)	(37,134)
除稅前虧損							(80,600)	(13,075)

上表呈報之營業額乃外部客戶產生之收益。期內並無集團內分部間銷售(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

## (b) 分類資產及負債

本集團可按呈報分類劃分之資產及負債分析呈列如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及 顧問服務		證券投資		綜合總計	
	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>								
分類資產	4,035,772	4,010,640	141	141	77	77	4,035,990	4,010,858
未分類企業資產							115,833	100,009
綜合總資產							4,151,823	4,110,867
<b>負債</b>								
分類負債	2,164,861	2,074,597	1,228	1,228	—	—	2,166,089	2,075,825
未分類企業負債							603,234	672,627
綜合總負債							2,769,323	2,748,452

為監察分類表現及於可呈報分類間分配資源：

- 所有資產已分類至可呈報分類(企業資產除外)。
- 所有負債已分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據及遞延稅項負債除外)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

## (c) 地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國（「中國」）。

截至二零一一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劃分之非流動資產賬面值分析如下：

	非流動資產*	
	未經審核 於二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 於二零一一年 三月三十一日 千港元
中國	2,699,905	2,637,623
香港	1,237,047	1,237,148
	<b>3,936,952</b>	<b>3,874,771</b>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產。

## 4. 財務成本

未經審核  
截至九月三十日止六個月

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借貸利息開支		
— 須於五年內悉數清還	4,200	3,448
— 須於五年後悉數清還	23,243	13,529
可換股票據之推算利息(附註11)	10,421	9,295
一名關連人士免息貸款之推算利息 (附註14(c))	2,133	1,857
應付非控股股東款項之利息(附註14(d))(ii)	10,799	10,798
股東貸款利息(附註14(e))	4,263	8,039
一名股東墊款之利息(附註14(g))	25	—
	<b>55,084</b>	46,966
減：在建中投資物業資本化之金額	<b>(34,342)</b>	(9,832)
	<b>20,742</b>	37,134

## 5. 稅項

### 未經審核 截至九月三十日止六個月

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
有關(抵免)/支出包括：		
期內香港利得稅	—	125
遞延稅項		
— 投資物業之公允值變動	(17,623)	2,615
— 其他	—	839
	(17,623)	3,454
	(17,623)	3,579

香港利得稅按期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (截至二零一零年九月三十日止六個月：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(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

## 6. 期內虧損

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期內虧損於扣除／(計入)下列各項後入賬：		
董事薪酬	2,100	3,076
其他僱員成本	3,693	5,224
僱員成本總額	5,793	8,300
物業、廠房及設備之折舊	321	302
應收一名非控股股東款項產生之推算利息 收入(附註14(a))	(1,028)	(1,021)
銀行存款利息收入	(224)	(53)
經營租約之物業租金收入，扣除直接支出約 32,000港元(截至二零一零年九月三十日 止六個月：702,340港元)	(18,424)	(15,297)

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一零年九月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

## 8. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
<b>(虧損)/盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之 本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	<b>(17,334)</b>	8,866

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一一年 普通股數目	二零一零年 普通股數目
<b>普通股加權平均數</b>		
用於計算每股基本(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<b>636,816,505</b>	636,376,710
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 購股權	—	23,325,500
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利之 普通股加權平均數	<b>636,816,505</b>	659,702,210

由於在報告期間結束時之尚未行使購股權及可換股票據對每股基本虧損具反攤薄效應，故並無呈列截至二零一一年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 9. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約3,360,000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收租金。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 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
30日以內	3,245	2,918
31-60日	115	—
61-90日	—	24
超過90日	—	—
	<b>3,360</b>	<b>2,942</b>

## 10. 銀行借貸 — 有抵押

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
銀行貸款	1,354,632	1,256,158
減：即期部份	(37,596)	(73,600)
非即期部份	<b>1,317,036</b>	<b>1,182,558</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

