

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)

截至二零一七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」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零一六年同期的比較數字。此等中期簡明綜合財務報表未經審核，但已經本公司審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至二零一七年九月三十日止六個月 千港元	截至二零一六年九月三十日止六個月 千港元
收益	3	27,263	37,221
其他收入及收益	4	2,400	1,290
出售一項投資物業之淨收益	5	4,950	—
僱員成本	6	(4,525)	(6,634)
其他經營開支		(7,905)	(6,990)
經營溢利	6	22,183	24,887
財務成本	7	(16,690)	(22,345)
除稅前溢利		5,493	2,542
稅項	8	(2,414)	2,289
期間溢利		3,079	4,831
期間其他全面收益，扣除稅項		—	—
期間全面收益總額		3,079	4,831
本公司擁有人應佔期間溢利及全面收益總額		3,079	4,831

* 僅供識別

		未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
	附註	港元	港元
每股盈利	10		
— 基本 (港仙)		0.29	0.50
— 攤薄 (港仙)		0.28	0.33

簡明綜合財務狀況表

		未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 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		3,224	4,100
投資物業		1,907,000	3,065,000
		<u>1,910,224</u>	<u>3,069,100</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	11	2,583	3,558
衍生金融工具	12	936	16,085
可收回稅項		—	907
現金及銀行結餘		477,947	400,107
		<u>481,466</u>	<u>420,657</u>
分類為持作出售之資產	13	962,786	—
		<u>1,444,252</u>	<u>420,657</u>
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 就Seedtime出售事項所收取之訂金		8,210	12,390
銀行借貸，即期部分(有抵押)		193,000	—
應付稅項		21,300	30,300
		1,299	104
		<u>223,809</u>	<u>42,794</u>
直接與分類為持作出售之資產有關之負債	13	445,519	—
		<u>669,328</u>	<u>42,794</u>
流動資產淨值		<u>774,924</u>	<u>377,863</u>
總資產減流動負債		<u>2,685,148</u>	<u>3,446,963</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

		未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 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		6,464	11,885
銀行借貸，非即期部分(有抵押)		633,075	1,142,725
可換股票據	14	7,596	47,018
遞延稅項負債	15	9,191	18,218
		<u>656,326</u>	<u>1,219,846</u>
資產淨值			
		<u>2,028,822</u>	<u>2,227,117</u>
股本及儲備			
股本	16	109,486	102,904
儲備		1,919,336	2,124,213
		<u>2,028,822</u>	<u>2,227,117</u>

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一七年九月三十日止六個月

1. 編製基準

合規聲明

截至二零一七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二零一七年年末財務報表所採納的相同會計政策編製，惟預期於二零一八年年末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」)

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)。

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納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訂或經修訂香港財務報告準則。

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。截至二零一七年及二零一六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

截至二零一七年及二零一六年九月三十日止六個月之未經審核收益指來自香港投資物業之總租金收入。概無客戶為本集團截至二零一七年九月三十日止六個月的收益貢獻10%或以上。

截至二零一六年九月三十日止六個月約37,221,000港元之收益已計入來自本集團一名最大客戶之收益約10,320,000港元。與有關客戶交易之營業額合共佔本集團截至二零一六年九月三十日止六個月未經審核收益超過10%。

地區資料

由於本集團全部收益均源自香港且本集團所有可識別資產及負債均位於香港，概無按照香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列地區分部資料。

4. 其他收入及收益

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
銀行利息收入	813	465
沒收可換股票據應付利息(附註14)	1,535	717
雜項收入	52	108
	<u>2,400</u>	<u>1,290</u>

5. 出售一項投資物業之淨收益

出售一項投資物業之淨收益乃自於二零一七年八月按代價約205,000,000港元完成出售投資物業—香港南灣貝沙灣南灣貝沙山徑12號洋房因而產生有關更多詳情，請參閱本公司於二零一七年五月十一日刊發的公佈。

	千港元
銷售所得款項	205,000
減：	
一項投資物業之賬面值	(198,000)
出售直接產生之開支	<u>(2,050)</u>
出售一項投資物業之淨收益	<u>4,950</u>

