

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)

截至二零一二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」)截至二零一二年三月三十一日止年度之經審核全年業績，連同截至二零一一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

截至二零一二年三月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	3	39,330	33,461
其他收入及收益	4	5,421	4,683
投資物業之公平值淨收益		339,794	119,985
僱員成本		(12,641)	(18,610)
物業、廠房及設備折舊		(655)	(613)
其他經營開支		(12,957)	(15,613)
經營溢利	5	358,292	123,293
財務成本	6	(38,103)	(37,622)
除稅前溢利		320,189	85,671
稅項	7	(56,056)	(12,921)
年度溢利		264,133	72,750

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他全面收入／(虧損)			
確認衍生金融工具之對沖儲備		(2,087)	(1,746)
換算海外業務之匯兌差額		19,990	21,883
		<u>17,903</u>	<u>20,137</u>
年度其他全面收入，扣除稅項		<u>17,903</u>	<u>20,137</u>
年度全面收入總額		<u>282,036</u>	<u>92,887</u>
應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		317,233	147,709
非控股權益		(53,100)	(74,959)
		<u>264,133</u>	<u>72,750</u>
應佔全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		321,156	152,541
非控股權益		(39,120)	(59,654)
		<u>282,036</u>	<u>92,887</u>
每股盈利			
基本(港仙)	8	<u>46.79</u>	<u>23.21</u>
攤薄(港仙)	8	<u>46.66</u>	<u>19.87</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,282	1,617
投資物業		4,472,329	3,848,060
應收一名非控股股東款項		29,664	25,094
遞延稅項資產		4,969	5,397
		<u>4,508,244</u>	<u>3,880,168</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	10	10,182	8,556
可供出售財務資產		74	74
可收回稅項		181	—
已抵押銀行存款		10,000	—
現金及銀行結餘		143,337	143,069
		<u>163,774</u>	<u>151,699</u>
分類為持作出售之資產		<u>80,000</u>	<u>79,000</u>
		<u>243,774</u>	<u>230,699</u>
流動負債			
其他應付賬款、已收租務按金及應計費用	11	20,744	26,301
銀行借貸 — 即期部份(有抵押)		51,896	73,600
可換股票據		—	16,759
應付一名關連人士款項		—	342
應付稅項		—	464
		<u>72,640</u>	<u>117,466</u>
與分類為持作出售之資產直接相關之負債		<u>276</u>	<u>323</u>
		<u>72,916</u>	<u>117,789</u>
流動資產淨值		<u>170,858</u>	<u>112,910</u>
總資產減流動負債		<u>4,679,102</u>	<u>3,993,078</u>

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非流動負債			
其他應付賬款及已收租務按金	11	10,077	5,656
銀行借貸 — 非即期部份(有抵押)		1,512,072	1,182,558
可換股票據 — 非即期部份		—	160,533
衍生金融工具		15,284	12,784
關連人士貸款		150,709	47,625
應付非控股股東款項		555,343	534,597
股東貸款		161,885	192,446
遞延稅項負債		549,541	494,464
		<u>2,954,911</u>	<u>2,630,663</u>
資產淨值		<u>1,724,191</u>	<u>1,362,415</u>
股本及儲備			
股本		71,642	63,638
儲備		1,187,399	794,507
本公司擁有人應佔權益總額		<u>1,259,041</u>	<u>858,145</u>
非控股權益		465,150	504,270
權益總額		<u>1,724,191</u>	<u>1,362,415</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及詮釋

於本年度內，本集團已應用由香港會計師公會所頒佈之下列新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋。應用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）對本集團於本年度及過往年度之財務業績及狀況並無產生重大影響。

香港會計準則（「香港會計準則」）第1號（修訂本）「財務報表之呈列」（作為對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分）

香港會計準則第1號（修訂本）闡明，實體可選擇於權益變動表或財務報表附註中披露按項目分類之其他全面收益之分析。於本年度，就權益之各個組成部分而言，本集團已選擇於綜合權益變動表呈列該分析。該等修訂已追溯應用，因此，於該等綜合財務報表內之披露經已修訂，以反映有關變動（參閱綜合權益變動表）。

