

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)

#### 截至二零一五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」)截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一四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

截至二零一五年三月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額		51,270	53,555
其他收入及收益	4	20,450	7,817
投資物業之公平值淨收益／(虧損)		488,000	(22,367)
僱員成本	5	(32,489)	(48,739)
物業、廠房及設備折舊	5	(141)	(386)
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		(13,159)	(20,586)
經營溢利	5	513,931	267,030
財務成本	6	(26,070)	(32,457)
除稅前溢利		487,861	234,573
稅項	7	(1,692)	3,431
年度溢利		486,169	238,004

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>其他全面收入</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
確認衍生金融工具之對沖儲備		—	4,203
換算海外業務之匯兌差額		—	8,767
		<hr/>	<hr/>
年度其他全面收入		—	12,970
		<hr/>	<hr/>
<b>年度全面收入總額</b>		<b>486,169</b>	250,974
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>應佔年度溢利：</b>			
本公司擁有人		486,169	123,600
非控股權益		—	114,404
		<hr/>	<hr/>
		<b>486,169</b>	238,004
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>應佔全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		486,169	130,433
非控股權益		—	120,541
		<hr/>	<hr/>
		<b>486,169</b>	250,974
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
			(經重列)
<b>每股盈利</b>			
— 基本(港仙)	8	<b>56.52</b>	16.99
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄(港仙)	8	<b>55.93</b>	16.01
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合財務狀況表

於二零一五年三月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		128	267
投資物業		2,494,800	2,006,800
遞延稅項資產		1,027	1,137
		<u>2,495,955</u>	<u>2,008,204</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	10	4,939	4,067
可供出售財務資產		74	74
已抵押銀行存款		15,004	15,004
現金及銀行結餘		1,146,096	964,792
		<u>1,166,113</u>	<u>983,937</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用			
— 即期部分	11	11,016	6,843
銀行借貸 — 即期部分(有抵押)		26,750	26,750
衍生金融工具 — 即期部分		1,732	—
應付稅項		640	600
		<u>40,138</u>	<u>34,193</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,125,975</u>	<u>949,744</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,621,930</u>	<u>2,957,948</u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分	11	9,933	10,207
銀行借貸 — 非即期部分(有抵押)		981,374	973,124
衍生金融工具 — 非即期部分		—	4,883
遞延稅項負債		11,531	10,296
		<u>1,002,838</u>	<u>998,510</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,619,092</u>	<u>1,959,438</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		95,088	74,302
儲備		2,524,004	1,885,136
<b>權益總額</b>		<u>2,619,092</u>	<u>1,959,438</u>

附註：

## 1. 編製基準

### (a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港公認之會計準則以及香港公司條例之披露規定編製。該等綜合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」)之適用披露規定。

### (b) 編製基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟於各報告期末按經重估金額或公平值計量之重估投資物業及若干金融工具除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按為換取資產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或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(「香港會計師公會」)頒佈並與其業務相關且於二零一四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(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

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
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
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
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

### *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」*

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本「投資實體」。香港財務報告準則第10號之修訂本對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義之報告實體不得將其附屬公司綜合入賬，而須於其綜合及獨立財務報表中按公平值計入損益以計量其附屬公司。

為符合資格作為投資實體，報告實體須：

- 從一名或以上投資者獲取資金，以向其提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務目的為純粹為獲取資本升值、投資收益或兩者兼具之回報而進行投資；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以就投資實體引入新披露規定。

由於本公司並非投資實體（已於二零一四年四月一日根據香港財務報告準則第10號所載之標準作出評估），故應用該等修訂並未對本集團之綜合財務報表所披露事項或已確認金額構成影響。

### *香港會計準則第32號之修訂本「抵銷財務資產及財務負債」*

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第32號之修訂本「抵銷財務資產及財務負債」。香港會計準則第32號之修訂本闡明與抵銷財務資產及財務負債有關之規定。具體而言，該修訂釐清「現時擁有可依法強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

該等修訂已追溯採用。本集團已根據該等修訂所載之標準評估其若干財務資產及財務負債是否符合資格作抵銷，並確定應用該等修訂並未對本集團之綜合財務報表已確認金額構成影響。

### *香港會計準則第36號之修訂本「非財務資產之可收回金額披露」*

本集團已於本年度首次採納香港會計準則第36號之修訂本「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，有關修訂本引入適用於資產或現金產生單位之可收回金額根據公平值減出售成本計算時之額外披露規定。該等新披露規定包括公平值架構、主要假設及所使用之估值技巧（與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定之有關披露相一致）。

採納該等修訂本對本集團綜合財務報表內之披露並無重大影響。

### *香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」*

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第39號之修訂本「衍生工具之更替及對沖會計法之延續」。香港會計準則第39號之修訂本放寬對於指定作為對沖工具之衍生工具於特定情況下發生更替時終止對沖會計法之規定。該等修訂亦闡明，指定作為對沖工具之衍生工具因更替產生之任何公平值變動，應計入對沖有效性之評估及計量。

