



**HENRY GROUP
OLDINGS LIMITED**
鎮科集團控股有限公司

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)

截至二零零八年三月三十一日止年度終期業績公佈

鎮科集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零零七年三月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元 (經重列)
持續經營業務			
營業額	3	23,591,850	6,318,081
其他收入及收益	4	833,785	626,006
投資物業之公平值增加		38,900,000	—
撇銷收購所得商譽		(18,633,751)	(3,882,918)
僱員成本		(13,857,015)	(8,891,369)
物業、廠房及設備折舊		(284,295)	(92,577)
其他經營開支		(6,171,411)	(6,105,091)
經營溢利／(虧損)	5	24,379,163	(12,027,868)
財務成本	6	(18,079,097)	(59,926)
除稅前溢利／(虧損)		6,300,066	(12,087,794)
稅項	7	(3,631,564)	—
持續經營業務之年度溢利／(虧損) 淨額		2,668,502	(12,087,794)

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元 (經重列)
已終止業務			
已終止業務之年度溢利／(虧損)	8	<u>6,687,916</u>	<u>(7,179,456)</u>
本公司股本持有人應佔年度溢利／(虧損)		<u>9,356,418</u>	<u>(19,267,250)</u>
股息		<u>—</u>	<u>—</u>
每股盈利／(虧損)	9		
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本		<u>2.53港仙</u>	<u>(8.57)港仙</u>
— 攤薄		<u>2.47港仙</u>	<u>不適用</u>
來自持續經營業務			
— 基本		<u>0.72港仙</u>	<u>(5.38)港仙</u>
— 攤薄		<u>0.71港仙</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,262,210	5,402,161
投資物業		590,000,000	—
在建中物業		384,061,779	—
已付收購按金		70,000,000	—
		<u>1,045,323,989</u>	<u>5,402,161</u>
流動資產			
存貨—製成品		—	20,657
貿易及其他應收賬款	10	8,924,746	3,484,366
現金及銀行結餘		55,727,697	3,663,092
		<u>64,652,443</u>	<u>7,168,115</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	11	13,652,014	5,335,587
一項融資租賃之責任		—	210,265
銀行借貸—即期部份（有抵押）		2,423,091	1,983,295
應付稅項		557,697	545,815
		<u>16,632,802</u>	<u>8,074,962</u>
流動資產／（負債）淨額		<u>48,019,641</u>	<u>(906,847)</u>
總資產減流動負債		1,093,343,630	4,495,314
非流動負債			
銀行借貸—非即期部份（有抵押）		403,650,000	—
可換股票據		114,845,477	—
應付一間關連公司款項		—	4,336,867
一名董事之墊款		—	2,706,271
一名少數股東之墊款		697,766	649,413
一項融資租賃之責任		—	621,961
遞延稅項負債		94,907,927	—
		<u>614,101,170</u>	<u>8,314,512</u>
資產／（負債）淨額		<u>479,242,460</u>	<u>(3,819,198)</u>

	附註	二零零八年 港元	二零零七年 港元
權益			
股本		50,270,800	22,481,167
儲備		<u>428,971,659</u>	<u>(26,300,365)</u>
本公司股本持有人應佔權益總額		479,242,459	(3,819,198)
少數股東權益		<u>1</u>	<u>—</u>
權益總額		<u><u>479,242,460</u></u>	<u><u>(3,819,198)</u></u>

附註：

1. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此乃統稱，其中包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文編製。

(b) 編製財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟已就重估以公平值列賬之投資物業而作出修訂。

比較數字

由於已終止業務及採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表之呈列：資本披露」，若干比較數字已予作出調整或重新分類，以符合本年度已變動之披露方式及單獨呈列於二零零八年首次披露之項目的比較數字。

2. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無提早採納以下與本集團相關已頒佈但尚未生效之新訂準則及詮釋。本集團正著手評估該等新訂或經修訂準則或詮釋於首次應用期間之預期影響。

		於以下日期或之後 開始之年度期間生 效
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第2號（修訂本）	股份付款 — 歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日