香港會計準則第24號「關連人士披露」（二零零九年經修訂）

香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）已就以下兩方面作出修訂：(a)香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）已更改關連人士之定義及(b)香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）就政府相關實體之披露規定引入部分豁免。

本集團並非政府相關實體。於本年度應用香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）所載關連人士之經修訂定義，已導致於過往準則並無被識別為關連人士之關連人士被識別為關連人士。具體而言，根據經修訂準則，本公司最終控股公司之聯繫人被視為本集團之關連人士，而根據過往準則，該等實體並非被視為本集團之關連人士。

香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務合併」（作為對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分）

作為對於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，修訂香港財務報告準則第3號乃闡明於收購日期對非控股權益之計量選擇，僅適用於代表現有所有權權益且讓其持有人於清算時可按比例分佔實體資產淨值之非控股權益。所有其他類型之非控股權益按其於收購日期之公平值計量，除非其他準則規定採用另一計量基準。此外，修訂香港財務報告準則第3號對於被收購公司員工持有之股份付款獎勵之會計處理提供更多指引。具體而言，該等修訂規定並無被取代之被收購公司之股份付款交易應於收購日期根據香港財務報告準則第2號「股份付款」計量（「市場基礎計量」）。

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」

該詮釋說明未來供款之退款或扣減應何時可根據香港會計準則第19號第58段被視為可供動用；最低資金要求可能如何影響可供扣減之未來供款；及最低資金要求可能何時會產生負債。該等修訂現時容許以預付最低資金供款之方式確認資產。

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」

該詮釋提供有關透過發行股本工具抵銷財務負債之會計處理指引。具體而言，根據香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號，根據該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付代價之任何差額將於損益中確認。

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 ¹
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 — 政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 轉讓財務資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷財務資產與財務負債 ²
香港財務報告準則第7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 ⁶
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收益項目 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項 — 收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列 — 抵銷財務資產與財務負債 ⁵
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 ²

¹ 於二零一一年七月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁵ 於二零一四年一月一日或其後開始之年度期間生效。

⁶ 於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 — 轉讓財務資產」

香港財務報告準則第7號(修訂本)增加涉及轉讓財務資產交易之披露規定。該等修訂旨在於財務資產被轉讓但轉讓人保留於該資產一定程度之持續風險承擔時，提高風險承擔之透明度。該等修訂亦要求當財務資產轉讓於整個期間內並非均衡分佈時作出披露。

董事預計，應用香港財務報告準則第7號(修訂本)將對本集團日後轉讓財務資產之披露造成影響。

香港會計準則第32號(修訂本)「抵銷財務資產與財務負債」及香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露 — 抵銷財務資產與財務負債」

香港會計準則第32號(修訂本)闡明與抵銷規定有關之現有應用問題。

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(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。

自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必須作出經修訂抵銷披露。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(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。

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號之主要規定說明如下：

香港財務報告準則第9號規定，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，於其他全面收益中呈列股本投資(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。

香港財務報告準則第9號對財務負債之分類及計量構成之最主要影響與呈列財務負債(指定按公平值透過損益中計量)之公平值變動有關，而有關公平值變動是由於該項負債之信貸風險變化而產生。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益中處理之財務負債而言，因該項負債之信貸風險變化而引致財務負債公平值變動之金額乃於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險變化之影響，惟於損益中產生或擴大會計錯配則除外。由於財務負債之信貸風險引致之公平值變動其後不會於損益中重新分類。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益中處理之財務負債之公平值變動整體金額乃於損益中呈列。

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，採納香港財務報告準則第9號於日後可能會對本集團之財務資產及財務負債之呈報金額造成重大影響。就本集團之財務資產而言，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。

新訂及經修訂有關綜合入賬、共同安排、聯營公司及披露之準則

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。

該五項準則於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效。準則可供提早應用，惟全部五項準則須同時提早應用。

