

Gin-za-i-za-tion

[noun] UK  gēn-zǎ .aɪ'zɛr.jən

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.





公司資料

董事會

執行董事

吳毅先生(主席)
陳國雄先生

非執行董事

吳鎮科先生
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*
麥華池先生
陳錦文先生

提名委員會

陳錦文先生*
麥華池先生
朱德森先生

薪酬委員會

李傑之先生*
麥華池先生
朱德森先生

* 委員會主席

授權代表

陳國雄先生
李沛霖先生

公司秘書

李沛霖先生

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

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

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay 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183號
合和中心
22樓

公司網址

www.henrygroup.hk

投資及傳媒關係

縱橫財經公關顧問有限公司

股份代號

859



管理層討論及分析

業務回顧

於上半年，不明朗的環球金融市場為我們帶來很多新挑戰，但同時亦帶來大量機會。環球金融市場方面，影響最深遠的要算是六月底英國脫歐公投的震驚結果，不但令市場波動加劇，還為本來已經欠佳的全球經濟前景蒙上陰影。

在香港，經濟於中期期間重拾動力。於第二季，實質本地生產總值(GDP)較去年溫和增長1.7%，較上一季上升0.8%。本地需求在接近全民就業的情況支持下持續向好，經季節性調整的失業率為3.4% (政府統計處數字)。礙於港元與處於強勢的美元掛鈎遏抑中國內地入境旅客數字及零售市道，零售市場仍然疲弱，尤其是珠寶鐘錶更錄得雙位數字的跌幅。雖然環球及本地的經濟景氣度普遍疲軟，但本地物業市場未受影響。核心地區的豪宅物業及寫字樓於回顧期間的成交量及價格表現突出。豪宅物業銷售主要受毋懼樓價不斷上升的內地買家推動而增長強勁。例如在住宅市場方面，山頂歌賦山道15號以破紀錄的21億港元售出，以實用面積計算達每呎228,000港元，乃全球之冠。於回顧期間，香港物業市場另一個令人鼓舞的消息是寫字樓投資及租賃市場亦見暢旺，價格亦再創新高。此現象很大程度上由於中國內地企業希望在香港供應緊絀的黃金地段設立辦事處所致。這足以證明即使環球金融環境動盪，香港仍然是最理想的投資地點之一。

於回顧期間，本集團投資物業組合的表現維持穩定。其總收益由二零一五年同期約24,900,000港元增加49.5%至約37,200,000港元。期內，由於物業位處銅鑼灣黃金地段，本集團的投資物業整體佔用率超過93%。本集團的核心投資物業包括兩幢銀座式大廈 — 位於**渣甸街50號**的**渣甸中心**；及位於**駱克道487至489號**的**駱克駢**；以及位於**渣甸街38號地下的地舖**及位於**渣甸街38-40號1樓**。該增長是由兩項收購事項(交易已獲本公司獨立股東批准並於本公司截至二零一六年三月三十一日止年度的年報內披露)(「收購事項」)中取得的四項不同物業所提供的新收入來源所帶動。新增物業位於**南灣貝沙灣南灣12號洋房**的一幢住宅洋房；位於**堅道119、121及125號地下的1號**

地舖；及位於銅鑼灣**渣甸街41、57號地下的兩個地舖**。這些物業不僅豐富了本集團的租賃物業組合及市場覆蓋，還提升了其抗逆能力及拓闊其長遠入息來源，以抗衡市場波動。於回顧期間，該等物業貢獻期內租金收入合共約4,000,000港元，佔本集團總收益的10.8%，令其營業額錄得顯著的雙位數增長。此外，管理團隊微調本集團銀座式大廈的租戶組合，因應市場及營商環境變化使其租戶組合策略性地更均衡及多元化，同時促進我們的投資物業組合增長。我們的租戶組合現涵蓋與別不同的垂直服務型零售商，包括優質水療及美容服務、高級餐飲食肆等，以回應顧客日益追求獨特個人護理服務及健康飲食體驗的訴求。





管理層討論及分析

本集團的投資物業組合

(未經審核)

| 物業及位置 | 租金收入 | | 物業估值 |
|---------------------|-------------|--------|-----------|
| | 截至九月三十日止六個月 | | 九月三十日 |
| | 二零一六年 | 二零一五年 | 二零一六年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 位於渣甸街50號的渣甸中心 | 14,319 | 12,434 | 1,280,000 |
| 位於駱克道487至489號的駱克駁 | 17,588 | 10,026 | 1,100,000 |
| 渣甸街38號地下 | 1,080 | 1,080 | 102,000 |
| 渣甸街38-40號1樓 | 210 | — | 12,800 |
| 渣甸街57號地下 | 1,512 | — | 143,000 |
| 渣甸街41號地下 | 1,260 | — | 139,000 |
| 貝沙灣南灣12號洋房 | 1,122 | 814 | 202,000 |
| 堅道119、121及125號地下1號舖 | 130 | 537 | 56,000 |
| 合計(未經審核) | 37,221 | 24,891 | 3,034,800 |



管理層討論及分析



至於位於**渣甸街50號**的**渣甸中心**是一座24層銀座式大廈，是本集團首個物業採納銀座化(乃我們創造之詞彙 — 銀座化業務模型讓零售業務於大廈地面樓層之上經營，提供在城市的中央商務區開業的實質空間)業務模型，本集團已持有該物業接近十年，成績有目共睹。其座落銅鑼灣心臟地帶，且與香港旅遊發展局推薦的城中傳統遊客必到地點渣甸坊僅數步之遙。因此，**渣甸中心**於本期間的佔用率一直高企。隨著部分地舖可出租面積的建構性臨街建築工程及大堂翻新工程於九月中完成，目前的**渣甸中心**對顧客而言更具吸引力，並更能應付高峰時段的人流，這將為本集團帶來更高的租金收入貢獻。**渣甸中心**亦已以「50 Jardine」品牌重新推出，配合消費趨勢變動，憑藉本集團於毗鄰**渣甸中心**的渣甸街38、41及57號亦有多個臨街店舖，得以與**渣甸中心**一起發揮協同效應，有助提升本集團的投資回報。

