

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一零年三月三十一日止年度之經審核比較數字如下：

綜合全面收入表

截至二零一一年三月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3	33,461	34,023
其他收入及收益	4	4,683	2,267
重估投資物業之公平值淨收益／(虧損)		119,985	(47,022)
僱員成本		(18,610)	(17,650)
物業、廠房及設備折舊		(613)	(754)
其他經營開支		(15,613)	(19,473)
經營溢利／(虧損)	5	123,293	(48,609)
財務成本	6	(37,622)	(37,845)
出售共同控制實體收益		—	15,592
分佔共同控制實體之虧損		—	(12,115)
除稅前溢利／(虧損)		85,671	(82,977)
稅項	7	(12,921)	19,770
年度溢利／(虧損)		72,750	(63,207)

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
其他全面收入／(虧損)			
確認衍生金融工具之對沖儲備		(1,746)	2,257
換算海外業務之匯兌差額		<u>21,883</u>	<u>2,652</u>
年度其他全面收入，扣除稅項		<u>20,137</u>	<u>4,909</u>
年度全面收入／(虧損)總額		<u>92,887</u>	<u>(58,298)</u>
應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		147,709	39,695
非控股權益		<u>(74,959)</u>	<u>(102,902)</u>
		<u>72,750</u>	<u>(63,207)</u>
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		152,541	42,750
非控股權益		<u>(59,654)</u>	<u>(101,048)</u>
		<u>92,887</u>	<u>(58,298)</u>
每股盈利			
基本(港仙)	8	<u>23.21</u>	<u>6.24</u>
攤薄(港仙)	8	<u>19.87</u>	<u>6.24</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,617	1,997
投資物業		3,848,060	3,504,848
應收一名非控股股東款項		25,094	22,977
遞延稅項資產		5,397	5,231
		<u>3,880,168</u>	<u>3,535,053</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	9	8,556	27,900
可供出售財務資產		74	74
現金及銀行結餘		143,069	124,990
		<u>151,699</u>	<u>152,964</u>
分類為持作出售之資產		<u>79,000</u>	—
		<u>230,699</u>	<u>152,964</u>
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	10	26,301	21,044
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		73,600	2,800
可換股票據		16,759	—
應付一名關連人士款項		342	342
應付稅項		464	72
		<u>117,466</u>	<u>24,258</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>323</u>	—
		<u>117,789</u>	<u>24,258</u>
流動資產淨值		<u>112,910</u>	<u>128,706</u>
總資產減流動負債		<u>3,993,078</u>	<u>3,663,759</u>

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金	10	5,656	73,778
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)		1,182,558	900,033
可換股票據		160,533	158,125
衍生金融工具		12,784	10,691
關連人士貸款		47,625	41,923
應付非控股股東款項		534,597	513,445
股東貸款		192,446	221,175
遞延稅項負債		494,464	482,298
		<u>2,630,663</u>	<u>2,401,468</u>
資產淨值		<u>1,362,415</u>	<u>1,262,291</u>
股本及儲備			
股本		63,638	63,638
儲備		794,507	634,729
		<u>858,145</u>	<u>698,367</u>
本公司擁有人應佔權益總額		858,145	698,367
非控股權益		504,270	563,924
		<u>1,362,415</u>	<u>1,262,291</u>

附註：

1. 編製基準

(a) 合規聲明

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

(b) 編製財務報表之基準

此等綜合財務報表乃根據歷史成本法而編製，惟已就重估以公平值計量之投資物業及若干財務資產及負債而作出修訂。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」），對於綜合財務報表所呈報之數額及／或於此等綜合財報報表所載列之披露資料並無構成重大影響。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)已於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併作出追溯應用。其應用影響於本年度之業務合併會計處理方法。

應用香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)之影響如下：

- (i) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)容許以選擇個別交易為基準，計量於收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)，並以公平值或以非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量。
- (ii) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)更改或然代價之確認及其後之會計規定。過往之或然代價僅於可能支付或然代價及能夠可靠計量時，方會於收購日期確認；其後對或然代價之任何調整均必定自收購成本扣除。根據經修訂準則，或然代價乃按收購日期之公平值計量；其後對代價之調整僅於計量期間(最長為自收購日期起計12個月)內所獲取有關收購日期之公平值之新資料產生時，方會自收購成本中確認。獲分類為資產或負債而對或然代價之所有其他隨後調整乃於損益中確認。
- (iii) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定當業務合併實際上確定本集團與被收購方間之先前存在關係時，則須確認確定盈虧。
- (iv) 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定收購相關成本將與業務合併分開入賬，一般會導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本於過往乃入賬列作收購成本之一部分。

