

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，並明確表示概不會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)

截至二零一零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」)董事會(「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

綜合全面收入表

截至二零一零年三月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	3	34,023	25,886
其他收入及收益	4	2,267	2,272
重估投資物業之公平值淨虧損		(47,022)	(94,790)
在建中物業之減值虧損		—	(18,478)
僱員成本		(17,650)	(11,139)
物業、廠房及設備折舊		(754)	(666)
其他經營開支		(19,473)	(15,699)
經營虧損	5	(48,609)	(112,614)
財務成本	6	(37,845)	(31,680)
出售共同控制實體收益		15,592	—
分佔共同控制實體之虧損		(12,115)	(14,641)
除稅前虧損		(82,977)	(158,935)
稅項	7	19,770	21,335
年度虧損		(63,207)	(137,600)

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他全面收入／(虧損)			
確認衍生金融工具之對沖儲備		2,257	(11,185)
換算海外業務之匯兌差額		<u>2,652</u>	<u>(956)</u>
年度其他全面收入／(虧損)，扣除稅項		<u>4,909</u>	<u>(12,141)</u>
年度全面虧損總額		<u>(58,298)</u>	<u>(149,741)</u>
應佔：			
本公司擁有人		39,695	(118,469)
少數股東權益		<u>(102,902)</u>	<u>(19,131)</u>
		<u>(63,207)</u>	<u>(137,600)</u>
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		42,750	(129,940)
少數股東權益		<u>(101,048)</u>	<u>(19,801)</u>
		<u>(58,298)</u>	<u>(149,741)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	8	<u>6.24</u>	<u>(21.08)</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,997	2,727
投資物業		3,504,848	900,000
在建中物業		—	2,466,462
已抵押存款		—	5,000
於共同控制實體之權益		—	34,579
應收一名少數股東款項		22,977	19,991
遞延稅項資產		5,231	5,415
		<u>3,535,053</u>	<u>3,434,174</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	9	27,900	7,581
應收一間共同控制實體款項		—	14,478
可供出售財務資產		74	74
已抵押存款		—	135,000
現金及銀行結餘		124,990	52,509
		<u>152,964</u>	<u>209,642</u>
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	10	21,044	99,380
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		2,800	10,944
可換股票據		—	17,050
應付一名關連人士款項		342	250
應付稅項		72	760
		<u>24,258</u>	<u>128,384</u>
流動資產淨值		<u>128,706</u>	<u>81,258</u>
總資產減流動負債		<u>3,663,759</u>	<u>3,515,432</u>

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金	10	73,778	6,076
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)		900,033	678,434
可換股票據		158,125	141,045
衍生金融工具		10,691	13,395
關連人士貸款		41,923	118,771
應付少數股東款項		513,445	523,195
股東貸款		221,175	215,996
遞延稅項負債		482,298	502,351
		<u>2,401,468</u>	<u>2,199,263</u>
資產淨值		<u>1,262,291</u>	<u>1,316,169</u>
股本及儲備			
股本		63,638	63,638
儲備		634,729	587,559
本公司擁有人應佔權益總額		<u>698,367</u>	651,197
少數股東權益		<u>563,924</u>	<u>664,972</u>
權益總額		<u>1,262,291</u>	<u>1,316,169</u>

附註：

1. 編製基準

(a) 合規聲明

此等綜合財務報表乃根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，此等綜合財務報表已包含聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

(b) 編製財務報表之基準

此等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計量之投資物業及若干金融工具而作出修訂。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報
香港會計準則第20號(修訂本)	政府補貼之會計處理和政府援助之披露
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
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
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	於一家附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
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
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	轉讓客戶之資產
香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈對香港財務報告準則之改進，惟對於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂本除外
香港財務報告準則(修訂本)	於二零零九年頒佈對香港財務報告準則之改進，有關修訂香港會計準則第39號第80段

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無構成重大影響。

僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號(經修訂)財務報表呈報

香港會計準則第1號(經修訂)引入術語變動(包括經修訂之綜合財務報表標題)及綜合財務報表格式及內容變動。

香港財務報告準則第8號經營分類

香港財務報告準則第8號乃一項並無導致重新界定本集團之可呈報分類的披露準則。

有關金融工具之改進披露
(香港財務報告準則第7號金融工具：披露之修訂本)

