

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)

#### 截至二零一三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(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核比較數字(經重列)如下：

#### 綜合全面收入表

截至二零一三年三月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
營業額	3	49,977	39,330
其他收入及收益	4	4,618	5,421
投資物業之公平值淨收益		652,650	339,794
僱員成本		(21,667)	(12,641)
物業、廠房及設備折舊		(635)	(655)
其他經營開支		(22,699)	(12,957)
經營溢利	5	662,244	358,292
財務成本	6	(31,544)	(38,103)
除稅前溢利		630,700	320,189
稅項	7	(87,391)	4,334
年度溢利		543,309	324,523

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>			
確認衍生金融工具之對沖儲備		<b>4,483</b>	(2,087)
換算海外業務之匯兌差額		<b>13,381</b>	19,990
		<hr/>	<hr/>
年度其他全面收入，扣除稅項		<b>17,864</b>	17,903
		<hr/>	<hr/>
<b>年度全面收入總額</b>		<b>561,173</b>	342,426
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>應佔年度溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		<b>354,080</b>	377,623
非控股權益		<b>189,229</b>	(53,100)
		<hr/>	<hr/>
		<b>543,309</b>	324,523
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>應佔全面收入／(虧損)總額：</b>			
本公司擁有人		<b>362,605</b>	381,546
非控股權益		<b>198,568</b>	(39,120)
		<hr/>	<hr/>
		<b>561,173</b>	342,426
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>每股盈利</b>			
基本(港仙)	8	<b>49.42</b>	55.70
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄(港仙)	8	<b>48.91</b>	55.54
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務狀況表

於二零一三年三月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		604	1,282	1,617
投資物業		1,904,000	4,472,329	3,848,060
可供出售財務資產		3	—	—
應收一名非控股股東款項		32,775	29,664	25,094
遞延稅項資產		2,881	4,969	5,397
		<b>1,940,263</b>	<b>4,508,244</b>	<b>3,880,168</b>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收賬款	10	61,526	10,182	8,556
可供出售財務資產		74	74	74
可收回稅項		229	181	—
已抵押銀行存款		15,000	10,000	—
現金及銀行結餘		379,202	143,337	143,069
		<b>456,031</b>	<b>163,774</b>	<b>151,699</b>
分類為持作出售之資產		<b>3,838,589</b>	<b>80,000</b>	<b>79,000</b>
		<b>4,294,620</b>	<b>243,774</b>	<b>230,699</b>
<b>流動負債</b>				
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用				
— 即期部份	11	419,530	20,744	26,301
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		109,036	51,896	73,600
應付非控股股東款項		287,434	—	—
衍生金融工具 — 即期部份		1,579	—	—
可換股票據 — 即期部份		—	—	16,759
應付一名關連人士款項		—	—	342
應付稅項		—	—	464
		<b>817,579</b>	<b>72,640</b>	<b>117,466</b>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<b>1,973,786</b>	<b>276</b>	<b>323</b>
		<b>2,791,365</b>	<b>72,916</b>	<b>117,789</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,503,255</b>	<b>170,858</b>	<b>112,910</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>3,443,518</b>	<b>4,679,102</b>	<b>3,993,078</b>

	二零一三年 附註 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)	二零一一年 千港元 (經重列)
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租務按金			
— 非即期部份	11	7,925	10,077
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)		799,874	1,512,072
可換股票據 — 非即期部份		—	160,533
衍生金融工具 — 非即期部份		8,337	15,284
關連人士貸款		99,708	150,709
應付非控股股東款項		—	555,343
股東貸款		33,521	161,885
遞延稅項負債		9,135	357,061
		<b>958,500</b>	<b>2,762,431</b>
		<b>2,485,018</b>	<b>1,916,671</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,916,671</b>	<b>1,494,505</b>
<b>股本及儲備</b>			
股本		71,642	71,642
儲備		1,777,705	1,379,879
本公司擁有人應佔權益總額		<b>1,849,347</b>	<b>1,451,521</b>
非控股權益		<b>635,671</b>	<b>465,150</b>
<b>權益總額</b>		<b>2,485,018</b>	<b>1,916,671</b>

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(「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、可供出售金融資產、分類為持作出售資產及若干財務工具而作出修訂。

## 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」)

於本年度，本公司已首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零一二年四月一日開始之本公司財政年度生效之以下新訂修訂本(「新訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第12號(修訂本) 遞延稅項 — 收回相關資產

