

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)

#### 截至二零一六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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一五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

截至二零一六年三月三十一日止年度

|               | 附註 | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|---------------|----|--------------|--------------|
| 收益            | 3  | 57,247       | 51,270       |
| 其他收入及收益       | 4  | 11,215       | 20,450       |
| 投資物業之公平值淨收益   |    | 9,862        | 488,000      |
| 僱員成本          |    | (17,678)     | (32,489)     |
| 物業、廠房及設備折舊    |    | (80)         | (141)        |
| 其他經營開支        |    | (27,144)     | (13,159)     |
| 經營溢利          | 5  | 33,422       | 513,931      |
| 財務成本          | 6  | (26,877)     | (26,070)     |
| 除稅前溢利         |    | 6,545        | 487,861      |
| 稅項            | 7  | (4,974)      | (1,692)      |
| 年度溢利          |    | 1,571        | 486,169      |
| 年度其他全面收入，扣除稅項 |    | —            | —            |
| 年度全面收入總額      |    | 1,571        | 486,169      |

|                     | 附註 | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元   |
|---------------------|----|--------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔年度溢利及全面收入總額 |    | <u>1,571</u> | <u>486,169</u> |
| 每股盈利                |    |              |                |
| — 基本 (港仙)           | 8  | <u>0.16</u>  | <u>56.52</u>   |
| — 攤薄 (港仙)           | 8  | <u>0.05</u>  | <u>55.93</u>   |

# 綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

|                           | 附註 | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>千港元     |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>資產及負債</b>              |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>              |    |                  |                  |
| 物業、廠房及設備                  |    | 82               | 128              |
| 投資物業                      |    | 3,034,800        | 2,494,800        |
| 遞延稅項資產                    |    | —                | 1,027            |
|                           |    | <u>3,034,882</u> | <u>2,495,955</u> |
| <b>流動資產</b>               |    |                  |                  |
| 貿易及其他應收賬款                 | 10 | 6,220            | 4,939            |
| 可供出售財務資產                  |    | 74               | 74               |
| 衍生金融工具                    |    | 21,300           | —                |
| 已抵押銀行存款                   |    | —                | 15,004           |
| 現金及銀行結餘                   |    | 299,680          | 1,146,096        |
|                           |    | <u>327,274</u>   | <u>1,166,113</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 | 7,783            | 11,016           |
| 銀行借貸 — 即期部分(有抵押)          |    | 26,750           | 26,750           |
| 衍生金融工具                    |    | —                | 1,732            |
| 應付稅項                      |    | 1,924            | 640              |
|                           |    | <u>36,457</u>    | <u>40,138</u>    |
| <b>流動資產淨值</b>             |    | <u>290,817</u>   | <u>1,125,975</u> |
| <b>總資產減流動負債</b>           |    | <u>3,325,699</u> | <u>3,621,930</u> |

|                     | 附註 | 二零一六年<br>千港元            | 二零一五年<br>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 | 14,679                  | 9,933                   |
| 銀行借貸—非即期部分(有抵押)     |    | 1,054,623               | 981,374                 |
| 可換股票據               |    | 73,170                  | —                       |
| 遞延稅項負債              |    | 21,325                  | 11,531                  |
|                     |    | <u>1,163,797</u>        | <u>1,002,838</u>        |
| <b>資產淨值</b>         |    | <u><b>2,161,902</b></u> | <u><b>2,619,092</b></u> |
| <b>股本及儲備</b>        |    |                         |                         |
| 股本                  |    | 97,180                  | 95,088                  |
| 儲備                  |    | 2,064,722               | 2,524,004               |
| <b>權益總額</b>         |    | <u><b>2,161,902</b></u> | <u><b>2,619,092</b></u> |

附註：

## 1. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例（「公司條例」）之披露規定所規定之適用披露。

新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核之條文已於截至二零一六年三月三十一日止財政年度對本公司生效。此外，上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新公司條例而修訂並根據香港財務報告準則而精簡。因此，截至二零一六年三月三十一日止財政年度之綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一五年三月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表並無披露。

### (b) 編製財務報表之基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法基準而編製，惟於各報告期間結束時按公平值計量之若干物業、股份付款及金融工具除外，詳情於下文會計政策闡述。

歷史成本通常按為換取商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二零一五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」)。

