



二零一二/一三
中期報告



Gin-za-i-za-tion

[noun] UK  'gɛn-zä .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



目錄

- 2 公司資料
- 4 簡明綜合全面收入表
- 6 簡明綜合財務狀況表
- 8 簡明綜合權益變動表
- 9 簡明綜合現金流量表
- 10 簡明綜合財務報表附註
- 30 管理層討論及分析
- 36 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

提名委員會

陳錦文先生(委員會主席)

麥華池先生

朱德森先生

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 Fulcrum Group

(Bermuda) Limited

26 Burnaby Street

Hamilton HM11

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



簡明綜合全面收入表

截至二零一二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」)截至二零一二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	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	23,572	18,456
其他收入及收益		1,769	3,904
投資物業公平值淨收益／(虧損)		130,875	(70,490)
其他經營開支		(21,737)	(11,728)
經營溢利／(虧損)		134,479	(59,858)
財務成本	4	(13,414)	(20,742)
除稅前溢利／(虧損)		121,065	(80,600)
稅項	5	(32,720)	17,623
期間溢利／(虧損)	6	88,345	(62,977)



未經審核
截至九月三十日止六個月

附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期間溢利／(虧損)	88,345	(62,977)
其他全面收入／(虧損)		
換算海外業務之匯兌差額	833	11,895
確認衍生金融工具之對沖儲備	1,571	(4,316)
期間其他全面收入，扣除稅項	2,404	7,579
期間全面收入／(虧損)總額	90,749	(55,398)
應佔期間溢利／(虧損)：		
— 本公司擁有人	34,596	(17,334)
— 非控股權益	53,749	(45,643)
	88,345	(62,977)
應佔全面收入／(虧損)總額：		
— 本公司擁有人	36,399	(18,081)
— 非控股權益	54,350	(37,317)
	90,749	(55,398)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)：		
— 基本(港仙)	4.83	(2.72)
— 攤薄(港仙)	4.81	不適用



簡明綜合財務狀況表

於二零一二年九月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元 (經重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備		952	1,282	1,617
投資物業		4,771,172	4,472,329	3,848,060
應收一名非控股股東款項	14(a)	30,999	29,664	25,094
遞延稅項資產		4,659	4,969	5,397
		4,807,782	4,508,244	3,880,168
流動資產				
貿易及其他應收賬款	9	8,253	10,182	8,556
可供出售財務資產		74	74	74
可收回稅項		181	181	—
已抵押銀行存款		15,000	10,000	—
現金及銀行結餘		235,019	143,337	143,069
		258,527	163,774	151,699
分類為持作出售之資產		80,000	80,000	79,000
		338,527	243,774	230,699
流動負債				
其他應付賬款、已收租務按金及 應計費用		24,076	20,744	26,301
銀行借貸，即期部分(有抵押)	10	28,442	51,896	73,600
衍生金融工具		3,274	—	—
可換股票據	11	—	—	16,759
應付一名關連人士款項		—	—	342
應付稅項		—	—	464
		55,792	72,640	117,466
與分類為持作出售之資產直接相關 之負債		276	276	323
		56,068	72,916	117,789



	附註	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列)	經審核 二零一一年 三月三十一日 千港元 (經重列)
流動資產淨值		282,459	170,858	112,910
總資產減流動負債		5,090,241	4,679,102	3,993,078
非流動負債				
其他應付賬款及已收租務按金		13,485	10,077	5,656
銀行借貸，非即期部分(有抵押)	10	1,743,007	1,512,072	1,182,558
可換股票據，非即期部分	11	—	—	160,533
衍生金融工具		10,128	15,284	12,784
關連人士貸款	14(b)	154,592	150,709	47,625
應付非控股股東款項	14(c)	600,284	555,343	534,597
股東貸款	14(d)	164,708	161,885	192,446
遞延稅項負債		389,781	357,061	362,374
		3,075,985	2,762,431	2,498,573
資產淨值		2,014,256	1,916,671	1,494,505
股本及儲備				
股本	12	71,642	71,642	63,638
儲備		1,423,114	1,379,879	926,597
本公司擁有人應佔權益總額		1,494,756	1,451,521	990,235
非控股權益		519,500	465,150	504,270
權益總額		2,014,256	1,916,671	1,494,505