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

該修訂本規定對有關石油及天然氣資產首次採納香港財務報告準則時之兩項豁免，以及釐定安排是否包含租約。

香港財務報告準則第2號(修訂本)股份付款 — 集團之現金結算股份付款交易

有關修訂闡明香港財務準則第2號之範圍，以及闡明在實體接收貨品或服務，而由另一集團實體或股東有責任支付獎勵時，集團之現金結算股份付款交易於前者之獨立(或個別)財務報表中之會計處理方法。

香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務(修訂本，作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份)

香港財務報告準則第5號(修訂本)闡明香港財務報告準則第5號以外之香港財務報告準則之披露規定並不適用於持作出售之非流動資產(或出售組別)或已終止業務，除非該等香港財務報告準則規定(i)有關分類為持作出售之非流動資產(或出售組別)或已終止經營業務之具體披露，或(ii)有關出售組別內資產及負債之計量之披露不屬於香港財務報告準則第5號之計量規定範圍，且有關披露尚未於綜合財務報表內提供。

香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止業務(修訂本，作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份)。

該等修訂本闡明，當本集團進行涉及失去一間附屬公司控制權之出售計劃時，該附屬公司之所有資產及負債應分類為持作出售，而不論本集團是否於出售後仍將保留於該附屬公司之非控股權益。

香港會計準則第1號財務報表之呈列(修訂本，作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份)

香港會計準則第1號(修訂本)闡明，透過發行股權而可能償付負債，與該項負債被分類為流動或非流動並無關係。

香港會計準則第7號現金流量表(修訂本，作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份)

香港會計準則第7號(修訂本)訂明，只有導致在財務狀況表中確認為資產之支出，方可於現金流量表中分類為投資活動。應用香港會計準則第7號(修訂本)導致對不符合香港會計準則第38號無形資產有關發展成本之現金流出呈列方式作出更改，以於綜合現金流量表內撥充資本作為內部產生之無形資產之一部份。該項更改已追溯應用。

香港會計準則第17號(修訂本)租賃

作為對二零零九年頒佈之香港財務報告準則改進之一部份，香港會計準則第17號租賃已就租賃土地之分類作出修訂。於修訂香港會計準則第17號前，本集團須就租賃土地分類為經營租賃並於綜合財務狀況表內將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號之修訂本已刪除此項規定。此等修訂本要求租賃土地須按香港會計準則第17號所載之一般原則分類，即按租賃資產所有權附帶之絕大部份風險及回報是否已轉移至承租人為基準。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致本集團於其附屬公司所有權權益變動之本集團會計政策有所更改。

具體而言，經修訂之準則已影響本集團在不喪失控制權之情況下於其附屬公司所有權權益變動之本集團會計政策。於以往年度，在香港財務報告準則並無明確規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加按與收購附屬公司之相同方式處理，並確認當中商譽或議價收購收益(如適用)；就並無涉及喪失控制權而於現有附屬公司之權益減少，則於損益中確認所收取代價與對非控股權益作出調整之間之差額。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，所有該等增加或減少均於權益內處理，並不影響商譽或損益。

當由於交易、事件或其他情況而導致喪失附屬公司之控制權時，經修訂準則規定，本集團須解除確認按其賬面值列賬之所有資產、負債及非控股權益，並確認所收取代價之公平值。於前附屬公司之任何保留權益按其於喪失控制權日期之公平值確認。因此導致之差額於損益中確認為盈虧。

根據相關過渡條文，該等更改已自二零一零年四月一日起開始追溯應用。

此外，根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，非控股權益之定義已更改。具體而言，根據經修訂之準則，非控股權益界定為非直接或間接歸屬於母公司之附屬公司股權。

香港會計準則第28號(二零零八年經修訂)於聯營公司之投資

根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)所採納之原則(見上文)，損失控制權被確認為出售事項，而以公平值重新收購任何保留權益則為香港會計準則第28號之連帶修訂所涵蓋。因此，當喪失對聯營公司之重大影響力時，投資者以公平值計量於前聯營公司保留之任何投資，由此產生之任何盈虧須於損益中確認。