董事預計，本集團之綜合財務報表將於二零一三年四月一日開始之年度期間採納該五項準則。應用該五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成重大影響。應用該五項準則可能對本集團業績及財務狀況不會構成重大影響。然而，董事尚未就應用該等準則之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。

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，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能對綜合財務報表所呈報之金額構成影響，並導致於綜合財務報表作出更廣泛之披露。

香港會計準則第1號(修訂本)「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號(修訂本)保留以單一報表或兩份分開但連續之報表之方式以呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定於其他全面收益章節中作出額外披露，致使將其他全面收益項目分為兩類：(a)將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。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或其後開始之年度期間生效。當於未來會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將予相應修訂。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項 — 收回相關資產」

香港會計準則第12號(修訂本)為香港會計準則第12號之一般原則提供例外情況，訂明遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回資產之賬面值之方式將帶來之稅務後果。具體而言，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，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被假定透過出售收回，惟有關假定在若干具體情況下被推翻除外。

香港會計準則第12號(修訂本)於二零一二年四月一日或其後開始之年度期間生效。董事預計，於未來報告期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，可能導致就本集團之投資物業(其賬面值假定透過出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事尚未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。

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19號(修訂本)改變對定額福利計劃及終止福利之會計處理。最重大之轉變涉及定額福利責任及計劃資產之會計處理。該等修訂規定於定額福利責任以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」。該等修訂規定所有精算估值盈虧須即時透過其他全面收益確認，以令於綜合財務狀況表確認之退休金資產或負債淨額可反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。

香港會計準則第19號(修訂本)於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，除若干例外情況外須追溯應用。董事預計，香港會計準則第19號(修訂本)將於二零一三年四月一日開始之年度期間之本集團綜合財務報表中採納，而應用香港會計準則第19號(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，董事尚未就應用該等修訂之影響進行詳細分析，故尚未量化有關影響之程度。

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	
	二零一二 年	二零一一 年	二零一二 年	二零一一 年	二零一二 年	二零一一 年	二零一二 年	二零一一 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>39,330</u>	<u>33,461</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,330</u>	<u>33,461</u>
營業額	<u>39,330</u>	<u>33,461</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,330</u>	<u>33,461</u>
業績								
分類溢利／(虧損)	<u>370,848</u>	<u>143,247</u>	<u>73</u>	<u>(18)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>370,921</u>	<u>143,229</u>
未分類企業收入							271	113
未分類企業開支							<u>(12,900)</u>	<u>(20,049)</u>
經營溢利							<u>358,292</u>	<u>123,293</u>
財務成本							<u>(38,103)</u>	<u>(37,622)</u>
除稅前溢利							<u>320,189</u>	<u>85,671</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(二零一一年：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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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	4,590,400	4,010,640	40	141	79	77	4,590,519	4,010,858
未分類企業資產							161,499	100,009
綜合總資產							<u>4,752,018</u>	<u>4,110,867</u>
負債								
分類負債	2,367,827	2,074,597	34	1,228	—	—	2,367,861	2,075,825
未分類企業負債							659,966	672,627
綜合總負債							<u>3,027,827</u>	<u>2,748,452</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	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
	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	169,866	181,975	—	—	—	—	25	36	169,891	182,011
物業、廠房及設備折舊	593	548	—	—	—	—	62	65	655	613
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	—	—	—	2	—	—	(17)	10	(17)	12
投資物業之公平值淨收益	(338,794)	(119,985)	—	—	—	—	(1,000)	—	(339,794)	(119,985)
貿易及其他應收賬款之減值虧損	260	1,555	—	—	—	—	—	—	260	1,555

(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」)。

截至二零一二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 二零一二年 三月三十一日 千港元	於 二零一一年 三月三十一日 千港元	截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 千港元
中國	2,901,261	2,637,623	169,599	181,851
香港	1,602,014	1,237,148	292	160
	<u>4,503,275</u>	<u>3,874,771</u>	<u>169,891</u>	<u>182,011</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39,330,000港元(二零一一年：33,461,000港元)營業額中，其中約12,689,000港元之營業額(二零一一年：10,920,000港元)來自本集團兩名(二零一一年：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32%。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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行利息收入	547	626
推算利息收入	4,570	2,117
撥回超額撥備之差餉	20	713
雜項收入	284	372
撥回貿易應收賬款之減值虧損	—	855
	<u>5,421</u>	<u>4,683</u>