6. 經營溢利

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千港元 千港元

經營溢利於扣除／(計入)下列各項後入賬：

董事酬金	2,600	4,866
其他僱員成本	1,925	1,768
	<hr/>	<hr/>
僱員成本總額	4,525	6,634
	<hr/>	<hr/>
撇銷壞賬	25	—
物業、廠房及設備之折舊	435	36
股份付款開支	—	2,312
撇銷物業、廠房及設備	442	—
投資物業之租金收入總額	(27,263)	(37,221)
減：期內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,747	1,845
	(24,516)	(35,376)

7. 財務成本

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
千港元 千港元

銀行借貸利息	10,248	10,608
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動(附註14)	2,282	2,854
可換股票據之實際利息開支(附註14)	1,500	5,088
其他財務成本	2,660	3,795
	<hr/>	<hr/>
	16,690	22,345

8. 稅項

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
即期稅項 — 香港		
— 期間撥備	1,253	1,420
— 過往年度撥備不足	1,363	306
遞延稅項		
— 於綜合損益及其他全面收益表計入	(202)	(4,015)
	<u>2,414</u>	<u>(2,289)</u>

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。

9. 股息

董事並不建議派發截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：無)。

有關截至二零一七年三月三十一日止年度的末期股息約233,097,000港元已於二零一七年八月派付(二零一六年：零)。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
盈利		
用於計算每股基本盈利之盈利	3,079	4,831
普通股潛在攤薄之影響		
— 可換股票據之實際利息開支	—	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	<u>3,079</u>	<u>3,521</u>

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零一七年 二零一六年
普通股數目 普通股數目

股份數目

用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	1,071,246,297	973,348,767
普通股潛在攤薄之影響：		
購股權	11,887,025	6,947,967
可換股票據	—	77,087,794
	<u>1,083,133,322</u>	<u>1,057,384,528</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>1,083,133,322</u>	<u>1,057,384,528</u>

每股攤薄收益乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲轉換而對發行在外普通股之加權平均股數作出調整而計算。本公司有兩類潛在攤薄普通股：(i)購股權；及(ii)可換股票據。就購股權而言，計算為根據未行使購股權所附的認購權之貨幣價值，釐定可按公平值（釐定為本公司股份期內的平均市價）購入的股份數目。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行的股份數目作出比較。

本公司的可換股票據並無計入計算截至二零一七年九月三十日止六個月每股攤薄盈利，原因為其影響為反攤薄。

11. 貿易及其他應收賬款

	未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 三月三十一日 千港元
貿易應收賬款	1,268	2,194
減：貿易應收賬款減值虧損	—	(58)
	<u>1,268</u>	<u>2,136</u>
其他應收賬款、按金及預付款項	1,315	1,422
	<u>2,583</u>	<u>3,558</u>

- (i) 根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及按金須預先向租戶收取。本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸質素。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。

(ii) 本集團貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 三月三十一日 千港元
應收實際租金(0日)	1,263	1,730
最多30日	5	406
	<u>1,268</u>	<u>2,136</u>

(iii) 並無個別或整體地被認為出現減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 三月三十一日 千港元
並無逾期或減值	1,263	1,730
逾期少於一個月	5	406
	<u>1,268</u>	<u>2,136</u>

並無逾期或減值之貿易應收賬款與多類並無近期違約記錄之客戶有關。

已逾期但並無減值之貿易應收賬款與若干與本集團有良好往績記錄之獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質量並無重大變動，而結餘仍被視為可全數收回，管理層認為無須就該等結餘作出任何減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

12. 衍生金融工具

	未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 三月三十一日 千港元
流動資產：		
可換股票據之衍生財務資產部分	<u>936</u>	<u>16,085</u>

於二零一七年九月三十日，尚未償還本金額為11,000,000港元的可換股票據之衍生財務資產部分公平值由中和邦盟評估有限公司評估。計算公平值所用的關鍵輸入數據於中期財務報表附註14披露。