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大公平值計量及流動資金風險所需之披露範圍。本集團並無根據該等修訂本所載之過渡性條文呈列有關已擴大披露範圍之比較資料。

影響財務表現及／或財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第40號投資物業之修訂本

作為香港財務報告準則(二零零八年)改進之一部份，香港會計準則第40號已作修訂，使其範圍包括

日後用作投資物業之在建中或發展中物業，並要求有關物業按公平值計量(於使用公平值模式及可靠地釐定物業之公平值之情況下)。以往，在建中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。本集團將旗下投資物業(包括在建中投資物業)以公平值模式入賬。

本集團已根據相關過渡條文，由二零零九年四月一日起應用香港會計準則第40號之修訂本。由於應用有關修訂本之緣故，本集團納入發展中物業內之在建中投資物業已重新分類為投資物業，並於二零一零年三月三十一日按公平值計量。於二零零九年四月一日，其影響為發展中物業減少約2,466,462,000港元及投資物業增加約2,466,462,000港元。

已頒佈惟尚未生效之準則及詮釋

本集團並未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進事項中對香港財務報告準則第5號之修訂本 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進事項 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進事項 ⁸
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露事項 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司之投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ³
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具(有關財務資產之分類及計量) ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ⁶
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日或其後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(按適用者而定)或其後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或其後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一零年七月一日或其後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效

⁸ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(按適用者而定)或其後開始之年度期間生效

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響本集團收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間或其後開始後之業務合併會計處理。

香港財務報告準則第9號金融工具引入財務資產分類及計量之新規定，將於二零一三年一月一日生

效，亦可提前應用。該準則規定在香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產以攤銷成本或公平值計量。具體而言，(i)於業務模式內以收取合約現金流為目的而持有及(ii)持有僅支付本金及尚未償還本金利息之合約現金流而持有之債務投資，一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資則以公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類及計量。

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分類資料

(a) 業務分類

本集團已採納自二零零九年四月一日生效之香港財務報告準則第8號經營分類。香港財務報告準則第8號為一項披露準則，規定經營分類之劃分須按定期由主要營運決策者審閱，以向各分類分配資源及評估彼等表現之集團內部報告為基礎。相對而言，前準則(香港會計準則14號分類呈報)規定個別實體根據風險及回報法，識別兩組分類(按業務及地區)。以往，本集團之主要呈報分類為業務分類。與根據香港會計準則第14號釐定之主要可呈報分類相比，採納香港財務報告準則第8號並無導致重新界定本集團之可呈報分類，亦無導致分類溢利或虧損之計量基準有所改變。

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。

分類營業額及業績

本集團按業務分類劃分之營業額及業績分析如下：

	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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
所得款項總額	<u>30,515</u>	<u>22,574</u>	<u>3,508</u>	<u>3,312</u>	<u>—</u>	<u>15,153</u>	<u>34,023</u>	<u>41,039</u>
營業額	<u>30,515</u>	<u>22,574</u>	<u>3,508</u>	<u>3,312</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>34,023</u>	<u>25,886</u>
業績								
分類溢利／(虧損)	<u>(32,238)</u>	<u>(101,624)</u>	<u>(62)</u>	<u>(2,283)</u>	<u>(1)</u>	<u>79</u>	<u>(32,301)</u>	<u>(103,828)</u>
未分類企業收入							<u>2</u>	<u>208</u>
未分類企業開支							<u>(16,310)</u>	<u>(8,994)</u>
經營虧損							<u>(48,609)</u>	<u>(112,614)</u>
財務成本							<u>(37,845)</u>	<u>(31,680)</u>
出售共同控制實體								
收益							<u>15,592</u>	<u>—</u>
分佔共同控制實體之								
虧損							<u>(12,115)</u>	<u>(14,641)</u>
除稅前虧損							<u>(82,977)</u>	<u>(158,935)</u>

上表呈報之收益乃外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零零九年：無)。

可呈報分類之會計政策與本集團之會計政策相同。業務分類指各分類在未分配中央經營開支(包括僱員成本、財務成本、出售共同控制實體收益及分佔共同控制實體虧損)之情況下錄得之溢利/(虧損)。此乃為進行資源分配及評估分類表現而作呈報之方式。