該等修訂已追溯應用。由於本集團並無任何會發生更替之衍生工具，故應用該等修訂並未對本集團之綜合財務報表所披露事項或已確認金額構成影響。

#### 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號「徵費」

本集團已於本年度首次應用香港(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號解決何時確認支付政府所徵收徵費之負債問題。詮釋對徵費作出界定，並指定產生負債之責任事件為觸發支付法律所識別徵費之活動。詮釋對不同徵費安排應如何入賬提供指引，尤其闡明經濟驅使或編製財務報表之持續經營基準概不暗示實體因在未來期間經營而承擔支付將觸發徵費之現時責任。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號已追溯應用。應用該項詮釋並未對本集團之綜合財務報表所披露事項或已確認金額構成重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號(修訂本)、香港財務報告準則第12號(修訂本)及香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯繫人或合營公司之間之資產出售或出資 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營者權益之會計處理 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列財務報表 — 主動披露 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 <sup>5</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 <sup>5</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的 香港財務報告準則之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的 香港財務報告準則之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期的 香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始根據香港財務報告準則編製之首份年度財務報表生效，可提早應用。

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可提早應用。

<sup>6</sup> 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。



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。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，加入對財務負債分類及計量以及終止確認之規定，以及於二零一三年進一步修訂，加入一般對沖會計法之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號之另一個經修訂版本主要加入a)對財務資產之減值規定；及b)就若干簡單債務工具引入透過「按公平值列賬並於其他全面收入內處理」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 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的之業務模式持有，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。以同時收取合約現金流及出售財務資產為目的之業務模式持有之債務工具，以及擁有財務資產之合約條款以於特定日期產生之現金流純為支付本金及尚未償還本金之利息，按公平值列賬並於其他全面收入內處理之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後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，惟只有股息收入於一般損益中確認。
- 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。
- 就財務資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定採用預期信貸虧損模式，相對於香港會計準則第39號項下採用已產生信貸虧損模式。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件後方確認信貸虧損。
- 全新之一般對沖會計法規定保留三類對沖會計法。然而，對於合資格使用對沖會計法之交易類別而言，該會計法引入了更大靈活性，尤其是擴闊合資格作為對沖工具之工具類別及合資格採用對沖會計法之非金融項目之風險部分之類別。此外，效用測試已作出大幅修改及以「經濟關係」原則取代。對沖效用之追溯評估不再需要。另已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事預期於二零一八年一月一日開始之年度期間將於本集團綜合財務報表採納之香港財務報告準則第9號，而應用新訂準則可能會對本集團財務資產之呈報金額產生重大影響。然而，在完成詳細審閱前，就該影響提供合理估計並無實際意義。



### 香港財務報告準則第11號之修訂本「收購共同經營者權益之會計處理」

香港財務報告準則第11號之修訂本就如何將構成香港財務報告準則第3號「業務合併」所界定業務之收購共同經營者業務入賬提供指引。具體而言，該等修訂指出，香港財務報告準則第3號有關業務合併的相關會計原則及其他準則（例如香港會計準則第36號「資產減值」，內容有關現金產生單位之減值測試，而有關現金產生單位已獲分配收購共同經營者業務之商譽）應予採用。倘若現有業務只是由參與共同經營者業務之一方注入共同經營者業務，則上述規定應適用於共同經營者業務之成立。

共同經營者亦須披露香港財務報告準則第3號及有關業務合併之其他準則所規定之相關資料。

香港財務報告準則第11號之修訂本以前瞻方式適用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。本公司董事預期，應用香港財務報告準則第11號之此等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表構成重大影響。

### 香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」

香港財務報告準則第14號「監管遞延賬目」指監管遞延賬目結餘為不會根據其他準則確認為資產或負債之開支或收入金額，但有關金額符合資格根據香港財務報告準則第14號予以遞延，原因是價格管制機構在訂定實體就受價格管制之貨品或服務而可以向客戶收取之價格時計入或預期將計入該金額。

香港財務報告準則第14號之修訂本自二零一六年一月一日或之後開始年度期間予以前瞻應用。本公司董事並無預期應用香港財務報告準則第14號之此等修訂本將會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益

於二零一四年七月頒佈之香港財務報告準則第15號為實體確立一項單一全面模式，供用作將自客戶合約所產生之收益入賬。香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體應確認收益以說明向客戶轉移應允之貨品或服務，金額為反映該實體預期就交換該等貨品或服務而有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個步驟以確認收益：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，於（或隨著）實體完成履約責任時確認收益，即與特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉移予客戶時。香港財務報告準則第15號已加入更多特定指引以處理特別情況。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表內所申報之金額及所作出之披露造成重大影響。不過，於本集團進行詳細檢討前對香港財務報告準則第15號之影響作出合理估計並不可行。

*香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本「可接受之折舊及攤銷方式之澄清」*

香港會計準則第16號之修訂本禁止實體就物業、廠房及設備項目使用以收益為基礎之折舊方式。香港會計準則第38號之修訂本引入可推翻之假設，指收益並非無形資產攤銷之合適基準。此項假設僅可於以下兩個有限情況被推翻：

