

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)

截至二零一四年三月三十一日止年度全年業績公佈

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」)截至二零一四年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一三年三月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零一四三年三月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額		53,555	49,977
其他收入及收益	4	7,817	4,618
投資物業之公平值淨(虧損)/收益		(22,367)	652,650
僱員成本		(48,739)	(21,667)
物業、廠房及設備折舊		(386)	(635)
出售可供出售財務資產之虧損		(3)	—
出售附屬公司之收益		297,739	—
其他經營開支		(20,586)	(22,699)
經營溢利	5	267,030	662,244
財務成本	6	(32,457)	(31,544)
除稅前溢利		234,573	630,700
稅項	7	3,431	(87,391)
年度溢利		238,004	543,309

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他全面收入，扣除稅項			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
確認衍生金融工具之對沖儲備		4,203	4,483
換算海外業務之匯兌差額		8,767	13,381
		<u>12,970</u>	<u>17,864</u>
年度其他全面收入，扣除稅項		<u>12,970</u>	<u>17,864</u>
年度全面收入總額		<u>250,974</u>	<u>561,173</u>
應佔年度溢利：			
本公司擁有人		123,600	354,080
非控股權益		114,404	189,229
		<u>238,004</u>	<u>543,309</u>
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		130,433	362,605
非控股權益		120,541	198,568
		<u>250,974</u>	<u>561,173</u>
每股盈利			
— 基本(港仙)	8	<u>17.24</u>	<u>49.42</u>
— 攤薄(港仙)	8	<u>16.24</u>	<u>48.91</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年三月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		267	604
投資物業		2,006,800	1,904,000
可供出售財務資產		—	3
應收一名非控股股東款項		—	32,775
遞延稅項資產		1,137	2,881
		<u>2,008,204</u>	<u>1,940,263</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	10	4,067	61,526
可供出售財務資產		74	74
可收回稅項		—	229
已抵押銀行存款		15,004	15,000
現金及銀行結餘		964,792	379,202
		<u>983,937</u>	<u>456,031</u>
分類為持作出售之資產		—	3,838,589
		<u>983,937</u>	<u>4,294,620</u>
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用			
— 即期部份	11	6,843	419,530
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		26,750	109,036
應付一名非控股股東款項		—	287,434
衍生金融工具 — 即期部份		—	1,579
應付稅項		600	—
		<u>34,193</u>	<u>817,579</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		—	1,973,786
		<u>34,193</u>	<u>2,791,365</u>
流動資產淨值		<u>949,744</u>	<u>1,503,255</u>
總資產減流動負債		<u>2,957,948</u>	<u>3,443,518</u>

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份	11	10,207	7,925
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)		973,124	799,874
衍生金融工具 — 非即期部份		4,883	8,337
一名關連人士貸款		—	99,708
股東貸款		—	33,521
遞延稅項負債		10,296	9,135
		<u>998,510</u>	<u>958,500</u>
資產淨值		<u>1,959,438</u>	<u>2,485,018</u>
股本及儲備			
股本		74,302	71,642
儲備		1,885,136	1,777,705
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,959,438</u>	<u>1,849,347</u>
非控股權益		—	635,671
權益總額		<u>1,959,438</u>	<u>2,485,018</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(「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、可供出售財務資產、分類為持作出售資產、若干財務工具及衍生金融工具而作出修訂。

歷史成本通常按為換取貨品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為於計量日期在市場參與者之間在有序交易中出售一項資產而將收取或轉讓一項負債而將支付之價格(無論該價格為直接可觀察或採用另一估值技巧估計而得出)。在估計一項資產或負債之公平值時，本集團考慮資產或負債之特徵(倘市場參與者會於計量日期在為資產或負債定價時考慮該等特徵)。於該等綜合財務報表中就計量及／或披露而言之公平值乃按

此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範圍內之股份付款交易、香港會計準則第17號範圍內之租賃交易及與公平值有部分類似但並非公平值之計量，如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量之輸入數據之可觀察程度及輸入數據對公平值計量整體之重要性而分為第1、2及3級，詳情如下：

- 第1級輸入數據是於計量日期實體可獲得之活躍市場上相同資產或負債之報價(不作調整)；
- 第2級輸入數據是第1級所包括報價以外，就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據；及
- 第3級輸入數據是就資產或負債之不可觀察輸入數據。