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 界定福利計劃：僱員供款                 |
| 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 |
| 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 |

除香港會計準則第40號「投資物業」中香港財務報告準則(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外，應用以上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已編製及呈列之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須就過往期間作出調整。

### 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

- 香港會計準則第40號「投資物業」：澄清乃使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非香港會計準則第40號的配套服務所述將投資物業與業主佔用物業加以區分。該修訂本預期以前瞻方式應用於收購投資物業。於年內，本集團已透過收購附屬公司收購若干投資物業，而相關交易已分類為透過收購附屬公司之資產收購。

### 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9號                               | 金融工具 <sup>3</sup>                        |
| 香港財務報告準則第14號                              | 監管遞延賬目 <sup>1</sup>                      |
| 香港財務報告準則第15號                              | 合約客戶收益 <sup>3</sup>                      |
| 香港財務報告準則第16號                              | 租賃 <sup>4</sup>                          |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本)                         | 收購共同業務權益之會計處理 <sup>2</sup>               |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                            | 披露計劃 <sup>2</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>2</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>2</sup>                    |
| 香港會計準則第27號(修訂本)                           | 獨立財務報表之權益法 <sup>2</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10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>2</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>2</sup> |

<sup>1</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>2</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>3</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>4</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效，可於首次應用香港財務報告準則第16號當日或之前提早應用香港財務報告準則第15號。

<sup>5</sup> 於有待確定日期或之後開始之年度期間生效。

## 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號引入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：

- 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香港會計準則第39號現有三類對沖會計法機制。根據香港財務報告準則第9號，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，追溯評估之效用測試已移除。另已引入有關實體風險管理活動之披露規定。

本公司董事預期香港財務報告準則第9號於日後可能對綜合財務報表之呈報金額及披露造成重大影響。然而，於本集團進行詳細檢討前對香港財務報告準則第9號之影響作出合理估計並不切實可行。

## 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

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切實可行。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」、香港(常設詮釋委員會)－詮釋第15號「經營租賃——優惠」及香港(常設詮釋委員會)－詮釋第27號「評估牽涉租賃的法律形式的交易的內容」。香港財務報告準則第16號消除承租人將租賃分類為經營或融資之規定。取而代之，所有租賃均根據香港會計準則第17號「租賃」以與融資租賃類似的方式處理。根據香港財務報告準則第16號，租賃乃透過按其以於財務狀況表獨立披露(計入使用權資產)或與物業、廠房及設備共同披露的資產(包括租賃負債款項加若干其他金額)支付未來租賃款項的責任之現值確認債項之方式於財務狀況表入賬。該等新規定的最大影響為已確認租賃資產及金融負債將會增加。當中亦有若干例外情況。香港財務報告準則第16號載有選項，承租人毋須就(a)短期租賃(即12個月或以下的租賃，包括任何續期選擇的影響)及(b)低價值資產租賃(例如租賃個人電腦)確認資產及負債。香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求。

因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並將該兩種租賃分別入賬。就分租的分類而言，中介出租人應按下列條件將分租分類為融資租賃或經營租賃：

(a) 倘主租賃乃短期租賃而該實體為承租人，則分租應重新分類為經營租賃；(b) 否則，分租應參照因主租賃產生的使用權資產而分類，而非參照相關資產分類。香港財務報告準則第16號明確說明承租人須區分合約的租賃部份及服務部份，並僅就租賃部份應用租賃會計要求。

本公司現正就應用香港財務報告準則第16號的潛在影響進行評估，董事認為，在本公司進行詳盡審閱前提供採用香港財務報告準則第16號影響的合理估計並不切合實際。

#### 香港會計準則第1號之修訂本「披露計劃」

香港會計準則第1號「財務報告之呈列」之修訂本提供如何於實務上應用重要性概念之指引。

香港會計準則第1號之修訂本於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，本公司董事預期應用香港會計準則1號之修訂本將不會對本集團之綜合財務報表確認之數額產生重大影響。

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

香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」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「無形資產」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、廠房及設備以及無形資產分別採用直線法進行折舊及攤銷。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「農業：生產性植物」之修訂本

香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」及香港會計準則第41號「農業」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將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27號「獨立財務報表之權益法」之修訂本

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，根據香港會計準則第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應用。