- a) 當無形資產以量度收益之方式列賬；或
- b) 當其能顯示無形資產之收益與耗用其經濟利益有緊密關聯。

該等修訂本以前瞻方式應用於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間。現時，本集團就其物業、廠房及設備採用直線法進行折舊。本公司董事認為，直線法為反映耗用有關資產既有經濟利益之最適當方法，因此，本公司董事預計應用香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

*香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本「農業：生產性植物」*

香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本界定生產性植物，並規定符合生產性植物定義之生物資產須根據香港會計準則第16號而非香港會計準則第41號入賬列作物業、廠房及設備。種植生產性植物所得產品繼續根據香港會計準則第41號入賬。

本公司董事預計，應用香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無從事農業活動。

*香港會計準則第19號(二零一一年)之修訂本「定額福利計劃：僱員供款」*

香港會計準則第19號(二零一一年)之修訂本澄清實體應如何將僱員或第三方向定額福利計劃作出之供款入賬，乃根據有關供款是否取決於僱員提供服務之年期而定。

倘供款與服務年期無關，則實體可確認供款為於提供相關服務期間之服務成本減少，或以預測單位信貸方式將其歸屬於僱員之服務期間；惟倘供款與服務年期有關，則實體須將其歸屬於僱員之服務期間。

本公司董事預計，應用香港會計準則第19號(二零一一年)之該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響，因為本集團並無任何定額福利計劃。

*香港會計準則第27號之修訂本「獨立財務報表之權益法」*

該等修訂本允許實體於其獨立財務報表中根據以下各項就附屬公司、合營公司及聯繫人之投資入賬：

- 按成本
- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(或就尚未採納香港財務報告準則第9號之實體而言，香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」)，或
- 採用香港會計準則第28號「於聯繫人及合營公司之投資」所述之權益法。

會計方案須根據投資類型選取。

該等修訂本亦澄清，當母公司不再為投資實體或成為投資實體時，其須自出現狀況變動當日起就相關變動入賬。

除香港會計準則第27號之修訂本外，香港會計準則第28號亦作出相應修訂，以避免與香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」出現潛在衝突，而香港財務報告準則第1號「首次採納香港財務報告準則」亦作出相應修訂。

本公司董事預計，應用香港會計準則第27號之該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

*香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本「投資者與其聯繫人或合營公司之間之資產出售或出資」*

香港會計準則第28號之修訂本：

- 有關實體與其聯繫人或合營公司所進行交易所產生盈虧之規定已修訂為僅與不構成一項業務之資產有關。
- 已引入一項新規定，即實體與其聯繫人或合營公司所進行涉及構成一項業務之資產之下游交易所產生盈虧須於投資者之財務報表悉數確認。
- 已增加一項規定，即實體需考慮於獨立交易中出售或注入之資產是否構成一項業務，以及應否入賬列作一項單一交易。

香港財務報告準則第10號之修訂本：

- 對於失去附屬公司(其並無業務涉及與以權益法入賬之聯繫人或合營公司進行之交易)控制權時全面確認盈虧之一般規定，香港財務報告準則第10號引入豁免情況。
- 已引入之新指引要求，從該等交易中所得盈虧乃於母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者於該聯繫人或合營公司之權益為限。同樣地，對於已成為聯繫人或合營公司(採用權益法入賬)之任何前附屬公司所保留之投資而言，按公平值重新計量所得盈虧乃於前母公司之損益內確認，並僅以非相關投資者於新聯繫人或合營公司之權益為限。

本公司董事預計，應用香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

*二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則之年度改進*

二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂，現概述如下。

香港財務報告準則第2號之修訂本(i)更改「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入先前列入「歸屬條件」之定義內之「履行條件」及「服務條件」之定義。香港財務報告準則第2號之修訂本對於授出日期為二零一四年七月一日或之後以股份為基礎之付款交易有效。

香港財務報告準則第3號之修訂本澄清分類為資產或負債之或然代價應按各報告日期之公平值計量，而不論或然代價是否屬於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內之金融工具或非財務資產或負債。公平值變動(計量期間調整除外)須於損益內確認。香港財務報告準則第3號之修訂本對收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併有效。

香港財務報告準則第8號之修訂本(i)規定實體就經營分部應用匯總準則時披露管理層作出之判斷，包括所匯總經營分部之概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特點」所評估之經濟指標；及(ii)澄清可報告分部資產總值與實體資產之對賬僅應於分部資產是定期提供予首席營運決策人之情況下方予提供。

對香港財務報告準則第13號之結論基礎之修訂本澄清了頒佈香港財務報告準則第13號及其後對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號之修訂並無移除對沒有指定利率之短期應收款項及應付款項以並無貼現之方式(如貼現並無重大影響)按其發票金額計量之能力。由於該等修訂並無包含任何生效日期，故其被視為即時生效。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本就重估時之物業、廠房及設備項目或無形資產之累計折舊／攤銷之會計處理移除視為存在之前後矛盾。經修訂準則澄清賬面總值按與重估資產賬面值一致之方式調整，而累計折舊／攤銷指賬面總值與賬面值(經計及累計減值虧損)之差額。

香港會計準則第24號之修訂本澄清向報告實體提供主要管理人員服務之管理實體乃報告實體之關連人士。因此，報告實體應就提供主要管理人員服務而就服務所產生之已付或應付管理實體之款項披露為關連人士交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