簡明綜合權益變動表

截至二零一二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	其他儲備	累計溢利(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	千港元
於二零一二年四月一日(經審核)	71,642	537,866	9,628	926	—	16,209	(12,761)	250,139	13,100	1,119	371,173	465,150	1,724,191
會計政策變動(採納香港會計準則第12號之修訂本)(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	192,480	—	192,480
於二零一二年四月一日(經重列)	71,642	537,866	9,628	926	—	16,209	(12,761)	250,139	13,100	1,119	563,653	465,150	1,916,671
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	—	—	—	—	1,571	—	—	—	—	—	1,571
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	232	—	—	601	833
期間其他全面收入	—	—	—	—	—	—	1,571	—	232	—	—	601	2,404
期間溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34,596	53,749	88,345
期間全面收入總額	—	—	—	—	—	—	1,571	—	232	—	34,596	54,350	90,749
確認股份付款	—	—	—	—	—	6,836	—	—	—	—	—	—	6,836
於二零一二年九月三十日(未經審核)	71,642	537,866	9,628	926	—	23,045	(11,190)	250,139	13,332	1,119	598,249	519,500	2,014,256
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
會計政策變動(採納香港會計準則第12號之修訂本)(附註2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	132,090	—	132,090
於二零一一年四月一日(經重列)	63,638	442,935	9,628	926	71,163	15,562	(10,674)	250,139	7,090	—	139,828	504,270	1,494,505
確認衍生金融工具之對沖儲備	—	—	—	—	—	—	(4,316)	—	—	—	—	—	(4,316)
換算海外業務之匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	—	3,569	—	—	8,326	11,895
期間其他全面收入(虧損)	—	—	—	—	—	—	(4,316)	—	3,569	—	—	8,326	7,579
期間虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(17,334)	(45,643)	(62,977)
期間全面收入/(虧損)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	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	—	122,494	466,953	1,514,590



簡明綜合現金流量表

截至二零一二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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務所得現金淨額	17,766	12,948
投資業務所用現金淨額	(127,458)	(70,535)
融資業務所得現金淨額	201,304	34,240
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	91,612	(23,347)
匯率變動之影響	70	(1,417)
期初現金及現金等價物	143,337	143,069
期終現金及現金等價物	235,019	118,305



簡明綜合財務報表附註

截至二零一二年九月三十日止六個月

1. 編製基準

此等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二零一二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平值計量除外。

中期財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零一二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二零一二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。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產

除下述者外，採納新訂及經修訂之香港財務報告準則並無對此等中期財務報表構成重大財務影響。



香港會計準則第12號之修訂本 遞延稅項：收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂本引進按公平值計量之投資物業會全數透過銷售收回之前設。倘若投資物業屬可折舊，且以旨在透過時間(而非銷售)消耗投資物業絕大部分既有經濟利益之業務模式持有，則推翻有關前設。於修訂前，與按公平值計量之投資物業有關之遞延稅項乃為反映透過使用收回投資物業賬面金額之稅務後果而計量。因此，按照修訂本，本集團於香港之投資物業無需就重估投資物業或業務合併產生之公平值變動計提遞延稅項撥備，惟有關前設遭推翻則作別論。有關政策變動已透過重列於二零一零年四月一日之期初結餘而追溯應用，並對截至二零一二年三月三十一日止年度之比較數字作相應調整。

會計政策變動對簡明綜合全面收入表並無影響。

會計政策變動對綜合財務狀況表之影響如下：

	於二零一零年四月一日(經審核)		
	香港會計		
	原先呈列	準則第12號 調整	過往年度 調整後呈列
	千港元	千港元	千港元
遞延稅項負債	482,298	(94,800)	387,498
累計虧損	(139,971)	94,800	(45,171)



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

於二零一一年三月三十一日(經審核)

	香港會計		過往年度 調整後呈列 千港元
	原先呈列 千港元	準則第12號 調整 千港元	
遞延稅項負債	494,464	(132,090)	362,374
累計溢利	7,738	132,090	139,828

於二零一二年三月三十一日(經審核)