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，本集團已採納由香港會計師公會頒佈並與其業務相關且於二零一三年四月一日或之後開始之年度期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)。新訂香港財務報告準則之概要載列如下：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零零九年至二零一一年週期
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
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(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
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
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
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

除香港會計準則第1號之修訂本外，採納該等新訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

採納香港會計準則第1號之修訂本後會計政策之即時變動性質載列如下。

香港會計準則第1號之修訂本呈列其他全面收入項目

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。

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。

本集團並無於該等綜合財務報表內提早應用下列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(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零一零年至二零一二年週期 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則年度改進二零一一年至二零一三年週期 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	對沖會計法及香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則 第7號及香港會計準則第39號之修訂本 ³
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(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 ³
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(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

- 1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。
- 3 並無釐定強制生效日期，但可供採納。
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。
- 5 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況除外。

香港財務報告準則第9號 金融工具

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號之主要規定載列如下：

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。因財務負債信貸風險變動導致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。

實體須應用香港財務報告準則第9號之日期先前定為二零一五年一月一日。此強制性生效日期已剔除，以為財務報表編製者提供充裕時間過渡至新規定，新規定現將由有待公佈之較後日期起生效。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號之修訂本 — 抵銷財務資產及財務負債以及相關披露

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36號之修訂本 — 資產減值：非財務資產之可收回金額披露

香港會計準則第36號之修訂本剔除有關披露已獲分配至並無固定可使用年期之商譽或其他無形資產之現金產生單位可收回金額之規定，且有關現金產生單位於當時並無減值或減值撥回。此外，當資產或現金產生單位之可收回金額乃根據其公平值減出售成本計算時，有關修訂本引入有關公平值架構、主要假設及所使用估值技巧之額外披露規定。

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(二零一一年)之修訂本 — 投資實體

投資實體修訂本適用於符合資格作為投資實體之特定業務類別。「投資實體」一詞指業務宗旨純粹為投資基金以獲得資本增值回報、投資收入或兩者兼有之實體。投資實體亦須按公平值基準評估其投資表現。該等實體可包括私募股權機構、風投機構、退休基金、主權財富基金及其他投資基金。

根據香港財務報告準則第10號，申報實體須將其控制之所有投資對象(即全部附屬公司)綜合入賬。財務報表之編製者及使用者均指出，將投資實體之附屬公司綜合入賬不會得出對投資者有用之資料。相反，按公平值申報所有投資(包括於附屬公司之投資)可提供最合用且相關之資料。

有見及此，有關修訂本對香港財務報告準則第10號之綜合入賬規定提供例外情況，規定投資實體按公平值計入損益計量特定附屬公司，而非將其綜合入賬。有關修訂亦載列有關投資實體之披露規定。

有關修訂本自二零一四年一月一日起生效，可提前採納，以供投資實體於其首次應用香港財務報告準則第10號之其餘規定時可同時應用有關修訂本。

董事預期，應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號(二零一一年)之該等修訂本將不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響。

香港會計準則第39號之修訂本 — 衍生工具更替及對沖會計法之延續

由於法例或規例之原因，適用範圍較窄之有關修訂本於衍生工具(已指定為對沖工具)更替以與中央對手方進行結算之情況下容許繼續使用對沖會計法，惟前提是符合特定條件(就此而言，更替乃指合約之各訂約方同意以新對手方取代原有對手方)。

已引入此寬減措施以應對於多個司法權區可能導致場外衍生工具大量合約更替之法律變動。該等法律變動乃由二十國集團承諾以與國際一致及非歧視性之方式提高場外衍生工具之透明度及監管而促成。

類似寬減措施將被納入香港財務報告準則第9號。

有關修訂本將於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可追溯應用並可提早採納。

董事預期，應用香港會計準則第39號之該等修訂本將不會對本集團之財務表現及狀況構成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號 徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號為香港會計準則第37號之詮釋，論述實體應如何於其財政報表中說明用於支付政府所設徵費(所得稅除外)之負債。所提出之主要問題在於實體應何時確認負債以支付徵費。其澄清因用於支付徵費之負債而產生之責任事件為引致支付徵費之相關法律所述之活動。香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提前應用。

