

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本綜合文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下恒輝企業控股有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納及轉讓表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附之接納及轉讓表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之接納及轉讓表格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。

本綜合文件應與隨附之接納及轉讓表格一併閱讀，其內容構成股份要約條款及條件一部分。



**JOY TOWN INC.**

(於英屬處女群島成立之有限公司)

**Heng Fai Enterprises Limited**

**恒輝企業控股有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

有關由同人融資有限公司代表

**JOY TOWN INC.**

就收購恒輝企業控股有限公司

全部已發行股份

(JOY TOWN INC. 及其一致行動人士已擁有

或同意收購之該等股份除外)

提出之無條件強制性現金要約

之綜合文件

JOY TOWN INC. 之財務顧問



**Alliance Capital Partners Limited**  
同人融資有限公司

恒輝企業控股有限公司獨立董事委員會之  
獨立財務顧問



**建泉環球金融服務有限公司**  
V Baron Global Financial Services Limited

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

同人融資函件載於本綜合文件第7至18頁，當中載有(其中包括)股份要約的主要條款。

董事會函件載於本綜合文件第19至24頁。

獨立董事委員會致獨立股東函件載於本綜合文件第25至26頁，當中載有其就股份要約的推薦意見。

獨立財務顧問函件載於本綜合文件第27至56頁，當中載有其就股份要約向獨立董事委員會提供的意見。

有關股份要約的接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納及轉讓表格。接納股份要約應儘快送達過戶登記處，惟無論如何不得遲於二零一五年七月二十七日下午四時正(或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及/或日期)。

將會或有意轉發本綜合文件及/或隨附之接納及轉讓表格至香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請於採取任何行動前，先行細閱本綜合文件「同人融資函件」內「海外股東」一節及附錄一。欲接納股份要約的海外股東須自行負責全面遵守相關司法權區有關接納股份要約的法律及法規，包括取得任何可能需要的政府或其他同意，或辦理其他必要手續以及支付轉讓或有關司法權區就此須繳的其他稅項。建議海外股東就決定是否接納股份要約尋求專業意見。

本綜合文件將於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及公司網站<http://www.hengfaienterprises.com>登載。

二零一五年七月六日

# 目 錄

	頁次
預期時間表 .....	ii
釋義.....	1
同人融資函件 .....	7
董事會函件 .....	19
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 — 接納股份要約的其他條款.....	I-1
附錄二 — 集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
隨附文件—接納及轉讓表格	

## 預期時間表

下文所載時間表僅屬指示性質，並可作出改動。時間表如有任何改動，要約人及公司將作出聯合公佈。

本綜合文件與接納及轉讓表格的

寄發日期及股份要約開始日期(附註1) ..... 二零一五年七月六日

接納股份要約之最後時間及日期(附註2及4) ..... 二零一五年七月二十七日  
下午四時正

截止日期(附註2) ..... 二零一五年七月二十七日

於聯交所網站登載股份要約(或其延期或修訂

(如有))結果的公佈(附註2) ..... 不遲於二零一五年七月二十七日  
下午七時正

就根據股份要約接獲的有效接納寄發股款的

最後日期(附註3及4) ..... 二零一五年八月五日

附註：

1. 股份要約在各方面屬無條件，乃於本綜合文件的寄發日期二零一五年七月六日作出，並於該日及自該日起可供接納，直至截止日期為止。
2. 除非要約人根據收購守則對股份要約作出修訂或延期，否則接納的最後時間及日期將為二零一五年七月二十七日下午四時正。要約人與公司將不遲於二零一五年七月二十七日下午七時正透過聯交所網站聯合發出公佈，列明股份要約是否經延期、修訂或已截止接納。倘要約人決定將股份要約延期，則須於股份要約截止前以公佈方式向未接納股份要約之獨立股東發出最少14日通知。
3. 根據收購守則，就根據股份要約交回的股份應付的現金代價所涉及的股款(經扣除賣方從價印花稅後)將盡快以平郵方式寄發予接納股份要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何將於過戶登記處接獲已填妥之接納當日起計七個營業日內寄出。
4. 除根據收購守則許可外，接納股份要約均不可撤銷且不能撤回。有關在何種情況下可撤回接納的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。
5. 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，而該等警告信號於：
  - (a) 於接納股份要約之最後日期及根據股份要約就有效接納而寄發應付股款之最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正後取消，則接納股份要約及寄發股款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；
  - (b) 於接納股份要約之最後日期及根據股份要約就有效接納而寄發應付股款之最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間生效，則接納股份要約及寄發股款之最後時間將順延至上午九時至下午四時三十分期間再無懸掛或發出任何該等警告訊號之下一個營業日下午四時正。

## 預期時間表

除上述外，倘接納股份要約及寄發應付股款之最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及公司將於切實可行情況下儘快發表公佈，知會股東有關預期時間表之任何變更。

本綜合文件及接納及轉讓表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。

## 釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有規定，否則下列彙具有下文所載涵義。此外，僅於本綜合文件一節內界定及使用之詞彙不包括於下表內：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「同人融資」或 「財務顧問」	指	同人融資有限公司，根據證券及期貨條例註冊之機構，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並為要約人有關購股協議及股份要約之財務顧問
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行向公眾開放辦理業務之任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「陳氏家族成員」	指	陳恒輝先生、陳玉嬌女士、陳統運先生、陳統武先生及陳淑貞女士
「截止日期」	指	二零一五年七月二十七日，股份要約的截止日期，或倘股份要約延期，則要約人與公司經執行人員同意後可能根據收購守則聯合釐定及公佈的任何其後截止日期
「公司」	指	恒輝企業控股有限公司，在香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號185)

## 釋 義

「完成日期」	指	於二零一五年六月二十九日生效，待條件獲達成或(倘適用)獲豁免後之第三個營業日(或購股協議訂約方可能書面協定之有關其他日期)
「綜合文件」	指	要約人與公司就股份要約聯合刊發之本綜合要約及回應文件
「條件」	指	股份要約完成之完成條件，進一步詳情載於本聯合公佈「條件」一節
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	公司不時之董事
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、擔保契約、衡平權利、不利申索、限制、優先購買權或其他產權負擔、優先權或擔保權益或其他任何性質權利或利益或就上述任何一項訂立之協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「融資」	指	放款人向要約人授出最多467,500,000港元之貸款融資，而要約人與放款人亦已訂立一項融資協議
「融資協議」	指	放款人與要約人就融資訂立日期為二零一五年四月二十七日之融資協議
「第一賣方」	指	Heng Fai Holdings Limited，在巴哈馬群島聯邦註冊成立之有限公司，由控股股東之一陳恒輝先生(作為創立人)設立之全權信託最終擁有

## 釋 義

「接納及轉讓表格」	指	股份要約之接納及轉讓表格，而「轉讓表格」具有相同意義
「集團」	指	公司及其附屬公司，「集團公司」一詞須據此詮釋
「擔保人」	指	公司主席陳恒輝先生(即控股股東之一)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事(即黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生))已告成立，以就股份要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「建泉」	指	建泉環球金融服務有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	股份持有人(要約人及其一致行動人士除外)
「聯合公佈」	指	要約人與公司就(其中包括)買賣銷售股份及股份要約所聯合刊發日期為二零一五年五月六日之公佈
「最後交易日」	指	二零一五年四月二十四日，即股份暫停在聯交所買賣前之最後交易日，以待刊發聯合公佈

## 釋 義

「最後可行日期」	指	二零一五年七月三日，即本綜合文件付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「放款人」	指	建銀國際證券有限公司，就股份要約向要約人提供融資之持牌金融財務機構
「承諾書」	指	擔保人、賣方及要約人所簽立日期為二零一五年四月二十六日之不接納及出售承諾，有關進一步詳情載於本綜合文件「同人融資函件」內「股份要約」一節「承諾書」分節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	自購股協議日期起計第60個完整曆日(即二零一五年六月二十四日)(或訂約方可能協定之有關其他日期)
「主板」	指	由聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)，其獨立於聯交所創業板且與其並行營運
「股份要約期間」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「要約股份」	指	所有已發行股份，要約人或其一致行動人士已擁有之股份除外
「要約人」	指	Joy Town Inc.，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為購股協議項下銷售股份之買方
「公開發售」	指	根據日期為二零一五年三月二十六日之公開發售文件，公司透過公開發售方式發行365,565,717股股份，而該項發售於二零一五年四月二十三日完成
「海外股東」	指	於公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括台灣、香港、中華人民共和國澳門特別行政區
「私人配售」	指	根據公司與Teo Kim Hong女士於二零一四年五月六日訂立之認購協議，向Teo Kim Hong女士配售及發行認購價為每股股份0.36港元之53,000,000股股份
「過戶登記處」	指	公司香港股份過戶登記處，即卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	於二零一四年十月十日起期間，即規則3.7公佈日期前六個月至最後可行日期(包括該日)
「規則3.7公佈」	指	公司根據收購守則規則3.7、上市規則第13.09條及證券及期貨條例第XIVA部所作出日期為二零一五年四月十日之公佈
「銷售股份」	指	於聯合公佈日期及緊接股份要約完成前，由賣方實益擁有之2,212,547,776股股份((i)第一賣方擁有1,307,393,949股股份、(ii)第二賣方擁有651,243,201股股份及(iii)第三賣方擁有253,910,626股股份)，合共佔於聯合公佈日期公司全部已發行股本之55.02%，及各自為一股銷售股份
「第二賣方」	指	Prime Star Group Co., Ltd.，在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由控股股東之一陳女士(作為創立人)設立之全權信託最終擁有
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

## 釋 義

「股份」	指	公司股本中之股份
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	同人融資代表要約人按股份要約價就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出之無條件強制性現金要約
「股份要約價」	指	每股要約股份0.3305港元
「購股協議」	指	賣方、擔保人及要約人就買賣銷售股份而訂立日期為二零一五年四月二十五日之有條件協議，內容有關買賣銷售股份
「股份要約完成」	指	根據購股協議所載條款及條件完成該協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會發佈之公司收購及合併守則
「第三賣方」或 「陳女士」	指	執行董事陳玉嬌女士(即控股股東之一)
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方之統稱(彼等各自為一名「賣方」)
「保證」	指	賣方根據購股協議作出之保證及聲明
「%」	指	百分比



Alliance Capital Partners Limited  
同人融資有限公司

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
3樓318室

敬啟者：

有關由同人融資有限公司代表  
JOY TOWN INC.  
就收購恒輝企業控股有限公司  
全部已發行股份  
(JOY TOWN INC.及其一致行動人士已擁有  
或同意收購之該等股份除外)  
提出之無條件強制性現金要約  
之綜合文件

緒言

誠如聯合公佈所公佈，於二零一五年四月二十五日，賣方、擔保人及要約人訂立購股協議，據此，要約人有條件同意收購，而賣方有條件同意出售2,212,547,776股銷售股份，總代價為731,247,040港元(相當於每股銷售股份0.3305港元)。於聯合公佈日期，銷售股份佔 貴公司全部已發行股本4,021,222,889股股份之55.02%。

茲提述公司根據收購守則規則3.8作出日期為二零一五年六月十五日之公佈。董事會宣佈，公司根據購股權計劃授出之購股權獲全數行使後，於二零一五年六月十五日配發及發行10,197,080股新股份(「新股」)。於本公告日期及緊隨配發及發行上述新股後，公司之有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)包括4,031,419,969股股份。除上文披露者外，公司於本公佈日期並無任何其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。銷售股份佔經根據上述購股權獲行使所發行新股擴大後之公司全部已發行股本54.88%。

完成於二零一五年六月二十九日發生，並由 貴公司於同日公佈。

## 同人融資函件

完成後，要約人成為 貴公司已發行股本54.88%的擁有人。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就要約人及與其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份提出股份要約。

吾等(同人融資)正代表要約人提出股份要約。

根據收購守則規則2.1，獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事(即黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生)，以就股份要約向獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員須由並無於任何股份要約或獨立委員會認為可能的股份要約中直接或間接擁有權益之公司全體非執行董事組成(作為受要約公司之股東而擔任受要約公司之董事除外)。董事會得知，公司非執行董事鄺國禎先生已於擔保人就其擁有權益公司股權之各項交易所進行各類個人投資方面擔任擔保人之法律顧問(擔保人亦於第一賣方擁有實益權益)多年。同樣地，公司另一名非執行董事林家禮博士與擔保人有業務關係及已向擔保人提供很多業務及投資機遇。因此，由於就股份要約而言缺乏獨立性，故鄺國禎先生及林家禮博士將不會加入獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會已經批准獨立財務顧問擔任獨立財務顧問，以就股份要約條款對獨立股東而言是否公平合理及是否接納股份要約而向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件全文載於綜合文件「獨立財務顧問函件」內。

本函件載列(其中包括)股份要約之主要條款，連同要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。有關股份要約之進一步詳情載列於本綜合文件附錄一及隨附之接納及轉讓表格。務請 閣下垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」(當中載有其就股份要約向獨立股東提供之推薦意見)及「獨立財務顧問函件」(當中載有其就股份要約向獨立董事委員會提供之推薦意見)。

## 股份要約

### 股份要約之主要條款

吾等(同人融資)正代表要約人就所有已發行股份(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)按以下基準作出股份要約(在各方面均屬無條件)：

每股要約股份.....現金0.3305港元

每股要約股份0.3305港元之股份要約價等於要約人根據購股協議支付之每股銷售股份收購價。

股份要約於各方面均為無條件，且毋須取決於接獲最低股份數目之接納書或任何其他條件。

根據股份要約購買的股份須為已繳足股款，且不附帶任何留置權、押記及產權負擔。

### 要約代價

於最後可行日期，4,031,419,969股股份已發行尚未行使。概無其他未行使之購股權、認股權證、衍生工具或賦予其持有人任何認購、兌換或交換股份權利的可換股證券。

除購股協議外，要約人、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士於緊接股份要約期間開始前六個月期間止，並無買賣或於公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權擁有任何股權權益或控制權。

根據股份要約價每股要約股份0.3305港元之購股權計算，貴公司全部已發行股本價值1,332,384,300港元。

緊隨完成後，由於要約人及其一致行動人士擁有2,212,547,776股股份，根據(i)合共有4,031,419,969股已發行股份；及(ii)賣方及擔保人作出不會交出彼等合共401,720,166股餘下股份之承諾函件計算，則股份要約涉及之已發行股份總數將為1,417,152,027股，即獨立股東所持股份。

倘股份要約(不包括由擔保人及賣方擁有的餘下股份，彼等作出不可撤回承諾表示其不會於股份要約中交回其股份)獲全面接納，要約人根據股份要約應付最高總金額將為468,368,745港元。

## 股份要約價

股份要約價為每股要約股份0.3305港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.2550港元有溢價約29.61%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個交易日之平均收市價每股約0.2656港元有溢價約24.44%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後十個交易日之平均收市價每股約0.2335港元有溢價約41.54%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個交易日之平均收市價每股約0.1713港元有溢價約92.94%；
- (v) 於二零一五年二月二十八日之股東應佔 貴集團每股股份未經審核資產淨值約0.2136港元有溢價約54.74%及於二零一五年三月三十一日之股東應佔 貴集團每股股份經審核資產淨值約0.2043港元有溢價約44.01%；及
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.3650港元折讓約9.45%。

## 最高及最低股價

於有關期間，股份在聯交所所報之每股最低收市價為於二零一五年三月四日之0.1090港元，而股份在聯交所所報之每股最高收市價則為於二零一五年六月二日之0.5200港元。

有關有關期間最高及最低股價之詳情，請參閱本綜合文件附錄三「5.市場價」一節。

## 承諾書

### 不接納及出售承諾

於二零一五年四月二十六日，擔保人與賣方以要約人之利益簽立承諾書，據此，擔保人與賣方不可撤回及無條件承諾彼等不得向股份要約交回任何其餘下股份(即分別為擔保人之71,042,730股股份、第一賣方之180,677,436股股份及第

三賣方之150,000,000股股份，相當於公司全部已發行股本1.76%、4.48%及3.72%)。第二賣方概無持有餘下股份。擔保人及賣方各自向要約人進一步承諾，其將不會在股份要約期間銷售、出售、轉讓、質押、抵押或以其他方式處理其餘下股份。

擔保人及賣方各自向要約人進一步承諾，自完成日期起十二個月期間，彼等(及其聯繫人)將不會成為公司之關連人士(定義見上市規則)。

### 付款

根據收購守則，有關接納股份要約之款項將儘快以現金支付，惟無論如何須於要約人收到經正式填妥之股份要約接納書連同其所有權之相關文件(以示接納完整及有效)之日起計七(7)個營業日內支付。

### 接納股份要約之影響

股份要約將於各方面成為無條件。透過接納股份要約，股東將出售其股份，該等股份為繳足股款及不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並且連同其所附帶之一切權利，包括有權全數收取於提出股份要約當日(即綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)。

任何股東接納股份要約後將被視為構成該人士已作出保證，表示該人士根據股份要約出售之所有股份並無附帶任何形式之繁重負擔且連同其應計或附帶所有權利，包括但不限於收取在股份要約作出之日或之後所建議、宣派、作出或派付之股息及分派(如有)之權利。股份要約獲接納後不得撤回，亦不得撤銷，惟已根據收購守則獲批准則除外。

### 海外股東

要約人擬向全體股東(包括海外股東)提出股份要約。然而，股份要約涉及於香港註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。海外股東如欲參與股份要約，但登記地址為香港境外，須就其參與股份要約而遵守彼等各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。如欲接納股份要約之海外股東須負責自行確定

## 同人融資函件

就接納股份要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付任何轉讓稅或其他稅項)。

### 印花稅

於香港，就接納股份要約而產生之賣方從價印花稅將由相關獨立股東就(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付之代價(以較高者為準)按0.1%稅率支付，並將於接納股份要約時由要約人向有關獨立股東支付之現金款項中扣除(倘計得之印花稅中含有不足1港元之分數，則印花稅將湊整至最接近之1港元)。要約人將會根據香港法例第117章印花稅條例代接納股份要約之相關獨立股東繳納賣方從價印花稅，並就接納股份要約及轉讓要約股份繳納買方從價印花稅。

### 有關要約人及其母公司之資料

#### 有關要約人之資料

要約人為於二零一一年四月十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。要約人最終由Huang Yanping女士全資擁有。

#### 有關要約人唯一股東及唯一董事之資料

Huang Yanping女士，53歲，為要約人唯一股東及唯一董事。Huang女士於中國物業發展及投資行業擁有逾15年經驗。Huang女士一直在中國河南省、山東省及海南省參與不少於36項物業開發項目之發展工作，其總樓面面積不少於14,000,000平方米。Huang女士為一家房地產公司之其中一名創辦人，該公司目前是中國房地產百強企業。

Huang女士持有河南農業大學工業及經濟管理副學士學位。

#### 有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料載於本綜合文件「董事會函件」內。 貴集團財務及一般資料分別載於本綜合文件附錄二及四。

## 資金來源

要約人集團(即要約人之股東及其聯屬公司)將以彼等本身擁有之資金及融資為要約人向股份要約以及購股協議項下銷售股份之購買價撥支。要約人集團之自有資金及償還融資在很大程度上將不會取決於 貴公司之業務。同人融資(要約人就股份要約之財務顧問)信納要約人具備充足財務資源以根據購股協議償付收購股份之代價並信納下列各項之全數接納：股份要約涉及之所有已發行股份，惟(i)要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購該等股份；及(ii)擔保人及賣方(作出不可撤回的承諾於股份要約中不會出售其股份)擁有餘下股份除外。

根據融資協議，要約人須向以要約人名義於放款人開設之港元孖展證券買賣賬戶(「已抵押賬戶」)存入不少於730,000,000港元之首筆存款，或倘該金額根據購股協議用於購買股份，則存入所有該等股份。

股份要約項下之股份可能按揭予貸方作為融資之抵押品。倘於任何時間(i)融資之尚未償還本金總額對(ii)已抵押予貸方作為融資抵押品之股份之收市股價總額之比率(「貸款價值比率」)超過一定水平，則要約人須向放款人存放現金以降低貸款價值比率。融資之備用情況將不受股份市值之任何波動或任何其他客觀條件所規限。倘要約人從已抵押賬戶中提取任何款項或證券，須經同人融資之同意。規定的現金存款將不會影響要約人具備充足資金以撥付股份要約。

倘若要約人未能償還融資項下之貸款或達成融資項下之抵押要求，則放款人可取得受抵押股份。

## 要約人對集團之意向

股份要約於二零一五年六月二十九日完成後，要約人已成為控股股東。

要約人擬對集團現有業務、資產、投資、僱員聘用情況、資產負債表結構及目前之融資需要進行詳細審閱，旨在精簡集團業務及加強集團融資狀況。要約人擬繼續經營集團之主要業務物業相關業務，並將物色適合投資、擴充以及融資及

## 同人融資函件

集資之機會，務求為所有股東帶來回報。尤其是，要約人擬分析於中國擴展集團業務之可行性。視乎日後業務發展計劃及市況而定，要約人擬提供人力、技術、財務及其他資源以支持集團現有或新發展計劃。

於本綜合文件日期，要約人尚未制定與上述投資或融資建議有關之實質計劃或時間表。

至於建議管理層變動，請參閱下文有關集團高級管理層建議變動之「建議更改公司董事會組成」一段。

### 建議更改公司董事會組成

於最後可行日期，董事會由八名董事組成，包括三名執行董事(即陳恒輝先生、陳統運先生及陳玉嬌女士)；兩名非執行董事(即林家禮博士及鄺國禎先生)及三名獨立非執行董事(即黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生)。

賣方及擔保人已承諾促使各陳氏家族成員辭任公司董事及公司各附屬公司及聯營公司之所有董事及秘書。賣方及擔保人亦已承諾促使各陳氏家族成員辭任公司、其附屬公司及聯營公司所有執行及／或管理職位，惟擔保人須留任三間集團公司(即Inter-American Group Holdings Inc.、American Housing REIT Inc及Global Medical REIT Inc.)之高級管理層成員則除外，而各項有關辭任須自公司有關董事根據上市規則、收購守則及任何其他適用法例可能辭任之最早日期起生效。概無就擔保人現有聘用條款(包括其擔任上述三間集團公司即Inter-American Group Holdings Inc.、American Housing REIT Inc及Global Medical REIT Inc.之僱員之薪酬)之任何變動或修改訂立任何協議或安排及並無進行任何討論。

自股份要約完成生效起，受上述與擔保人有關之安排所限，各陳氏家族成員須放棄以其董事或僱員之身份收取自任何集團公司之所有薪酬或利益。為免生疑問，有關放棄薪酬或利益之承諾不會抵觸任何陳氏家族成員於完成日期或之前所累計收取薪酬或利益之任何未行使權利。

要約人向董事會提名一名新董事，於本綜合文件寄發後自二零一五年七月六日起生效。要約人擬於陳氏家族成員辭任公司董事時根據收購守則、上市規則

## 同人融資函件

及公司組織章程細則另向董事會提名三名新董事。要約人亦擬向公司、其附屬公司及聯營公司提名新管理層成員。以下為由要約人提名並於本綜合文件寄發後自二零一五年七月六日起獲委任擔任公司執行董事、董事會主席及首席執行官之張敬國先生之履歷簡介。

張敬國先生，現年51歲。張先生於中國房地產開發行業擁有約20年經驗。自一九八三年七月起至一九九四年五月止期間，張先生曾擔任河南省輕工業廳(負責河南省輕工業之政府機關)及其相關集體所有制企業之多個職位，包括部門主管、工程師及副經理，負責行政管理。自一九九四年五月起至二零零一年四月止期間，彼於興業房地產(Xingye Real Estate)擔任總經理，負責公司整體營運。張敬國先生、Huang Yanping女士及張國強先生合資成立一間房地產公司，該公司成為中國房地產百強企業。張先生將負責集團之整體策略制定及一般管理，並幫助集團業務增長及業務擴展。張先生為Huang Yanping女士之配偶。

張先生於一九八三年七月取得鄭州大學無線電系學士學位，並於二零一三年七月取得北京大學光華管理學院行政人員工商管理碩士學位。張先生目前擔任河南省房地產業商會會長、河南省工商聯合會副會長、鄭州大學研究生導師及中國人民政治協商會議河南委員會會員。於二零一一年，張先生獲河南省住房和城鄉建設廳頒授「河南省房地產開發先進個人」，並於二零零九年、二零一一年及二零一二年獲鄭州市住房保障和房地產管理局頒授「鄭州市房地產開發先進個人」。於二零一二年，張先生獲河南日報社及河南省民營經濟研究會評為「河南地產民營經濟貢獻人物」，並獲河南省工商業聯合會及中共河南省委統戰部評為「河南省光彩慈善公益功勳人物」。於一九九六年十二月，張先生自河南省人民政府取得高級工程師資歷，並於二零一二年五月獲住房和城鄉建設授予一級建造師資歷。

以下為於陳氏家族成員辭任公司董事時將根據收購守則，上市規則及公司組織章程細則獲提名的另外三名新董事會之履歷簡介。

## 同人融資函件

**Huang Yanping**女士，現年53歲，為要約人唯一股東及唯一董事。**Huang**女士於中國物業發展及投資行業擁有逾15年經驗。**Huang**女士一直在中國河南省、山東省及海南省參與不少於36項物業開發項目之發展工作，其總樓面面積不少於14,000,000平方米。**Huang**女士為一家房地產公司之其中一名創辦人，該公司目前是中国房地產百強企業。

**張國強**先生，現年52歲。於一九八三年八月至一九九七年十月期間，張先生於中國人民解放軍通信指揮學院(現稱中國人民解放軍國防信息學院)擔任導師。於一九九七年十月至二零零三年三月期間，張先生擔任武漢郵電科學研究院(亦稱烽火科技集團，為一間信息及電子通訊行業之產品及解決方案供應商)營銷部主任，負責營銷。加入 貴集團前，自二零零三年五月起至二零零五年十一月止期間，張先生曾擔任南京北路科技有限責任公司(一間煤炭分析設備製造商)總經理，負責一般管理。張敬國先生、**Huang Yanping**女士及張國強先生合資成立一間房地產公司，該公司為中國房地產百強企業。張先生於一九八三年七月取得鄭州大學無線電系學士學位。於一九八八年七月，張先生自湖北省人事廳(現稱湖北省人力資源和社會保障廳)取得其工程師資歷。

**張世澤**先生，現年35歲。自二零零二年九月起至二零一三年九月止期間，張先生任職於羅兵咸永道會計師事務所，擔任多個職位，包括聯席高級經理。於二零一三年，張先生加入一間中國房地產百強企業，擔任財務總監。於二零零二年五月，張先生取得哥倫比亞大學商科學士學位。張先生為香港會計師公會及美國會計師公會之會員。

董事會之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行，公司將於適當時候另行刊發公佈。

### 維持集團之上市地位

要約人無意將集團私有化，並計劃維持股份於聯交所上市。要約人將向聯交所承諾，彼將採取適當措施，以確保不少於25%之公司全部已發行股本將於任何時候繼續由公眾人士持有。

## 同人融資函件

聯交所已表明，倘於股份要約截止時，由公眾人士持有之已發行股份少於公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持股份不足以維持有秩序之市場，則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

### 強制收購

收購人無意在股份要約截止後行使權力強制收購任何股份。

### 接納及交收

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納及轉讓表格所載有關接納及交收程序以及接納期間之進一步詳情。

### 稅務影響

貴公司、要約人、彼等之最終實益擁有人及與其任何一致行動人士、同人融資、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之任何董事或參與股份要約之任何人士，概不就獨立股東之個別稅務影響向彼等提供意見。獨立股東如對彼等接納股份要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，要約人、貴公司、彼等之最終實益擁有人及與其任何一致行動人士、同人融資、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自任何董事或參與股份要約之任何人士概不就任何一名或多名人士因接納股份要約而引致之任何稅務影響或負債承擔負責。

### 一般事項

為確保全體獨立股東均獲公平對待，以代名人義代表超過一名實益擁有人持有要約股份之登記獨立股東應盡可能分開處理每位實益擁有人之股權。所持投資以代名人義登記之要約股份實益擁有人可接納股份要約，彼等必須就其對股份要約之意向給予代名人指示。

海外股東謹請垂注本函件上文「海外股東」一段。

## 同人融資函件

所有文件及匯款將以平郵寄交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等即將寄發予獨立股東之文件及匯款將按彼等各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，或如屬聯名獨立股東，則寄發予 貴公司股東名冊上排名首位之有關獨立股東。要約人、其實益擁有人及與彼等任何一位一致行動之人士、 貴公司、同人融資、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之任何董事或專業顧問或參與股份要約之其他人士或彼等各自代理概不對因此造成之任何郵遞失誤或延遲或任何其他責任負責。

### 其他資料

務請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料，此等附錄亦構成本綜合文件之一部份。

務請 閣下仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關 貴集團之其他資料，始行決定是否接納股份要約。

此 致

獨立股東 台照

代表  
同人融資有限公司  
董事總經理  
姚逸安  
謹啟

二零一五年七月六日



## Heng Fai Enterprises Limited

恒輝企業控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

執行董事：

陳恒輝(執行主席)  
陳統運(董事總經理)  
陳玉嬌

註冊及主要辦事處：

香港  
中環  
雲咸街40至44號  
雲咸商業中心24樓

非執行董事：

林家禮(副主席)  
鄺國禎

獨立非執行董事：

王多祿  
黃達強  
陳京暉

敬啟者：

由同人融資有限公司代表  
JOY TOWN INC.  
就收購恒輝企業控股有限公司  
全部已發行股份  
(不包括JOY TOWN INC.及其一致行動人士已擁有  
或同意收購之該等股份)  
提出之無條件強制性現金要約

### 緒言

茲提述規則3.7公佈及聯合公佈。誠如聯合公佈所載列，賣方、擔保人及要約人於二零一五年四月二十五日訂立購股協議，據此，要約人已有條件同意收購

## 董事會函件

而賣方已有條件同意出售銷售股份(即2,212,547,776股股份，總代價為731,247,040港元，相當於每股銷售股份0.3305港元。銷售股份佔於綜合文件日期公司全部已發行股本4,031,419,969股股份之54.88%。

已於二零一五年六月二十九日股份要約完成並於同日公佈。

股份要約完成後，要約人成為公司已發行股本54.88%之擁有人。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就尚未擁有或由要約人及其一致行動人士已同意將收購之所有已發行股份提出無條件強制性現金股份要約。

本函件旨在向閣下提供(其中包括)有關集團及股份要約之資料。

### 無條件強制性現金要約

#### 股份要約之主要條款

股份要約之條款載列於「同人融資函件」並摘錄如下。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄一「同人融資函件」及隨附之接納及過戶表格。

同人融資就所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之該等股份)按以下基準代表要約人提出於各方面為無條件之股份要約：

就每股要約股份而言..... 現金0.3305港元

股份要約價每股要約股份0.3305港元相等於要約人根據購股協議所支付每股銷售股份之購買價。

股份要約在所有各方面為無條件，且就接獲接納之股份最低數目或任何其他條件不附帶條件。

## 董事會函件

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，獨立董事委員會(成員包括全體獨立非執行董事(即黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生))已告成立，以就股份要約向獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員須由並無於任何股份要約或獨立委員會認為可能的股份要約中直接或間接擁有權益之公司全體非執行董事組成(除作為受股份要約公司之股東而擔任受股份要約公司之董事外)。董事會得知，公司非執行董事鄺國禎先生已於擔保人就其擁有權益公司股權之各項交易所進行各類個人投資方面擔任擔保人之法律顧問(擔保人亦於第一賣方擁有實益權益)多年。同樣地，公司另一名非執行董事林家禮博士與擔保人有業務關係及已向擔保人提供很多業務及投資機遇。因此，由於就股份要約而言缺乏獨立性，故鄺國禎先生及林家禮博士將不會加入獨立董事委員會成員。

獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准擔任獨立財務顧問，以就股份要約條款就獨立股東而言是否公平合理，以及應否接納股份要約，向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件全文載列於綜合要約文件「獨立財務顧問函件」。

### 有關集團之資料

集團主要從事物業發展、物業投資及買賣、物業發展管理、酒店營運以及證券買賣及投資。以下載列集團於二零一五年、二零一四年及二零一三年三個財政年度各年之經審核綜合業績。

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	60,661	32,483	56,634
除稅前(虧損)/溢利	(51,325)	(42,223)	9,778
公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(54,920)	(43,503)	33,375

## 董事會函件

於二零一五年三月三十一日，公司擁有人應佔集團經審核綜合資產淨值約為746,860,000港元，相當於每股股份約0.2043港元，而於二零一四年三月三十一日之公司擁有人應佔集團經審核綜合資產淨值則約為826,798,000港元，相當於每股股份約0.2295港元。

有關集團財務資料之進一步詳情載列於綜合文件附錄二。

### 公司股權架構

下表載列公司(i)於緊接股份要約完成前；及(ii)於最後可行日期、於股份要約完成後及於股份要約開始前之股權架構：

	緊接股份要約完成前		於最後可行日期、 於股份要約完成後及 於股份要約開始前	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約人及其一致行動人士	-	0.00%	2,212,547,776	54.88%
陳恒輝先生(擔保人)	71,042,730	1.76%	71,042,730	1.76%
第一賣方(附註1)	1,638,071,385	40.63%	180,677,436	4.48%
第二賣方(附註2)	651,243,201	16.15%	-	0.00%
第三賣方	253,910,626	6.30%	150,000,000	3.72%
陳統運	35,027,873	0.87%	35,027,873	0.87%
陳淑貞	13,650,674	0.34%	5,460,674	0.14%
陳統武	23,290,300	0.58%	300	0.00%
鄺國禎(附註3)	23,324,523	0.58%	10,864,523	0.27%
王多祿	308,000	0.01%	308,000	0.01%
公眾人士	1,321,550,657	32.78%	1,365,490,657	33.87%
<b>總計</b>	<b>4,031,419,969</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,031,419,969</b>	<b>100.00%</b>

附註：

1. 第一賣方為一間於巴哈馬群島聯邦註冊成立之有限公司，由執行董事陳恒輝先生(作為創立人)設立之全權信託最終擁有。根據證券及期貨條例，陳恒輝先生被視為於第一賣方所擁有權益之全部股份中擁有權益。陳恒輝先生為第一賣方之唯一董事。陳恒輝先生為陳玉嬌女士之配偶。
2. 第二賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，由執行董事陳玉嬌女士(作為創立人)設立之全權信託最終擁有。根據證券及期貨條例，陳玉嬌女士被視為於第二賣方所擁有權益之全部股份中擁有權益。陳玉嬌女士為第二賣方之唯一董事。陳玉嬌女士為陳恒輝先生之配偶。
3. 公司非執行董事鄺國禎先生為10,197,080份購股權之持有人，該等購股權可按兌換價每股股份0.1128港元兌換為普通股。所有購股權於二零一五年五月十二日獲行使後，鄺先生於緊接股份銷售完成前持有23,324,523股股份。

### 有關要約人之資料及對集團之意向

提請閣下垂注本綜合文件「同人融資函件」中「有關要約人及其母公司之資料」及「要約人對集團之意向」兩節。

董事會欣然得悉，要約人擬繼續經營集團之主要業務物業相關業務，並將物色適合投資及擴充機會，務求為所有股東帶來回報。董事會獲悉建議變更管理層並將就集團及股東之整體利益與要約人合作。