	香港會計		過往年度 調整後呈列 千港元
	原先呈列 千港元	準則第12號 調整 千港元	
遞延稅項負債	549,541	(192,480)	357,061
累計溢利	371,173	192,480	563,653



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、修訂本或詮釋。

香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產與財務負債 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產與財務負債 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

1 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效

2 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

3 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效

4 於二零一五年一月一日或其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
截至二零一二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以作出決定之本集團經營資料劃分。

(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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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	23,572	18,456	—	—	—	—	23,572	18,456
營業額	23,572	18,456	—	—	—	—	23,572	18,456
業績								
分類溢利	16,448	16,435	—	—	—	—	16,448	16,435
投資物業公平值淨收益／(虧損)							130,875	(70,490)
未分類企業收入							30	113
未分類企業開支							(12,874)	(5,916)
經營溢利／(虧損)							134,479	(59,858)
財務成本							(13,414)	(20,742)
除稅前溢利／(虧損)							121,065	(80,600)

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(截至二零一一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：

	提供物業代理及							
	物業租賃及發展		顧問服務		證券投資		綜合總計	
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日	二零一二年 九月三十日	二零一二年 三月三十一日
千港元		千港元		千港元		千港元		
		(經重列)		(經重列)		(經重列)		
資產								
分類資產	4,971,160	4,590,400	40	40	79	79	4,971,279	4,590,519
未分類企業資產							175,030	161,499
綜合總資產							5,146,309	4,752,018
負債								
分類負債	2,631,254	2,175,347	34	34	—	—	2,631,288	2,175,381
未分類企業負債							500,765	659,966
綜合總負債							3,132,053	2,835,347

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(企業資產及分類為持作出售之資產除外)。
- 所有負債已分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據、遞延稅項負債及與分類為持作出售之資產直接相關之負債除外)。



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二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國。

截至二零一二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金額分析如下：

	非流動資產*	
	未經審核 於二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 於二零一二年 三月三十一日 千港元
中國	3,201,320	2,901,261
香港	1,601,803	1,602,014
	4,803,123	4,503,275

* 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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸利息開支		
— 須於五年內悉數清還	5,977	4,200
— 須於五年後悉數清還	31,046	23,243
可換股票據之推算利息	—	10,421
一名關連人士免息貸款之推算利息 (附註14(b)(i))	2,359	2,133
一名關連人士貸款之利息(附註14(b)(ii))	1,455	—
應付非控股股東款項之利息(附註14(c))	11,558	10,799
股東貸款之利息(附註14(d))	3,923	4,263
一名股東墊款之利息	—	25
	56,318	55,084
減：在建投資物業資本化之金額	(42,904)	(34,342)
	13,414	20,742



5. 稅項

未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有關支出／(抵免)包括：		
期間香港利得稅	—	—
遞延稅項		
— 投資物業之公平值變動	32,720	(17,623)
	32,720	(17,623)

由於本集團於截至二零一二年及二零一一年九月三十日止期間並無應課香港利得稅之重大溢利，故於本期間及過往期間並無計提香港利得稅撥備。

根據中國所得稅法則及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利以法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於期內出現虧損，故並無就期間中國所得稅作出撥備(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。



6. 期間溢利／(虧損)

未經審核
截至九月三十日止六個月

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期間溢利／(虧損)於扣除／(計入) 下列各項後入賬：		
董事薪酬	9,200	2,100
其他僱員成本	3,498	3,693
僱員成本總額	12,698	5,793
物業、廠房及設備之折舊	330	321
應收一名非控股股東款項產生之 推算利息收入(附註14(a))	(1,298)	(1,028)
銀行存款利息收入	(279)	(224)
經營租約之物業租金收入，扣除直接支出 約849,000港元(截至二零一一年九月 三十日止六個月：32,000港元)	(22,723)	(18,424)

7. 股息

董事會不建議派發截至二零一二年九月三十日止六個月之中期股息(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利／(虧損)		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之 本公司擁有人應佔期間溢利／(虧損)	34,596	(17,334)

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一二年 普通股數目	二零一一年 普通股數目
普通股加權平均數		
用於計算每股基本盈利／(虧損)之普通股 加權平均數	716,419,399	636,816,505
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 購股權	2,851,902	—
用於計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股 加權平均數	719,271,301	636,816,505

