

香港交易及結算所有限公司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 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)

截至二零零九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」)截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零零八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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持續經營業務			
營業額	3	25,886	23,592
其他收入及收益	4	2,272	834
投資物業之公平值(減少)/增加		(94,790)	38,900
在建中物業之減值虧損		(18,478)	—
撇銷商譽		—	(18,634)
僱員成本		(11,139)	(13,857)
物業、廠房及設備折舊		(666)	(284)
其他經營開支		(15,699)	(6,172)
經營(虧損)/溢利	5	(112,614)	24,379
財務成本	6	(31,680)	(18,079)
應佔共同控制實體之虧損		(14,641)	—
除稅前(虧損)/溢利		(158,935)	6,300
稅項抵免/(支出)	7	21,335	(3,632)
持續經營業務之年度(虧損)/溢利		(137,600)	2,668

* 僅供識別

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已終止業務			
已終止業務之年度溢利		<u>—</u>	<u>6,688</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(137,600)</u>	<u>9,356</u>
應佔：			
本公司權益持有人		(118,469)	9,356
少數股東權益		<u>(19,131)</u>	<u>—</u>
		<u>(137,600)</u>	<u>9,356</u>
股息		<u>—</u>	<u>—</u>
每股(虧損)/盈利	8		
來自持續經營業務及已終止業務			
— 基本(港仙)		<u>(21.08)</u>	<u>2.53</u>
— 攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>2.47</u>
來自持續經營業務			
— 基本(港仙)		<u>(21.08)</u>	<u>0.72</u>
— 攤薄(港仙)		<u>不適用</u>	<u>0.71</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,727	1,262
投資物業		900,000	590,000
在建中物業		2,466,462	384,062
已付收購按金		—	70,000
已抵押存款		5,000	—
於共同控制實體之權益		34,579	—
應收少數股東款項		19,991	—
遞延稅項資產		5,415	—
		<u>3,434,174</u>	<u>1,045,324</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	9	7,581	8,924
應收共同控制實體款項		14,478	—
可供出售財務資產		74	—
已抵押存款		135,000	—
現金及銀行結餘		52,509	55,728
		<u>209,642</u>	<u>64,652</u>
流動負債			
其他應付賬款、			
已收租務按金及應計費用	10	99,380	9,158
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		10,944	2,423
可換股票據		17,050	—
應付關連人士款項		250	—
應付稅項		760	558
		<u>128,384</u>	<u>12,139</u>
流動資產淨值		<u>81,258</u>	<u>52,513</u>
總資產減流動負債		3,515,432	1,097,837

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附註		
非流動負債		
已收租務按金	6,076	4,494
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)	678,434	403,650
可換股票據	141,045	114,845
衍生金融工具	13,395	—
關連人士貸款	118,771	—
應付少數股東款項	523,195	698
股東貸款	215,996	—
遞延稅項負債	502,351	94,908
	<u>2,199,263</u>	<u>618,595</u>
資產淨值	<u>1,316,169</u>	<u>479,242</u>
股本及儲備		
股本	63,638	50,271
儲備	587,559	428,971
本公司權益持有人應佔權益總額	651,197	479,242
少數股東權益	664,972	—
權益總額	<u>1,316,169</u>	<u>479,242</u>

附註：

1. 編製基準

(a) 合規聲明

此等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編製。此等財務報表亦遵守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。

(b) 編製財務報表之基準

此等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、租賃物業以及若干金融工具而作出修訂。

2. 採納新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已採納所有新訂及經修訂香港財務報告準則。採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策出現重大變動。

採納香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號「香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號「服務經營權安排」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號「香港會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金規定及其相互關係」以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「重新分類財務資產」對財務報表概無影響。