### 維持公司之上市地位

誠如本綜合文件所載「同人融資函件」所述，要約人擬維持股份於聯交所上市。要約人將向聯交所承諾，彼將採取適當措施，以確保不少於25%之公司全部已發行股本將於任何時候繼續由公眾人士持有。

聯交所已表明，倘於股份要約截止時，由公眾人士持有之已發行股份少於公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士所持股份不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

就此而言，務必注意於股份要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足而股份因而暫停交易直至獲得足夠水平之公眾持股量。

## 董事會函件

### 推薦意見

敬請閣下垂註(i)本綜合文件第25頁之「獨立董事委員會函件」，載列其就股份要約向獨立股東提供之建議；及(ii)本綜合文件第27頁至第56頁「獨立財務顧問函件」，載列其就股份要約向獨立董事委員會提供之意見及其達致該意見所考慮之主要因素。

### 附加資料

吾等亦懇提閣下閱覽本綜合文件第7頁至第18頁之「同人融資函件」、本綜合文件之各附錄以及隨附有關股份要約之條款、接納及結算程序之接納及過戶表格。吾等建議獨立股東就接納股份要約可能引起之稅項影響諮詢其本身之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

恒輝企業控股有限公司

董事總經理

陳統運

謹啟

二零一五年七月六日



## Heng Fai Enterprises Limited

恒輝企業控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：185)

敬啟者：

由同人融資有限公司代表  
JOY TOWN INC.  
就收購恒輝企業控股有限公司  
全部已發行股份  
(不包括JOY TOWN INC.及其一致行動人士已擁有  
或同意收購之該等股份)  
提出之無條件強制性現金要約

吾等提述公司及要約人所聯合刊發日期為二零一五年七月六日之綜合文件，而本函件構成其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任以組成獨立董事委員會，以考慮股份要約之條款並就股份要約之條款是否公平合理及應否接納股份要約向閣下提供意見。建泉環球金融服務有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就股份要約之條款是否公平合理及應否接納股份要約，向吾等提供意見。獨立財務顧問之意見詳情，連同作出有關意見前曾考慮之主要因素及理由，載於本綜合文件第27頁至第56頁之「獨立財務顧問函件」。

另請閣下垂注本綜合文件第19頁至第24頁之「董事會函件」、本綜合文件第7頁至第18頁之「同人融資函件」及載於本綜合文件各附錄之附加資料。

## 獨立董事委員會函件

經考慮股份要約之條款及獨立財務顧問提供之意見，吾等認為股份要約之條款對獨立股東而言屬公平合理，故建議獨立股東接納其各自的股份要約。

吾等懇請獨立股東閱覽本綜合文件第27頁至第56頁「獨立財務顧問函件」全文。儘管吾等之建議，獨立股東務須垂注，變現或保留閣下分別於要約股份之投資乃受個別情況及投資目標影響，閣下務須審慎考慮股份要約之條款。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會  
恒輝企業控股有限公司

黃達強先生  
獨立非執行董事

王多祿先生  
獨立非執行董事  
謹啟

陳京暉先生  
獨立非執行董事

二零一五年七月六日

## 獨立財務顧問函件

以下為建泉環球金融服務有限公司致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



建泉環球金融服務有限公司  
V Baron Global Financial Services Limited

香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

有關由同人融資有限公司代表JOY TOWN INC.就收購恒輝企業控股有限公司全部已發行股份(JOY TOWN INC.及其一致行動人士已擁有或同意收購之該等股份除外)提出之  
無條件強制現金股份要約

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會提供意見，股份要約詳情載列於日期為二零一五年七月六日之本綜合文件，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

於二零一五年四月二十五日，賣方、擔保人及要約人訂立購股協議，據此，要約人有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股份(即2,212,547,776股股份)，現金代價為731,247,040港元。於本綜合文件日期，銷售股份佔 貴公司全部已發行股本之54.88%。購股協議於二零一五年六月二十九日完成，而根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)提出股份要約。

茲提述聯合公佈，於聯合公佈日期，貴公司持有10,197,080份未獲行使之購股權，可行使為10,197,080股新股份。根據 貴公司於二零一五年六月十五日遵照收購守則規則3.8刊發之公佈，貴公司所有未獲行使之購股權已獲行使，而貴公司已根據購股權計劃發行及配發10,197,080股新股份。緊隨發行及配發上述新股份後，有4,031,419,969股已發行股份。除4,031,419,969股股份外，貴公司並無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

## 獨立財務顧問函件

獨立董事委員會(成員包括全體三名獨立非執行董事黃達強先生、王多祿先生及陳京暉先生)已告成立，以就股份要約向獨立股東提供意見。吾等經獨立董事委員會批准獲委聘為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會提供意見。

於最後可行日期，除就有關股份要約的現有委聘外，吾等在過去兩年內與 貴公司概無任何業務關係。吾等除就是次委聘應收取之一般費用外，並無現存任何安排可藉以令吾等向 貴公司、要約人或與任何彼等一致行動之任何人士收取任何費用或獲得利益。吾等認為能就股份要約獨立作出意見。

### 吾等意見之基準

在制訂吾等有關股份要約之意見時，吾等曾倚賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達之意見及作出之陳述(包括於聯合公佈及本綜合文件中所載列或提述者)。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見及作出之陳述(彼等須就此負全責)於作出之時均為真實、準確及完整，並直至本綜合文件刊發日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整。在該等資料及聲明出現任何重大變動之情況下，股東將根據收購守則規則9.1在合理可行情況下儘早獲得通知。吾等認為，吾等所獲得之資料已足夠達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重要資料遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真確性、準確性及完整性。吾等亦倚賴若干公開可得資料，並已假設該等資料屬準確及可靠，惟吾等並無獨立核實該等資料的準確性。然而，吾等並無對 貴集團、收購人或任何彼等之聯繫人之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核實。吾等亦無考慮就獨立股東分別接納或不接納股份要約而對彼等造成之稅務、監管或其他法律影響，因此等考慮乃視乎依賴彼等之個別情況而定。尤其是，獨立股東(如適用)如屬海外居民或就買賣證券受海外稅收或香港稅收影響者須考慮其本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。如在股份要約期間出現任何其後重大變動而將影響或改變吾等之意見，吾等將在切實可行情況下盡快知會獨立董事委員會及獨立股東。

## 股份要約之主要條款

### 1) 股份要約

股份要約完成後，同人融資將代表要約人根據收購守則按照下列基準提出股份要約：

每股要約股份..... 0.3305港元現金

股份要約價為每股要約股份0.3305港元，相等於要約人根據購股協議支付每股銷售股份之購買價。於最後可行日期，貴公司有4,031,419,969股已發行股份。

股份要約價為每股要約股份0.3305港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.2550港元有溢價約29.61%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個交易日之平均收市價每股約0.2656港元有溢價約24.44%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後十個交易日之平均收市價每股約0.2335港元有溢價約41.54%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後三十個交易日之平均收市價每股約0.1713港元有溢價約92.94%；
- (v) 股份於二零一五年二月二十八日之股東應佔 貴集團未經審核資產淨值每股約0.2136港元有溢價約54.73%及股份於二零一五年三月三十一日之股東應佔 貴集團經審核資產淨值每股約0.2043港元有溢價約61.77%；及
- (vi) 股份於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股0.365港元折讓約9.45%。

股份要約之進一步條款及條件(包括接納程序)載於本綜合文件附錄一。

股份要約在各方面將成為無條件，且就接獲接納之股份最低數目或達成任何其他條件將不附帶條件。

將根據股份要約收購之股份須為已繳足股款，且不附帶任何留置權、押記及產權負擔。

## 2) 股份要約之總值

股份要約在各方面將成為無條件。於最後可行日期，有4,031,419,969股已發行股份。假設 貴公司已發行股本並無變動，且在股份要約價為每股0.3305港元之基準下， 貴公司全部已發行股本之價值約為1,332,384,300港元，而涉及股份要約之股份之價值將為468,368,745港元。

### 所考慮之主要因素及理由

在制訂及達致吾等致獨立董事委員會之獨立財務意見時，吾等已考慮下列主要因素：

#### 1) 貴集團之資料及過往財務表現

貴公司為於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。誠如董事會函件所載， 貴集團主要從事物業發展、物業投資及買賣、物業發展管理、酒店營運以及證券買賣及投資。

##### 1.1 貴集團之過往財務業績

以下為 貴集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度之財務業績概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報(「二零一四年年報」)及 貴公司日期為二零一五年六月二十六日截至二零一五年三月三十一日止年度之年度業績公佈(「二零一五年業績公佈」)：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
收益	60,661	32,483	56,634
—融資業務	—	—	108
—證券買賣及投資	6,393	6,380	6,938
—財資投資	—	—	784
—AHR及GMR以外之物業投資	16,973	17,546	21,770
—酒店營運	6,666	7,090	27,034
—物業發展	—	—	—
—AHR及GMR於美國之物業 投資及管理	30,389	1,422	—
—其他	240	45	—

獨立財務顧問函件

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年	二零一四年	二零一三年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)
分部溢利	17,962	8,280	47,335
－融資業務	－	－	(1,099)
－證券買賣及投資	16,432	(2,319)	16,045
－財資投資	－	－	515
－AHR及GMR以外之物業投資	9,400	21,417	46,357
－酒店營運	(4,658)	(5,352)	(14,247)
－物業發展	－	－	(236)
－AHR及GMR於美國之物業 投資及管理	(3,079)	(3,633)	－
－其他	(133)	(1,833)	－
除稅前溢利／(虧損)	(51,325)	(42,223)	9,778
貴公司擁有人應佔溢利／(虧損)	(54,920)	(43,503)	33,375

截至二零一三年三月三十一日止年度

根據二零一四年年報，貴集團截至二零一三年三月三十一日止年度之收益約為56,600,000港元，導致同期貴公司擁有人應佔溢利約為33,400,000港元。貴集團之溢利主要來自因有價證券之按市價折算價增加而導致按公平值計入損益之金融資產公平值收益約10,700,000港元、因投資物業估值增加而導致重估投資物業之公平值收益約37,400,000港元，以及因出售新海逸集團有限公司(「新海逸」)(貴集團附屬公司，於二零一三年一月二十五日出售)而導致收益約45,000,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度

根據二零一五年業績公佈，其中貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之若干財務資料已予重列，貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之收益約為32,500,000港元，導致同期貴公司擁有人應佔虧損約為43,500,000港元。貴集團之虧損主要來自行政開支約69,500,000港元(主要包括包含董事在內之員工薪金約53,600,000港元)，以及金融成本約4,700,000港元(包括銀行及其他借貸之利息支出約3,300,000港元及債券之利息支出約1,300,000港元)。

截至二零一五年三月三十一日止年度

根據二零一五年業績公佈，貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之收益約為60,700,000港元，導致同期貴公司擁有人應佔虧損約為54,900,000港元。貴集團之虧損主要來自行政開支約99,400,000港元(主要包括包含董事在內之員工薪金約42,600,000港元)，以及融資成本約10,200,000港元(包括銀行及其他借貸之利息支出約10,000,000港元及其他融資成本約200,000港元)。

截至二零一四年三月三十一日止年度與截至二零一三年三月三十一日止年度財務業績之比較

根據二零一五年業績公佈，其中貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度之若干財務資料已予重列，貴集團截至二零一四年三月三十一日止年度錄得收益約32,500,000港元，較截至二零一三年三月三十一日止年度約56,600,000港元減少約42.6%。截至二零一四年三月三十一日止年度貴公司擁有人應佔虧損約為43,500,000港元，較二零一三年同期之貴公司擁有人應佔溢利約33,400,000港元顯著下跌。

參考二零一四年年報，二零一四財政年度收益減少主要由於出售日本Hotel Plaza Miyazaki，導致截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止年度酒店及款待分部收益由約27,000,000港元下跌73.8%至約7,100,000港元。此外，AHR(定義見下文)及GMR(定義見下文)以外之物業投資分部收益亦自截至二零一三年三月三十一日止年度約21,800,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度約17,500,000港元，主要由於出售新海逸所致，而董事確認貴集團不再自新海逸所持投資物業確認租金收入。

二零一四年年報繼而顯示，二零一四財政年度業績一直蒙受虧損，主要由於：

- (i) 證券買賣及投資分部於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得虧損約2,300,000港元，而截至二零一三年三月三十一日止年度則錄得溢利約16,000,000港元，主要由於金融資產按市價折算價減少，導致按公平值計入損益之金融資產公平值收益由截至二零一三年三月三十一日止年度約10,700,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度虧損約7,200,000港元；
- (ii) AHR (定義見下文) 及GMR (定義見下文) 以外之物業投資分部溢利由截至二零一三年三月三十一日止年度約46,400,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度約21,400,000港元，主要由於投資物業估值減少導致重估投資物業之公平值收益淨額由截至二零一三年三月三十一日止年度約37,400,000港元減少至截至二零一四年三月三十一日止年度約4,600,000港元；及
- (iii) 出售附屬公司或聯營公司之收益淨額由截至二零一三年三月三十一日止年度約72,600,000港元減少至約34,600,000港元。

截至二零一五年三月三十一日止年度與截至二零一四年三月三十一日止年度財務業績之比較

貴集團於截至二零一五年三月三十一日止年度之收益約60,700,000港元，較二零一四年同期之收益約32,500,000港元增加約86.7%。參考二零一五年業績公佈，有關增加主要由於AHR (定義見下文) 及GMR (定義見下文) 於美利堅合眾國(「美國」) 之物業投資及管理之收益由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,400,000港元增加約29,000,000港元至截至二零一五年三月三十一日止年度約30,400,000港元，該分部乃 貴公司新策略下一項新的可呈報經營分部，以自二零一三年十二月起將 貴公司從投資控股公司轉型為房地產投資信託(「地產投資信託」) 之擁有人兼管理人。The American Housing REIT Inc. (「AHR」) 及Global Medical REIT Inc. (「GMR」) 為 貴集團於美國的兩間附屬公司，主要分別投資單一家庭租賃(「單一家庭租賃」) 及專業化、高敏度之醫療設施。

## 獨立財務顧問函件

貴公司由截至二零一五年三月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔虧損約54,900,000港元，而二零一四年同期錄得 貴公司擁有人應佔虧損約43,500,000港元進一步轉差約11,400,000港元。虧損轉差主要由於：

- (i) AHR及GMR以外之物業投資分部溢利由截至二零一四年三月三十一日止年度約21,400,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約9,400,000港元，董事已確認，此乃由於匯兌虧損約6,000,000港元及投資物業重估收益減少約2,000,000港元所致；
- (ii) 截至二零一四年三月三十一日止年度錄得出售附屬公司之一次過收益約34,600,000港元，而於截至二零一五年三月三十一日止年度則並無此項收益；及
- (iii) 所得稅開支由截至二零一四年三月三十一日止年度之所得稅抵免約100,000港元增加約4,100,000港元至截至二零一五年三月三十一日止年度所得稅開支約4,000,000港元，此乃由於 貴集團收益有所增加所致。

上述負面因素導致於二零一四至二零一五財政年度 貴公司擁有人應佔虧損之增加，由下列各項部分抵銷：

- (i) 證券買賣及投資溢利由截至二零一四年三月三十一日止年度之虧損約2,300,000港元增加至截至二零一五年三月三十一日止年度之溢利約16,400,000港元，此乃由於金融資產之按市價折算價增加，導致按公平值計入損益之金融資產公平值由截至二零一四年三月三十一日止年度之虧損約7,200,000港元增加至截至二零一五年三月三十一日止年度之溢利約10,800,000港元；及
- (ii) 未分配公司開支由截至二零一四年三月三十一日止年度約84,500,000港元減少至截至二零一五年三月三十一日止年度約67,200,000港元，此乃由於二零一五財政年度之擔保人薪金較二零一四財政年度減少約17,700,000港元所致。

截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度概無宣派股息。

## 1.2 貴集團之財務狀況

下表載列 貴集團於二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日之綜合財務狀況概要，乃分別摘錄自二零一四年年報及二零一五年業績公佈：

	於三月三十一日		
	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
資產總值	1,168,869	1,094,327	1,175,624
負債總額	429,577	272,557	275,876
資產淨值	739,292	821,770	899,748

於二零一三年三月三十一日

於二零一三年三月三十一日，貴集團有資產總值約1,175,600,000港元。資產總值主要包括(i)投資物業約626,400,000港元；(ii)按公平值計入損益之金融資產約59,100,000港元；及(iii)銀行結餘及現金約353,400,000港元，分別佔 貴集團資產總值約53.3%、5.0%及30.1%。

於二零一三年三月三十一日，貴集團負債總額約為275,900,000港元。負債總額主要由(i)借貸—即期部分約89,500,000港元；(ii)結欠一名董事款項約7,500,000港元；(iii)非可換股債券約105,600,000港元；及(iv)借貸—非即期部分約62,000,000港元組成，分別佔 貴集團負債總額約32.5%、2.7%、38.3%及22.5%。

於二零一四年三月三十一日

於二零一四年三月三十一日，貴集團持有資產總值約為1,094,300,000港元。資產總值主要由(i)投資物業約711,900,000港元；(ii)按公平值計入損益之金融資產約126,400,000港元；及(iii)銀行結餘及現金約102,700,000港元組成，分別佔 貴集團資產總值約65.1%、11.5%及9.4%。

於二零一四年三月三十一日，貴集團負債總額約為272,600,000港元。負債總額主要由(i)銀行及其他借貸約201,300,000港元；及(ii)結欠

## 獨立財務顧問函件

一名董事款項約61,200,000港元組成，分別佔 貴集團負債總額約73.9%及22.4%。

於二零一五年三月三十一日

於二零一五年三月三十一日，貴集團持有資產總值約為1,168,900,000港元。資產總值主要由(i)投資物業約844,900,000港元；(ii)分類為持作出售之投資物業約99,100,000港元；(iii)已抵押銀行存款約56,600,000港元；及(iv)銀行結餘及現金約47,100,000港元組成，分別佔 貴集團資產總值約72.3%、8.5%、4.8%及4.0%。

於二零一五年三月三十一日，貴集團負債總額約為429,600,000港元。負債總額主要由(i)銀行及其他借貸—於一年內到期約210,600,000港元；及(ii)銀行及其他借貸—於一年後到期約188,900,000港元組成，分別佔 貴集團負債總額約49.0%及44.0%。

貴集團於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日財務狀況之比較

貴集團資產總值由於二零一三年三月三十一日約1,175,600,000港元下跌約81,300,000港元至於二零一四年三月三十一日約1,094,300,000港元，跌幅約6.9%。跌幅主要由於銀行結餘及現金由於二零一三年三月三十一日約353,400,000港元大幅減少約250,700,000港元至於二零一四年三月三十一日約102,700,000，即使投資物業及按公平值計入損益之金融資產於同一期間分別上升約85,500,000港元及約67,300,000港元。經董事確認，銀行結餘及現金下跌主要由於購入投資物業約98,900,000港元及非可換股債券之還款約105,600,000港元。

貴集團負債總額由於二零一三年三月三十一日約275,900,000溫和下跌約3,300,000港元至於二零一四年三月三十一日約272,600,000港元。下跌為(i)銀行及其他借貸—於一年內到期由二零一三至二零一四財政年度上升約76,200,000港元；(ii)結欠一名董事款項由二零一三至二零一四財政年度上升約53,600,000港元；(iii)銀行及其他借貸—於一年後到期由二零一三至二零一四財政年度減少約26,400,000港元；及(iv)如二零一四年年報所述於二零一三年四月三十日提早贖回所有未行使非可換股債券約105,600,000港元之綜合影響。誠如董事所告知，借貸及

結欠一名董事款項上升主要由於根據AHR融資收購單一家庭租賃及收購有價證券。貴集團資產負債比率(即借貸總額減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值)由於二零一三年三月三十一日為零上升至二零一四年三月三十一日約4.0%。

貴集團於二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日財務狀況之比較

貴集團資產總值由於二零一四年三月三十一日約1,094,300,000港元上升約74,600,000港元至於二零一五年三月三十一日約1,168,900,000港元，升幅約6.8%。升幅主要由於投資物業約由於二零一四年三月三十一日約711,900,000港元上升約133,000,000港元至於二零一五年三月三十一日約844,900,000港元，以及由於分類為持作出售之投資物業由於二零一四年三月三十一日約6,500,000港元上升約92,600,000港元至於二零一五年三月三十一日約99,100,000港元；而按公平值計入損益之金融資產以及銀行結餘及現金較同一期間分別下跌約86,500,000港元及約55,600,000港元。誠如董事會所告知，投資物業增加及銀行結餘及現金減少主要由於根據AHR收購單一家庭租賃及根據GMR於美國收購醫療設施。

貴集團負債總額由於二零一四年三月三十一日約272,600,000港元飆升約157,000,000港元至於二零一五年三月三十一日約429,600,000港元，升幅約57.6%。參考二零一五年業績公佈，該升幅主要由於銀行及其他借貸—於一年後到期由二零一四年三月三十一日約35,600,000港元大幅上升約153,300,000港元至於二零一五年三月三十一日約188,900,000港元。銀行及其他借貸—於一年內到期亦由於二零一四年三月三十一日約165,700,000港元上升約44,900,000港元至於二零一五年三月三十一日約210,600,000港元。然而，於二零一四年三月三十一日結欠一名董事款項約61,200,000港元已於二零一五財政年度內悉數償還。根據二零一五年業績公佈，銀行借貸上升主要由於根據AHR收購單一家庭租賃及根據GMR在美國收購醫療設施之銀行融資增加。該等收購符合其擁有及管理房地產投資信託之新企業策略。貴集團資產負債比率(即借貸總額減銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款相對資產總值)因此由於二零一四年三月三十一日約4.0%大幅上升至二零一五年三月三十一日約24.7%。

### 1.3 貴集團現金流動

下表為分別摘錄自二零一四年年報及 貴公司所提供 貴公司截至二零一五年三月三十一日止年度 貴公司管理賬目之 貴集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度綜合現金流量表之概要：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
經營業務(所用)			
所得現金淨額	52,691	(103,334)	(224,153)
投資活動(所用)			
所得現金淨額	(282,527)	(153,925)	(213,610)
融資活動所得			
現金淨額	177,900	12,156	686,772

#### 經營現金流

截至二零一三年三月三十一日止年度，貴集團經營業務所用現金淨額約為224,200,000港元。截至二零一三年三月三十一日止年度，除所得稅前溢利約為9,800,000港元。調整主要包括視為出售附屬公司之收益約為45,000,000港元。營運資金變動主要由於(i)由新海逸持有之發展中待售物業增加約121,700,000港元；及(ii)貿易及其他應收款項、按金及預付款項增加約60,200,000港元，主要存置於有關出售新海逸股份之經紀賬戶之款項約63,500,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團經營業務所用現金淨額約為103,300,000港元。截至二零一四年三月三十一日止年度，除所得稅前虧損約為42,200,000港元。調整主要包括出售附屬公司之收益約為34,600,000港元。營運資金變動主要由於(i)按公平值計入損益之金融資產增加約為74,500,000港元，該金融資產持作買賣用途；(ii)應收賬款、按金及預付款項下跌約26,600,000港元，因存置於經紀賬戶之款項於二零一三財政年度遭提取或於二零一四財政年度獲動用；及(iii)結欠一名董事款項減少約7,500,000港元之綜合影響。

截至二零一五年三月三十一日止年度，貴集團經營業務所得現金淨額約為52,700,000港元。截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅前虧損為約51,300,000港元。調整主要包括按公平值計入損益之金融資產增加約10,800,000港元及融資成本約10,200,000港元。截至二零一五年三月三十一日止年度，營運資金變動主要由於(i)按公平值計入損益之金融資產減少約88,600,000港元；及(ii)應收賬款、按金及預付款項減少約15,600,000港元。

#### 投資現金流

截至二零一三年三月三十一日止年度，貴集團投資活動所用現金淨額約為213,600,000港元，主要由於(i)出售投資物業之所得款項約為177,700,000港元；(ii)出售附屬公司部分權益(並無失去控制權)所得款項約76,600,000港元；(iii)視為出售附屬公司之現金流出淨額約為665,000,000港元；(iv)來自出售聯營公司之現金流入淨額約為217,500,000港元；(v)結欠新海逸款項減少約143,600,000港元；及(vi)向聯營公司墊款約為145,000,000港元之綜合影響。

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團投資活動所用現金淨額約為153,900,000港元，主要由於存置已抵押銀行存款約47,600,000港元及購入投資物業約為98,900,000港元。

截至二零一五年三月三十一日止年度，貴集團投資活動所用現金淨額約為282,500,000港元，主要由於截至二零一五年三月三十一日止年度內購入投資物業約為276,200,000元及存置已抵押銀行存款約9,500,000港元。

#### 融資現金流

截至二零一三年三月三十一日止年度，貴集團融資活動所得現金淨額約為686,800,000港元，主要由於(i)新海逸發行可轉換優先股之所得款項約596,400,000港元；(ii)因購股權獲行使而發行股份之所得款項約58,200,000港元；及(iii)新借貸增加約177,500,000港元，並部分由借貸之還款約155,000,000港元抵消。

## 獨立財務顧問函件

截至二零一四年三月三十一日止年度，貴集團融資活動所得現金淨額約為12,200,000港元，主要由於新增銀行及其他借貸約61,900,000港元及來自一名董事墊款約61,200,000港元，部分由債券之還款約105,600,000港元抵銷。

截至二零一五年三月三十一日止年度，貴集團融資活動所得現金淨額約為177,900,000港元，主要由於(i)新增銀行及其他借貸約242,100,000港元，因根據AHR收購單一家庭租賃及根據GMR在美國收購醫療設施而向銀行借貸以撥付資金；(ii)根據貴公司與一名獨立第三方所訂立日期為二零一四年五月六日之認購協議而配發及發行53,000,000股新股份導致發行股份約18,600,000港元；(iii)償還銀行及其他借貸約22,600,000港元；及(iv)償還一名董事款項約61,200,000港元之綜合影響。

經考慮(i)貴集團於二零一四及二零一五財政年度錄得虧損之整體財務表現；(ii)於二零一四至二零一五財政年度貴集團負債飆升約157,000,000港元，此主要由於根據AHR收購單一家庭租賃及根據GMR在美國收購醫療設施；及(iii)於對上三個財政年度概無宣派股息後，吾等認為，股份要約正標誌著股東可將其於貴公司投資變現之機會。

### 2) 貴集團之未來前景及展望

參考二零一五年業績公佈，貴集團各業務分部(即證券買賣及投資、AHR及GMR於美國之物業投資及管理、AHR及GMR以外之物業投資以及酒店業務)之收益分別佔貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度總收益之約10.5%、50.1%、28.0%及11.0%。

當中兩個業務分部(AHR及GMR於美國之物業投資及管理，以及AHR及GMR以外之物業投資)合共佔貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度總收益之約78.1%。貴集團兩個物業相關分部主要自位於香港、新加坡及美國之物業產生收益。

根據差餉及物業估價署刊發之二零一五年香港物業報告，於二零一四年，物業需求緊拙及市場利率極低，均為引致物業價格上升之因素。於二零一四年，住宅物業落成約15,720伙，較二零一三年增加約90.5%。然而，住宅物業承接由二零一三年約8,060伙增加約105.0%至二零一四年約16,520伙，導致二零一四年底空

置單位下跌約43,260伙，佔二零一四年底總供應量約3.8%。預測住宅物業落成將由二零一四年下跌約15.5%至二零一五年約13,290伙。因此，鑒於預期於二零一五年住宅物業落成會下跌且預期其後住房價格上升，貴集團可自香港物業投資中得益。

Urban Redevelopment Authority (「URA」) 為負責土地使用規劃及保育之新加坡政府機關，其負責計算可反映新加坡私人住宅市場整體價格趨勢之私人住宅物業價格指數。下表列示自二零一四年第一季度至二零一五年第一季度新加坡私人住宅物業之物業價格指數。

期間	所有住宅
二零一四年第一季度	-1.3%
二零一四年第二季度	-1.0%
二零一四年第三季度	-0.7%
二零一四年第四季度	-1.1%
二零一五年第一季度*	-1.1%

資料來源：URA

\* 估計

根據上表，自二零一四年第一季度起至二零一五年第一季度止期間，新加坡私人住宅物業物業價格指數之按季變動連續出現負增長。URA建議，新加坡房價下跌乃因擔心加息較預期為高及儘管新加坡正實施物業市場降溫措施，惟住房供應有限所致。因此，鑒於二零一四年第一季度至二零一五年第一季度期間新加坡私人住宅物業之價格呈現負增長趨勢，貴集團於新加坡之物業投資可能經歷負增長。

Financial Times Stock Exchange (「FTSE」，倫敦證券交易所集團(London Stock Exchange Group)之成員公司) 為全球指數及分析解決方案之供應商。FTSE計算廣泛資產組別(包括房地產投資信託)之指數。另一方面，美國房地產投資信託全國協會(National Association of Real Estate Investments Trusts (「NAREIT」)，為美國協會，代表房地產投資信託及於美國房地產及資本市場公開上市之房地產公司擁有權益者之全球會員)。FTSE NAREIT All REITs指數(「ALL REITS」)為FTSE所設置之市值比重指數，其包括所有於紐約證券交易所(「紐約證交所」)、美國證券交易所及National Association of Securities Dealer Automated Quotation(「納斯達克」)全國市場名錄(National Market List)上市之所有公開買賣房地產投資信託，以顯示

## 獨立財務顧問函件

美國房地產投資信託市場之整體趨勢。標準普爾500指數(「標普500」)乃美國大型市值股份之市值比重指數。下表列示ALL REITS於二零一五年三月三十一日之累計回報及標普500之累計回報作為於二零一五年三月三十一日美國整體股市之基準：

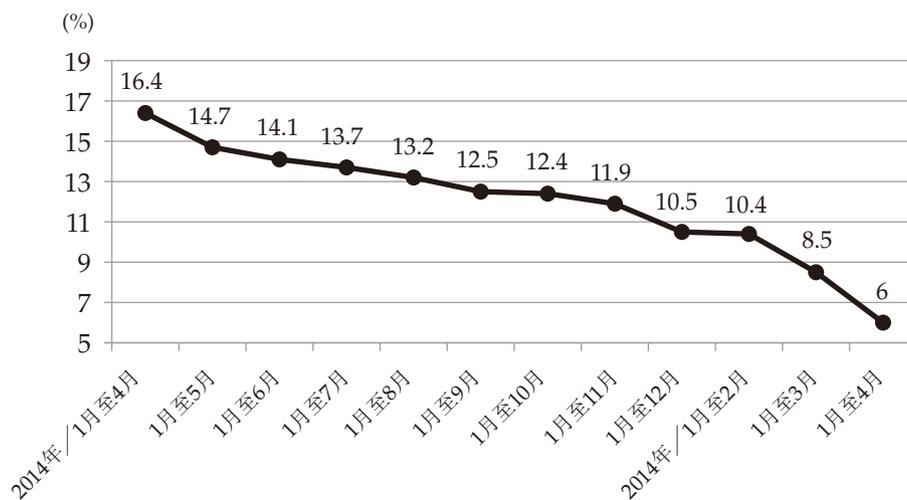
### 於二零一五年三月三十一日美國房地產市場回報

(%；累計)	1個月	年初至今	1年	3年	5年
ALL REITS	1.2	4.1	21.9	48.6	104.9
標普500	-1.6	1.0	12.7	56.6	96.5

資料來源： FTSE NAREIT All REITs 指數

根據上表所示日期，截至二零一五年三月三十一日止年度，ALL REITS錄得1年累計回報約21.9%，並遠較標普500高約9.2%。而ALL REITS之3年累計回報則較標普500低約8.0%，ALL REITS之1個月及3個月(於二零一五年三月三十一日之年初至今)短期累計回報顯示出較有關標普500為佳之回報。由於美國房地產投資信託通常獲得較標普500為佳之回報，因此，貴集團可自美國房地產投資信託之投資中獲益。

### 房地產開發投資之增長率



資料來源：中國國家統計局

此外，根據本綜合文件「同人融資函件」並經董事確認，要約人計劃分析擴充貴集團房地產業務至中國之可行性。自上圖所見，於二零一四年，投資中國房地產開發之每月累計增長率顯示出下跌趨勢，而全年則錄得約10.5%之增長。增長趨勢下跌延續至二零一五年，自二零一五年一月至二零一五年四月之增長約為6%。因此，倘若貴集團因房地產開發投資增長率於二零一五年顯示正面數據而將其房地產業務擴展至中國，則貴集團可自於中國之物業投資中獲益。

## 獨立財務顧問函件

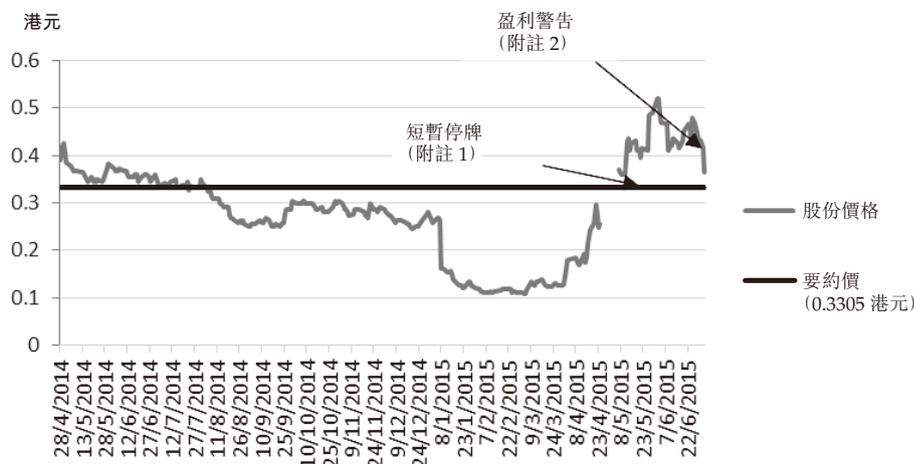
誠如前文所述，貴集團之證券買賣及投資業務分部佔貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度之總收益約10.5%。誠如董事所告知，貴集團主要投資於聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市之股份，而該等投資主要根據相應股票市場之市場狀況而作出。自二零一四年七月四日起至最後可行日期止一年期間，恒生指數已由23,546點上升至26,064點，升幅約10.7%。而海峽時報指數於同期由3,272點上升至3,342點，升幅約2.1%。因此，鑒於自二零一四年七月四日至最後可行日期止一年期間恒生指數呈上升趨勢，貴集團可自證券買賣及投資中得益。

根據：(i)鑒於預期於二零一五年住宅物業落成會下跌且預期其後住房價格上升，貴集團可自香港物業投資中得益；(ii)鑒於二零一四年第一季度至二零一五年第一季度期間新加坡私人住宅物業之價格呈現負增長趨勢，貴集團於新加坡之物業投資可能經歷負增長；(iii)由於美國房地產投資信託通常獲得較標普500為佳之回報，因此，貴集團可自美國房地產投資信託之投資中獲益；(iv)鑒於自二零一四年七月四日至最後可行日期止一年期間恒生指數呈上升趨勢，貴集團可自證券買賣及投資中得益；(v)由於房地產開發投資增長率於二零一五年顯示正面數據而將其房地產業務擴展至中國，則貴集團可自於中國之物業投資中獲益；及(vi)貴集團最近財務表現，吾等認為，即使部分上述市場前景樂觀，按AHR及GMR分部計，二零一五財政年度之美國物業投資及管理收益較二零一四財政年度錄得大幅增加，且證券買賣及投資之溢利較同期有所增加，但貴集團於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度整體仍錄得貴公司擁有人應佔虧損。尤其是，儘管AHR及GMR於美國之物業投資及管理在美國物業市場增長下於分部收益錄得顯著增加，由截至二零一四年三月三十一日止年度約1,400,000港元大幅增加至截至二零一五年三月三十一日止年度約30,400,000港元，該分部截至二零一五年三月三十一日止年度仍導致虧損約3,100,000港元。此外，倘不計及截至二零一四年三月三十一日止年度出售附屬公司之一次過收益約34,600,000港元，貴集團之虧損將進一步增加至約78,100,000港元。有見及上述各點，吾等關注到貴集團能否於未來改善其盈利能力。