本公司董事預計應用該等修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

#### *二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則之年度改進*

二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂本，現概述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂本澄清，該準則並不適用於就設立所有類別合營安排而於合營安排本身之財務報表中之會計處理。

香港財務報告準則第13號之修訂本澄清，投資組合之範圍(按淨額基準計量一組財務資產及財務負債之公平值除外)包括屬於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約並不符合香港會計準則第32號內財務資產或財務負債之定義。

香港會計準則第40號之修訂本澄清，香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互不相容，可能需要同時應用該兩項準則。因此，收購投資物業之實體必須確認：

- a) 物業是否符合就香港會計準則第40號而言投資物業之定義；及
- b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

本公司董事預計應用該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

#### *二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則之年度改進*

二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告準則之年度改進包括多項香港財務報告準則之若干修訂本，現概述如下。

香港財務報告準則第5號之修訂本將具體指引引入香港財務報告準則第5號，涉及實體將資產(或出售組別)從持作出售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)或當終止入賬為持作分銷。該等修訂本將以前瞻方式應用。



香港財務報告準則第7號之修訂本提供額外指引，澄清服務合約是否持續牽涉遭轉移資產(就有關遭轉移資產所要求之披露而言)，並澄清就所有中期期間而言並無明確要求抵銷披露(已於二零一一年十二月頒佈並於二零一三年一月一日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號之修訂本「披露 — 抵銷財務資產及財務負債」引入)。然而，披露或需載入簡明中期財務報表，以遵從香港會計準則第34號「中期財務報告」。

香港會計準則第19號之修訂本澄清優質公司債券(用於離職後福利之貼現率)應按與將予支付福利相同之貨幣發行。該等修訂本會導致按貨幣層面評估之優質公司債券之市場深度增加。該等修訂本從首次應用修訂本之財務報表所呈列最早比較期間開始起應用。所引致之任何初步調整應於該期間開始時於保留盈利內確認。

香港會計準則第34號之修訂本澄清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列資料之規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引用方式載入中期財務報告其他部分(按與中期財務報表相同之條款及相同之時間提供予使用者)。

本公司董事預計應用該等修訂本將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 分類資料

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。截至二零一五年及二零一四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。

#### 地區資料

由於本集團全部營業額均源自香港且本集團所有可識別資產及負債均位於香港，概無按照香港財務報告準則第8號「經營分部」呈列地區分部資料。

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一五年及二零一四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51,270,000港元(二零一四年：53,555,000港元)之營業額已計入來自本集團兩名(二零一四年：兩名)最大客戶之營業額約12,967,000港元(二零一四年：16,689,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
客戶A	7,740	8,801
客戶B	5,227	7,888

#### 4. 其他收入及收益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行利息收入	15,662	5,694
衍生金融工具之公平值收益	3,151	—
推算利息收入	—	1,981
匯兌收益淨額	1,290	—
雜項收入	347	142
	<u>20,450</u>	<u>7,817</u>

#### 5. 經營溢利

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金	24,334	34,449
其他僱員成本		
薪金及津貼	3,573	10,639
退休福利計劃供款	95	106
社會保險供款	—	306
其他實物福利	4,487	3,239
	<u>8,155</u>	<u>14,290</u>
僱員成本總額	<u>32,489</u>	<u>48,739</u>
匯兌(收益)／虧損淨額	(1,290)	1,779
核數師酬金	650	650
物業、廠房及設備之折舊	141	386
股份付款開支	11,535	8,695
撇銷物業、廠房及設備	4	—
衍生金融工具之公平值(收益)／虧損	(3,151)	4,883
投資物業租金收入總額	(51,270)	(53,555)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	2,351	1,640
	<u>(48,919)</u>	<u>(51,915)</u>

#### 6. 財務成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借貸利息		
— 須於五年內悉數清還	9,612	40,432
— 須於五年後悉數清還	16,458	16,561
股東貸款利息	—	262
一名關連人士之貸款利息	—	1,195
一名關連人士免息貸款之推算利息	—	2,662
	<u>26,070</u>	<u>61,112</u>
減：撥入在建投資物業之資本化金額	—	(28,655)
總額	<u>26,070</u>	<u>32,457</u>

## 7. 稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>即期稅項 — 香港</b>		
— 本年度撥備	902	795
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(555)	99
	<u>347</u>	<u>894</u>
<b>遞延稅項</b>		
— 於綜合損益及其他全面收入表扣除/(計入)	1,345	(4,325)
	<u>1,692</u>	<u>(3,431)</u>

香港利得稅乃按截至二零一五年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一四年：16.5%)作出撥備。

根據中華人民共和國(「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截至二零一四年三月三十一日止年度出現虧損，故並無就截至二零一四年三月三十一日止年度之中國企業所得稅作出撥備。截至二零一五年三月三十一日止年度，本集團並無任何中國附屬公司。

## 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u>486,169</u>	<u>123,600</u>
	二零一五年 千股	二零一四年 千股 (經重列)
<b>普通股數目(附註)</b>		
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	860,109	727,332
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	<u>9,061</u>	<u>44,809</u>
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>869,170</u>	<u>772,141</u>

