

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一三年九月三十日止六個月 未經審核中期業績公佈

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」)截至二零一三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：

#### 簡明綜合全面收入表

截至二零一三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	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	26,187	23,572
其他收入及收益		3,119	1,769
投資物業公平值淨(虧損)/收益		(28,425)	130,875
其他經營開支		(24,801)	(21,737)
經營(虧損)/溢利		(23,920)	134,479
財務成本	4	(18,516)	(13,414)
除稅前(虧損)/溢利		(42,436)	121,065
稅項	5	5,994	(32,720)
期間(虧損)/溢利	6	(36,442)	88,345

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
附註	千港元	千港元
其他全面收入		
換算海外業務之匯兌差額	8,765	833
確認衍生金融工具之對沖儲備	2,968	1,571
	<u>11,733</u>	<u>2,404</u>
期間其他全面收入，扣除稅項		
	<u>11,733</u>	<u>2,404</u>
期間全面(虧損)／收入總額	<u>(24,709)</u>	<u>90,749</u>
應佔期間(虧損)／溢利：		
— 本公司擁有人	(16,686)	34,596
— 非控股權益	(19,756)	53,749
	<u>(36,442)</u>	<u>88,345</u>
應佔全面(虧損)／收入總額：		
— 本公司擁有人	(11,088)	36,399
— 非控股權益	(13,621)	54,350
	<u>(24,709)</u>	<u>90,749</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利	8	
— 基本(港仙)	(2.33)	4.83
— 攤薄(港仙)	(2.33)	4.81

簡明綜合財務狀況表  
於二零一三年九月三十日

	附註	未經審核 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 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		434	604
投資物業		1,904,000	1,904,000
可供出售財務資產		3	3
應收非控股股東款項		34,792	32,775
遞延稅項資產		1,865	2,881
		<u>1,941,094</u>	<u>1,940,263</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	9	61,540	61,526
可供出售財務資產		74	74
可收回稅項		137	229
已抵押銀行存款		15,000	15,000
現金及銀行結餘		484,936	379,202
		<u>561,687</u>	<u>456,031</u>
分類為持作出售之資產		<u>3,919,568</u>	<u>3,838,589</u>
		<u>4,481,255</u>	<u>4,294,620</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用，即期部分		446,351	419,530
銀行借貸，即期部分(有抵押)		107,343	109,036
衍生金融工具，即期部分		—	1,579
應付一名非控股股東款項		—	287,434
		<u>553,694</u>	<u>817,579</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>2,046,813</u>	<u>1,973,786</u>
		<u>2,600,507</u>	<u>2,791,365</u>

	未經審核 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元
流動資產淨值	<u>1,880,748</u>	<u>1,503,255</u>
總資產減流動負債	<u>3,821,842</u>	<u>3,443,518</u>
非流動負債		
其他應付賬款及已收租務按金，非即期部分	9,304	7,925
銀行借貸，非即期部分(有抵押)	986,499	799,874
衍生金融工具，非即期部分	6,363	8,337
關連人士貸款	53,680	99,708
股東貸款	—	33,521
遞延稅項負債	9,697	9,135
	<u>1,065,543</u>	<u>958,500</u>
資產淨值	<u>2,756,299</u>	<u>2,485,018</u>
股本及儲備		
股本	71,642	71,642
儲備	1,775,138	1,777,705
本公司擁有人應佔權益總額	1,846,780	1,849,347
非控股權益	909,519	635,671
權益總額	<u>2,756,299</u>	<u>2,485,018</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一三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二零一三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過往成本基準編製，惟以公平值計量之投資物業及若干金融工具則除外。

中期財務報表所使用之會計政策與編製本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本公司已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並於本公司自二零一三年四月一日開始之財政期間生效之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年
香港財務報告準則第1號之修訂本	首次採納香港財務報告準則 — 政府貸款
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 — 抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益 ：過渡指引
香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收入項目
香港會計準則第19號(於二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
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

採納上述新訂香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或過往會計期間之已編製及已呈列之業績及財務狀況構成重大影響。據此，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則：

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9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號之修訂本	非財務資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本「投資實體」

「投資實體」修訂本適用於符合資格作為投資實體之特定業務類別。「投資實體」一詞所指實體是指其業務宗旨是純粹為獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼得。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可以包括私募股權機構、創業投資機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，報告實體須將其控制之所有被投資公司(即全部附屬公司)綜合入賬。財務報表之編製者及使用者均指出，將投資實體之附屬公司綜合入賬並無得出對投資者有用之資料。相反，按公平值報告所有投資(包括於附屬公司之投資)提供最有用且相關之資料。