3. 分類資料

(a) 業務分類

截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合損益表

	持續經營業務				已終止業務				綜合
	物業租賃及 發展 港元	提供物業 代理及 顧問服務 港元	證券投資 港元	總計 港元	設計及 生產 電腦 主機板及 網絡產品 港元	供應電腦相 關產品 港元	供應移動 儲存及 相關產品 港元	總計 港元	總計 港元
所得款項總額	14,043,550	9,548,300	10,018,744	33,610,594	—	90,060,671	20,327,000	110,387,671	143,998,265
營業額	14,043,550	9,548,300	—	23,591,850	—	90,060,671	20,327,000	110,387,671	133,979,521
業績 分類業績	13,304,740	579,333	(9,117)	13,874,956	—	(314,083)	(70,890)	(384,973)	13,489,983
投資物業公平值之增加				38,900,000				—	38,900,000
撤銷收購所得商譽				(18,633,751)				—	(18,633,751)
未分類企業收入				724,591				1,211,179	1,935,770
未分類企業開支				(10,486,633)				(2,462,189)	(12,948,822)
經營溢利				24,379,163				(1,635,983)	22,743,180
財務成本				(18,079,097)				(327,683)	(18,406,780)
出售附屬公司收益				—				8,651,582	8,651,582
除稅前溢利				6,300,066				6,687,916	12,987,982
稅項				(3,631,564)				—	(3,631,564)
年度溢利				2,668,502				6,687,916	9,356,418

於二零零八年三月三十一日之綜合資產負債表

	持續經營業務				已終止業務			綜合
	物業租賃及發展 港元	提供物業代理及顧問服務 港元	證券投資 港元	總計 港元	設計及生產電腦主機板及網絡產品 港元	供應電腦相關產品 港元	供應移動儲存及相關產品 港元	總計 港元
資產								
分類資產	982,113,290	5,171,992	9,998,941	997,284,223	—	—	—	997,284,223
未分類企業資產								112,692,209
綜合總資產								<u>1,109,976,432</u>
負債								
分類負債	509,697,508	4,984,100	5,000	514,686,608	—	—	—	514,686,608
未分類企業負債								116,047,364
綜合總負債								<u>630,733,972</u>

其他資料

截至二零零八年三月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止業務			未分類 港元	總計 港元
	物業租賃及發展 港元	提供物業代理及顧問服務 港元	證券投資 港元	設計及生產電腦主機板及網絡產品 港元	供應電腦相關產品 港元	供應移動儲存及相關產品 港元		
資本增加	135,740	17,449	—	—	21,772	4,914	114,003	293,878
物業、廠房及設備折舊	173,711	72,220	—	—	34,142	7,707	364,872	652,652
商譽減值虧損	18,633,751	—	—	—	—	—	—	18,633,751
出售物業、廠房及設備之虧損	—	28,641	—	—	—	—	102,568	131,209
投資物業公平值增加	(38,900,000)	—	—	—	—	—	—	(38,900,000)

截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合損益表

	持續經營業務	已終止業務			綜合	
	提供物業 代理及 顧問服務 港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 港元	供應電腦 相關產品 港元	供應移動 儲存及 相關產品 港元	總計 港元	總計 港元
營業額	<u>6,318,081</u>	<u>6,423,078</u>	<u>223,873,011</u>	<u>16,091,251</u>	<u>246,387,340</u>	<u>252,705,421</u>
業績						
分類業績	<u>(2,935,219)</u>	<u>1,415,598</u>	<u>3,671,174</u>	<u>822,701</u>	<u>5,909,473</u>	<u>2,974,254</u>
未分類企業收入	76,646				2,327,245	2,403,891
未分類企業開支	<u>(9,169,295)</u>				<u>(15,016,815)</u>	<u>(24,186,110)</u>
經營虧損	(12,027,868)				(6,780,097)	(18,807,965)
財務成本	<u>(59,926)</u>				<u>(399,359)</u>	<u>(459,285)</u>
除稅前虧損	(12,087,794)				(7,179,456)	(19,267,250)
稅項	<u>—</u>				<u>—</u>	<u>—</u>
年度虧損	<u>(12,087,794)</u>				<u>(7,179,456)</u>	<u>(19,267,250)</u>