附註： 計算截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度每股基本及攤薄盈利時所採用普通股之加權平均數已經調整，以反映截至二零一五年三月三十一日止年度完成之公開發售。



## 9. 股息

於二零一五年三月三十一日，董事會議決向股東作出合共約550,000,000港元之分派（「分派」）。分派於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准並於二零一五年五月二十七日從本公司繳入盈餘賬之進賬中以現金派付。

除上文所述者外，於二零一五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（二零一四年：無）。

## 10. 貿易及其他應收賬款

貿易及其他應收賬款包括約1,773,000港元（已扣除撥備）（二零一四年：2,077,000港元）之貿易應收賬款。貿易應收賬款指應收租金。於報告期間結束時，本集團按各收益確認日期計算之貿易應收賬款（已扣除撥備）之賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
30日以內	1,773	1,907
31至60日	—	1
61至90日	—	110
超過90日	—	59
	<u>1,773</u>	<u>2,077</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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已收租務按金	16,532	14,581
應計費用及其他應付賬款	3,950	1,325
	<u>20,482</u>	<u>15,906</u>
已收預付租金	467	1,144
	<u>20,949</u>	<u>17,050</u>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部分	(9,933)	(10,207)
	<u>11,016</u>	<u>6,843</u>

## 12. 可資比較財務資料

若干可資比較數據經已重列，以與本年度之呈列相一致。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

於二零一四年／一五年財政年度，在外圍環境仍然不穩之際（包括但不限於美國經濟增長遠較預期緩慢、歐元區推出量化寬鬆措施、希臘債務問題重新浮現及中央銀行迅速調整其貨幣政策），香港經濟僅維持2.3%之溫和增長率。面對全球經濟增長擴張情況不均及幅度溫和、區內貿易流量疲弱及美元轉強，香港之出口僅錄得輕微上升。在旅客及本港市民之消費轉弱加上出現短期「佔領運動」之際，零售銷售表現錄得0.2%下跌。奢侈品銷售繼續拖累營業額增長，原因是中國堅持不懈地打擊貪腐活動、消費模式轉變為面向價格實惠之中檔物品及國內經濟增長放緩。另一方面，國內需求相當穩定，表現亦相對較好，為整體經濟增長提供穩固支持。勞動市場大致穩定及仍然處於充分就業狀態。就資產市場而言，儘管因對美國預期加息之憂慮、希臘債務磋商以及東歐及中東周邊之地緣政治風險，令市場出現若干波動，本地股票市場整體上於下半年呈上升趨勢。住宅物業市場亦於二零一四年／二零一五年財政年度下半年出現進一步上升的訊號。香港金融管理局通過收緊按揭貸款而推出之新財政措施僅令第一季之成交量較前一季下跌2%，原因是住宅物業價格持續錄得顯著增幅。單位及店舖租金亦於二零一五年第一季上升2%。

鎮科集團一直對市場及香港營商環境之發展作出積極回應。我們已完善我們之零售物業組合，首先是加強品牌，例如「渣甸中心」已以「Jardine 50」之品牌重新推出，以適應消費趨勢之變化。我們亦利用鎮科集團於銀座化（零售業務在商廈地面樓層以上營運之上升趨勢，以有效方式維持在市內中心商業區佔一席位）之經驗，從而繼續積極調整租戶組合。我們之業務策略目標為支持發展本地以服務為主之零售商業業務，並為彼等提供具競爭力之地理優勢，提供優質垂直式零售空間及較街道樓層商舖及商場租金更具競爭力之租約。為區分我們與典型之銀座式商廈企業，鎮科集團致力創造獨有之銀座化佈局，為我們之客戶及其顧客提供獨特及令人滿意之體驗。

- 複式 — 在我們之兩幢銀座式商用物業之中，駱克駟具備特別且吸引之特點 — 複式樓層，讓客戶有機會以真正個人化方式塑造其業務空間，並強化其獨有經營風格及品牌之獨特個性；
- 均衡物業組合 — 我們致力創造多元化、互補及獨特之租戶組合，以迎合各種場合之所有需要。我們亦已考慮到監察我們在各物業之間之訪客流量，避免在午餐時間因所有租戶同時用餐時而出現龐大訪客流量。我們有策略地將客戶平均分配至各物業之間 — 飲食行業約佔可出租面積之三分之一，主要位於較低樓層；娛樂行業佔出租面積之三分之一，一般位於中層，而餘下之三分之一可用面積則出租予在較高樓層之健身及美容行業。我們已觀察

到香港市民愈來愈重視更健康之生活模式，而我們之物業組合已擴大至包括多個個人護理及美容租戶。

- 關懷訪客 — 我們致力為客戶以及到訪我們的物業之人士提供難忘之個人互動體驗。我們的物業設有包括視覺、嗅覺、觸覺、味覺及聽覺之五感體驗裝置。透過奪目之360度尖端科技液晶顯示屏以播放租戶之推廣活動，訪客可自行選擇個人喜愛之生活模式服務零售商。在我們的物業之大堂及電梯散發一股淡淡誘人清香及播放可舒解壓力之鳥聲樂曲。
- 推廣活動 — 我們亦已推出全新且方便先進之網站(<http://www.ginza.hk>)，讓租戶可更有效地管理其推廣活動及與客戶進行線上互動交流。該網站旨在吸引訪客，讓彼等透過按選流動裝置而瀏覽客戶之服務及產品名錄。