銀行借貸須於下列期間償還：

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
應要求或一年內	37,596	73,600
一年後但兩年內	25,496	4,400
兩年後但五年內	328,825	126,102
五年以上	962,715	1,052,056
	<b>1,354,632</b>	<b>1,256,158</b>

## 11. 可換股票據

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
於期初之負債部份	177,292	158,125
推算利息(附註4)	10,421	19,167
	<b>187,713</b>	177,292
股份兌換(附註b)	<b>(75,175)</b>	—
	<b>112,538</b>	177,292
於期末之負債部份	<b>(72,195)</b>	(16,759)
即期部份		
非即期部份	<b>40,343</b>	160,533

- (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（可於計及具攤薄影響之資本交易後予以調整）兌換為本公司股份。每批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。每批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。截至二零一零年三月三十一日止年度內，於二零零九年八月一日到期約17,860,000港元之可換股票據本金額已於其到期日時全數償還。期內可換股票據於二零一二年二月一日到期並無進行兌換。倘並無兌換，餘下未償付之結餘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（「兌換價」）。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。

於二零一一年九月三十日，部份可換股票據（佔本金額129,105,609港元之75,000,000港元）被行使而按兌換價兌換為80,042,689股已發行股份。倘並無兌換，餘下未償付之結餘將於到期日連同有關利息一併償還。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

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11.41%。

- (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。可換股票據之年息率為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（可於計及具攤薄影響之資本交易後予以調整）兌換為本公司股份，而其後因計及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%。

## 12. 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：		
於二零一一年四月一日及 二零一一年九月三十日	1,000,000	100,000
已發行及繳足股款：		
於二零一一年四月一日	636,377	63,638
行使可換股票據時發行之股份(附註11(b))	80,043	8,004
於二零一一年九月三十日	716,420	71,642

## 13. 經營租約安排

### 本集團作為承租人

於報告期結束時，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 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
一年內	1,157	1,461
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	667	988
	1,824	2,449

經營租約款項指本集團就租用若干辦公室物業及員工宿舍應付之租金。

## 本集團作為出租人

於報告期結束時，本集團與若干租戶訂立之未來最低應收租金承擔合約如下：

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
一年內	22,650	27,690
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	15,645	12,312
	<b>38,295</b>	40,002

## 14. 關連人士交易

除於中期財務報表其他部分披露外，本集團之重大關連人士交易如下：

- (a) 應收一名非控股股東(即Premium Assets Development Limited)之款項為無抵押、免息及於未來十二個月內毋須償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按類似金融工具現行市場利率折算其最初面值作估計。本期間之推算利息約為1,028,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：1,021,000港元)。
- (b) 應付一名關連人士(即一間非全資附屬公司之董事陳國雄先生)之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

(c) 一名關連人士之貸款為下列各項：

	附註	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
北京栢宇興業房地產開發有限 公司(「栢宇興業」)	(i)	50,854	47,625

(i) 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。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，公平值按於償還期內類似金融工具現行市場利率折算其最初貸款面值約人民幣60,180,000元作估計。本期間貸款面值之推算利息約為2,133,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：1,857,000港元)。

(d) 應付非控股股東款項包括下列各項：

	附註	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
華滙物業集團有限公司	(i)	851	851
Best Task Limited	(ii)	544,545	533,746
		545,396	534,597

(i) 有關款項為無抵押、免息及須於二零一二年十月三十一日償還。有關款項已於報告期結束時以公平值列賬，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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

(ii) 有關款項包括本金約239,317,000港元之股東貸款，按固定年利率9%計息，而其應付利息約76,515,000港元(二零一一年三月三十一日：65,715,000港元)。貸款及應付利息均為無抵押，及預期毋須於未來十二個月償還。本期間之貸款利息約10,799,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：10,798,000港元)。餘下結餘約228,714,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：228,714,000港元)為無抵押，免息及並實質上代表一間非全資附屬公司之非控股股東於附屬公司之股本投資。