香港會計準則第32號供股分類(修訂本)

香港會計準則第32號「供股分類」(修訂本)闡述以外幣列值之若干供股之分類(作為股本工具或財務負債)。到目前為止，本集團並無訂立任何屬於該等修訂範疇之安排。然而，倘本集團於未來會計期間訂立任何屬於該等修訂範疇之供股，則香港會計準則第32號(修訂本)將會對該等供股之分類產生影響。

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量 — 合資格對沖項目(修訂本)

該等修訂本闡明對沖會計處理方式之兩方面：確認通脹為被對沖風險或部份，及以期權對沖。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號向擁有人分派非現金資產

該詮釋在實體向其股東分派現金以外之資產作為股息時就會計處理方式提供適當指引。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號客戶轉讓資產

該詮釋闡明獲「客戶」轉讓物業、廠房及設備之接收者之會計處理方法，其中規定，倘所轉讓物業、廠房及設備項目符合以接收者角度對於資產之定義，則接收者須按資產於其轉讓日期之公平值確認資產，相關進賬額乃根據香港會計準則第18號收益確認為收益。

香港 — 詮釋第5號財務報表之呈列 — 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

香港 — 詮釋第5號「財務報表之呈列—借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類」(「香港詮釋第5號」)闡明借款人應將包括賦予貸款人無條件權利隨時要求償還條文(「隨時要求償還條文」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已就具有隨時要求償還條文之定期貸款之分類更改其會計政策。過往，該等定期貸款之分類乃根據貸款協議所載之協定計劃還款日期而釐定。根據香港詮釋第5號，具有隨時要求償還條文之定期貸款須分類為流動負債。應用香港詮釋第5號對於本年度及過往年度所呈報之金額並無重大影響。

對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進

除對較早前所述對香港財務報告準則第5號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂外，應用對二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進對綜合財務報表所呈報之金額並無任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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準則及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)	關聯方披露 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日或二零一一年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一三年一月一日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」(二零零九年十一月頒佈)引進有關財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)新增有關財務負債及解除確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產，其後須按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按其目標為收取合約現金流之業務模式持有之債務投資，以及合約現金流僅為支付本金及未償還本金所產生利息之債務投資，一般於其後會計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於其後之會計期間結束時按其公平值計量。

就財務負債而言，有關指定按公平值計入損益之財務負債有重大變動。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，關於指定按公平值計入損益之財務負債，歸屬於該負債之信貸風險變動之財務負債公平值變動，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內呈列負債信貸風險變動影響時，將會在損益產生或擴大會計錯配時則另當別論。歸屬於財務負債之信貸風險之公平值變動，其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益之財務負債公平值變動金額全數在損益呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並容許提前應用。

董事預期，香港財務報告準則第9號將於二零一三年一月一日開始之年度期間在本集團綜合財務報表內採納，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，直至詳細審閱完成前，提供該影響之合理估計並不可行。

香港財務報告準則第7號「披露 — 轉讓財務資產」(修訂本)增加涉及轉讓財務資產交易之披露規定。該等修訂旨在就於轉讓財務資產但轉讓人保留該資產若干程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求於整段期間內之財務資產轉讓並非平均分佈時作出披露。

董事預期，對香港財務報告準則第7號之該等修訂本不會對本集團有關先前轉讓貿易應收賬款之披露造成重大影響。然而，倘本集團日後進行其他類型之財務資產轉讓，則可能會影響有關該等轉讓之披露。

香港會計準則第24號有關連人士披露(二零零九年經修訂)修改了有關連人士之定義，同時簡化政府相關實體之披露。

香港會計準則第24號(二零零九年經修訂)引進之披露豁免對本集團並無影響，原因是本集團並非政府相關實體。然而，當經修訂版本之準則在未來會計期間應用時，在此等綜合財務報表內涉及有關連人士交易及結餘之披露或會受到影響，原因是以往不符合有關連人士定義之若干對手方，或會屬於該準則之範圍內。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」(修訂本)主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量方式。根據該等修訂本，就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產而言，除非假定在某些情況下被推翻，否則投資物業之賬面值乃假定可透過出售收回。董事預期，應用香港會計準則第12號(修訂本)可能對採用公平值模式計量之投資物業之已確認遞延稅項造成重大影響。然而，直至詳細審閱完成前，提供該影響之合理估計並不可行。