香港財務報告準則第1號(修訂本) 首次採納香港財務報告準則 — 嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期

香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露 — 轉讓財務資產

### 香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第12號之修訂本「遞延稅項：收回相關資產」。根據有關修訂本，於計量遞延稅項時，乃假定根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業將全數透過銷售收回，除非有關假定被駁回則除外。

本集團使用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號之修訂本，董事檢討本集團之投資物業組合，並斷定本集團並無以通過時間的推移(而非通過銷售)消耗投資物業所含絕大部份經濟利益為目標的商業模式持有投資物業。因此，董事認定載於香港會計準則第12號修訂本的「銷售」假定不會被推翻。本集團出售位於香港的投資物業時毋須繳納任何所得稅，故應用香港會計準則第12號之修訂本並未導致本集團須確認香港投資物業公平值變動的遞延稅項。以往，本集團於確認投資物業公平值變動的遞延稅項時乃基於香港物業的全部賬面值均通過使用收回。香港會計準則第12號之修訂本已追溯應用，並導致本集團於二零一一年四月一日之遞延稅項負債減少約132,090,000港元，而相應抵免已於保留盈利中確認。同樣地，二零一二年三月三十一日之遞延稅項負債減少約192,480,000港元。

於本年度，本集團並無就其香港投資物業的公平值變動計提遞延稅項。會計政策變動導致本集團截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度的所得稅開支分別減少約51,645,000港元及60,390,000港元，進而導致截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度的溢利分別增加約51,645,000港元及60,390,000港元。

### 應用香港會計準則第12號修訂本之影響

對年度綜合全面收入表之影響：

	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元
年度稅項減少及溢利增加	<u>51,645</u>	<u>60,390</u>
應佔年度溢利增加：		
本公司擁有人	51,645	60,390
非控股權益	—	—
	<u>51,645</u>	<u>60,390</u>

對資產淨值及權益之影響：

	於二零一一年四月一日		
	香港會計準則 第12號修訂本 原先呈列 千港元	調整 千港元	於二零一一年 四月一日 (經重列) 千港元
	增加／(減少)		
遞延稅項負債	494,464	(132,090)	362,374
對資產淨值之總影響	<u>1,362,415</u>	<u>132,090</u>	<u>1,494,505</u>
保留溢利	7,738	132,090	139,828
對權益之總影響	<u>1,362,415</u>	<u>132,090</u>	<u>1,494,505</u>
	於二零一二年三月三十一日		
	香港會計準則 第12號修訂本 原先呈列 千港元	調整 千港元	於二零一二年 三月三十一日 (經重列) 千港元
	增加／(減少)		
遞延稅項負債	549,541	(192,480)	357,061
對資產淨值之總影響	<u>1,724,191</u>	<u>192,480</u>	<u>1,916,671</u>
保留溢利	371,173	192,480	563,653
對權益之總影響	<u>1,724,191</u>	<u>192,480</u>	<u>1,916,671</u>
			於 二零一三年 三月三十一日 (香港會計準則 第12號之修訂本) 千港元
遞延稅項負債減少			51,645
資產淨值增加			<u>51,645</u>
保留溢利增加			51,645
權益增加			<u>51,645</u>

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露 — 抵銷財務資產與財務負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益：過渡指引 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	投資於聯營公司及合營企業 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂本	呈列其他全面收入項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產與財務負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期 之年度改進 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關財務資產之分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對財務負債之分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定說明如下：

屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍以內之所有已確認財務資產其後將按攤銷成本或公平值計量。具體而言，以收取合約現金流量為目標之業務模式持有，及合約現金流量僅為支付本金及尚未償還本金之利息之債務投資，一般於其後之報告期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後之會計期間結束時按其公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，於其他全面收入中呈列股本投資(並非持作買賣)公平值之其後變動，惟只有股息收入一般於損益中確認。

就指定為按公平值計入損益之財務負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，因財務負債信貸風險有變而導致該負債公平值變動之款額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認負債之信貸風險變動影響會新增或擴大於損益之會計錯配。財務負債信貸風險變動應佔之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之財務負債公平值變動之全部金額乃於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號自二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，本集團將於二零一五年四月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第9號，而應用新訂準則可能對本集團財務資產之呈報金額造成重大影響。然而，在完成詳細檢討之前，就該影響提供合理估計並非切實可行。