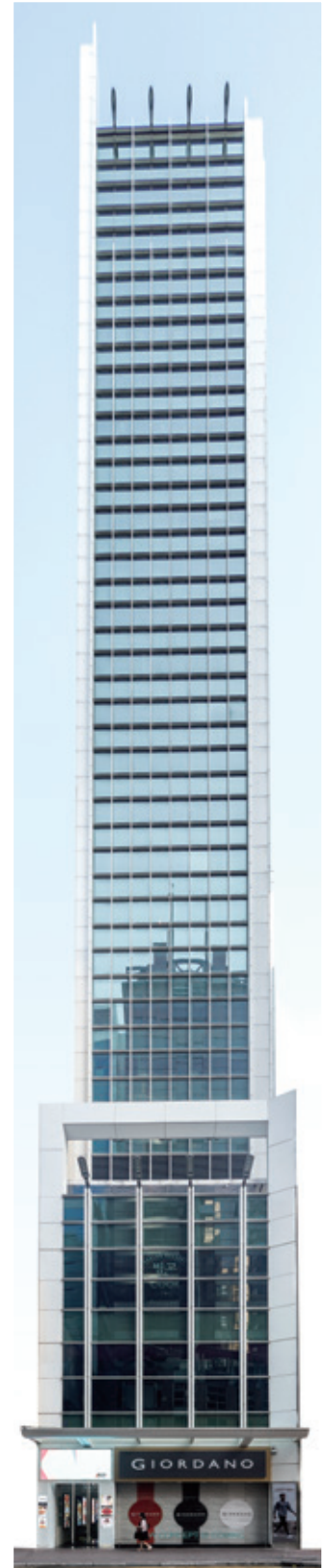


管理層討論及分析

至於位於**駱克道487-489號**的**駱克駅**是本集團另一座26層高的銀座式大廈，其特別之處為具有複式樓層的設計，為零售租戶提供打造真正個人化業務空間並凸顯其獨特業務風格和品牌個性的機會。期內，**駱克駅**於地面平台引入多個著名時裝品牌(例如佐丹奴及百麗國際)以迎合不斷變遷的顧客喜好及吸引中檔至實惠零售貨品市場的新零售商。



展望未來，鑒於英國脫歐的影響仍未完全展現、美國加息時間及步伐未明、歐元區的持續下行風險、日本經濟應會持續疲弱，以及人民幣在中國經濟顯著放緩下貶值，預期環球經濟的不明朗因素將仍然持續。另外，各國央行的貨幣政策持續分歧勢將令市場更加波動。香港為開放式的經濟體系，本地業務受上述以及外圍因素影響乃在所難免。雖然市場環境令人有些擔憂，但香港在以下幾方面仍能維持其競爭優勢：(i)於二零一六年上半年，按透過首次公開招股集資的金額計算，香港仍為全球主要證券交易所之冠；(ii)由去年第二位上升一級，再度成為國際管理發展學院(IMD)的全球最具競爭力經濟體；(iii)仍為領先的離岸人民幣交易中心；及(iv)銅鑼灣為香港黃金購物地區，於二零一六年，儘管零售蕭條，依然為亞太地區舖租最高昂的地方，租金面積排名僅次於紐約第五街(根據物業顧問戴德梁行／高緯環球)。我們相信，以上種種優勢加上深港通獲中國國務院於八月十六日批准並預期於十二月或之前推出，香港前景仍然樂觀，並可合理預期未來將可錄得穩定的溫和增長。在其堅實的投資物業組合基礎上，本集團將繼續留意本地消費者及內地旅客不斷轉變的消費模式，並捉緊機會優化其整體租戶及物業組合，以盡量提高對股東的價值。





管理層討論及分析

財務回顧

收益

截至二零一六年九月三十日止六個月，本集團的未經審核收益約為37,200,000港元，增加約12,300,000港元(二零一五年：24,900,000港元)。收益增加主要是由於兩幢核心銀座式大廈及收購事項於期內所產生的租金收入增加所致。

其他收入及收益

六個月期間的其他收入及收益下跌約5,100,000港元至約1,300,000港元(二零一五年：6,400,000港元)。下跌主要是由於結付收購事項的現金代價後，銀行存款利息收入隨銀行結餘減少而下跌。

經營溢利

經營溢利增加約9,600,000港元至約24,900,000港元(二零一五年：15,300,000港元)。增加是受惠於其他經營成本下降約5,800,000港元，原因為缺少去年同期將人民幣計值定期存款兌換為港元所造成非經常實現的匯兌虧損5,500,000港元。此外，期內僱員成本下降約1,800,000港元至約6,600,000港元(二零一五年：8,400,000港元)。

財務成本

財務成本增加約9,400,000港元至約22,300,000港元(二零一五年：12,900,000港元)。增加主要是由於約7,900,000港元的非現金流會計調整(「調整」)，原因為遵守有關本金總額125,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)(包括本公司所持分類為可換股票據之衍生財務資產之贖回權條款)之會計準則。調整包括：(i)可換股票據之實際利息開支約5,100,000港元；及(ii)可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損約2,800,000港元。此外，銀行借貸成本增加約1,400,000港元，是由於期內籌借新造銀行借貸的銀行利息增加以及籌借多項新造銀行借貸及獲授融資所產生的一次性銀行安排成本所致。



管理層討論及分析

本公司擁有人應佔純利

本公司擁有人應佔純利約為4,800,000港元(二零一五年：668,000港元)，較二零一五年同期增加約4,200,000港元。增加是由於因轉換可換股票據而撥回遞延稅項負債並計入損益表之約3,300,000港元所致。

流動資金及財務資源

除收購事項部分由可換股票據撥付外，本集團主要以內部資源及銀行借貸為其業務營運提供資金。於二零一六年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括銀行存款)約為412,400,000港元(於二零一六年三月三十一日：299,700,000港元)。現金及銀行結餘增加主要是由於籌借新造銀行借貸所致。本集團之現金及銀行結餘以港元(「港元」)存置並主要採用無風險之銀行存款，以維持具有高流動性之可供動用財務資源，方便日後進行投資活動及於機會出現時進行收購。此外，本集團備有未提取之銀行融資合共約110,000,000港元(於二零一六年三月三十一日：100,000,000港元)，將提供充足資金供本集團營運及資本開支所需。

於二零一六年九月三十日，本集團之銀行借款總額(均以港元計值及按香港銀行同業拆息(HIBOR)加成計息)合共約為1,186,700,000港元(於二零一六年三月三十一日：1,081,300,000港元)，到期情況如下：

| | 未經審核 於二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 於二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|
| 須於以下日期償還 | | |
| 1年內 | 27,300 | 26,750 |
| 1年後但2年內 | 33,300 | 29,750 |
| 2年後但5年內 | 478,075 | 498,251 |
| 5年後 | 648,000 | 526,622 |
| | 1,186,675 | 1,081,373 |

本集團於二零一六年九月三十日之資產負債比率(基於總負債除以總資產計算)約為36.7%(於二零一六年三月三十一日：35.7%)，而本集團之流動比率(即於二零一六年九月三十日之流動資產對流動負債之比率)約為11.1(於二零一六年三月三十一日：9.0)。本集團將繼續採納審慎之財務政策以維持最佳借款水平，從而滿足其資金需要。



管理層討論及分析

資本架構

於回顧期間內，本公司透過按換股價每股0.934港元行使本金額53,000,000港元之可換股票據而發行及配發56,745,182股普通股，本公司已發行股本由971,798,352股普通股相應增至1,028,543,534股普通股(截至二零一六年九月三十日)。

於二零一六年九月三十日，未經審核本公司擁有人應佔資產淨值約為2,193,900,000港元(於二零一六年三月三十一日：2,161,900,000港元)，較二零一六年三月三十一日之金額增加約1.5%。基於在二零一六年九月三十日之已發行普通股總數1,028,543,534股，未經審核每股資產淨值約為2.13港元(於二零一六年三月三十一日：2.22港元)。