3) 過往股價表現及成交量

3.1 過往股價表現

下表載列於二零一四年四月二十八日(即短暫停牌公佈(「短暫停牌公佈」)前十二個曆月之首個交易日)起至最後可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)股份於聯交所所報之每日收市價。



資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 就刊發聯合公佈於二零一五年四月二十七日短暫停牌
2. 貴公司於二零一五年六月九日刊發盈利警告公佈

於回顧期間，股份於聯交所所報之平均收市價為每股股份0.28港元。股份於聯交所所報最高及最低收市價分別為二零一五年六月一日錄得之每股股份0.52港元及於二零一五年三月四日錄得之每股股份0.109港元。

公佈前期間

收市價於二零一四年四月三十日之0.425港元下跌至二零一五年三月四日之0.109港元，其後於回顧期間至二零一五年三月三十一日在低位徘徊，介乎0.109港元至0.139港元。

於二零一五年三月四日至二零一五年三月三十一日止期間之平均收市價為0.13港元。於二零一五年二月二十七日，貴公司公佈其建

議公開發售。自此及直至二零一五年三月三十一日(即刊發有關控股股東潛在出售股份(「第一次潛在出售事項公佈」)之公佈前一個交易日)，收市價由0.112港元上升至0.13港元，吾等認為，此乃由於市場對潛在集資活動之反應所致。

二零一四年四月二十八日至二零一五年三月三十一日止期間(「公佈前期間」)之平均收市價為0.26港元。

#### 短暫停牌前期間

收市價於二零一五年三月三十一日之0.13港元顯著上升至二零一五年四月一日(即第一次潛在出售事項公佈日期)之0.16港元。

自此及直至二零一五年四月十日(即刊發就控股股東潛在出售股份而可能引致控股權變動之公佈(「第二次潛在出售事項公佈」)日期)，收市價於二零一五年四月八日進一步上升至0.185港元，於該期間上升約15.6%。

自二零一五年四月十日起至二零一五年四月二十四日止期間，收市價於二零一五年四月二十四日(即股份於聯交所短暫停牌以待刊發短暫停牌公佈前之最後交易日)上升至0.255港元。

於第一次潛在出售事項公佈及短暫停牌公佈期間(「短暫停牌前期間」)，收市價上升至約59.4%。

短暫停牌前期間之平均收市價為0.21港元。

#### 公佈後期間

自於二零一五年四月二十七日刊發聯合公佈起直至最後可行日期止期間(「公佈後期間」)，股份收市價進一步上升，而最高收市價為於二零一五年六月一日之0.52港元，而儘管 貴公司於二零一五年六月九日刊發盈利警告公佈，於最後可行日期仍維持高於股份要約價水平。

公佈後期間之平均收市價為0.44港元。

吾等相信，股份收市價之有關上升很可能是由於市場對刊發潛在出售事項公佈及短暫停牌公佈之反應，普遍公眾對刊發該等公佈反

## 獨立財務顧問函件

應正面，導致股價節節上升。由於股份要約將導致完成時之控股權變動，故就 貴集團前景之揣測或對現行股份價格水平提供支持。然而，股份收市價於回顧期間283個交易日中有177日按低於股份要約價之價格交易，而股份收市價於刊發聯合公佈後開始飆升，超過股份要約價，吾等認為，現有價格水平之持續性尚不明確。

考慮到(i)股份要約價較每股股份於回顧期間之平均收市價0.28港元有溢價約18.0%；(ii)股份要約價較每股股份於公佈前期間內之平均收市價0.26港元有溢價約27.1%；及(iii)股份要約價較每股股份於暫停交易期間之平均收市價0.21港元有溢價約57.4%；及(iv)股份要約價較每股股份於公告後期間之平均收市價0.44港元折讓約24.9%，吾等考慮到以上很可能歸因於市場反應及以 貴集團為前景之投機活動，故導致出現以上變動及現行股價水平不一定可維持。吾等認為股份要約價對獨立股東而言屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 3.2 交易流通性

下表載列為(i)每月交易日數目；(ii)股份之每月總成交量；(iii)根據月份／期間之每日平均成交量；(iv)月份／期間已發行股份之每日平均成交量百分比；及(v)於最後實際可行日期公眾人士持股數量之每月平均成交量之百分比。

二零一四年

	每月 交易日 數目	股份之每月 總成交量	月份／期間 已發行股份 之每日平均 成交量 <sup>(1)</sup>	於最後 可行日期 月份／期間 已發行股份 之每日平均 成交量 之概約 百分比 <sup>(2)</sup>	於最後 可行日期 月份／期間 公眾人士 持股數量 之每日平均 成交量 之概約 百分比 <sup>(3)</sup>
二零一四年					
四月(四月二十八日 至四月三十日)	3	24,482,700	8,160,900	0.20%	0.58%
五月	20	50,420,000	2,521,000	0.06%	0.18%
六月	20	44,049,150	2,202,458	0.05%	0.16%
七月	22	43,050,884	1,956,858	0.05%	0.14%
八月	20	76,708,577	3,835,429	0.10%	0.27%
九月	21	35,071,000	1,670,048	0.04%	0.12%
十月	21	71,125,028	3,386,906	0.08%	0.24%
十一月	20	55,849,262	2,792,463	0.07%	0.20%
十二月	20	85,964,200	4,298,210	0.11%	0.30%
二零一五年					
一月	21	648,006,000	30,890,762	0.77%	2.18%
二月	18	74,232,500	4,124,028	0.10%	0.29%
三月	22	211,046,045	9,593,002	0.24%	0.68%
四月(二零一五年 四月一日至 二十四日)	15	888,464,749	59,230,983	1.47%	4.18%
五月(二零一五年 五月六日至 二十九日)	16	3,324,514,410	207,782,151	5.17%	14.66%
六月	22	916,787,112	41,672,141	1.03%	2.94%
七月(二零一五年 七月二日直至 最後可行日期 (包括該日)止)	2	115,987,359	57,993,680	1.44%	4.09%

來源：聯交所網站

附註：

- (1) 平均每日成交量按月份／期間之總成交量除以於月份／期間之交易日) 計算。
- (2) 根據於最後可行日期4,031,419,969股已發行股份計算。
- (3) 根據於最後可行日期公眾股東持有1,417,152,027股股份計算。

吾等從上圖得知，於回顧期間，月份／期間之每日平均成交量介乎1,670,000股至207,780,000股，即於最後可行日期已發行股份總數量之0.04%至5.17%，及公眾人士於最後可行日期持股總數量之大約0.12%至14.66%。

於首個可能出售公告公佈前，每日平均成交量普遍薄弱。於該公告公佈前(二零一五年一月除外)，每日平均成交量少於10,000,000股及月份／期間公眾人士持股數量之每日平均成交量之概約百分比少於1%。

公佈首個可能出售公告後，股份成交量有顯著增加。於首個可能出售公告期內至四月之暫停交易公告，每日平均成交量為59,230,000股及其月份／期間已發行股份或公眾人士持股數量之每日平均成交量之概約百分比分為1.47%及4.18%。

於刊發聯合公佈後及截至最後可行日期，每日平均成交量進一步上升至108,900,000股股份，而每月／期間每日平均成交量佔已發行股份總數或公眾持有股份總數之概約百分比分別上升至2.70%及7.69%。

成交量上升符合自刊發首份出售公告以來之股價增幅。於四月及五月刊發首份出售公告後錄得較高成交量，吾等認為此乃主要由於市場對刊發聯合公佈之反應所致。由二零一五年六月一日起至最後可行日期，每日平均成交量較二零一五年五月大幅下跌。因此，吾等認為近期成交量上升之可持續性尚不明朗。

鑒於股份過往每日平均成交量單薄，股份之整體流通性能否得以維持以及股份之流通量是否足以令獨立股東可在公開市場上出售大量股份而不會對股價施加下行壓力尚不明確，因此，股份之市場成交價未必能反映獨

立股東於公開市場出售股份所能收取之所得款項。因此，吾等認為，倘股東有意變現其股份投資，則股份要約為其提供退市保證。

#### 4) 可資比較分析

誠如上文「貴集團之資料及過往財務表現」一節所討論，貴集團主要從事物業發展、物業投資及買賣、業務發展管理、酒店營運以及證券買賣及投資。各經營分部(即證券買賣及投資、AHR及GMR於美國之物業投資及管理、AHR及GMR以外之物業投資及買賣以及酒店營運)產生之收益佔貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度總收益分別約為10.5%、50.1%、28.0%及11.0%。因此，來自兩個物業投資分部之收益佔貴集團截至二零一五年三月三十一日止年度總收益約78.1%。

為評估股份發售價之公平性，吾等已採納市賬率(「市賬率」)分析，原因為物業投資公司的價值在於相關資產，而非銷售投資物業時大幅波動之溢利。在揀選貴公司之可資比較公司以進行可資比較分析時，吾等已考慮：(i)該兩個物業投資分部之收益相對貴集團總收益之比例於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度分別約38.4%、58.4%至78.1%，正顯示正呈現上升趨勢；(ii)來自投資物業及分類為持所出售投資物業之資產相對貴集團總資產之比例於截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度分別約53.3%、65.6%至80.8%，正顯示正呈現上升趨勢；及(iii)要約人擬維持貴集團物業相關業務之主要業務，故我們認為，採用物業投資公司為貴公司可資比較公司屬公平之舉。

此外，該兩個物業於截至二零一五年三月三十一日止三個財政年度投資分部之收益大於證券買賣及投資分部，而物業投資及買賣之分部溢利大於證券買賣及投資(截至二零一五年三月三十一日止年度除外)，吾等認為，貴集團於截至二零一五年三月三十一日止三個財政年度總收益及總分部溢利之變動，相對物業投資及買賣分部之收益及溢利變動較為敏感。因此，吾等並不認為證券買賣及投資分部可作為吾等揀選市場可資比較公司的基準。

吾等已識別下列22間於聯交所主板上市之公司(「可資比較公司」)，該等公司均(i)主要從事物業投資及買賣，並無房地產投資信託營運；(ii)於聯交所網站歸類入物業投資行業；及(iii)於最後交易日之市值介乎664,000,000港元至1,994,000,000港元不等，約為貴公司於最後交易日約1,329,000,000港元市值之0.5至1.5倍。吾等認為，股份收盤價於聯合公佈刊發後上揚，很可能歸因於控制權變動及現行價

## 獨立財務顧問函件

格水平不一定可維持而導致之市場反應及 貴集團為前景之投機活動。因此，目前之市值未必可反映 貴公司整體業務表現及價值。下列可資比較公司之名單為根據吾等依照上述標準對聯交所及彭博網站之詳細清單。吾等認為，上述甄選標準為識別所從事業務及規模均與 貴集團相若之可資比較公司之方法。

股份代號	公司名稱	於最後		於最後		於最後		於最後	
		交易日期之 之股價 (附註1) 港元	可行日期之 股價 (附註1) 港元	交易日期之 之市值 (附註1) 百萬港元	可行日期之 市值 (附註1) 百萬港元	交易日期之 之股東 應佔淨值 (附註1) 百萬港元	可行日期之 股東 應佔淨值 (附註1) 百萬港元	交易日期之 之市賬率 (附註2)	可行日期之 市賬率 (附註2)
0600	中國基建投資有限公司	0.163	0.169	696	722	912	912	0.76	0.79
0029	達力集團有限公司	3.44	3.30	755	724	1,933	1,933	0.39	0.37
0668	東原地產控股有限公司	0.60	0.69	764	879	795	795	0.96	1.11
0216	建業實業有限公司	1.47	1.85	811	1,020	3,733	4,936	0.22	0.21
0456	新城市建設發展集團有限公司	0.33	0.38	840	967	442	442	1.90	2.19
0278	華廈置業有限公司	6.95	7.15	841	865	1,151	1,115	0.73	0.78
0499	青島控股國際有限公司	2.15	2.17	1,073	1,083	242	256	4.43	4.23
0108	國銳地產有限公司	2.05	1.90	1,082	1,003	139	139	7.78	7.22
0736	中國置業投資控股有限公司	0.73	2.04	1,101	8,239	496*	482*	2.22	17.09
0089	大生地產發展有限公司	4.06	4.30	1,168	1,237	5,618	5,618	0.21	0.22
2183	利福地產發展有限公司	2.88	2.54	1,207	1,066	1,693	1,693	0.71	0.63
0613	渝港國際有限公司	0.134	0.112	1,247	1,042	2,640	2,640	0.47	0.39
0225	博富臨置業有限公司	12.50	13.24	1,377	1,459	4,247	4,355	0.32	0.34
0093	添利工業國際(集團)有限公司	0.71	0.72	1,390	1,410	1,262	1,113	1.10	1.27
0224	建生國際集團有限公司	1.28	1.53	1,477	1,766	4,277	4,827	0.35	0.37
0859	鎮科集團控股有限公司	1.70	1.54	1,616	1,475	2,113	2,619	0.76	0.56
0214	滙漢控股有限公司	2.02	1.87	1,639	1,517	9,663	9,823	0.17	0.15
0237	安全貨倉有限公司	12.16	15.38	1,642	2,076	3,182	3,587	0.52	0.58
0212	Nanyang Holdings Ltd.	46.75	48.90	1,648	1,724	3,676	3,676	0.45	0.47

## 獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	於最後		於最後		於最後		於最後	
		交易日期之	可行日期之	交易日期之	可行日期之	交易日期之	可行日期之	交易日期之	可行日期之
		之股價	之股價	之市值	之市值	應佔淨值	應佔淨值	之市賬率	之市賬率
		(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註2)	(附註2)
		港元	港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元		
0277	太興置業有限公司	5.50	5.50	1,693	1,693	3,614	3,752	0.47	0.38
0898	萬事昌國際控股有限公司	0.41	0.44	1,714	1,714	4,814	4,814	0.36	0.36
1036	萬科置業(海外)有限公司	7.12	8.24	1,849	2,140	1,552	1,552	1.19	1.38
							最高	7.78	17.09
							最低	0.17	0.15
							平均	1.20	1.87
	貴公司	0.3305		1,329	1,332	843	747	1.58	1.78
		(附註3)		(附註4)	(附註4)	(附註5)	(附註5)	(附註5)	(附註5)

\* 人民幣兌港元匯率為1/1.25

附註：

- (1) 可資比較公司於最後交易日及最後可行日期之股份收市價來自聯交所網站。可資比較公司之市值乃根據其分別於最後交易日及最後可行日期之股份收市價及已發行股份數目計算得出。可資比較公司之已發行股份數目及股東應佔綜合資產淨值乃摘錄自其分別於最後交易日及最後可行日期之最近期之年度／中期報告／公佈／月報表。
- (2) 可資比較公司之市賬率乃根據其分別於最後交易日及最後可行日期之市值及最近期公佈之股東應佔綜合資產淨值計算得出。
- (3) 股份要約價為0.3305港元。
- (4) 就釐定 貴公司分別於最後交易日及最後可行日期之理論市值而言，吾等已採用股份要約價以及 貴公司於最後交易日及最後可行日期之已發行股本分別為4,021,222,889股及4,031,419,969股股份。
- (5) 貴公司市賬率乃根據 貴公司依照股份要約價0.3305港元計算之隱含市值及分別於最後交易日及最後可行日期之最近期公佈 貴公司擁有人應佔資產淨值計算得出。

誠如上表所示，可資比較公司於最後交易日之市賬率介乎約0.17倍至約7.78倍，平均約1.20倍。可資比較公司於最後可行日期之市賬率介乎約0.15倍至約17.09倍，平均約1.87倍。 貴公司根據理論市值計算於最後交易日以股份要約價

## 獨立財務顧問函件

表示之市賬率約1.58倍，相比可資比較公司於最後交易日之平均市賬率約1.20倍為高。 貴公司根據理論市值計算於最後可行日期之市賬率約1.78倍，相比可資比較公司於最後可行日期之平均市賬率約1.87倍為低。

於可資比較公司中，青島控股國際有限公司(「青島控股」)因二零一四年九月發生控制權變動而須進行全面收購。吾等留意到，青島控股之股份收市價就(其中包括)全面收購刊發聯合公佈後暴漲。另外，於二零一三年十月二十九日，國銳地產有限公司(「國銳地產」)與獨立第三方訂立認購協議，以認購國銳地產新股份，其後國銳地產控股股東發生變動。吾等留意到，國銳地產之股份基礎於完成股份認購後取得大幅上升。因此，青島控股及國銳地產於最後交易日之市賬率較其他可資比較公司異常高，於最後交易日分別約為4.43倍及7.78倍。倘不計入青島控股及國銳地產之市賬率，則餘下20間可資比較公司於最後交易日之市賬率將介乎約0.17倍至約2.17倍，平均約為0.71倍。根據股份要約價得出之理論市值計算所得 貴公司於最後交易日之市賬率約為1.58倍，高於可資比較公司於最後交易日之平均市賬率。

此外，新城市建設發展集團有限公司(「新城市」)就(其中包括)於二零一五年六月三日之公開發售刊發公佈。新城市之股份收市價自此暴漲。因此，新城市於最後可行日期之市賬率較其他可資比較公司於最後可行日期之市賬率異常地高，約為2.19倍。另一方面，中國置業投資控股有限公司(「中國置業」)更換控股股東後，中國置業於二零一五年六月四日已就認購中國置業新股份訂立認購協議。中國置業股份收市價自該日起大幅上升。因此，中國置業於最後可行日期之市賬率相比其他可資比較公司於最後可行日期之超高市賬率約17.09倍。倘不計入青島控股、國銳地產、新城市及中國置業之市賬率，則餘下18間可資比較公司於最後可行日期之市賬率將介乎約0.15倍至約1.38倍，平均約為0.58倍。根據股份要約價得出之理論市值計算所得 貴公司於最後可行日期之市賬率約為1.78倍，高於可資比較公司於最後可行日期之平均市賬率。

經考慮根據股份要約價代表之理論市值計算得出 貴公司於最後交易日之市賬率約1.58倍，高於可資比較公司(不包括數據異常者)於最後交易日之平均市

## 獨立財務顧問函件

賬率約0.71倍，以及根據股份要約價代表之理倫市值計算得出。貴公司於最後可行日期之市賬率約1.78倍，高於可資比較公司(不包括數據異常者)於最後可行日期之平均市賬率約0.58倍後，吾等認為股份要約價就獨立股東而言屬公平合理。

### 有關要約人之資料

要約人為於二零一一年四月十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。要約人最終由Huang Yanping女士全資擁有。Huang女士，53歲，為要約人唯一股東及唯一董事。Huang女士於中國物業發展及投資行業擁有逾15年經驗。Huang女士一直在中國河南省、山東省及海南省參與不少於36項物業開發項目之發展工作，其總樓面面積不少於14,000,000平方米。彼為一家房地產公司之其中一名創辦人，該公司目前是中國房地產開發百強企業之一。

Huang女士持有河南農業大學工業及經濟管理副學士學位。

### 要約人對 貴集團之意向

要約人擬繼續經營 貴集團之主要業務物業相關業務，並將物色適合投資、擴充以及融資及集資機會，務求為所有股東帶來回報。尤其是，要約人擬分析於中國擴展集團業務之可行性。視乎日後業務發展計劃及市況而定，要約人擬提供人力、技術、財務及其他資源以支持集團現有或新發展計劃。

於綜合文件日期，要約人尚未就上述投資或集資方案制定任何具體計劃或時間表。

要約人向董事會提名一名新董事，於不早於本綜合文件日期或收購守則允許之日期生效。當陳氏家族成員遵照上市規則及 貴公司之組織章程細則辭任 貴公司董事時，要約人擬向董事會提名額外三名新董事。要約人亦擬向 貴公司、其附屬公司及聯營公司提名新管理層成員。董事會之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行，並將於適當時候另行刊發公佈。

## 獨立財務顧問函件

賣方及擔保人已承諾促使各陳氏家族成員辭任 貴公司董事以及 貴公司各附屬公司及聯營公司之所有董事及秘書。賣方及擔保人亦已承諾促使各陳氏家族成員辭任 貴公司、其附屬公司及聯營公司所有執行及／或管理職位，惟擔保人須留任三間集團公司(即Inter-American Group Holdings Inc.、AHR及GMR)之高級管理層成員則除外，而各項有關辭任須自 貴公司有關董事根據上市規則、收購守則及任何其他適用法例可能辭任之最早日期起生效。概無就修改或修訂擔保人之現有僱傭條款(包括其作為上述三間集團公司(即Inter-American Group Holdings Inc.、AHR及GMR)之僱員所得薪酬)訂立協議或安排，亦無商討此事。

自股份要約完成生效起，根據上文有關擔保人之安排，各陳氏家族成員須放棄自集團公司所得之所有酬金或利益，不論其身份為董事或僱員。為免生疑問，上述承諾概不會註銷任何陳氏家族成員於完成日期或之前可獲得尚未兌現之應計酬金或利益之權利。

### 推薦意見

經考慮上文討論之主要因素及理由，尤其是：

- i) 「貴集團之資料及過往表現」一節所述，(i) 貴集團於二零一四及二零一五財政年度錄得虧損之整體財務表現；(ii) 貴集團於二零一五財政年度之負債較二零一四財政年度飆升約157,000,000港元，主要由於AHR收購單一家庭租賃及GMR在美國收購醫療設施所致；及(iii)概無於最近三個財政年度宣派股息，股份要約正標誌著股東可將於 貴公司投資變現之機會；
- ii) 「貴集團之未來前景及展望」一節所述， 貴集團(i)可能受惠於香港及美國之現時物業相關業務；(ii)可能受惠於日後在中國之潛在物業投資；及(iii)可能受惠於香港證券買賣及投資，而即使上述市場前景明朗， 貴集團於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度整體仍錄得 貴公司擁有人應佔虧損。有見及上述各點，吾等關注到 貴集團能否於未來改善其盈利能力；

- iii) 「過往股價表現及成交量」一節所述，於回顧期間之283個交易日當中股份收市價有177日按低於股份要約價交易，而股份過往每日平均成交量於同期亦較為淡靜；
- iv) 「可資比較分析」一節所述，根據股份要約價代表之理論市值計算得出 貴公司於最後交易日之市賬率約1.58倍，高於可資比較公司(不包括數據異常者)於最後交易日之平均市賬率約0.71倍，以及根據股份要約價代表之理論市值計算得出 貴公司於最後可行日期之市賬率約1.78倍，高於可資比較公司(不包括數據異常者)於最後可行日期之平均市賬率約0.58倍；及
- (v) 要約人唯一股東兼唯一董事Huang女士於中國物業投資業務擁有逾15年經驗。然而，要約人於綜合文件日期尚未就 貴集團制定任何具體業務計劃，故 貴公司能否取得成功乃未知之素，因其須取決於Huang女士及其管理團隊會否制定出一套可捕捉中國物業投資業務潛在商機及改善 貴集團未來盈利能力的業務計劃，

吾等認為股份要約條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納股份要約。然而，倘於公開市場銷售有關股份之所得款項淨額將超出根據股份要約應收之淨金額，則有意將其全部或部分股份變現之獨立股東務須小心及密切監察股份於股份要約期間之市價，並考慮於股份要約期間於公開市場出售其股份，而非接納股份要約。

此外，擬於公開市場將其於 貴公司投資變現之獨立股東亦務須考慮及監察股份於股份要約期間之成交量，原因為經考慮如上文「過往股價表現及成交量」一節所討論股份於聯交所成交量之歷史低位，彼等於公開市場出售股份(或因行使購股權而發行新股份)時可能會遇上困難，而並無對股份價格造成下調壓力。

## 獨立財務顧問函件

由於各獨立股東之投資目標及／或情況將有所不同，吾等建議獨立股東如需要有關本綜合文件任何方面或應採取行動之建議，務須徵詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問之意見。此外，彼等務須仔細閱讀本綜合文件、其附錄及隨附之接納表格所載接納股份要約之程序。

此致

恒輝企業控股有限公司之  
獨立董事委員會 台照

代表

建泉環球金融服務有限公司  
董事總經理 董事總經理  
林安泰 吳世良

謹啟

二零一五年七月六日

林安泰先生為建泉環球金融服務有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾14年經驗

吳世良先生為建泉環球金融服務有限公司(已向證監會登記並根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之持牌人士及主管高級職員，並於機構融資行業擁有逾15年經驗

## 1. 接納股份要約的一般程序

為接納股份要約，閣下應根據隨附的接納及轉讓表格印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成股份要約條款其中一部分。

- (a) 如閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下須就股份要約將已填妥的接納及轉讓表格連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)以郵遞或專人送交方式送達過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，信封面須註明「恒輝企業控股要約」並無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。
- (b) 如閣下欲就閣下的股份接納股份要約，但閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)乃以代名人公司或閣下以外的名義登記，則閣下須：
  - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並附有指示授權其代表閣下接納股份要約，及要求就股份要約填妥的接納及轉讓表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)，一併送交過戶登記處；或
  - (ii) 由公司透過過戶登記處安排以閣下名義登記的股份，並就股份要約填妥的接納及轉讓表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)，一併送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之最後限期(一般為過戶登記處接獲閣下接納股份要約最後日期之前一個營業日)或之前接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定之最後期限，閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行處理閣下指示所需之時間，並在閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求時提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已寄存於中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之最後限期(一般為過戶登記處接獲閣下接納股份要約最後日期之前一個營業日)或之前經「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出授權指示。
- (c) 倘閣下欲就閣下之股份接納股份要約，惟暫時未能提供及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何可信納彌償保證)，則須就股份要約填妥接納及轉讓表格並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何可信納彌償保證)之函件，一併送交過戶登記處。如閣下尋獲或可提供該(等)文件，則應隨後儘快將相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何可信納彌償保證)送交過戶登記處。如閣下遺失股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，按所指示填妥後交回過戶登記處。
- (d) 如閣下欲就閣下之股份接納股份要約，惟已將閣下任何股份之過戶文件以閣下之名義送往登記，而尚未收到閣下之股票，則應填妥股份要約之接納及轉讓表格，連同已由閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地授權同人融資及／或要約人或彼等各自之代理代表閣下在有關股票發行時向過戶登記處代

為領取，並將股票送交過戶登記處並在股份要約條款及條件規限下授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如股票已連同股份要約之接納及轉讓表格一併送交過戶登記處。

- (e) 如過戶登記處於截止日期下午四時正或經執行人員同意後要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期前接獲已填妥之股份要約接納及轉讓表格，及過戶登記處已記錄接納及本段所規定之相關文件已獲妥為接收，並在下列情況下，則股份要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何可信納彌償保證)，及如該等股票並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之有關其他文件；或
  - (ii) 由登記股東或其個人代表作出(惟最多僅為登記之持股量及僅以接納涉及本(e)段另一分段並無計及之股份為限)；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘登記股東以外之人士簽立股份要約之接納及轉讓表格，則須出具適當且獲過戶登記處信納之授權憑證文件。
- (g) 在香港，相關獨立股東將按(i)要約股份市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約而應付之代價(以較高者為準)之0.1%比率支付因接納股份要約而支付之賣方從價印花稅，而該款項將從要約人應向接納股份要約之有關獨立股東支付之現金款項中扣除，倘計算所得印花稅涉及少於1港元之款項，則印花稅上調至最接近1港元。要約人將代表接納股份要約之有關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例支付與接納股份要約及轉讓要約股份有關之買方從價印花稅。
- (h) 概不就任何股份要約之接納及轉讓表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何可信納彌償保證)發出收據。

## 2. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非股份要約先前已在執行人員同意下經修訂或延期，否則須按照相關接納及轉讓表格上印列之指示於截止日期下午四時正前接獲接納及轉讓表格，而股份要約將於截止日期結束。
- (b) 要約人及公司將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈公佈，說明股份要約是否已延期、經修訂或已截止接納。
- (c) 倘要約人決定將股份要約延期，將須於接納股份要約之最後時間及日期前至少14日以公佈方式向未接納股份要約之有關獨立股東發出通知。
- (d) 倘要約人修訂股份要約之條款，經修訂條款將適用於所有獨立股東(不論彼等是否已接納股份要約)。經修訂之股份要約須於經修訂股份要約文件寄發日期後至少14日可供接納。
- (e) 如股份要約之截止日期獲延期，本綜合文件及相關接納及轉讓表格中有關截止日期之任何提述須(除非文義另有所指)被視為所延期之股份要約截止日期。

## 3. 公佈

- (a) 要約人須於截止日期下午六時正(或執行人員在特殊情況下所允許之較後時間及/或日期)前通知執行人員及聯交所就其有關股份要約作出修訂、延期或屆滿之決定。要約人須於截止日期下午七時正前於聯交所網站發出公佈，以說明股份要約是否已延期、修訂或已截止接納。

有關公佈須列明下列各項：

- (i) 已接獲股份要約之接納所涉及之股份總數及股份權利；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示之股份總數及股份權利；
- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期收購或同意收購之股份總數及股份權利；

- (iv) 要約人或其任何一致行動人士已借入或借出(任何已轉借或出售之借入證券除外)公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情;及
  - (v) 有關數目所佔公司相關類別股本之百分比及公司投票權之百分比。
- (b) 計算接納之股份總數時,僅整全及符合規定並遵守收購守則規則30.2註釋1,且不遲於截止日期下午四時正(即接納股份要約之最後時間及日期)由過戶登記處接獲之有效接納,方會計算在內。

#### 4. 撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所列情況外,獨立股東一旦提交接納股份要約,將不可撤回,亦不可撤銷。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄上文第3段「公佈」一段所載規定,執行人員可根據收購守則規則19.2要求按執行人員可接受之條款向已接納股份要約之獨立股東授出撤回權利,直至符合收購守則規則19之規定為止。

於此情況下,倘獨立股東撤銷其股份要約接納,則要約人應儘快且無論如何於撤回接納當日起計10日內以普通郵遞方式向有關獨立股東交回與相關接納及轉讓表格一併遞交之股票及/或過戶收據及/或其他股份之所有權文件(及/或就此所需之任何一項或多項可信納彌償保證)。

#### 5. 股份要約之交收

待隨附之接納及轉讓表格連同股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件或股份(及/或任何就此所需之任何可信納彌償保證)均為有效、完整及狀況良好,並於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及/或日期前由過戶登記處收訖,則有關根據股份要約交回之股份應付各接納股份要約之獨立股東之款項(減彼等應付之賣方從價印花稅,視情況而定)之支票,將遵守收購守則規則30.2註釋1,於過戶登記處收到促使相關接納完整及有效之所有相關文件日期後7個營業日內以普通郵遞方式寄交接納股份要約之獨立股東,郵誤風險概由彼等自行承擔。

獨立股東根據股份要約應付任何接納股份要約之代價，將根據本綜合文件（包括本附錄）以及隨附之接納及轉讓表格所載之股份要約條款（有關支付賣方從價印花稅之條款除外），由要約人全數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該接納獨立股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

不足一仙之款額將不予支付，而應付予接納股份要約之獨立股東之代價金額將湊整至最接近仙位。

## 6. 海外股東

要約人擬向全體股東提出股份要約，當中包括海外股東。然而，股份要約涉及於香港註冊成立公司之證券，且受限於可能有別於其他司法權區之香港程序及披露規定。登記地址於香港境外之海外股東如欲參與股份要約，則須受彼等各自司法權區有關參與股份要約法律及法規之規限，並可能受到有關限制。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納股份要約之海外股東須負責自行確定就接納股份要約而全面遵守相關司法權區之法律及法規（包括就該等司法權區取得任何須獲取之政府或其他同意，或辦理其他必要手續及支付任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

## 7. 稅務影響

獨立股東如對彼等接納股份要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身專業顧問。鄭重聲明，要約人、公司及彼等最終實益擁有人及與彼等一致行動人士、同人融資、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自董事或參與股份要約之任何人士概不就任何人士或多名人士因接納股份要約而引致之稅務影響或責任承擔責任。

## 8. 一般事項

- (a) 所有由獨立股東送交或已發出或已向彼等發出之通訊、通告、接納及轉讓表格、股票、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證或任何其他性質之文件，將會由彼等（或彼等指定之代理）送交或向彼等（或彼等指定之代理）發出或由彼等（或彼等指定之代理）發出，郵誤風險概由彼等

自行承擔，而要約人、公司、彼等之最終實益擁有人及與彼等任何一致行動之人士、同人融資、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自任何董事或參與股份要約之任何人士概不會承擔任何郵遞損失之責任或由此引起之任何其他責任。

- (b) 任何人士接納股份要約將被視作構成該(等)人士向要約人保證，根據股份要約收購該(等)人士出售之股份，概不會附帶任何留置權、抵押、索償、衡平權、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利之限制，以及連同其附帶之一切權利，包括有權收取公司於寄發本綜合文件時所宣派、作出或派付之股息(如有)。
- (c) 任何代名人接納股份要約將被視為向要約人保證，相關接納及轉讓表格所示股份數目為該代名人為接納股份要約之實益擁有人持有之股份(視情況而定)總數。
- (d) 隨附接納及轉讓表格所載規定構成股份要約條款之一部分。
- (e) 意外漏派本綜合文件及/或隨附的接納及轉讓表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈股份要約之人士，將不會導致股份要約在任何方面失效。
- (f) 股份要約及所有接納將受香港法律規限，並按其詮釋。
- (g) 遵守收購守則規則30.2註釋1，正式簽立接納及轉讓表格，將構成授權要約人或其代理代表接納股份要約的人士填妥及簽署任何文件及採取任何其他必須或適當的行動，以使其歸要約人或其所指示的有關其他人士所有。
- (h) 股份要約乃根據收購守則提出。
- (i) 在作出決定時，獨立股東必須依靠自己審視集團及股份要約條款(包括優點及所涉及的風險)。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或建議)連同接納及轉讓表格不得理解為要約人、公司、同人融資、獨立財務顧問或彼等各自專業顧問之任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢彼等本身專業顧問以獲取專業意見。

## 1. 集團之財務資料概要

以下載列集團截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年之財務資料概要，乃摘錄自公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之年報所載集團經審核及綜合財務報表以及公司截至二零一五年三月三十一日止年度之中期報告所載集團經審核全年業績公佈，已於二零一五年六月二十六日刊發。

集團截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之綜合財務報表由中磊(香港)會計師事務所有限公司審核，而集團截至二零一五年三月三十一日止年度之綜合財務報表由香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行審核，各方均無保留意見。就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年而言，公司並無宣派或派付股息且並無因股息支付任何款項。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年三月三十一日止三個年度各年，集團概無因規模、性質或事件而產生之特殊項目。