於核准財務報表日期，已頒佈但尚未生效之準則及詮釋如下：

		生效日期
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報	(i)
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	(i)
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤所產生責任	(i)
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本	(i)
香港財務報告準則第8號	經營分部	(i)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議	(i)
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷	(i)
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進	(i)
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	(ii)
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目	(ii)
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則	(ii)
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併	(ii)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產	(ii)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	顧客長期支持計劃	(iii)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額	(iv)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	內含衍生工具	(v)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	來自客戶之資產轉讓	(vi)
可能導致呈列、確認或計量之會計變動之二零零八年香港財務報告準則之改進	－香港會計準則第1號、香港會計準則第16號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號	(i)
	－香港財務報告準則第5號	(i)
	－香港會計準則第39(80)號	(ii)
可能導致呈列、確認或計量之會計變動之二零零九年香港財務報告準則之改進	－香港會計準則第38號、香港財務報告準則第2號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	(ii)
	－香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號	(vii)

生效日期

- (i) 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
- (ii) 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
- (iii) 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效
- (iv) 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效
- (v) 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效
- (vi) 於二零零九年七月一日或之後自客戶所得之資產轉讓
- (vii) 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團現正評估此等新訂或經修訂準則或詮釋預計於其初次應用期間產生之影響。

3. 分類資料

(a) 業務分類

截至二零零九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				綜合總計 千港元
	物業租賃及 發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元	設計及 生產 電腦 主機板及 網絡產品 千港元	供應電腦相 關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元	總計 千港元	
所得款項總額	22,574	3,312	15,153	41,039	—	—	—	—	41,039
營業額	22,574	3,312	—	25,886	—	—	—	—	25,886
業績 分類業績	(101,624)	(2,283)	79	(103,828)	—	—	—	—	(103,828)
未分類企業收入				208				—	208
未分類企業開支				(8,994)				—	(8,994)
經營虧損				(112,614)				—	(112,614)
財務成本				(31,680)				—	(31,680)
應佔共同控制實體之虧損				(14,641)				—	(14,641)
除稅前虧損				(158,935)				—	(158,935)
稅項抵免				21,335				—	21,335
年度虧損				(137,600)				—	(137,600)

於二零零九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				綜合總計 千港元
	物業租賃及 發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元	設計及生產 電腦主機板 及網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元	總計 千港元	
資產									
分類資產	3,607,708	1,199	78	3,608,985	—	—	—	—	3,608,985
未分類企業資產				<u>34,831</u>					<u>34,831</u>
綜合總資產				<u><u>3,643,816</u></u>					<u><u>3,643,816</u></u>
負債									
分類負債	1,639,440	2,565	—	1,642,005	—	—	—	—	1,642,005
未分類企業負債				<u>685,642</u>					<u>685,642</u>
綜合總負債				<u><u>2,327,647</u></u>					<u><u>2,327,647</u></u>

其他資料

截至二零零九年三月三十一日止年度

	持續經營業務			已終止業務				綜合總計 千港元
	物業租賃 及發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元	未分類 千港元	
資本增加	2,506,973	168	—	—	—	—	758	2,507,899
物業、廠房及設備折舊	293	70	—	—	—	—	303	666
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	91	—	—	—	—	7	98
投資物業公平值減少	94,790	—	—	—	—	—	—	94,790
在建中物業之減值虧損	<u>18,478</u>	—	—	—	—	—	—	<u>18,478</u>

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				綜合總計 千港元
	物業租賃 及發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元	總計 千港元	
所得款項總額	14,044	9,548	10,019	33,611	—	90,061	20,327	110,388	143,999
營業額	14,044	9,548	—	23,592	—	90,061	20,327	110,388	133,980
業績									
分類業績	52,205	579	(9)	52,775	—	(314)	(71)	(385)	52,390
撤銷商譽				(18,634)				—	(18,634)
未分類企業收入				725				1,211	1,936
未分類企業開支				(10,487)				(2,462)	(12,949)
經營溢利／(虧損)				24,379				(1,636)	22,743
財務成本				(18,079)				(328)	(18,407)
出售附屬公司之收益				—				8,652	8,652
除稅前溢利				6,300				6,688	12,988
稅項支出				(3,632)				—	(3,632)
年度溢利				2,668				6,688	9,356

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				綜合總計 千港元
	物業租賃 及發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	總計 千港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元	總計 千港元	
資產									
分類資產	982,113	5,172	9,999	997,284	—	—	—	—	997,284
未分類企業資產				112,692					112,692
綜合總資產				1,109,976					1,109,976
負債									
分類負債	414,778	4,438	5	419,221	—	—	—	—	419,221
未分類企業負債				211,513					211,513
綜合總負債				630,734					630,734