5. 經營溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營溢利已扣除／(計入)下列各項：		
董事薪酬	4,573	9,156
其他僱員成本		
薪金及津貼	7,124	9,038
退休福利計劃供款	69	86
社會保險供款	445	288
其他實物福利	430	42
	<u>8,068</u>	<u>9,454</u>
僱員成本總額	<u>12,641</u>	<u>18,610</u>
匯兌虧損淨額	3	3
核數師酬金	570	550
物業、廠房及設備之折舊	655	613
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(17)	12
貿易及其他應收賬款之減值虧損	260	1,555
股份付款開支	647	7,237
贖回可換股票據之虧損	58	—
投資物業租金收入總額	(39,330)	(33,461)
減：年內產生租金收入之投資物業之直接經營開支	201	11
	<u>(39,129)</u>	<u>(33,450)</u>

6. 財務成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借款利息		
— 須於五年內悉數清還	9,114	7,003
— 須於五年後悉數清還	50,618	31,008
應付非控股股東款項之利息	21,597	21,538
股東貸款利息	8,239	15,071
一名關連人士之貸款利息	99	—
可換股票據之推算利息	16,137	19,167
一名關連人士免息貸款之推算利息	4,394	3,846
	<u>110,198</u>	<u>97,633</u>
減：在建中投資物業資本化之金額	(72,095)	(60,011)
總額	<u>38,103</u>	<u>37,622</u>

財務成本已按平均年利率5至9%(二零一一年：5至9%)資本化。

7. 稅項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項 — 香港		
— 本年度撥備	380	462
— 往年(超額撥備)/撥備不足	(242)	112
	<u>138</u>	<u>574</u>
遞延稅項		
— 於綜合全面收入表扣除	55,918	12,347
	<u>56,056</u>	<u>12,921</u>

香港利得稅乃按截至二零一二年三月三十一日止年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零一一年：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(二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
盈利		
用作計算每股基本盈利之盈利	317,233	147,709
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>317,233</u>	<u>163,713</u>
股份數目		
二零一二年 千股		二零一一年 千股
用作計算每股基本盈利之普通股加權平均數	678,032	636,377
可能產生攤薄影響之普通股之影響：		
購股權	1,906	5,619
可換股票據	—	182,124
用作計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>679,938</u>	<u>824,120</u>

9. 股息

於二零一二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(二零一一年：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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日以內	2,216	2,918
31至60日	1	—
61至90日	7	24
超過90日	6	—
	<u>2,230</u>	<u>2,942</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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應付建築成本	9,922	14,691
已收租務按金	14,568	11,287
應計費用	4,708	4,335
	<u>29,198</u>	<u>30,313</u>
已收預付租金	1,899	1,967
	<u>31,097</u>	<u>32,280</u>
減：其他應付賬款及已收租務按金 — 非即期部份	(10,077)	(5,656)
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	(276)	(323)
	<u>20,744</u>	<u>26,301</u>

管理層討論及分析

業務回顧

銀座化 — 香港，銅鑼灣

城市化形容越來越多人由農村遷往城市生活之過程，但「銀座化」(乃我們創造之嶄新詞彙)卻可界定為一個縱向擴展過程，即零售業務為了以具成本效益之方式繼續於中央商業區經營，選擇遷移至商廈樓上之舖位，從而吸引大批高消費人士。此過程最初見於東京銀座，近期更於香港銅鑼灣急速發展。近期之租務交易顯示銅鑼灣實際上已超越銀座，躋身全球三大最昂貴購物區之列。於回顧年度，以租金計算，銅鑼灣僅次於紐約第五大道及巴黎香榭麗舍大道，這全賴現金富盈之中國大陸旅客消費增加，加上希慎廣場將有約240,000平方呎之辦公室樓面於二零一二年八月推出市場。希慎廣場是銅鑼灣自時代廣場於一九九四年開幕以來最大型之發展項目，令位處黃金地段之街舖及樓上零售商舖之需求上揚，以滿足數千名將進駐銅鑼灣之白領於購物及飲食方面之需求。全區現正處於另一次良性商業演變進程，將可坐享長線蓬勃發展。