## 綜合損益及其他全面收益賬

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	60,661	32,483	56,634
銷售成本	<u>(15,343)</u>	<u>(13,532)</u>	<u>(5,957)</u>
毛利	45,318	18,951	50,677
其他收入	2,631	1,655	4,658
按公平值計入損益之金融資產			
公平值增加(減少)	10,764	(7,225)	10,727
投資物業公平值增加	6,996	4,590	37,393
收購附屬公司產生之虧損	–	(4,410)	–
出售投資物業之虧損	–	–	(4,325)
就商譽確認之減值虧損	–	(10,544)	–
就可供出售金融資產確認之減值虧損	(616)	–	–
就其他應收款項確認之減值虧損	(1,721)	–	–
出售附屬公司之收益	–	34,630	–
視為出售附屬公司之收益	–	–	44,962
出售一間附屬公司之收益	–	–	27,670
就貿易及其他應收款項撇銷壞賬	(851)	(1,509)	–
出售物業、廠房及設備之虧損	(10)	(30)	–
匯兌虧損淨額	(2,674)	(3,945)	(154)
行政開支	(99,417)	(69,513)	(139,254)
金融成本	(10,248)	(4,651)	(22,576)
分佔一間聯營公司業績	(1,288)	(222)	(154)
分佔一間合營企業虧損	<u>(209)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
除所得稅前(虧損)溢利	(51,325)	(42,223)	9,778
所得稅(開支)抵免	<u>(4,005)</u>	<u>113</u>	<u>20,226</u>
年內(虧損)溢利	<u>(55,330)</u>	<u>(42,110)</u>	<u>30,004</u>

	截至三月三十一日止年度		
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可能於其後重新分類至損益之 其他全面開支項目：			
換算海外業務之匯兌差異	(46,340)	(15,963)	(4,408)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	-	(31,461)	-
視為出售附屬公司時解除匯兌儲備	-	-	(8,630)
年內其他全面開支	<u>(46,340)</u>	<u>(47,424)</u>	<u>(13,038)</u>
年內全面開支(收入)總額	<u>(101,670)</u>	<u>(89,534)</u>	<u>16,966</u>
以下人士應佔年內(虧損)溢利：			
公司擁有人	(54,920)	(43,503)	33,375
非控股權益	<u>(410)</u>	<u>1,393</u>	<u>(3,371)</u>
年內(虧損)溢利	<u>(55,330)</u>	<u>(42,110)</u>	<u>30,004</u>
每股(虧損)盈利		(重列)	(重列)
基本	<u>(1.42)港仙</u>	<u>(1.14)港仙</u>	<u>0.93港仙</u>
攤薄	<u>(1.42)港仙</u>	<u>(1.14)港仙</u>	<u>0.91港仙</u>

## 2. 經審核綜合財務報表

以下為集團截至二零一四年三月三十一日止年度經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報。

## 綜合損益賬

截至二零一四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—所得款項總額	6	<u>205,762</u>	<u>105,130</u>
收益	7	35,592	56,634
銷售成本		<u>(1,745)</u>	<u>(5,957)</u>
毛利		33,847	50,677
其他營運收入	6	1,655	4,658
按公平值計入損益之金融資產之 公平值(虧損)收益		(10,334)	10,727
重估投資物業之公平值收益淨額	19	4,590	37,393
出售投資物業之虧損		—	(4,325)
就商譽確認之減值虧損	23	(14,954)	—
行政開支		(86,784)	(139,254)
出售附屬公司之收益	47	34,630	—
視為出售附屬公司之收益	46	—	44,962
出售一間聯營公司之收益	21	—	27,670
經營(虧損)溢利		(37,350)	32,508
融資成本	8	(4,651)	(22,576)
分佔一間聯營公司業績		(222)	(154)
除所得稅前(虧損)溢利		(42,223)	9,778
所得稅抵免	9	113	20,226
年度(虧損)溢利	10	<u>(42,110)</u>	<u>30,004</u>
應佔年度(虧損)溢利：			
公司擁有人	11	(43,503)	33,375
非控股權益		1,393	(3,371)
		<u>(42,110)</u>	<u>30,004</u>
每股(虧損)盈利	12		
基本		(1.21 港仙)	0.99 港仙
攤薄		不適用	0.96 港仙

## 綜合損益及其他全面收益賬

截至二零一四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
年度(虧損)溢利		<u>(42,110)</u>	<u>30,004</u>
<b>其他全面開支</b>			
於隨後可能重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務而產生之匯兌差額		(15,963)	(4,408)
出售附屬公司時解除匯兌儲備	47	(31,461)	-
視為出售附屬公司時解除匯兌儲備	46	-	(8,630)
年度其他全面開支		<u>(47,424)</u>	<u>(13,038)</u>
年度全面(開支)收入總額		<u><u>(89,534)</u></u>	<u><u>16,966</u></u>
<b>應佔全面(開支)收入總額：</b>			
公司擁有人		(89,168)	22,172
非控股權益		<u>(366)</u>	<u>(5,206)</u>
		<u><u>(89,534)</u></u>	<u><u>16,966</u></u>

## 財務狀況報表

於二零一四年三月三十一日

	附註	集團		公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	17	14,903	14,786	610	756
預付租賃款項	18	20,999	21,476	-	-
投資物業	19	711,914	626,413	2,400	1,800
於附屬公司之權益	20	-	-	8,907	4,647
於一間聯營公司之權益	21	3,120	2,873	-	-
可供出售金融資產	22	3,334	2,089	-	-
商譽	23	-	10,544	-	-
已抵押銀行存款	25	4,738	6,714	-	-
		<u>759,008</u>	<u>684,895</u>	<u>11,917</u>	<u>7,203</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	26	215	181	-	-
發展中待售物業	27	-	-	-	-
貿易及其他應收款項、 按金及預付款項	29	49,425	77,496	10,055	1,121
應收貸款	24	612	612	-	-
按公平值計入損益之金融 資產	30	126,350	59,055	72,445	18,307
附屬公司欠款	20	-	-	630,762	621,401
已抵押銀行存款	25	49,535	-	47,680	-
銀行結餘及現金	25	102,732	353,385	45,612	191,471
		<u>328,869</u>	<u>490,729</u>	<u>806,554</u>	<u>832,300</u>
持作出售資產	28	6,450	-	-	-
		<u>335,319</u>	<u>490,729</u>	<u>806,554</u>	<u>832,300</u>

	附註	集團		公司	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款項 以及應計費用	31	8,887	8,906	1,862	3,253
銀行透支	25	-	342	-	182
借貸—即期部分	32	101,716	89,528	47,680	-
融資租約承擔—即期部分	33	103	-	-	-
應繳稅項		481	1,961	-	-
結欠附屬公司款項	20	-	-	387,633	398,631
結欠一名董事款項	34	61,165	7,520	61,165	7,520
非可換股債券	36	-	105,633	-	105,633
		<u>172,352</u>	<u>213,890</u>	<u>498,340</u>	<u>515,219</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>162,967</u>	<u>276,839</u>	<u>308,214</u>	<u>317,081</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>921,975</u>	<u>961,734</u>	<u>320,131</u>	<u>324,284</u>
<b>非流動負債</b>					
借貸—非即期部分	32	99,590	61,986	-	-
融資租約承擔—非即期部分	33	345	-	-	-
遞延稅項	37	270	-	-	-
		<u>100,205</u>	<u>61,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>資產淨值</b>		<u>821,770</u>	<u>899,748</u>	<u>320,131</u>	<u>324,284</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本	39	970,951	35,281	970,951	35,281
儲備	41	(144,153)	869,115	(650,820)	289,003
公司擁有人應佔權益		826,798	904,396	320,131	324,284
非控股權益		(5,028)	(4,648)	-	-
<b>權益總額</b>		<u>821,770</u>	<u>899,748</u>	<u>320,131</u>	<u>324,284</u>

## 綜合權益變動表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	股本 千港元	股份溢價 千港元	公司擁有人應佔權益						可換股 債券儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股 權益	
			可換股 優先股 千港元	資產 重估儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	股份 補償儲備 千港元	權益總額 千港元				權益總額 千港元	
於二零一二年 四月一日	30,970	853,225	-	11,062	(3,874)	91,042	18,797	190	(181,372)	820,040	105,308	925,348	
年度溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	33,375	33,375	(3,371)	30,004	
因換算海外業務而 產生之匯兌差額 視作出售附屬公司時 匯兌儲備解除 (附註46)	-	-	-	-	-	(2,573)	-	-	-	(2,573)	(1,835)	(4,408)	
年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(8,630)	-	-	-	(8,630)	-	(8,630)	
年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(11,203)	-	-	-	(11,203)	(1,835)	(13,038)	
年度全面(開支) 收入總額	-	-	-	-	-	(11,203)	-	-	33,375	22,172	(5,206)	16,966	
於註銷購股權時轉撥 儲備(附註40)	-	-	-	-	-	-	(621)	-	621	-	-	-	
於行使購股權時發行 股份(附註40)	4,311	70,507	-	-	-	-	(16,584)	-	-	58,234	-	58,234	
於出售投資物業時 解除	-	-	-	(11,062)	-	-	-	-	11,062	-	-	-	
已確認股份補償開支 不喪失控制權情況下 出售附屬公司 (附註50a)	-	-	-	-	-	-	266	-	-	266	-	266	
集團及非控股權益兌 換新海逸集團 有限公司(「新海逸」) 可換股債券 (附註50b)	-	-	-	-	25,263	-	-	-	-	25,263	51,297	76,560	
新海逸配售股份 (附註50c)	-	-	-	-	2,529	-	-	-	-	2,529	28,680	31,209	
新海逸發行可換股優 先股(附註46)	-	-	596,419	-	-	-	-	-	-	596,419	-	596,419	
非控股權益及集團兌 換可換股優先股(附 註46)	-	-	(596,419)	-	-	-	-	-	-	(596,419)	596,419	-	
視作出售附屬公司 (附註46)	-	-	-	-	(39,411)	-	-	(119)	-	(39,530)	(765,852)	(805,382)	
二零一三年 三月三十一日	35,281	923,732	-	-	-	79,839	1,858	-	(136,314)	904,396	(4,648)	899,748	

	公司擁有人應佔權益											
	股本	股份溢價	可換股 優先股	資產 重估儲備	其他儲備	匯兌儲備	股份 補償儲備	可換股 債券儲備	累計虧損	總計	非控股 權益	權益總額
	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	千港元	千港元
二零一三年												
四月一日	35,281	923,732	-	-	-	79,839	1,858	-	(136,314)	904,396	(4,648)	899,748
年度(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,503)	(43,503)	1,393	(42,110)
因換算海外業務而 產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(14,204)	-	-	-	(14,204)	(1,759)	(15,963)
出售附屬公司時 匯兌儲備解除 (附註47)	-	-	-	-	-	(31,461)	-	-	-	(31,461)	-	(31,461)
年度其他全面開支	-	-	-	-	-	(45,665)	-	-	-	(45,665)	(1,759)	(47,424)
年度全面開支總額	-	-	-	-	-	(45,665)	-	-	(43,503)	(89,168)	(366)	(89,534)
於購股權屆滿時轉撥 儲備(附註40)	-	-	-	-	-	-	(1,490)	-	1,490	-	-	-
於行使購股權時發行 股份(附註40)	746	11,192	-	-	-	-	(368)	-	-	11,570	-	11,570
收購附屬公司 (附註48)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
出售附屬公司 (附註47)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
根據於二零一四年 三月三日生效之 新香港公司條例 廢除面值時轉讓	934,924	(934,924)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二零一四年												
三月三十一日	970,951	-	-	-	-	34,174	-	-	(178,327)	826,798	(5,028)	821,770

## 綜合現金流量表

截至二零一四年三月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>經營業務</b>		
除所得稅前(虧損)溢利	(42,223)	9,778
經下列各項調整：		
重估投資物業之公平值收益淨額	(4,590)	(37,393)
按公平值計入損益之金融資產之 公平值虧損(收益)	10,334	(10,727)
物業、廠房及設備折舊	1,261	2,686
利息收入	(393)	(784)
利息支出	4,651	22,576
分佔一間聯營公司業績	222	154
預付租賃款項攤銷	477	477
撇銷物業、廠房及設備	30	1,986
出售物業、廠房及設備之虧損	-	5,446
出售投資物業之虧損	-	4,325
出售按公平值計入損益之金融資產之收益	(3,109)	(6,524)
就下列各項確認之減值虧損(撥回)：		
－應收貸款	(1)	5
－貿易應收款項	-	33
－其他應收款項	-	557
就以下各項撇銷之壞賬：		
－貿易應收款項	25	-
－其他應收款項	1,484	-
股份補償開支	-	266
就商譽確認之減值虧損	14,954	-
出售附屬公司之收益	(34,630)	-
視作出售附屬公司之收益	-	(44,962)
出售一間聯營公司之收益	-	(27,670)
營運資金變動前之經營現金流量	(51,508)	(79,771)
按公平值計入損益之金融資產增加	(74,520)	(25,360)
存貨(增加)減少	(34)	283
發展中待售物業增加	-	(121,666)
應收貸款減少	1	-
貿易及其他應收款項、按金及 預付款項減少(增加)	26,562	(60,248)
貿易及其他應付款項以及應計費用增加	4,782	94,497
結欠一名董事款項增加(減少)	53,645	(20,774)
結欠非控股權益之款項減少	-	(10,348)
經營業務所用現金	(41,072)	(223,387)
已繳稅項	(1,097)	(766)
經營業務所用現金淨額	(42,169)	(224,153)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>投資活動</b>		
可供出售金融資產增加	(1,293)	(626)
已抵押銀行存款增加	(47,559)	(3,598)
購入物業、廠房及設備	(1,768)	(29,390)
購入投資物業	(98,934)	(14,293)
出售投資物業所得款項	-	177,703
於不喪失控制權情況下出售附屬公司 部分權益之所得款項	-	76,560
已收利息	393	784
購入一間聯營公司額外權益	(632)	(1,895)
來自出售物業、廠房及設備之所得款項	-	30,436
來自視作出售附屬公司之現金流出淨額	-	(665,007)
來自出售聯營公司之現金流入淨額	-	217,535
來自收購附屬公司之現金流出淨額	(4,132)	-
結欠新海逸款項減少	-	143,621
向聯營公司作出之墊款	-	(144,962)
結欠聯營公司款項減少	-	(478)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(153,925)</b>	<b>(213,610)</b>
<b>融資活動</b>		
償還借貸	(10,166)	(154,975)
新造借貸	61,864	177,488
新海逸配售股份之所得款項	-	31,209
新海逸發行可換股優先股之所得款項	-	596,419
開始融資租賃承擔	-	1,705
償還融資租賃承擔	(69)	(736)
因行使購股權而發行股份之所得款項	11,570	58,234
已付利息	(6,575)	(22,572)
償還非可換股債券	(105,633)	-
<b>融資活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(49,009)</b>	<b>686,772</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)增加淨額</b>	<b>(245,103)</b>	<b>249,009</b>
於年初之現金及現金等值項目	353,043	115,818
<b>外匯匯率變動影響淨額</b>	<b>(5,208)</b>	<b>(11,784)</b>
<b>於年終之現金及現金等值項目</b>	<b>102,732</b>	<b>353,043</b>
<b>於年終之現金及現金等值項目指</b>		
銀行結餘及現金	102,732	353,385
銀行透支	-	(342)
	<b>102,732</b>	<b>353,043</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一四年三月三十一日止年度

### 1. 一般資料

恒輝企業控股有限公司(「公司」)為在香港註冊成立並以香港為註冊地之上市公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。公司之註冊辦事處地址及主要營業地點已於年度報告「公司資料」一節中披露。

根據公司於股東特別大會所通過日期為二零一三年九月六日之特別決議案，公司名稱已由「特速集團有限公司」改為「恒輝企業控股有限公司」，自二零一三年十月七日起生效。

公司及其附屬公司(以下統稱為「集團」)之主要業務為投資控股、物業投資及買賣、酒店業務、證券買賣及投資、財資投資、物業發展及融資業務。

綜合財務報表以公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列。

截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合財務報表已於二零一四年六月二十七日經董事會批准刊發。

### 2. 首次採用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

截至二零一三年三月三十一日之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。根據公司日期為二零一四年四月十四日之公佈，由於公司董事會建議將公司股份於倫敦證券交易所(「倫敦證券交易所」)另類投資市場作第二上市，以(i)為公司籌集額外資本，以發展其房地產投資信託(「房地產投資信託」)組合；及(ii)加強財務狀況作未來拓展以及提升其於美國之投資者地位，可帶來高於平均之回報率，故公司董事(「董事」)決定同時採納香港財務報告準則及國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則編製其於二零一三年四月一日開始之會計年度之綜合財務報表。綜合財務報表乃根據國際財務報告準則/香港財務報告準則編製，自本申報期間起生效，而截至二零一三年三月三十一日止年度之比較綜合財務報表已根據國際財務報告準則/香港財務報告準則進行轉換。

董事相信國際公認會計準則將使股東、資本市場及全球其他用戶更易了解綜合財務報表。董事已考慮並總結截至二零一三年三月三十一日止年度及於採納國際財務報告準則日期，概無任何調整根據香港財務報告準則申報之金額之規定。

集團已採用由國際會計準則理事會頒佈與集團營運相關且自二零一三年四月一日開始之會計年度開始生效之所有新訂及經修訂國際財務報告準則。國際財務報告準則包括國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)以及國際會計準則及詮釋。

### 3. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則／香港財務報告準則

集團已於本年度首次應用下列由國際會計準則理事會／香港會計師公會及國際會計準則理事會／香港會計師公會之國際財務報告詮釋委員會（「國際財務報告詮釋委員會」）／香港財務報告詮釋委員會（「香港財務報告詮釋委員會」）頒佈之新訂及經修訂國際會計準則（「國際會計準則」）／香港會計準則（「香港會計準則」）、國際財務報告準則／香港財務報告準則及修訂本（以下統稱為「新訂及經修訂國際財務報告準則／香港財務報告準則」）。

國際財務報告準則／香港財務報告準則修訂本	二零零九年至二零一一年週期國際財務報告準則／香港財務報告準則之年度改進
國際財務報告準則／香港財務報告準則第1號修訂本	政府貸款
國際財務報告準則／香港財務報告準則第7號修訂本	披露－抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號、國際財務報告準則／香港財務報告準則第11號及國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號修訂本	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益之披露：過渡指引
國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
國際財務報告準則／香港財務報告準則第11號	共同安排
國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號	公平值計量
國際會計準則／香港會計準則第1號修訂本	呈報其他全面收益賬之項目
國際會計準則／香港會計準則第19號	僱員福利
（於二零一一年經修訂）	
國際會計準則／香港會計準則第27號	獨立財務報表
（於二零一一年經修訂）	
國際會計準則／香港會計準則第28號	於聯營公司及合營企業之投資
（於二零一一年經修訂）	
國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋（「詮釋」）第20號	露天礦場生產階段的剝除成本

除下文所述外，於本年度應用國際財務報告準則／香港財務報告準則修訂本對集團本年度及過往年度之財務表現及財務狀況及／或此等綜合財務報表中所載披露事項並無重大影響。

#### 國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號公平值計量

集團於本年度首次應用國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號。國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及作出有關公平值計量披露之單一指引來源。國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：除屬國際財務報告準則／香港財務報告準則第2號以股份為基準之付款之範圍之以股份為基準之付款交易、屬國際會計準則／香港會計準則第17號租賃之範圍之租賃交易及與公平值擁有若干相似點但並非公平值之計量（例如計量存貨價值的可變現淨值或衡量減值虧損目的所採用的在用價值）外，國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他國際財務報告準則／香港財務報告準則要求或准許進行公平值計量及作出有關公平值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號將資產公平值界定為在現時市場狀況下於計量日期在主要（或最有利）市場按有秩序交易出售資產時將收取的價格（或於釐定負債公平值時支付以轉移負債之價格）。根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號，不論該價格是否直接可觀察或採用另一項估值方法作出估計，公平值為平倉價。此外，國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號載有廣泛之披露要求。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號要求採用未來適用法。除額外披露以外，應用國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號並未對於綜合財務報表中確認之金額產生任何重大影響。公平值披露資料載於綜合財務報表附註51。

**國際會計準則／香港會計準則第1號其他全面收入項目呈列之修訂本**

集團已應用國際會計準則／香港會計準則第1號其他全面收入項目呈列。經採納國際會計準則／香港會計準則第1號修訂本後，集團「全面收益賬」更名為「損益及其他全面收益賬」，而「收益賬」則更名為「損益賬」。國際會計準則／香港會計準則第1號修訂本保留可以單一報表或以兩個分開但連續的報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，國際會計準則／香港會計準則第1號修訂本要求在其他全面收益一節內作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)日後不會重新分類至損益之項目；及(b)日後可能會於符合特定條件時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，惟有關修訂不會影響呈列其他全面收益項目（無論為除稅前項目或除稅後項目）之選擇。該等修訂已追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列方式已作出修改，以反映有關變動。除上述呈列變動外，應用國際會計準則／香港會計準則第1號修訂本並未對損益、其他全面收益及全面收入總額產生任何影響。

**有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則**

於本年度，集團首次應用有關綜合、共同安排、聯營公司及披露之五項準則組合，包括國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號*綜合財務報表*、國際財務報告準則／香港財務報告準則第11號*共同安排*、國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號*於其他實體權益之披露*、國際會計準則／香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）*獨立財務報表*及國際會計準則／香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）*於聯營公司及合營企業之投資*，連同有關過渡指引之國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號、國際財務報告準則／香港財務報告準則第11號及國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號。由於國際會計準則／香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）僅涉及獨立財務報表，故並不適用於集團。

**應用國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號之影響**

香港財務報告準則第12號為新增披露準則，適用於在附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或未經整合結構實體中擁有權益之實體。總體而言，應用國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號導致須於綜合財務報表作出更廣泛披露（詳情請參閱附註20及21）。

## 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則／香港財務報告準則

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國際財務報告準則／香港財務報告準則及國際會計準則／香港會計準則：

國際財務報告準則／香港財務報告準則修訂本	國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>2</sup>
國際財務報告準則／香港財務報告準則修訂本	國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>2</sup>
國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則／香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 <sup>4</sup>
國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號及國際財務報告準則／香港財務報告準則第7號修訂本	國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號、國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號及國際會計準則／香港會計準則第27號修訂本	投資實體 <sup>1</sup>
國際會計準則／香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>2</sup>
國際會計準則／香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
國際會計準則／香港會計準則第36號修訂本	非金融資產之可收回金額披露 <sup>1</sup>
國際會計準則／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 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會／香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

- 1 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前應用。
- 2 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前應用。
- 3 可予應用－強制生效日期將於國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號餘下部分落實後予以釐定。
- 4 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，可予提前應用。

**國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進**

國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進包括對各項國際財務報告準則／香港財務報告準則之多項修訂，有關概述載於下文。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第2號修訂本(i)改變「歸屬條件」及「市場條件」之定義；及(ii)加入先前載於「歸屬條件」定義項下之「履行條件」及「清償條件」之定義。國際財務報告準則／香港財務報告準則第2號修訂本就授出日期為二零一四年七月一日或之後之以股份為基礎之付款交易生效。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號修訂本釐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，不論或然代價是否屬於國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號或國際會計準則／香港會計準則第39號範圍之金融工具或非金融資產或負債。公平值變動(計量期間調整除外)應於損益確認。國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號修訂本就收購日期為二零一四年七月一日或之後之業務合併生效。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第8號修訂本(i)規定實體就經營分部應用綜合準則時披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況及於釐定經營分部是否具有「類似經濟特色」所評估之經濟指標；及(ii)釐清可報告分部資產總額與實體資產之對賬僅應於分部資產為定期提供予首席營運決策者之情況下予提供。

該等修訂對國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號結論之基礎釐清頒佈國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號及對國際會計準則／香港會計準則第39號及國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號之隨後修訂並無除去按其發票金額計量無指定利率且無貼現(如貼現影響不大)之短期應收款項及應付款項之能力。

國際會計準則／香港會計準則第16號及國際會計準則／香港會計準則第38號修訂本除去當物業、廠房及設備或無形資產進行重估時涉及累計折舊／攤銷會計處理被認為之前後矛盾。經修訂準則釐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／攤銷指賬面總值與經考慮累計減值虧損後賬面值之間之差額。

國際會計準則／香港會計準則第24號修訂本釐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，報告實體應將就提供主要管理人員服務已付或應付管理實體之服務費用披露為關連方交易。然而，並無規定須披露有關薪酬組成部分。

董事預期，應用國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進所載之修訂將不會對集團之綜合財務報表有任何重大影響。

#### **國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進**

國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對各項國際財務報告準則／香港財務報告準則之多項修訂，有關概述載於下文。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號修訂本釐清準則並不適用於共同安排本身之財務報表中就設立所有類別共同安排之會計處理。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號修訂本釐清，投資組合之範圍(除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債之公平值外)包括屬於國際會計準則／香港會計準則第39號或國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號之範圍並據此入賬之所有合約，即使該等合約未符合國際會計準則／香港會計準則第32號項下金融資產或金融負債之定義。

國際會計準則／香港會計準則第40號修訂本釐清，國際會計準則／香港會計準則第40號與國際財務報告準則／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) 物業是否符合國際會計準則／香港會計準則第40號項下投資物業之定義；及
- (b) 交易是否符合國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號項下業務合併之定義。

董事預期，應用國際財務報告準則／香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進所載修訂將不會對集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

#### **國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號金融工具**

於二零零九年頒佈之國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號引入金融資產之分類及計量新規定。國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號其後於二零一零年修訂，以載入金融負債之分類及計量及終止確認之規定，並於二零一三年進一步修訂，以載入對沖會計法之新規定。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號之主要規定詳述如下：

- 一 於國際會計準則／香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量，特別是就以業務模式持有以收取合約現金流量為目的之債務投資，及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，則一般於後續會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於後續會計期間末按公平值計量。此外，根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回之選擇，以於其他全面收益呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，惟股息收入一般於損益確認。
- 一 就按公平值計入損益之金融負債之計量而言，國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號規定除非於其他全面收益中呈報該負債之信貸風險改變之影響會於損益中產生或擴大會計錯配，否則因負債之信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債之信貸風險變動引致之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則／香港會計準則第39號，分類為按公平值計入損益之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中呈列。

新訂一般對沖會計規定保留三種對沖會計處理類別。然而，新規定為合資格作對沖會計處理之各類交易提供更大靈活性，特別是增加合資格作為對沖工具之工具類別以及合資格作對沖會計處理之非金融項目風險成分類別。此外，成效測試經仔細檢討並以「經濟關係」原則取代，對沖成效亦毋須進行追溯評核。新規定同時引入增加披露有關實體風險管理活動之規定。

董事預期，往後採納國際財務報告準則／香港財務報告準則第9號可能會對集團及公司之金融資產及金融負債所報告之金額造成重大影響。鑒於集團及公司之金融資產及金融負債，在完成詳細檢討前，未能實際可行地提供這方面影響之合理估計。

**國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號、國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號及國際會計準則／香港會計準則第27號修訂本投資實體**

國際財務報告準則／香港財務報告準則第10號修訂本界定投資實體之涵義，規定符合投資實體定義之申報實體不得將其附屬公司綜合入賬，並須按公平值計量其附屬公司，於其財務報表計入損益。

為符合投資實體資格，申報實體必須：

- 自一名或多名投資者取得資金，以為其提供專業投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨純粹為將資金用作投資以獲取資本增值、投資收入或兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

國際財務報告準則／香港財務報告準則第12號及國際會計準則／香港會計準則第27號已作出相應修訂，以就投資實體載入新披露規定。

董事預期，投資實體修訂不會對集團綜合財務報表造成任何影響，原因是公司並非投資實體。

**國際會計準則／香港會計準則第32號修訂本抵銷金融資產及金融負債**

國際會計準則／香港會計準則第32號釐清有關抵銷金融資產及金融負債規定之現有應用問題。尤其是，修訂本釐清了「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。

董事預期，應用國際會計準則／香港會計準則第32號該等修訂不會對集團綜合財務報表造成重大影響，原因為集團並無任何可予抵銷之金融資產及金融負債。

**國際會計準則／香港會計準則第36號修訂本非金融資產之可收回金額披露**

國際會計準則／香港會計準則第36號修訂本在相關現金產生單位（「現金產生單位」）並無減值或減值撥回的情況下，取消具有商譽或無固定可使用年期無形資產之現金產生單位可收回款項披露之規定。此外，有關修訂規定，當資產或現金產生單位之可收回金額按其公平值減出售成本釐定時，須對有關公平值層級、主要假設及估值技術作額外披露。

董事預期，應用國際會計準則／香港會計準則第36號該等修訂不會對集團綜合財務報表造成重大影響。

**4. 主要會計政策**

於本財政年度及比較期間，根據新香港公司條例（第622章）附表11第76至87條所載就第9部「帳目及審計」作出之過渡性安排及保留安排，綜合財務報表已按照國際財務報告準則／香港財務報告準則及前香港公司條例（第32章）編製。

根據新香港公司條例（第622章）第358條，第9部「帳目及審計」之規定自公司於二零一四年三月三日後開始（即二零一四年四月一日）之首個財政年度起生效。董事現正評估第9部「帳目及審計」項下變動對於初始應用期間綜合財務報表之影響。

迄今為止，結論為有關影響大多輕微，主要僅會影響綜合財務報表之呈報方式及當中所披露之資料。

此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則所規定須予披露之適用資料。

綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具於各報告期間結算日按公平值計量除外，詳見下文之會計政策。歷史成本一般按以交換貨品及服務之代價之公平值計量。

公平值是指在市場參與者於計量日期按有秩序交易出售資產時將收取之價格或轉讓負債時將支付之價格，不論該價格是否直接可觀察或採用另一項估值方法作出估計。於估計資產或負債之公平值時，集團計及市場參與者於計量日期就該資產或負債進行定價時將會考慮之有關資產或負債特徵。於該等綜合財務報表中用作計量及／或披露用途之公平值均按此基準釐定，惟國際財務報告準則／香港財務報告準則第2號範疇內之以股份為基礎之付款交易、國際會計準則／香港會計準則第17號範疇內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量（例如，國際會計準則／香港會計準則第2號中之可變現淨值或國際會計準則／香港會計準則第36號中之使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量之輸入數據之可觀察程度及該等輸入數據整體對公平值計量之重要性劃分為第一、二或三級，詳情如下所述：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為可直接或間接觀察之資產或負債輸入數據(計入第一級之報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債之不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

#### 4.1 綜合基準

綜合財務報表包括公司以及公司及其附屬公司控制之實體之財務報表。公司在下列情況下取得控制權：

- 有權控制被投資公司；
- 自參與被投資公司營運所得浮動回報之承擔或權利；及
- 能夠運用其權力以影響其回報金額。

倘事實及情況顯示上文所列控制權之三項元素之一項或多項有變，則集團重新評估其是否控制被投資公司。

附屬公司於集團取得該附屬公司之控制權時開始綜合入賬，並於集團喪失對該附屬公司之控制權時終止綜合入賬。具體而言，自集團取得控制權當日起直至集團不再控制附屬公司當日止，於年內收購或出售之附屬公司收支均計入綜合損益賬。

損益及其他全面收入各項目歸屬於公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表於必要時會作出調整，以使其會計政策與集團之會計政策一致。

所有集團內公司間之資產與負債、權益、收入、開支及與集團成員公司間交易相關之現金流量會於綜合賬目時悉數對銷。

#### 4.2 集團於現有附屬公司擁有權之變動

並無導致集團對附屬公司失去控制權之集團於現有附屬公司擁有權權益變動會作為權益交易入賬。集團權益及非控股權益之賬面值已作調整，以反映其於附屬公司之有關權益變動。非控股權益之經調整金額與已付或已收代價之公平值間之任何差額直接於權益中確認並歸屬於公司擁有人。

當集團喪失對附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益中確認，並以(i)已收代價公平值及任何保留權益公平值之總額；與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益之原有賬面值之間之差額計算。過往於其他全面收入確認與該附屬公司有關之所有金額，採用猶如集團已直接出售該附屬公司相關資產或負債之方法入賬，即重新分類至損益或按適用國際財務報告準則／香港財務報告準則所指定／所准許者轉撥至另一類別權益。於喪失控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公平值根據國際會計準則／香港會計準則第39號於其後會計處理中被視作初步確認之公平值，或(如適用)初步確認時於聯營公司或合營企業之投資成本。

#### 4.3 業務合併

收購業務以收購法列賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，即根據集團所轉讓資產、集團向被收購方前擁有人產生之負債及集團就交換被收購方控制權所發行之股本權益之收購日期公平值總額計算。有關收購成本通常於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債按其公平值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據國際會計準則／香港會計準則第12號所得稅及國際會計準則／香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 有關被收購方以股份為基礎之付款安排或就代替被收購方以股份為基礎之付款安排所訂立集團以股份為基礎之付款安排之負債或股本工具乃於收購日期根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第2號以股份為基礎付款計量(見下文會計政策)；及
- 根據國際財務報告準則／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經營業務分類為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計量。

商譽乃以所轉讓之代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益公平值(如有)之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值計量。倘經過重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額以及收購方以往持有之被收購方權益公平值(如有)之總和，則超出部分即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可初步按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準乃按個別交易而選擇。其他類別之非控股權益乃按其公平值或其他國際財務報告準則／香港財務報告準則所指定之基準(如適用)計量。

倘集團在業務合併中轉讓之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價按其於收購日期之公平值計量，並列為業務合併中轉讓之部分代價。符合計量期間調整條件之或然代價公平值變動會追溯調整，並相應調整商譽。計量期間調整是指在「計量期間」（從收購日期起計不可超過一年）所獲取有關收購日期存在之事實及情況之額外信息而引致之調整。

倘或然代價公平值之其後變動不符合計量期間調整之條件，則有關其後會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益之或然代價於往後報告日期不獲重新計量，而有關其後結算於權益列賬。分類為資產或負債之或然代價於往後報告日期根據國際會計準則／香港會計準則第39號，或國際會計準則／香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產（如適用）重新計量，相關收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，集團過往於被收購方持有之股本權益重新計量至收購日期（即集團獲得控制權當日）之公平值，而所產生之收益或虧損（如有）則於損益確認。過往於收購日期前於其他全面收入確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益（倘有關處理方法適用於所出售之權益）。

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期間結算日尚未完成，則集團報告尚未完成會計處理之項目臨時金額。該等臨時金額會於計量期間（請參閱上文）予以調整，及確認額外資產或負債，以反映所獲得有關於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認金額之事實與情況之新資訊。

#### 4.4 商譽

因收購業務產生之商譽按於收購業務日期確立之成本（見下文會計政策）減累計減值虧損（如有）列賬。

就減值測試而言，集團向預期將自合併產生之協同效益中受惠之各個現金產生單位或多組現金產生單位分配商譽。

集團會每年或於現金產生單位出現任何減值跡象時更頻密地就獲分配商譽之單位進行減值測試。就於報告期間收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該報告期間結算日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於其賬面值，則集團首先會分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面值，再根據該單位各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益確認。確認為商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售有關現金產生單位時，會在釐定出售損益金額時計入商譽應佔金額。

下文載述集團收購一間聯營公司所產生商譽之政策。

#### 4.5 於附屬公司之投資

附屬公司為公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(如集團獲賦予現有或以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘公司直接或間接擁有低於大多數的投資對象投票或類似權利，則集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限計入公司之損益表。並無根據香港財務報準則第5號待售非流動資產及終止經營業務分類為持有作出售之公司對附屬公司之投資，乃按成本減任何減值虧損入賬。