香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號提供有關透過發行股本工具抵銷財務負債之會計處理方式指引。截至目前為止，本集團並無訂立屬於該性質之交易。然而，倘本集團日後訂立任何有關交易，則香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號將會影響所需會計處理方式。尤其根據香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號，根據有關安排發行之股本工具將按其公平值計量，而所抵銷財務負債之賬面值與所發行股本工具之公平值兩者間之差額將於損益中確認。

3. 分類資料

根據香港財務報告第8號，本集團擁有三項可呈報分類，分別為(i)物業租賃及發展；(ii)為零售物業銷售及租賃市場提供物業代理及顧問服務；及(iii)證券投資。有關分類之劃分乃根據管理層用以作出決定及主要營運決策者定期審閱，以向各分類分配資源及評估彼等表現之本集團營運資料為基準。

(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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
所得款項總額	<u>33,461</u>	<u>30,515</u>	<u>—</u>	<u>3,508</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,461</u>	<u>34,023</u>
營業額	<u>33,461</u>	<u>30,515</u>	<u>—</u>	<u>3,508</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,461</u>	<u>34,023</u>
業績								
分類溢利／(虧損)	<u>143,247</u>	<u>(32,238)</u>	<u>(18)</u>	<u>(62)</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>143,229</u>	<u>(32,301)</u>
未分類企業收入							113	2
未分類企業開支							<u>(20,049)</u>	<u>(16,310)</u>
經營溢利／(虧損)							<u>123,293</u>	<u>(48,609)</u>
財務成本							<u>(37,622)</u>	<u>(37,845)</u>
出售共同控制實體 收益							—	15,592
分佔共同控制實體之 虧損							—	<u>(12,115)</u>
除稅前溢利／(虧損)							<u>85,671</u>	<u>(82,977)</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(二零一零年：無)。

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

(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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產								
分類資產	4,010,640	3,667,252	141	639	77	77	4,010,858	3,667,968
未分類企業資產							100,009	20,049
綜合總資產							<u>4,110,867</u>	<u>3,688,017</u>
負債								
分類負債	2,074,597	1,783,695	1,228	1,228	—	—	2,075,825	1,784,923
未分類企業負債							672,627	640,803
綜合總負債							<u>2,748,452</u>	<u>2,425,726</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(企業資產除外)
- 所有負債分類至可呈報分類(企業負債、可換股票據及遞延稅項負債除外)

(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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	181,975	181,506	—	—	—	—	36	36	182,011	181,542
物業、廠房及設備折舊	548	473	—	32	—	—	65	249	613	754
出售物業、廠房及設備之虧損	—	—	2	133	—	—	10	224	12	357
重估投資物業公平值淨(收益)/虧損	(119,985)	47,022	—	—	—	—	—	—	(119,985)	47,022
貿易及其他應收賬款之減值虧損	1,555	2,196	—	—	—	—	—	—	1,555	2,196

(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」)。

截至二零一一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 二零一一年 三月三十一日 千港元	於 二零一零年 三月三十一日 千港元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	2,637,623	2,518,430	181,851	181,199
香港	1,237,148	1,011,392	160	343
	<u>3,874,771</u>	<u>3,529,822</u>	<u>182,011</u>	<u>181,542</u>

* 非流動資產不包括遞延稅項資產

有關主要客戶之資料

計入物業租賃及發展所產生之約33,461,000港元(二零一零年：30,515,000港元)營業額中，其中約10,920,000港元之營業額(二零一零年：10,320,000港元)來自本集團兩名(二零一零年：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10%。年內，概無客戶佔本集團透過提供物業代理及顧問服務及證券投資而產生之營業額10%以上。

4. 其他收入及收益

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行利息收入	626	111
推算利息收入	2,117	1,899
撥回超額撥備之差餉	713	—
雜項收入	372	257
撥回貿易應收賬款之減值虧損	855	—
	<u>4,683</u>	<u>2,267</u>

5. 經營溢利／(虧損)

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬	9,156	5,172
其他僱員成本		
薪金及津貼	9,038	11,883
退休福利計劃供款	86	119
社會保險費	288	199
其他實物福利	42	277
	<u>9,454</u>	<u>12,478</u>
僱員成本總額	<u>18,610</u>	<u>17,650</u>
匯兌虧損淨額	3	16
核數師酬金	550	550
物業、廠房及設備之折舊	613	754
出售物業、廠房及設備之虧損	12	357
貿易及其他應收賬款之減值虧損	1,555	2,196
股份付款開支	7,237	4,420
經營租約之物業租金收入，扣除直接支出約11,000港元 (二零一零年：1,240,000港元)	<u>(33,450)</u>	<u>(29,144)</u>