財資政策

本集團於香港拓展業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值。

中期股息及分派

董事並不建議派發截至二零一六年九月三十日止六個月之中期股息(二零一五年：549,916,000港元)。

於二零一五年三月三十一日，董事會已議決於記錄日期從本公司繳入盈餘賬之進賬額中分派總額約550,000,000港元之款項予本公司股東(「分派」)。分派經本公司股東於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會批准，並於二零一五年五月二十七日按每股普通股0.5767港元以現金支付約549,916,000港元。

擔保

於二零一六年九月三十日，本公司發出若干公司擔保約1,316,000,000港元(二零一六年三月三十一日：1,877,500,000港元)，以就授予其附屬公司之銀行融資作抵押。

集團資產抵押

於二零一六年九月三十日，本集團已抵押以下資產，作為數家銀行授予其附屬公司之銀行融資之擔保：

- (1) 若干於香港之投資物業(賬面值合共約3,022,000,000港元(二零一六年三月三十一日：2,740,000,000港元))；及
- (2) 若干附屬公司之股份押記。



管理層討論及分析

或然負債

High Fly Investments Limited (「High Fly」)(本公司之一間間接非全資附屬公司，已根據英屬處女群島企業事務註冊處於二零一四年一月二十四日批准之自願清盤而解散)與Premium Assets Development Limited (「Premium Assets」)(統稱為「彌償保證人」)已於二零一三年十月四日(即與Double Favour Limited (「Double Favour」)所訂立的買賣協議(「買賣協議」)之完成日期)簽署彌償保證契據(「該契據」)。根據該契據，各彌償保證人謹此向Double Favour(為其本身及作為高泰及其附屬公司(「出售集團」)之受託人)各別承諾，按緊接買賣協議完成前彼等各自於高泰國際有限公司(「高泰」)之持股比例(即Premium Assets持有45%權益及High Fly持有55%權益)(「有關比例」)，向其支付相等於以下各項之一筆或多筆款項：

- (a) 就由於或參照於二零零七年九月一日至二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)期間(「有關期間」)發生或生效之任何交易、事件、事項或事宜致使出售集團任何成員公司須繳納之所有稅項，或出售集團任何成員公司於有關期間已賺取、應計或收取或被指稱或視為已賺取、應計或收取之任何收款、收入、溢利或收益總額而言，與任何申索有關之任何稅務責任，而不論於任何時間發生時為單獨或連同任何其他情況一併產生，亦不論有關稅項是否可向任何其他人士、商號或公司收取或源於彼等；及
- (b) 出售集團任何成員公司目前或可能承擔或出售集團任何成員公司而Double Favour可能合理及正當地就下列各項產生之所有訴訟、申索、損失、損害、費用(包括所有法律費用)、支出、開支、利息、罰款或任何其他債項：
 - (i) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之任何調查、評估或抗辯；
 - (ii) 對任何申索或上文(a)項所述任何事項之和解；
 - (iii) 買方或出售集團任何成員公司根據該契據或就該契據提出申索而Double Favour或出售集團任何成員公司獲判勝訴之任何法律程序或訴訟；或
 - (iv) 強制執行任何有關和解或判決，

而各彌償保證人各別承諾，按有關比例就上文(a)至(b)項(包括全部兩項)所述事項向出售集團任何成員公司及Double Favour作出彌償保證及使之免受損害或索求。

即使本文及買賣協議所規定之保證有任何相反規定，Double Favour進一步向High Fly(作為以符合Uptodate Management Limited (「Uptodate」)(為本公司之一間間接全資附屬公司)及Best Task Limited之利益之受託人行事)表示同意及確認，彼等各自根據保證(就根據該契據及／或買賣協議向High Fly提出之任何申索(「有關申索」)而產生之任何責任而言)而承擔之責任、Uptodate根據該等有關申索之保證而承擔之責任應僅限於該等申索之54.55%(即不超過申索總額之30%)。

根據法律意見，董事會認為本集團不大可能因透過Uptodate作出上述以有關申索30%為限之彌償按各別基準保證而蒙受任何重大財務損失。



管理層討論及分析

訴訟

於二零一四年十一月二十一日，本公司全資附屬公司基勇有限公司(「基勇」)(為位於香港駱克道487及489號名為「駱克站」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第14小分段餘段(「第14小分段」)在內之若干幅土地上)收到Tierra Trading Limited及祥存發展有限公司(作為原告人，為位於香港駱克道491、493、495、497及499號名為「京都商業中心」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第15小分段(「第15小分段」)在內之若干幅土地上)向LBL(作為被告人)發出之原訴傳票，並送交香港特別行政區高等法院原訟法庭存案。

有關訴訟乃關於一幅條狀土地所有權之爭議(「受爭議區域」)，該區域為位於第15小分段之共用樓梯，處於駱克站與京都商業中心之間，原告人自一九九二年以來未曾使用。LBL認為，於拆除第14小分段之舊樓及興建京都商業中心(自一九九二年起啟用)後，LBL先前之所有權持有人藉使用該共用樓梯及受爭議區域之其他部分作不同用途而擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自LBL成為第14小分段之註冊業主以來，其即無間斷地繼續擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自發展駱克站以來，LBL基於安全、衛生及美觀理由，已於受爭議區域面向駱克道之入口築起一道外牆(形成駱克站之一部分)封閉受爭議區域。

聆訊已於二零一五年八月十三日召開。於二零一五年八月二十一日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，拒絕基勇的申請及允許原告人以原訴傳票形式進行訴訟的申請，並指示進行證人交叉質證及單一共聘專家須提交報告(「命令」)。命令進一步給予基勇許可提交另一份非宗教式誓詞(「第二份非宗教式誓詞」)。

根據命令，於二零一五年九月四日，基勇及原告人同意聯聘唐建康建築師有限公司的唐建康先生(「唐先生」)為單一共聘專家，就三項事宜提出意見。

於二零一五年九月十五日，基勇提交第二份非宗教式誓詞以回應Leung Mei Sze的第二份非宗教式誓詞，其後概無任何一方可於不離開法庭下提交更多的非宗教式誓詞證據。

基勇已要求兩項唐先生解決之額外事宜(於提交第二份非宗教式誓詞後出現)。該等事宜乃關於(1)第15分節之剩餘地積比率，及(2)京都商業中心發展之允許地積比率實際上是否超出限額。

原告人拒絕納入額外事宜，而基勇於二零一五年十月七日判決前已就須聽證之事宜發出傳票。於二零一六年二月十五日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，授出許可第一次發出傳票之允許動議。



管理層討論及分析

於二零一六年三月十七日，共同指示已送予唐先生，因而彼已於二零一六年四月十三日送呈其報告。下一步將為各方向法庭諮詢意見後確認原訴傳票的正式聆訊日期(至少五日後)。原訴傳票的正式聆訊現確認為二零一七年六月五日，至少五日後(即於二零一七年六月五日至九日進行)。

根據法律意見，董事認為案件並無對本集團造成任何重大財務影響。因此，並無就有關索償於綜合財務報表作出撥備。

承擔

於二零一六年九月三十日，本集團並無重大資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，本集團於香港僱用約八名僱員。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。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