於二零零七年三月三十一日之綜合資產負債表

	持續經營業務		已終止業務			綜合	
	提供物業 代理及 顧問服務 港元	設計及生 產電腦主 機板及網 絡產品 港元	供應電腦 相關產品 港元	供應移動 儲存及 相關產品 港元	總計 港元	總計 港元	
資產							
分類資產	2,343,270	4,489,863	1,173,602	391,201	6,054,666	8,397,936	
未分類企業資產						<u>4,172,340</u>	
綜合總資產						<u><u>12,570,276</u></u>	
負債							
分類負債	5,907,099	2,488,018	481,430	160,477	3,129,925	9,037,024	
未分類企業負債						<u>7,352,450</u>	
綜合總負債						<u><u>16,389,474</u></u>	

其他資料

截至二零零七年三月三十一日止年度

	持續經營業務		已終止業務			未分類 港元	總計 港元
	提供物業代理 及顧問服務 港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 港元	供應電腦 相關產品 港元	供應移動 儲存及 相關產品 港元			
資本增加	218,783	8,743	1,051,472	—	65,935	1,344,933	
物業、廠房及設備折舊	82,830	1,629,369	105,920	66,055	9,747	1,893,921	
物業、廠房及 設備減值虧損	—	1,669,591	—	—	—	1,669,591	
撇銷／出售物業、廠房及 設備之虧損	311,784	1,071,240	—	—	—	1,383,024	
貿易及其他應收款項 減值虧損	—	—	163,298	—	—	163,298	
商譽減值虧損	3,882,918	—	—	—	—	3,882,918	
滯銷及陳舊存貨撥備撥回	—	(554,920)	—	—	—	(554,920)	
物業、廠房及 設備重估盈餘	—	—	(87,500)	—	—	(87,500)	

(b) 地區分類

本集團之持續經營業務位於香港。因此並無呈報地區分類資料。

4. 其他收入及收益

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行利息收入	776,594	76,646	9,960	39,245	786,554	115,891
轉租租金收入	—	—	1,099,894	1,891,552	1,099,894	1,891,552
雜項收入	19,625	549,360	102,976	371,448	122,601	920,808
出售可供出售 財務資產之收益	37,566	—	—	25,000	37,566	25,000
	833,785	626,006	1,212,830	2,327,245	2,046,615	2,953,251

5. 經營溢利／(虧損)

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
經營溢利／(虧損) 已計入／(扣除) 下列各項：						
董事薪酬	6,009,004	1,048,600	—	—	6,009,004	1,048,600
其他僱員成本						
薪金及津貼	7,398,690	7,574,378	1,937,870	4,982,972	9,336,560	12,557,350
退休福利計劃供款	188,081	255,476	64,394	152,710	252,475	408,186
股份付款	233,613	—	—	—	233,613	—
其他實物福利	27,627	12,915	17,250	52,071	44,877	64,986
	7,848,011	7,842,769	2,019,514	5,187,753	9,867,525	13,030,522
僱員成本總額	13,857,015	8,891,369	2,019,514	5,187,753	15,876,529	14,079,122
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	—	1,669,591	—	1,669,591
貿易及其他應收款減值虧損	—	—	6,337	163,298	6,337	163,298
撇銷壞賬	—	837,900	—	13,519	—	851,419
淨匯兌虧損	35,473	92	205,147	1,469,969	240,620	1,470,061
核數師酬金	541,015	286,667	29,409	165,048	570,424	451,715
確認為開支之存貨成本	—	—	108,416,092	238,810,294	108,416,092	238,810,294
物業、廠房及設備之折舊	284,295	92,577	368,357	1,801,344	652,652	1,893,921
撇銷／出售物業、廠房及 設備之虧損	28,641	311,784	102,568	1,071,241	131,209	1,383,025
經營租約之物業租金收入， 扣除直接支出54,004港元 (二零零七年：零港元)	(13,989,546)	—	—	—	(13,989,546)	—