本公司董事預期，應用香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號將不會對本集團之綜合財務報表構成任何影響，原因為本集團並無任何徵費安排。

3. 分類資料

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，本集團只經營物業租賃及發展營運分部。概無呈列本集團其他可報告分部之業績、資產及負債分析。上述分類乃基於管理層用於作出決策及主要營運決策者定期審閱，以分配資源予各分類及評估其表現之本集團經營資料。

地區資料

於出售在中華人民共和國(「中國」)擁有業務之附屬公司後，本集團之業務只位於香港。

截至二零一四年及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。概無披露按地區範圍劃分之本集團業績分析。按資產所在地區劃分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 二零一四年 三月三十一日 千港元	於 二零一三年 三月三十一日 千港元	截至二零一四年 三月三十一日 止年度 千港元	截至二零一三年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	—	32,775	133,111	308,255
香港	2,007,067	1,904,604	12,849	12
	<u>2,007,067</u>	<u>1,937,379</u>	<u>145,960</u>	<u>308,267</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

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度之營業額指來自租賃投資物業之總收入。約53,555,000港元(二零一三年：49,977,000港元)之營業額已計入來自本集團兩名(二零一三年：兩名)最大客戶之營業額約16,689,000港元(二零一三年：18,780,000港元)。與有關客戶交易之合共營業額佔本集團年內營業額超過10%。

來自主要客戶之收益(各自佔本集團收益10%或以上)載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
客戶A	8,801	11,220
客戶B	7,888	7,560

4. 其他收入及收益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	5,694	1,204
推算利息收入	1,981	3,111
雜項收入	142	303
	<u>7,817</u>	<u>4,618</u>

5. 經營溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
--	--------------	--------------

經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

董事酬金	34,449	10,039
其他僱員成本		
薪金及津貼	10,639	9,378
退休福利計劃供款	106	76
社會保險供款	306	623
其他實物福利	3,239	1,551

	<u>14,290</u>	<u>11,628</u>
--	---------------	---------------

僱員成本總額	<u>48,739</u>	<u>21,667</u>
--------	---------------	---------------

匯兌虧損淨額	1,779	515
核數師酬金	650	580
物業、廠房及設備之折舊	386	635
股份付款開支	8,695	7,174
衍生金融工具之公平值虧損	4,883	—
投資物業租金收入總額	(53,555)	(49,977)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	1,640	1,122

	<u>(51,915)</u>	<u>(48,855)</u>
--	-----------------	-----------------

6. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	40,432	12,953
— 須於五年後悉數清還	16,561	66,398
應付非控股股東款項之利息	—	19,357
股東貸款利息	262	7,163
一名關連人士之貸款利息	1,195	2,879
一名關連人士免息貸款之推算利息	2,662	4,936
	<u>61,112</u>	<u>113,686</u>
減：撥入在建投資物業之資本化金額(列作「分類為持作出售資產」)	<u>(28,655)</u>	<u>(82,142)</u>
總額	<u><u>32,457</u></u>	<u><u>31,544</u></u>

7. 稅項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	795	76
— 往年撥備不足／(超額撥備)	99	(26)
	<u>894</u>	<u>50</u>
遞延稅項		
— 於綜合損益及其他全面收入表(計入)／扣除	<u>(4,325)</u>	<u>87,341</u>
	<u><u>(3,431)</u></u>	<u><u>87,391</u></u>

香港利得稅乃按截至二零一四年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年：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，故並無就中國企業所得稅作出撥備(二零一三年：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：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>123,600</u>	<u>354,080</u>
	二零一四年 千股	二零一三年 千股
股份數目		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	716,856	716,419
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 購股權	<u>44,164</u>	<u>7,475</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>761,020</u>	<u>723,894</u>

9. 股息

於二零一四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(二零一三年：無)。

10. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約2,077,000港元(已扣除撥備)(二零一三年：1,656,000港元)之貿易應收賬款。貿易應收賬款指應收租金。本集團之貿易應收賬款(已扣除撥備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30日以內	1,907	1,598
31至60日	1	8
61至90日	110	36
超過90日	<u>59</u>	<u>14</u>
	<u>2,077</u>	<u>1,656</u>

本集團設有既定及有限制之信貸政策以評核各交易對手或租戶之信貸素質。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