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，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。

#### 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對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(或出售集團)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派。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「披露—抵銷財務資產及財務負債」之修訂本引入)。然而，披露或須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號之修訂本澄清用於估計離職後福利之貼現率之優質公司債券應按所支付福利之相同貨幣發行。該等修訂將導致按貨幣層面評定價值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。所產生之任何初步調整應於該期間開始時於保留溢利內確認。

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所呈列資料之規定。該等修訂本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。

本公司董事預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則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由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。截至二零一六年及二零一五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。

#### *來自主要產品及服務之收益*

於截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度，本集團之全部收益均為於香港投資物業之租金收入淨額。

#### *地區資料*

由於本集團全部收益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*

截至二零一六年及二零一五年三月三十一日止年度之收益指來自租賃於香港投資物業之總收益。約57,247,000港元(二零一五年：51,270,000港元)之收益包括來自本集團一名(二零一五年：兩名)最大客戶之營業額約9,173,000港元(二零一五年：12,967,000港元)，而與有關客戶所進行交易之營業額合計佔本集團年內收益超過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：

|         | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 客戶A     | 9,173        | 7,740        |
| 客戶B(附註) | —            | 5,227        |

附註：

由於相關收益並無佔本集團收益超過10%，概無任何資料獲披露。

#### 4. 其他收入及收益

|                      | 二零一六年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|----------------------|---------------|---------------|
| 銀行利息收入               | 4,961         | 15,662        |
| 可換股票據之衍生財務資產部分之公平值變動 | 3,799         | —             |
| 衍生金融工具之公平值收益         | 1,732         | 3,151         |
| 匯兌收益淨額               | —             | 1,290         |
| 雜項收入                 | 723           | 347           |
|                      | <u>11,215</u> | <u>20,450</u> |

#### 5. 經營溢利

|                        | 二零一六年<br>千港元    | 二零一五年<br>千港元    |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 經營溢利已扣除／(計入)下列各項：      |                 |                 |
| 董事酬金                   | 13,661          | 24,334          |
| 其他僱員成本                 |                 |                 |
| 薪金及津貼                  | 3,535           | 3,573           |
| 退休福利計劃供款               | 95              | 95              |
| 其他實物福利                 | 387             | 4,487           |
|                        | <u>4,017</u>    | <u>8,155</u>    |
| 僱員成本總額                 | <u>17,678</u>   | <u>32,489</u>   |
| 匯兌虧損／(收益)淨額            | 5,486           | (1,290)         |
| 核數師酬金                  |                 |                 |
| — 核數服務                 | 780             | 650             |
| — 非核數服務                | 600             | 150             |
| 物業、廠房及設備之折舊            | 80              | 141             |
| 股份付款開支                 | 14,067          | 11,535          |
| 物業、廠房及設備之撇銷            | —               | 4               |
| 投資物業租金收入總額             | (57,247)        | (51,270)        |
| 減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支 | 3,491           | 2,351           |
|                        | <u>(53,756)</u> | <u>(48,919)</u> |

## 6. 財務成本

|              | 二零一六年<br>千港元  | 二零一五年<br>千港元  |
|--------------|---------------|---------------|
| 銀行借貸利息       |               |               |
| — 須於五年內悉數清還  | 8,285         | 9,612         |
| — 須於五年後悉數清還  | 15,469        | 16,458        |
| 可換股票據之實際利率開支 | 3,123         | —             |
|              | <u>26,877</u> | <u>26,070</u> |

## 7. 稅項

|                   | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 即期稅項—香港           |              |              |
| — 本年度撥備           | 2,111        | 902          |
| — 往年撥備不足／(超額撥備)   | 999          | (555)        |
|                   | <u>3,110</u> | <u>347</u>   |
| 遞延稅項              |              |              |
| — 於綜合損益及其他全面收入表扣除 | 1,864        | 1,345        |
|                   | <u>4,974</u> | <u>1,692</u> |