(e) 股東貸款指下列各項：

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
吳鎮科先生	125,844	174,011
吳毅先生	9,260	8,945
吳力先生	9,260	8,945
陳桂駢先生	545	545
	<b>144,909</b>	192,446

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為4,263,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：8,039,000港元)。

- (f) High Fly Investments Limited (「High Fly」，作為貸款方) 將向其附屬公司栢年興業有限公司 (「栢年」，作為借貸方) 提供截至二零一五年三月三十一日止七個財政年度之年度上限 (「年度上限」) 為600,000,000港元的股東貸款 (「HF貸款」)，作為上海發展項目的資金。HF貸款由高泰國際有限公司 (乃栢年之直接控股公司) 以其於栢年所持全部權益為限，向High Fly提供股份抵押作出擔保。於二零零九年五月六日，High Fly與栢年訂立一份補充協議，據此High Fly將向栢年提供額外股東借貸44,150,000港元，令股東貸款由600,000,000港元增加至644,150,000港元。因此，本公司將年度上限由600,000,000港元修訂至644,150,000港元 (「經修訂年度上限」)。根據上市規則，修訂構成本公司須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審閱規定的持續關連交易。經修訂年度上限已於二零零九年六月十日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。於二零一一年九月三十日，HF貸款之未償付本金結餘約為527,000,000港元。
- (g) 於二零一一年八月九日，吳毅先生 (作為貸款方) 按多項有利於本公司利益之條款 (其中包括無抵押、按固定年利率3.28%計息及於借貸日期起計24個月內毋須付款) 提供一筆一次性13,000,000港元之現金墊款 (「墊款」)。

根據上市規則第14A.65(4)條，該墊款獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

期內該墊款之利息約為25,000港元 (截至二零一零年九月三十日止六個月：零港元)。

## 管理層討論及分析

### 香港 — 銀座化

城市化指形容越來越多人由農村遷往城市生活之過程，而「銀座化」(乃我們創造之嶄新詞彙)則是個縱向擴展過程，即零售業務為了以具成本效益之方式繼續於中央商業區經營，選擇遷移至商廈樓上之舖位。此過程最初見於東京銀座，後來更於香港銅鑼灣急速發展。近期之租務交易顯示銅鑼灣已超越銀座，並緊隨紐約第五大道及巴黎香榭麗舍大道之後，躋身全球三大最昂貴購物地帶之列。這全賴現金富盈之中國大陸遊客消費增加，加上希慎項目將有接近五十萬平方呎之辦公室樓面於二零一二年第二季前推出市場。希慎項目是銅鑼灣自時代廣場於一九九四年開幕以來最大型之發展項目，宣佈後隨即令位處黃金地段之街舖及樓上零售商舖之需求上揚，以捕捉數千名將進駐銅鑼灣之白領於購物及飲食方面之消費潛力。

全區現正處於另一次良性演變進程，銅鑼灣之企業將可坐享長線蓬勃增長。我們作為打造銀座式大廈縱向商業平台之先驅，將優先發展銅鑼灣之業務，中國大陸則次之。我們之決定是有鑒於中國近期之緊縮措施、劇烈競爭及較高稅率，將繼續窒礙我們於中國大陸之投資回報前景。本集團計劃停止投放資源於中國大陸，直至中華人民共和國房地產市場之緊縮措施撤回為止。倘時間及情況適合，本集團甚至可能考慮出售其現有上海合營發展項目(合營項目)，重新將資源投放在銅鑼灣之發展。