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產								
分類資產	3,667,252	3,607,708	639	1,199	77	78	3,667,968	3,608,985
未分類企業資產							<u>20,049</u>	<u>34,831</u>
綜合總資產							<u><u>3,688,017</u></u>	<u><u>3,643,816</u></u>
負債								
分類負債	1,783,695	1,639,440	1,228	2,565	—	—	1,784,923	1,642,005
未分類企業負債							<u>640,803</u>	<u>685,642</u>
綜合總負債							<u><u>2,425,726</u></u>	<u><u>2,327,647</u></u>

為監察分類表現及於分類間分配資源：

- 所有資產分類至可呈報分類(企業資產除外)
- 所有負債分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據及遞延稅項負債除外)

其他分類資料：

本集團之其他分類資料分析如下：

	物業租賃及發展		提供物業代理及顧問服務		證券投資		未分類		綜合總計	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元								
資本增加	181,506	2,506,973	—	168	—	—	36	758	181,542	2,507,899
物業、廠房及設備折舊	473	293	32	70	—	—	249	303	754	666
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	133	91	—	—	224	7	357	98
重估投資物業公平值淨虧損	47,022	94,790	—	—	—	—	—	—	47,022	94,790
在建中物業之減值虧損	—	18,478	—	—	—	—	—	—	—	18,478
貿易應收賬款之減值虧損	2,196	—	—	—	—	—	—	—	2,196	—
其他應收賬款撇銷	—	2,800	—	604	—	—	—	—	—	3,404
	<u>—</u>	<u>2,800</u>	<u>—</u>	<u>604</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,404</u>

(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」)。

截至二零一零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非流動資產賬面值及資本增加之分析如下：

	非流動資產*		資本增加	
	於二零一零年 三月三十一日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	2,518,430	2,487,222	181,199	2,485,769
香港	<u>1,011,392</u>	<u>941,537</u>	<u>343</u>	<u>22,130</u>
	<u>3,529,822</u>	<u>3,428,759</u>	<u>181,542</u>	<u>2,507,899</u>

* 非流動資產(不包括遞延稅項資產)

有關主要客戶之資料

計入物業租賃及發展所產生之約30,515,000港元(二零零九年：22,574,000港元)營業額中，其中約10,320,000港元之營業額(二零零九年：4,170,000港元)來自本集團兩名(二零零九年：一名)最大客戶之營業額，而與有關客戶交易之營業額佔本集團年內營業額超過10%。年內，概無客戶佔本集團透過提供物業代理及顧問服務及證券投資而產生之營業額10%以上。

4. 其他收入及收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	111	1,083
推算利息收入	1,899	669
雜項收入	257	518
出售可供出售財務資產之收益	<u>—</u>	<u>2</u>
	<u>2,267</u>	<u>2,272</u>

5. 經營虧損

	綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
經營虧損已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬	5,172	2,980
其他僱員成本		
薪金及津貼	11,883	7,260
退休福利計劃供款	119	177
社會保險費	199	681
其他實物福利	277	41
	<u>12,478</u>	<u>8,159</u>
僱員成本總額	<u>17,650</u>	<u>11,139</u>
淨匯兌虧損／(收益)	16	(54)
核數師酬金	550	713
物業、廠房及設備之折舊	754	666
出售物業、廠房及設備之虧損	357	98
貿易應收賬款之減值虧損	2,196	—
其他應收賬款撇銷	—	3,404
經營租約之物業租金收入，扣除直接支出約1,240,000港元 (二零零九年：22,500港元)	<u>(29,144)</u>	<u>(22,935)</u>

6. 財務成本

	綜合	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款之利息費用		
— 須於五年內悉數清還	7,907	2,949
— 須於五年後悉數清還	20,454	18,025
應付少數股東款項之利息	23,801	8,301
股東貸款利息	16,591	6,669
一名關連人士之貸款利息	2,915	2,148
可換股票據之推算利息	18,102	14,826
一名少數股東免息貸款之推算利息	81	73
一名關連人士免息貸款之推算利息	3,451	1,218
其他	21	6
	<u>93,323</u>	<u>54,215</u>
減：投資物業／在建中物業資本化之金額	<u>(55,478)</u>	<u>(22,535)</u>
總額	<u>37,845</u>	<u>31,680</u>

財務成本已按平均年利率5至9% (二零零九年：2.6至9%) 資本化。

7. 稅項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	546	509
遞延稅項		
— 計入綜合全面收入表	<u>(20,316)</u>	<u>(21,844)</u>
	<u>(19,770)</u>	<u>(21,335)</u>