於二零一一年六月，有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之合共五項準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定說明如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中關於綜合財務報表之部分及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第12號「綜合入賬 — 特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號加入對控制權之新定義，其中包含三個元素：(a)對投資對象之權力，(b)自其參與投資對象之運作所得浮動回報之風險或權利，及(c)運用其對投資對象之權力以影響投資者回報數額之能力。關於複雜情況之廣泛指引已加入香港財務報告準則第10號。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(詮釋常務委員會) — 詮釋第13號「共同控制實體 — 合營方之非貨幣出資」。香港財務報告準則第11號乃關於兩方或多方均有共同控制權之共同安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同業務或合營企業，視乎有關安排之各方之權利及義務而定。反之，根據香港會計準則第31號，共同安排分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，香港財務報告準則第11號項下之合營企業須以權益會計法入賬，而香港會計準則第31號項下之共同控制實體則可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號乃一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合結構性實體中擁有權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。

於二零一二年七月，已頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本，以澄清有關首次應用該五項香港財務報告準則之若干過渡性指引。

董事預計，有關修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量之披露設立單一來源指引。該準則界定公平值、設立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定之具體情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更為廣泛。例如，根據香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」現時就金融工具規定之三級公平值等級之量化及定性披露將以香港財務報告準則第13號擴大至其範圍內涵蓋之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可提早應用。

董事預計，有關修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本澄清與抵銷財務資產與財務負債之規定有關之現有應用事宜。具體而言，有關修訂本澄清「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂本規定實體就具有可強制執行之統一淨額結算協議或類似安排下之金融工具而披露有關抵銷權及相關安排(如抵押品過賬規定)之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間生效。有關披露亦應就所有比較期間追溯作出。然而，香港會計準則第32號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間方才生效，且須作追溯應用。

董事預計，應用香港會計準則第32號及香港財務報告準則第7號之該等修訂本可能導致日後須作出有關抵銷財務資產與財務負債之更多披露。

香港會計準則第1號之修訂本於全面收入表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，全面收入表改名為損益及其他全面收入表，而收益表則改名為損益表。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個分開但連續之報表之方式呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求於其他全面收入部分中，將其他全面收入項目分為兩類：(a)不會於其後重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定條件時可能於其後重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂本並無改變按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目之選擇權。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用修訂本時，其他全面收入項目之呈列將予相應修訂。

香港會計準則第19號之修訂本改變定額福利計劃及終止福利之會計處理方式。最重大之轉變與定額福利責任及計劃資產之會計處理方式有關。修訂本規定於定額福利責任及計劃資產之公平值出現轉變時予以確認，及因此取消香港會計準則第19號過往版本允許之「緩衝區法」。修訂本規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收入確認，以令於綜合財務狀況表確認之淨退休金資產或負債可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並規定須追溯應用，惟若干例外情況除外。董事預計，香港會計準則第19號之修訂本將於本集團於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號之修訂本可能影響就本集團之定額福利計劃呈報之金額。然而，董事尚未就應用修訂本之影響進行詳細分析，因此未能量化計算該影響之程度。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則之多項修訂本。修訂本於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則之修訂本包括：

香港會計準則第1號之修訂本規定，追溯性更改會計政策或作出追溯性重列或重新分類之實體須呈列前一期間期初之財務狀況表(第三份財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂本澄清，僅於追溯性應用、重列或重新分類對第三份財務狀況表構成重大影響時，實體方須呈列第三份財務狀況表，且第三份財務狀況表毋須附帶相關附註。

香港會計準則第16號之修訂本澄清，備用部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。董事預計，香港會計準則第16號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號之修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。董事預計，香港會計準則第32號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表造成影響，乃因本集團已採納該處理方法。

### 3. 分類資料

#### (a) 分類營業額及業績

本集團按可呈報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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
所得款項總額	<u>49,977</u>	<u>39,330</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,977</u>	<u>39,330</u>
營業額	<u>49,977</u>	<u>39,330</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49,977</u>	<u>39,330</u>
業績								
分類溢利／(虧損)	<u>686,235</u>	<u>370,848</u>	<u>(1)</u>	<u>73</u>	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>686,231</u>	<u>370,921</u>
未分類企業收入							73	271
未分類企業開支							<u>(24,060)</u>	<u>(12,900)</u>
經營溢利							<u>662,244</u>	<u>358,292</u>
財務成本							<u>(31,544)</u>	<u>(38,103)</u>
除稅前溢利							<u>630,700</u>	<u>320,189</u>