在此環境下，本集團作為於銅鑼灣打造銀座式縱向商業平台之先驅，其香港核心租務業務於年內之收益增長錄得令人滿意之表現。本集團之年度營業額約39,330,000港元，較上個財政年度約33,461,000港元增加約17.5%。物業組合接近悉數租出。營業額增長之原動力乃來自本集團的其專為組戶計劃，自本集團於本財政年度推出其嶄新租務策略後，透過均衡之租戶組合而產生清晰之商業效益。該計劃將兩個大受歡迎及高邊際利潤之主流分類(即美食及保健美容)以各佔一半方式加強租戶業務組合。先前三個主要分類(當時為美食、保健美容及娛樂)各佔三分之一之比例已進行調整。

渣甸中心引入潮流新租戶凸顯了此項最新租務計劃所產生之卓越成效。渣甸中心約三分之一之租戶被最大型之美容店所取代，有關之美容店均在香港其他黃金地段奠定穩固基礎及大放異彩後進駐銅鑼灣。批租予新租戶所得之新增租金增長幅度達20至30%。新租務方面之卓越成績亦已見於渣甸中心及駱克馱之美食分類，其中包括與我們的長期客戶已簽署破記錄之新租務協議。在與本集團的現有租戶同享優異成績時，管理層與目前之享負盛名租戶(包括國際金融機構及潮流服飾零售商)已協議續簽新租約。

為推廣銀座化理念，本集團已增強推進多項成效顯著之市場推廣計劃(例如「*Happy Valentine @ Jardine Center & L'hart*」)，以加強其位於銅鑼灣物業組合之市場地位。

上海愚園路68號

本集團持有30%權益於在建中合營商用物業(「合營項目」)

回顧年度內，中國正在施行之物業購買限制已令房地產市場降溫，加上其後收緊外國投資，難免延緩合營項目之建設進度，從而影響本集團之投資收益率預期。合營項目建設之竣工日期已推遲至二零一三年第一季。本集團擬暫停投放資源於中國大陸，直至當地房地產市場之緊縮措施扭轉為止。倘時間合適及有適當機會，本集團甚至可能考慮出售其於合營項目內30%之權益，並將其資源重心重新投放於銅鑼灣。

展望

展望將來，本港經濟已無可避免地受到外圍環境越見反覆所影響。然而，由於香港在質量保證、稅務及貨幣差異方面均較鄰近國家擁有獨特競爭優勢，故預期香港之經濟基礎將保持穩固。此外，香港亦受惠於來自中國大陸之高消費旅客人數不斷上升，從而刺激海外名貴時尚品牌持續增加於香港之投資資金流入。香港旅遊發展局估計，於二零一二年，香港旅客人數將約為44,000,000人，顯示銅鑼灣等黃金零售區域之業務發展前景瑰麗璀璨。以每日平均有120,000名旅客且其中70%將經過銅鑼灣(港島區一站式購物及娛樂區)計算，今夏每日將有約84,000人將於崇光、時代廣場及希慎廣場瀏覽。以非常保守之消費金額每人每日1,200港元計算，這84,000名旅客所產生之銷售營業額將超過100,000,000港元。

過往兩年，海外品牌在其進行全球擴張後已雄踞一級之街道或核心購物地段。本地及小型零售商則將其業務遷移至租金較為相宜之次級購物街道。憑藉在黃金購物地段之次級街道舖位或樓上零售舖位之需求高企及供應緊張之優勢，鎮科集團之物業組合(全部位於繁華之銅鑼灣)自然將享有大量機會繼續發展其銀座化獨特業務(指零售業日漸趨向於大廈樓上舖經營業務，以具成本效益之方式繼續於城市之中央商業區經營)。有見及此，鎮科集團之零售組合表現預期持續穩定。展望未來，管理層將考慮為該組合注入長期競爭力。