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付建築成本	—	144,495
已收租務按金	14,581	15,790
買方按金	—	407,966
應計費用	1,325	6,401
	15,906	574,652
已收預付租金	1,144	2,080
	17,050	576,732
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相關之其他應付賬款、已收租務按金 及應計費用	(10,207)	(7,925)
	—	(149,277)
	6,843	419,530

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

於回顧年度內，香港經濟保持蓬勃，二零一三年之實質本地生產總值增長約2.9%，而由香港貿發局經貿研究於二零一四年五月內呈報之最新檢討中，顯示政府一直維持其對經濟增長之預測約為3至4%。於二零一三年，錄得訪港旅客人數約達54,300,000名，為香港實際人口的七倍以上，其中來自中國內地之人數佔總數75%。以內地旅客為目標之零售及服務行業為香港經濟增長之主要推動力。就於回顧年度之香港物業市場而言，政府於年內推出之多項遏抑物業投機及價格上升之措施已見成效，該兩項措施嚴重影響物業成交量，而價格亦出現顯著下降。於二零一三年，物業投資市場之成交量亦見明顯下降，較二零一二年下跌43%及成交額亦下跌38%。受到政府之遏抑措施所影響，於二零一三年內之豪華住宅、整棟寫字樓及零售物業之銷售量按年下降超過50%。購買意欲收縮之幅度為一九九九年以來所罕見，而成交表現甚至較爆發沙士之二零零三年更為惡劣。就我們於回顧年度在零售物業行業之市場份額而言，於二零一三年之零售物業成交量較二零一二年收縮55%及成交額亦收縮66%。受到租金飆升影響，我們及同業面對可放售優質零售物業數量極為緊絀的情況。根據高緯環球報告「2013-2014全球零售市場年刊」，香港銅鑼灣連續第二年被評為全球最昂貴之零售地段，並於該調查之過往25年歷史中首次打破每平方呎3,000美元之紀錄。香港的奢侈品牌及珠寶零售商仍然為多個優質地段之主要租戶，因此越來越多非奢侈優質品牌及本地服務營運商已被迫轉移至較次要之街道，目前更極力爭逐該等地段。鑑於香港的零售面積供應持續短缺，零售商已開始將其業務向「樓上」遷移。此現象令本集團對香港零售面積（尤其是銀座式商廈）需求的前景更趨樂觀。

我們支柱業務之表現 — 於香港之投資物業組合

截至二零一四年三月三十一日止財政年度，本集團錄得綜合營業額約53,600,000港元，主要由位於銅鑼灣之投資物業所產生租金收益所貢獻，而其評估價值總額為約2,006,800,000港元，其中包括渣甸中心、駱克駁及一間位於渣甸街之零售街舖。與二零一三年財政年度同期比較，我們之核心投資物業錄得租金收益約53,600,000港元，較二零一三年約50,000,000港元上升7.2%，其表現穩固，原因是我們保留之五大客戶於年內對本集團之營業額合共貢獻約40%，從而提供穩定之收入來源及平穩之收益增長。除此之外，本集團已從本公司主席收購位於銅鑼灣優質位置一項極具潛力之物業（「優質舊式物業」）（「收購事項」），務求以合理成本增加其物業組合及保留具更高升值潛力之項目以作重建用途，從而複製本集團於香港經證實成功之銀座式商廈業務模式。該物業為於優質舊式物業之一個單位（即本集團投資物業之對上一層），並適合作重建用途。

收購事項將有助於本集團把握本地市場之業務商機，並加強其於銅鑼灣區之市場佔有率。該收購事項構成獲豁免獨立股東批准之關連交易並已於二零一四年三月二十六日完成，有關詳情已於日期為二零一四年二月二十八日之公佈內報告。