重大投資、主要收購及出售

本集團於本回顧期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。



上市規則規定之額外資料

購股權計劃

當本公司先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「二零零三年計劃」)於二零一三年九月二日失效後，本公司已於二零一三年九月三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上採納一項購股權計劃(「二零一三年計劃」)，有關計劃已獲本公司股東批准。於二零零三年計劃屆滿後，不可根據二零零三年計劃進一步授出購股權，但於二零一六年九月三十日適用於尚未行使之4,565,756份購股權之二零零三年計劃之條文在所有方面仍具十足效力。

二零一三年計劃之主要目的為鼓勵對本集團作出貢獻之參與者(定義包括但不限於(a)任何僱員；(b)本集團任何成員公司之商品或服務供應商；(c)本集團任何客戶；及(d)本公司及或本集團任何成員公司之任何董事或獨立非執行董事及／或股東)，及令本集團能聘請及留聘能幹僱員。

根據上市規則第17.03(3)條第(2)條附註(2)，根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使之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數目之30%。倘出現超逾此30%上限之情況，則不得根據本公司任何計劃授出購股權。

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。本公司可於股東大會上徵求其股東批准更新該10%限額。計劃授權上限通過股東於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會通過之普通決議案更新及重續，本公司於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會上之已發行股份(「股份」)為971,798,352股，因此於行使所有根據二零一三年計劃及本公司任何其他購股權計劃將授出之購股權時所允許發行之股份數目上限不得超過97,179,835股股份，相當於本公司於二零一六年八月十二日舉行之股東週年大會上已發行股本之10%。



上市規則規定之額外資料

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該等較長或較短期間內獲接納。購股權可由各承授人於董事會所釐定並通知之期間至授出日期起計第十週年期間內隨時行使。行使價由本公司董事會釐定並將不低於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。

期內根據二零零三年計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

| 承授人姓名 | 附註 | 購股權授出日期 | 行使價 港元 | 於調整後 之每股行使價 (附註3) 港元 | 購股權數目 | | |
|--------|-----|-------------|-----------|-------------------------------|------------------------|-------|-------------------------|
| | | | | | 於二零一六年 四月一日 尚未行使 | 於期內行使 | 於二零一六年 九月三十日 尚未行使 |
| 合資格參與者 | (1) | 二零零七年八月三十一日 | 1.156 | 1.1394 | 1,014,612 | — | 1,014,612 |
| 僱員 | (2) | 二零一一年四月十八日 | 0.66 | 0.6505 | 3,551,144 | — | 3,551,144 |
| | | | | | 4,565,756 | — | 4,565,756 |

附註：

- (1) 行使期為二零零七年八月三十一日至二零一七年八月三十日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期為二零一六年四月十八日至二零二一年四月十七日(包括首尾兩日)。
- (3) 就適用於在二零一四年九月四日仍然尚未行使之二零零三年購股權計劃購股權之公開發售調整自二零一四年九月四日起生效。有關購股權之調整詳情，請參閱本公司日期為二零一四年九月四日之公佈。



上市規則規定之額外資料

期內根據二零一三年計劃已授予本公司董事、僱員及其他合資格參與者之購股權變動如下：

| 承授人姓名 | 附註 | 購股權授出日期 | 行使價 | 於調整後 每股行使價 (附註5) | 購股權數目 | | | |
|-----------|-----|-------------|--------|------------------------|------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| | | | | | 於二零一六年 四月一日 尚未行使 | 於期內 授出 | 於期內 行使 | 於二零一六年 九月三十日 尚未行使 |
| | | | | | | | | |
| 吳毅先生(董事) | (3) | 二零一五年八月二十八日 | 0.878 | 不適用 | 5,300,000 | — | — | 5,300,000 |
| | (6) | 二零一六年九月二日 | 1.114 | 不適用 | — | 4,488,000 | — | 4,488,000 |
| 陳國雄先生(董事) | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036 | 1.0211 | 1,014,612 | — | — | 1,014,612 |
| | (2) | 二零一四年九月五日 | 0.9100 | 不適用 | 2,850,000 | — | — | 2,850,000 |
| | (3) | 二零一五年八月二十八日 | 0.878 | 不適用 | 5,198,000 | — | — | 5,198,000 |
| | (4) | 二零一六年三月三十一日 | 1.382 | 不適用 | 4,517,000 | — | — | 4,517,000 |
| 合資格參與者 | (1) | 二零一四年四月三十日 | 1.036 | 1.0211 | 7,102,290 | — | — | 7,102,290 |
| | (4) | 二零一六年三月三十一日 | 1.382 | 不適用 | 9,717,000 | — | — | 9,717,000 |
| | | | | | 35,698,902 | 4,488,000 | — | 40,186,902 |

附註：

- (1) 行使期為二零一四年四月三十日至二零二四年四月二十九日(包括首尾兩日)。
- (2) 行使期為二零一四年九月五日至二零二四年九月四日(包括首尾兩日)。
- (3) 行使期為二零一五年八月二十八日至二零二五年八月二十七日(包括首尾兩日)。
- (4) 行使期為二零一六年三月三十一日至二零二六年三月三十日(包括首尾兩日)。
- (5) 就適用於在二零一四年九月四日仍然尚未行使之二零一三年計劃購股權之公开发售調整自二零一四年九月四日起生效。有關購股權之調整詳情，請參閱本公司日期為二零一四年九月四日之公佈。
- (6) 行使期為二零一六年九月二日至二零二六年九月一日(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

於二零一六年九月三十日，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) 於本公司股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

(a) 於本公司每股面值0.1港元之普通股(「股份」)之好倉

| 董事姓名 | 所持普通股份數目(好倉) | | 有關下列各項之 相關股份數目 | | 合計 | 佔本公司 已發行股本之 概約百分比 |
|-------|--------------|----------------------|---------------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 購股權 | 可換股票據 | | |
| 吳毅先生* | 114,795,071 | 637,985,847 (附註1) | 9,788,000 (附註2) | 77,087,794 (附註3) | 839,656,712 | 81.64% |
| 吳鎮科先生 | 127,200 | — | — | — | 127,200 | 0.01% |
| 陳國雄先生 | 2,000 | — | 13,579,612 (附註2) | — | 13,581,612 | 1.32% |
| 麥華池先生 | 2,029,225 | — | — | — | 2,029,225 | 0.20% |

* 吳鎮科先生之兒子

附註：

- (1) 吳毅先生被視作於637,985,847股股份中擁有權益，包括以下兩者之總和：(i)強金國際有限公司(「強金」)持有之568,676,782股股份；(ii) Trade Icon Holdings Limited(「Trade Icon」)持有之12,563,883股股份；及(iii)卓越環球集團有限公司(「卓越」)持有的56,745,182股股份。強金、Trade Icon及卓越全部均為彼全資實益擁有之公司。
- (2) 該等權益指本公司向作為實益擁有人之該等董事所授出購股權涉及之相關股份權益，有關詳情載於本中期報告第14頁購股權一節內。
- (3) 吳毅先生被視作於77,087,794股相關股份中擁有權益，即本公司向卓越發行之可換股票據，而可換股票據之本金額為72,000,000港元並於悉數轉換後附帶權利可按初步換股價每股股份0.934港元(可予調整)轉換為77,087,794股股份。