由於截至二零一一年九月三十日止六個月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影響，故並無呈列其每股攤薄虧損。



9. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約2,484,000港元(已扣除撥備)之貿易應收賬款。貿易應收賬款指應收租金。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 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
30日以內	2,129	2,216
31-60日	105	1
61-90日	173	7
超過90日	77	6
	2,484	2,230

本集團設有既定信貸政策以評核各交易對手之信貸素質。本集團亦密切注視收款情況，以將該等貿易應收賬款之相關信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金於相關協議完成時到期結算並由租戶預先繳納。



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

10. 銀行借貸 — 有抵押

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
銀行貸款	1,771,449	1,563,968
減：即期部分	(28,442)	(51,896)
非即期部分	1,743,007	1,512,072

銀行借貸須於下列期間償還：

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
應要求或一年內	28,442	51,896
一年後但兩年內	68,506	54,735
兩年後但五年內	448,233	412,649
五年以上	1,226,268	1,044,688
	1,771,449	1,563,968



11. 可換股票據

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
於期初之負債部分	—	177,292
推算利息	—	16,137
		193,429
股份兌換(附註a至c)	—	(75,174)
提早贖回	—	(107,441)
於到期時償還	—	(10,814)
於期末之負債部分	—	—
即期部分	—	—
非即期部分	—	—

- (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(「Uptodate」)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。期內並無進行兌換。每批可換股票據可按兌換價每股1.9港元兌換為9,400,000股本公司股份。倘並無進行兌換，則該等款項將於到期日連同相關利息一併償還。截至二零一零年三月三十一日止年度，約17,860,000港元之本金額於二零零九年八月一日到期時獲悉數償還。



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二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為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。兩批可換股票據負債部份之實際年利率分別為14.23%及15.13%。

於二零一一年十月七日，本金額為17,860,000港元其中7,600,000港元之部份可換股票據獲提前贖回；餘下本金額為10,260,000港元之尚未行使可換股票據於二零一二年二月一日到期時獲悉數償還。

- (b) 於二零零七年六月二十五日，本公司發行本金額為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。可換股票據按年利率1.68%計息，由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0.98港元(可於考慮具有攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。兌換價其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為0.937港元。可換股票據之全部款項可按兌換價每股0.937港元兌換為137,786,135股本公司股份。倘並無進行兌換，則餘下之尚未償還結餘將於到期日連同相關利息一併償還。

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儲備確認。負債部份之實際年利率為11.47%。

於二零一一年九月三十日，本金額為129,105,609港元其中之75,000,000港元之部份可換股票據獲行使，按兌換價兌換為80,042,689股已發行股份。

於二零一二年三月十九日，餘下本金額為54,105,609港元之尚未行使可換股票據於其到期前獲悉數償還。



- (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 (「Seedtime」) 之部份代價。可換股票據按年利率1.68%計息，由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(可於考慮具有攤薄影響之資本交易後予以調整)兌換為本公司股份。兌換價其後已就二零零七年十一月進行股份配售之攤薄影響調整為1.22港元。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。於二零一二年三月十九日，本金額為42,625,000港元之可換股票據於其到期前獲悉數償還。

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。負債部份之實際年利率為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：		
於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足股款：		
於二零一二年四月一日及 二零一二年九月三十日	716,419	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未來最低租約款項之承擔如下：

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
一年內	1,501	1,961
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	60	892
	1,561	2,853

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合約如下：

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
一年內	44,511	37,902
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	30,363	27,178
	74,874	65,080



14. 關連人士交易

除於中期財務報表其他部分所披露者外，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。有關款項已按報告期結束時之公平值列賬，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1,298,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：1,028,000港元)。

- (b) 關連人士之貸款指下列各項：

		未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
	附註		
北京栢宇興業房地產開發有限 公司(「栢宇興業」)	(i)	56,308	53,880
強金國際有限公司(「強金」)	(ii)	98,284	96,829
		154,592	150,709

- (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。有關款項已按報告期結束時之公平值列賬，公平值按於還款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2,359,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：2,133,000港元)。