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 千港元	綜合總計 千港元
	物業租賃 及發展 千港元	提供物業 代理及 顧問服務 千港元	證券投資 千港元	設計及 生產電腦 主機板及 網絡產品 千港元	供應電腦 相關產品 千港元	供應移動 儲存及 相關產品 千港元		
資本增加	936,305	17	—	—	22	5	114	936,463
物業、廠房及設備折舊	174	72	—	—	34	8	365	653
撇銷商譽	18,634	—	—	—	—	—	—	18,634
出售物業、廠房及 設備之虧損	—	29	—	—	—	—	102	131
投資物業公平值增加	(38,900)	—	—	—	—	—	—	(38,900)

(b) 地區分類

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團全部營業額均源自香港。按資產所在地區分析之分類資產賬面值以及物業、廠房及設備、投資物業以及在建中物業添置之分析如下：

	分類資產賬面值		物業、廠房及設備、投資物業以及 在建中物業添置	
	於二零零九年 三月三十一日 千港元	於二零零八年 三月三十一日 千港元	截至二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零零八年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	2,639,483	—	2,485,769	—
香港	1,004,333	1,109,976	22,130	936,463
	<u>3,643,816</u>	<u>1,109,976</u>	<u>2,507,899</u>	<u>936,463</u>

於截至二零零八年三月三十一日止年度，本集團之持續經營業務及已終止業務均位於香港。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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行利息收入	1,083	776	—	10	1,083	786
推算利息收入	669	—	—	—	669	—
轉租租金收入	—	—	—	1,100	—	1,100
雜項收入	518	20	—	103	518	123
出售可供出售財務資產之收益	2	38	—	—	2	38
	2,272	834	—	1,213	2,272	2,047

5. 經營(虧損)/溢利

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營(虧損)/溢利已扣除/ (計入)下列各項：						
董事薪酬	2,980	6,009	—	—	2,980	6,009
其他僱員成本						
薪金及津貼	7,260	7,399	—	1,938	7,260	9,337
退休福利計劃供款	177	188	—	65	177	253
社會保險費	681	—	—	—	681	—
股份付款	—	233	—	—	—	233
其他實物福利	41	28	—	17	41	45
	8,159	7,848	—	2,020	8,159	9,868
僱員成本總額	11,139	13,857	—	2,020	11,139	15,877
已撥備及撇銷壞賬	3,404	—	—	6	3,404	6
淨匯兌(收益)/虧損	(54)	36	—	205	(54)	241
核數師酬金	713	541	—	29	713	570
確認為開支之存貨成本	—	—	—	108,416	—	108,416
物業、廠房及設備之折舊	666	284	—	369	666	653
撇銷/出售物業、廠房及 設備之虧損	98	29	—	102	98	131
經營租約之物業租金收入， 扣除直接支出22,500港元 (二零零八年：54,004港元)	(22,935)	(13,990)	—	—	(22,935)	(13,990)

6. 財務成本

	持續經營業務		已終止業務		綜合	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款之利息費用						
— 須於五年內悉數清還	2,949	71	—	62	2,949	133
— 須於五年後悉數清還	16,846	11,709	—	—	16,846	11,709
應付少數股東之貸款利息	8,301	—	—	—	8,301	—
股東貸款利息	6,669	—	—	—	6,669	—
關連人士之貸款利息	2,148	—	—	—	2,148	—
可換股票據之推算利息	14,826	8,392	—	—	14,826	8,392
利率掉期之利息開支	1,179	—	—	—	1,179	—
少數股東免息貸款之推算利息	73	66	—	244	73	310
關連人士免息貸款之推算利息	1,218	—	—	—	1,218	—
其他	6	—	—	22	6	22
	54,215	20,238	—	328	54,215	20,566
減：在建中物業資本化之金額	(22,535)	(2,159)	—	—	(22,535)	(2,159)
	31,680	18,079	—	328	31,680	18,407