上市規則規定之額外資料

(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

於本公司相聯法團股份之好倉：

| 董事姓名 | 相聯法團名稱 | 身分及權益性質 | 所持已發行 普通股數目 | 佔相聯法團 已發行股本之 概約百分比 |
|------|------------|------------------|----------------|--------------------------|
| 吳毅先生 | 強金 | 個人權益(以實益擁有人身分持有) | 1 | 100% |
| 吳毅先生 | Trade Icon | 個人權益(以實益擁有人身分持有) | 1 | 100% |
| 吳毅先生 | 卓越 | 個人權益(以實益擁有人身分持有) | 1 | 100% |

除上文披露者外，於二零一六年九月三十日，各董事或本公司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8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(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。

主要股東

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於二零一六年九月三十日，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及聯交所之權益或淡倉之股東如下：

| 主要股東名稱 | 身分及權益性質 | 所持 普通股數目 (好倉) | 所持相關 股份數目 | 合計 | 佔本公司 已發行股本之 概約百分比 |
|--------|---------|----------------------|---------------------|-------------|-------------------------|
| 吳毅先生 | 個人及法團權益 | 752,780,918 (附註1) | 86,875,794 (附註2) | 839,656,712 | 81.64% |
| 強金 | 實益擁有人 | 568,676,782 (附註1) | — | 568,676,782 | 55.29% |
| 卓越 | 實益擁有人 | 56,745,182 (附註1) | 77,087,794 (附註2) | 133,832,976 | 13.01% |



上市規則規定之額外資料

附註：

- (1) 吳毅先生被視作於752,780,918股股份中擁有權益，即以下兩者之總和：(i)以其個人權益持有之114,795,071股股份；及(ii)透過其受控法團以法團權益持有637,985,847股股份(其中568,676,782股股份由強金持有、12,563,883股股份由Trade Icon持有及56,745,182股股份由卓越持有)。
- (2) 吳毅先生被視作於86,875,794股相關股份中擁有權益，即以下兩者之總和：(i)以其個人權益於9,788,000份購股權之9,788,000股相關股份；及(ii)透過其受控法團卓越(其為可換股票據之實益擁有人)於77,087,794股相關股份。

除上文披露者外，於二零一六年九月三十日，概無任何人士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條置存之登記冊內或已知會本公司及聯交所之本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

遵守企業管治守則

本公司於回顧期間內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，惟下列情況除外：

1. 企業管治守則第A.2.1條規定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」)。經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生(本公司前行政總裁、本公司現任主席兼執行董事)同時擔任本公司主席及行政總裁職務，將令董事會管理架構得到優化：
 - a. 此舉將無損董事會與本公司管理層之間權力與權限之平衡。董事會之運作可確保權力與權限之平衡，董事會由經驗豐富之卓越人才組成，彼等定期會面，討論與本公司營運相關之事宜；
 - b. 此舉有助形成優秀連貫之領導層，使本集團可迅速及有效地作出決策並進行實施；及
 - c. 於出售以合營為基礎之在建物業(位於上海市靜安區愚園路68號)後，經計及本集團之業務規模已縮窄至於香港之業務營運，此舉對本公司及其股東整體有利。
2. 企業管治守則第A.6.7條規定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。吳鎮科先生未能出席本公司於二零一六年八月十二日舉行之二零一五年至二零一六年股東週年大會，因彼有其他事先預約之事務。
3. 根據守則條文第D.1.4條，全體董事應清晰了解設有的權力轉授安排，而本公司應與董事簽訂正式委任函，載列彼等的主要委任條款及條件。



上市規則規定之額外資料

本公司並無與全體董事簽訂正式委任函，因為彼等大部分已出任董事頗長時間，本公司與董事之間對委任條款及條件已存在清晰了解，故並無委任條款及條件的書面記錄。無論如何，全體董事(包括並無委任函者及獲委任指定期限者)須按照本公司公司細則所指明的方式輪值告退，且於退任董事重選連任時，股東會獲提供就重新委任相關董事作知情決定所合理需要的資料。

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。本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核中期業績及簡明綜合中期財務資料已由審核委員會審閱。

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回顧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，於回顧期間內，概無董事資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

董事姓名

變動詳情

陳國雄先生(「陳先生」)

陳先生並無與本公司訂立服務合約，陳先生就擔任執行董事之薪金已增加至每月102,000港元及僱主承擔其薪俸稅，由二零一六年四月一日起生效。

承董事會命
鎮科集團控股有限公司
主席
吳毅

香港，二零一六年十一月二十九日

於本報告日期，本公司之董事包括：

執行董事

吳毅先生(主席)

陳國雄先生

非執行董事

吳鎮科先生

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



簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

鎮科集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一五年同期的比較數字。中期業績已經本公司審核委員會審閱。

| | 附註 | 未經審核 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|----|---------------------|--------------|
| | | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 收益 | 3 | 37,221 | 24,891 |
| 其他收入及收益 | 4 | 1,290 | 6,383 |
| 投資物業公平值淨收益 | | — | 5,192 |
| 僱員成本 | 5 | (6,634) | (8,454) |
| 其他經營開支 | | (6,990) | (12,717) |
| 經營溢利 | 5 | 24,887 | 15,295 |
| 財務成本 | 6 | (22,345) | (12,981) |
| 除稅前溢利 | | 2,542 | 2,314 |
| 稅項 | 7 | 2,289 | (1,646) |
| 期間溢利 | | 4,831 | 668 |
| 期間其他全面收益 | | — | — |
| 期間全面收益總額 | | 4,831 | 668 |
| 本公司擁有人應佔期間溢利及全面收益總額 | | 4,831 | 668 |

| | 附註 | 未經審核 截至九月三十日止六個月 | |
|----------|----|---------------------|-------------|
| | | 二零一六年 港元 | 二零一五年 港元 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| — 基本(港仙) | | 0.50 | 0.07 |
| — 攤薄(港仙) | | 0.33 | 0.07 |



簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日(未經審核)

| | 附註 | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|-------------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 3,288 | 82 |
| 投資物業 | | 3,034,800 | 3,034,800 |
| | | 3,038,088 | 3,034,882 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收賬款 | 9 | 5,197 | 6,220 |
| 可供出售財務資產 | | — | 74 |
| 衍生金融工具 | 10 | 10,628 | 21,300 |
| 現金及銀行結餘 | | 412,388 | 299,680 |
| | | 428,213 | 327,274 |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用，即期部分 | | 8,436 | 7,783 |
| 銀行借貸，即期部分(有抵押) | 13 | 27,300 | 26,750 |
| 應付稅項 | | 2,951 | 1,924 |
| | | 38,687 | 36,457 |
| 流動資產淨值 | | 389,526 | 290,817 |
| 總資產減流動負債 | | 3,427,614 | 3,325,699 |