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零九年：16.5%) 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 (二零零九年：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	<u>39,695</u>	<u>(118,469)</u>
	二零一零年 普通股數目 千股	二零零九年 普通股數目 千股
股份數目		
於四月一日之已發行普通股	636,377	502,708
作為收購之部份代價而發行股份之影響	<u>—</u>	<u>59,314</u>
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	<u>636,377</u>	<u>562,022</u>

由於在報告期結束時尚未行使之購股權及尚未兌換之可換股票據對每股基本盈利／(虧損)具反攤薄影響，故此截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

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並由租戶預先繳納。本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日以內	3,903	4,309
31至60日	261	456
61至90日	248	134
超過90日	183	220
	<u>4,595</u>	<u>5,119</u>

10. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付建築成本	78,230	90,380
已收租務按金	9,578	8,758
應計費用 (附註)	5,584	5,436
	<u>93,392</u>	<u>104,574</u>
已收預付租金	1,430	882
	<u>94,822</u>	<u>105,456</u>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份	<u>(73,778)</u>	<u>(6,076)</u>
	<u>21,044</u>	<u>99,380</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）之佣金零港元（二零零九年：128,000港元）。

股息

於二零一零年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且報告期間結束以來亦無建議派付任何股息（二零零九年：零港元）。

業務回顧

香港的銀座式物業組合

渣甸中心，銅鑼灣渣甸街（擁有100%權益）

渣甸中心乃位處銅鑼灣心臟地段，提供優質餐飲及生活時尚服務的銀座式建築物。於年內，來自渣甸中心的租金收入約20,923,000港元，較上年同期約19,310,000港元增加8.4%。渣甸中心的出租率高企，平均接近90%。渣甸中心為本集團提供穩定的經常性收入，佔本集團年內之營業額約61.5%。本集團將會透過重新出租及保留優質租戶從而優化其租戶組合。

駱克馱，銅鑼灣駱克道(擁有100%權益)

於年內，該棟新落成擁有獨有複式零售樓層的24層高高檔時尚銀座式商廈，貢獻穩定收益約9,592,000港元並於二零一零年六月份達至90%的滿意出租率。駱克馱之盈利能力將於截至二零一一年三月三十一日止之財政年度獲更充分反映。根據本集團經營銀座式商廈之成功佳績，本集團深信駱克馱將廣受市場歡迎。

終止投資50/50之合營項目 — 尖沙咀厚福街8號

誠如二零零九年十月所公佈，本集團與共同擁有人訂立一份買賣協議，據此，本集團透過出售其於共同控制實體之所有權益從而出售其於厚福街8號發展項目之50%權益(「出售事項」)。董事認為出售事項(已於二零零九年十一月完成)為本集團按合理價格變現其投資及進一步減低預付投資成本及經營開支的最佳機遇。根據代價及本集團於項目之投資之未經審核賬面總值，出售事項已為本集團確認約15,600,000港元之一次性收益。出售事項之所得款項已保留作本集團之一般營運資金。有關出售事項之詳情，請參閱本公司日期為二零零九年十月二十七日之通函。

於中國內地擴充

上海靜安區愚園路68號項目(擁有30%權益)

在中國大陸方面，本集團於上海之合營發展項目標誌著本集團進軍日益蓬勃之中國大陸市場之里程碑。本集團間接擁有此項目30%之有效實益權益，其餘權益則由美國一家信譽昭著的房地產基金(25%)及一名富有中國市場經驗的房地產投資者(45%)持有。本集團於此發展項目扮演領導角色，同時亦擔任項目經理。

該在建中投資物業佔地面積約11,400平方米，總規劃建築面積約79,000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，其中亦設有靜安寺交通樞紐(「靜安寺交通樞紐」)，此乃其中一項世博會交通配套工程。

承蒙上海市市政局鼎力支持，靜安寺交通樞紐及其地下隧道直接通往地鐵站出口之工程已經如期竣工。本集團已移交該靜安寺交通樞紐之使用權予政府，並於二零一零年四月起投入服務，以配合二零一零年上海世界博覽會的展開。地庫及上層建築物之建造工程則正在進行中。整個發展項目預計將於二零一二年年初前完成及準備投入營運。

憑藉由貝諾建築設計公司設計之非凡外觀，該項位處優越地段之項目勢將成為多元化的「必到」購物熱點，以迎合上海市民不斷提升的生活品味，而多個知名零售品牌已表示有意租用此綜合購物大樓之舖位。