有見及此，有關修訂對香港財務報告準則第10號之綜合入賬規定提供了例外情況，並規定投資實體按公平值在損益計量特定附屬公司，而並非將該等附屬公司綜合入賬。有關修訂亦載列適用於投資實體之披露規定。

有關修訂由二零一四年一月一日起生效並可允許提前採納，以供投資實體在首次採用香港財務報告準則第10號之其餘規定時可同時應用有關修訂。

### 香港會計準則第36號之修訂本「資產減值：非財務資產之可收回金額披露」

香港會計準則第36號之修訂本旨在撤銷因頒佈香港財務報告準則第13號而對香港會計準則第36號之修訂本作出後續修訂而可能引入之若干非建議披露規定。此外，該等修訂規定，當減值資產之可收回金額乃按公平值減出售成本計算時，須披露有關公平值計量之其他資料。香港會計準則第36號之修訂本於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效並可允許提早應用。然而，實體不可於並無應用香港財務報告準則第13號之期間(包括可比較期間)應用該等修訂。

### 香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具更替及對沖會計法之延續」

由於法例或規例導致之情況下，適用範圍較窄之有關修訂本於衍生工具(已指定為對沖工具)被更替以與中央對手方進行結算之情況下將容許繼續使用對沖會計法，惟前提是須符合特定條件(就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方)。

有關修訂將於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效，可追溯應用並可允許提前採納。

本集團現正評估於首次應用上述新訂香港財務報告準則時之潛在影響，惟現時並未能說明上述新訂香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 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							
	提供物業代理及				綜合總計			
	物業租賃及發展		顧問服務		證券投資			
二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	
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	26,187	23,572	—	—	—	—	26,187	23,572
營業額	26,187	23,572	—	—	—	—	26,187	23,572
業績								
分類溢利	16,297	16,448	—	—	—	—	16,297	16,448
投資物業公平值淨(虧損)/收益							(28,425)	130,875
未分類企業收入							1,953	30
未分類企業開支							(13,745)	(12,874)
經營(虧損)/溢利							(23,920)	134,479
財務成本							(18,516)	(13,414)
除稅前(虧損)/溢利							(42,436)	121,065

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(二零一二年：無)。

## (b) 分類資產及負債

本集團按可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 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元
<b>資產</b>								
分類資產	2,197,635	2,343,648	39	39	75	77	2,197,749	2,343,764
未分類企業資產							4,224,600	3,891,119
綜合總資產							<u>6,422,349</u>	<u>6,234,883</u>
<b>負債</b>								
分類負債	1,565,458	1,654,522	34	34	—	—	1,565,492	1,654,556
未分類企業負債							2,100,558	2,095,309
綜合總負債							<u>3,666,050</u>	<u>3,749,865</u>

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、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)。

## (c) 地區分類

本集團之業務位於香港及中國。

截至二零一三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 於二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 於二零一三年 三月三十一日 千港元
中國	34,792	32,775
香港	1,904,434	1,904,604
	<u>1,939,226</u>	<u>1,937,379</u>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產及可供出售財務資產。



#### 4. 財務成本

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
銀行借貸利息開支		
— 須於五年內悉數清還	6,444	5,977
— 須於五年後悉數清還	36,829	31,046
一名關連人士免息貸款之推算利息	2,663	2,359
一間關連公司貸款之利息	973	1,455
應付非控股股東款項之利息	—	11,558
股東貸款之利息	262	3,923
	<hr/>	<hr/>
	47,171	56,318
減：將出售在建投資物業資本化之金額	(28,655)	(42,904)
	<hr/>	<hr/>
	18,516	13,414
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 5. 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
有關支出／(抵免)包括：		
利得稅 — 香港		
— 期間撥備	151	—
— 過往年度超額撥備	(30)	—
	<hr/>	<hr/>
	121	—
遞延稅項		
— 投資物業之公平值變動	(7,106)	32,720
— 其他	991	—
	<hr/>	<hr/>
	(6,115)	32,720
	<hr/>	<hr/>
	(5,994)	32,720
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅按截至二零一三年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利以稅率16.5%撥備。

由於本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月並無應繳納香港利得稅之重大應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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截至二零一三年九月三十日止六個月產生虧損，故並無就期內中國企業所得稅作出撥備(二零一二年：無)。