上表呈報之營業額乃外部客戶產生之收益。年內並無分部間銷售(二零一二年：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(包括僱員成本及財務成本)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。

**(b) 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	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>資產</b>								
分類資產	2,343,648	4,590,400	39	40	77	79	2,343,764	4,590,519
未分類企業資產							3,891,119	161,499
綜合總資產							<u>6,234,883</u>	<u>4,752,018</u>
<b>負債</b>								
分類負債	1,654,522	2,367,827	34	34	—	—	1,654,556	2,367,861
未分類企業負債							2,095,309	467,486
綜合總負債							<u>3,749,865</u>	<u>2,835,347</u>

為監察分類表現及於可呈報分類間分配資源：

- 所有資產分類至可呈報分類(企業資產及分類為持作出售資產除外)。
- 所有負債分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據、遞延稅項負債及分類為持作出售資產之直接相關負債除外)。

**(c) 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	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	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
資本增加	308,260	169,866	—	—	—	—	7	25	308,267	169,891
物業、廠房及設備折舊	602	593	—	—	—	—	33	62	635	655
出售物業、廠房及設備之收益	—	—	—	—	—	—	—	(17)	—	(17)
投資物業之公平值淨收益	(642,650)	(338,794)	—	—	—	—	(10,000)	(1,000)	(652,650)	(339,794)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	—	260	—	—	—	—	—	—	—	260

(d) 地區資料

本集團之業務位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

截至二零一三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 二零一三年 三月三十一日 千港元	於 二零一二年 三月三十一日 千港元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	32,775	2,901,261	308,255	169,599
香港	1,904,604	1,602,014	12	292
	<u>1,937,379</u>	<u>4,503,275</u>	<u>308,267</u>	<u>169,891</u>

\* 非流動資產不包括遞延稅項資產及可供出售財務資產。

有關主要客戶之資料

計入物業租賃及發展所產生之約49,977,000港元(二零一二年：39,330,000港元)營業額中，其中約18,780,000港元之營業額(二零一二年：12,689,000港元)來自本集團兩名(二零一二年：兩名)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38%。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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	1,204	547
推算利息收入	3,111	4,570
撥回超額撥備之差餉	—	20
雜項收入	303	284
	<u>4,618</u>	<u>5,421</u>

## 5. 經營溢利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬	10,039	4,573
其他僱員成本		
薪金及津貼	9,378	7,124
退休福利計劃供款	76	69
社會保險供款	623	445
其他實物福利	1,551	430
	<u>11,628</u>	<u>8,068</u>
僱員成本總額	<u>21,667</u>	<u>12,641</u>
匯兌虧損淨額	515	3
核數師酬金	580	570
物業、廠房及設備之折舊	635	655
出售物業、廠房及設備之收益	—	(17)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	—	260
股份付款開支	7,174	647
贖回可換股票據之虧損	—	58
投資物業租金收入總額	(49,977)	(39,330)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,122	201
	<u>(48,855)</u>	<u>(39,129)</u>

## 6. 財務成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	12,953	9,114
— 須於五年後悉數清還	66,398	50,618
應付非控股股東款項之利息	19,357	21,597
股東貸款利息	7,163	8,239
一名關連人士之貸款利息	2,879	99
可換股票據之推算利息	—	16,137
一名關連人士免息貸款之推算利息	4,936	4,394
	<u>113,686</u>	<u>110,198</u>
減：分類為在建中投資物業資本化之金額	<u>(82,142)</u>	<u>(72,095)</u>
總額	<u>31,544</u>	<u>38,103</u>

財務成本已按介乎5至9%(二零一二年：5至9%)之平均年利率資本化。

## 7. 稅項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
<b>即期稅項 — 香港</b>		
— 本年度撥備	76	380
— 往年超額撥備	(26)	(242)
	<b>50</b>	138
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合全面收入表扣除／(計入)	87,341	(4,472)
	<b>87,391</b>	(4,334)

香港利得稅乃按截至二零一三年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一二年：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，故並無就年內中國企業所得稅作出撥備 (二零一二年：無)。

## 8. 每股盈利

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元 (經重列)
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<b>354,080</b>	377,623
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	<b>716,419</b>	678,032
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	<b>7,475</b>	1,906
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<b>723,894</b>	679,938