簡明綜合財務報表附註
截至二零一二年九月三十日止六個月

- (ii) 控股股東吳毅先生於強金擁有控股權益。截至二零一二年九月三十日止期間，強金提供約96,730,000港元之貸款以供悉數償還及解除可換股票據。上述貸款按香港銀行同業拆息加年利率2.7%計息、無抵押及於未來十二個月毋須償還。本期間之貸款利息約為1,455,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)，已於全面收入表扣除。
- (c) 應付一名非控股股東款項包括下列各項：

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
Best Task Limited	600,284	555,343

有關款項包括本金額約272,700,000港元(二零一二年三月三十一日：239,317,000港元)之股東貸款，按固定年利率9%計息，而其應付利息約為98,870,000港元(二零一二年三月三十一日：87,312,000港元)。貸款及應付利息均為無抵押，並預期於未來十二個月毋須償還。本期間之貸款利息約為11,558,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：10,799,000港元)。餘下結餘約228,714,000港元(二零一二年三月三十一日：228,714,000港元)為無抵押、免息，且實質上為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。



(d) 股東貸款指下列各項：

	未經審核 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
吳鎮科先生	132,009	128,915
吳毅先生	22,263	22,849
吳力先生	9,891	9,576
陳桂駢先生	545	545
	164,708	161,885

股東貸款為無抵押、按固定年利率由3.28%至9%計息，且於未來十二個月毋須償還。本期間該等貸款之利息約為3,923,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：4,263,000港元)。

(e) 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貸款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」)，並根據上市規則構成本公司須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核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。於二零一二年九月三十日，HF貸款之未償付本金結餘約為600,000,000港元。



管理層討論及分析

董事會欣然呈報本集團截至二零一二年九月三十日止六個月（「中期期間」）之未經審核中期業績。

香港

於中期期間，本集團物業組合中之重心—香港駱克駁及渣甸中心取得穩定增長，足證本集團於物業管理方面眼光敏銳獨到。本集團於中期期間之營業額主要來自渣甸中心及駱克駁之收益，增長幅度約達28%至23,600,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：18,500,000港元）。於二零一二年九月三十日，組合之出租率約為100%（二零一一年九月三十日：98%）。銅鑼灣為香港及亞洲最蓬勃之零售及娛樂地區之一，憑藉其核心地段之策略性優勢，配合積極管理措施及於二零一二年初貫徹推行有效業務規劃原則，本集團座落於銅鑼灣之兩座標誌性銀座式大廈，在租戶組合及租金收入俱見佳績。於過去六個月，該兩座大廈之租戶熱切希望以其零售業務成功經驗，於該兩座大廈推出嶄新餐膳意念或保健美容服務。本集團按照於二零一二年初推行之50/50比例租賃原則精心挑選租戶，令發展更見興旺。因此，駱克駁及渣甸中心獲海外旅客及香港居民廣泛認同為美食及保健美容首選熱點。於中期期間，租賃表現出眾，悉數租出，租金增長率亦高達約50%或以上。

銅鑼灣之全新綜合辦公室及商業項目希慎廣場於近期開幕，對整個銅鑼灣造成積極漣漪效應，吸引更多新零售商拓展其業務，而本集團之銅鑼灣組合亦更添活力及多元化。渣甸坊及周邊購物區有近40%傳統零售商已重新裝修。啟超道及恩平道除設有金飾珠寶及奢侈品店舖外，亦有化妝品、服飾及家居飾品店，商品種類日益繁多，購物氛圍較諸過去更形生活化。環境轉變亦從營業時間延長可見一斑，週五或假日之最後營業時間



由以往晚上八至十時延長至午夜甚至深夜。購物氣氛熾熱，租戶組合提升，加上延長營業時間，均令渣甸坊零售商之銷售表現受惠。

中國

位於上海之合營項目（「合營項目」）如期順利發展。該項目不單由頂尖國際建築師設計，更由首屈一指之國際專業公司監督其項目管理，確保建築品質及設施能夠滿足及吸引世界各地最高級租戶之餘，同時落實嚴格成本控制。本集團現正就日後目標租戶市場推廣及租務進行更詳細檢討及研究，尤其於當前環境下，上海物業市場相關分類可能對中國及歐洲總體經濟狀況帶來之影響極為敏感。