6. 財務成本

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元	二零零八年 港元	二零零七年 港元
銀行借貸之利息費用						
— 須於五年內悉數清還之 銀行借貸	70,885	59,926	61,519	345,947	132,404	405,873
— 須於五年後悉數清還之 銀行借貸	11,708,746	—	—	—	11,708,746	—
可換股票據之應歸利息	8,392,266	—	—	—	8,392,266	—
少數股東免息墊款應負利息	65,789	—	243,885	37,299	309,674	37,299
融資租賃的融資費用	—	—	22,279	16,113	22,279	16,113
	20,237,686	59,926	327,683	399,359	20,565,369	459,285
減：發展中物業內資本化之金額	(2,158,589)	—	—	—	(2,158,589)	—
	18,079,097	59,926	327,683	399,359	18,406,780	459,285

7. 稅項

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
即期稅項－香港		
— 本年度撥備	45,607	—
— 過往年度撥備不足	43,561	—
	89,168	—
遞延稅項		
— 暫時差額產生及撥回應佔	7,365,741	—
— 因香港稅率之變動而產生	(3,823,345)	—
	3,542,396	—
	3,631,564	—

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率17.5%作出撥備（二零零七年：17.5%）。

自二零零八／二零零九課稅年度開始，香港利得稅之稅率已由17.5%下調至16.5%。

8. 已終止業務

於二零零七年八月七日，本集團訂立買賣協議，出售本公司之全資附屬公司Zida International Holding Limited（「Zida」）及其附屬公司（「出售組別」）。出售組別經營本集團所有關於電腦主機板、網絡產品及相關配件以及移動儲存及相關產品的製造、推銷及研發業務（「已終止業務」）。董事預期資訊科技行業之不穩定性將繼續為已終止業務帶來挑戰，並且鑒於出售組別於過往兩個財政年度持續處於淨虧損狀況及出售組別於二零零七年三月三十一日之未經審核負債淨額，董事會決定出售Zida。該項出售令本集團毋須再承擔不穩定的資訊科技行業之業務及財務風險。該項出售已於二零零七年九月二十一日完成，自該日起Zida之控制權已轉交予收購方。

包括於綜合損益表內之已終止業務之業績分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
營業額	110,387,671	246,387,340
銷售成本	(108,600,657)	(240,477,882)
毛利	1,787,014	5,909,458
其他收入及收益（附註4）	1,212,830	2,327,245
銷售成本	(409,841)	(994,467)
行政開支	(4,225,986)	(14,022,333)
經營虧損	(1,635,983)	(6,780,097)
財務成本（附註6）	(327,683)	(399,359)
除稅前虧損	(1,963,666)	(7,179,456)
稅項	—	—
來自己終止業務之期內虧損	(1,963,666)	(7,179,456)
出售已終止業務之收益	8,651,582	—
已終止業務之年度溢利／（虧損）	6,687,916	(7,179,456)

出售組別於出售日期之負債淨額載列如下：

	港元
所出售之負債淨額：	
物業、廠房及設備	2,876,695
存貨	309,669
貿易及其他應收賬款	1,489,609
銀行結餘及現金	291,723
貿易及其他應付賬款	(3,044,883)
銀行透支	(3,120,542)
應付關連公司款項	(1,403,752)
融資租賃承擔	(728,674)
	<u>(3,330,155)</u>
加：解除匯兌儲備	(1,536,184)
減：所產生之專業費用	514,757
	<u>(4,351,582)</u>
出售附屬公司之收益	<u>8,651,582</u>
總代價	<u><u>4,300,000</u></u>

9. 每股盈利／(虧損)

來自持續經營業務及已終止業務

本公司股本持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

(i) 本公司股本持有人應佔溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本公司股本持有人應佔年度溢利／(虧損)	<u>9,356,418</u>	<u>(19,267,250)</u>

(ii) 普通股加權平均數

	二零零八年	二零零七年
於四月一日之已發行普通股	224,811,667	224,145,000
股份配售之影響	57,538,797	—
作為收購附屬公司之部份代價而發行之股份之影響	87,279,698	—
行使購股權之影響	<u>836,995</u>	<u>624,657</u>
用於計算每股基本盈利之三月三十一日普通股加權平均數	370,467,157	224,769,657
攤薄性潛在普通股之影響：		
購股權	<u>7,845,535</u>	
用於計算每股攤薄盈利之三月三十一日 普通股加權平均數	<u><u>378,312,692</u></u>	