## 9. 股息

於二零一三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(二零一二年：零)。

## 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租金。租金及訂金由租戶預先繳付。本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30日以內	1,598	2,216
31至60日	8	1
61至90日	36	7
超過90日	14	6
	<u>1,656</u>	<u>2,230</u>

本集團設有既定信貸政策以評核各交易對手之信貸素質。本集團亦密切注視收款情況，以將該等貿易應收賬款之相關信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金於相關協議完成時到期結算並由租戶預先繳納。

## 11. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應付建築成本	144,495	9,922
已收租務按金	15,790	14,568
應計費用	6,401	4,708
分類為持作出售資產之買方保證金	407,966	—
	<u>574,652</u>	<u>29,198</u>
已收預付租金	2,080	1,899
	<u>576,732</u>	<u>31,097</u>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份 與分類為持作出售之資產直接相關之其他應付賬款、已收租務 按金及應計費用	(7,925)	(10,077)
	<u>(149,277)</u>	<u>(276)</u>
	<u>419,530</u>	<u>20,744</u>

## 12. 比較財務資料

若干比較數字已重列以符合其現年度呈列方式。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 市場環境

於回顧年度內，香港整體租務市場維持穩健。在就業狀況平穩、收入持續增長以及旅客消費上升之背景下，零售業表現優異。本集團於銅鑼灣黃金地段持有逾90,000平方呎之多元化優質投資物業，使其組合之投資價值及以租金收入計算之回報以及出租率獲得穩定增長，並於回顧年度內實現租金上升。由於銅鑼灣將於未來數年有更多新落成之大廈、購物中心及酒店，應可營造更加精彩之購物過程。

#### 營運表現

於回顧年度，本集團投資物業組合之整體租金收入總額展現顯著增長，出租率仍然高企。本集團於本年度之物業租賃營業額為約49,977,000港元(二零一二年：39,330,000港元)，較上年同期增加27%。該增長主要由於本集團於香港零售物業之租金水平不斷上升，原因為對零售物業之強勁需求繼續受到不斷增長之旅客及國內消費所推動。

於報告期結束時，本集團基於專業估值錄得香港投資物業及分類為持作出售資產之公平值增加約313,000,000港元。

#### 香港營運 — 穩健基礎迎接增長

本集團多年來構建橫跨銅鑼灣之主要投資組合，以總樓面面積(「總樓面面積」)計算，該組合現已合共逾90,000平方呎。本集團致力透過於提高其投資物業之價值，與其租戶共同成長，在引進創新市場營銷活動之同時，定期為大廈進行升級及翻新。渣甸中心之主要翻新計劃已於二零一二年竣工，並通過不斷完善租戶組合，已加強其定位為銅鑼灣之年輕時尚生活品味以及餐飲選擇之首選地點。

#### 中國內地營運 — 非常重大出售及主要收購

##### 於適當時機釋放投資價值並獲取豐厚收益

於回顧年度，本集團已說明一項重大出售其以合營方式擁有位於上海市靜安區愚園路68號(「西址」)之在建物業(「合營項目」)透過訂立日期為二零一二年十一月十四日之有條件買賣協議(「該協議」)，以總代價約人民幣2,970,000,000元(扣除於完成前尚未償還之建造貸款負債(可予以完成後調整))出售於高泰國際有限公司(為本公司之非全資附屬公司)之全部權益及其股東貸款予Double Favour Limited(「買方」或「Double Favour」)(「非常重大出售」)。該項非常重大出售已於二零一三年一月二十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)獲本公司之獨立股東以投票表決方式批准。該項非常重大出售之詳情已於日期為二零一二年十二月十二日之公佈以及日期為二零一三年一月八日之通函內披露。經考慮中國物業市場之不確定情況(受到不斷頒布及實施之新推

出且更為嚴格之物業交易限制及緊縮措施之不利影響)，董事會已決定將其於合營項目之策略由「興建並持有」轉移為「興建以銷售」，從而停止再向中國市場投放資源。該轉移將透過自本集團之投資回報所得收益，釋放合營項目之潛在增值，從而保留更多財務資源以擴大其香港業務領域。於回顧年度內，本集團已收到此項部份回報，透過償還向合營項目提供之股東貸款(已於股東特別大會上批准)，從而收回本集團應佔之淨現金流入約327,000,000港元。