展望

儘管市場開始注視旅客之消費行為，黃金零售購物區（如銅鑼灣）之零售業務增長依然欣欣向榮。零售物業分類在經濟發展步伐帶動下表現相當穩定，有別於住宅分類，毋須面對政府房屋或貨幣政策轉變之風險。鑑於均衡之租戶組合實力雄厚，產生之協同作用為本集團帶來非常穩健之利益，故管理層仍然看好現有組合之長遠發展趨勢。

財務回顧

本集團於中期期間之營業額增加28%至約23,600,000港元（截至二零一一年九月三十日止六個月：18,500,000港元），主要由於香港物業投資業務分部收益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平值收益約130,900,000港元。

其他經營開支增加85.5%至約21,700,000港元，主要是由於股份付款約6,800,000港元所致。



管理層討論及分析

財務成本減少35.3%至約13,400,000港元，主要是由於所有未獲行使可換股票據已於截至二零一二年三月三十一日止財政年度悉數解除，導致可換股票據之名義利息減少。

於中期期間之本公司擁有人應佔溢利約為34,600,000港元(截至二零一一年九月三十日止六個月：虧損17,300,000港元)。每股基本盈利約為4.83港仙，乃根據計及因轉換部分可換股票據而發行新股份後之加權平均數約716,000,000股股份計算(截至二零一一年九月三十日止六個月：每股虧損2.72港仙)。撇除投資物業公平值收益之影響，於中期期間本公司擁有人應佔虧損約為200,000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，本集團之銀行借貸約為1,771,449,000港元(二零一二年三月三十一日：1,563,968,000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61.0%(二零一二年三月三十一日：63.7%)。現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約為235,019,000港元(二零一二年三月三十一日：143,337,000港元)。銀行借貸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	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
美元	62.03	1.69	2.90	5.70	51.74
人民幣	869.42	—	38.86	297.28	533.28
港元	840	26.75	26.75	145.25	641.25
	1,771.45	28.44	68.51	448.23	1,226.27

於中期期間結束時，本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約為1,494,756,000港元（二零一二年三月三十一日（經重列）：1,451,521,000港元）。按於二零一二年九月三十日之已發行普通股總數716,419,399股（二零一二年三月三十一日：716,419,399股）計算，每股未經審核資產淨值約為2.0港元（二零一二年三月三十一日（經重列）：2.0港元）。

資產抵押

於中期期間結算日，本集團已抵押以下各項：

- 於香港之投資物業及分類為持作出售之資產（公平值合共約1,681,000,000港元），作為數家銀行授予其附屬公司之一般銀行信貸之擔保；
- 於中國之在建投資物業（公平值約為2,874,000,000港元），作為一家位於中國之銀行授予其非全資附屬公司之一般銀行信貸（以約人民幣710,000,000元為限）之擔保，以滿足其於當地之營運資金及資本開支需要；
- 已抵押存款約15,000,000港元，作為銀行信貸之擔保；及



管理層討論及分析

d. 數家附屬公司之全部已發行股份，作為其各自一般銀行信貸之擔保。

股息

董事會不建議派發本期間之中期股息(截至二零一一年九月三十日止六個月：無)。

或然負債

於中期期間結算日，本集團已就擔保其若干附屬公司獲授之銀行信貸合共約1,085,000,000港元(二零一二年三月三十一日：803,500,000港元)作出若干企業擔保。

承擔

於中期期間結束時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 二零一二年 九月三十日 千港元	經審核 二零一二年 三月三十一日 千港元
在建投資物業之建築成本 已訂約	138,905	236,415

僱員及薪酬政策

於中期期間結束時，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

於二零一二年十一月十四日，High Fly Investments Limited（一家間接非全資附屬公司）訂立買賣協議，內容有關（其中包括）出售其於高泰國際有限公司（「高泰」）之全部權益。高泰之主要資產為位於上海之物業發展項目。本公司將於適當時候公佈有關交易之進一步詳情。