簡明綜合財務狀況表

於二零一六年九月三十日(未經審核)

| | | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|---------------------|----|-------------------------------|-------------------------------|
| | 附註 | | |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付賬款及已收租務按金，非即期部分 | | 12,485 | 14,679 |
| 銀行借貸，非即期部分(有抵押) | 13 | 1,159,375 | 1,054,623 |
| 可換股票據 | 11 | 44,505 | 73,170 |
| 遞延稅項負債 | 12 | 17,310 | 21,325 |
| | | 1,233,675 | 1,163,797 |
| 資產淨值 | | 2,193,939 | 2,161,902 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 14 | 102,854 | 97,180 |
| 儲備 | | 2,091,085 | 2,064,722 |
| 權益總額 | | 2,193,939 | 2,161,902 |



簡明綜合權益變動表

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 特別儲備 | 資本儲備 | 股份付款 | 可換股票據儲備 | 股東注資 | 繳入盈餘 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總計 |
| | | | (附註15(a)) | (附註15(b)) | (附註15(c)) | (附註15(d)) | (附註15(e)) | | | | |
| 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 |
| 於二零一六年三月三十一日(經審核)及 二零一六年四月一日(未經審核) | 97,180 | 16,045 | 9,628 | 926 | 21,263 | 63,859 | 250,139 | 170,701 | 1,119 | 1,531,042 | 2,161,902 |
| 期間溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 4,831 | 4,831 |
| 期間全面收益總額 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 4,831 | 4,831 |
| 確認股份付款 | — | — | — | — | 2,312 | — | — | — | — | — | 2,312 |
| 根據轉換可換股票據發行股份(附註11) | 5,674 | 46,296 | — | — | — | (27,076) | — | — | — | — | 24,894 |
| 移除一間附屬公司後轉撥股東注資至保留溢利 | — | — | — | — | — | — | (4,678) | — | — | 4,678 | — |
| 撤銷一間附屬公司註冊後轉撥資本儲備及其他儲備至保留溢利 | — | — | — | (146) | — | — | — | — | (1,119) | 1,265 | — |
| 於二零一六年九月三十日(未經審核) | 102,854 | 62,341 | 9,628 | 780 | 23,575 | 36,783 | 245,461 | 170,701 | — | 1,541,816 | 2,193,939 |

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|-----------|-----------|
| | 股本 | 股份溢價 | 特別儲備 | 資本儲備 | 股份付款 | 可換股票據儲備 | 股東注資 | 繳入盈餘 | 其他儲備 | 保留溢利 | 總計 |
| | | | (附註15(a)) | (附註15(b)) | (附註15(c)) | (附註15(d)) | (附註15(e)) | | | | |
| 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 |
| 於二零一五年三月三十一日(經審核)及 二零一五年四月一日(未經審核) | 95,088 | 718,549 | 9,628 | 926 | 14,172 | 250,139 | — | — | 1,119 | 1,529,471 | 2,619,092 |
| 期間溢利 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 668 | 668 |
| 期間全面收益總額 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 668 | 668 |
| 根據行使購股權發行股份 | 2,092 | 18,113 | — | — | (6,976) | — | — | — | — | — | 13,229 |
| 確認股份付款 | — | — | — | — | 4,283 | — | — | — | — | — | 4,283 |
| 股份溢價削減及股份溢價與繳入盈餘之間之轉撥 | — | (720,617) | — | — | — | — | — | 720,617 | — | — | — |
| 分派 | — | — | — | — | — | — | — | (549,916) | — | — | (549,916) |
| 於二零一五年九月三十日(未經審核) | 97,180 | 16,045 | 9,628 | 926 | 11,479 | 250,139 | 170,701 | — | 1,119 | 1,530,139 | 2,087,356 |



簡明綜合現金流量表

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

| | 未經審核 | |
|------------------------------|----------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 經營業務所得現金淨額 | 24,512 | 15,220 |
| 投資業務 | | |
| 透過收購附屬公司收購資產 (扣除現金及現金等價物) | — | (253,290) |
| 已收利息 | 465 | 4,522 |
| 其他投資現金流量 — 淨額 | (3,168) | (4) |
| 投資業務(所用)現金淨額 | (2,703) | (248,772) |
| 融資業務 | | |
| 新籌集之銀行借款 | 656,000 | — |
| 根據公開發售發行股份 | — | — |
| 根據行使購股權發行股份 | — | 13,229 |
| 償還銀行借款 | (550,698) | (13,375) |
| 已付利息及安排費用 | (14,403) | (12,981) |
| 已付分派 | — | (549,916) |
| 融資業務所得/(所用)現金淨額 | 90,899 | (563,043) |
| 現金及現金等價物增加/(減少)淨額 | 112,708 | (796,595) |
| 匯率變動之影響 | — | (5,478) |
| 期初現金及現金等價物 | 299,680 | 1,146,096 |
| 期終現金及現金等價物 | 412,388 | 344,023 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

1. 編製基準

合規聲明

截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

編製符合香港會計準則第34號的中期財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及當年度至今的資產與負債、收入及開支的呈報金額。實際結果或會有別於該等估計。

中期財務報表乃根據二零一六年度財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零一七年度財務報表反映的會計政策變動除外。會計政策任何變動的詳情載於附註2。

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」)

中期財務報表乃按歷史成本基準進行編製，惟不包括按公平值計算的投資物業及若干金融工具。

就中期財務報表而言，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

| | |
|--|----------------------------|
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第28號的修訂本 | 投資實體：應用綜合例外情況 |
| 香港財務報告準則第11號的修訂本 | 收購合資經營權益的會計處理 |
| 香港會計準則第1號的修訂本 | 披露措施 |
| 香港會計準則第16號及 香港財務報告準則第41號的修訂本 | 農業：生產性植物 |
| 香港會計準則第27號的修訂本 | 獨立財務報表之權益法 |
| 香港財務報告準則的修訂本 | 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 |
| 香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號 | 可接受之折舊及攤銷方式之澄清 |

採納上述新訂及經修訂香港財務報告準則對中期財務報表並無重大財務影響且於中期財務報表所應用的會計政策並無重大變動。

本集團並無提早應用任何於本會計期間已頒佈但尚未生效的新增或經修訂香港財務報告準則。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

3. 收益及分類資料

分類乃基於管理層用以作出決策及主要經營決策者定期審閱以分配資源予分類及評估其表現之本集團經營資料。截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月，本集團僅經營物業租賃及發展經營分部。概無呈列本集團其他可呈報分部之業績、資產及負債分析。

有關主要客戶之資料

截至二零一六年及二零一五年九月三十日止六個月之未經審核營業額指來自香港投資物業之總租金收入。約37,221,000港元(二零一五年：24,891,000港元)之未經審核營業額已計入來自本集團一名(二零一五年：一名)最大客戶之未經審核營業額約10,320,000港元(二零一五年：4,300,000港元)。與有關客戶交易之合共營業額佔本集團兩個期間內未經審核營業額超過10%。