#### 4.6 於聯營公司之投資

聯營公司為集團對其具有重大影響力之實體。重大影響為有權參與被投資公司之財務及營運決策，惟並非控制或共同控制該等決策。

聯營公司之業績及資產與負債採用權益會計法計入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資按成本於綜合財務狀況報表初步確認，其後就確認集團分佔該聯營公司損益及其他全面收入作出調整。倘集團分佔一間聯營公司虧損超出其於該聯營公司之權益(包括實際組成集團於該聯營公司投資淨值其中部分之任何長期權益)，則集團停止確認其分佔之進一步虧損。僅於集團產生法定或推定責任或代表該聯營公司付款時，方始確認額外虧損。

於聯營公司之投資自被投資公司成為聯營公司當日起採用權益法入賬。在收購於聯營公司之投資時，任何投資成本超出集團分佔被投資公司之可識別資產及負債之公平淨值之部分會確認為商譽，計入投資賬面值。任何集團分佔可識別資產及負債之公平淨值超出投資成本之部分，經評估後即時在投資獲收購期間於損益中確認。

國際會計準則／香港會計準則第39號規定適用於釐定有否必要確認集團於一間聯營公司之投資之任何減值虧損，如有必要，則將投資之全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據國際會計準則／香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值一部分。倘其後投資可收回金額增加，則將根據國際會計準則／香港會計準則第36號確認減值虧損撥回。

集團自投資不再為聯營公司當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘集團保留於前聯營公司之權益且該保留權益為金融資產,則集團會於該日按公平值計量保留權益,而該公平值被視為其根據國際會計準則/香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益公平值及出售聯營公司部分權益之任何所得款項間之差額,會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外,集團會將先前已於其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬,基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此,倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損,會於出售相關資產或負債時重新分類至損益,則集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

於集團削減其於聯營公司之擁有權權益而集團繼續採用權益法時,若先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關之收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益,則集團會將有關收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與聯營公司進行交易(例如出售或注入資產),僅在聯營公司權益與集團無關之情況下,與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損,方會於集團綜合財務報表中確認。

#### 4.7 持作出售非流動資產

非流動資產將於其大部分賬面值可透過銷售交易而非持續使用予以收回時分類為持作出售。僅於資產在其現況可供即時出售(僅須遵守銷售有關資產之一般慣常條款)且很大可能出售時方會視為符合此條件。管理層須確保完成有關銷售,而有關銷售理應可自分類之日起計一年內符合資格確認為已完成銷售。

被分類為持作出售之非流動資產乃按先前賬面值與公平值減出售成本之較低者計量。

#### 4.8 外幣

編製個別集團實體之財務報表時,以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行之交易按交易當日之現行匯率確認。於報告期間結算日,以外幣列值之貨幣項目以當日現行匯率重新換算。以外幣計值且按公平值列賬之非貨幣項目,以釐定公平值當日之現行匯率重新換算。以外幣過往成本計量之非貨幣項目不予重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於產生期間在損益確認,惟以下各項除外:

- 有關日後生產使用之在建資產之外幣借貸匯兌差額,該等匯兌差額於被視為外幣借貸利息成本之調整時計入該等資產之成本;
- 為了對沖若干外幣風險而訂立之交易匯兌差額(見下文會計政策);  
及

- 應收或應付海外業務而結算並無計劃亦不可能發生(因此構成海外業務投資淨額之一部分)之貨幣項目之匯兌差額,該等匯兌差額初步於其他全面收入內確認,並於償還貨幣項目時自權益重新分類至損益。

就呈列綜合財務報表而言,集團海外業務之資產及負債均按各報告期間結算日之現行匯率換算為集團呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目按期內平均匯率換算,除非期內匯率出現重大波動,於此情況下,則會採用交易當日之匯率。所產生匯兌差額(如有)於其他全面收入確認,並於匯兌儲備項下之權益累計(歸屬於非控股權益(倘適用))。

於出售海外業務(即出售集團於海外業務之全部權益,或出售涉及失去對一間附屬公司(包括海外業務)之控制權,或出售部分共同安排或聯營公司(包括海外業務)之權益(當中之保留權益變為金融資產))時,公司擁有人應佔於權益累計之該業務所有匯兌差額重新分類至損益。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生之所收購可識別資產商譽及公平值調整視作該海外業務之資產及負債處理,並按於各報告期間結算日之匯率重新換算。所產生之匯兌差額於其他全面收入確認。

#### 4.9 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量,並扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

- (a) 銷售貨品之收益於貨品送抵且物權轉移時確認,即於達成所有下列條件時確認:
- 集團已將貨品擁有權之重大風險及回報轉嫁予買方;
  - 集團並無保留一般與擁有權有關之持續管理權或已售貨品實際控制權;
  - 收益金額能夠可靠地計量;
  - 與交易相關之經濟利益將有可能流入集團;及
  - 已產生或將產生之交易成本能夠可靠地計量。
- (b) 應收信用卡利息收入按累計基準於綜合損益賬確認,惟倘債項變成呆賬,則暫停確認利息收入,直至可按現金基準變現為止。

- (c) 投資股息收入於收取付款之股東權利確立時確認，前提為經濟利益可能流入集團且收入金額能夠可靠地計量。
- (d) 酒店業務收入於提供服務時確認。
- (e) 酒店住宿銷售於發出酒店單據時確認。
- (f) 在經濟利益可能流入集團及收入金額能夠可靠地計量之情況下，金融資產之利息收入會獲確認。利息收入乃參照未償還本金按適用之實際利率及時間基準計算(適用之實際利率即準確貼現金融資產預計年期內估計未來現金收入至資產於初始確認時之賬面淨值之利率)。
- (g) 就證券交易已變現之公平值收益或虧損乃按交易日確認，而未變現之公平值收益或虧損則按於報告期間結算日之公平值變動確認。

集團確認經營租賃收益之會計政策於下文租賃會計政策中論述。

#### 4.10 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間方能達致擬定用途或銷售之合資格資產直接有關之借貸成本，均加入該等資產成本，直至該等資產可大致上作擬定用途或銷售為止。

將特定借貸用以支付合資格資產前就該等借貸所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本均於其產生期間於損益確認。

#### 4.11 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品或服務或行政用途之租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於財務狀況報表列賬。

折舊按資產估計可使用年期以直線法撇銷資產之成本減其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期間結算日檢討，任何估計變動之影響按預先計提基準入賬。

根據融資租賃持有之資產按自置資產之相同基準以其預計可使用年期折舊。然而，倘無法合理確定將於租期屆滿時獲得所有權，則資產可按租期及其可使用年期之較短者折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生之任何收益或虧損乃按該資產之出售所得款項與賬面值間之差額釐定，並於損益確認。

#### 4.12 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值之物業。投資物業包括持作尚未確定日後用途之土地，其被視為就資本增值用途而持有。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用或預期出售投資物業不會帶來未來經濟利益時取消確認。取消確認物業產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值間之差額計算)於該物業被取消確認之期間計入損益。

#### 4.13 有形資產減值

於報告期間結算日，集團審閱其有形資產之賬面值，以釐定該等資產是否出現任何減值虧損跡象。倘存在任何有關跡象，則將估計資產之可收回金額，以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，則集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理且一致之分配基準，則公司資產亦獲分配至個別現金產生單位，或分配至可識別合理且一致分配基準之最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該資產特有之風險(未來現金流量之估計並無就此作調整)之稅前貼現率，貼現至其現值。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值將增至其經修訂估計可收回金額，但因此增加之賬面值不會超逾資產(或現金產生單位)於過往年度倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值。已撥回之減值虧損即時於損益確認。

#### 4.14 租賃

當租賃條款將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租賃則分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

##### **集團作為出租人**

根據融資租賃應收承租人之款項會按集團於租賃之淨投資金額確認為應收款項。融資租賃收入分配至會計期間，以反映集團於有關租賃之未償還淨投資之定期回報率。

經營租賃之租金收入乃於有關租期內以直線法於損益確認。因商議及安排經營租賃所產生之初步直接成本則計入已出租資產之賬面值，並於租期內以直線法確認。

##### **集團作為承租人**

按融資租賃持有之資產根據租賃開始時之公平值或最低租賃付款現值之較低者確認為集團資產。出租人之相應負債作為融資租賃承擔計入財務狀況報表。

租賃付款按比例於財務開支及租賃承擔減少之間作出分配，以令負債餘額達至固定利率。財務開支即時於損益確認，除非其直接歸屬於合資格資產，於該情況下，財務開支則根據集團借貸成本之一般政策(見下文會計政策)撥充資本。或然租金於其產生期間確認為開支。

經營租賃付款按租期以直線法確認為開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用時產生經濟利益之時間模式則除外。經營租賃所產生之或然租金於其產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，除非另有系統基準更能代表租賃資產使用時產生經濟利益之時間模式則除外。

##### **租賃土地及樓宇**

倘租賃包括土地及樓宇部分，則集團會根據評估各部分之所有權之絕大部分風險及回報是否已轉讓予集團而將各部分分別分類為融資租賃或經營租賃，除非清楚確定該兩部分為經營租賃則除外，於此情況下，整項租賃分類為經營租賃。尤其是，最低租賃付款(包括任何一次性預付款項)在租賃開始時，會按租賃之土地及樓宇部分之租賃權益相對公平值之比例，於該兩部分之間作出分配。

倘租賃付款能夠可靠地作出分配，則列作經營租賃之租賃土地權益會於財務狀況報表呈列為「預付租賃款項」，並於租期以直線法攤銷，而根據公平值模式分類為投資物業並以此列賬者除外。倘租賃付款不能於土地及樓宇部分之間可靠地作出分配，則整項租賃一般分類為融資租賃，並列作物業、廠房及設備。

#### 4.15 金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本隨即於損益確認。

##### 金融資產

集團之金融資產分為以下指定類別：按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產、可供出售金融資產以及貸款及應收款項。分類取決於該等金融資產之性質及用途並於初步確認時釐定。所有定期購買或銷售金融資產按交易日基準確認及取消確認。定期購買或銷售指須於市場規例或慣例設定之時限內交付資產之金融資產購買或銷售。

##### 實際利息法

實際利息法為計算債務工具之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率於初步確認時按債務工具之預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。

債務工具之利息收入按實際利率基準確認，惟分類為按公平值計入損益之該等金融資產除外，其利息收入計入其他經營收入。

##### 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產持作買賣或其被指定為按公平值計入損益，則金融資產分類為按公平值計入損益。

金融資產於下列情況下獲分類為持作買賣：

- 購入之主要目的為於不久將來出售；或
- 其為集團共同管理已識別金融工具組合之一部分，並有短期獲利之最近實際模式；或
- 其為並非指定且不能有效作為對沖工具之衍生工具。

持作買賣金融資產以外之金融資產於下列情況下或會於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定剔除或大幅削減可能出現不一致之計量或確認；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產和金融負債組合之一部分，及該金融資產根據集團制定之風險管理或投資策略進行管理並按公平值基準評估其表現，而有關分組之資料則按此基準由內部提供；或
- 其構成包含一項或以上嵌入式衍生工具之合約一部分，而國際會計準則／香港會計準則第39號金融工具：確認及計量准許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產以公平值計量，而因重新計量產生之任何收益或虧損於損益確認。於損益確認之收益或虧損淨額並不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並計入綜合損益賬之持作買賣投資之公平值變動及按公平值計入損益之金融資產公平值變動中。公平值乃按綜合財務報表附註51載述之方式釐定。

#### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定作可供出售或並未分類為(a)按公平值計入損益之金融資產；及(b)貸款及應收款項。集團於初步確認時該等項目指定非上市股本證券及會所會藉之長期投資為可供出售金融資產。

分類為可供出售金融資產並於活躍市場買賣之集團所持股本及債務證券於各報告期結算日按公平值計量。與利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值變動以實際利息法計算，而可供出售股本投資之股息乃於損益確認。可供出售金融資產之其他賬面值變動乃於其他全面收入內確認並在資產重估儲備下累計。倘投資已出售或釐定為已減值，則過往累計於資產重估儲備之累計收益或虧損重新分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售股本工具之股息乃於集團收取股息之權利確立時於損益確認。

就於活躍市場上並無報價及其公平值未能可靠計量之可供出售股本投資以及與該等無報價股本工具掛鈎及必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具會於各報告期間結算日按成本扣除任何已識別累計減值虧損計算(見下文有關金融資產累計減值虧損之會計政策)。

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為活躍市場上並無報價且具固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、存款、應收貸款、附屬公司欠款、已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利息法按攤銷成本減任何減值計量(見下文有關金融資產減值虧損之會計政策)。

利息收入採用實際利率確認，惟利息確認不屬重大之短期應收款項除外。

#### 金融資產之減值虧損

金融資產(按公平值計入損益者除外)於各報告期間結算日評定有否減值跡象。倘有客觀證據顯示，金融資產之估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生之一宗或以上事件而受到影響，則金融資產被視為減值。

就可供出售股本投資而言，證券之公平值大幅或持續減少至低於其成本則被視為減值之客觀證據。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財務困難使該金融資產失去活躍市場。

就貿易及其他應收款項以及應收貸款等若干類別金融資產而言，被評估為並無出現個別減值之資產其後按整體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可能包括集團過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期30日至60日之增加次數，以及與應收款項逾期有關之全國或地方之經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減值虧損金額為該資產賬面值與按金融資產初始實際利率貼現之估計未來現金流量現值間之差額計量。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與就恢復類似金融資產以現行市價貼現所得估計未來現金流量現值間之差額計算。有關減值虧損不會於往後期間撥回(見下文會計政策)。

除貿易及其他應收款項以及應收貸款外，所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產賬面值中扣減，而其賬面值會透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。其後收回過往已撇銷之款項則計入損益。

倘可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收入中確認之累計收益或虧損於期間重新分類至損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘減值虧損金額於往後期間有所減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過倘未確認減值而原應有之攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，先前於損益確認之減值虧損並無透過損益撥回。減值虧損後公平值之任何增加於其他全面收入確認，並於資產重估儲備項下累計。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立之合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

#### 股本工具

股本工具為證明於實體經扣除其所有負債後之資產中所剩餘權益之任何合約。集團發行之股本工具於已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項以及應計費用、銀行透支、借貸、融資租賃承擔、結欠附屬公司款項、結欠一名董事之款項及非可換股債券)其後以實際利息法按攤銷成本計量。

#### 實際利息法

實際利息法為計算金融工具之攤銷成本及分配相關期間利息收入之方法。實際利率乃於初步確認時按債務工具之預計年期或較短期間(如適用)準確貼現估計未來現金收入(包括構成實際利率不可或缺部分之一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)之利率。利息開支按實際利率基準確認。

#### 集團發行之可換股債券

可換股債券包含債務及股本部分

集團發行之可換股債券之組成部分根據合約安排內容及金融負債及股本工具之定義分別分類為金融負債及股本。將透過以現金及其他金融資產之固定金額交換公司擁有之股本工具固定數目償付之兌換選擇權分類為股本工具。

於發行日期，負債部分之公平值採用類似非可換股工具之現行市場利率估計。該金額採用實際利息法按攤銷成本基準記錄為負債，直至兌換後或於工具到期日被註銷。

已分類為權益之兌換選擇權乃透過扣除複合工具整體之公平值之負債部分金額釐定。此於權益確認並入賬(扣除所得稅影響)，且其後並不可重新計量。此外，已分類為權益之兌換選擇權將保留在權益中，直至兌換選擇權獲行使，在此種情況下，於權益所確認之結餘將轉至股份溢價。倘兌換選擇權並於可換股債券到期日仍未獲行使，則於權益確認之結餘將會轉至累計虧損。概無收益或虧損於兌換或兌換選擇權到期時於損益確認。

有關發行可換股債券之交易成本分配至負債及權益部分(按所得款項總額之分配比例)。有關權益部分之交易成本直接於權益扣除。有關負債部分之交易成本計入負債部分之賬面值並以實際利息法於可換股債券之期間攤銷。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約為發行人根據債務工具條款，因特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有人所招致虧損之合約。

集團發行之財務擔保合約初步按其公平值計量及(倘並無指定為按公平值計入損益)其後按下列之較高者計量：

- (i) 根據國際會計準則／香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之合約責任金額；及
- (ii) 已初步確認金額減(如適用)根據收益確認政策確認之累計攤銷。

#### 取消確認

僅於自資產獲得現金流量之合約權利屆滿或將金融資產及該資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓至另一實體時，集團及公司將會取消確認金融資產。倘集團及公司並未轉讓或並無保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則只要集團繼續參與及確認相關負債，集團及公司將繼續確認該資產。倘集團及公司仍保留已轉讓金融資產所有權之大部分風險及回報，則集團將繼續確認該金融資產，並將就所收取之所得款項確認已擔保借貸。

於取消確認整項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收入確認並於權益累計之累計收益或虧損總額間之差額於損益確認。

除取消確認整項金融資產外，於終止確認時，集團及公司將金融資產之過往賬面值在其仍繼續確認之部分及不再確認之部分之間，按該等部分於轉讓日期之相公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收代價及其獲分配之任何累計收益或虧損(已於其他全面收入確認)之總和間之差額於損益確認。已於其他全面收入確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分之相關公平值於該等部分之間作出分配。

集團及公司於及僅於集團及公司之責任獲解除、被註銷或屆滿時，方會取消確認金融負債。已取消確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

#### 4.16 借貸

借貸初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借貸其後按攤銷成本列賬，而所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額則於借貸期內以實際利息法於綜合損益賬內確認。

除非集團及公司有權無條件將負債結算遞延至報告期間結算日後最少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

#### 4.17 存貨

存貨以成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。存貨成本按加權平均法釐定。可變現淨值指存貨之估計售價減所有估計完工成本及銷售所需成本。

#### 4.18 稅項

所得稅開支指本期應付稅項與遞延稅項之總和。

本期應付稅項按年內應課稅溢利計算。由於收入或開支於其他年度應課稅或應扣減及毋須課稅或不作扣稅之項目，故應課稅溢利與綜合損益賬所報「除稅前溢利」不同。集團及公司之本期稅項負債按截至報告期間結算日已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般限於有可能取得應課稅溢利以抵銷可動用之可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。如暫時差額由商譽或由首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃就與於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額確認，惟集團能夠控制暫時差額之撥回及暫時差額不大可能於可見將來撥回則除外。因與該等投資及權益相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產僅在很大可能產生足夠應課稅溢利以動用暫時差額利益及其預期可在可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值會於各報告期間結算日檢討，並作出相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按償付負債或變現資產期內預期適用之稅率(根據截至報告期間結算日已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅法))計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照集團所預期之方式於報告期間結算日收回或清償其資產及負債賬面值之稅務後果。

就計量採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，有關物業之賬面值乃假設透過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。倘投資物業可予折舊及於業務模式(其業務目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)內持有時，則有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘其與其他全面收入或直接於權益確認之項目有關則除外，於該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。倘即期稅項或遞延稅項因對業務合併進行初步會計處理而產生，則稅務影響計入業務合併之會計處理。

#### 4.19 現金及現金等值項目

於財務狀況報表之銀行結餘及現金包括銀行及手頭現金以及到期日為三個月或以內之短期存款。

#### 4.20 退休福利成本及短期僱員福利

##### (a) 退休福利成本

定額供款退休福利計劃及強制性公積金計劃之付款乃於僱員提供使彼等有權享有供款之服務時確認為開支。

集團為所有合資格香港僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產與集團資產分開，以受託人管理之基金持有。集團向強積金計劃作出相關薪酬成本5%或最高1,250港元之供款，與僱員供款對應。

集團於新加坡及日本經營之附屬公司僱員須參加由當地市政府規管及管理之定額供款計劃。向定額供款計劃作出之供款於供款相關期間自綜合損益賬扣除。

##### (b) 短期僱員福利

僱員可享有之年假於僱員應享有時確認。公司將就截至報告期間結算日止僱員提供服務所引致之估計年假負債作出撥備。

非累計計薪休假(如病假及分娩假期)於提取假期時方予確認。

#### 4.21 以股份為基礎之付款安排

##### *以權益確認之股份為基礎之付款交易*

##### *授予僱員之購股權*

倘授出購股權須符合特定歸屬條件，則所接受服務之公平值經參考所授出購股權於授出日期之公平值後釐定，並按歸屬期以直線法支銷，並於權益(股份補償儲備)計入相應數額。

於報告期間結算日，集團修訂預期最終歸屬之購股權估計數目。修正原本估計數字之影響(如有)乃於損益確認，以致累計開支反映經修正之估計數字，並於股份補償儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益支銷。

倘購股權獲行使，先前於股份補償儲備確認之金額將被轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日後仍未獲行使，則先前於股份補償儲備確認之金額將被轉撥至累計虧損。

##### *授予供應商／顧問之購股權*

為換取貨品或服務而發行之購股權按所收取貨品或服務之公平值計量，除非該公平值不能可靠計量，於此情況下則參考所授出購股權之公平值計量所收取貨品或服務。當集團取得貨品或當交易對手提供服務時，所收取貨品或服務之公平值乃確認為開支，並於權益(股份補償儲備)計入相應數額，惟倘貨品或服務符合資格確認為資產則另作別論。

#### 4.22 撥備

當集團因過往事件須承擔現有責任(法定或推定)，而集團很可能須結清有關責任，且可就責任之金額作出可靠估計時，則確認撥備。

經計及與責任有關之風險及不明朗因素後，確認為撥備之金額為於報告期間結算日須結清現有責任之最佳估計代價。倘使用結清現有責任之估計現金流量計量撥備，其賬面值為該等現金流量之現值(如貨幣時間值之影響屬重大)。

#### 5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

於應用附註4所述集團會計政策時，董事須對不能從其他資料來源得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他被認為有關之因素作出。實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。如修訂會計估計只影響修訂估計期間，則該等估計在該期間確認，如有關修訂影響現時及未來期間，則在修訂期間及未來期間確認。

#### **應用會計政策之重大判斷**

董事於應用集團會計政策之過程中，除該等涉及估計(見下文)之判斷外，亦作出以下對綜合財務報表之已確認數額造成最重大影響之重大判斷。

#### **投資物業與業主自用物業之區別**

集團及公司應釐定物業是否符合資格為投資物業或業主自用物業。在作出判斷時，集團及公司會考慮該物業所產生之現金流量是否基本上不受其他資產所影響。業主自用物業所產生之現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應貨品或服務之其他資產。

某些物業之其中一部分乃持有作賺取租金或作為資本增值用途，而另一部分則持有作行政用途。如該等部分可獨立出售(或按融資租約獨立出租)，則集團及公司會對該等部分獨立記賬。如該等部分不可獨立出售，則該物業只會在其小部分持作行政用途之情況下記賬為投資物業。在釐定配套服務是否如此重大以致某項物業不符合資格作為投資物業時，須運用判斷。集團及公司在作出判斷時會獨立研究每項物業。

#### **於投資物業之遞延稅項**

就計量以公平值模式計量之投資物業產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱集團及公司之投資物業組合，總結為集團及公司之投資物業並非以商業模式(其目標是隨時間而非透過出售消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益)持有。因此，於計量集團及公司之投資物業遞延稅項時，董事釐定，使用公平值模式計量之投資物業賬面值乃全部透過出售予以收回之假設並沒有被推翻。因此，集團及公司並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為集團及公司毋須就出售其投資物業繳付任何所得稅。

#### **可供出售金融資產之減值**

就可供出售金融資產而言，公平值顯著或持續跌至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平值下跌是否顯著及/或持續須運用判斷。於作出此判斷時，市場波動情況之以往數據及特定投資之價格均屬考慮之列。集團亦考慮其他因素，例如行業及分部表現以及有關發行人/被投資公司之財務資料。

#### **估計不明朗因素之主要來源**

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結算日估計不明朗因素(會導致下個財政年度內之資產及負債賬面值出現大幅調整之重大風險)之其他主要來源。

**商譽估計減值**

釐定商譽是否減值，須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。集團須就計算使用價值估計預期自現金產生單位產生之未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，或會產生重大減值虧損。計算商譽可收回金額之詳情於綜合財務報表附註23披露。

**投資物業之估計公平值**

於報告期間結算日，投資物業乃按根據獨立專業估值師進行之估值所得出之公平值列賬。於釐定公平值時，估值師以涉及若干估計之估值法為基準。倘該等假設出現有利或不利變動，則會導致集團投資物業之公平值出現變動，並須對綜合損益賬所呈報之損益金額作出相應調整。管理層依賴估值報告以判斷並信納估值所用之假設反映現時市況。

**公平值計量及估值程序**

就財務報告而言，集團若干資產按公平值計量。管理層負責選定合適公平值計量估值技術及輸入數據。

於估算資產之公平值時，集團使用可用市場可觀察數據。倘無法獲得第一級輸入數據，集團則委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與合資格外聘估值師緊密合作，就該模式制定合適之估值技術及輸入數據。管理層定期向董事會報告研究結果，以解釋資產公平值浮動之成因。

附註19及51載述有關釐定多種資產公平值所用估值技術、輸入數據及主要假設之詳細資料。

**6. 收益及其他經營收入**

集團年內之營業額分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融業務利息及服務收入	45	108
股息收入	5,987	414
其他利息收入	393	784
租金收入	18,968	21,770
酒店業務收入	7,090	27,034
出售按公平值計入損益之 金融資產所得款項總額	173,279	55,020
	<u>205,762</u>	<u>105,130</u>

## 其他經營收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
其他收入	1,571	1,847
匯兌收益淨額	-	2,512
就貿易應收款項收回之壞賬	84	189
已收一間聯營公司管理費用	-	110
	<u>1,655</u>	<u>4,658</u>

## 7. 分部資料

向董事會(「董事會」)(即主要營運決策者)為資源分配及評估分部表現而呈報資料,乃集中所交付或提供產品及服務之種類。集團各項可報告分部代表提供產品及服務之策略性業務單位,而每個業務單位均須承擔及可獲取與其他可報告分部不同之風險及回報。此亦是集團組織及管理之基礎。主要營運決策者並無識別任何經營分部以於集團達致可報告分部時綜合計算。

具體而言,根據國際財務報告準則/香港財務報告準則第8號,集團之可報告及經營分部如下:

融資業務	-	向個別人士提供融資及為會員提供賬務清算服務
證券買賣及投資	-	買賣證券
財資投資	-	資產管理及現金業務
物業投資及買賣	-	出租及買賣物業
酒店業務	-	於日本經營酒店業務
物業發展	-	發展物業

以下為集團按可報告及經營分部劃分之收益及業績分析：

### 分部收益及業績

截至二零一四年三月三十一日止年度

	融資業務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	財資投資 千港元	物業投資 及買賣 千港元	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
營業額-所得款項總額	45	320,200	10,069	18,968	7,090	-	(150,610)	205,762
收入								
-對外銷售	45	9,096	393	18,968	7,090	-	-	35,592
-分部間銷售	-	140,934	9,676	-	-	-	(150,610)	-
總計	45	150,030	10,069	18,968	7,090	-	(150,610)	35,592
分部業績	(1,441)	(12,207)	9,888	17,784	(5,352)	(392)	-	8,280
未分配公司收益								1,341
未分配公司開支								(84,492)
未分配融資成本								(1,760)
出售附屬公司收益								34,630
應佔一間聯營公司業績								(222)
除所得稅前虧損								(42,223)
所得稅抵免								113
年度虧損								(42,110)
分部資產	144	129,068	8,734	721,102	9,320	-	-	868,368
於聯營公司之權益								3,120
未分配資產								222,839
資產總值								1,094,327
分部負債	-	-	-	(139,293)	(608)	-	-	(139,901)
未分配負債								(132,656)
負債總額								(272,557)

## 截至二零一三年三月三十一日止年度

	融資業務 千港元	證券買賣 及投資 千港元	物業投資 財資投資 千港元	物業投資 及買賣 千港元	酒店業務 千港元	物業發展 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
營業額-所得款項總額	108	55,434	12,126	21,770	27,034	-	(11,342)	105,130
收益								
-對外銷售	108	6,938	784	21,770	27,034	-	-	56,634
-分部間銷售	-	-	11,342	-	-	-	(11,342)	-
總計	108	6,938	12,126	21,770	27,034	-	(11,342)	56,634
分部業績	(1,099)	16,045	515	46,357	(14,247)	(236)	-	47,335
未分配公司收益								9,135
未分配公司開支								(100,799)
未分配融資成本								(18,371)
視為出售附屬公司收益								44,962
出售一間聯營公司收益								27,670
應佔一間聯營公司業績								(154)
除所得稅前溢利								9,778
所得稅抵免								20,226
年度溢利								30,004
分部資產	160	60,522	8,880	628,177	10,220	-	-	707,959
於一間聯營公司之權益								2,873
未分配資產								464,792
資產總值								1,175,624
分部負債	-	-	-	(152,148)	(645)	-	-	(152,793)
未分配負債								(123,083)
負債總額								(275,876)

## 其他分部資料

截至二零一四年三月三十一日止年度

	證券買賣		物業投資		酒店業務	物業發展	未分配	總計
	融資業務	及投資	財資投資	及買賣				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部溢利或虧損或 分部資產計量之金額：								
資本開支	-	-	-	(101,089)	(96)	-	-	(101,185)
折舊	-	-	(181)	(786)	(153)	-	-	(1,120)
預付租賃款項之攤銷	-	-	-	(477)	-	-	-	(477)
按公平值計入損益之								
金融資產公平值虧損	-	(10,334)	-	-	-	-	-	(10,334)
重估投資物業之公平值								
收益淨額	-	-	-	4,590	-	-	-	4,590
出售按公平值計入損益之								
金融資產收益	-	3,109	-	-	-	-	-	3,109
撇銷物業、廠房及設備	-	-	-	(30)	-	-	-	(30)
就貿易應收款項撇銷壞賬	-	-	-	(25)	-	-	-	(25)
就應收貸款確認之								
減值虧損撥回	1	-	-	-	-	-	-	1
就商譽確認之減值虧損	-	-	-	-	(10,544)	-	-	(10,544)
就貿易應收款項收回之 壞賬	84	-	-	-	-	-	-	84
	<u>84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84</u>
定期向主要營運決策者 提供但並未計入分部 溢利或虧損或分部 資產計量之金額：								
資本開支	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)
折舊	-	-	-	-	-	-	(141)	(141)
就其他應收款項撇銷壞賬	-	-	-	-	-	-	(1,484)	(1,484)
就商譽確認減值虧損	-	-	-	-	-	-	(4,410)	(4,410)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,410)</u>	<u>(4,410)</u>

## 截至二零一三年三月三十一日止年度

	證券買賣		物業投資		酒店業務	物業發展	未分配	總計
	融資業務	及投資	財資投資	及買賣				
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
計入分部溢利或虧損或 分部資產計量之金額：								
資本開支	-	-	-	(15,253)	(258)	-	-	(15,511)
折舊	-	-	(227)	(626)	(1,316)	-	-	(2,169)
預付租賃款項之攤銷	-	-	-	(477)	-	-	-	(477)
按公平值計入損益之								
金融資產公平值收益	-	10,727	-	-	-	-	-	10,727
重估投資物業之公平值								
收益淨額	-	-	-	37,393	-	-	-	37,393
出售按公平值計入損益之								
金融資產收益	-	6,524	-	-	-	-	-	6,524
出售物業、廠房及設備之								
虧損	-	-	-	(33)	(5,413)	-	-	(5,446)
出售投資物業之虧損	-	-	-	(4,325)	-	-	-	(4,325)
撤銷物業、廠房及設備	-	-	-	(1,986)	-	-	-	(1,986)
就貿易應收款項撤銷壞賬	-	-	-	(31)	-	-	-	(31)
就貿易應收款項收回之								
壞賬	189	-	-	-	-	-	-	189
就下列各項確認之								
減值虧損								
- 貿易應收款項	(33)	-	-	-	-	-	-	(33)
- 其他應收款項	-	-	-	-	(131)	-	-	(131)
- 應收貸款	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)
定期向主要營運決策者 提供但並未計入分部 溢利或虧損或分部 資產計量之金額：								
資本開支	-	-	-	-	-	-	(28,172)	(28,172)
折舊	-	-	-	-	-	-	(517)	(517)
就其他應收款項確認之								
減值虧損	-	-	-	-	-	-	(426)	(426)

就監察分部表現及於分部間分配資源而言：

- 所有資產獲分配至經營分部，惟未分配資產(主要包括若干物業、廠房及設備、若干可供出售金融資產、若干其他應收款項、銀行結餘及現金、若干已抵押銀行存款及預付租賃款項)則除外；及
- 所有負債獲分配至經營分部，惟未分配負債(主要包括非可換股債券、若干其他應付款項及應計費用、應繳稅項、結欠一名董事款項、銀行透支及若干借貸)則除外。

經營分部之會計政策與綜合財務報表附註4所述之集團會計政策一致。分部業績指各分部(產生之虧損)賺取之利潤，並無分配若干項目，主要包括其他經營收入、視為出售附屬公司之收益、出售聯營公司之收益、出售附屬公司之收益、分佔一間聯營公司之業績、若干折舊、若干行政開支、董事及主要行政人員之薪金以及若干融資成本。此乃向主要營運決策者呈報以作資源分配及表現評估之計量基準。

分部間銷售經公平磋商支銷。

#### 地區資料

集團業務設於四個(二零一三年：四個)主要地區。集團來自外部客戶收入之資料乃基於客戶地區市場呈列，而不計及貨品及服務之原產地。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	10,871	12,751
北美洲	1,901	3,617
新加坡	12,668	13,232
日本	10,152	27,034
	<u>35,592</u>	<u>56,634</u>

集團非流動資產(金融工具除外)之資料乃基於資產所在地呈列。

#### 分部資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	108,948	105,332
北美洲	59,573	10,075
新加坡	533,738	490,444
日本	48,677	70,241
	<u>750,936</u>	<u>676,092</u>

#### 有關主要客戶之資料

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，概無集團個別客戶貢獻集團總收益10%以上。

## 8. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
下列各項之利息：		
須於五年內全數償還之銀行貸款及透支	407	11,665
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	2,891	4,307
可換股債券之實際利息支出(附註35)	-	4
融資租約利息	7	25
非可換股債券之利息支出(附註36)	1,346	16,901
	<u>4,651</u>	<u>32,902</u>
借貸成本總值	4,651	32,902
減：於發展中待售物業撥充資本之金額	-	(10,326)
	<u>4,651</u>	<u>22,576</u>

截至二零一三年三月三十一日止年度，年內撥充資本之借貸成本源自一般借貸，乃就發展中待售物業開支按資本化比率年率100%計算。

## 9. 所得稅抵免

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項		
— 香港	-	-
— 海外	297	233
過往年度超額撥備	(680)	(20,182)
遞延稅項(附註37)	270	(277)
	<u>(113)</u>	<u>(20,226)</u>

兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度，由於應課稅溢利被稅項虧損結轉悉數抵銷，故毋須就於香港產生之年度溢利繳付稅項。

根據相關新加坡稅務規例，集團若干新加坡附屬公司於截至二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日止年度享有部分稅項豁免及企業所得稅折扣。

於其他司法權區產生之稅項乃按有關司法權區之現行稅率計算。

年內所得稅抵免可與綜合損益賬所示除所得稅前(虧損)溢利進行對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利	(42,223)	9,778
按香港利得稅稅率16.5%(二零一三年：16.5%)		
計算之稅項	(6,967)	1,613
不可扣稅支出之稅務影響	17,617	7,102
毋須課稅收入之稅務影響	(7,296)	(16,540)
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	5,527	14,169
動用過往未確認之稅項虧損	-	(864)
動用過往未確認之可扣減暫時差額	-	(277)
尚未確認可扣減暫時差額之稅務影響	270	-
過往年度超額撥備	(680)	(20,182)
分佔聯營公司業績之稅務影響	-	(25)
在其他司法權區營運之附屬公司稅率 不同之影響	(8,129)	(4,959)
新加坡附屬公司獲授稅務豁免之影響	(455)	(263)
年內所得稅抵免	(113)	(20,226)