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採納。購股權計劃之主要目的為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)及購股權計劃條款訂明之其他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71,641,939股股份，相當於本公司在二零一二年八月二十四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其所有未行使購股權獲行使而可予發行之股份數目上限，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較長或較短期間內接納。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，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 二零二零年三月二十九日	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 二零二零年四月十七日	0.66	3,280,000	0.45%
	二零一二年四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二零年四月十一日	0.55	14,000,000	1.95%
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%
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	0.07%
	二零一一年四月十八日	二零一六年四月十八日至 二零二零年四月十七日	0.66	3,500,000	0.49%
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	0.09%
	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 二零二零年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一二年四月十二日	二零一二年四月十二日至 二零二零年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%
				86,490,000	12.07%

* 包括首尾兩日



上市規則規定之額外資料

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

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條須置存之登記冊內之權益或淡倉；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10之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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	所持已發行 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」），一間於英屬處女群島註冊成立之公司，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所持之所有股份之權益。

附註2：Jumbo Step International Limited（「Jumbo Step」），一間於英屬處女群島註冊成立之公司，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），先前提報於172,724,659股股份之全部權益已轉讓給強金國際有限公司（「強金」，乃一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。於二零一一年九月三十日，強金行使部分第一批可換股票據（129,105,609.21港元中之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強金100%之投票權。其後，本金額分別為54,105,609.21港元及42,625,000港元之第一批可換股票據及第二批可換股票據均已於二零一二年三月十九日悉數償還。



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，董事於根據於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 已發行 股本權益	
				尚未行使 購股權數目	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二零一二年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一二年四月十二日	二零一二年四月十二日至二零一二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%
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二零一二年三月二十九日	0.56	6,300,000	0.88%
	二零一二年四月十二日	二零一二年四月十二日至二零一二年四月十一日	0.55	7,000,000	0.98%
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二零一二年四月十七日	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%
				59,250,000	8.27%

(ii) 可換股票據

董事姓名	身份及權益性質	佔本公司 已發行股本 概約百分比	
		所持已發行 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	—	—
		(附註3)	



(II) 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

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	所持已發行 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	20	20%
吳先生	Jumbo Step(附註2)	個人實益擁有人	1	100%
吳毅先生	強金(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	佔本公司	
		所持已發行 股份數目	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4)	57,874,587	8.07%
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	個人及一間受控公司之權益 (附註3及4)	109,243,916	15.25%
強金	實益擁有人(附註3)	80,042,689	11.17%
Well Garden Limited	一間受控公司之權益	58,322,141	8.14%
鍾待昭先生	實益擁有人(附註5)	87,656,441	12.24%
Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)	受控公司之權益(附註5)	87,656,441	12.24%
陳桂駢先生	個人(附註6)	39,471,250	5.51%

附註4：請參閱第38及41頁有關於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉一節。

附註5：Premium Assets（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）透過其六間全資附屬公司間接擁有本公司87,656,441股股份，其中包括由Well Garden Limited持有之58,322,141股本公司股份，佔本公司已發行股本8.14%，餘下29,334,300股本公司股份則由其五間全資附屬公司分別持有，每間附屬公司所持本公司已發行股本均未超過5%。鍾待昭先生（「鍾先生」）有權透過其受控公司間接行使或控制行使Premium Assets 62.19%（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。

附註6：陳桂駢先生個人擁有19,871,250股本公司股份，亦為持有19,600,000份購股權之合資格人士。



除上文所披露者外，於中期結算日，概無任何人士知會本公司其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條置存之登記冊內之權益或淡倉。

企業管治

遵守企業管治常規守則

於本中期間內，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的標準守則(「標準守則」)作為有關本公司董事(「董事」)進行證券交易之行為守則。經本公司作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於整段中期間一直全面遵守標準守則所載之規定準則。

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期內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。



上市規則規定之額外資料

有關董事資料之變動

除下文所披露者外，自本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報刊發以來，有關董事之資料並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之變動。

董事姓名

變動詳情

李傑之先生

李傑之先生獲委任為第一信用控股有限公司(「第一信用」)之獨立非執行董事，於二零一零年十一月十八日生效。第一信用其後於二零一一年十二月十三日在聯交所創業板上市，股份代號為8215。

承董事會命
鎮科集團控股有限公司
行政總裁
吳毅

香港，二零一二年十一月三十日

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