6. 財務成本

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行貸款之利息費用		
— 須於五年內悉數清還	7,003	7,907
— 須於五年後悉數清還	31,008	20,454
應付非控股股東款項之利息	21,538	23,801
股東貸款利息	15,071	16,591
一名關連人士之貸款利息	—	2,915
可換股票據之推算利息	19,167	18,102
一名非控股股東免息貸款之推算利息	—	81
一名關連人士免息貸款之推算利息	3,846	3,451
其他	—	21
	<u>97,633</u>	<u>93,323</u>
減：在建中投資物業資本化之金額	<u>(60,011)</u>	<u>(55,478)</u>
總額	<u>37,622</u>	<u>37,845</u>

財務成本已按平均年利率5至9%(二零一零年：5至9%)資本化。

7. 稅項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	462	546
— 往年撥備不足	112	—
	<u>574</u>	<u>546</u>
遞延稅項		
— 扣除／(計入)綜合全面收入表	12,347	(20,316)
	<u>12,921</u>	<u>(19,770)</u>

香港利得稅乃按截至二零一一年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一零年：16.5%) 作出撥備。

根據中國所得稅法例及法規，中國企業所得稅撥備按中國附屬公司應課稅溢利之法定稅率25%計算。由於中國附屬公司於年內出現虧損，故並無就年內中國所得稅作出撥備 (二零一零年：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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	147,709	39,695
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 可換股票據之利息 (扣除稅項)	16,004	—
用作計算每股攤薄盈利之盈利	<u>163,713</u>	<u>39,695</u>
	二零一一年 千股	二零一零年 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	636,377	636,377
可能產生攤薄影響之普通股之影響： 購股權 可換股票據	5,619 182,124	— —
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>824,120</u>	<u>636,377</u>

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

9. 貿易及其他應收賬款

計入貿易及其他應收賬款之貿易應收賬款主要包括應收客戶之代理及顧問費以及應收租金。應收客戶之代理及顧問費須於有關協議完成時結清並由租戶預先繳納。本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30日以內	2,918	3,903
31至60日	—	261
61至90日	24	248
超過90日	—	183
	<u>2,942</u>	<u>4,595</u>

10. 其他應付賬款、已收租務按金及應計費用

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應付建築成本	14,691	78,230
已收租務按金	11,287	9,578
應計費用	4,335	5,584
	<u>30,313</u>	<u>93,392</u>
已收預付租金	1,967	1,430
	<u>32,280</u>	<u>94,822</u>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份	(5,656)	(73,778)
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	(323)	—
	<u>26,301</u>	<u>21,044</u>

股息

於二零一一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(二零一零年：零)。

業務回顧

於截至二零一一年三月三十一日止之財政年度，本集團憑藉其專精於物業和租戶組合管理之核心競爭力作為其市場上策略區別，仍持續促進其位於香港銅鑼灣之其優質零售物業資產實現長期增長。於本年度內，渣甸中心和駱克駁仍然為本集團之經常性收入基礎之主要支柱並於年內貢獻合計估值收益約188,710,000港元。憑藉其位於銅鑼灣傳統購物區優越位置之優勢，兩項物業之出租百分比表現持續理想，渣甸中心和駱克駁分別錄得之出租百分比約為100%及93%。渣甸中心和駱克駁之租金收入年度增長率分別約為3.96%及22.1%。

有關物業之成功關鍵在於i)其既有特別設計之零售商舖圖則之上層銀座式購物場所，完全迎合租戶專經營模式上提供專貴美容服務及餐飲美食之需要；ii)本集團付出努力，在租戶之間通過客戶所建立關係管理；及iii)本集團悉心建立之多元化而均衡零售租戶組合，從而配合該物業之垂直式人流設計，矢志遵循本集團之業務使命，建立合適之平台讓租戶推動其之業務成長。於年內推出之其他定期優化計劃中，強勢推出之推廣計劃「*Wonderful Moments @ Jardine Center*」及「*Desire@L'hart*」亦成為渣甸中心和駱克駁之成功因素。