財務成本已按2.6至9%（二零零八年：2.78至6.3%）之平均年利率資本化。

7. 稅項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	509	46
— 過往年度撥備不足	—	44
	<u>509</u>	<u>90</u>
遞延稅項		
— 暫時差額產生及撥回應佔	(21,844)	7,365
— 因香港稅率之變動而產生	—	(3,823)
	<u>(21,844)</u>	<u>3,542</u>
	<u>(21,335)</u>	<u>3,632</u>

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零八年：17.5%) 作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國所得稅作出撥備。本集團於二零零八年在中國並無任何經營業務。

8. 每股(虧損)/盈利

來自持續經營業務及已終止業務

本公司權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據下列數據計算：

- (i) 本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔年度(虧損)/溢利	<u>(118,469)</u>	<u>9,356</u>

(ii) 普通股加權平均數

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
於四月一日之已發行普通股	502,708	224,812
股份配售之影響	—	57,539
作為收購之部份代價而發行股份之影響	59,314	87,280
行使購股權之影響	—	837
	<u>562,022</u>	<u>370,468</u>
用於計算每股基本(虧損)/盈利之三月三十一日 普通股加權平均數		
		<u>370,468</u>
攤薄性潛在普通股之影響： 購股權		<u>7,845</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>378,313</u>

來自持續經營業務

(i) 本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本公司權益持有人應佔年度(虧損)/溢利 減：已終止業務之年度溢利	(118,469)	9,356
	<u>—</u>	<u>(6,688)</u>
用於計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄(虧損)/盈利之年度(虧損)/溢利	<u>(118,469)</u>	<u>2,668</u>

(ii) 普通股加權平均數

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
用於計算每股基本(虧損)/盈利之三月三十一日 普通股加權平均數	<u>562,022</u>	<u>370,468</u>
攤薄性潛在普通股之影響： 購股權		<u>7,845</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>378,313</u>

因於結算日尚未行使之購股權及可換股票據對每股基本虧損具反攤薄作用，故並無呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

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(虧損)/盈利之普通股加權平均數：

	二零零九年 千股	二零零八年 千股
來自持續經營業務及已終止業務/持續經營業務 之每股(虧損)/盈利		
可換股票據	191,525	172,724
購股權	<u>11,956</u>	<u>—</u>
	<u>203,481</u>	<u>172,724</u>

來自己終止業務

- (i) 本公司權益持有人應佔截至二零零八年三月三十一日止年度之溢利

千港元

用於計算每股基本及攤薄盈利之已終止業務年度溢利

6,688

- (ii) 普通股加權平均數

千股

用於計算每股基本盈利之二零零八年三月三十一日普通股加權平均數

370,468

攤薄性潛在普通股之影響：

購股權

7,845

可換股票據

172,724

用於計算每股攤薄盈利之二零零八年三月三十一日普通股加權平均數

551,037

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及每股攤薄盈利分別為1.80港仙及1.21港仙，乃基於上文詳列之數據計算。

9. 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及顧問費以及應收租金。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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日以內	4,309	3,819
31至60日	456	95
61至90日	134	83
超過90日	220	2,127
	<u>5,119</u>	<u>6,124</u>

董事認為貿易應收賬款之賬面值與其公平值相若。

10. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應付建築成本	90,380	2,355
已收租務按金	8,758	6,238
應計費用(附註)	5,436	4,974
	<u>104,574</u>	<u>13,567</u>
已收預付租金	882	85
	<u>105,456</u>	<u>13,652</u>
減：已收租務按金 — 非即期部份	(6,076)	(4,494)
	<u>99,380</u>	<u>9,158</u>

附註： 該筆款項包括應付予陳國雄先生(一家非全資附屬公司之董事)之佣金約128,000港元(二零零八年：724,000港元)。

股息

董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之股息(二零零八年：零港元)。

業務回顧

物業投資

銅鑼灣渣甸中心及駱克駁(100%權益)

於回顧年內，渣甸中心仍為本集團之主要收益及溢利來源。儘管本地零售物業租賃市場氣氛欠佳，渣甸中心憑藉其優越地段及鄰近公共交通設施，而錄得穩定租金收入。年內，渣甸中心之平均出租率維持於95%以上之可觀水平。此外，於二零零八年九月取得駱克駁之入伙紙後，本集團的收益及盈利基礎得到擴大。駱克駁座落於鬧市內之優質購物及飲食地段，為具有獨特複式零售樓層的新落成銀座式優質商廈。自二零零九年上半年展開招租及市場推廣活動以來，出租反應令人滿意。駱克駁之盈利將可於截至二零一零年三月三十一日止財政年度充分反映。本集團之策略為維持以渣甸中心及駱克駁為重心的銀座式投資物業組合，以為股東締造長遠豐厚價值。