香港利得稅乃按截至二零一六年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 作出撥備。

## 8. 每股盈利

截至二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃透過就假設所有潛在攤薄普通股已獲兌換而對發行在外普通股之加權平均數作出調整而計算。尚未行使購股權及可換股票據假設已獲兌換為普通股，而截至二零一六年三月三十一日止年度之溢利已作調整，以反映扣除稅務影響 (如有) 後之可換股票據利息開支。

|                      | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元   |
|----------------------|--------------|----------------|
| 盈利                   |              |                |
| 用作計算每股基本盈利之盈利        | 1,571        | 486,169        |
| 普通股潛在攤薄之影響           |              |                |
| — 可換股票據實際利息開支，扣除稅項   | 2,718        | —              |
| — 可換股票據之衍生工具部分之公平值收益 | (3,799)      | —              |
|                      | <u>490</u>   | <u>486,169</u> |

|                     | 二零一六年<br>千股      | 二零一五年<br>千股    |
|---------------------|------------------|----------------|
| <b>股份數目</b>         |                  |                |
| 用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數 | 965,518          | 860,109        |
| 普通股潛在攤薄之影響          |                  |                |
| 購股權                 | 6,220            | 9,061          |
| 可換股票據               | 42,167           | —              |
|                     | <u>1,013,905</u> | <u>869,170</u> |

## 9. 股息及分派

|                              | 二零一六年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元 |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 分派，已派付每股普通股0.5767港元(二零一五年：零) | <u>549,916</u> | <u>—</u>     |

於二零一五年三月三十一日，董事會議決於登記日向本公司股東從本公司繳入盈餘賬之進賬中作出合共約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以每股普通股0.5767港元之現金派付。

除上文所述者外，截至二零一六年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且自報告期間結束以來亦無派付任何股息(二零一五年：無)。

## 10. 貿易及其他應收賬款

根據本集團與所有租戶訂立之租賃協議，租金及訂金須預先向租戶收取。

本集團設有既定及有限制信貸政策以評估各交易對手或租戶之信貸素質。本集團亦密切監察收款情況，以將與該等貿易應收賬款有關之任何信貸風險減至最低。貿易應收賬款主要包括應收租金。應收租金由租戶預先繳付。

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。本集團貿易應收賬款之賬齡分析如下：

|            | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 應收實際租金(0日) | 2,506        | 1,585        |
| 最多30日      | 349          | 188          |
|            | <u>2,855</u> | <u>1,773</u> |

## 11. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

|                            | 二零一六年<br>千港元 | 二零一五年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| 已收租務按金                     | 19,380       | 16,532       |
| 應計費用及其他應付賬款                | 2,895        | 3,950        |
|                            | <hr/>        | <hr/>        |
| 已收預付租金                     | 22,275       | 20,482       |
|                            | 187          | 467          |
|                            | <hr/>        | <hr/>        |
| 減：其他應付賬款及已收租務按金<br>— 非即期部分 | 22,462       | 20,949       |
|                            | (14,679)     | (9,933)      |
|                            | <hr/>        | <hr/>        |
|                            | 7,783        | 11,016       |
|                            | <hr/> <hr/>  | <hr/> <hr/>  |

## 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

二零一五年出現的挑戰源於我們經歷了前所未見的市場波動，其中包括因美國利率上升引發的負面影響、人民幣的一次性大幅貶值令市場對相關匯率不穩感到關注、內地股市在市場人士去槓桿化的環境下大幅波動、希臘債務危機升級、歐元區擴大其量化寬鬆計劃以進一步保護其脆弱的經濟復甦情況、油價下跌及新興市場面對資本外流。

在此環境下，香港經濟無可避免地受到影響，且於二零一五年按實際計算溫和增長2.4%，略低於二零一四年錄得的2.6%。有賴表現強勁的本地內需消費維持理想，有助保護整體經濟免受全球逆向環境拖累。本地需求繼續成為推動經濟增長的主要動力，在勞動力市場於二零一五年維持大致平穩的情況下，年內得以維持幾乎全面就業。零售額下降受到本地股票市場表現反覆所打擊，其中恒生指數於二零一五年四月錄得七年以來高位，但其後失去支持。其他負面因素包括透過自由行計劃訪港的旅客人數減少，令訪港旅客趨勢持續放緩；主要受到內地消費者行為出現結構性改變，引致零售市場持續順勢下滑；以及市場關注到人民幣顯著貶值，令內地旅客減少港元消費，零售市場銷售額因而出現較大幅度下跌。由於零售銷售逆轉，零售租金面對十年以來最大跌幅，且以主要街道的地舖租金受到零售銷售不穩的最大衝擊。