渣甸中心

渣甸中心為一幢典型之「銀座式」商廈，座落於銅鑼灣心臟地帶中最繁華之渣甸街，毗鄰多個著名購物商場，包括Forever 21旗艦店、崇光百貨及希慎廣場，定可為該區帶來龐大人流。於年內，渣甸中心已完成其升降機大堂之內部翻新工程，配合用作加強宣傳租戶之輔助設施。憑藉渣甸中心之獨特競爭優勢，其平台樓層之主要固定租戶「中國工商銀行」已提早續約，促使回顧年末之佔用率維持於96%水平。渣甸中心亦重新建立了其租戶組合，在其現有之經典日式餐廳以外引入更多東南亞美食選擇，豐富其食品及餐飲店舖。新推出之餐館包括「傷心酸辣粉私房菜」、「Hungry Korean」、「紫來坊素食料理」、「海天堂」及「Bella Kitchen」，並已為較高樓層帶來預期中之較高人流量。根據於二零一四年三月三十一日之年末評估，渣甸中心於年內錄得租金收益約33,000,000港元及回報率2.9%。

駱克駁

駱克駁為一幢獨特之複式銀座式商廈，提供大批別具特色之複式單位及頂層單位，為開拓創新業務之業務經營者提供追求得到之更大靈活性及私隱。於年內，駱克駁招攬著名鐘錶零售商「喜運佳」進駐其地面樓層，並重新建立其較高樓層及平台商戶組合，從而展示該商廈之全新卓越租戶組合。根據於二零一四年三月三十一日之年末評估，駱克駁於年內錄得租金收益約18,000,000港元及回報率2.4%。

完成關連交易及非常重大出售本集團於「高泰」之55%權益

鑑於中國物業市場受到不確定情況左右，而市場因持續實施新推出且更為嚴格之物業交易限制而受到不利影響，董事會已決定將本公司位於上海市靜安區愚園路68號（「西址」）之以合營為基礎物業發展項目（「合營項目」）實質應佔30%股本權益（即本公司透過其全資附屬公司Uptodate Management Limited（「Uptodate」）間接持有High Fly Investments Limited（「High Fly」）之控股公司之54.55%股本權益）（該公司持有高泰國際有限公司（「高泰」）及其附屬公司（「出售集團」）之55%權益，所以本公司最終藉著Uptodate透過High Fly間接持有高泰之實際30%股本權益）之策略由「興建並持有」轉移為「興建以銷售」。此舉將讓本集團停止再向中國市場投放資源。轉移策略亦將可釋放合營項目之潛在增值，為本集團提供投資回報，並保留更多財務資源，從而在香港開拓更多商機。

於二零一二年十一月十四日，High Fly及Premium Assets Development Limited（「Premium Assets」）與Double Favour Limited（「Double Favour」）就出售於高泰之全部股本權益而訂立買賣協議（「買賣協議」），藉此出售於合營項目之全部權益，據此，High Fly及Premium Assets同意出售彼等各自於高泰之55%及45%應佔股本權益及轉讓彼等各自按比例計算高泰欠負High Fly及Premium Assets之股東貸款，並將以總現金代價約人民幣2,970,000,000元（相等於3,757,000,000港元）扣除出售集團尚未償還之建造貸款負債約人民幣710,000,000元（相等於900,900,000港元），該款項已於完成後調整，最高金額不

得超過人民幣150,000,000元(從現金代價總額扣除)(「出售代價」)。買賣協議於二零一三年十月四日完成(「出售完成」)後，Double Favour根據買賣協議行使遞延繳付選擇權，將出售代價之結付由出售完成遞延至二零一三年十一月二十五日，即繳付日期(「遞延期間」)。根據日期為二零一三年十一月二十五日之確認契據，自出售代價扣除所得之完成後調整獲不可撤回及無條件地確認為約人民幣70,300,000元(相等於89,200,000港元)之最高金額，而遞延期間之應計遞延繳付利息收入亦確認為約人民幣1,400,000元(相等於1,700,000港元)。因此，根據確認契據，出售代價最終由約人民幣2,970,000,000元調整至約人民幣2,189,700,000元(相等於約2,766,900,000港元)。就High Fly(即買賣協議之其中一名賣方)享有出售代價之55%權益約1,521,800,000港元而言，當中包括銷售股份之代價約956,000,000港元，及轉讓按比例計算之股東貸款之代價約565,000,000港元(「High Fly出售代價」)。實際上，本公司透過其於High Fly之54.55%間接權益分佔High Fly出售代價之金額約831,000,000港元(「本公司出售代價」)已於本公司日期為二零一三年十一月二十八日之自願公佈內報告。就High Fly於終止合併出售集團時所確認之會計溢利而言，本集團透過High Fly錄得出售附屬公司之一次性會計收益約297,700,000港元，乃經計及(i)出售完成時出售集團之綜合資產淨值約1,222,000,000港元；(ii)獨立估值師對合營項目之已竣工投資物業估值約人民幣2,960,000,000元(已計入出售集團綜合資產淨值內)；及(iii)撥回其他儲備及匯兌差額儲備溢利所產生之會計收益。