鑒於本集團之物業位於銅鑼灣市場之零售商舖將迅速冒起成為嶄新且積極發展之潮流購物區，並隨著多個國際時尚品牌及其旗艦店進駐，積極爭奪罕有的優質地面及一線街道之商舖，導致租金升幅倍增屢創歷史新高。該現象將對其位於鄰近街道之本集團物業產生重大正面影響。於年內，本集團收購一家毗鄰渣甸中心之街道上之商舖(「收購事項」)，以確保本集團獲得零售商舖並提升本集團在市場上之競爭力。有關收購事項之詳情，請參閱於二零一一年一月六日所公佈之須予披露交易。

於上海之合營發展項目

由於在中國擴展其業務為本集團業務策略之一部份，故本集團透過收購一項而合營方式間接持有一塊位於上海土地之發展權之30%權益。該合營項目之權益比例為30：25：45之合營項目(此其中包括一個著名之美國房地產基金(25%))，餘下權益則由Premium Assets Development Limited(即本公司之主要股東)持有(「合營項目」)。該合營項目位於上海靜安區之心臟地帶，鄰近滿佈甲級辦公室發展項目及酒店，確保發展項目之目標客戶上海消費能力達到中國購物商場之一線水平。其總建築面積預計約為74,600平方米，其中包括樓高18層之高層塔樓、零售平台及停車場地庫以及公共交通樞紐(「公共交通樞紐」)。已建成之公共交通樞紐和其連接隧道，將合營項目與極為便利之交通設施直接連接，確保帶來零售經營者最為關注之龐大人流。憑藉由著名建築師設計之非凡外觀，及其所處之優越地段，該合營項目勢將成為多元化之「必到」購物熱點，迎合上海居民不斷提升之生活品味。

建設工作仍然如期進行，而合營項目之平頂工程已於二零一一年四月完成，預計可於二零一二年第二季度落成，藉此本集團之目標里程碑邁進接近落成。多家知名零售品牌已表明有意租用此綜合購物大樓之舖位。

展望

展望將來，董事會對香港經濟持樂觀態度，預期入境遊客人數及其旅遊消費上升，國內需求增加，支持香港經濟持續增長。香港亦將受惠於中國政府推出如十二五計劃等優惠政策，減輕全球不明朗因素和動盪對香港之影響。

董事會對其於香港優越地點之優質物業充滿信心，足以為其收入基礎及增長打造穩固基礎。本集團之香港物業於未來十二個月之租金增長將會受到大部份租約將於二零一一年續約所推動，而有關續約將於截至二零一二年三月止財政年度之上半年發生。續約租金預期將普遍持平至上升主因目前盛行之時尚奢侈品之零售商將佔據銅鑼灣之一級地段，導致錄得破紀錄之租金升幅，令本地零售商必須被迫尋求在次級地段之商舖位置及將業務轉移至優越地點之上層零售平台。

就中國大陸之市場而言，最新中國政府政策傾向透過推動商業物業，吸引主要之國際及本地物業投資者，並相對住宅物業而言，該等投資者於其投資組合中將更為重視商用物業。於過去十二個月，上海商業界錄得之重大外商投資交易數量有所增加。加上隨著大受歡迎之二零一零年上海世博會舉行及上海建成了卓越之基礎設施，更多國際零售商加快其於上海擴張旗艦店之計劃。該合營項目不僅擴大了本集團於中國國內之業務版圖，亦令本集團鞏固了其市場地位，在競爭激烈之消費者市場中抓緊了經濟高速增長之機遇。

財務回顧

截至二零一一年三月三十一日止之財政年度，本集團錄得綜合營業額33,461,000港元，較去年同期輕微下跌1.7%，主要由於物業代理業務分類於年內並無錄得營業額(二零一零年：3,508,000港元)。本集團於年內亦錄得應佔純利約147,709,000港元，較去年同期大幅上升272%。溢利大幅上升主要源於香港投資物業之公平值錄得顯著淨收益，並已抵銷本集團應佔其中30%之中國在建中投資物業之公平值應佔虧損總額(扣除遞延稅項)約為164,856,000港元。倘若不計及上述淨收益，則本公司擁有人應佔之年度虧損將為約17,147,000港元(二零一零年：16,825,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零一零年：零港元)。