在有利因素方面，零售租賃市場表現疲軟，鼓勵大眾化商品零售商及中檔品牌逐步重投黃金購物區。高緯環球的統計數字顯示銀座式大廈的表現令人鼓舞：(i)香港的四大核心黃金購物區的地舖租金較二零一四年及二零一三年分別下跌34%及48%，但位於銅鑼灣銀座式大廈的餐廳之租金較二零一四年及二零一三年分別錄得6.7%及18.1%的增幅；及(ii)雖然地舖租金下跌，但較銀座式大廈的租金仍高出約20倍。本集團的投資物業渣甸坊主要位於香港銅鑼灣的心臟地帶——渣甸街，集中於香港旅遊發展局推薦的傳統旅客購物區域。憑藉既有競爭優勢，鎮科集團有能力繼續落實其獨特的銀座化策略，並將零售投資組合瞄準中檔以至實惠市場，從而配合整體疲弱的零售環境。

## 業務回顧

本集團於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得經審核收益約57,200,000港元，而二零一五年同期約51,300,000港元，較去年增加11.5%。收益增加乃由於租賃四項投資物業所帶來的額外經常性租金收入所致，該收購事項乃由本公司的獨立股東於二零一五年五月十三日及二零一五年十一月十一日舉行的兩次股東特別大會上批准並於年內完成（「收購事項」）。該收購事項帶來增添四項物業的罕有機會，包括位於南灣的一幢住宅洋房、位於傳統豪宅區西半山的一間地舖及位於銅鑼灣傳統購物區的兩間地舖，從而進一步多元化發展本集團的資產組合，以擴大其經常性收入基礎。有關收購事項的詳情，請參閱日期為二零一五年四月二十日及二零一五年十月二十六日的本公司通函。

本公司擁有人應佔溢利及年度全面收入總額約為1,600,000港元，而去年同期約為486,200,000港元。溢利減少主要由於二零一六年三月三十一日之投資物業（收購事項除外）年末估值與二零一五年三月三十一日相比相對穩定，投資物業的公平值收益淨額因而減少所致。倘若如剔除於二零一六年及二零一五年的上述有關長期持有投資物業未變現公平值收益的非現金流會計調整的財務影響，則截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度的經調整本公司擁有人應佔溢利及年度全面收入總額將調整至分別約8,300,000港元及約1,800,000港元本公司擁有人應佔虧損及年度全面虧損總額。

|                        | 二零一六年<br>千港元   | 二零一五年<br>千港元   |
|------------------------|----------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔溢利及年度全面收入總額    | 1,571          | 486,169        |
| 剔除投資物業的未變現公平值收益淨額之影響   | (9,862)        | (488,000)      |
| 經調整本公司擁有人應佔年度虧損及全面虧損總額 | <u>(8,291)</u> | <u>(1,831)</u> |

於完成收購事項後，本集團之投資物業組合包括兩幢核心銀座式大廈、四間地舖、一個住宅單位及一間住宅洋房，於二零一六年三月三十一日的總評估公平值為3,034,800,000港元，主要集中於香港銅鑼灣的繁盛心臟地區。

我們的投資物業組合(包括該收購事項)於二零一六年三月三十一日的詳情如下表所示：

| 物業及位置                                | 物業種類  | 評估估值<br>概約<br>(千港元) |
|--------------------------------------|-------|---------------------|
| <b>銅鑼灣</b>                           |       |                     |
| 渣甸街50號渣甸中心                           | 銀座式大廈 | 1,280,000           |
| 駱克道487至489號駱克駁                       | 銀座式大廈 | 1,100,000           |
| 渣甸街38號地下                             | 地舖    | 102,000             |
| 渣甸街41號地下 <sup>3</sup>                | 地舖    | 139,000             |
| 渣甸街57號地下 <sup>1,3</sup>              | 地舖    | 143,000             |
| 渣甸街38-40號1樓                          | 住宅單位  | 12,800              |
| <b>西半山</b>                           |       |                     |
| 堅道第119、121及125號金堅大廈地下 <sup>1,2</sup> | 地舖    | 56,000              |
| <b>南灣</b>                            |       |                     |
| 貝沙灣南灣12號洋房 <sup>2</sup>              | 住宅洋房  | 202,000             |
|                                      |       | 3,034,800           |