### 收購Double Favour之4%可維持與中國內地之聯繫

為確保本集團通過降低必要股權投資規模，並以降低風險之審慎方式而享有中國內地物業市場之潛在增長機會，於二零一二年十一月二十六日，與Double Favour訂立股東協議(「股東協議」)，據此本集團認購Double Favour股份之4%股權以及附帶有條件承擔限於不多於約人民幣158,000,000元之融資責任(須待Double Favour悉數支付非常重大出售之總代價後方可提取有關款項)(「財務責任」)。待Double Favour成功完成同時收購西址並自當地賣家收購毗鄰東址(位於上海市靜安區15號)(「東址」)，Double Favour將成為西址及東址(合共零售總樓面面積約121,000平方米)購物商場之唯一擁有人。股東協議及載有財務責任條文授出認購選擇權構成主要及關連交易(定義見上市規則)，並已據此於股東特別大會以投票表決方式獲批准。股東協議之詳情已於二零一二年十二月十二日之公佈及二零一三年一月八日之通函披露。董事會相信，以有限制股權投資及股東貸款之合併形式對Double Favour作出的4%投資，可令本集團承擔之財務風險盡量降低及獲得之投資回報盡量提升，通過長期自Double Favour獲得股息之方式提供經常性現金流入及收入。

### 展望未來

作為進軍中國內地商場之踏腳石，國際零售商認同銅鑼灣是設立區域旗艦店之理想零售熱點之一。與知名零售商開設更多有關類型店舖之情況相一致，地舖價值近期屢次刷新歷史高位。由於租戶之間爭奪租約所導致之市場壓力，本地零售商及服務營運商(包括餐廳及水療)已於數年前決定將銅鑼灣之專營店遷至樓上舖。這種由地舖遷至大廈樓上單位之上遷趨勢於數年前已被形容為「銀座化」。事實上，銀座化並不限於銅鑼灣。尖沙咀之部份大廈，例如海港城辦公大樓，近期亦有此趨勢。部份辦公室樓層在重新配置後，營運商(例如水療及美容院)將進駐曾經用作辦公室之位置。本集團之銀座化策略已證實為充滿動力之發展模式，並應會於未來數年繼續帶來穩定及健康增長。

展望未來，董事會相信，香港市場氣氛整體受到中國內地經濟穩健增長以及人民幣升值之正面因素推動。此等趨勢均有助於提高內地遊客遊覽香港之興趣，從而為香港黃金地段零售物業之資本價值及租金提供支持。我們相信，於核心購物區(例如銅鑼灣)之零售物業預期於本地零售市場仍然將會扮演最具影響力之角色，而本集團之物業由於位處銅鑼灣黃金地段之優勢而進一步獲得充分運用。我們相信，政府近期推出旨在

遏抑投資活動之行政措施將穩定市場並消除價格波動。有關影響繼而將鞏固零售物業市場之穩健增長，並將為業務零售商以及物業擁有人同樣帶來互惠互利之效益。

展望未來，本集團於二零一三年／二零一四年財政年度之財務業績預期將繼續受惠於香港強勁零售租務市場及於非常重大出售完成及結算後套現出售合營項目應佔之投資回報。

## 致謝

吳鎮科先生已提出辭任董事會主席(自二零一三年三月二十八日起生效)，原因他需要更加專注於其他商業事務，並已調任至本公司非執行董事，任期直至二零一五年／二零一六年股東週年大會結束時止。董事會衷心感謝吳鎮科先生擔任主席期間發揮之領導角色。吳毅先生亦已獲本公司推選為董事會主席(自二零一三年三月二十八日起生效)。

## 財務回顧

本集團錄得已審核綜合營業額約49,977,000港元，較去年同期上升約27.1%，營業額上升主要由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

經將直接與在建中合營項目之建築成本有關之利息開支及相關借貸成本約82,142,000港元(二零一二年：72,095,000港元)資本化後，財務成本約為31,544,000港元(二零一二年：38,103,000港元)。財務成本之減少主要由於以更佳競爭性的定價條款為銀行借貸再融資及償還部份股東貸款所致。

本公司擁有人應佔經審核年度溢利約354,080,000港元(二零一二年：377,623,000港元(經重列))，較上年同期下跌約6%。本公司擁有人應佔溢利輕微下跌，主要由於香港投資物業之未變現估值收益減少所致。倘不包括投資物業公平值未變現重大收益，本公司擁有人之應佔年度虧損將約43,988,000港元(二零一二年：9,721,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零一二年：零)。