本集團於中期期間之營業額主要來自其銀座式大廈組合(即渣甸中心及駱克賦)，增長幅度達16%至約18,500,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：15,900,000港元)。於二零一一年九月三十日，組合之出租率約為98%(二零一一年三月三十一日：98%；二零一零年九月三十日：100%)。持續增長乃受到引入更多受歡迎之服務型連鎖店所推動，其中美容及時尚行業更成為不同租戶類型之新增重要部份。新開設之商舖為租戶帶來協同效益，令銀座式大廈整體成為銅鑼灣時尚生活之休閒及娛樂熱點。於中期期間內，本集團繼續向本地及訪港購物人士積極宣傳，推廣其銅鑼灣樓上舖租戶之業務。

這些活動包括推出以「Sea and Ocean 2.5-D Visual Building Design」為主題之精品推廣，並於著名雜誌及時尚刊物刊登廣告加強宣傳效果。

## 中國 — 新意象及新挑戰

為配合拓展中國業務之業務策略，本集團於二零零八年收購合營項目之30%應佔權益。合營項目位於上海靜安區之心臟地帶，總建築面積約為74,600平方米，並包括一個室內公共交通樞紐。合營項目之獨特外觀及精緻之室內設計，勢必創造一個「必到」之全方位購物及娛樂天地。合營項目之工程稍有延誤，現預計將於二零一二年第四季前落成。

## 展望

展望未來，考慮到中國遊客日益增加，以及本地消費信心有所提升，再次推動香港零售銷售額增長，本集團對銅鑼灣零售市場分部內城市物業發展之長遠前景持樂觀態度。位處銅鑼灣黃金地段，將於二零一一年約滿之租戶大部份已續約，比率可望高達約70%或以上。眾多國際品牌旗艦店進駐銅鑼灣及其他黃金地段足以證明國際品牌對該等地段之需求甚殷，確立了對香港優質購物區內未來零售業環境之正面預期。

對於中國之購物商場發展項目，董事會認為，中國政府之緊縮措施(即一系列嚴厲的宏觀經濟調整措施、收緊銀行信貸及房地產市場之政策及法規)難免對合營項目構成負面影響。倘中國政府頒佈更多收緊措施，本集團將盡一切辦法與合營股東、中國地方銀行及主要建築服務供應商合作，在可行情況下降低任何業務及財務風險。

儘管中國有潛在不利影響，但綜觀所有因素，應會導致中央商業區黃金地段之租金及短缺程度同時攀升之不確定上升趨勢。董事會相信，業務發展領域將非常充裕，有利已擁有高質素物業之本集團擴展業務，從而為股東提供長遠之豐碩回報。

## 財務回顧

本集團於中期期間之營業額增加16%至約18,500,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：15,900,000港元)，主要由於香港物業投資業務分部受惠於良好租金增長之貢獻。

根據現行會計準則，已確認合營項目之公允值虧損約70,400,000港元。

於綜合全面收入表扣除之財務成本為約20,700,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：37,100,000港元)。該成本主要包括非現金流量性質之可換股票據之推算利息約10,400,000港元按現行會計準則所攤銷(截至二零一零年九月三十日止六個月：9,300,000港元)。

於中期期間之本公司擁有人應佔虧損為約17,300,000港元(截至二零一零年九月三十日止六個月：溢利8,900,000港元)。每股基本虧損為約2.72港仙，乃根據因部分可換股票據被行使而轉換及發行新股份後按加權平均數約637,000,000股股份計算(截至二零一零年九月三十日止六個月：每股盈利1.39港仙)。撇除合營項目公允值虧損之影響(已扣稅)約52,800,000港元之其中30%本公司應佔，於中期期間本公司擁有人應佔相關虧損約為1,500,000港元。

## 流動資金及財務資源

於中期期間內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付合營項目非控股股東款項、可換股票據及銀行融資撥付營運資金。董事會認為，經考慮此等備用資源，本集團擁有充裕財務資源應付其承擔、資本開支及營運資金需求。