1. 該收購事項之資金來自本公司於二零一四年七月二十二日公佈之公開發售(「公開發售」)之所得款項淨額，其所得款項用途之詳情已於本公司日期為二零一六年六月八日之公告中披露。
2. 有關本公司獨立股東於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上批准收購兩項物業之可披露及關連交易。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日之通函。
3. 有關本公司獨立股東於二零一五年十一月十一日舉行之股東特別大會上批准透過收購兩家涉及發行可換股票據之公司收購兩項商用物業之主要及關連交易。有關交易詳情，請參閱本公司日期為二零一五年十月二十六日之通函。

本集團的投資物業組合的整體出租率約為96%，有2%的空置率是由於在渣甸中心地下的主要出租範圍及大堂進行結構建造工程所致。展開有關工程旨在盡量提高規劃效益，以便更有效應付高峰時間的客戶流量及提高整幢大廈對購物人士的吸引力，從而取得長期效益及提升其競爭優勢，冀能令該大廈在銅鑼灣啟用的多家全新銀座式建築物中脫穎而出。渣甸中心的翻新及優化工程進展良好，並預期於二零一六年六月底前完成。

有賴管理層的竭誠盡責及超卓能力，我們才能構建具策略性的均衡及多元化租戶組合，從而應對市場及商業環境，並同時促進我們的投資物業組合增長。於財政年度內，飲食行業租戶佔本集團投資物業組合總出租面積的51.9%。根據香港特別行政區政府統計處發表的《食肆的收入及購貨額按季統計調查報告》，於二零一五年第三季的食肆收入估計總值達到26,200,000,000港元，較前一年上升3.3%。位於黃金購物地段零售商廈樓上舖食肆的租金表現更優於同區地舖租金，根據高緯環球編製的統計數字，在銅鑼灣及尖沙咀按年溫和上升6.7%、中環6.2%及旺角5.7%，數字超乎預期。本集團擬繼續把握這次機遇，將我們的物業轉化為我們股東的價值及回報。

## 企業社會責任

本集團積極大力提倡環保及可持續發展。本集團是負責任的企業公民及於其營運之投資物業倡議環境友善措施。本集團再次支持世界自然基金會於二零一六年三月舉行的第十屆「地球一小時」。本集團關顧其僱員及為僱員採購更多生產設備及每日必需品，冀能有效解決其僱員面對的實際問題及改善工作環境。

## 展望

展望未來，香港屬於開放型經濟，無可避免地將受到全球經濟增長放緩所制約，而全球經濟狀況則受到多項因素影響，包括中國內地經濟增長幅度收窄、與美國利率正常化有關的不確定因素及貨幣政策分歧擴大，包括各主要中央銀行分別採取負利率而可能引致全球金融波動。在此環境下，根據於二零一六年二月發表的《香港特別行政區政府財政司司長辦公室的官方報告》，香港經濟預期於二零一六年增長1-2%，而二零一五年則增長2.4%，過去十年則平均年增長3.4%。展望增長放緩已考慮到香港的零售行業繼續面對因兩項不利影響產生的逆轉因素，包括中國內地的消費者行為出現結構性轉變及人民幣的貶值預期打擊訪客消費意欲。由於香港具備能夠掌握自「一帶一路」策略計劃所產生機遇的優越地位，並能夠為中國內地提供廣泛類型的高端服務，故能夠在某程度上舒緩上述逆轉因素。本集團繼續憑藉該等機遇，以應對本地消費者的消費模式不斷改變，從而改善及豐富其租戶組合。具備多元服務零售商的租戶組合提供頂級服務，加上餐飲商舖創造的協同效益可提升投資物業的價值及為股東提供最大利益。年內，本公司透過從繳入盈餘賬之進賬額中作出現金分派合計每股普通股0.5767港元或約550,000,000港元，確立為其股東帶來可觀回報的佳績。

## 財務回顧

### 收益

於年內，本集團之經審核綜合收益約為57,200,000港元(二零一五年：51,300,000港元)，即產生自香港投資物業之租金收入。租金收益增加乃主要由於租賃四項投資物業所帶來的額外經常性租金收入所致，該收購事項於二零一五年五月十三日及二零一五年十一月十一日舉行之兩次股東特別大會上獲本公司獨立股東批准(「收購事項」)。