13. 分類為持作出售之資產／直接與分類為持作出售資產有關之負債

於二零一七年七月十三日，(i)本公司間接全資附屬公司Rose City Group Limited(「Rose City」)；與(ii)本公司(作為Rose City的擔保人)與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，據此，Rose City同意出售Seedtime International Limited的全部已發行股本及其附屬公司(持有的投資物業位於香港駱克道487-489號名為駱克駟)，總代價為965,000,000港元(可於完成後調整)(「Seedtime出售事項」)，而Seedtime出售事項預期將於二零一七年十二月完成。根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及終止經營業務」，Seedtime出售事項的綜合資產及負債已於二零一七年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表中分別呈列為分類為(i)持作出售之資產；及(ii)直接與分類為持作出售資產有關之負債。

	未經審核 千港元
投資物業 — 駱克駟(附註)	960,000
貿易及其他應收賬款	784
現金及銀行結餘	2,002
	<hr/>
分類為持作出售之資產總值	962,786
	<hr/> <hr/>
銀行借貸	430,000
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	7,238
應付稅項	514
訴訟撥備	2,300
遞延稅項負債	5,467
	<hr/>
直接與分類為持作出售資產有關之負債總額	445,519
	<hr/> <hr/>

附註

分類為持作出售之投資物業已於二零一七年六月三十日經獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重新估值。該估值報告於本公司日期為二零一七年八月二日之通函內披露。

Seedtime出售事項的詳情載列於本公司日期為二零一七年七月十三日之公佈及本公司日期為二零一七年八月二日之通函。

14. 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，並隨後由二零一七年八月二十四日起(即緊接釐定獲派截至二零一七年三月三十一日止年度的末期股息之權利之記錄日期後)，按照可換股票據所載列之條款及條件，調整為每股換股股份0.802港元。更多有關可換股票據換股價調整的資料，請參閱本公司於二零一七年八月十七日刊發之公佈。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。負債部分之實際利率為每年13.73%。贖回權衍生工具按公平值計量，公平值變動則於損益確認。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 二零一七年 九月三十日	經審核 二零一七年 三月三十一日
無風險利率	1.47%	1.22%
預期年期	3.19年	3.69年
預期波幅	68.31%	70.98%
預期股息率	1.22%	零

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
於二零一七年三月三十一日(經審核)及 二零一七年四月一日(未經審核)	47,018	36,783	(16,085)	67,716
已分攤實際利息(附註7)	1,500	—	—	1,500
應付利息	(278)	—	—	(278)
轉換可換股票據後撥回遞延稅項負債	—	3,358	—	3,358
轉換可換股票據	(40,644)	(34,522)	12,867	(62,299)
可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動(附註7)	—	—	2,282	2,282
於二零一七年九月三十日(未經審核)	7,596	5,619	(936)	12,279

期內，部分的本金額61,000,000港元之可換股票據(「可換股票據」)以換股價每股0.934港元獲轉換為65,310,492股普通股。誠如中期財務報表附註4所披露，根據可換股票據的條款，有關可換股票據的應計應付利息約1,535,000港元因為轉換股份原因而沒收及確認為其他收入。

於二零一七年九月三十日，可換股票據之尚未償還本金額約為11,000,000港元。

15. 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
於二零一七年三月三十一日(經審核)及 二零一七年四月一日(未經審核)	14,096	4,122	18,218
兌換可換股票據後撥回遞延稅項負債	—	(3,358)	(3,358)
因轉換可換股票據而計入綜合損益及其他全面收益表	—	(202)	(202)
重新分類至直接與分類為持作出售資產直接有關之負債 (附註13)	(5,467)	—	(5,467)
	<u>8,629</u>	<u>562</u>	<u>9,191</u>
於二零一七年九月三十日(未經審核)	<u>8,629</u>	<u>562</u>	<u>9,191</u>

16. 股本

	未經審核		經審核	
	於二零一七年九月三十日	於二零一七年三月三十一日	於二零一七年九月三十日	於二零一七年三月三十一日
	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	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.10港元之普通股				
於四月一日(未經審核)	<u>1,029,043</u>	<u>102,904</u>	971,798	97,180
因轉換可換股票據而發行股份(附註a)	<u>65,311</u>	<u>6,531</u>	56,745	5,674
因行使購股權而發行股份(附註b)	<u>515</u>	<u>51</u>	500	50
	<u>1,094,869</u>	<u>109,486</u>	<u>1,029,043</u>	<u>102,904</u>