展望

由於中國政府的大規模刺激措施及積極銀行借貸有助刺激不同行業的流動資金，市場氛圍及經濟於本年大幅反彈。由於國內零售消費表現強勁，加上中國政府持續採取優惠的財政及貨幣政策，房地產市場預期可以持續回升。中國大陸之持續增長將繼續為香港經濟帶來支持。董事會對兩地房地產市場之長遠發展表示樂觀。

展望將來，本集團將會繼續物色獲利良機及發掘適合複製本集團成功業務模式的新項目，以為本公司股東帶來可觀的回報。

財務回顧

截至二零一零年三月三十一日止年度，本集團錄得營業額約34,023,000港元，較去年增加31.4%。有關增長主要是由於年內作租賃之投資物業駱克駟落成啓用所貢獻額外收益而產生。

本公司擁有人應佔年度溢利約39,695,000港元，轉虧為盈相對往年約118,469,000港元之虧損。這主要是因為受惠於香港物業市場復甦之重估投資物業錄得公平值收益所致。

僱員成本及經營開支之增加主要是由於為配合在建中投資物業於中國大陸之逐步發展而擴張之人力資源及因而產生之開辦成本所致。

出售共同控制實體收益主要由於終止投資於尖沙咀之50/50合營發展項目。

倘不計及重估投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)及應佔30%在建中投資物業之減值虧損合併影響，本集團將錄得本公司擁有人年度應佔虧損約16,825,000港元(二零零九年：虧損35,163,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零零九年：零港元)。

流動資金及財務資源

於年內，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。本集團亦合共有已承擔之未提取循環貸款融通約70,000,000港元。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擔、資本開支及營運資金需求。

於二零一零年三月三十一日，本集團之銀行借款約902,833,000港元(二零零九年：689,378,000港元)。現金及銀行結餘約124,990,000港元(二零零九年：192,509,000港元(包括已抵押存款))。銀行借款增加主要是為融資中國大陸之在建中投資物業提供資金所致。

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。

本集團於二零一零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	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	
人民幣	323.5	—	—	62.7	260.8
港元	<u>579.3</u>	<u>2.8</u>	<u>2.8</u>	<u>37.6</u>	<u>536.1</u>
	<u>902.8</u>	<u>2.8</u>	<u>2.8</u>	<u>100.3</u>	<u>796.9</u>

本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)由二零零九年之63.9%微升至二零一零年之65.8%。

於二零一零年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約698,367,000港元(二零零九年：651,197,000港元)，較去年增加約47,170,000港元或7.2%。按於二零一零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1.09港元(二零零九年：1.02港元)。

集團資產抵押

資產抵押

於二零一零年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 就數間銀行授予其附屬公司約650,000,000港元的一般銀行信貸(包括未動用的循環信貸70,000,000港元)作為部分抵押之香港投資物業；及
- 就一間位於中國的銀行授予其附屬公司約人民幣710,000,000元的一般銀行信貸作為抵押之中國在建中投資物業以滿足當地資本支出需要。於二零一零年三月三十一日，該附屬公司已動用約人民幣284,000,000元(二零零九年：人民幣92,000,000元)。

或然負債／財務擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干附屬公司之信貸融資向數間銀行作出企業擔保約700,000,000港元(二零零九年：637,000,000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。

報告期結束後事項

本公司於二零一零年四月十三日，根據於二零零三年九月三日採納之購股權計劃，給執行董事李均怡先生授出4,770,000份購股權作認購4,770,000股本公司股本中每股面值0.10港元的普通股。

資本承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
在建中投資物業之建造成本		
已訂約	201,575	281,219
已授權但未訂約	—	—
	<u>201,575</u>	<u>281,219</u>

除上述者外，本集團於本年度結束之時並無任何重大承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，本集團於香港及內地聘有約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。朱德森先生及陳錦文先生於二零一零年二月十九日獲董事會委任為獨立非執行董事，任期至下一屆股東週年大會結束時為止。非執行董事麥華池先生及獨立非執行董事李傑之先生於二零零九年九月二日舉行之股東週年大會（「零九年股東週年大會」）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，自零九年股東週年大會結束後，本公司全體非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任均有特定任期，故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)及陳錦文先生。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，二零一零年七月二十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及李均怡先生；非執行董事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