### 其他收入及收益

於年內，其他收入及收益約為11,200,000港元(二零一五年：20,500,000港元)。有關減少主要由於銀行存款利息收入減少所致。

### 其他經營開支

於年內，其他經營開支約為27,100,000港元(二零一五年：13,200,000港元)。有關增加乃主要由於(i)產生自定期存款由人民幣轉換至港元時變現之約5,400,000港元匯兌虧損；(ii)產生自收購事項之約2,900,000港元法律及專業費；及(iii)約6,400,000港元股份支付所致。

### 財務成本

於年內，財務成本約為26,900,000港元(二零一五年：26,100,000港元)。有關減少乃主要由於償還銀行借款所致。

### 本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額

本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額約為1,600,000港元，較二零一五年同期所錄得約486,200,000港元減少約99.7%。有關減少主要是歸因於投資物業之公平值淨收益減少約478,100,000港元。

### 股息及分派

於二零一五年三月三十一日，董事會議決於登記日從本公司繳入盈餘賬之進賬中向本公司股東作出合共約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以每股普通股0.5767港元派付。

除上文所述者外，截至二零一六年三月三十一日止年度內概無派付或建議派付股息，而且自報告期結束以來亦無建議派付任何股息(二零一五年：無)。

### 流動資金及財務資源

除收購事項之部分資金來自於二零一五年十二月發行之1.68%可換股票據(其於二零二零年十二月七日期滿，本金總額為125,000,000港元)外，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。於二零一六年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為約299,700,000港元(二零一

五年：1,146,000,000港元)。現金及銀行結餘減少主要由於收購事項及分派所致。於二零一六年三月三十一日，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。

於二零一六年三月三十一日，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1,081,400,000港元(二零一五年：1,008,100,000港元)，到期情況如下：

|          | 二零一六年<br>千港元     | 二零一五年<br>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  | 29,750           | 26,750           |
| 2年後但5年內  | 498,251          | 395,252          |
| 5年後      | 526,622          | 559,372          |
|          | <u>1,081,373</u> | <u>1,008,124</u> |

本集團於二零一六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35.7%(二零一五年：28.5%)，而本集團於二零一六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9.0(二零一五年：29.1)。

### 資本架構

於回顧年度內，根據本公司之購股權計劃，本公司透過行使20,919,688份購股權而發行及配發20,921,688股普通股，因此本公司於二零一六年三月三十一日之已發行股本已擴大至971,798,352股普通股。此外，根據於二零一五年五月十三日舉行之特別股東大會上本公司股東通過之特別決議案，股份溢價賬之約720,600,000港元全部進賬金額已轉撥至實繳盈餘賬，以方便支付分派(「削減股份溢價」)。削減股份溢價於二零一五年五月十四日無條件生效。

於二零一六年三月三十一日，本集團經審核資產淨值約為2,161,900,000港元(於二零一五年三月三十一日：2,619,100,000港元)，較二零一五年三月三十一日之金額減少約17.5%，乃由於分派所致。基於在二零一六年三月三十一日之已發行普通股總數971,798,352股，每股經審核資產淨值約為2.22港元(於二零一五年三月三十一日：2.75港元)。

### 財資政策

本集團的財資管理政策是受限制參與投機性衍生產品。為此，本集團繼續維持審慎態度於財務風險管理。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。除於年內用作對沖用途之利率掉期合約已到期及終止外，本集團尚未使用任何利率掉期以管理利率風險，由於本集團之銀行融資主要以浮息為基礎。

## 企業擔保

於二零一六年三月三十一日，本公司已發出若干企業擔保約1,877,500,000港元(二零一五年：1,575,000,000港元)，而其附屬公司發出若干相互企業擔保約955,000,000(二零一五年：955,000,000港元)，彼等均就授予本公司附屬公司之銀行融資作抵押。

## 集團資產抵押

於二零一六年三月三十一日，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2,740,000,000港元(二零一五年：2,482,000,000港元)之若干投資物業；及
2. 有關本集團若干附屬公司全部股本權益之股份按揭。

## 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(「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」)所訂立之買賣協議(「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國際有限公司(「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。