#### 10. 年內(虧損)溢利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年內(虧損)溢利已扣除(計入)以下各項：		
土地及樓宇經營租賃開支	904	850
物業、廠房及設備之折舊	1,261	2,686
預付租賃款項之攤銷	477	477
就以下各項確認之減值虧損(撥回)：		
- 貿易應收款項	-	33
- 其他應收款項	-	557
- 應收貸款	(1)	5
就以下各項撇銷之壞賬：		
- 貿易應收款項	25	31
- 其他應收款項	1,484	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	5,446
撇銷物業、廠房及設備	30	1,986
匯兌虧損淨額	3,945	-
核數師薪酬	805	805
員工成本(包括董事酬金)(附註13)	53,626	91,115
投資物業租金收入減支出8,718,000港元 (二零一三年：9,928,000港元)	(10,250)	(11,842)
確認為開支之存貨成本	1,745	5,957

**11. 公司擁有人應佔年內(虧損)溢利**

公司擁有人應佔年內綜合虧損約為43,503,000港元(二零一三年：溢利約33,375,000港元)之中，為數約15,723,000港元之虧損(二零一三年：46,077,000港元)已在公司財務報表中處理。

**12. 每股(虧損)盈利**

每股基本(虧損)盈利乃按公司擁有人應佔年內虧損約43,503,000港元(二零一三年：溢利約33,375,000港元)及年內已發行普通股加權平均股數約3,595,534,000股(二零一三年：3,379,952,000股)計算。

公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公司擁有人應佔年內(虧損)溢利， 用以計算每股基本及攤薄(虧損)盈利	<u>(43,503)</u>	<u>33,375</u>
<b>股份數目</b>		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
計算每股基本(虧損)盈利之普通股 加權平均數	3,595,534	3,379,952
潛在攤薄普通股之影響： 購股權(附註)	<u>不適用</u>	<u>113,939</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股 加權平均數	<u>3,595,534</u>	<u>3,493,891</u>

附註：

並無呈列截至二零一四年三月三十一日止年度每股攤薄虧損，原因為年內行使購股權具反攤薄效應。

**13. 僱員酬金(包括董事薪酬)**

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利		
—基本薪金及董事袍金	51,737	86,416
—其他津貼及實物福利	1,363	3,691
股份補償開支	—	266
對定額供款計劃之供款	<u>526</u>	<u>742</u>
	<u>53,626</u>	<u>91,115</u>

## 14. 董事及主要行政人員薪酬

已付或應付予九名(二零一三年：七名)董事及主要行政人員各自之薪酬如下：

	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	對定額供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一四年三月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
陳恒輝先生	-	27,298	10	27,308
陳統運先生	-	2,501	75	2,576
陳玉嬌女士	-	5,159	61	5,220
<b>非執行董事</b>				
鄺國禎先生	206	-	-	206
鄭永權先生(附註i)	89	-	-	89
<b>獨立非執行董事</b>				
王多祿先生	126	-	-	126
黃達強先生	167	-	-	167
陳京暉先生	126	-	-	126
陳春成先生(附註ii)	148	-	-	148
	<u>862</u>	<u>34,958</u>	<u>146</u>	<u>35,966</u>
	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物福利 千港元	對定額供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
<b>截至二零一三年三月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
陳恒輝先生	-	46,597	-	46,597
陳統運先生	-	3,075	60	3,135
陳玉嬌女士	-	4,159	60	4,219
<b>非執行董事</b>				
鄺國禎先生	120	-	-	120
<b>獨立非執行董事</b>				
王多祿先生	120	-	-	120
黃達強先生	324	-	-	324
陳京暉先生	111	-	-	111
	<u>675</u>	<u>53,831</u>	<u>120</u>	<u>54,626</u>

附註：

- i) 於二零一三年十月三日獲委任
- ii) 於二零一三年八月十五日獲委任

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何薪酬。除董事外，集團並無將任何其他人士分類為主要行政人員。

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，集團並無向董事或主要行政人員支付任何酬金作為加盟集團或加盟集團時之獎勵或離職賠償。

## 15. 高級管理人員酬金

### 五名最高薪人士

集團五名最高薪人士包括三名(二零一三年：三名)公司董事及主要行政人員，其酬金詳情於上文附註14之披露內呈列。其餘兩名(二零一三年：兩名)最高薪人士之酬金如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金、津貼及實物福利	3,077	3,098
對定額供款計劃之供款	15	33
	<u>3,092</u>	<u>3,131</u>

彼等酬金介乎下列範圍：

	僱員人數	
	二零一四年	二零一三年
零港元至1,000,000港元	-	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，集團概無向五名最高薪人士支付任何酬金作為加盟集團或加盟集團時之獎勵或離職賠償。

## 16. 股息

截至二零一四年三月三十一日止年度概無派付或擬派任何股息，且自報告期間結算日以來，亦無建議派付任何股息(二零一三年：無)。

## 17. 物業、廠房及設備

## 集團

	土地及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、裝置 及汽車 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日				
成本	55,447	17,449	10,439	83,335
累計折舊及減值	(6,905)	(11,966)	(6,761)	(25,632)
年終賬面值	<u>48,542</u>	<u>5,483</u>	<u>3,678</u>	<u>57,703</u>
截至二零一三年三月 三十一日止年度				
年初賬面值	48,542	5,483	3,678	57,703
添置	24,612	2,948	1,830	29,390
撇銷	-	(1,937)	(49)	(1,986)
折舊	(933)	(955)	(798)	(2,686)
視作出售附屬公司(附註46)	(25,287)	(2,071)	(2,944)	(30,302)
出售	(33,532)	(2,175)	(175)	(35,882)
匯兌調整	(1,546)	29	66	(1,451)
年終賬面值	<u>11,856</u>	<u>1,322</u>	<u>1,608</u>	<u>14,786</u>
於二零一三年三月三十一日				
成本	14,293	5,652	6,870	26,815
累計折舊及減值	(2,437)	(4,330)	(5,262)	(12,029)
年終賬面值	<u>11,856</u>	<u>1,322</u>	<u>1,608</u>	<u>14,786</u>
截至二零一四年三月 三十一日止年度				
年初賬面值	11,856	1,322	1,608	14,786
添置	-	539	1,746	2,285
撇銷	-	-	(30)	(30)
折舊	(166)	(484)	(611)	(1,261)
匯兌調整	(837)	(18)	(22)	(877)
年終賬面值	<u>10,853</u>	<u>1,359</u>	<u>2,691</u>	<u>14,903</u>
於二零一四年三月三十一日				
成本	12,066	6,093	7,871	26,030
累計折舊及減值	(1,213)	(4,734)	(5,180)	(11,127)
年終賬面值	<u>10,853</u>	<u>1,359</u>	<u>2,691</u>	<u>14,903</u>

集團持有之土地及樓宇賬面值分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港持有之長期租約	2,270	2,321
於日本之永久業權	8,583	9,535
	<u>10,853</u>	<u>11,856</u>

於二零一四年三月三十一日，集團賬面值約2,179,000港元(二零一三年：2,227,000港元)之若干土地及樓宇已抵押以取得集團之借貸(附註32及38)。

於二零一四年三月三十一日，根據融資租賃持有之資產之汽車賬面值約為861,000港元(二零一三年：零港元)(附註33)。

公司

	傢俬、裝置 及汽車 千港元
於二零一二年四月一日	
成本	4,211
累計折舊	<u>(3,264)</u>
年終賬面值	<u>947</u>
截至二零一三年三月三十一日止年度	
年初賬面值	947
添置	36
折舊	<u>(227)</u>
年終賬面值	<u>756</u>
於二零一三年三月三十一日	
成本	4,247
累計折舊	<u>(3,491)</u>
年終賬面值	<u>756</u>
截至二零一四年三月三十一日止年度	
年初賬面值	756
添置	34
折舊	<u>(180)</u>
年終賬面值	<u>610</u>
於二零一四年三月三十一日	
成本	4,281
累計折舊	<u>(3,671)</u>
年終賬面值	<u>610</u>

上述物業、廠房及設備項目(永久業權土地除外)按以下年率折舊：

土地及樓宇	按租期或按直線法之2%(以較短者為準)
租賃物業裝修	按租期或按直線法之6.67%–20%(以較短者為準)
傢俬、裝置及汽車	20%–25%，採用餘額遞減法

## 18. 預付租賃款項

### 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就呈報目的分析為：		
– 流動資產(計入貿易及其他應收款項、 按金及預付款項)(附註29)	477	477
– 非流動資產	20,999	21,476
	<u>21,476</u>	<u>21,953</u>
集團之預付租賃款項包括：		
於香港以內持有之長期租約	<u>21,476</u>	<u>21,953</u>
年初賬面值	21,953	22,430
年內已確認攤銷	<u>(477)</u>	<u>(477)</u>
年終賬面值	<u>21,476</u>	<u>21,953</u>

於二零一四年三月三十一日，集團預付租賃款項約20,469,000港元(二零一三年：20,924,000港元)已抵押以取得集團之借貸(附註32及38)。

## 19. 投資物業

集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益皆以公平值模式計量，並分類為投資物業入賬。

	集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於四月一日	626,413	908,383
添置	98,934	14,293
出售	-	(182,028)
視作出售附屬公司(附註46)	-	(155,342)
轉撥至持作出售資產(附註28)	(6,450)	-
於損益確認之公平值增長淨值	4,590	37,393
匯兌調整	(11,573)	3,714
	711,914	626,413
於三月三十一日	711,914	626,413
上述集團投資物業賬面值之組成物業位於：		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港之土地		
長期租約	60,500	56,430
中期租約	2,400	8,250
	62,900	64,680
香港以外之土地		
長期租約	444,774	451,330
中期租約	84,145	35,931
永久業權	120,095	74,472
	649,014	561,733
	711,914	626,413
	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
公平值		
於四月一日	1,800	1,050
於損益確認之公平值增長淨值	600	750
	2,400	1,800
於三月三十一日	2,400	1,800

上述公司投資物業賬面值之組成物業位於：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港之土地		
中期租約	2,400	1,800

集團及公司之投資物業(「物業」)於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之公平值乃基於與集團並無關連之獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)於該日期所進行估值達致。艾華迪擁有適當資格，近期更擁有於相關地點曾就類似物業進行估值之經驗。物業按市值估值，符合香港測量師學會物業估值準則。估值乃參考類似物業於類似地點及狀況之近期市價後釐定。

集團從其投資物業所賺取之租金收入約為18,968,000港元(二零一三年：21,770,000港元)，而有關投資物業乃按經營租賃租出。

於二零一四年三月三十一日，集團賬面值約589,419,000港元(二零一三年：511,584,000港元)之若干投資物業已抵押以獲取集團之借貸(附註32及附註38)。

集團之投資物業估值被分類為公平值架構第二級。年內概無任何數據轉入或轉出第二級。

## 20. 於附屬公司之權益／附屬公司欠款(結欠附屬公司款項)

	公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資，按成本值		
非上市股份	76,947	73,184
減：累計減值撥備	(68,040)	(68,537)
	8,907	4,647
附屬公司欠款(一年內到期)		
按年利率2厘(二零一三年：2厘)計息	497,473	489,900
免息	518,374	562,460
	1,015,847	1,052,360
減：累計減值撥備	(385,085)	(430,959)
	630,762	621,401
結欠附屬公司款項(一年內到期)	(387,633)	(398,631)

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日之主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點/ 國家及法定 實體類別	持有股份 類別	已發行 股本/註冊 資本資料	所有權權益比例						主要業務
				由公司持有 所有權權益比例				由集團持有 投票權比例		
				直接		間接		二零一四年 %	二零一三年 %	
				二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %			
American Housing REIT Inc. ("AHR") (美州房地產投資信託) (「AHR」) <sup>#</sup>	美國， 有限公司	普通股	3,455美元	94.9	-	-	-	94.9	-	物業持有
China Credit Singapore Pte Ltd	新加坡， 有限公司	普通股	13,417,282新加坡元	100	100	-	-	100	100	投資控股
China Xpress Pte Ltd	新加坡， 有限公司	普通股	5,670,002新加坡元	-	-	98.8	98.8	98.8	98.8	投資控股
eBanker USA.com, Inc. (附註)	美利堅合眾國 (「美國」)， 有限公司	普通股  優先股	115,487美元  一股A系列優先股 (附註)	-	-	81.8	81.8	81.8	81.8	金融投資
Expats Residences Pte Ltd	新加坡， 有限公司	普通股	25,002新加坡元	-	-	100	100	100	100	物業投資
Global Growth Management, Inc.*	加拿大， 有限公司	普通股	1,000美元	-	-	-	100	-	100	物業投資
Global Medical REIT Inc. ("GMR") (國際醫療房地產投資信託) (「GMR」) <sup>#</sup>	美國， 有限公司	普通股	8,000美元	93.7	-	-	-	93.7	-	物業持有
恒鋒融資有限公司	香港， 有限公司	普通股	2港元	100	100	-	-	100	100	證券投資及物業投資
Heng Fung Capital (Canada) Inc.*	加拿大， 有限公司	普通股	1加拿大元 (「加元」)	-	100	-	-	-	100	物業投資

名稱	註冊成立/ 營業地點/ 國家及法定 實體類別	持有股份 類別	已發行 股本/註冊 資本資料	所有權權益比例						主要業務		
				由公司持有 所有權權益比例				由集團持有 投票權比例				
				直接		間接		二零一四年 %	二零一三年 %		二零一四年 %	二零一三年 %
				二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %					
IREE Hong Kong Limited (前稱Heng Fung Underwriter Limited)	香港， 有限公司	普通股	2港元	100	100	-	-	100	100	證券買賣		
Hotel Plaza Miyazaki Limited*	日本， 有限公司	普通股	60,000,000日圓	-	-	-	100	-	100	酒店經營		
Ichi Ni San Enterprises Company Limited	香港， 有限公司	普通股	10,000港元	100	100	-	-	100	100	物業投資		
Japan Xpress Hospitality Limited	日本， 有限公司	普通股	495,000,000日圓	-	-	100	100	100	100	投資控股		
Kabushiki Kaisha Aizuya	日本， 有限公司	普通股	30,000,000日圓	-	-	100	100	100	100	酒店控股		
Keng Fong Foreign Investment Co. Ltd	美國， 有限公司	普通股	250,000美元	-	-	100	100	100	100	物業投資		
Rasa Sayang Limited	香港， 有限公司	普通股	10,000港元	100	100	-	-	100	100	物業投資		
Sapporo Holdings Inc.	日本， 有限公司	普通股	3,000,000日圓	-	-	100	100	100	100	酒店控股		
Singapore Service Residence Pte Ltd	新加坡， 有限公司	普通股	1,250,000新加坡元	-	-	100	100	100	100	物業持有		
SingXpress Investment Pte Ltd*	新加坡， 有限公司	普通股	800,000新加坡元	-	-	-	100	-	100	投資控股		

名稱	註冊成立/ 營業地點/ 國家及法定 實體類別	持有股份 類別	已發行 股本/註冊 資本資料	所有權益比例						主要業務
				由公司持有 所有權益比例				由集團持有 投票權比例		
				直接		間接		二零一四年 %	二零一三年 %	
				二零一四年 %	二零一三年 %	二零一四年 %	二零一三年 %			
SingXpress International Pte Ltd*	新加坡， 有限公司	普通股	2新加坡元	-	-	-	100	-	100	物業持有
緯捷置業 有限公司	香港， 有限公司	普通股	600,000港元	100	100	-	-	100	100	投資控股
特速信貸 有限公司 (「特速信貸」)	香港， 有限公司	普通股	1,260,000港元	-	-	100	100	100	100	投資控 股、證 券買賣 及金融 服務
匯誠財務 有限公司	香港， 有限公司	普通股	133,866,230港元	-	-	71.1	71.1	71.1	71.1	金融服務

## 附註：

根據eBanker USA.com, Inc.之公司組織章程，A類優先股於發行後所附帶投票權須佔50%總票數，且可於推選董事時行使。

\* 截至二零一四年三月三十一日止年度出售之附屬公司。

# 截至二零一四年三月三十一日止年度，AHR及GMR(在美國註冊成立及其股份於美國場外電子交易板上市)成為公司之附屬公司。AHR及GMR之收購詳情載於本綜合財務報表附註48。

上表載列董事認為主要影響集團業績或資產之集團附屬公司。董事認為，倘詳列其他附屬公司資料將導致篇幅過於冗長。

於二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日，各附屬公司於年終概無發行任何債務證券。

於報告期間結算日，公司旗下其他附屬公司對於集團而言並不重要。該等附屬公司於不同國家營運。該等附屬公司之主要業務概述如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資控股	美國	1	-
	英屬處女群島	2	2
	新加坡	4	1
	日本	1	1
	香港	3	5
		<u>11</u>	<u>9</u>
物業投資及買賣	美國	<u>1</u>	<u>1</u>
物業發展	美國	<u>1</u>	<u>-</u>
證券買賣及投資	英屬處女群島	1	1
	新加坡	<u>1</u>	<u>1</u>
		<u>2</u>	<u>2</u>
酒店業務	日本	<u>1</u>	<u>1</u>
暫無業務	美國	2	2
	英屬處女群島	-	3
	新加坡	-	3
	日本	1	2
	香港	<u>5</u>	<u>11</u>
		<u>8</u>	<u>21</u>

## 有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情

下表為集團有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點	非控股權益持有所有 權權益及投票權比例		分配至非控股權益之 全面收入(開支)總額		累計非控股權益	
		二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日
				千港元	千港元	千港元	千港元
eBanker USA.com, Inc. 及其附屬公司	美國	18.2%	18.2%	575	(4,498)	(3,923)	(4,498)
GMR	美國	6.3%	-	(13)	-	(22)	-
AHR	美國	5.1%	-	41	-	34	-
擁有非控股權益之 個別非重大附屬公司				(969)	(708)	(1,117)	(150)
				<u>(366)</u>	<u>(5,206)</u>	<u>(5,028)</u>	<u>(4,648)</u>

集團各個擁有主要非控股權益之附屬公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要為集團內部對銷前金額。

## (i) eBanker USA.com, Inc. 及其附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	<u>6,269</u>	<u>4,185</u>
非流動資產	<u>62,475</u>	<u>72,835</u>
流動負債	<u>(130,588)</u>	<u>(142,028)</u>
公司擁有人應佔權益	<u>(57,921)</u>	<u>(60,510)</u>
非控股權益	<u>(3,923)</u>	<u>(4,498)</u>

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入總額	35,056	32,390
開支總額	<u>(20,839)</u>	<u>(47,342)</u>
年度溢利(虧損)	<u>14,217</u>	<u>(14,952)</u>
公司擁有人應佔溢利(虧損)	11,635	(12,237)
非控股權益應佔溢利(虧損)	<u>2,582</u>	<u>(2,715)</u>
年度溢利(虧損)	<u>14,217</u>	<u>(14,952)</u>
公司擁有人應佔其他全面開支	(9,046)	(8,037)
非控股權益應佔其他全面開支	<u>(2,007)</u>	<u>(1,783)</u>
年度其他全面開支	<u>(11,053)</u>	<u>(9,820)</u>
公司擁有人應佔全面收入(開支)總額	2,589	(20,274)
非控股權益應佔全面收入(開支)總額	<u>575</u>	<u>(4,498)</u>
年度全面收入(開支)總額	<u>3,164</u>	<u>(24,772)</u>
向非控股權益支付之股息	<u>-</u>	<u>-</u>
經營業務產生之現金流入(流出)淨額	14,995	(31,487)
投資活動產生之現金(流出)流入淨額	(13,716)	45,574
融資活動產生之現金流出淨額	<u>(11,117)</u>	<u>(1,287)</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(9,838)</u>	<u>12,800</u>

## (ii) GMR

GMR之財政年度結算日為九月三十日。就綜合入賬而言，已使用GMR於二零一三年九月三十日(收購日期)至二零一四年三月三十一日期間之財務報表，其業績已計入綜合損益賬。

	二零一四年 千港元
流動負債	<u>(345)</u>
公司擁有人應佔權益	<u>(323)</u>
非控股權益	<u>(22)</u>
	二零一三年 九月三十日至 二零一四年 三月三十一日 期間 千港元
收入總額	3
開支總額	<u>(223)</u>
期內虧損，相當於期內全面開支總額	<u>(220)</u>
期內虧損，相當於公司擁有人應佔期內全面開支總額	(207)
期內虧損，相當於非控股權益應佔期內全面開支總額	<u>(13)</u>
期內虧損，相當於期內全面開支總額	<u>(220)</u>
向非控股權益支付之股息	<u>-</u>
經營業務產生之現金流出淨額	(183)
融資活動產生之現金流入淨額	<u>183</u>
現金流出淨額	<u>-</u>

## (iii) AHR

AHR之財政年度結算日為八月三十一日。就綜合入賬而言，已使用AHR於二零一三年七月十九日(收購日期)至二零一四年三月三十一日之財務報表，其業績已計入綜合損益賬。

	二零一四年 千港元
流動資產	10,570
非流動資產	47,445
流動負債	(57,352)
公司擁有人應佔權益	629
非控股權益	34
	二零一三年 七月十九日至 二零一四年 三月三十一日 期間 千港元
收入總額	1,458
開支總額	(514)
期內溢利	944
公司擁有人應佔期內溢利	896
非控股權益應佔期內溢利	48
期內溢利	944
公司擁有人應佔其他全面開支	(129)
非控股權益應佔其他全面開支	(7)
期內其他全面開支	(136)
公司擁有人應佔全面收入總額	767
非控股權益應佔全面收入總額	41
期內全面收入總額	808
向非控股權益支付之股息	-
經營業務產生之現金流入淨額	48,002
投資活動產生之現金流出淨額	(47,551)
融資活動產生之現金流入淨額	1,978
現金流入淨額	2,429

## 21. 於一間聯營公司之權益

## 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
賬面值	3,120	2,873
上市投資之公平值	4,504	2,798

- (a) 於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，董事認為集團於下列聯營公司擁有重大影響力及權益：

實體名稱	實體形式	所持股份 類別	註冊成立 國家/主要 經營地址	所有權權益比例				主要業務
				集團實際權益		集團持有 投票權比例		
				二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
RSI International Systems Inc. ("RSI")	註冊成立	無面值之 普通股	加拿大/ 加拿大	25.2%	23.9%	25.2%	23.9%	為酒店及度假 行業提供網頁 實時預訂及 物業管理系統

RSI股份於加拿大證券交易所創業板上市，RSI之財政年度結算日為十二月三十一日。就採用權益會計法而言，已使用RSI截至二零一三年十二月三十一日止年度(截至二零一三年三月三十一日止年度；二零一二年十二月三十一日)之財務報表，原因為集團認為RSI編製於二零一四年三月三十一日之獨立財務報表不可行。於二零一四年三月三十一日至二零一三年十二月三十一日之間之交易並無重大影響，故董事認為無須確認任何調整。

截至二零一四年三月三十一日止年度，集團以90,000加拿大元(相當於約632,000港元)為代價，進一步收購RSI 900,000股股份。

於報告期間結算日，集團評估於一間聯營公司之權益之可收回金額，由於RSI於二零一四年三月三十一日之市值超過賬面值，故董事認為並無減值需要。

RSI之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要呈列RSI按照國際財務報告準則編製之財務報表所示金額。

聯營公司採用權益法於綜合財務報表入賬。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	<u>3,168</u>	<u>2,195</u>
非流動資產	<u>4,148</u>	<u>4,151</u>
流動負債	<u>(3,740)</u>	<u>(2,931)</u>
非流動負債	<u>(271)</u>	<u>(593)</u>
收益	<u>21,605</u>	<u>19,852</u>
年度虧損，相當於年度全面開支總額	<u>(881)</u>	<u>(526)</u>
年度收取聯營公司之股息	<u>-</u>	<u>-</u>

上述財務資料概要與於綜合財務報表所確認之聯營公司權益之賬面對賬：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
RSI之資產淨值	<u>3,305</u>	<u>2,822</u>
集團於RSI之所有權權益比例	<u>25.2%</u>	<u>23.9%</u>
商譽	833	674
匯兌調整	4,552	4,552
	1,335	1,247
減：累計減值撥備	<u>6,720</u>	<u>6,473</u>
	<u>(3,600)</u>	<u>(3,600)</u>
集團所持RSI權益之賬面值	<u>3,120</u>	<u>2,873</u>

- (b) 根據公司日期為二零一二年十一月二十七日之公告，新海逸已收到 Haiyi Holdings Pte Limited (「認購人」) 之轉換通知，轉換所不可贖回累計可換股無投票權永久優先股為新海逸普通股(「該等永久優先股」)。完成兌換該等永久優先股後，集團於新海逸之股本權益由52.4%攤薄至19.8%，因此新海逸於其後不再為集團之附屬公司並成為聯營公司。有關視作出售之詳情於綜合財務報表附註46披露。

於二零一三年一月二十五日，集團訂立配售協議，配售新海逸餘下19.8%權益。新海逸之聯營公司BMI Realtors Pte. Ltd.於二零一三年一月二十五日集團配售其新海逸權益後出售。

該項交易於損益表中產生一項收益確認，計算如下：

	二零一三年 千港元
出售所得款項	217,535
減：於失去重大影響日期19.8%投資之賬面值	<u>(189,865)</u>
出售所得收益	<u><u>27,670</u></u>

## 22. 可供出售金融資產

### 集團

可供出售金融資產包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動		
股本證券		
於香港非上市，按成本值(附註a)	1,293	-
於香港之外非上市，按成本值(附註b)	616	664
會所會籍(附註c)		
於香港非上市，按成本值	<u>1,425</u>	<u>1,425</u>
總計	<u><u>3,334</u></u>	<u><u>2,089</u></u>

附註：

- (a) 於二零一四年三月三十一日，集團投資於香港註冊成立之私人實體所發行非上市股本證券。可供出售金融資產於報告期間結算日按成本扣除累計減值虧損計量，因董事認為，其公平值無法可靠地計量。
- (b) 於二零一四年三月三十一日，該餘額指於新加坡註冊成立之私人實體所發行非上市股本證券之投資。可供出售金融資產於報告期間結算日按成本扣除累計減值虧損計量，因董事認為其公平值無法可靠地計量。
- (c) 其指會所會籍，其按成本減累計減值虧損列賬。由於其在活躍市場上並無市場報價，故董事認為，其公平值無法可靠地計量。

## 23. 商譽

## 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
成本		
於四月一日(附註b)	10,544	10,544
於收購附屬公司時產生(附註a)	4,410	-
	<u>14,954</u>	<u>10,544</u>
於三月三十一日	<u>14,954</u>	<u>10,544</u>
累計減值		
於四月一日	-	-
已確認減值虧損(附註a及b)	14,954	-
	<u>14,954</u>	<u>-</u>
於三月三十一日	<u>14,954</u>	<u>-</u>
賬面值		
於三月三十一日	<u>-</u>	<u>10,544</u>

附註：

## (a) 就網絡市場推廣代理服務業務商譽進行減值測試

商譽金額約4,410,000港元乃源自收購兩間股份於美國上市之附屬公司。有關收購事項之詳情載於綜合財務報表附註48。

於收購日期，該兩間附屬公司主要從事網絡市場推廣代理服務。為於美國經營物業投資，集團於截至二零一四年三月三十一日止年度收購該兩間附屬公司。就此，管理層其後決定終止網絡市場推廣代理服務。由於所付代價超出該兩間附屬公司於各自相關收購日期之負債淨值，以致產生商譽約4,410,000港元。

此外，由於管理層決定於完成收購事項後終止網絡市場推廣代理服務，並將專注美國物業投資業務，彼等認為於完成收購事項後網絡市場推廣代理服務日後不會產生任何現金流量。

鑒於上述判斷，根據董事之最佳估計，已就賬面值超出可收回金額之商譽確認減值虧損約4,410,000港元(二零一三年：零)，故有關減值乃於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益賬內確認。

## (b) 就其酒店業務商譽進行之減值測試歸屬於酒店業務可報告及經營分部

商譽約10,544,000港元乃源於二零零九年收購Sansui Hotel Limited、Kabushiki Kaisha Aizuya及Sapporo Holdings Inc.。

商譽之可收回金額按使用價值釐定。現金流量預測乃根據經董事批准之財務預算編製，覆蓋五年，除稅前貼現率為5%（二零一三年：5%至10%）。預測期間以外之現金流量以零（二零一三年：2%）增長率推算。集團之主要假設由管理層按照過往表現及預期市場發展趨勢釐定。鑒於長期經濟收縮及日本酒店供應過剩，本年度酒店業務之可收回金額顯著下降，遠低於賬面值。

基於上述基準及假設，根據董事之最佳估計，已就賬面值超出可收回金額之商譽確認減值虧損約10,544,000港元（二零一三年：零），故有關減值乃於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合損益賬內確認。

## 24. 應收貸款

### 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
定息有期貸款—有抵押	1,266	1,266
定息分期貸款—無抵押	1,463	1,464
浮息按揭貸款—有抵押	<u>4,791</u>	<u>4,791</u>
賬面值	7,520	7,521
減：累計減值	<u>(6,908)</u>	<u>(6,909)</u>
	<u>612</u>	<u>612</u>

按揭貸款乃按香港最優惠年利率每年0.5厘（二零一三年：0.5厘）計息，並須於二零一一年前分期償還。該等貸款以借款人作出之物業按揭作抵押。由於借款人拖欠還款，故按揭貸款須按要求償還。

分期貸款乃按年利率介乎20厘至40厘（二零一三年：年利率介乎20厘至40厘）計息。該等貸款之還款期按個別基準議訂。

(a) 尚未減值之逾期應收貸款賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
多於兩年	<u>612</u>	<u>612</u>

(b) 董事認為應收貸款賬面值與其公平值相若。

- (c) 集團就已釐定為不可收回之所有應收貸款全數作出撥備。根據過往經驗，管理層相信，由於信貸質素並無發生任何重大變動且集團就該等結餘持有抵押品，故毋須就剩餘結餘作出減值撥備。應收貸款撥備變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	6,909	6,904
已確認減值虧損	-	5
減值虧損撥回	(1)	-
	<u>6,908</u>	<u>6,909</u>
於三月三十一日	<u>6,908</u>	<u>6,909</u>

## 25. 已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行透支

現金及現金等值項目包括以下各項：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行現金及手頭現金	138,620	30,788	93,292	9,824
定期存款	18,385	329,311	-	181,647
	<u>157,005</u>	<u>360,099</u>	<u>93,292</u>	<u>191,471</u>
減：已抵押銀行存款				
— 即期部分	(49,535)	-	(47,680)	-
— 非即期部分	(4,738)	(6,714)	-	-
	<u>(54,273)</u>	<u>(6,714)</u>	<u>(47,680)</u>	<u>-</u>
財務狀況報表所列之				
銀行結餘及現金	102,732	353,385	45,612	191,471
減：銀行透支	-	(342)	-	(182)
現金及現金等值項目	<u>102,732</u>	<u>353,043</u>	<u>45,612</u>	<u>191,289</u>

銀行結餘根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。視乎集團對即時現金需求而作出一日及一個月期限不等之短期存款，並分別賺取各項短期銀行存款按介乎0.03厘至0.35厘(二零一三年：0.01厘至0.35厘)之固定年利率計算之利息。定期存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及銀行透支之賬面值與其公平值相若。

銀行結餘及現金、固定存款及已抵押銀行存款主要包括下列外幣：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元	32,788	2,030	66	54
新加坡元	52,056	342,483	24,461	190,237
日圓	9,946	12,022	7,517	3
加元	-	608	-	474
英鎊	97	-	-	-

已抵押銀行存款指向銀行抵押以取得授予集團之銀行融資之存款。存款根據有抵押借貸之還款期被分類為非流動資產及流動資產。

## 26. 存貨

### 集團

該款項指酒店業務所需之餐飲及其他消費品。

## 27. 發展中待售物業

集團發展中待售物業之賬面值包括：

### 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	-	1,099,541
添置	-	121,666
視作出售附屬公司(附註46)	-	(1,246,725)
匯兌調整	-	25,518
於三月三十一日	-	-

截至二零一三年三月三十一日止年度，約10,326,000港元之融資成本已於發展中待售物業中撥充資本。

於截至二零一三年三月三十一日止年度視作出售新海逸權益後，集團並無未償還之發展中待售物業。

## 28. 持作出售之資產

### 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	-	-
自投資物業轉撥(附註19)	6,450	-
於三月三十一日	6,450	-

於年結日後，集團已完成出售該等投資物業。詳情載列於綜合財務報表附註54(d)。

## 29. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	18,040	18,029	-	-
減：呆賬撥備	(10,056)	(10,056)	-	-
貿易應收款項， 扣除呆賬撥備	7,984	7,973	-	-
其他應收款項、 按金及預付款項	52,848	81,627	10,565	1,121
減：呆賬撥備	(11,884)	(12,581)	(510)	-
其他應收款項、按金及 預付款項，扣除 呆賬撥備(附註)	40,964	69,046	10,055	1,121
預付租賃款項 — 即期部分(附註18)	477	477	-	-
	<u>49,425</u>	<u>77,496</u>	<u>10,055</u>	<u>1,121</u>

附註：於二零一三年三月三十一日，已計入其他應收款項、按金及預付款項主要包括存置於經紀賬戶有關出售新海逸股份之款項約63,463,000港元(相當於約10,132,000新加坡元)。

董事認為貿易及其他應收款項之公平值與其賬面值並無重大差異，因該等金額於產生時有短暫到期日。

集團給予其貿易客戶之平均信貸期如下：

酒店業務	60日
融資業務	30日

以下為貿易應收款項扣除呆賬撥備按發票日期呈列之賬齡分析(其與各收益確認日期相約)：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至60日	414	256
61至90日	38	57
90日以上	7,532	7,660
	<u>7,984</u>	<u>7,973</u>

於報告期間結算日已逾期但無減值之貿易應收款項賬齡如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至60日	38	57
61至90日	—	—
90日以上	7,532	7,660
	<u>7,570</u>	<u>7,717</u>

仍未逾期及無減值之貿易應收款項是屬於大量近期沒有拖欠記錄之客戶。貿易應收款項已逾期但無減值，乃由於集團就該等結餘持有抵押品。根據以往經驗，管理層相信不需作出額外減值撥備，因信貸質素沒有重大轉變且認為結餘將可全數收回。

集團就已釐定為不可收回之所有應收款項全數作出撥備。

#### 貿易應收款項呆賬撥備之變動

	二零一四年	二零一三年
四月一日	10,056	10,023
已確認減值虧損	—	33
三月三十一日	<u>10,056</u>	<u>10,056</u>

於報告期間結算日，集團之貿易應收款項會個別釐定為減值。個別減值應收款項與出現財政困難之客戶有關。

#### 其他應收款項呆賬撥備之變動

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
四月一日	12,581	12,382	—	—
壞賬撇銷	(28)	(187)	—	—
已確認減值虧損	—	557	510	—
匯兌調整	(669)	(171)	—	—
三月三十一日	<u>11,884</u>	<u>12,581</u>	<u>510</u>	<u>—</u>