流動資金及財務資源

於年內，本集團以內部財務資源、股東貸款、應付非控股股東款項、可換股票據及銀行融資撥付營運資金。董事會認為，經考慮此等備用資源，本集團擁有充裕財務資源應付其承擔、資本開支及營運資金需求。

於二零一一年三月三十一日，本集團之銀行借款約1,256,158,000港元(二零一零年：902,833,000港元)。現金及銀行結餘約143,069,000港元(二零一零年：124,990,000港元)。銀行借款上升主要是由於為中國大陸之在建中投資物業進行融資所致。

儘管本集團之銀行借款按現行市場之浮動利率計息，本集團已與一家銀行訂立名義總額為240,000,000港元(二零一零年：240,000,000港元)之港元利率掉期安排，以減低利率呈現上升趨勢之風險。

本集團於二零一一年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行貸款貨幣	總額 百萬港元	一年內到期 百萬港元	超過一年	超過兩年	於五年後 到期 百萬港元
			但於兩年內 到期 百萬港元	但於五年內 到期 百萬港元	
人民幣	546.2	—	—	65.3	480.9
港元	710.0	73.6	4.4	60.8	571.2
	<u>1,256.2</u>	<u>73.6</u>	<u>4.4</u>	<u>126.1</u>	<u>1,052.1</u>

本集團之資產負債比率(以負債總額除資產總值)由二零一零年之65.8%微升至二零一一年之66.9%。

於二零一一年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約858,145,000港元(二零一零年：698,367,000港元)，較去年增加約159,778,000港元或22.9%。按於二零一一年三月三十一日之已發行普通股總數636,376,710股計算，每股資產淨值約1.35港元(二零一零年：1.09港元)。

集團資產抵押

資產抵押

於二零一一年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- 就數間銀行授予其附屬公司約713,500,000港元的一般銀行信貸作為部分抵押之香港投資物業及持作出售物業；及
- 就一間位於中國的銀行授予其附屬公司約人民幣710,000,000元的一般銀行信貸作為抵押之中國在建中投資物業以滿足當地資本支出需要。於二零一一年三月三十一日，該附屬公司已動用約人民幣460,000,000元(二零一零年：人民幣284,000,000元)。

或然負債／財務擔保

於報告期結束時，本公司就授予旗下若干附屬公司之信貸融資向數間銀行作出企業擔保約763,500,000港元(二零一零年：700,000,000港元)。由於所作擔保之公平值不能可靠計量，故本公司並無就所作擔保確認任何負債。

報告期結束後事項

於二零一一年四月十八日，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6,780,000份購股權(「購股權」)。於6,780,000份購股權中，執行董事李均怡先生被授出3,280,000份購股權，可認購本公司股本中每股面值0.1港元之普通股。

資本承擔

於報告期結束時並無於綜合財務報表作出撥備之未履行資本承擔如下：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
在建中投資物業之建造成本 已訂約	<u>182,589</u>	<u>201,575</u>

除上述者外，本集團於本報告期結束之時並無任何重大承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一一年三月三十一日，本集團於香港及內地聘有約24名僱員。各僱員之薪酬乃根據其資歷、表現及經驗而釐定。本集團亦提供醫療保險及強制性公積金計劃供款等其他福利。本公司於二零零三年九月三日採納購股權計劃，讓董事向僱員及董事授出購股權作為獎勵。

企業管治

遵守企業管治常規守則

企業管治守則第A.4.1條守則條文規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選。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二零一零年九月二日舉行之股東週年大會（「一零年股東週年大會」）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，自一零年股東週年大會結束後，本公司全體非執行董事（包括獨立非執行董事）之委任均有特定任期，故此本公司已符合上述第A.4.1條守則條文之規定。

買賣或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

審核委員會包括一位非執行董事麥華池先生及兩位獨立非執行董事李傑之先生（委員會主席）及陳錦文先生。審核委員會已與管理層檢討並商討本集團所採納之會計原則及慣例、審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本年度之經審核綜合財務報表。

刊登年報

本公司年報，包括按上市規則規定須披露的所有資料，將於適當時候寄予股東並於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.henrygroup.hk刊載。

承董事會命
行政總裁
吳毅

香港，二零一一年六月十三日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳鎮科先生、吳毅先生及李均怡先生；非執行董事麥華池先生以及獨立非執行董事李傑之先生、陳錦文先生及朱德森先生。

* 僅供識別