於二零一六年三月三十一日，概無就有關申索作出報告。除上述所披露者外，本集團於二零一六年三月三十一日並無任何重大或然負債。

## 承擔

於二零一六年三月三十一日，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(「基勇」)(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)向基勇(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。基勇認為，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，基勇先前之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。自基勇成為第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，基勇基於安全、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。

聆訊已於二零一五年八月十三日召開。於二零一五年八月二十一日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，拒絕基勇的申請及允許原告人以原訴傳票形式進行訴訟的申請，並指示進行證人交叉質證及單一共聘專家須提交報告（「命令」）。命令進一步給予基勇許可提交另一份非宗教式誓詞（「第二份非宗教式誓詞」）。

於二零一五年九月四日，基勇及原告人同意聯聘唐建康建築師有限公司的唐建康先生（「唐先生」）為單一共聘專家，就三項事宜提出意見。

於二零一五年九月十五日，基勇提交第二份非宗教式誓詞以回應Leung Mei Sze的第二份非宗教式誓詞，其後概無任何一方可於不離開法庭下提交更多的非宗教式誓詞證據。

基勇已要求兩項唐先生解決之額外事宜（於提交第二份非宗教式誓詞後出現）。該等事宜乃關於(1)第15分節之剩餘地積比率，及(2)京都商業中心發展之允許地積比率實際上是否超出限額。

原告人拒絕納入額外事宜，而基勇於二零一五年十月七日判決前已就須聽證之事宜發出傳票。於二零一六年二月十五日，特委法官鄭若驊頒下書面裁決，授出許可第一次發出傳票之允許動議。

於二零一六年三月十七日，共同指示已送予唐先生，因而彼已於二零一六年四月十三日送呈其報告。下一步將為各方向法庭諮詢意見後確認原訴傳票的正式聆訊日期（至少五日後）。至今，各方尚未著手釐定上述聆訊的日期。

根據法律意見，董事認為案件並無對本集團造成任何重大財務影響。因此，並無就有關索償於綜合財務報表作出撥備。

## **僱員及薪酬政策**

於二零一六年三月三十一日，本集團於香港僱用約8名僱員。本集團根據其僱員之表現、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、購股權計劃以及強制性公積金計劃。

## 遵守企業管治守則及企業管治報告

本公司於年內已遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)所載之守則條文(「守則條文」)，惟下列理由除外：

### 1. 根據守則條文第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兼行政總裁(「行政總裁」)。經考慮下列因素後，董事會認為，由吳毅先生(本公司前任行政總裁、現任主席兼執行董事)同時擔任本公司主席兼行政總裁職務，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，而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. 經計及於出售位於中國而以合營為基礎之在建物業後，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. 根據守則條文第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，對股東意見有公正之了解。

吳鎮科先生未能出席本公司於二零一五年五月十三日及二零一五年十一月十一日舉行之兩次股東特別大會，而吳鎮科先生及朱德森先生未能出席本公司於二零一五年八月十二日舉行之二零一四年至二零一五年股東週年大會，原因是彼等各自有其他事先預約之事務。

### 3. 根據守則條文第D.1.4條，全體董事應清楚瞭解既定的權力轉授安排，而本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。

本公司並非所有董事均有正式的委任書，因大部份已出任董事一段相當長時間，本公司與董事之間已清楚瞭解委任條款及條件，因此亦無有關安排之書面記錄。在任何情況下，所有董事(包括無委任書及以特定年期委任者)均須根據本公司之公司細則所述的方式輪值退任；而於退任董事重選連任時，應給予股東合理所需的資料，使其可就相關董事的重新委任作出知情決定。

## 遵守標準守則之董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其本身董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧年度內已全面遵守標準守則。

## 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。

## 國衛會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團截至二零一六年三月三十一日止年度業績之初步公佈數字已獲本集團核數師國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)同意與本集團年內綜合財務報表所載金額相符。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證聘用準則，國衛就此所履行之工作並不構成核證聘用，因此國衛並不對初步公佈作出任何保證。

## 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，包括審閱截至二零一六年三月三十一日止年度載於本公佈並由本集團之核數師同意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公佈之須予披露及關連交易及於二零一五年十月五日公佈有關收購事項之主要及關連交易之外，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，二零一六年六月二十四日

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