## 流動資金及財務資源

於回顧年度內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項及銀行借貸撥付營運資金。於報告期結束後，本集團已取得一項新增銀行融資200,000,000港元，以保留用作營運資金。董事會認為，經考慮上述此等備用資源，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。

於二零一三年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額約908,910,000港元(二零一二年：1,563,968,000港元)。現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約379,202,000港元(二零一二年：143,337,000港元)。銀行借貸大幅減少主要是由於將合營項目所用的若干銀行借貸重新分類為與分類為持作出售之資產直接相關之負債所致。

儘管本集團之所有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240,000,000港元(二零一二年：240,000,000港元)之固定利率掉期安排，以減低市場利率呈現上升趨勢之風險。

本集團於二零一三年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行借貸之貨幣	總額 百萬港元	一年內	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
		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	
美元	82.29	82.29	—	—	—
港元	826.62	26.75	26.75	148.25	624.87
	<u>908.91</u>	<u>109.04</u>	<u>26.75</u>	<u>148.25</u>	<u>624.87</u>

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一二年之59.7%(經重列)微升至二零一三年之60.1%。

於二零一三年三月三十一日，已審核本公司擁有人應佔資產淨值約1,849,347,000港元(二零一二年：1,451,521,000港元(經重列))，較去年增加約397,826,000港元或27.4%。按於二零一三年三月三十一日之已發行普通股總數716,419,399股計算，每股資產淨值約2.58港元(二零一二年：2.0港元(經重列))。

## 集團資產抵押

於二零一三年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 就香港數間銀行授予其若干附屬公司之銀行借貸作為部分抵押之約1,904,000,000港元之香港投資物業、約15,000,000港元之銀行存款及約90,000,000港元之於香港分類為持作出售資產；及
- 重新分類為分類為持作出售資產之在建中投資物業於中國內地之約3,625,505,000港元作為抵押就一間位於中國內地之銀行授予其附屬公司之銀行借貸以滿足當地資本支出需要。

## 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抵押銀行借貸向數間銀行作有限於合共約1,070,000,000港元(二零一二年：853,500,000港元)之數項企業擔保。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企業擔保確認任何負債。

## 報告期結束後事項

誠如於二零一三年四月二十五日公佈，本公司根據於二零零三年九月三日已採納之購股權計劃授出21,000,000份購股權(「購股權」)。於21,000,000份購股權中，一名執行董事吳毅先生獲授7,000,000份購股權及7,000,000份購股權則授予一名非執行董事吳鎮科先生。每份購股權之持有人有權認購本公司股本中每股面值0.1港元之普通股。

## 資本承擔

概無於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行重大資本承擔。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團於香港及內地聘有約22名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定。本集團亦提供其他福利，包括(但不限於)醫療保險及強制性公積金計劃供款。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。

## 遵守企業管治常規守則

企業管治守則(「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。非執行董事吳鎮科先生將擔任本公司非執行董事直至二零一五至二零一六年度之本公司股東週年大會結束時為止，並須根據本公司之公司細則輪值退任。非執行董事麥華池先生及獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於二零一二年八月二十四日舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)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，自二零一二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。

企業管治守則第A.2.1條守則條文規定，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(自二零一二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」)，但將仍任執行董事以及本公司及其附屬公司之所有其他職務。於物色適當人選以供委任為行政總裁之前，行政總裁之職責及責任將由董事會其他執行成員之間分擔。本公司現正物色適當人選以委任為行政總裁，並將於該委任時另行公佈。

## 上市發行人董事遵守證券交易標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則作為其自身有關董事之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回顧年度一直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

審核委員會包括一名非執行董事麥華池先生及兩名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。

## 重大投資、主要收購及出售

除透過於二零一二年十二月十二日之公佈及二零一三年一月八日之通函而公佈及披露之非常重大出售及股東協議(兩者均已於股東特別大會上批准)外，本集團於回顧年度內並無任何重大投資、主要收購及出售。

## 刊登終期業績及年報

本業績公佈刊登於本集團之網站[www.henrygroup.hk](http://www.henrygroup.hk)及香港聯合交易所有限公司網站。年報將於適當時間寄發予本公司股東並將於上述網站內刊載。

承董事會命  
主席  
吳毅

香港，二零一三年六月二十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳毅先生及李均怡先生；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。

\* 僅供識別