於二零一四年九月，本公司成功透過公開發售完成資本融資，按於記錄日期每持有五股現有股份獲發一股發售股份之基準，以認購價為每股發售股份0.85港元進行公開發售（「公開發售」）。根據公開發售，本公司配發及發行148,603,879股發售股份，故本公司之已發行股本已擴大至891,623,278股普通股。董事會相信，公開發售符合本公司及其股東之整體最佳利益，原因是為所有股東提供機會參與擴大其資本基礎及未來發展，並維持權益比例。公開發售所得款項淨額為約123,600,000港元，擬用作物業投資及發展。

於二零一五年三月三十一日，本集團訂立首份買賣協議，據此Joyfield Global Holdings Limited（本公司之間接全資附屬公司）同意收購南彩有限公司之全部已發行股本，從而購入一間位於香港貝沙灣南灣12號洋房之住宅物業（「首份協議」），而Crystal City Global Limited（本公司之間接全資附屬公司）亦訂立第二份買賣協議，據此其收購峰麗有限公司之全部已發行股本，從而購入位於香港堅道119、121及125號地下1號舖之商用物業（「第二份協議」）（統稱「收購事項」）。有關收購事項與本集團投資於具有穩定收入及增值潛力物業之策略一致，且其亦將擴大及多元化發展本集團之物業投資組合。收購事項已獲本公司獨立股東於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上正式批准。收購事項詳情載於本公司日期為二零一五年四月二十日之通函以及日期為二零一五年三月三十一日及二零一五年五月十三日之公佈。

於二零一五年三月三十一日，董事會向股東建議從本公司繳入盈餘賬之進賬中作出合共約550,000,000港元之現金分派（「分派」），且董事會亦建議削減股份溢價以削減本公司之股份溢價賬之全部進賬金額約720,600,000港元，並將上述削減產生之進賬全數轉撥至本公司之繳入盈餘賬以有利於進行分派（「削減股份溢價」）。分派及削減股份溢價均於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司股東正式批准。削減股份溢價已於二零一五年五月十四日生效，轉

撥至本公司繳入盈餘賬之進賬其後於二零一五年五月二十七日部分用於支付分派。削減股份溢價及分派之詳情載於本公司日期為二零一五年四月二十日之通函以及日期為二零一五年三月三十一日、二零一五年五月十三日及二零一五年五月十九日之公佈。

## 業務表現

本集團於年內之營業額約為51,300,000港元，較二零一四年約53,600,000港元溫和下跌4.3%。本公司擁有人應佔年度溢利約為486,200,000港元(二零一四年：123,600,000港元)，反映出本集團於本年度錄得投資物業估值之大筆公平值收益約488,000,000港元。於二零一五年三月三十一日，本集團投資物業之外部估值增加24.3%至約2,494,800,000港元(二零一四年：2,006,800,000港元)。每股盈利為每股56.52港仙(二零一四年：16.99港仙(經重列))。

## 前景

本集團將掌握自現時穩定經濟增長及本地零售市場消費暢旺所帶來之機會。事實上，官方公佈之零售銷售數字僅反映出商品零售商之表現，並不包括以服務為主之零售商(包括教育、娛樂、個人護理及飲食)之銷售。以服務為主之零售商一般迎合本地之小眾目標消費者——這個市場分部繼續受到本地勞動力市場緊張、低失業率及物業市場暢旺支持。因此，謹請留意並非所有零售商均受零售銷售疲弱所影響。我們相信，我們之業務策略讓我們處於有利位置，以把握當前之市場機會，包括吸引以服務為主之零售商進駐本集團之樓上物業，以解決在銅鑼灣黃金購物地區內街道樓層商鋪租金高昂之問題。展望未來，本集團繼續密切監察市場變化及實行優異之業務策略，以鞏固物業租賃業務，務求為股東提供長期及穩定之利潤及創造回報。

## 財務回顧

### 營業額

於年內，本集團之營業額約為51,300,000港元(二零一四年：53,600,000港元)，即源自投資物業之租金收入。租金收入下跌乃由於呆滯的零售租賃市場導致租用水平減少所致。

### 其他收入及收益

於年內，其他收入及收益約為20,500,000港元(二零一四年：7,800,000港元)。有關增加乃由於銀行存款利息收入增加所致。

### 其他經營開支

於年內，其他經營開支約為13,200,000港元(二零一四年：20,600,000港元)。有關減少乃由於將於二零一三年十月出售之附屬公司終止綜合入賬所致。

## 財務成本

於年內，財務成本約為26,100,000港元(二零一四年：32,500,000港元)。有關減少乃由於(i)降低銀行借款；及(ii)悉數解除及全數償還關連方貸款所致。

## 本公司擁有人應佔年內溢利

本公司擁有人應佔年內溢利約為486,200,000港元，較二零一四年同期錄得之約123,600,000港元大幅增加約293.3%。有關增加主要是歸因於投資物業之公平值收益約488,000,000港元。