完成出售Double Favour 4%權益

誠如先前於日期為二零一三年一月八日之通函以及截至二零一三年三月三十一日止財政年度之年報所披露，本集團與Double Favour訂立日期為二零一二年十一月二十六日之股東協議(「股東協議」)，據此，Uptodate Management Limited(「Uptodate」，為本公司之間接全資附屬公司)已認購Double Favour已發行股份之4%股本權益(Double Favour透過其多間附屬公司持有位於西址及中國上海市靜安區15號(「東址」)之物業發展項目)。此外，Uptodate須有條件承擔限於不超過約人民幣158,000,000元之融資責任(「財務責任」)，而上述Double Favour已發行股份之4%股本權益受Uptodate授予Effective Global Limited(「EGL」)之認購股權(「Uptodate DF認購股權」)所規限。於二零一三年十一月十四日，EGL向Uptodate送達通知，表示其將行使Uptodate DF認購股權及指定Topnotch作為買方，而買方須從Uptodate收購由Uptodate持有之所有DF股份。Uptodate、Topnotch及Double Favour已就此訂立日期為二零一三年十一月十四日之買賣協議(「4%買賣協議」)。4%買賣協議已於二零一三年十一月二十八日完成，而本集團不再持有西址及東址之任何權益，以及股東協議(經該契據補充及修訂)下之財務責任已全面解除。有關4%買賣協議之詳情，請參閱本公司日期為二零一三年十一月二十八日之自願公佈。

前景

展望未來，我們預計全球主要經濟體系將繼續致力透過一系列之刺激方案來維持經濟增長，而有中國作為後盾之香港經濟將會錄得穩步增長，並應為我們的業務提供有利之營商環境。受政府冷卻物業價格之措施所限制，市場氣氛或會因而受到影響但尚未至於完全消極。我們之管理層團隊將繼續致力評估合適之潛在項目以供進一步發展，以在租金及資本增值方面創造價值，從而為本公司股東提供更佳回報。

財務回顧

本集團錄得經審核綜合營業額約53,600,000港元，較二零一三年同期上升約7.2%。營業額上升主要是由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

出售附屬公司之收益約297,700,000港元指本集團透過High Fly確認出售附屬公司之一次性會計收益，乃參考以下各項釐定：(i)出售集團之綜合資產淨值約1,222,000,000港元，其中55%權益High Fly應佔約為672,300,000港元對比相應銷售股份代價約956,000,000港元(已計入High Fly出售代價)；及(ii)撥回其他儲備及匯兌差額儲備所產生之會計溢利。

出售可供出售財務資產之虧損約為3,000港元，乃來自完成出售Double Favour 4%權益之4%買賣協議。

資本化前之財務成本約61,100,000港元(二零一三年：113,700,000港元)，減少約52,600,000港元，主要是由於動用本公司出售代價償還所有來自股東之未償還借貸及來自一名關連人士貸款，導致利息開支減少。

本集團應佔年度溢利及本公司擁有人應佔年度溢利分別約為238,000,000港元及124,000,000港元，較二零一三年財政年度同期分別地減少56%及65%。上述溢利下跌乃由於缺少二零一三年香港投資物業之大額公平值收益所致。每股基本盈利為17.24港仙(二零一三年：49.42港仙)，乃基於約716,856,000股股份(二零一三年：716,419,000股股份)之加權平均數計算。

董事會不建議就本年度派發股息(二零一三年：無)。

流動資金及財務資源

本集團繼續保持穩健，並維持充裕之財務資源以應付其營運資金需要及兌現業務營運資金承擔。連同變現本公司出售代價之應收款項約593,000,000港元，本集團之現金及銀行結餘大幅增加約586,000,000港元至二零一四年三月三十一日約965,000,000港元(二零一三年：379,000,000港元)。本集團以人民幣、港元及美元計值之充裕現金盈餘均以銀行存款形式保存，以維持高流動性之財務資源，可於日後商機出現而及時進行投資活