4. 其他收入及收益

| | 未經審核 | |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 銀行利息收入 | 465 | 4,523 |
| 衍生金融工具之公平值收益 | — | 1,732 |
| 因於到期日前轉換可換股票據而沒收可換股票據應付利息(附註11) | 717 | — |
| 雜項收入 | 108 | 128 |
| | 1,290 | 6,383 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

5. 經營溢利

| | 未經審核 | |
|---|--------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 經營溢利於扣除／(計入)下列各項後入賬： | | |
| 董事薪酬 | 4,866 | 6,566 |
| 其他僱員成本 | 1,768 | 1,888 |
| 僱員成本總額 | 6,634 | 8,454 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 36 | 16 |
| 股份付款開支 | 2,312 | 4,283 |
| 匯兌虧損 | — | 5,478 |
| 投資物業之租金收入總額，扣除直接支出約1,845,000港元 (二零一五年：1,720,000港元) | (35,376) | (23,171) |

6. 財務成本

| | 未經審核 | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動(附註11) | 2,854 | — |
| 可換股票據之實際利息開支(附註11) | 5,088 | — |
| 銀行費用 | 3,795 | — |
| 銀行借貸利息 | | |
| — 須於五年內悉數清還 | 5,242 | 5,074 |
| — 須於五年後悉數清還 | 5,366 | 7,907 |
| | 22,345 | 12,981 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

7. 稅項

| | 未經審核 | |
|------------------------|----------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 即期稅項 — 香港 | | |
| — 期間撥備 | 1,420 | 720 |
| — 過往年度撥備不足 | 306 | — |
| 遞延稅項 | | |
| — 於綜合損益及其他全面收益表(計入)/扣除 | (4,015) | 926 |
| | (2,289) | 1,646 |

於兩個期間，香港利得稅乃按本集團香港業務之估計應課稅溢利以稅率16.5%撥備。

8. 每股盈利

截至二零一六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股加權平均數計算，以假設轉換全部攤薄性潛在普通股。尚未行使之購股權及可換股票據假設已轉換為普通股，而截至二零一六年九月三十日止六個月之溢利已獲調整，以反映可換股票據之利息開支減稅務影響(如有)。

| | 未經審核 | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
| 盈利 | | |
| 用於計算每股基本及攤薄盈利之期間盈利 | 4,831 | 668 |
| 攤薄性普通股之影響 | | |
| 可換股票據之實際利息開支，扣除稅項 | 2,966 | — |
| 轉換可換股票據時已確認的(所得稅抵免)遞延稅項 | (4,926) | — |
| 因於到期日前轉換可換股票據而遭沒收可換股票據之應付利息 | (991) | — |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值虧損 | 1,641 | — |
| 用於計算每股攤薄盈利之盈利 | 3,521 | 668 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

8. 每股盈利(續)

| | 未經審核 截至九月三十日止六個月 | |
|---------------------|----------------------|----------------|
| | 二零一六年 普通股數目 | 二零一五年 普通股數目 |
| 普通股數目 | | |
| 用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 973,348,767 | 959,238,774 |
| 可能產生攤薄影響之普通股之影響： | | |
| 購股權 | 6,947,967 | 4,702,075 |
| 可換股票據 | 77,087,794 | — |
| 用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 | 1,057,384,528 | 963,940,849 |

9. 貿易及其他應收賬款

於二零一六年九月三十日，本集團計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款約為3,321,000港元(二零一六年三月三十一日：2,855,000港元)。本集團會預先收取來自投資物業之租金收入，並持有足夠租務按金及／或擔保以承擔潛在之違約風險。貿易應收賬款指拖欠租金。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 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 實際租金應收賬款 | 2,506 | 2,506 |
| 30日以內 | 460 | 349 |
| 31-60日 | 163 | — |
| 61-90日 | 192 | — |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | 3,321 | 2,855 |
| | 1,876 | 3,365 |
| | 5,197 | 6,220 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

10. 衍生金融工具

| | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 可換股票據之衍生財務資產部分(附註11) | 10,628 | 21,300 |

11. 可換股票據

本公司於二零一五年十二月七日(「發行日期」)發行合共125,000,000港元之1.68%可換股票據，並確認其賬面值為公平值(由獨立財務估值師中和邦盟評估有限公司評估)。可換股票據賦予持有人權利於票據發行日期至其結算日期(為(i)發行日期滿五週年當日或(ii)倘該日並非營業日，則緊隨發行日期滿五週年當日後之首個營業日(「屆滿日期」))之間任何時間按每張可換股票據每股0.934港元之換股價轉換為本公司普通股。票據如未獲轉換，則將由本公司於屆滿日期贖回(i)其於屆滿日期尚未償還之本金額；及(ii)截至及包括屆滿日期應計之所有利息之總和。1.68%之利息將由本公司於屆滿日期支付。本公司有權透過於提早贖回日期前不少於五個營業日向有關票據持有人發出贖回通知(列明被贖回本金、本公司贖回金額及提早贖回日期)，於發行日期起計一個月或之後隨時贖回票據持有人所持之全部或部分可換股票據(惟在部分贖回的情況下，所贖回之可換股票據本金總額至少須為3,000,000港元或以上)，金額相等於(a)有關票據持有人所持可換股票據之本金總額，即贖回之目標事項(「被贖回本金」)；及(b)截至及包括該贖回日期應計之所有利息之總和。可換股票據包含三個部分：負債部分、權益部分及贖回權衍生工具(歸類為衍生財務資產部分)。權益部分於「可換股票據權益儲備」的權益中呈列。贖回權衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益確認。負債部分之實際利率為每年13.73%。計算可換股票據贖回權衍生工具部分之公平值所使用之主要輸入數據如下：

| | 未經審核 於二零一六年 九月三十日 | 經審核 於二零一六年 三月三十一日 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 無風險利率 | 0.61% | 0.96% |
| 預期年期 | 4.19年 | 4.69年 |
| 預期波幅 | 70% | 67.40% |
| 預期股息率 | 無 | 無 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

11. 可換股票據(續)

期內，可換股票據之權益部分、負債部分及贖回權衍生工具之變動載列如下：

| | 負債部分 千港元 | 權益部分 千港元 | 贖回權 衍生工具 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------|
| 於二零一六年三月三十一日(經審核)及 二零一六年四月一日(未經審核) | 73,170 | 63,859 | (21,300) | 115,729 |
| 可換股票據之實際利息開支(附註6) | 5,088 | — | — | 5,088 |
| 應付利息 | (1,041) | — | — | (1,041) |
| 因轉換可換股票據而發放至股份溢價 | (32,712) | (27,076) | 7,818 | (51,970) |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值 變動(附註6) | — | — | 2,854 | 2,854 |
| 於二零一六年九月三十日(未經審核) | 44,505 | 36,783 | (10,628) | 70,660 |

期內，本金額53,000,000港元之可換股票據以換股價每股0.934港元獲轉換為56,745,182股普通股。轉換後，誠如附註4及7分別所披露，其約717,000港元的累計應付利息已根據可換股票據條款被沒收及其3,347,000港元之相應遞延稅項負債已獲悉數撥回，彼等均計入收益表。