附註：

- (a) 期內，部分的本金額61,000,000港元之可換股票據以換股價每股0.934港元獲轉換為65,310,492股普通股。
- (b) 期內，本公司藉行使514,612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)，配發及發行514,612股普通股。

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。

管理層討論及分析

概覽

於上半年回顧財政年度，美國經濟持續緩和增長，而中國經濟則繼續維持中高速增长，實施改革，並旨力使經濟體去槓桿化，達致長期經濟穩定，故全球經濟呈良性增長，預期經營格局未來將具挑戰。

就香港而言，香港藉着全球經濟環境帶來的優勢，從而支持出口需求，故其本地生產總值(GDP)錄得3.8%緩和增長。香港貨物總出口獲顯著增長，與此同時因勞工市場條件優良，經濟體及市民消費意欲更見樂觀，本地需求因而大幅上升，本港經濟增長趨勢得以鞏固。同時，本港零售業已趨向穩定隨著增強財富效應及訪港旅遊業復甦。

業務回顧

回顧期間，由投資物業所產生之租金收入仍是本集團總收益之主要及核心來源，期間，本集團的投資物業維持穩定佔用率。本集團截至二零一七年九月三十日止六個月之未經審核總收益約27,263,000港元(二零一六年：37,221,000港元)，比往年同期收縮約26.8%。總收益下跌主要因駱克馱地舖以短期租約佔用所致，由於本集團採取觀望態度，以短租形式維持較大彈性吸納新租戶適合集團之租戶組合，從而持續帶來更佳的租務回報。

截至二零一七年九月三十日止六個月的本集團於香港物業租賃組合：

物業名稱	未經審核 截至 二零一七年 九月三十日 止六個月 千港元	未經審核 截至 二零一六年 九月三十日 止六個月 千港元	變動
銅鑼灣			
渣甸街50號渣甸中心	14,126	14,319	(1.3)%
駱克道487至489號駱克駟(「Seedtime出售事項」)	8,098	17,588	(54.0)%
渣甸街38號地下	1,142	1,080	5.7%
渣甸街38至40號1樓	182	210	(13.3)%
渣甸街41號地下	1,319	1,260	4.7%
渣甸街57號地下	1,588	1,512	5.0%
西半山			
堅道第119、121及125號金堅大廈地下1號舖	—	130	(100)%
南灣			
貝沙灣南灣貝沙山徑12號洋房(「貝沙灣出售事項」)	808	1,122	(28.0)%
合計收益	27,263	37,221	(26.8)%

誠如本公司2016/17年度年報所報告，本集團按二零一七年五月十一日簽訂臨時買賣協議已出售位於香港南灣貝沙灣南灣貝沙山徑12號洋房的投資物業予一名獨立第三方(「貝沙灣出售事項」)，協定出售代價約205,000,000港元，根據上市規則，該出售構成須予披露交易。貝沙灣出售事項於二零一七年八月份完成，出售投資物業錄得約4,950,000港元淨收益。有關貝沙灣出售事項的詳細資料載於本公司日期為二零一七年五月十一日之公佈。

於二零一七年七月十三日，本集團與一名獨立第三方簽訂有條件買賣協議（「協議」）就（其中包括）出售其間接持有100%之Seedtime International Limited（「Seedtime」）股本權益，而其持有投資物業位於香港駱克道487至489號名為「駱克駢」，代價為約965,000,000港元（可於完成後調整）（「Seedtime出售事項」）。該期間，協議內所有先判條件已達成，本集團已收取首次及其後的訂金合計約193,000,000港元，並於中期財務報表中確認為就Seedtime出售事項收取之訂金。根據協議，交易將於二零一七年十二月初完成，根據上市規則，Seedtime出售事項構成主要交易，並已載於本公司日期為二零一七年七月十三日的公佈及日期為二零一七年八月二日的通函。

下表概述本集團於二零一七年九月三十日未經審核的投資物業賬面值：

物業名稱	未經審核 (千港元)
銅鑼灣	
渣甸街50號渣甸中心	1,470,000
駱克道487至489號駱克駢（「Seedtime出售事項」）	960,000
渣甸街38號地下	100,000
渣甸街38至40號1樓	14,000
渣甸街41號地下	135,000
渣甸街57號地下	138,000
西半山	
堅道第119、121及125號金堅大廈地下1號舖	50,000
南灣	
貝沙灣南灣貝沙山徑12號洋房（「貝沙灣出售事項」）	198,000
於二零一七年三月三十一日之賬面值（經審核）	3,065,000
減：	
貝沙灣出售事項	(198,000)
Seedtime出售事項（附註）	(960,000)
於二零一七年九月三十日之賬面值（未經審核）	<u>1,907,000</u>