## 流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及銀行借款為其業務營運提供資金。於二零一五年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約1,146,000,000港元(二零一四年：964,700,000港元)。現金及銀行結餘增加主要歸因於(i)公開發售所得款項淨額約123,600,000港元；及(ii)行使購股權之現金所得款項約38,400,000港元。於二零一五年三月三十一日，本集團之未提取循環信貸融資約為100,000,000港元，以滿足業務營運中意料之外之非經常性特別需要。因此，董事會認為本集團已維持足夠之財務資源，以滿足其營運資金需要及清償於可見未來到期之財務債務。

於二零一五年三月三十一日，本集團之銀行借款總額(均以港元(「港元」)計值及按浮息計算)合共約為1,008,100,000港元(二零一四年：999,900,000港元)，到期情況如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
須於以下日期償還		
1年內	26,750	26,750
1年後但2年內	26,750	26,750
2年後但5年內	395,257	354,251
5年後	559,367	592,123
	<u>1,008,124</u>	<u>999,874</u>

為減低利息上調風險對長期浮息銀行借款之不利影響，本集團已與一間銀行訂立利率掉期安排。因此本集團之部分銀行借款由浮動利率轉為固定利率。

本集團於二零一五年三月三十一日之資產負債比率(基於總負債除以總資產計算)約為28.5%(二零一四年：34.5%)，而本集團於二零一五年三月三十一日之流動比率(即流動資產對流動負債之比率)約為29.1(二零一四年：28.8)，以反映財務資源之充足程度。董事將繼續採納審慎之財務政策以維持最佳借款水平，從而滿足本集團之資金需要。



## 資本架構

於回顧年度，本公司根據公開發售以每股0.85港元發行及配發148,603,879股普通股，故本公司已發行股本由743,019,399股普通股擴大至891,623,278股普通股。再加上透過行使購股權而新發行及配發59,253,386股普通股，本公司已發行股本由891,623,278股普通股進一步增至950,876,664股普通股(截至二零一五年三月三十一日)。

於二零一五年三月三十一日，本公司擁有人應佔經審核資產淨值約為2,619,100,000港元(二零一四年：1,959,400,000港元)，較二零一四年之金額增加約33.7%。基於在二零一五年三月三十一日之已發行普通股總數為950,876,664股，每股資產淨值約為2.75港元(二零一四年：2.64港元)。

## 財資政策

本集團於香港拓展業務，其貨幣資產及負債主要以港元計值，亦有若干現金及銀行結餘以人民幣(「人民幣」)計值並以定期存款存置，藉以提高靈活性處理其財務及存款收益。由於預期人民幣兌港元於近期不會出現大幅貶值，故本公司董事認為現階段毋須就人民幣匯率風險採取對沖措施，但將密切監察其各自的波動情況。

## 集團資產抵押

於二零一五年三月三十一日，本集團已抵押以下資產，以獲得本集團之銀行融資：

1. 賬面值合共約2,482,000,000港元之若干投資物業；
2. 約15,000,000港元之定期存款；及
3. 若干全資附屬公司之已發行股份。

## 企業擔保

於二零一五年三月三十一日，本公司已發出若干擔保約1,575,000,000港元(二零一四年：1,266,000,000港元)，以就授予彼等數間附屬公司之銀行融資作抵押，而本公司若干附屬公司已簽立相互擔保。

## 或然負債

High Fly Investments Limited(「High Fly」)(本公司之一間間接非全資附屬公司，已根據英屬處女群島企業事務註冊處於二零一四年一月二十四日批准之自願清盤而解散)與Premium Assets Development Limited(「Premium Assets」)(統稱為「彌償保證人」)已於二零一三年十月四日(即與Double Favour Limited(「Double Favour」)所訂立的買賣協議(「買賣協議」)之完成日期)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(為其本身及作為高泰及其附屬公司(「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國

際有限公司(「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而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。

即使本文及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 Management Limited(「Uptodate」)(為本公司之一間間接全資附屬公司)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。

## 承擔

於二零一五年三月三十一日，本集團並無重大資本承擔。



## 訴訟

於二零一四年十一月二十一日，本公司全資附屬公司基勇有限公司（「LBL」）（為位於香港駱克道487及489號名為「駱克馱」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第14小分段餘段（「第14小分段」）在內之若干幅土地上）收到Tierra Trading Limited及祥存發展有限公司（作為原告人，為位於香港駱克道491、493、495、497及499號名為「京都商業中心」之大廈業主，該大廈建於包括內地段第2836號A分段第15小分段（「第15小分段」）在內之若干幅土地上）向LBL（作為被告人）發出之原訴傳票，並送交香港特別行政區高等法院原訟法庭存案。