## 30. 按公平值計入損益之金融資產

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
持作買賣之上市證券：				
股本證券				
— 香港	21,824	18,311	21,821	18,307
股本證券				
— 香港以外	104,526	40,744	50,624	—
上市證券之市值	<u>126,350</u>	<u>59,055</u>	<u>72,445</u>	<u>18,307</u>

上市證券持作買賣用途。按公平值計入損益之金融資產於經營業務分部列作綜合現金流量表內之營運資金部分變動。

## 31. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	153	169	—	—
非可換股債券之				
應計利息(附註36)	—	1,924	—	1,924
其他應付款項及				
應計費用	8,734	6,813	1,862	1,329
	<u>8,887</u>	<u>8,906</u>	<u>1,862</u>	<u>3,253</u>

集團之供應商授予集團之賒貸期介乎30至60日(二零一三年：30至60日)。以下為貿易應付款項於報告期間結算日根據發票日期呈列之賬齡分析：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0至60日	153	166	—	—
61至90日	—	—	—	—
90日以上	—	3	—	—
	<u>153</u>	<u>169</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貿易及其他應付款項以及應計費用之賬面值概約至其公平值。

## 32. 借貸

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已抵押借貸				
非流動				
按揭貸款	99,590	61,986	-	-
流動				
銀行借貸	49,535	955	47,680	-
按揭貸款	52,181	88,573	-	-
	101,716	89,528	47,680	-
總借貸	<u>201,306</u>	<u>151,514</u>	<u>47,680</u>	<u>-</u>

於報告期間結算日，上述借貸須按以下年期償還：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	101,716	89,528	47,680	-
超過一年但不超過兩年	9,352	6,829	-	-
超過兩年但不超過五年	29,830	23,867	-	-
超過五年	60,408	31,290	-	-
	201,306	151,514	47,680	-
減：流動負債下一年內 到期之款項	<u>(101,716)</u>	<u>(89,528)</u>	<u>(47,680)</u>	<u>-</u>
非流動負債下之款項	<u>99,590</u>	<u>61,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 集團

借貸之實際利率範圍(亦相等於已訂約之利率)如下：

	二零一四年		二零一三年	
	定息	浮息	定息	浮息
銀行借貸	0.995厘 -1.356厘	不適用	不適用	銀行資金 成本加1厘
按揭貸款	2.15厘	香港銀行同業拆息 (一個月)加0.7厘、 香港銀行同業拆息 (三個月)加1.25厘、 銀行資金成本加1.5厘、 新加坡銀行同業拆息 (三個月)加1.75厘、 銀行掉期引伸利率 (三個月)加1.75厘、 銀行掉期引伸利率 加1.75厘	不適用	香港銀行同業拆息 (一個月)加0.7厘、 香港銀行同業拆息 (三個月)加1.25厘、 銀行資金成本加1.5厘、 新加坡銀行同業拆息 (三個月)加1.75厘、 銀行掉期引伸利率 (三個月)加1.5厘、 銀行掉期引伸利率 加1.75厘

## 公司

銀行借貸之實際利率(亦相等於已訂約之利率)介乎0.995厘至1.356厘。

借貸之賬面值以下列貨幣為單位：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
港元	50,946	26,891	26,510	-
新加坡元	129,190	124,623	-	-
美元	21,170	-	21,170	-
	<u>201,306</u>	<u>151,514</u>	<u>47,680</u>	<u>-</u>

借貸之賬面值與其公平值相若。

## 33. 融資租約承擔

## 集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就呈報目的分析為：		
流動負債	103	-
非流動負債	<u>345</u>	<u>-</u>
	<u>448</u>	<u>-</u>

於二零一二年九月，集團根據融資租賃安排租賃汽車。平均租期為7年。相關融資租賃項下所有承擔之年利率按各自合約日期釐訂為3.66厘。該等租約並

無續期或購買選擇條款及價格自動調整條款。由於租賃條款將絕大部分擁有權之風險及回報轉嫁予集團，故其分類為融資租賃。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，集團根據融資租賃安排租賃另一輛汽車。平均租期為5年。相關融資租賃項下所有承擔之年利率按各自合約日期釐訂為1.88厘。該等租約並無續期或購買選擇條款及價格自動調整條款。由於租賃條款將絕大部分擁有權之風險及回報轉嫁予集團，故其分類為融資租賃。

#### 集團

	最低租賃付款		最低租賃付款之現值	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>融資租賃項下應付款項</b>				
一年內	113	–	103	–
超過一年但不超過兩年	113	–	103	–
超過兩年但不超過五年	264	–	242	–
	490	–	448	–
減：未來融資開支	(42)	–	不適用	–
租賃承擔現值	<u>448</u>	<u>–</u>	448	–
減：十二個月內到期償還之款項 (於流動負債列示)			(103)	–
十二個月後到期償還之款項			<u>345</u>	<u>–</u>

集團之融資租賃承擔以出租人之租賃資產抵押作擔保。

融資租賃承擔包括下列貨幣：

	二零一四年 千元	二零一三年 千元
新加坡元	<u>73</u>	<u>–</u>

#### 34. 結欠一名董事款項

結欠董事陳恒輝先生之款項非屬交易性質，為無抵押、免息及須按要求償還。

## 35. 可換股債券

## 集團

新海逸已於二零一零年十一月九日發行可換股債券。可換股債券之主要條款如下：

發行日期	二零一零年十一月九日
本金總額	16,320,240新加坡元
發行價	本金額之97%
息率	無
到期日	自發行日期起計4年
兌換價	0.03新加坡元(因新海逸於二零一一年十一月進行供股而調整為0.01151新加坡元)

於二零一二年三月三十一日，新海逸尚有約13,320,000新加坡元之可換股債券為未行使，其中13,239,677新加坡元由特速信貸持有。13,239,677新加坡元之未行使可換股債券可自發行日期起至二零一四年十一月八日止期間內隨時兌換為約1,150,300,000股新海逸股份。

經對銷發行予特速信貸之該等可換股債券後，可換股債券之負債及權益部分變動如下：

	負債部分		權益部分		總計	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	-	339	-	190	-	529
實際利息開支	-	4	-	-	-	4
兌換(附註)	-	(128)	-	(71)	-	(199)
視作出售附屬公司 (附註46)	-	(215)	-	(119)	-	(334)
於三月三十一日	-	-	-	-	-	-

附註：

於二零一二年四月十八日及二零一二年四月二十七日，特速信貸及新海逸其他可換股債券持有人已分別將本金額為13,240,000新加坡元及31,000新加坡元之可換股債券兌換為新海逸股份。

於視作出售新海逸權益後，集團並無未行使之可換股債券。

## (a) 兌換期

根據可換股債券之條款及條件，債券持有人可選擇於可換股債券發行日期之後至到期日止期間內，隨時將可換股債券按當前之兌換價兌換為有效發行、繳足股款及無產權負擔之兌換股份。兌換股份將於配發及

發行後與現有股份在各方面享有同等地位，惟有關記錄日期為兌換股份發行日期前之任何股息、權利、分配或其他分派除外。

倘於到期日或之前尚未兌換可換股債券，債券持有人將有權要求新海逸於到期日按當日之未償付本金額100%贖回該等債券持有之全部(而非部分)可換股債券。

(b) 負債部分之估值

於發行日期，可換股債券由與集團並無關連之獨立合資格專業估值師艾華迪進行估值。估計負債部分之公平值為合約釐定之未來現金流量現值，並於到期贖回時按類似信貸評級之債券市場收益貼現，同時計入國家風險溢價及流動資金風險溢價調整(如合適)。其後，負債部分按攤銷成本以實際利息法列賬。負債部分之實際年利率初步確認為15.1厘。

### 36. 非可換股債券

#### 集團及公司

公司根據公司日期為二零一一年二月十七日之章程於二零一一年三月十一日發行本金額約105,633,000港元之非可換股債券。非可換股債券之主要條款如下：

發行日期	二零一一年三月十一日
本金總額	105,633,000 港元
以倍數計面值	100 港元
息率	每年15厘，每半年派息一次
到期日	二零一六年三月十日
由公司選擇贖回	公司可由首個週年日至到期日止期間內，在發出不少於30日或不多於60日事先通知下，按其本金額之101%(連同累計利息)贖回全部或部分非可換股債券

非可換股債券之負債部分於年度內之變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於四月一日	107,557	106,501
年內扣除之利息支出	1,346	16,901
年內支付之利息支出	(3,270)	(15,845)
提早贖回	(105,633)	-
於三月三十一日	-	107,557

就呈報目的分析為：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動部分—本金	-	105,633
流動部分—累計利息(附註31)	-	1,924
	<u>-</u>	<u>107,557</u>

誠如公司日期為二零一三年三月二十八日之公告所載，根據本金總額約105,633,000港元之全部未行使非可換股債券(「債券」)之條款及條件，債券於二零一三年四月三十日贖回。債券已於二零一三年五月十六日起於聯交所撤銷上市。

### 37. 遞延稅項

#### 集團

集團確認之主要遞延稅項負債變動如下：

	其他應課稅 暫時差額 千港元
於二零一二年四月一日	277
計入綜合損益賬(附註9)	<u>(277)</u>
於二零一三年三月三十一日	-
自綜合損益賬扣除(附註9)	<u>270</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>270</u>

於報告期間結算日，集團有估計未動用稅項虧損約452,525,000港元(二零一三年：386,528,000港元)。公司有估計未動用稅項虧損約250,506,000港元(二零一三年：159,603,000港元)。由於未能預測日後溢利來源，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。估計未動用稅項虧損全數金額可無限期結轉。

### 38. 資產抵押

#### 集團

截至二零一四年三月三十一日，集團取得信貸融資約432,274,000港元(二零一三年：381,783,000港元)，並已動用約201,754,000港元(二零一三年：151,514,000港元)，有關款項乃以下列各項抵押：

- 賬面總值約22,648,000港元(二零一三年：23,151,000港元)之土地及樓宇以及預付租賃款項(附註17及18)。
- 賬面值約589,419,000港元(二零一三年：511,584,000港元)之投資物業(附註19)。

- 約54,273,000港元(二零一三年：6,714,000港元)之銀行存款(附註25)。
- 賬面值約861,000港元(二零一三年：零港元)之汽車(附註17)。

### 39. 股本

#### 公司

	每股面值 港元	普通股數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零一三年三月三十一日	0.01	1,000,000,000,000	10,000,000
於二零一四年三月三十一日(附註)	不適用	不適用	不適用
已發行及繳足股本：			
於二零一二年四月一日	0.01	3,096,961,456	30,970
行使購股權(附註40)	0.01	431,122,416	4,311
於二零一三年三月三十一日	0.01	3,528,083,872	35,281
行使購股權(附註40)	0.01	74,573,300	746
根據於二零一四年三月三日生效之 新香港公司條例廢除面值時轉讓	-	-	934,924
於二零一四年三月三十一日(附註)	不適用	3,602,657,172	970,951

附註：自新香港公司條例(第622章)生效之日(即二零一四年三月三日)起，公司並無法定股本，其股份亦無面值。

### 40. 購股權計劃

#### (i) 於二零零三年五月九日採納之購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)

於二零零三年五月九日，公司採納購股權計劃(「二零零三年購股權計劃」)。二零零三年購股權計劃旨在向對集團業務成就有所貢獻之合資格人士給予獎勵及獎賞。除非另經註銷或修訂，否則二零零三年購股權計劃將由該日起一直有效10年。二零零三年購股權計劃之合資格人士包括公司董事會全權認為曾對公司及/或其任何附屬公司有所貢獻之公司或其任何附屬公司之任何僱員、行政人員或高級職員(包括公司或其任何附屬公司之執行及非執行董事)及任何供應商、諮詢顧問、代理、顧問、股東、客戶、合夥人或業務夥伴等。

根據二零零三年購股權計劃，可能授出之購股權涉及之股份數目，與任何其他購股權計劃涉及之股份相加，最多不得超過公司不時已發行股本之10%。於任何12個月期間根據購股權可向二零零三年購股權計劃之各合資格人士發行之股份數目上限，以公司任何時間已發行股份1%為限。任何進一步授出超逾該限額之購股權須待股東於股東大會批准後，方可實行。

向公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權，均須取得公司獨立非執行董事之事先批准。此外，在任何12個月期間，倘向公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出任何超過公司於任何時間已發行股份0.1%及總值超過5,000,000港元(根據公司股份於授出日期之價格計算)之購股權，則須待股東於股東大會批准後，方可實行。

提呈授出購股權可於提呈日期後接納，承授人須於接納時支付名義代價合共1港元。授出購股權之行使期由董事釐定，由指定日期起至不遲於提呈購股權日期起計10年或二零零三年購股權計劃屆滿日期止(以較早者為準)。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下各項之最高者：(i)公司股份於提呈授出日期(必須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；(ii)公司股份於緊接提呈授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)公司股份面值。

於購股權獲行使時，公司會將就此發行之股份按股份面值列作額外股本，而超出股份面值之每股行使價將記入股份溢價賬。於行使日期前失效或註銷之購股權會自尚未行使購股權登記冊內刪除。

根據公司日期為二零一三年七月三十日之通函(「通函」)，二零零三年購股計劃已於二零一三年五月八日屆滿。

下表披露年內根據二零零三年購股權計劃所發行之公司購股權詳情：

於二零一四年三月三十一日

參與人士 姓名或類別	購股權類別	購股權數目			於二零一四年 三月三十一日 尚未行使
		於二零一三年 四月一日 尚未行使	年內獲行使	年內失效	
<b>董事</b>					
陳恒輝先生	2004(b)	123,885,800*	-	(123,885,800)	-*
	2006(a)	49,008,000	(36,800,000)	(12,208,000)	-
陳統運先生	2004(b)	15,313,500	(15,313,500)	-	-
	2006(a)	5,104,500	(5,104,500)	-	-
王多祿先生	2004(b)	3,062,700	-	(3,062,700)	-
小計		196,374,500	(57,218,000)	(139,156,500)	-
<b>僱員及其他</b>					
合計	2004(b)	11,231,572	(11,229,900)	(1,672)	-
	2006(a)	6,125,400 <sup>#</sup>	(6,125,400)	-	- <sup>#</sup>
小計		17,356,972	(17,355,300)	(1,672)	-
總計		213,731,472	(74,573,300)	(139,158,172)	-
購股權加權平均 行使價(港元)		0.1569	0.1551	0.1579	不適用

於二零一三年三月三十一日

參與人士 姓名或類別	購股權類別	購股權數目			於二零一三年 三月三十一日 尚未行使
		於二零一二年 四月一日 尚未行使	年內獲行使	年內註銷	
<b>董事</b>					
陳恒輝先生	2004(b)	123,885,800*	-	-	123,885,800*
	2006(a)	49,008,000	-	-	49,008,000
	2010(a)	340,000,000	(340,000,000)	-	-
陳統運先生	2004(b)	15,313,500	-	-	15,313,500
	2006(a)	5,104,500	-	-	5,104,500
陳玉嬌女士	2004(a)	15,313,500	(15,313,500)	-	-
	2004(b)	35,731,500*	(35,731,500)	-	-*
	2009(b)	18,376,200	(18,376,200)	-	-
鄺國禎先生	2004(b)	4,594,050	(4,594,050)	-	-
王多祿先生	2004(b)	3,062,700	-	-	3,062,700
小計		<u>610,389,750</u>	<u>(414,015,250)</u>	<u>-</u>	<u>196,374,500</u>
<b>僱員及其他</b>					
合計	2004(b)	21,255,138	(10,023,566)	-	11,231,572
	2006(a)	10,209,000 <sup>#</sup>	(4,083,600)	-	6,125,400 <sup>#</sup>
	2010(b)	3,000,000	(1,500,000)	(1,500,000)**	-
	2011(a)	7,500,000	(1,500,000)	(6,000,000)**	-
小計		<u>41,964,138</u>	<u>(17,107,166)</u>	<u>(7,500,000)</u>	<u>17,356,972</u>
總計		<u><u>652,353,888</u></u>	<u><u>(431,122,416)</u></u>	<u><u>(7,500,000)</u></u>	<u><u>213,731,472</u></u>
購股權加權平均 行使價(港元)		<u>0.1423</u>	<u>0.1351</u>	<u>0.1408</u>	<u>0.1569</u>

購股權之詳情如下：

購股權類別	授出日期	可行使期間	二零一四年 行使價	二零一三年 行使價
2004(a)	二零零四年 十一月一日	二零零四年十一月一日至 二零一三年五月八日	0.1567 港元	0.1567 港元
2004(b)*	二零零四年 十一月十五日	二零零四年十一月二十日 至二零一三年五月八日	0.1583 港元	0.1583 港元
2005	二零零五年 五月二十七日	二零零五年五月二十八日 至二零一三年五月八日	0.1469 港元	0.1469 港元
2006(a)#	二零零六年 五月二十二日	二零零六年五月二十二日 至二零一三年五月八日	0.1534 港元	0.1534 港元
2009(b)	二零零九年 二月十八日	二零零九年二月十八日至 二零一三年五月八日	0.0684 港元	0.0684 港元
2010(a)	二零一零年 八月六日	二零一零年八月六日至 二零一三年五月八日	0.1340 港元	0.1340 港元
2010(b)	二零一零年 九月十四日	二零一零年九月十四日至 二零一六年九月十三日	0.1400 港元	0.1400 港元
2011(a)	二零一一年 三月二十五日	二零一二年四月一日至 二零一六年五月一日	0.1410 港元	0.1410 港元

\* 行使該等購股權之附帶條件為集團於二零零三年購股權計劃有效期內任何財政年度之經審核收益不得少於10億港元，此乃按照集團於購股權授出當日所採納之會計政策及呈列方式計算。由於截至二零零八年三月三十一日止年度集團之經審核收益超逾10億港元，上述於二零零四年十一月十五日授出之購股權條件已告達成且該等購股權可予行使。

\*\* 7,500,000份購股權已基於多名顧問於截至二零一三年三月三十一日止年度內終止提供服務而被註銷。

# 該等購股權乃根據如下時間表行使：

- a. 購股權之20%可於接納當日行使；及
- b. 餘下購股權將於四年內每年分期均等行使，第一段行使期由二零零六年一月一日開始。

其他購股權之歸屬期指由授出日期至行使期開始時當日止期間。

根據二零零三年購股權計劃，於報告期間結算日，概無餘下可予行使但仍未行使之購股權(二零一三年：213,731,472份)，原因為二零零三年購股權計劃已於二零一三年五月八日屆滿。於二零一三年三月三十一日，悉數行使餘下可予行使之購股權，即以約33,539,000港元認購公司213,731,472股普通股，而該等尚未行使購股權之餘下合約期限約為一個月。

74,573,300份購股權已於截至二零一四年三月三十一日止年度內獲行使(二零一三年：431,122,416份購股權)。

截至二零一一年三月三十一日止年度，於二零一零年八月六日、二零一零年九月十四日及二零一一年三月二十五日所授出購股權之估計公平值分別約為18,480,000港元、294,000港元及592,000港元。計算公平值之輸入值列示如下：

授出日期	二零一零年 八月六日 (附註b)	二零一零年 九月十四日 (附註a)	二零一一年 三月二十五日 (附註a)
計算模式	二項式	三項式	三項式
行使價	0.1340	0.1400	0.1410
預期波幅	71.40%	81.80%	65.40%
預期年期(年)	2.753	6.002	4.233
無風險利率	0.530%	1.855%	2.221%
預期股息率	0%	0%	0%
已授出購股權數目	400,000,000	3,000,000	7,500,000
每股購股權之公平值	0.0462	0.0981	0.0790

預期波幅乃採用公司過去數年之股價歷史波幅釐定。

附註：

- a) 計算購股權公平值所用變數及假設以董事之最佳估計為基準。購股權價值隨著若干主觀假設之不同變數而變動。
- b) 購股權公平值由獨立專業合資格估值師艾華迪釐定。無風險利率以香港外匯基金債券為基準。預期波幅採用從事集團業務之實體歷史波幅釐定。購股權價值隨著若干主觀假設之不同變數而變動。

綜合計算，截至二零一三年三月三十一日止年度，僱員股份補償開支為266,000港元，已計入綜合損益賬內。

**(ii) 於二零一三年八月二十八日採納之購股權計劃(「新購股權計劃」)**

於二零一三年八月二十八日，公司採納新購股權計劃(「新購股權計劃」)。新購股權計劃旨在激勵對集團業務成就有所貢獻之合資格人士。除非另經註銷或修訂，否則新購股權計劃將由該日起一直有效10年。新購股權計劃之合資格人士包括(i)集團任何成員公司之董事或建議董事(包括獨立非執行董事)；(ii)集團任何成員公司之直接或間接股東；(iii)集團任何成員公司之貨品或服務供應商；(iv)集團任何成員公司之客戶、諮詢顧問、業務或合營企業伙伴、特許經營人、承包商、代理或代表；(v)向集團任何成員公司提供研發或其他技術支持或任何顧問、諮詢顧問、專業服務之人士或實體；及(vi)集團任何成員公司之業主或租戶(包括分租戶)。根據新購股權計劃之條款，於新購股權計劃有效期內任何時間，董事會有權向其全權酌情選擇之任何合資格人士提呈授出購股權，而合資格基準不時由董事會釐定。

根據新購股權計劃，可能授出之購股權涉及之股份數目，與任何其他購股權計劃涉及之股份相加，最多不得超過公司不時已發行股本之10%。於任何12個月期間根據購股權可向就購股權計劃之各合資格人士發行之股份數目上限，以公司任何時間已發行股份1%為限。任何進一步授出超逾該限額之購股權須待股東於股東大會批准後，方可實行。

向公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士授出購股權，均須取得公司獨立非執行董事之事先批准(為購股權承授人之任何獨立非執行董事除外)。此外，在任何12個月期間，倘向公司任何主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士授出任何超過公司於任何時間已發行股份0.1%及總值超過5,000,000港元(根據公司股份於授出日期之價格計算)之購股權，則須待股東於股東大會批准後，方可實行。

購股權獲接納時應付金額1.00港元。購股權之必須行使期限由董事會於授出購股權時全權酌情釐定，惟有關期限自購股權授出日期起計不得超過10年。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於以下各項之最高者：(i)公司股份於提呈授出日期(必須為交易日)於聯交所每日報價表所報收市價；(ii)公司股份於緊接提呈授出日期前五個交易日於聯交所每日報價表所報平均收市價；及(iii)公司股份面值。

自新購股權計劃於二零一三年八月二十八日獲採納以來，並無據其授出購股權。

#### 41. 儲備

##### 集團

於本年度及過往年度，集團之儲備金額及其變動於綜合權益變動表呈列。

截至二零一三年三月三十一日止年度，資產重估儲備指當自用物業成為將按公平值列賬之投資物業時之賬面值變動。為數約11,062,000港元之款項已於該投資物業售出時解除。

公司	股份溢價 千港元	股份補償 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一二年四月一日	853,225	18,721	(591,055)	280,891
年度虧損，相當於 年度全面開支總額	-	-	(46,077)	(46,077)
於註銷購股權時 轉撥儲備(附註40)	-	(621)	621	-
於行使購股權時 發行股份(附註40)	70,507	(16,584)	-	53,923
已確認股份補償開支	-	266	-	266
於二零一三年 三月三十一日	923,732	1,782	(636,511)	289,003
年度虧損，相當於 年度全面開支總額	-	-	(15,723)	(15,723)
於購股權屆滿時 轉撥儲備(附註40)	-	(1,414)	1,414	-
於行使購股權時 發行股份(附註40)	11,192	(368)	-	10,824
根據於二零一四年 三月三日生效之 新香港公司條例 廢除面值時轉讓	(934,924)	-	-	(934,924)
於二零一四年 三月三十一日	-	-	(650,820)	(650,820)

#### 42. 經營租賃

##### 集團

##### (a) 作為承租人

年內，根據經營租賃之已付最低租賃付款：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業	904	850

於報告期間結算日，集團根據在下列期間屆滿之不可撤銷經營租賃而將於日後支付之最低租賃付款如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	421	1,057
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>89</u>	<u>324</u>
	<u>510</u>	<u>1,381</u>

集團根據經營租賃租用若干租賃物業。租約初步為期一年至五年(二零一三年：一年至五年)。概無任何租約包含或然租金。

**(b) 作為出租人**

年內已賺取之物業租金收入為18,968,000港元(二零一三年：21,770,000港元)。

於報告期間結算日，集團與租戶訂有以下日後最低租賃付款：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	17,376	16,391
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>3,156</u>	<u>10,612</u>
	<u>20,532</u>	<u>27,003</u>

集團根據經營租賃安排租出其投資物業(附註19)，該等租約之初步租期為一至三年(二零一三年：二至四年)，並有權於租期屆滿日或集團與各租戶相互協定之日延長租約。該等租約概無包含或然租金。該等物業預期可持續賺取2.7%(二零一三年：3.5%)之租金回報。

**公司**

於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日，公司根據不可撤銷經營租賃並無任何重大經營租賃責任，亦無由此收取任何日後最低租賃款項。

**43. 資本承擔**

**集團**

集團於報告期間結算日之資本承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未於綜合財務報表撥備之 投資物業收購之資本開支	<u>20,186</u>	<u>-</u>

**公司**

公司於二零一四年三月三十一日及二零一三年三月三十一日並無任何重大承擔。

## 44. 或然負債

於報告期間結算日，集團及公司有關提供公司擔保之或然負債如下：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就授予附屬公司之 銀行融資向財務機構 作出擔保(附註i)	-	-	405,964	293,903
就授予Corporate Residence Pte. Limited之銀行融資 向財務機構作出擔保 (附註ii)	<u>12,945</u>	<u>92,018</u>	<u>12,945</u>	<u>92,018</u>

附註：

- (i) 截至二零一四年三月三十一日，公司就其銀行融資(已動用當中約153,626,000港元(二零一三年：150,559,000港元))向其附屬公司提供公司擔保約405,964,000港元(二零一三年：293,903,000港元)。
- (ii) 公司就向Corporate Residence Pte. Limited(為新海逸及集團分別擁有90%及10%股權之公司)授出銀行融資向一家銀行作出公司擔保。於二零一三年三月三十一日，已動用融資約為92,018,000港元(相當於14,700,000新加坡元)。於截至二零一四年三月三十一日止年度，該擔保已獲解除，並由另一項公司已提供其按比例擔保21,000,000新加坡元之銀行融資替代。於二零一四年三月三十一日，已動用融資約為12,945,000港元(相當於2,100,000新加坡元)。

由於與該項融資有關之Corporate Residence Pte. Limited已抵押土地公平值足以彌補未償還貸款金額。故董事認為向Corporate Residence Pte. Limited提供之前述擔保不會對集團及公司之財務狀況及營運構成重大影響。

除前述者外，公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

#### 45. 退休福利計劃

集團為全體香港合資格僱員提供強積金計劃。香港強積金計劃之資產由受託人以基金方式控制並與集團資產分開持有。根據強積金計劃，各僱主須每月以規則指定之比率為每名僱員向強積金計劃供款，最多為1,250港元(二零一三年：1,250港元)。集團就強積金計劃之唯一責任為按強積金計劃之規定供款。

集團亦為全體新加坡僱員提供定額供款計劃。新加坡計劃之資產由新加坡政府監管及管理。根據該計劃，僱主須以該計劃規則指定之比率向該計劃供款。集團就該計劃之唯一責任為按該計劃之規定供款。

於綜合損益賬扣除之成本總額約為526,000港元(二零一三年：742,000港元)，為集團於年內向該等計劃已付及應付之供款。

於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無供款被沒收。

#### 46. 視作出售附屬公司

於二零一二年八月六日，新海逸與認購人訂立有條件認購協議，據此，新海逸已同意發行本金總額為94,400,000新加坡元之新加坡元該等永久優先股(「認購股份」)，而認購人已同意以現金認購本金總額為94,400,000新加坡元之該等永久優先股。在認購股份條款及條件之規限下，認購股份可兌換為新海逸新普通股。

根據新海逸日期為二零一二年十月十二日之公告，認購人已完成認購本金額為94,400,000新加坡元(相當於約596,419,000港元)之該等永久優先股。該等永久優先股之主要條款如下：

發行日期	二零一二年十月十二日
本金總額	94,400,000新加坡元
利率	零
兌換期	該等永久優先股發行日期之後任何時間，惟不包括股東名冊按照新加坡公司法可能暫停辦理之期間
已發行該等永久優先股數目	80
發行價	1,180,000新加坡元
兌換率	每1股該等永久優先股兌100,000,000股兌換股份
投票權	於股東名冊中，持有認購股份之登記人士(「持有人」)將無權於公司任何大會上投票。持有人將有權出席公司持有人類別大會及股東大會。

根據公司日期為二零一二年十一月二十七日之公告，新海逸已接獲由認購人發出之兌換通知，以將所有該等永久優先股兌換為新海逸普通股。兌換該等永久優先股完成後，集團於新海逸之股本權益已由52.4%攤薄至19.8%。因此，新海逸已不再為附屬公司，且於其後已成為集團之聯營公司。

於視作出售日期新海逸之資產淨值詳情如下：

	千港元
<b>喪失控制權之資產及負債分析：</b>	
物業、廠房及設備	30,302
投資物業	155,342
發展中待售物業	1,246,725
於聯營公司之權益	1,898
應收聯營公司款項	145,147
融資租賃承擔	(1,718)
結欠集團款項	(143,621)
結欠非控股權益款項	(54,280)
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	999
按公平值計入損益之金融資產	9
銀行結餘及現金	665,007
貿易及其他應付款項以及應計費用	(172,919)
借貸	(910,671)
可換股債券之負債部分	(215)
新海逸附屬公司之非控股權益	(3,090)
	<hr/>
所售出資產淨值	958,915
解除非控股權益	(765,852)
已解除其他儲備	(39,411)
已解除可換股債券儲備	(119)
已解除匯兌儲備	(8,630)
	<hr/>
	144,903
視作出售之收益	44,962
	<hr/>
總代價	189,865
	<hr/> <hr/>
<b>償付方式：</b>	
於一間聯營公司之權益	189,865
	<hr/> <hr/>
<b>出售時產生之現金流出淨額：</b>	
所售出銀行結餘及現金	665,007
	<hr/> <hr/>

視作出售完成後，於二零一三年一月二十五日，特速信貸訂立配售協議，以按代價約217,535,000港元配售新海逸餘下19.8%權益。配售於同日完成。因此，出售聯營公司之收益約27,670,000港元，已於截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益賬入賬。

## 47. 出售附屬公司

於截至二零一四年三月三十一日止年度，集團已就集團重組出售多間附屬公司。於截至二零一四年三月三十一日止年度，所有已出售附屬公司均無業務。

於出售日期所出售附屬公司之負債淨值詳情如下：

	千港元
喪失控制權之資產及負債分析：	
其他應付款項及應計費用	(3,172)
所售出負債淨值	(3,172)
解除非控股權益	3
已解除匯兌儲備	(31,461)
	(34,630)
出售收益	34,630
總代價	—
償付方式：	
現金	—
出售時產生之現金流出淨額：	
所售出銀行結餘及現金	—

## 48. 業務合併

## (a) 收購AHR(前稱Ontarget360 Group, Inc.)

於二零一三年七月十九日，公司以總代價約2,269,000港元(相當於292,000美元)收購於美國特拉華州註冊成立之公司Ontarget360 Group Inc. (「Ontarget360」，其股份於美國場外電子交易板上市) 合共3,279,520股股份(佔Ontarget360 94.9%股權)。

Ontarget360主要從事網絡市場推廣代理服務，其主要營業地點位於特拉華州。完成收購後，Ontarget360成為公司直接附屬公司。

AHR為公司於二零一三年九月十三日成立之全資附屬公司，僅為以便Ontarget360於房地產投資信託(「房地產投資信託」)最熱門選地馬里蘭州重新註冊成立。Ontarget360董事會一致批准採納有關Ontarget360與AHR合併(「合併事項」)之提案。公司已於二零一三年十月十一日簽署同意書以批准合併事項，而Ontarget360與AHR訂立之協議及合併方案已於二零一四年二月三日生效。茲提述公司日期為二零一三年十二月六日之公佈。

AHR於二零一三年七月十九日所收購之可識別負債淨值及商譽詳情如下：

	二零一四年 千港元
所轉讓代價	
現金	<u>2,269</u>
所承擔可識別負債之已確認金額	
其他應付款項及應計費用(相當於可識別負債淨額總值)	144
非控股權益	<u>(7)</u>
	<u>137</u>
商譽	<u>2,406</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金代價	<u>(2,269)</u>

**(b) 收購GMR**

於二零一三年九月五日，集團與Scoop Media, Inc. (「Scoop」) 股東代表訂立條款清單以總代價約1,863,000港元(相當於240,000美元)收購7,500,000股Scoop普通股(佔Scoop 93.7%股權)。Scoop為於美國內華達州註冊成立之公司，其股份於美國場外電子交易板上市。

Scoop主要從事網絡市場推廣代理服務，其主要營業地點位於內華達州。完成收購後，Scoop成為公司直接附屬公司。

為自內華達州遷移至馬里蘭州，Scoop已與GMR(一間於房地產投資信託最熱門選地馬里蘭州註冊成立之公司)訂立協議及轉換方案，據此，Scoop將併入GMR，各Scoop股東會將一股Scoop每股面值0.001美元之普通股轉換為一股GMR每股面值0.001美元之普通股，自二零一四年一月十五日生效。因此，Scoop股東將自動成為GMR股東並不再為Scoop股東。

GMR於二零一三年九月三十日所收購之可識別負債淨值詳情及商譽詳情如下：

	二零一四年 千港元
所轉讓代價	
現金	1,863
	<u>1,863</u>
所承擔可識別負債之已確認金額	
相當於可識別負債淨額總值之應計負債	151
非控股權益	(10)
	<u>141</u>
商譽	2,004
	<u>2,004</u>
收購產生之現金流出淨額	
已付現金代價	(1,863)
	<u>(1,863)</u>

#### 49. 關連人士交易

##### 集團

##### (a)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
Sansui Resorts Limited		
會計及行政支援費用收入	-	110
	<u>-</u>	<u>110</u>

董事認為，交易乃於集團一般業務過程中按正常商業條款訂立。

(b) 年內主要管理層人員(即董事)之薪酬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
董事袍金、薪金、津貼及實物福利	35,820	54,506
對定額供款計劃之供款	146	120
	<u>35,966</u>	<u>54,626</u>

董事薪酬由薪酬委員會就個別人士之表現及市場趨勢而釐定。

除上述外，集團於截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度並無任何其他重大關連人士交易。

## 50. 與非控股權益之交易

(a) 截至二零一三年三月三十一日止年度，集團以代價約76,560,000港元出售640,027,000股新海逸股份。所收取現金代價與所出售淨資產賬面值兩者間之收益約為25,263,000港元，已於其他儲備內確認為權益，而約51,297,000元之增加已於非控股權益中確認。

(b) 於二零一二年四月十八日及二零一二年四月二十七日，特速信貸及新海逸可換股債券持有人已將本金額為13,240,000新加坡元及31,000新加坡元之新海逸可換股債券兌換。

所出售可換股債券賬面值與所收購淨資產賬面值兩者間之收益約為15,493,000港元，已於其他儲備內確認為權益，而約15,294,000港元之減少已於非控股權益中確認。

(c) 於二零一二年四月二十六日及二零一二年五月三十日，新海逸與第三方訂立兩項認購協議，以發行123,000,000股及243,000,000股新海逸股本中之新普通股，發行價分別為每股配售股份0.0162新加坡元及0.0126新加坡元。