附註： 根據香港會計準則，投資物業 — 駱克駢已列為流動資產 — 分類為持作出售之資產。

展望

美國聯儲局有信心逐步加息，而英國經濟於英國公投脫歐後漸見穩定，故二零一七年全球經濟前景預期顯著提振，繼續改善之象。中國第十九次全國代表大會已於二零一七年十月舉行，其維持未來金融市場為首要重點議題，面對如斯正面環境，預料香港經濟於二零一七年下半年能持續增長。

於期間，本集團透過貝沙灣出售事項及Seedtime出售事項從而重整其物業項目組合，管理層相信出售上述投資物業能使本集團重新分配其財政資源，從而填補新物業項目為集團增強其盈利基礎及經常性增長。

財務回顧

本集團截至二零一七年九月三十日止六個月（「本期間」）的未經審核收益約為27,300,000港元，較去年同期減少約26.8%（二零一六年：37,200,000港元）及為投資物業總租金收入。收益下跌主要是由於駱克馱的租金收入貢獻減少所致。

本期間的其他收入及收益增加約1,100,000港元至約2,400,000港元（二零一六年：1,300,000港元）。增加主要是由於增加沒收有關部分的本金額為61,000,000港元已轉換為65,310,492股本公司普通股（「轉換股份」）的可換股票據應佔應付利息。

本期間的財務成本減少約5,700,000港元至約16,600,000港元（二零一六年：22,300,000港元）。減少主要是由於轉換股份促使可換股票據實際利息開支減少。

本公司擁有人應佔純利約為3,100,000港元（二零一六年：4,800,000港元），較二零一六年同期減少約35.4%。

流動資金及財務資源

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。於二零一七年九月三十日，本集團之現金及銀行結餘（包括銀行存款）約為477,900,000港元（於二零一七年三月三十一日：400,100,000港元）。現金及銀行結餘增加主要是由於就Seedtime出售事項收取的訂金所致。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60,000,000港元（於二零一七年三月三十一日：110,000,000港元），將提供充足資金供本集團營運及資本開支所需。

於二零一七年九月三十日，本集團之銀行借款(不包括銀行借款430,000,000港元(其以直接與分類為持作出售資產有關之負債)，均以港元計值及按香港銀行同業拆息(HIBOR)加成計息)另加利率合共約654,400,000港元(於二零一七年三月三十一日：1,173,000,000港元)，到期情況如下：

	未經審核 二零一七年 九月三十日 千港元	經審核 二零一七年 三月三十一日 千港元
須於以下日期償還		
1年內	21,300	30,300
1年後但2年內	21,300	33,300
2年後但5年內	161,775	275,425
5年後	450,000	834,000
	<u>654,375</u>	<u>1,173,025</u>

本集團於二零一七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39.5%(於二零一七年三月三十一日：36.2%)，而本集團於二零一七年九月三十日之流動比率(流動資產除以流動負債之比率)則約為2.2(於二零一七年三月三十一日：9.8)。本集團將繼續採納審慎之財務政策以維持最佳借貸水平，從而滿足其資金需要。

資本架構

於二零一七年九月三十日，本公司已發行股本增加至1,094,868,638股普通股，此乃由於(i)透過按換股價每股0.934港元行使部分的本金額61,000,000港元之可換股票據而發行及配發65,310,492股本公司之普通股；及(ii)透過行使購股權發行及配發514,612股本公司之普通股。

於二零一七年九月三十日，未經審核應佔資產淨值約為2,029,000,000港元(於二零一七年三月三十一日：2,227,000,000港元)，較二零一七年三月三十一日之金額減少約8.9%。基於在二零一七年九月三十日之已發行普通股總數1,094,868,638股，未經審核每股資產淨值約為1.85港元(於二零一七年三月三十一日：2.16港元)。