有關訴訟乃關於一幅條狀土地所有權之爭議（「受爭議區域」），該區域為位於第15小分段之共用樓梯，處於駱克馱與京都商業中心之間，原告人自一九九二年以來未曾使用。LBL認為，於拆除第14小分段之舊樓及興建京都商業中心（自一九九二年起啟用）後，LBL之前所有權持有人藉使用該共用樓梯及受爭議區域之其他部分作不同用途而擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自LBL成為第14小分段之註冊業主以來，其即無間斷地繼續擁有受爭議區域之獨有管有權、管理權及控制權。自發展駱克馱以來，LBL基於安全、衛生及美觀理由，已於受爭議區域面向駱克道之入口築起一道外牆（形成駱克馱之一部分）封閉受爭議區域。

根據原訴傳票，聆訊將於二零一五年八月十三日召開。LBL已聘請資深大律師並須於二零一五年八月十三日出席聆訊。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，本集團於香港僱用約7名僱員。本集團根據僱員之表現、經驗及工作性質給予僱員具競爭力之薪酬福利。本集團亦提供其他福利，包括（但不限於）醫療保險、酌情花紅、購股權以及強制性公積金計劃。

## 報告期結束後事項

- (1) 於二零一五年三月三十一日，董事會建議向股東作出合共約550,000,000港元之分派。支付分派須待以下各項達成後方可作實：(i) 股東於股東特別大會上透過普通決議案批准分派；(ii) 遵守公司法第54條；及(iii) 削減股份溢價成為無條件及根據其條款生效。

就支付分派而言，董事會亦建議削減股份溢價以削減於緊接該等削減前本公司之股份溢價賬之全部進賬金額，並將上述削減產生之進賬轉撥至本公司之繳入盈餘賬。分派將從經削減股份溢價後擴大之本公司繳入盈餘賬之進賬支付。削減股份溢價須待以下各項達成後方可作實：(i) 股東於股東特別大會上透過特別決議案批准削減股份溢價；(ii) 遵守公司法第46條；及(iii) 遵守致使削減股份溢價生效之百慕達法例及公司細則下之適用程序及規定。

分派及削減股份溢價均於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上獲股東批准。

於二零一五年五月二十日，本公司獲百慕達公司註冊處發出削減股份溢價之備忘錄，批准股份溢價削減720,600,000港元，自二零一五年五月十四日起生效。

於二零一五年五月二十七日，本公司向本公司股東派付約550,000,000港元之現金分派，有關金額乃按照股份總數953,555,241股及每股股份分派之最終金額0.5767港元釐定。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日之通函以及日期分別為二零一五年三月三十一日、二零一五年五月十三日及二零一五年五月十九日之公佈。

- (2) 於二零一五年三月三十一日，Joyfield Global Holdings Limited (「第一買方」，為本公司之間接全資附屬公司)、李婉婷女士 (「第一賣方」) 與吳毅先生訂立收購協議，據此有關訂約方有條件同意(i)第一買方將自第一賣方購入南彩有限公司 (「目標公司」) 之全部已發行股本；(ii) 第一買方將自吳毅先生購入Sunny Cost Limited (「Sunny Cost」，一間由目標公司全資擁有之公司) 及得高國際有限公司 (「得高」，一間由Sunny Cost全資擁有之公司) 結欠之兩筆尚未償還之無抵押免息貸款 (無任何固定還款期)；及(iii)第一買方或其代名人將就解除相關抵押文件償還銀行貸款及相關提早償還罰款，總代價為197,960,000港元 (可予調整)。根據於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，收購事項已獲本公司獨立股東批准，並於二零一五年五月二十日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日之通函以及日期分別為二零一五年三月三十一日及二零一五年五月十三日之公佈。

有關交易乃根據香港財務報告準則第3號業務合併按業務合併入賬。直至批准財務報表當日，本公司董事仍在釐定可識別資產淨值之公平值及有關交易之相關披露事宜。

- (3) 於二零一五年三月三十一日，Crystal City Global Limited (「第二買方」)、Trade Icon Holdings Limited及億誠有限公司 (統稱「第二賣方」) 與吳毅先生訂立收購協議，據此有關訂約方有條件同意第二買方將(i)自第二賣方購入峰麗有限公司 (「第二目標公司」) 之全部已發行股本；及(ii)自吳毅先生購入第二目標公司結欠之尚未償還之無抵押免息貸款 (無任何固定還款期)，總代價為56,154,000港元 (可予調整)。根據於二零一五年五月十三日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，收購事項已獲本公司獨立股東批准，並於二零一五年五月二十八日完成。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日之通函以及日期分別為二零一五年三月三十一日及二零一五年五月十三日之公佈。

有關交易乃根據香港財務報告準則第3號業務合併按業務合併入賬。直至批准財務報表當日，本公司董事仍在釐定可識別資產淨值之公平值及有關交易之相關披露事宜。

## 遵守企業管治常規守則

本公司於回顧期間內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則(「企業管治守則」)，惟下列情況除外：

1. 企業管治守則第A.2.1條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. 於出售以合營為基礎之在建物業(位於上海市靜安區愚園路68號)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。
2. 企業管治守則第A.6.7條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事先預約之事務而未能出席本公司於二零一四年九月五日舉行之股東週年大會。

## 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

除於二零一五年三月三十一日之公佈及於二零一五年四月二十日之通函所披露有關該項收購之須予披露及關連交易外，本集團於年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](http://www.henrygroup.hk)及香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://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，二零一五年六月十二日

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