## 6. 期間(虧損)／溢利

未經審核  
截至九月三十日止六個月  
二零一三年      二零一二年  
千港元      千港元

期間(虧損)／溢利於扣除／(計入)下列各項後入賬：

董事薪酬	8,470	9,200
其他僱員成本	8,179	3,498
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	<b>16,649</b>	<b>12,698</b>
	<hr/>	<hr/>
物業、廠房及設備之折舊	225	330
應收一名非控股股東款項產生之推算利息收入	(1,438)	(1,298)
銀行存款利息收入	(1,705)	(279)
經營租約之物業租金收入，扣除直接支出約1,111,000港元 (二零一二年：849,000港元)	(25,076)	(22,723)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。

## 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  
二零一三年      二零一二年  
千港元      千港元

### (虧損)／盈利

用於計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利之本公司擁有人  
應佔期間(虧損)／溢利

<b>(16,686)</b>	<b>34,596</b>
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

未經審核  
截至九月三十日止六個月  
二零一三年      二零一二年  
普通股數目      普通股數目

普通股加權平均數

用於計算每股基本(虧損)／盈利之普通股加權平均數	716,419,399	716,419,399
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	31,989,137	2,851,902
	<b>748,408,536</b>	<b>719,271,301</b>
用於計算每股攤薄(虧損)／盈利之普通股加權平均數	<b>748,408,536</b>	<b>719,271,301</b>

截至二零一三年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，概因於報告期末尚未行使之購股權對每股攤薄虧損產生反攤薄效應。

## 9. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約1,924,000港元(已扣除撥備)(二零一三年三月三十一日：1,656,000港元)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 二零一三年 九月三十日 千港元	經審核 二零一三年 三月三十一日 千港元
30日以內	1,153	1,598
31-60日	540	8
61-90日	198	36
超過90日	33	14
	<b>1,924</b>	<b>1,656</b>
	<b>1,924</b>	<b>1,656</b>

本集團設有既定及有限制之信貸政策以評核各交易對手或租戶之信貸素質。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。應收租金由租戶預先繳納。

## 管理層討論及分析

董事會欣然呈報本集團截至二零一三年九月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績。

### 概覽

於二零一三年上半年內，全球金融市場受多項利好因素推動而出現改善跡象，該等因素包括歐元區信貸危機緩和、中國國內生產總值增長錄得7.6%、美國就業及房地產市場復蘇，以及持續實行貨幣寬鬆政策(包括主要央行利率持續低企)。受惠於中國經濟改善並在旅遊業消費上升以及本地就業及收入水平持續穩定之推動下，香港經濟一直維持穩健。

### 核心業務回顧 — 於香港之投資物業

本集團位於銅鑼灣黃金地段之卓越優質投資物業吸納了大量消費者及業務蓬勃發展之行業。該物業組合包含廣泛而多元化之租戶組合，業務種類(包括娛樂及餐飲行業)多不勝數。受惠於租用率持續高企，該等核心資產可為本集團帶來穩定之經常性租金收入。於中期期間內，來自新簽訂租約及續約之承諾平均租金價格較現有租約錄得28%增長。投資物業組合所產生之整體租金收入錄得穩定增長。於中期期間，來自投資物業租賃之未經審核營業額約為26,187,000港元(二零一二年：23,572,000港元)，按年增長11%。該增長主要是由於本集團能夠獲得較高之租金價格與市場增長同步上揚，皆因市場對核心購物區一線街道之需求擴展至鄰近二線街道。眾多本地零售商因而於近期租金持續上升浪潮下被迫遷出核心地段或將店舖遷往更高樓層。

### 重大出售之中國物業發展項目30%權益

鑑於中國物業市場之不確定情況，市場因持續實施新推出且更為嚴格之物業交易限制而受到不利影響，董事會已決定將其位於上海市靜安區愚園路68號(「西址」)之以合營為基礎物業發展項目(「合營項目」)30%股本權益之策略由「興建並持有」改為「興建以銷售」。此舉將讓本集團停止再向中國市場投放資源。轉變策略亦將可釋放合營項目之潛在增值，為本集團提供投資回報，並保留更多財務資源，從而在香港開拓更多商機。

於二零一二年十一月十四日，High Fly Investments Limited(「High Fly」)，即本集團之非全資附屬公司及Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(統稱「該等賣方」)與Double Favour Limited(「Double Favour」)訂立一份買賣協議(「買賣協議」)。根據該協議，該等賣方將以總代價約人民幣2,970,000,000元(扣除於完成前尚未償還之建造貸款負債(可予以完成後調整))(「出售代價」)轉讓其持有高泰國際有限公司(「高泰」)全部已發行股份之所有股本權益以及彼等各自之股東貸款予Double Favour，藉此以出售彼等於合營項目之全部股本權益(「非常重大出售」)。該項非常重大出售已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)獲本公司之獨立股東以投票表決方式批准。該項非常重大出售之詳情已透過日期為二零一二年十二月十二日之公佈以及日期為二零一三年一月八日之通函披露。