由於購股權之行使將減少持續經營業務及已終止業務的每股虧損，故並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

來自持續經營業務

(i) 本公司股本持有人應佔溢利

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
本公司股本持有人應佔年度溢利／(虧損)	9,356,418	(19,267,250)
減：已終止業務之年度溢利／(虧損)	<u>(6,687,916)</u>	<u>7,179,456</u>
用於計算持續經營業務每股基本盈利之年度溢利／(虧損)	<u>2,668,502</u>	<u>(12,087,794)</u>

(ii) 普通股加權平均數

	二零零八年	二零零七年
用於計算每股基本盈利／(虧損) 之三月三十一日 普通股加權平均數	370,467,157	<u>224,769,657</u>
攤薄性潛在普通股之影響： 購股權	<u>7,845,535</u>	
用於計算每股攤薄盈利／(虧損) 之三月三十一日 普通股加權平均數	<u>378,312,692</u>	

由於購股權之行使將減少持續經營業務的每股虧損，故並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

來自己終止業務

(i) 本公司股本持有人應佔溢利／(虧損)

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損) 之 已終止業務年度溢利／(虧損)	<u>6,687,916</u>	<u>(7,179,456)</u>

(ii) 普通股加權平均數

	二零零八年	二零零七年
用於計算每股基本盈利／(虧損) 之三月三十一日 普通股加權平均數	370,467,157	<u>224,769,657</u>
攤薄性潛在普通股之影響： 購股權	7,845,535	
可換股票據	<u>172,724,661</u>	
用於計算每股攤薄盈利／(虧損) 之 三月三十一日普通股加權平均數	<u>551,037,353</u>	

已終止業務於截至二零零八年三月三十一日止年度之每股基本盈利／(虧損) 為1.80港仙 (二零零七年：(3.19)港仙)，乃基於上文詳列之數據計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利為1.21港仙，乃基於上文詳列之數據計算。由於可換股票據之轉換及購股權將減少已終止業務之每股虧損，故並無呈列截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利。

下列潛在普通股並不具有攤薄性，因此並無計入用於計算每股攤薄盈利／(虧損) 之普通股加權平均數：

	二零零八年	二零零七年
來自持續經營業務／已終止業務之每股盈利		
可換股票據	172,724,661	—
購股權	<u>—</u>	<u>1,879,943</u>
	<u>172,724,661</u>	<u>1,879,943</u>

10. 貿易及其他應收賬款

計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款主要包括應收客戶之代理費及應收租金。應收客戶之代理及顧問費須於有關協議完成時結清。本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
30日以內	3,818,514	481,708
31至60日	94,778	513,680
61至90日	83,157	558,700
超過90日	<u>2,127,171</u>	<u>589,644</u>
	<u>6,123,620</u>	<u>2,143,732</u>

董事認為貿易應收賬款之公平值與其賬面值相若。

11. 貿易及其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	二零零八年 港元	二零零七年 港元
貿易應付賬款	—	2,490,562
應付建築成本	2,355,131	—
已收租務按金	6,238,364	—
應計費用 (附註)	<u>4,973,519</u>	<u>2,845,025</u>
	13,567,014	5,335,587
已收預付租金	<u>85,000</u>	<u>—</u>
	<u>13,652,014</u>	<u>5,335,587</u>

附註： 該筆款項包括應付予陳國雄（一家非全資附屬公司之董事）之佣金723,530港元。

股息

董事不建議派發截至二零零八年三月三十一日止年度之股息（二零零七年：無）。

業務回顧及前景

於回顧年內，本集團之業務取得巨大發展。

出售錄得虧損的資訊科技相關業務

二零零七年九月，本公司以約4,300,000港元之現金代價出售其於Zida International Holding Limited（「Zida」）之全部股權，並完全退出錄得虧損的資訊科技相關業務（「出售事項」）。出售事項令本集團得以一次性解除Zida及其附屬公司的所有債務，將資源投入到新的核心物業相關業務。出售事項為本集團帶來約8,700,000港元之特殊利潤。出售事項之詳情已於二零零七年九月六日刊發的通函中披露。該出售事項已由本公司獨立股東於二零零七年九月二十一日召開的股東特別大會上正式批准，並已於二零零七年九月二十一日完成。