於中期期間結算日，本集團之銀行借款合共約1,354,632,000港元(二零一一年三月三十一日：1,256,158,000港元)，而本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)約為66.7%(二零一一年三月三十一日：66.9%)。現金及銀行結餘約118,305,000港元(二零一一年三月三十一日：143,069,000港元)。銀行借款增加主要是為合營項目融資所致。儘管本集團之銀行借貸按現行市場之浮動利率計息，本集團與一家銀行已訂立名義總額為240,000,000港元，以港元計值之利率掉期安排，以減低利率呈現上升趨勢之風險。

本集團於中期期間結算日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款貨幣	總額 百萬港元	超過一年但於		超過兩年但於	於五年後
		一年內到期 百萬港元	兩年內到期 百萬港元	五年內到期 百萬港元	到期 百萬港元
人民幣	608.0	—	—	203.4	404.6
港元	746.6	37.6	25.5	125.4	558.1
	<b>1,354.6</b>	37.6	25.5	328.8	962.7

於中期期間結算日，本公司擁有人應佔資產淨值約915,547,000港元(二零一一年三月三十一日：858,145,000港元)。按於二零一一年九月三十日之已發行普通股總數716,419,399股(二零一一年三月三十一日：636,376,710股)計算，每股未經審核資產淨值約1.28港元(二零一一年三月三十一日：1.35港元)。

## 資產抵押

於中期結算日，本集團已抵押以下各項：

- a. 於香港投資物業按公允值約1,236,000,000港元作為抵押就數家銀行授予其附屬公司之一般銀行信貸；及
- b. 於中國在建中投資物業按公允值2,671,000,000港元作為抵押就一家位於中國之銀行授予其非全資附屬公司約人民幣710,000,000元之一般銀行信貸，以滿足當地其營運資金及資本支出需要。

## 股息

董事會不建議派發本期間之中期股息（截至二零一零年九月三十日止六個月：無）。

## 或然負債

於中期期間結算日，本集團已就若干附屬公司獲授之銀行信貸合共約803,500,000港元（二零一一年三月三十一日：763,500,000港元）作出若干企業擔保。

## 承擔

於中期結算日並無於中期財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	未經審核 二零一一年 九月三十日 千港元	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元
在建中投資物業之建築成本 已訂約	315,162	201,575

## 僱員及薪酬政策

於中期結算日，本集團於香港及中國僱用約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。本集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

## 重大投資、主要收購及出售

本集團於本中期期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。

## 報告期後事項

除贖回部份於二零一二年二月到期之可換股票據（佔其本金額17,860,000港元之7,600,000港元）外，於中期期間結算日後，概無發生任何重大事項。

## 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，相當於本公司在二零一一年八月十二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，不得超過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最低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
- (c) 股份之面值。

根據購股權計劃本公司授出之購股權及於中期結算日尚未行使之購股權詳情如下：

	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	0.56%
	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	0.56%
	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	0.28%
	二零一零年三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	12,600,000	1.76%
	二零一零年四月十三日	二零一零年四月十三日至 二零二零年四月十二日	0.48	4,770,000	0.66%
	二零一一年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年三月二十九日	0.56	12,600,000	1.76%
	二零一一年四月十八日	二零一六年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.66	3,280,000	0.45%
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	0.28%
	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	0.07%
僱員	二零一一年四月十八日	二零一六年四月十八日至 二零二一年四月十七日	0.66	3,500,000	0.49%
	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	0.09%
合資格人士	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	0.28%
	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	0.14%
	二零一零年三月二十四日	二零一零年三月二十四日至 二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零二一年二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
				65,490,000	9.14%

\* 包括首尾兩日

## 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

於中期結算日，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)	42.51%
吳先生	個人	33,274,587	4.64%
吳毅先生	一間受控公司之權益	80,042,689 (附註3)	11.17%
吳毅先生	個人	4,601,227	0.64%