往後，我們將致力於進一步推廣我們於銅鑼灣樞紐之獨特品牌特色，並加強我們之組合作為一項可持續資產之知名度及吸引力，以及作為生活品味、購物及娛樂品牌及專營店之理想選址。

財務回顧

本集團錄得綜合營業額約39,330,000港元，較去年同期上升約17.5%，營業額上升主要由於香港投資物業租金上升貢獻所致。

財務成本中內包括將約72,095,000港元(二零一一年：60,011,000港元)之利息開支及相關借貸成本資本化為在建中合營項目之部份建築成本後，財務成本列入綜合全面收入表約38,103,000港元，財務成本之輕微增加主要由於用於營運資金的本集團銀行借貸增加所致。

本公司擁有人應佔年度溢利約317,233,000港元，較上年同期大幅上升約114.8%。本公司擁有人應佔溢利大幅上升，主要由於在香港投資物業之公平值錄得大量淨收益並已抵銷本集團應佔30%分攤於合營項目之公平值虧損合共約326,954,000港元(扣除遞延稅項)後所致。倘不包括上述投資物業公平值淨收益，本公司擁有人之應佔年度虧損將約9,721,000港元(二零一一年：17,147,000港元)。

董事會不建議派發本年度之股息(二零一一年：零)。

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。

於二零一二年三月三十一日，本集團之銀行借款約1,563,968,000港元(二零一一年：1,256,158,000港元)。現金及銀行結餘(不包括已抵押銀行存款)約143,337,000港元(二零一一年：143,069,000港元)。銀行借款上升主要是由於支付合營項目建設所致。

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240,000,000港元(二零一一年：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。

本集團於二零一二年三月三十一日之銀行借貸概述如下：

銀行借款之貨幣	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(RMB)	781.1	—	12.9	260.0	508.2
港元(HK\$)	782.8	51.9	41.8	152.6	536.5
	<u>1,563.9</u>	<u>51.9</u>	<u>54.7</u>	<u>412.6</u>	<u>1,044.7</u>

本集團之資產負債比率(以總負債除總資產)由二零一一年之66.9%微降至二零一二年之63.7%。

於二零一二年三月三十一日，本公司擁有人應佔資產淨值約1,259,041,000港元(二零一一年：858,145,000港元)，較去年增加約400,896,000港元或46%。按於二零一二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1.8港元(二零一一年：1.4港元)。

集團資產抵押

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，本集團已抵押以下各項：

- a. 就香港數間銀行授予其若干附屬公司的銀行信貸作為部分抵押之約1,601,000,000港元之香港投資物業、約10,000,000港元之銀行存款及約80,000,000港元之分類為持作出售資產；及
- b. 在建中投資物業於中國之約2,871,329,000港元作為抵押就一間位於中國的銀行授予其附屬公司的銀行信貸之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信貸融資向數間銀行作有限於約853,500,000港元(二零一一年：763,500,000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擔保確認任何負債。

報告期結束後事項

- a. 於二零一二年四月六日，上海天順經濟發展有限公司(一間本公司之間接非全資附屬公司)已獲得自上海市商務委員會批准，將其註冊股本由74,400,000美元增加至104,150,000美元；及
- b. 於二零一二年四月十二日，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21,000,000份購股權(「購股權」)。於21,000,000份購股權中，兩名執行董事吳鎮科先生及吳毅先生獲授14,000,000份購股權。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

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	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
在建中投資物業之建造成本 已訂約	<u>236,415</u>	<u>182,589</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

於二零一二年三月三十一日，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二零一一年八月十二日舉行之股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）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，自二零一一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。

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。

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
行政總裁
吳毅

香港，二零一二年六月二十八日

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