轉型為完全成熟的銀座式物業營運商

銅鑼灣渣甸中心（100%權益）

於二零零七年六月本集團完成通過收購Max Act Enterprises Limited（「Max Act」）的全部股權從而收購渣甸中心之悉數權益。總代價約為246,000,000港元，其中約117,000,000港元以發行本公司之新股份方式支付及約129,000,000港元以發行5年期可換股票據之方式支付。

渣甸中心位於銅鑼灣中心地段，總建築面積約為52,836平方呎，可為本集團帶來穩定的經常性收入。於回顧年內，渣甸中心悉數租出，錄得九個月期內租金收入約14,000,000港元，約佔本集團年度營業額之約59.5%。全年經營租金收入將於二零零八／二零零九年度業績反映。收購事項之詳情已於二零零七年五月三十日刊發的通函中披露。收購Max Act已由本公司獨立股東於二零零七年六月十四日召開的股東特別大會上正式批准，並已於二零零七年六月二十五日完成。此後，Max Act成為本公司之間接全資附屬公司。

根據會計準則，渣甸中心按公平值評估，於本年度錄得特殊增加公平值約為38,900,000港元。

構建未來—精選地收購多個優質發展項目

銅鑼灣駱克道487-489號 (100%權益)

於二零零七年十一月，本集團完成另一項收購，收購Seedtime International Limited (「Seedtime」) 之悉數股權及股東貸款，從而收購位於銅鑼灣駱克道487-489號之發展項目。總代價約為193,000,000港元，以發行及配發約150,000,000港元之本公司新股份及發行本金總額約為43,000,000港元之五年期可換股票據之方式支付。

該項目之總建築面積約為32,675平方呎，為香港首個開發銀座式複式零售物業的重建項目。該項目之建築及裝修工程已接近完成，招租工作已經開始並進展順利。該項目預期於二零零八年第三季度啟用，不久後將為本集團帶來穩定的租金收入。收購Seedtime事項之詳情已於二零零七年十月五日刊發的通函中披露。收購Seedtime事項已由本公司獨立股東於二零零七年十月二十二日召開的股東特別大會上正式批准，並已於二零零七年十一月十四日完成。此後，Seedtime成為本公司之間接全資附屬公司。

上海靜安區愚園路49-65號 (30%權益)

於二零零八年三月，本集團公佈收購Uptodate Management Limited (「Uptodate」) 悉數股權方式從而收購另一個位於上海傳統購物及商業區的優質項目。總代價約為321,500,000港元，其中70,000,000港元已作為可退還按金以現金支付，而剩餘款項當完成時將支付現金約44,900,000港元、發行約170,900,000港元新股份及約35,700,000港元可換股票據之方式支付。

Uptodate間接擁有位於上海靜安區愚園路49-65號兩幅面積約116,649平方呎相連土地30%之權益。根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司之估價，該土地於二零零七年九月十四日之市值為人民幣2,200,000,000元（清除建構物及動遷後）。該地塊毗臨甲級寫字樓、五星級酒店及著名購物商場，用作發展總建築面積約為762,586平方呎（包括三層地庫）的銀座式購物大街，計劃於二零一二年第一季度竣工（「銀座式購物大街」）。作為靜安區政府城市建設規劃之一部份，銀座式購物大街將設有部份面積作為建立一個綜合交通中心，連接眾多新地下鐵及公共汽車線路，有關工程計劃於二零零九年完成，以迎接二零一零年之上海世界博物會。此外，銀座式購物大街由著名建築公司Benoy Limited設計，具有與眾不同之建築特色，完成後將成為靜安區地標之一。目前，動遷工作正進行中及進展順利。