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。

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。

附註3：於二零一一年九月二十八日，Jumbo Step透過本公司分別於二零零七年六月及十一月發行之兩批可換股票據(其各自之本金額為129,105,609.21港元(「第一批可換股票據」)及42,625,000港元(「第二批可換股票據」)，換股價可予調整)，先前呈報172,724,659股股份之全部權益已轉讓給Golden Tool International Limited (「Golden Tool」，乃一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司)。於二零一一年九月三十日，Golden Tool行使部份第一批可換股票據(佔129,105,609.21港元之75,000,000港元)附帶之兌換權，按兌換價每股0.937港元兌換為80,042,689股股份(「兌換」)。吳毅先生有權行使或控制行使Golden Tool 100%之投票權。

## 上市規則規定之額外資料

## (b) 於本公司相關股份之好倉

## (i) 購股權

於中期結算日，董事於根據二零零三年九月三日採納之購股權計劃所授出之本公司購股權中所擁有之個人權益如下：

董事姓名	授出購股權日期	行使期	行使價 港元	佔本公司	
				尚未行使 購股權數目	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	0.28%
	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	0.28%
	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	0.14%
	二零一零年三月二十四日	二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年三月三十日	二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
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	0.28%
	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	0.28%
	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	0.14%
	二零一零年三月二十四日	二零一零年三月二十四日至二零二零年三月二十三日	0.45	6,300,000	0.88%
	二零一一年三月三十日	二零一一年三月三十日至二零二一年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
李均怡先生	二零一零年四月十三日	二零一零年四月十三日至二零一一年四月十二日	0.48	4,770,000	0.66%
	二零一一年四月十八日	二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日	0.66	3,280,000	0.46%
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	0.28%
				45,250,000	6.32%

## (ii) 可換股票據

董事姓名	身份及權益性質	佔本公司	
		持有已發行 普通股數目	已發行股本 概約百分比
吳先生	一間受控公司之權益	— (附註3)	—
吳毅先生	一間受控公司之權益	92,681,970 (附註4)	12.94%

附註4：Golden Tool擁有本公司92,681,970股股份擁有權益經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港元其中之54,105,609.21港元(經兌換後)及本金額為42,625,000港元之可換股票據(隨換股價而調整)(「可換股票據」)。

## (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%
吳毅先生	Golden Tool(附註3)	個人實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於中期結算日，本公司各董事或主要行政人員及彼等各自之聯繫人士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

## 主要股東

據本公司董事或主要行政人員所知，於中期結算日，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	所持已發行 股份數目	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)	304,552,533	42.51%
吳先生	個人(附註6)	50,874,587	7.10%
HJHL	實益擁有人(附註1)	137,356,200	19.17%
Jumbo Step	實益擁有人(附註2)	167,196,333	23.34%
吳毅先生	一間受控公司之權益(附註3及4)	172,724,659	24.11%
Golden Tool	實益擁有人(附註3及4)	172,724,659	24.11%
Well Garden Limited	一間受控公司之權益	61,895,826	8.64%
鍾待昭先生	實益擁有人(附註7)	97,056,441	13.55%
Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)	受控公司之權益(附註7)	97,056,441	13.55%
Euphoria Limited	實益擁有人	51,600,000	7.20%
Inchigo Group Holdings Limited	一間受控公司之權益	51,600,000	7.20%
Inchigo Asset Management International, Pte. Ltd.	一間受控公司之權益	51,600,000	7.20%

附註6：請參閱第36及38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。

附註7：鍾待昭先生（「鍾先生」）透過Premium Assets擁有可換股票據涉及之87,656,441股股份及9,400,000股股份。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持有之所有股份之權益。

除上文所披露者外，於中期結算日，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

於本中中期間內，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）及陳錦文先生。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，當中包括審閱本中中期間之未經審核中期財務報表。

### 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中中期間內，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。

承董事會命  
行政總裁  
**吳毅**

香港，二零一一年十一月十八日

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)

李均怡先生

### 非執行董事

麥華池先生

### 獨立非執行董事

李傑之先生

陳錦文先生

朱德森先生