財資政策

本集團於香港進行業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值。本集團定期審閱其主要融資狀況，確保其有充足財務資源，應付其財務責任。

中期股息

董事並不建議派付截至二零一七年九月三十日止六個月之中期股息(二零一六年：零港元)。

擔保

於二零一七年九月三十日，本公司授出若干公司企業擔保合計約1,366,000,000港元(二零一七年三月三十一日：1,316,000,000港元)，為其附屬公司之銀行融資作抵押。

集團資產抵押

於二零一七年九月三十日，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抵押：

- (1) 賬面值合共約2,853,000,000港元的若干投資物業之法定押記(包括投資物業 — 駱克駟分類為持作出售之資產)(二零一七年三月三十一日：3,051,000,000港元)；
- (2) 若干附屬公司之股份押記；及
- (3) 若干投資物業之租金轉讓。

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或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。

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「駱克馱」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)向基勇(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，處於駱克馱與京都商業中心之間，原告人自一九九二年以來未曾使用。基勇認為，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，基勇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。自基勇成為第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。自發展駱克馱以來，基勇基於安全、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(形成駱克馱之一部分)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分段之剩餘地積比率,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。

於二零一六年三月十七日,聯合指示已發送予唐先生,而彼於二零一六年四月十三日呈交其報告。原告人提出的原訴傳票已於二零一七年六月五日、六日及九日經高等法院原訟法庭暫委法官郭慶偉審理。彼已頒下判決。

訴訟判詞最終於二零一七年八月二十二日下達。簡言之,原告人獲聲明(i)其就受爭議區域的擁有權(ii)基勇的受爭議區域使用權已消失;(iii)原告人有權拆卸及移除受爭議區域的金屬圍板及其他構築物;空置受爭議區域命令而基勇須向原告人支付訴訟成本(須徵稅),倘不同意,則須兩名律師證書。基勇向上訴法庭提呈任何上訴的最後限期為二零一七年九月二十八日,現已失效。因此,原告人正採取行動,於受爭議區域張貼告示,取回受爭議區域的擁有權。就原告人有權向基勇索償的訴訟成本,直至本公告日期,本公司尚未接獲原告人律師就金額的任何要求。

根據法律意見,董事就截至二零一七年三月三十一日止年度年報已作出預期由原告人收取的估算法律成本撥備約2,300,000港元並已於中期財務報表附註13內披露,於截至二零一七年九月三十日止六個月並無作出額外撥備。

承擔

於二零一七年九月三十日,本集團並無重大資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一七年九月三十日,本集團於香港僱用約八名僱員(包括兩名執行董事)。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

- (i) 得高國際有限公司(本公司間接全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立日期為二零一七年五月十一日的臨時買賣協議，就以代價約205,000,000港元出售香港南灣貝沙灣南灣貝沙山徑12號洋房，該協議已於二零一七年八月完成。請參閱本公司日期為二零一七年五月十一日的公告；及
- (ii) 於二零一七年七月十三日，(i)本公司間接全資附屬公司Rose City Group Limited(「Rose City」)；及(ii)本公司(作為Rose City的擔保人)與一名獨立第三方訂立有條件買賣協議，據此，Rose City同意出售Seedtime的全部已發行股本及其附屬公司(持有的投資物業位於香港駱克道487-489號名為「駱克馱」)，總代價為約965,000,000港元(可於完成後調整)，預期將於二零一七年十二月完成。請參閱本公司日期為二零一七年七月十三日之公告及日期為二零一七年八月二日之通函。

除上文所述外，本集團於回顧期間內並無任何重大投資、主要收購或出售。

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十四所載之企業管治守則(「守則條文」)及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文，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. 經計及於出售位於中國而以合營為基礎之在建物業後，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. 根據守則條文第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。吳鎮科先生未能出席本公司於二零一七年八月十七日舉行之二零一六年至二零一七年股東週年大會，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。

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以特定年期委任者)須按照本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。未經審核中期業績及中期財務報表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。

登載中期業績及中期報告

中期業績公告登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.henrygroup.hk)。二零一七／二零一八年中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，二零一七年十月三十一日

於本公告日期，董事會包括：執行董事吳毅先生(主席)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。