在二零零八年三月二十六日召開的股東特別大會上獲得所有獨立股東一致同意後，管理層一直致力達成有關Uptodate之收購的先決條件，並計劃於二零零八年下半年達成。屆時，本集團將在中國內地市場擁有穩固的根基，以從中國高速發展的零售市場及利潤可觀的房地產市場中充分受益。收購Uptodate事項之詳情已於二零零八年三月十一日刊發的通函中披露。於完成後，Uptodate將成為本公司之間接全資附屬公司。

尖沙嘴厚福街8號（50%權益）

於結算日後，本集團收購Honeyguide Investments Limited（「Honeyguide」）之悉數股權及股東貸款，進一步增加了本集團的優質銀座式物業組合。總代價約為82,000,000港元，其中約35,000,000港元以現金支付，而剩餘款項以發行本公司之新股份方式支付。

Honeyguide間接持有50%權益之位於尖沙嘴厚福街8號之黃金發展地塊。該項目位於九龍最繁華之商業及購物區，提供總建築面積約40,311平方呎，用於建設一座設有銀座式購物中心及服務式公寓之綜合大廈。目前該地塊的原有建築已大致拆除，預期於二零零八年下半年開始進行建築工程，計劃於二零一零年竣工。

該收購事項令本集團能夠擴大其資產基礎並伸延其物業組合至維多利亞港兩岸。收購Honeyguide已於二零零八年六月二日刊發的通函中披露。收購Honeyguide事項已由本公司獨立股東於二零零八年六月二十三日召開的股東特別大會上正式批准，並已於二零零八年七月十五日完成。此後，Honeyguide成為本公司之間接全資附屬公司。

物業代理業務—華匯

於回顧年內，華匯的零售物業代理業務乃本集團第二大收入來源。華匯本年度錄得經營溢利約580,000港元。

鞏固股本結構

本公司於二零零七年七月及十一月以補足配售的方式按每股1.2港元分別地配售44,960,000股及64,600,000股新股份。所得款項淨額乃用作一般營運資金。

於二零零七年十一月之配售後，Asset Managers (Asia) Company Limited及Atom Capital Management Limited Pte Limited成為本公司之策略性股東。董事深感榮幸獲得該兩名投資者對本公司成功轉型為銀座式物業營運商之充分信心。

建築設計—豐富本公司的獨特經營模式

於二零零七年十一月，董事會邀請資深建築師李文憲先生加盟本公司，擔任執行董事。李先生擁有在香港及大中華地區開發大型地標建築之豐富經驗。李先生於房地產方面之豐富經驗及專業知識將可為本公司在大中華地區主要城市發展及重複獨特銀座式物業經營模式帶來積極的影響。

展望

對於大中華地區的零售商而言，二零零七年是豐收的一年。中國經濟的迅速增長（尤其是最近數年）令實際人均收入大幅上升，國內中級階層的購買力亦顯著增加。香港方面，高收入人群不斷擴大，消費情緒持續改善，為零售市場帶來支持。由於本港零售地段之供應依然短缺，零售商不得不將其業務搬至「樓上舖」，這種情況為本集團對香港及中國內地於可預見的將來之零售地段需求（特別是銀座式物業）的樂觀預期帶來了支持。

憑藉在銀座式零售空間發展及租務市場的專業實力，本集團在銀座式商業物業領域已經取得了可喜的發展，並有信心能夠成為大中華地區銀座式商業物業的領先運營商。隨著中國經濟繼續蓬勃發展、人民幣升值及中國政府進一步推動城市建設，中國的優質零售物業需求將繼續增長。

展望未來，我們將繼續尋找具吸引力的投資機會及收購新土地塊或物業，適合於重複本集團成功業務模式，為本公司之股東帶來具有吸引力的回報。

管理層討論及分析

財務回顧

持續經營業務之營業額

本集團持續經營業務之營業額約為23,600,000港元（二零零七年：6,300,000港元），較去年同期大幅增加約273%。營業額之增長主要是由於新收購之投資物業帶來穩定的經常性租金收入所致。