為達成買賣協議之完成所規定之條件，務須注意於獲取合營項目房地產權證之過程中，發出該權證可能需支付額外土地出讓金及相關稅項（「額外土地出讓金及稅項」）。於二零一三年八月八日，Double Favour與該等賣方通過訂立備忘錄契據（「該契據」），同意Double Favour將負責及承擔最多為人民幣13,000,000元（「買方部分」）之額外土地出讓金及稅項之最多20%，而該等賣方（即彼等間按比例由High Fly付55%及由Premium Assets付45%）將負責及承擔最多為人民幣52,000,000元（「賣方部分」）之額外土地出讓金及稅項之最多80%。根據該契據，Double Favour初期支付人民幣10,244,000元予合營項目，並支付人民幣40,976,000元予該等賣方（視為並構成總訂金之整體部分，視作其為買賣協議第二筆訂金之一部分），以供該等賣方進一步墊付予高泰，為額外土地出讓金及稅項之初始部分提供資金。該契據之詳情已透過日期為二零一三年八月八日之公佈披露。其後，根據買賣協議所規定之全部先決條件已達成及出售完成已於二零一三年十月四日發生。於出售完成前，Double Favour已行使遞延付款選擇權。於二零一三年十一月二十五日，經考慮完成後調整後，本集團收到總額約831,000,000港元（包括於截至二零一三年三月三十一日止上一個財政年度已收取之訂金約223,000,000港元），作為其於合營項目30%權益之應佔出售代價。

誠如較早前於日期為二零一三年一月八日之通函以及截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報所披露，本集團與Double Favour訂立日期為二零一二年十一月二十六日之股東協議（「股東協議」），據此，Uptodate Management Limited（「Uptodate」，為本公司之全資附屬公司）已認購Double Favour已發行股份之4%股本權益（Double Favour透過其多間附屬公司持有位於西址及中國上海市靜安區15號（「東址」）之物業發展項目）。此外，Uptodate須有條件承擔限於不多於約人民幣158,000,000元之融資責任（「財務責任」），而上述Double Favour已發行股份之4%股本權益受Uptodate授予Effective Global Limited（「EGL」）之認購股權（「Uptodate DF認購股權」）所規限。於二零一三年十一月十四日，EGL向Uptodate送達通知，以供行使Uptodate DF認購股權及指定Topnotch作為買方，而買方須從Uptodate收購由Uptodate持有之所有DF股份。Uptodate、Topnotch及Double Favour已就此訂立日期為二零一三年十一月十四日之買賣協議（「4%買賣協議」）。當於二零一三年十一月二十八日（交易時段後）完成4%買賣協議後，本集團將不再持有西址及東址之任何權益，而股東協議下之財務責任須將全面解除。

## 前景

對於二零一三年下半年，由於市場持續增長，加上低利率環境以及零售業穩健發展，本集團對香港零售物業市場維持樂觀，因此預期零售物業之價值及租金穩步上揚。尤其是，銅鑼灣核心購物區之零售物業先天具備黃金地段供應緊缺之優勢，加上受惠於「希慎廣場效應」，該等物業之表現將會優於大市。鑑於銅鑼灣之重要性，管理層將致力於該區以及香港及海外之其他黃金

地段物色優質投資商機，並運用其專長於創造銀座式垂直零售物業及仿效渣甸中心及駱克馭之成功模式。如此一來，本集團將能夠為股東提供持續回報，並具體實現進一步增長。

## 致謝

董事會謹此感謝退任董事李均怡先生於其擔任執行董事期間所作貢獻，並熱烈歡迎陳國雄先生加入本公司出任執行董事一職。

## 財務回顧

本集團錄得截至二零一三年九月三十日止六個月之未經審核綜合營業額增加11%至約26,187,000港元(二零一二年：23,572,000港元)。營業額增加主要由於其投資物業租金持續上升所致。

投資物業公平值淨虧損主要是由於位於西址之已竣工將出售投資物業之公平值所致。

經將直接與在建中將出售投資物業(分類為持作出售資產類別)有關之借貸成本約28,655,000港元(二零一二年：42,904,000港元)資本化後，於綜合全面收入表扣除之財務成本為約18,516,000港元(二零一二年：13,414,000港元)。財務成本增加主要由於銀行借貸增加所致。

本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約16,686,000港元(二零一二年：溢利34,596,000港元)。倘不包括約6,396,000港元之本公司應佔投資物業公平值之未變現虧損(扣除遞延稅項)，則本公司擁有人應佔年度虧損約為10,290,000港元(二零一二年：179,000港元)。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零一三年九月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。