物業代理

華匯物業代理(「華匯」)(55%權益)

華匯經營之零售物業代理業務為本集團之第二大收益來源。於回顧年內，華匯之表現因信貸緊縮導致交投量大幅縮減而受到不利影響。為抵禦不利的營商環境，華匯一直致力提升營運效率，並將持之以恆，務求改善業務表現。

進行之策略性合營發展項目

尖沙咀厚福街8號(50%權益)

為配合本集團的擴展策略，本集團與資本策略投資有限公司聯手，按各佔一半之方式將位於尖沙咀心臟地帶之一幅優質地皮重建為銀座式商廈，計劃總樓面面積約為40,000平方呎。地基工程現正進行中，整個項目預計於二零一一年第一季完成。本項目將為本集團之銀座式商廈業務添注增長動力。

上海靜安區愚園路68號(前稱49-65號)(30%權益)

於中國大陸，本集團已購入位於上海靜安區心臟地帶之銀座購物大道之合營發展項目。此舉標誌著本集團進軍中國零售物業市場。本集團實益擁有此項目30%之實際權益，其餘權

益則由美國一家信譽昭著的房地產基金及一名經驗豐富的房地產投資者持有。於二零零九年三月三十一日，此項目佔本集團資產總值約72%。

該在建中物業佔地面積約11,000平方米，總規劃樓面面積約為78,000平方米，並將發展為樓高19層，另加三層地庫(附設停車場)之綜合購物大樓，當中亦設有公共交通中心。寮屋清拆及地盤交吉已於二零零八年十二月全面完成。本集團已委任主要承建商進行地基及上蓋工程。設計已提交審批，地基工程現正順利進行。上蓋工程預期將於二零零九年下半年展開。地庫及公共交通中心之建設現正如期進行，預計將於二零一零年上半年竣工，準備迎接二零一零年上海世界博覽會的來臨。整個發展項目預計將於二零一二年年底前完成。除位處黃金地段外，此項目之最大優勢為把公共交通中心及地庫直接通往地鐵站出口。憑藉著名建築公司之獨特設計，此項目勢將成為多元的「必到」購物中心，以迎合上海人不斷提升的生活品味。

展望

受惠於龐大的刺激方案以及大量紓困措施，全球經濟已見回穩，並呈現復甦跡象。尤其是，中國政府推出人民幣4萬億元之經濟刺激方案擴大內需，為中國及本土經濟帶來正面影響。房地產市場自二零零九年第二季起大幅反彈。本集團預期二零一零年之經濟增長步伐勢將加快。

在強勁增長勢頭及中國政府支持消費的措施帶動下，本集團對在中國拓展銀座式商廈業務之長遠前景感到樂觀，預計此市場分部於未來數年之收益貢獻將日益重要。

由於上海獲中國政府支持發展為國際金融及航運中心，故本集團首選上海作為其擴展中國業務之出發點。由於傳統優質零售地段較為罕有，本集團之上海項目提供了一個堅實的新平台，將其成功的銀座式商廈業務模式移植至中國市場，藉以擴闊集團在中國之業務。本集團將同時密切留意於香港本地市場的其他潛在商機。

財務回顧

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團錄得本年度虧損約137,600,000港元，而二零零八年之溢利則約為9,356,000港元。有關虧損主要由於受史無前例的環球金融危機衝擊，導致異常的非現金流項目(包括於香港之投資物業公平值調整之虧損淨額約94,790,000港元)

及於中國內地之在建中物業之減值虧損約18,478,000港元所致。分佔共同控制實體之虧損約14,641,000港元主要由於香港在建中物業之公平值下降而確認非現金流性質之減值虧損。