於二零一六年九月三十日，可換股票據之尚未償還本金額約為72,000,000港元。可換股票據於二零一六年九月三十日之公平值由亞克碩顧問及評估有限公司評估。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

12. 遞延稅項負債

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債部分及其期內變動如下：

| | 折舊撥備 超出相關折舊 之部分 千港元 | 可換股票據 千港元 | 總計 千港元 |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------|-----------|
| 於二零一六年三月三十一日(經審核)及 二零一六年四月一日(未經審核) | 12,773 | 8,552 | 21,325 |
| 計入綜合損益及其他全面收益表(附註7) | — | (668) | (668) |
| 因轉換可換股票據而計入綜合損益及 其他全面收益表(附註7) | — | (3,347) | (3,347) |
| 於二零一六年九月三十日(未經審核) | 12,773 | 4,537 | 17,310 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

13. 銀行借貸 — 有抵押

| | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 銀行貸款 | 1,186,675 | 1,081,373 |
| 減：即期部分 | 27,300 | 26,750 |
| 非即期部分 | 1,159,375 | 1,054,623 |

銀行借貸須於下列期間償還：

| | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
| 應要求或一年內 | 27,300 | 26,750 |
| 一年後但兩年內 | 33,300 | 29,750 |
| 兩年後但五年內 | 478,075 | 498,251 |
| 五年以上 | 648,000 | 526,622 |
| | 1,186,675 | 1,081,373 |

銀行借貸以本集團之資產作為抵押，有關資產載於本中期報告第8頁管理層討論及分析「集團資產抵押」一段。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

14. 股本

| | 未經審核 於二零一六年九月三十日 | | 經審核 於二零一六年三月三十一日 | |
|---|---------------------|----------------|---------------------|-----------|
| | 股份數目 千股 | 金額 千港元 | 股份數目 千股 | 金額 千港元 |
| 法定： 每股面值0.10港元之普通股 | 2,000,000 | 200,000 | 2,000,000 | 200,000 |
| 已發行及繳足： 每股面值0.10港元之普通股 於二零一六年三月三十一日(經審核)及 二零一六年四月一日(未經審核)／ 二零一五年三月三十一日(經審核)及 二零一五年四月一日(未經審核) | 971,798 | 97,180 | 950,876 | 95,088 |
| 因轉換可換股票據而發行股份(附註a) | 56,745 | 5,674 | — | — |
| 因行使購股權而發行股份(附註b) | — | — | 20,922 | 2,092 |
| 於二零一六年九月三十日(未經審核)／ 二零一六年三月三十一日(經審核) | 1,028,543 | 102,854 | 971,798 | 97,180 |

附註：

- (a) 期內，本金額53,000,000港元之可換股票據以換股價每股0.934港元獲轉換為56,745,182股普通股。
- (b) 截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司藉行使購股權(合共19,419,688份購股權(根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃授出)及1,502,000份購股權(根據於二零一三年九月三日採納之購股權計劃授出))，配發及發行20,921,688股普通股份。

本公司於兩個期間發行之所有股份於所有方面與當時之現有普通股享有同等權利。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

15. 儲備

(a) 特別儲備

特別儲備指Zida International Holding Limited(「ZIHL」)股本面值及股份溢價分別97,500港元及9,730,500港元超出本公司於二零零零年四月二十九日本集團重組生效日期為收購ZIHL 100%股本權益而發行之股份面值200,000港元之部分。

(b) 資本儲備

資本儲備指關連公司Tactful Finance Limited(前非控股股東)以免息貸款形式進行之注資。有關金額按相若金融工具之現行市場利率折算其給予本集團之免息貸款面值之方式估算。公平值調整780,432港元已計入本集團之資本儲備。

(c) 可換股票據儲備

可換股票據儲備指本公司所發行尚未行使可換股票據之權益部分(按附註11所載就可換股票據採納之會計政策確認)。

(d) 股東注資

股東注資指從前控股股東吳鎮科先生收購三間全資附屬公司Seedtime International Limited、Honeyguide Investments Limited(「Honeyguide」)及Uptodate Management Limited金額分別約11,855,000港元、4,678,000港元及233,606,000港元折讓之總和。Honeyguide於期內移除後，其股東注資約4,678,000港元獲轉撥至期內保留溢利。

(e) 繳入盈餘

繳入盈餘指根據本公司於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會特別決議案批准削減股份溢價進賬額並轉撥至繳入盈餘之約720,617,000港元。於二零一五年五月二十七日動用上述繳入盈餘向本公司股東分派約549,916,000港元後，繳入盈餘於二零一六年九月三十日之結餘約為170,701,000港元。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

16. 財務風險管理

金融工具之公平值計量

(i) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

本集團部分財務資產及財務負債於各報告期間結束時按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等財務資產及財務負債之公平值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)的資料。

| 財務資產/ (財務負債) | 公平值 | | 公平值 架構 | 估值技術及 主要輸入數據 | 重大不可觀察輸入數據 |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------|---|
| | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 於二零一六年 三月三十一日 千港元 | | | |
| 可換股票據之衍生財務 資產部分 | 10,628 | 21,300 | 第三層 | 二項式定價 模式 | 所採納的無風險利率為0.61% (二零一六年三月三十一 日: 0.96%)。預期波幅為 70%(二零一六年三月 三十一日: 67.40%) |

於期內，第一層及第二層之間概無轉移。

有關可換股票據之衍生財務資產部分截至二零一六年九月三十日止六個月的公平值對賬，請參閱附註11。

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)

財務資產及財務負債之公平值釐定如下：

- 其他財務資產及財務負債(不包括衍生工具)之公平值按照公認定價模型根據貼現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平值按所報價格計算。倘未能獲得有關價格，則以就非期權衍生工具之工具年期之適用收益曲線，以及期權衍生工具之期權定價模式進行貼現現金流量分析。



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

16. 財務風險管理(續)

金融工具之公平值計量(續)

(ii) 按經常性基準以公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值(惟須披露公平值)(續)

除下表所詳述外，董事認為，於簡明綜合中期財務報表確認之財務資產及財務負債之賬面值約相當於其公平值。

| | 未經審核 二零一六年九月三十日 | | 經審核 二零一六年三月三十一日 | |
|-------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| | 賬面值 千港元 | 公平值 千港元 | 賬面值 千港元 | 公平值 千港元 |
| 財務負債 | | | | |
| 可換股票據 | 44,505 | 47,696 | 73,170 | 67,881 |



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一六年九月三十日止六個月(未經審核)

17. 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金付款之承擔如下：

| | 未經審核 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 一年內 | 1,107 | 652 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年在內) | 2,159 | — |
| | 3,266 | 652 |

經營租金付款指本集團就租用若干辦公室及貨倉物業應付之租金。經磋商後之租約平均為期三年，租金於租期內為固定。

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 二零一六年 九月三十日 千港元 | 經審核 二零一六年 三月三十一日 千港元 |
|------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 一年內 | 51,577 | 54,180 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年在內) | 35,398 | 43,440 |
| | 86,975 | 97,620 |