財務成本

財務成本主要包括銀行貸款利息及可換股票據之應歸利息，由去年之約60,000港元增至約18,100,000港元。這主要是由於包括收購投資物業及在建中物業之銀行貸款，以及年內為多項收購而發行可換股票據衍生應歸利息增加所引致。

本公司股本持有人應佔溢利

截至二零零八年三月三十一日止年度，在上一年度錄得淨虧損約19,300,000港元後，本集團扭虧為盈，錄得經營溢利約9,400,000港元。本年度溢利有所改善主要是由於計入投資物業之公平值變動所產生之特殊收益以及一次性策略性出售錄得虧損之附屬公司之收益所致。

流動資金及財務資源

本公司分別於二零零七年七月及十一月以補足配售的方式按每股1.2港元分別配售44,960,000股及64,600,000股新股。所得款項淨額乃用作一般營運資金。

本集團之業務一般透過內部資源及其主要往來銀行所提供之銀行信貸融資。充足的循環信貸額度及穩健的現金流將為本集團提供足夠財務資源履行其承擔及滿足營運資金需要。於二零零八年三月三十一日，流動比率維持於3.89倍之穩健水平，而二零零七年三月三十一日則為0.89倍。

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產負債比率（以負債總額除以資產總值）約為56.8%（二零零七年：130%）。

集團資產抵押

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港之投資物業及在建中物業賬面值約974,000,000港元（二零零七年三月三十一日：2,800,000港元）已就本集團獲授之銀行融資抵押予多間銀行。

擔保

除本公司就其附屬公司獲授銀行融資而向多間銀行提供數項公司擔保約427,000,000港元（二零零七年三月三十一日：950,000港元）外，於二零零八年三月三十一日，本集團並無重大或然負債或未完結訴訟。

資本承擔

於二零零八年三月三十一日，本集團關於在建中物業建築成本之資本承擔為約15,500,000港元（二零零七年三月三十一日：無）。

除上述者外，本集團於年度結束之時並無任何重大承擔。

比較數字

由於已終止業務及採納香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」及香港會計準則第1號（修訂本）「財務報表之呈列：資本披露」，若干比較數字已予作出調整或重新分類，以符合本年度已變動之披露方式及單獨呈列於二零零八年首次披露之項目的比較數字。

僱員及薪酬政策

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港聘有約31名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定，本集團亦提供醫療保險及強制性公積金等其他福利。有關截至二零零八年三月三十一日止年度之僱員成本詳情於附註5披露。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。

企業管治

遵守企業管治常規守則

本年度內，本公司除了偏離上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）第A.4.1守則條文外，已遵守及符合其餘所有企業管治守則條文。

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。於二零零六年八月二十五日舉行之本公司股東週年大會（「二零零六年股東週年大會」）上，非執行董事麥華池先生獲重選連任，任期至本公司二零零九年股東週年大會結束時為止。根據本公司股東於二零零七年六月十四日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上通過之普通決議案，由董事會於二零零七年四月四日委任之李傑之先生獲重選連任為獨立非執行董事，任期至下屆股東週年大會結束時為止。三位獨立非執行董事李傑之先生、伍海于先生及曾國鳴先生以及非執行董事鄭毓和先生於二零零七年八月二十一日舉行之股東週年大會（「二零零七年股東週年大會」）上獲重選連任，任期至本公司下一屆股東週年大會結束時為止。因此，自二零零六年股東週年大會、二零零七年股東週年大會及股東特別大會結束後，本公司全體非執行董事及獨立非執行董事之委任均有特定任期，因此，本公司已符合上述第A.4.1守則條文之規定。

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年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會包括一位非執行董事麥華池先生及兩位獨立非執行董事李傑之先生（委員會主席）及伍海于先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計政策慣例、審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本年度之經審核綜合財務報表。

刊登年報

本公司年報，包括按上市規則規定須披露的所有資料，將於適當時候寄予股東並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)刊載。

承董事會命
行政總裁
吳毅

香港，二零零八年七月二十四日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生、陳桂駢先生及李文憲先生；非執行董事麥華池先生及鄭毓和先生及獨立非執行董事李傑之先生、伍海于先生及曾國鳴先生。

* 僅供識別