倘不計及投資物業公平值調整虧損淨額及在建中物業之減值虧損(經扣除遞延稅項)合共約91,933,000港元以及分佔共同控制實體之虧損約14,641,000港元及可換股票據所得之推算利息約14,826,000港元，本年度來自持續經營業務之虧損將約為16,200,000港元(二零零八年：13,966,000港元)。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之營業額約為25,886,000港元(二零零八年：23,592,000港元)，按年增長約9.72%。增加主要是由於渣甸中心賺取全年收益，加上於二零零九年一月推出的新落成銀座式複式商廈駱克馱貢獻額外收益。營運成本增加主要由於擴大銀座式物業組合及年內在建項目數量增加所致。財務成本約31,680,000港元，較去年約18,079,000港元增加約75%，增幅主要由於根據現行會計準則計算可換股票據所得之非現金推算利息。

流動資金及財務資源

年內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付少數股東款項、可換股票據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諾、資本開支及營運資金需求。

於二零零九年三月三十一日，本集團之銀行借款約為689,378,000港元(二零零八年：406,073,000港元)。現金及銀行結餘(包括已抵押存款)約為192,509,000港元(二零零八年：55,728,000港元)。銀行借款增加與本集團之經擴大物業組合相符。

儘管本集團之銀行借貸按現行市場之浮動利率計息，本集團已與一家銀行訂立名義總額為240,000,000港元之港元利率掉期安排，以減低利率上升風險。

本集團於二零零九年三月三十一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	超過一年但	超過兩年但	於五年後 到期 百萬港元
			於兩年內 到期 百萬港元	於五年內 到期 百萬港元	
人民幣	104.3	—	—	11.34	92.96
港元	<u>585.1</u>	<u>10.94</u>	<u>10.60</u>	<u>43.30</u>	<u>520.26</u>
	<u>689.4</u>	<u>10.94</u>	<u>10.60</u>	<u>54.64</u>	<u>613.22</u>

本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)由二零零八年之56.8%微升至二零零九年之63.9%。

於二零零九年三月三十一日，本公司權益持有人應佔資產淨值約為651,197,000港元(二零零八年：479,242,000港元)，較去年增加約171,955,000港元或35.88%。按於二零零九年三月三十一日之已發行普通股總數636,376,710股計算，每股資產淨值約為1.02港元(二零零八年：0.95港元)。

集團資產抵押

資產抵押

於二零零九年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| a. 就授予本集團的一般銀行信貸作為抵押之香港投資物業 | 900,000,000 港元 |
| b. 就授予本集團的一般銀行信貸作為抵押之定期存款 | 140,000,000 港元 |

或然負債／財務擔保

於結算日，本公司就授予若干附屬公司及一間共同控制實體之銀行信貸向銀行作出公司擔保分別約637,000,000港元(二零零八年：427,000,000港元)及約105,000,000港元(二零零八年：零港元)。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

結算日後事項

於結算日後，間接非全資附屬公司High Fly Investments Limited(「High Fly」，作為貸方)與間接非全資附屬公司栢年興業有限公司(「栢年」，作為借方)訂立日期為二零零九年五月六日之補充協議，據此，High Fly將提供額外股東貸款44,150,000港元予栢年，貸款額由600,000,000港元增至644,150,000港元(「協議」)。協議構成上市規則項下之持續關連交易，故須將年度上限由600,000,000港元修訂為644,150,000港元(「經修訂年度上限」)。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上獲本公司獨立股東批准。經修訂年度上限於日期為二零零九年五月八日的公佈及日期為二零零九年五月二十二日的通函內披露。

資本承擔

於結算日並無於財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
在建中物業之建造成本		
已訂約	281,219	14,764
已授權但未訂約	—	703
	<u>281,219</u>	<u>15,467</u>

除上述者外，本集團於年度結束之時並無任何重大承擔。

僱員及薪酬政策

於二零零九年三月三十一日，本集團於香港及中國內地聘有約35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。

企業管治

遵守企業管治常規守則

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。

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於二零零八年八月二十九日舉行之股東週年大會(「二零零八年股東週年大會」)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及二零零八年股東週年大會結束後，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條守則條文之規定。

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原則及慣例、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，二零零九年七月二十四日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及李文憲先生；非執行董事麥華池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