## 流動資金及財務資源

於二零一三年九月三十日，本集團繼續維持穩健之財務狀況，盈餘現金充裕約484,936,000港元(不包括已抵押銀行存款)(二零一三年三月三十一日：379,202,000港元)，並錄得流動比率為1.7。董事會認為，本集團擁有充裕之可動用財務資源應付其營運資金需求及把握業務擴張機遇。於二零一三年九月三十日，本集團之銀行借貸總額約1,093,842,000港元(二零一三年三月三十一日：908,910,000港元)。銀行借貸增加主要由於動用新造銀行借貸以再融資股東貸款及一名關連人士貸款所致。於二零一三年九月三十日，本集團之資產負債比率(以總負債除總資產列示)為57%(二零一三年三月三十一日：60.1%)。

儘管本集團之所有銀行借貸按現行市場之浮動利率計息，本集團已落實與一家銀行訂立名義總額120,000,000港元(二零一二年：240,000,000港元)之固定利率掉期安排，以減低市場利率呈現上升趨勢之風險。



本集團於二零一三年九月三十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	80.59	80.59	—	—	—
港元	1,013.25	26.75	26.75	351.25	608.50
	<u>1,093.84</u>	<u>107.34</u>	<u>26.75</u>	<u>351.25</u>	<u>608.50</u>

於二零一三年九月三十日，本公司擁有人應佔未經審核資產淨值約為1,846,780,000港元(二零一三年三月三十一日：1,849,347,000港元)。按於二零一三年九月三十日之已發行普通股總數716,419,399股(二零一三年三月三十一日：716,419,399股)計算，每股未經審核資產淨值約為2.58港元(二零一三年三月三十一日：2.58港元)。

### 資產抵押

於二零一三年九月三十日，本集團已抵押以下資產：

- 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1,994,000,000港元)，作為數家銀行授予其全資附屬公司之銀行借貸之擔保；
- 於中國屬分類為持作出售資產之將出售投資物業(公平值約為3,756,000,000港元)，作為一家位於中國之銀行授予其出售非全資附屬公司之建造貸款(以約人民幣710,000,000元為限)之擔保；
- 已抵押存款約15,000,000港元，作為利率掉期合約之擔保；及
- 數家全資附屬公司之全部已發行股份，作為彼等各自銀行借貸之擔保。

### 或然負債

於二零一三年九月三十日，本集團已就擔保其數間全資附屬公司獲授之銀行借貸合共約1,266,000,000港元(二零一三年三月三十一日：1,070,000,000港元)向若干銀行作出若干企業擔保。

### 承擔

於二零一三年九月三十日，本集團並無資本承擔。

### 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22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。於二零一三年九月三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司股東批准於二零一三年九月三日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)於股東週年大會當日失效後採納

新購股權計劃（「新購股權計劃」）。儘管舊購股權計劃已屆滿，舊購股權計劃之條文在所有方面對99,440,000股股份之尚未行使購股權仍具十足效力，該等購股權將根據舊購股權計劃而仍然可予行使。自採納新購股權計劃以來概無根據該計劃授出任何購股權。

## 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

於二零一三年十月四日，High Fly已完成出售於高泰及其附屬公司（「高泰集團」）之55%股本權益，因此高泰集團已不再為本集團之非全資附屬公司。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

本公司於中期期間內已應用上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之原則，並已遵守企業管治守則及所有其他相關法律法規，惟下列偏離情況除外：

- i. 根據企業管治守則第A.2.1條，主席及行政總裁之職務應該分開，不應由同一人士擔任。於委任吳毅先生為本公司主席（自二零一三年三月二十八日起生效）後，彼已辭任本公司副主席及行政總裁（「行政總裁」），但將仍任執行董事以及本公司及其附屬公司之所有其他職務。於物色適當人選以供委任為行政總裁之前，行政總裁之職責及責任將由董事會其他執行成員之間分擔。本公司現正物色適當人選以委任為行政總裁，並將於該委任時另行公佈。
- ii. 根據企業管治守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。一名非執行董事因有其他早已預約之事務而未能出席本公司於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會。

### 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。

## 登載中期業績及中期報告

中期業績公佈登載於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk))。二零一三／二零一四年中期報告將於適當時間寄發予股東，並將在上述網站登載。

承董事會命  
鎮科集團控股有限公司  
主席  
吳毅

香港，二零一三年十一月二十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳毅先生及陳國雄先生，非執行董事吳鎮科先生及麥華池先生以及獨立非執行董事李傑之先生、陳錦文先生及朱德森先生。

\* 僅供識別