動及收購。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動資產主要包括現金及銀行結餘約965,000,000港元、已抵押存款約15,000,000港元及應收賬款及其他應收賬款約4,000,000港元，而流動負債總額則約34,200,000港元。因此，本集團於二零一四年三月三十一日錄得流動比率為28.8倍(二零一三年：1.5倍)。

於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行借貸總額約為999,900,000港元(二零一三年：908,900,000港元)。銀行借貸輕微增加之主要原因為動用新港元銀行借貸及償還美元銀行借貸之合併淨增加影響。於二零一四年三月三十一日，本集團之浮息銀行借貸以香港銀行同業拆息為基準及以港元計值。於二零一四年三月三十一日，本集團之銀行借貸有2.7%(二零一三年三月三十一日：12.0%)為須按要求或於一年內償還，38.1%(二零一三年三月三十一日：19.2%)為須於一年後但於五年內償還，而59.2%(二零一三年三月三十一日：68.8%)為須於五年後償還。為盡量減低浮動利率波動風險之影響，本集團已採取審慎態度，安排名義金額120,000,000港元(二零一三年：240,000,000港元)之固定利率掉期協議。

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一三年之60.1%大幅減少至二零一四年之34.5%。

於二零一四年三月三十一日，已審核本公司擁有人應佔資產淨值約1,959,400,000港元(二零一三年：1,849,300,000港元)，較去年增加約110,100,000港元或6%。按於二零一四年三月三十一日之已發行普通股總數743,019,399股計算，每股資產淨值約2.64港元(二零一三年：2.58港元)。

集團資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團已抵押以下資產：

1. 於香港之投資物業(賬面值合共約1,994,000,000港元)，作為數家銀行授予其全資附屬公司之若干銀行借貸之擔保；
2. 已抵押存款約15,000,000港元，作為利率掉期合約之擔保；及
3. 數家全資附屬公司之股份押記，作為彼等各自銀行借貸之擔保。

或然負債

1. 於二零一四年三月三十一日，本公司已發出若干擔保及本集團已發出若干相互擔保，以為授予彼等數間附屬公司之銀行融資合共約1,266,000,000港元(二零一三年：1,070,000,000港元)向若干銀行作抵押。
2. High Fly與Premium Assets(為彌償保證人)已於二零一三年十月四日(即買賣協議完成日期)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或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。

即使本文或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%)。

根據該契據，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。

資本承擔

於報告期結束時概無任何未履行之重大資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，本集團於香港聘有約14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。於二零一三年九月三日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上，本公司股東批准先前於二零零三年九月三日採納之購股權計劃(「舊購股權計劃」)於二零一三年九月二日失效後採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。儘管舊購股

權計劃已屆滿，舊購股權計劃之條文在所有方面對72,840,000股股份之尚未行使購股權仍具十足效力，該等購股權將根據舊購股權計劃而仍然可予行使。年內概無根據新購股權計劃授出任何購股權。

報告期結束後事項

於二零一四年四月三十日，本公司根據新購股權計劃授出17,200,000份購股權（「購股權」）。於17,200,000份購股權中，執行董事吳毅先生及陳國雄先生分別獲授4,600,000份購股權及1,000,000份購股權，而4,600,000份購股權則授予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一股每股面值0.1港元之普通股。

遵守企業管治常規守則

本公司已於回顧年度遵守上市規則附錄14載列之企業管治守則（「企業管治守則」），惟以下偏離事項除外：

1. 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會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。另一名非執行董事麥華池先生及全體獨立非執行董事李傑之先生、朱德森先生及陳錦文先生於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，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。
2. 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 於出售合營項目後，經計及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。
3. 企業管治守則第A.6.7條守則條文規定，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。吳鎮科先生因有其他早已預約之事務而未能出席股東週年大會。

遵守上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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。全體董事均已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

除於二零一四年二月二十八日之公佈所披露有關該項收購之關連交易外，本集團於回顧年度內並無任何重大投資、主要收購及出售。

刊登全年業績公佈及年報

本全年業績公佈刊登於本公司網站www.henrygroup.hk及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk。年報及股東週年大會通告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，二零一四年六月二十日

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。

* 僅供識別