該等第三方按代價約31,209,000港元認購所有股份，並以現金償付。所收取現金代價與所出售淨資產賬面值兩者間之收益約為2,529,000港元，已於其他儲備內確認為權益，而約28,680,000港元之增加已於非控股權益中確認。

## 51. 金融工具

## 金融工具之類別

## 金融資產

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
可供出售金融資產	3,334	2,089	–	–
按公平值計入損益 之金融資產	126,350	59,055	72,445	18,307
貸款及應收款項：				
– 已抵押銀行存款	54,273	6,714	47,680	–
– 貿易及其他應收款項 以及按金	39,552	76,440	878	775
– 應收貸款	612	612	–	–
– 附屬公司欠款	–	–	630,762	621,401
– 銀行結餘及現金	102,732	353,385	45,612	191,471
	197,169	437,151	724,932	813,647
總計	<u>326,853</u>	<u>498,295</u>	<u>797,377</u>	<u>831,954</u>

## 金融負債

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
按攤銷成本計算 之金融負債				
– 貿易及其他應付款項 以及應計費用	8,887	8,906	1,862	3,253
– 銀行透支	–	342	–	182
– 借貸	201,306	151,514	47,680	–
– 融資租賃承擔	448	–	–	–
– 結欠附屬公司款項	–	–	387,633	398,631
– 結欠一名董事款項	61,165	7,520	61,165	7,520
– 非可換股債券	–	105,633	–	105,633
總計	<u>271,806</u>	<u>273,915</u>	<u>498,340</u>	<u>515,219</u>

### 財務風險管理目標及政策

集團主要金融工具包括可供出售金融資產、已抵押銀行存款、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款項以及按金、應收貸款、附屬公司欠款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項以及應計費用、銀行透支、借貸、融資租賃承擔、結欠附屬公司款項、結欠一名董事款項及非可換股債券。金融工具詳情於各附註內披露。與該等金融工具有關之風險包括市場風險(外幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。有關減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

### 外幣風險

集團主要於香港、新加坡、日本及北美洲經營業務，大部分交易分別以港元、新加坡元、日圓及美元列值及結算。外幣風險由集團各實體功能貨幣以外貨幣列值之金融資產、負債及交易產生。管理層密切監控外幣風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

於報告日期集團及公司以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債之賬面值如下：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>金融資產(負債)淨值</b>				
新加坡元	36,669	215,813	75,084	190,237
日圓	9,729	12,290	7,517	3
美元	25,422	4,006	(21,019)	54
英鎊	1,390	-	-	-
加元	609	629	-	474
	<u>73,819</u>	<u>232,738</u>	<u>61,582</u>	<u>190,768</u>

### 敏感度分析

集團主要承擔美元、新加坡元、日圓、英鎊及加元之風險。

下表詳列於所有其他變數保持不變之情況下，集團及公司對美元、新加坡元、日圓、英鎊及加元兌港元分別升值及貶值5%(二零一三年：5%)之敏感度分析。5%(二零一三年：5%)為向主要管理人員內部報告外幣風險所使用之敏感度比率，並代表管理層對直至下一個報告期間為止對匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括未平倉外幣列值貨幣項目及各集團實體功能貨幣以外之外幣，並於年底按5%(二零一三年：5%)之匯率變動調整其換算率。

### 集團

	美元之影響		新加坡元之影響		日圓之影響		英鎊之影響		加元之影響		影響總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	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	千港元	千港元
對除所得稅後(虧損)												
溢利之影響	763	140	1,522	9,005	301	380	56	-	23	26	2,665	9,551

### 公司

	美元之影響		新加坡元之影響		日圓之影響		加元之影響		影響總計		
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
	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	
對除所得稅後虧損之											
影響	(631)	2	3,116	7,895	233	-	-	18	2,718	7,915	

### 利率風險

集團之收入及經營現金流量可能受市場利率變動影響。集團之市場利率變動風險主要來自銀行借貸。以浮動利率及固定利率安排之銀行借貸導致集團分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。於二零一四年三月三十一日，約69%(二零一三年：100%)之銀行借貸以浮動利率計息。於年終尚未償還之銀行借貸之利率及償還條款於附註32中披露。

由於按浮動利率計息之銀行結餘及銀行借貸利率有變，故集團承受現金流量利率風險。

董事認為，由於按固定利率計息之附息銀行存款總體上到期日較短，故集團之銀行存款所承受公平值利率風險並不重大。

於二零一四年三月三十一日，倘利率上升或下降1%，而所有其他變數保持不變，則集團本年度除所得稅後(虧損)溢利及累計虧損將增加或減少約1,394,000港元(二零一三年：1,515,000港元)。此主要由於集團面對浮動利率銀行借貸之浮動利率所致。

**其他價格風險**

集團及公司承受被分類為按公平值計入損益之金融資產之上市投資引起之股本價格風險。

於報告期間結算日，管理層就相關證券市場指數之合理潛在變化(在所有其他變數維持不變之情況下)對集團及公司除所得稅後(虧損)溢利之最佳估計如下(實際上，真實交易結果可能會與以下敏感度分析有所差異及差異可能屬重大)：

	集團		公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除所得稅後(虧損)				
溢利增加(減少)				
香港－恒生指數				
+ 30%	5,468	5,494	5,466	5,492
- 30%	(5,468)	(5,494)	(5,466)	(5,492)
新加坡－海峽時報指數				
+ 20%	17,170	7,925	8,404	-
- 20%	(17,170)	(7,925)	(8,404)	-
美國－道瓊斯工業 平均指數				
+ 20%	131	224	-	-
- 20%	(131)	(224)	-	-

**信貸風險**

於報告期間結算日，集團／公司承受之最高信貸風險將導致集團／公司因交易對手未能履行責任及集團／公司提供財務擔保而錄得財務虧損。可供出售金融資產、已抵押銀行存款、按公平值計入損益之金融資產、貿易及其他應收款項以及按金、應收貸款以及銀行結餘及現金之賬面值指就其金融資產承受之最高信貸風險。於財務狀況報表呈列之該等金融資產賬面值已扣除減值虧損(如有)。管理層已制訂信貸政策，並對所承受之該等信貸風險進行持續監控。

就貿易及其他應收款項及應收貸款而言，對所有要求信貸及應收貸款超過一定數額之借方進行個別信貸評估。該等評估之重點乃借方以往在到期時之還款記錄及現今之還款能力，並考慮借方之具體情況及借方經營領域之經濟環境。貿易應收款項自賬單日起計30至60天內到期。集團就若干貿易應收款項及應收貸款向客戶收取抵押品。

由於交易對手乃由國際信貸評級機構評定之高信用評級之銀行，現金及現金等值項目之信貸風險有限。

集團因貿易及其他應收款項以及應收貸款而產生之信貸風險進一步定量披露分別載於附註29及24。

## 流動資金風險

就管理流動資金風險而言，集團監控並維持管理層視為足夠撥付集團／公司經營投資機會及預期擴張之銀行結餘水平。集團／公司主要透過經營所產生之資金及集資活動(例如配售新股份及發行認股權證)所得之資金撥付其營運資金需求。

於報告期間結算日，集團／公司金融負債之合約到期日概述如下：

於二零一四年三月三十一日

## 集團

	加權平均 實際利率 %	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
貿易及其他應付款 項以及 應計費用	-	8,887	-	-	-	8,887	8,887
借貸(附註)	0.91-2.15	105,131	11,825	35,920	68,729	221,605	201,306
融資租賃承擔	1.88	113	113	264	-	490	448
結欠一名 董事款項	-	61,165	-	-	-	61,165	61,165
		<u>175,296</u>	<u>11,938</u>	<u>36,184</u>	<u>68,729</u>	<u>292,147</u>	<u>271,806</u>

於二零一四年三月三十一日

## 公司

	加權平均 實際利率 %	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
貿易及其他應付款 項以及 應計費用	-	1,862	-	-	-	1,862	1,862
借貸	1.00-1.36	48,177	-	-	-	48,177	47,680
結欠附屬 公司款項	-	387,633	-	-	-	387,633	387,633
結欠一名 董事款項	-	61,165	-	-	-	61,165	61,165
		<u>498,837</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>498,837</u>	<u>498,340</u>

於二零一三年三月三十一日

## 集團

	加權平均 實際利率 %	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
貿易及其他應付款 項以及 應計費用	-	8,906	-	-	-	8,906	8,906
銀行透支	4	350	-	-	-	350	342
借貸(附註)	0.91-2.13	92,472	7,965	25,928	33,938	160,303	151,514
結欠一名 董事款項	-	7,520	-	-	-	7,520	7,520
非可換股債券	15	108,900	-	-	-	108,900	105,633
		<u>218,148</u>	<u>7,965</u>	<u>25,928</u>	<u>33,938</u>	<u>285,979</u>	<u>273,915</u>

於二零一三年三月三十一日

## 公司

	加權平均 實際利率 %	少於一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現	賬面值 千港元
						現金流量 總額 千港元	
貿易及其他應付款 項以及 應計費用	-	3,253	-	-	-	3,253	3,253
銀行透支	4	189	-	-	-	189	182
結欠附屬 公司款項	-	398,631	-	-	-	398,631	398,631
結欠一名 董事款項	-	7,520	-	-	-	7,520	7,520
非可換股債券	15	106,689	-	-	-	106,689	105,633
		<u>516,282</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>516,282</u>	<u>515,219</u>

上述合約到期日為未貼現現金流量，或會有別於報告期間結算日之負債賬面值。

## 附註：

集團附息銀行貸款包括本金總額為27,583,000港元(二零一三年：78,286,000港元)之定期貸款，有關貸款協議附有催繳條款，賦予銀行無條件權利隨時催繳貸款，因此，就上述到期情況而言，總額分類為「按要求」。

儘管有上述條款，董事相信該等貸款不會全數於12個月內催繳，而彼等認為貸款將根據各貸款協議所載到期日償還。此項評估乃考慮集團於批准綜合財務報表當日之財務狀況、集團遵守貸款契約情況、並無違約事件以及集團過往一直準時還款而作出。

#### 公平值

附註載列有關集團及公司如何釐定各類金融資產公平值之資料。

#### 集團及公司金融資產(按經常性基準以公平值計量)之公平值

集團及公司之若干金融資產於各報告期間結算日按公平值計量。下表載列有關如何釐定該等金融資產公平值之資料(具體而言，估值技術及所用輸入值)。

#### 集團

金融資產	於下列日期之公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入值
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日		
於財務狀況報表中 分類為按公平值 計入損益之 金融資產之 上市股本證券	資產—約 126,350,000 港元	資產—約 59,055,000 港元	第一級	於活躍市場 之所報 買入價

#### 公司

金融資產	於下列日期之公平值		公平值架構	估值技術及 主要輸入值
	二零一四年 三月三十一日	二零一三年 三月三十一日		
於財務狀況報表中 分類為按公平值 計入損益之 金融資產之 上市股本證券	資產—約 72,445,000 港元	資產—約 18,307,000 港元	第一級	於活躍市場 之所報 買入價

於本年度及過往年度第一級、第二級及第三級間並無轉讓。

## 集團

公平值架構：

按公平值計入損益 之金融資產	二零一四年			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
持作買賣之非衍生 金融資產	126,350	-	-	126,350

按公平值計入損益 之金融資產	二零一三年			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
持作買賣之非衍生 金融資產	59,055	-	-	59,055

## 公司

公平值架構

按公平值計入損益 之金融資產	二零一四年			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
持作買賣之非衍生 金融資產	72,445	-	-	72,445

按公平值計入損益 之金融資產	二零一三年			總計 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
持作買賣之非衍生 金融資產	18,307	-	-	18,307

## 52. 資本風險管理

集團管理資本乃為確保集團實體能夠持續經營，同時透過優化債務與權益平衡為股東帶來最大回報。集團整體策略與去年保持不變。

董事亦定期平衡其總體資本架構。為維持或調整資本架構，集團可能調整付予股東之股息數額、新股發行及認股權證。倘有投資機會出現而該等投資之回報可合理說明作出借貸及銀行透支之債務成本，公司董事亦將考慮籌集長期借貸作為資本之第二來源。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
負債	201,754	257,489
銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款	<u>(157,005)</u>	<u>(360,099)</u>
<b>負債淨額</b>	<b><u>44,749</u></b>	<b><u>(102,610)</u></b>
<b>權益為不包括非控股權益之總權益</b>	<b><u>826,798</u></b>	<b><u>904,396</u></b>
<b>淨資本負債比率</b>	<b><u>5%</u></b>	<b><u>(11%)</u></b>

董事亦努力確保自日常業務營運帶來穩定可靠之現金流量。

附註：

- (i) 負債乃界定為長期及短期借貸，詳情分別載於附註25、32、33及36。
- (ii) 權益包括集團所有資本及儲備。

## 53. 比較數字

為與本年度呈列方式一致，截至二零一三年三月三十一日止年度綜合損益賬中出售按公平值計入損益之金融資產收益已重新分類，並已作出重新分類調整，以將出售按公平值計入損益之金融資產收益約6,524,000港元重新分類至收益及營業額項下獨立項目，以顯示出售事項所得款項總額。有關重新分類／呈列方式對集團截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利並無影響。

重新分類詳情如下：

	所列原先金額 千港元	重新分類 千港元	重列金額 千港元
截至二零一三年三月三十一日 止年度綜合損益賬項目			
營業額—所得款項總額	—	105,130	105,130
收益	50,110	6,524	56,634
出售按公平值計入損益之 金融資產收益	6,524	(6,524)	—

#### 54. 報告期間結算日後事項

- (a) 誠如公司日期為二零一四年二月二十七日之公告所載，於該日期 Corporate Space Pte Ltd (「CSPL」) (於新加坡註冊成立之有限公司，為公司間接全資擁有之附屬公司) 與 OEL (Holdings) Limited (「OEL」) (於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市) 已訂立最終買賣協議，內容有關出售 Singapore Service Residence Pte Ltd (「SSRPL」) (於新加坡註冊成立之有限公司，為 CSPL 之全資附屬公司) 及 Expats Residences Pte Ltd (「ERPL」) (於新加坡註冊成立之有限公司，為 CSPL 之全資附屬公司) 之全部已發行及繳足股本，總代價為 53,900,000 新加坡元 (約 328,800,000 港元) (「買賣協議」)。有關交易詳情已於公司日期為二零一四年一月十六日、二零一四年二月十一日及二零一四年二月二十七日之公告披露。

誠如公司日期為二零一四年五月九日之公告所載，於該日期公司、CSPL 與 OEL 已簽署相互同意取消協議以取消買賣協議，而買賣協議各訂約方均不得向其他各方提出任何性質之申索。

- (b) 誠如公司日期為二零一四年四月十七日之公告所載，於二零一四年四月十五日，GMR 與獨立第三方 (「賣方」) 訂立協議，以 21,710,000 美元 (約 168,470,000 港元) 代價自原發展商收購一間持牌醫療設施 (位於美國奧馬哈之長期急症醫院)，一所五年樓齡之 41,113 平方尺醫院大樓 (「醫療設施」) (「交易」)。大樓租期尚餘 10 年，可根據每年租金漲幅和多個選項按相同條款重續。醫院運營商及租戶為 Select Medical Corporation，一間於紐約證券交易所上市及管理近一百間美國醫院之公司。該設施設有 56 張病床，為需要超過 25 日深切及特別治療之長期嚴重病患者提供服務。有關交易詳情已於公司日期為二零一四年三月二十五日之公告披露。

誠如公司日期為二零一四年六月六日之公告所載，GMR 之一家全資附屬公司，GMR Omaha, LLC，已完成交易，其收益及溢利將於二零一四年六月六日起綜合入賬至集團財務報表。

- (c) GMR 全資附屬公司 GMR Omata, LLC. 於二零一四年六月五日與 Capital One, National Association (於美國註冊成立且設於該國之商業銀行) 訂立有期貸款及證券協議以借入 15,060,000 美元 (相當於 116,817,000 港元)，按年利率 4.91 厘計息。貸款將於二零一四年八月一日開始償還，並於二零一七年六月五日期及支付。
- (d) 於二零一四年四月及六月，集團出售其中兩間位於香港之投資物業，總代價約為 6,470,000 港元。

## 3. 截至二零一五年三月三十一日止年度經審核年度業績公佈

以下為集團已於二零一五年六月二十六日刊發之截至二零一五年三月三十一日止年度經審核年度業績公佈全文。

## 綜合損益及其他全面收益賬

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
收益	3	60,661	32,483
銷售成本		<u>(15,343)</u>	<u>(13,532)</u>
毛利		45,318	18,951
其他收入		2,631	1,655
其他收益及虧損	4	11,888	11,557
行政開支		(99,417)	(69,513)
融資成本	5	(10,248)	(4,651)
分佔一間聯營公司虧損		(1,288)	(222)
分佔一間合營企業虧損		<u>(209)</u>	<u>-</u>
除稅前虧損	6	(51,325)	(42,223)
所得稅(開支)抵免	7	<u>(4,005)</u>	<u>113</u>
年度虧損		<u>(55,330)</u>	<u>(42,110)</u>
其他全面開支			
於隨後可能重新分類至損益之項目：			
因換算海外業務而產生之匯兌差額		(46,340)	(15,963)
出售附屬公司時重新分類匯兌儲備 至損益		<u>-</u>	<u>(31,461)</u>
		<u>(46,340)</u>	<u>(47,424)</u>
年度全面開支總額		<u><u>(101,670)</u></u>	<u><u>(89,534)</u></u>

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應佔年內虧損：			
公司擁有人		(54,920)	(43,503)
非控股權益		<u>(410)</u>	<u>1,393</u>
		<u><u>(55,330)</u></u>	<u><u>(42,110)</u></u>
應佔全面開支總額：			
公司擁有人		(99,727)	(89,168)
非控股權益		<u>(1,943)</u>	<u>(366)</u>
		<u><u>(101,670)</u></u>	<u><u>(89,534)</u></u>
每股虧損(港仙)	8		(重列)
基本及攤薄		<u><u>(1.42)</u></u>	<u><u>(1.14)</u></u>

綜合財務狀況報表  
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>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		34,685	36,379
投資物業		844,901	711,914
於一間聯營公司之權益		2,782	3,120
於一間合營企業之權益		731	–
收購投資物業之按金		775	–
可供出售金融資產		2,718	3,334
已抵押銀行存款		6,711	4,738
		<u>893,303</u>	<u>759,485</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		200	215
應收賬款、按金及預付款項	9	31,298	48,948
應收貸款		–	612
按公平值計入損益之金融資產		39,855	126,350
已抵押銀行存款		56,649	49,535
受限制銀行結餘		1,335	–
銀行結餘及現金		47,087	102,732
		<u>176,424</u>	<u>328,392</u>
分類為持作出售之投資物業	10	99,142	6,450
		<u>275,566</u>	<u>334,842</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	11	23,419	8,887
銀行及其他借貸—於一年內到期		210,564	165,681
融資租約承擔		205	103
結欠一名董事款項		–	61,165
稅項負債		282	481
		<u>234,470</u>	<u>236,317</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>41,096</u>	<u>98,525</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>934,399</u>	<u>858,010</u>

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資本及儲備		
股本	189,595	970,951
儲備	<u>557,265</u>	<u>(144,153)</u>
公司擁有人應佔權益總額	746,860	826,798
非控股權益	<u>(7,568)</u>	<u>(5,028)</u>
權益總額	<u>739,292</u>	<u>821,770</u>
非流動負債		
已收租賃按金	1,609	-
銀行及其他借貸—於一年後到期	188,937	35,625
融資租約承擔	561	345
遞延稅項負債	<u>4,000</u>	<u>270</u>
	<u>195,107</u>	<u>36,240</u>
權益及非流動負債總額	<u><u>934,399</u></u>	<u><u>858,010</u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年三月三十一日止年度

## 1. 呈列基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則規定之適用披露事項及香港公司條例(第622章)編製。此外，香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」之規定已於本財政年度生效，因此，綜合財務報表內若干資料之呈列及披露有所變更。除投資物業及若干金融工具於報告期間結算日以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基礎編製。歷史成本一般按換取貨品及服務時所給予代價之公平值計算。

## 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，集團首次採納香港會計師公會頒佈之下列香港財務報告準則修訂及新詮釋：

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	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號修訂本	非金融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

於本年度，應用香港財務報告準則修訂本及新詮釋對集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表載列之披露並無重大影響。

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>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號修訂本	收購共同經營權益之會計法 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號修訂本	主動披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	折舊與攤銷可接受方法之澄清 <sup>4</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>4</sup>
香港會計準則第19號修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</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	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或注入 <sup>4</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	投資主體：應用合併例外情況 <sup>4</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之年度改進 <sup>5</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之年度改進 <sup>3</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之年度改進 <sup>4</sup>

- 1 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 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(有限例外情況)

### 3. 收益及分部資料

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益分析如下：		
租金收入	41,086	18,968
酒店業務收入	6,666	7,090
按公平值計入損益之金融資產股息收入	6,343	5,987
物業管理費收入	6,276	-
利息收入	290	438
	<u>60,661</u>	<u>32,483</u>

向董事會，即主要營運決策者報告作資源分配及分部表現評估之資料是以集團不同業務活動為基礎。此亦是集團組織及管理之基準。達致集團可報告分部時，主要營運決策者並無合併計算所識別之任何經營分部。

年內，集團已透過兩間附屬公司 American Housing REIT Inc. (AHR) 及 Global Medical REIT Inc. (GMR) 擴展其於美利堅合眾國(「美國」)之物業投資業務。因此，集團根據香港財務報告準則第8號之可報告分部如下：

- a) 證券買賣及投資
- b) AHR及GMR於美國之物業投資及管理
- c) AHR及GMR以外之物業投資及買賣
- d) 酒店業務

此外，放款業務及物業發展業務計入「其他」，並無呈列為獨立可報告分部。集團已繼續在新加坡、美國及其他司法權區物色新物業發展項目。

集團按可報告及經營分部之收益、業績及資產分析如下：

## 分部收益、業績及資產

截至二零一五年三月三十一日止年度

	證券買賣 及投資 千港元	AHR及 GMR 於美國之 物業投資及 管理 千港元	AHR及 GMR 以外之 物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>6,393</u>	<u>30,389</u>	<u>16,973</u>	<u>6,666</u>	<u>240</u>	<u>60,661</u>
分部業績	<u>16,432</u>	<u>(3,079)</u>	<u>9,400</u>	<u>(4,658)</u>	<u>(133)</u>	17,962
未分配企業收入						102
未分配企業開支						(67,175)
未分配融資成本						(717)
分佔一間聯營公司之虧損						(1,288)
分佔一間合營企業之虧損						<u>(209)</u>
除稅前虧損						(51,325)
所得稅開支						<u>(4,005)</u>
年度虧損						<u>(55,330)</u>
分部資產	58,944	230,499	716,156	7,790	-	1,013,389
於一間聯營公司之權益						2,782
於一間合營企業之權益						731
未分配資產						<u>151,967</u>
資產總值						<u>1,168,869</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度

	證券買賣 及投資 千港元	AHR及 GMR 於美國之 物業投資及 管理 千港元	AHR及 GMR 以外之 物業投資 千港元	酒店業務 千港元	其他 千港元	總計 千港元
分部收益	<u>6,380</u>	<u>1,422</u>	<u>17,546</u>	<u>7,090</u>	<u>45</u>	<u>32,483</u>
分部業績	<u>(2,319)</u>	<u>(3,633)</u>	<u>21,417</u>	<u>(5,352)</u>	<u>(1,833)</u>	8,280
未分配企業收入						1,341
未分配企業開支						(84,492)
未分配融資成本						(1,760)
出售附屬公司之收益						34,630
分佔一間聯營公司業績						<u>(222)</u>
除稅前虧損						(42,223)
所得稅抵免						<u>113</u>
年度虧損						<u>(42,110)</u>
分部資產	138,176	63,087	658,015	9,320	756	869,354
於一間聯營公司之權益						3,120
未分配資產						<u>221,853</u>
資產總值						<u>1,094,327</u>

## 4. 其他收益及虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
按公平值計入損益之金融資產公平值 增加(減少)	10,764	(7,225)
投資物業之公平值增加	6,996	4,590
收購附屬公司產生之虧損	-	(4,410)
就商譽確認之減值虧損	-	(10,544)
就可供出售金融資產確認之減值虧損	(616)	-
就其他應收款項確認之減值虧損(附註9)	(1,721)	-
出售附屬公司之收益	-	34,630
就貿易及其他應收款項撇銷壞賬	(851)	(1,509)
出售物業、廠房及設備之虧損	(10)	(30)
匯兌虧損淨額	(2,674)	(3,945)
	<u>11,888</u>	<u>11,557</u>

## 5. 融資成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
下列各項之利息：		
銀行及其他貸款	9,985	3,298
融資租賃	20	7
債券	-	1,346
其他融資成本	243	-
	<u>10,248</u>	<u>4,651</u>

## 6. 除稅前虧損

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前虧損經扣除下列各項：		
員工成本總額：		
董事薪酬	19,480	35,966
其他員工：		
薪金及其他福利	22,254	17,134
退休福利計劃供款	821	526
	42,555	53,626
核數師薪酬		
—核數服務	1,710	805
—非核數服務	168	—
經營租賃付款	2,617	904
物業、廠房及設備折舊	2,164	1,738
確認為開支之存貨成本	1,700	1,745
經計入：		
投資物業租金收入	41,086	18,968
減：直接支出	(10,293)	(8,718)
	<u>30,793</u>	<u>10,250</u>

## 7. 所得稅開支(抵免)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
開支(抵免)包括：		
香港利得稅		
過往年度之超額撥備	—	(680)
於其他司法權區之稅項	275	297
遞延稅項	3,730	270
	<u>4,005</u>	<u>(113)</u>

兩個年度之香港利得稅均按估計應課稅溢利之16.5%計算。

由於該兩個年度並無於香港產生應課稅溢利，因此並無就香港利得稅作出撥備。

新加坡所得稅按除所得稅前溢利之17%計算。根據相關新加坡稅務規例，集團若干新加坡附屬公司於截至二零一五年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止年度享有部分稅項豁免。

於美國之附屬公司需支付應課稅收入之35%聯邦所得稅及5%至8.25%州稅。若干附屬公司屬有限公司，本身不被視為實體(即視為控股公司之分部)，就聯邦所得稅及州稅而言當作控股公司一部分計算稅項。

## 8. 每股虧損

公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下資料計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>虧損</b>		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(54,920)</u>	<u>(43,503)</u>
	二零一五年 千股	二零一四年 千股 (重列)

## 股份數目

計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>3,867,147</u>	<u>3,811,266</u>
----------------------	------------------	------------------

於本年度及過往年度每股攤薄虧損之計算方法並不假設公司購股權獲行使，因為其會令每股虧損下降。

二零一五年及二零一四年之普通股加權平均數已計及二零一五年四月完成之公司每持有十股現有股份可獲發一股公開發售之紅利成分。

## 9. 應收賬款、按金及預付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應收款項	1,836	7,984
建議第二上市之預付專業費用	–	9,177
存放於經紀賬戶之存款	19,089	11,826
其他應收款項、按金及預付款項	<u>5,534</u>	<u>13,059</u>
	<u>26,459</u>	<u>42,046</u>
應收一名投資對象款項	6,560	6,902
有關應收一名投資對象款項減值	<u>(1,721)</u>	<u>–</u>
	<u>4,839</u>	<u>6,902</u>
	<u>31,298</u>	<u>48,948</u>

貿易應收款項指租賃及酒店房間收入應收款項。

應收租金之結算條款為出示繳款通知書時結算。於美國，租賃應收款項初步由集團委任作為收款代理人之物業經理接收。根據該等物業經理與集團訂立之協議，該等物業經理須於三十日內支付代集團接收之租金。

酒店房間收入一般以現金或信用卡結算。

以下為貿易應收款項扣除呆賬撥備按發票日期呈列之賬齡分析(其與各收益確認日期相若)：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至60日	1,836	414
61至90日	-	38
90日以上	-	7,532
	<u>1,836</u>	<u>7,984</u>

於報告期間結算日已逾期但無減值之應收賬款賬齡如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至60日	-	38
90日以上	-	7,532
	<u>-</u>	<u>7,570</u>

無逾期亦無減值之應收賬款涉及大部分近期並無拖欠記錄之客戶。已逾期但無減值之應收賬款乃由於集團就該等結餘持有抵押品。根據以往經驗，管理層相信毋須作出額外減值撥備，因信貸質素並無重大轉變且該等結餘被視為將可全數收回。

年內，集團已參考出售之估計所得款項審閱應收一名投資對象款項之可收回金額，並認為須作出1,721,000港元減值。

## 10. 分類為持作出售之投資物業

於二零一五年三月，集團與獨立第三方訂立協議，以總現金代價約99,142,000港元出售若干位於新加坡之投資物業。分類為持作出售之投資物業乃參考已訂約銷售價格釐定，並分類為第三級公平值計量。公司董事評估是否符合香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」所載持作出售之準則。經考慮(a)該標的物業即時可供出售及(b)相關協議所載就完成該項出售將符合之條件，公司董事認為，預期該項出售於二零一五年七月完成，因此，有關投資物業已於二零一五年三月三十一日獲分類為持作出售類別。

全部分類為持作出售之投資物業乃被抵押，以取得相關集團實體銀行借貸。

於二零一四年三月三十一日分類為持作出售之投資物業指位於香港之投資物業，賬面值為6,450,000港元。該項出售於本年度完成。

## 11. 應付賬款及應計費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應付賬款	561	153
租賃按金	2,821	3,422
應付地產稅	1,052	-
就出售投資物業已收存款	851	372
公開發售公司股份之預收款項	11,299	-
其他應付款項及應計費用	6,835	4,940
	<u>23,419</u>	<u>8,887</u>

全部貿易應付款項賬齡為60天內。

## 4. 債務聲明

於二零一五年四月三十日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，集團尚未償還之借款約為432,500,000港元，由約94,700,000港元按揭貸款、約337,000,000港元銀行貸款及800,000港元融資租賃項下款項組成。集團之銀行借款以集團賬面值約為1,011,000,000港元之若干土地及樓宇及預付租賃款項、投資物業、按公平值計入損益之金融資產、銀行存款及汽車作抵押。

於二零一五年六月二十九日，買賣協議已完成，此導致要約人成為公司之控股股東。根據持牌金融機構向集團提供現有貸款(其未償還餘額合共為約64,800,000港元)之條款，此繼而可能導致可能違約事件。該等貸款之放款人可要求即時償還該等未償還貸款。未償還貸款金額約27,100,000港元之一名放款人已要求按次序加快償還該筆貸款。集團已向該名放款人接洽，以按照該筆貸款之條款按次序安排償還款項。集團與要約人現正與其餘放款人磋商，惟其尚未就集團所要求更改控制權表示同意。於最後可行日期，並無還款計劃得以落實，而即使其餘放款人不授出豁免，集團將具備充足現金並可即時償還該等貸款及任何應計利息。於最後可行日期，集團之總債務狀況及可動用銀行融資分別約418,600,000港元及34,400,000港元。

於二零一五年四月三十日，集團就一間當時之附屬公司(部分已獲出售，而現時集團保留之權益為10%，並分類為可供出售金融資產)獲授予銀行融資而向銀行提供財務擔保。倘要求任何擔保，則可能須支付之總額為約11,900,000港元。

除上文所述及集團內公司間負債外，概無集團成員公司於二零一五年四月三十日營業時間結束時有任何未償還按揭、抵押或債券、貸款資本、銀行透支、貸款、借款、債務證券或其他類似債務或任何租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

## 5. 重大變動

董事確認，除以下各項外，自二零一四年三月三十一日(即集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)及截至最後可行日期(包括當日)，集團之財務或經營狀況或前景概無重大不利變動。

- (i) 誠如公司於二零一五年六月二十六日所刊發截至二零一五年三月三十一日止年度之全年業績公佈所披露，自二零一四年三月三十一日起，集團之財務或交易狀況或前景出現若干重大變動，尤其是，董事留意到以下各項：
  - (a) 在美國以總金額35,800,000美元收購單棟出租單位及醫療設施而令致投資物業增加，年內為集團收益貢獻約30,400,000港元；
  - (b) 於二零一五年三月三十一日，集團之銀行結餘及現金、受限制銀行結餘及已抵押銀行存款則約為111,800,000港元(二零一四年三月三十一日：157,000,000港元)，主要由於出售金融資產之淨影響、結算日常運營開支、專業費用(包括但不限於年度審計費用及專業費用以及與建議第二次另類投資市場(AIM)上市及其他集資活動有關之其他開支)、收購投資物業、償還應付董事款項以及貿易及其他應付款項；
  - (c) 分類為持作出售之投資物業增至約99,100,000港元(二零一四年三月三十一日：6,500,000港元)，主要原因為於二零一五年三月，集團與獨立第三方訂立協議，以總現金代價約99,100,000港元出售若干位於新加坡之投資物業；
  - (d) 總借貸增至約400,300,000港元(二零一四年三月三十一日：201,800,000港元)，主要由於年內獲取銀行融資以便AHR及GMR分別於美國收購單棟出租單位及醫療設施；及

- (e) 股本減至約189,600,000港元(二零一四年三月三十一日：971,000,000港元)，是由於公司分別於二零一四年十月及二零一四年五月完成削減資本及認購新股份。
- (ii) 於二零一五年四月，公司透過完成公開發售，籌集所得款項總額約36,600,000港元。
- (iii) 於二零一五年六月十六日，以集團為物業經理之物業管理協議在相互諒解的基礎上終止。物業管理協議之費用為每月65,000美元。
- (iv) 於二零一五年六月二十九日，買賣協議已完成，此導致要約人成為公司之控股股東。根據持牌金融機構向集團提供現有貸款(其未償還餘額合共為約64,800,000港元)之條款，此繼而可能導致可能違約事件。該等貸款之放款人可要求即時償還該等未償還貸款。未償還貸款金額約27,100,000港元之一名放款人已要求按次序加快償還該筆貸款。集團已向該名放款人接洽，以按照該筆貸款之條款按次序安排償還款項。集團與要約人現正與其餘放款人磋商，惟其尚未就集團所要求更改控制權表示同意。於最後可行日期，並無還款計劃得以落實，而即使其餘放款人不授出豁免，集團將具備充足現金並可即時償還該等貸款及任何應計利息。於最後可行日期，集團之總債務狀況及可動用銀行融資分別約418,600,000港元及34,400,000港元。

## 1. 責任聲明

要約人之唯一董事Huang Yanping女士願就本綜合文件所載資料(有關集團者除外)之準確性唯一承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼所深知，於本綜合文件發表之意見(集團所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

各董事願就本綜合文件所載有關集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，於本綜合文件所發表有關集團之意見乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，足以令致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 公司股本

公司於最後可行日期之已發行股本如下：

已發行及繳足股本： 港元

4,031,419,969股 226,327,826.85

現時已發行之所有股份彼此之間於所有方面享有同等權益，包括股息、投票及資本回報之權利。

於最後可行日期，公司並無擁有任何尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或影響股份之其他兌換權利。

於二零一五年三月三十一日(即公司最近期經審核財務報表編製完成日期)，已發行股份數目為3,655,657,172股。自二零一五年三月三十一日起直至及包括最後可行日期，除根據公開發售及購股權計劃分別發行365,565,717股及10,197,080股股份外，概無發行任何股份。

## 3. 權益披露

## (i) 董事

於最後可行日期，董事及公司主要行政人員於公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會公司及聯交所之權益(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益，或根據公司所採納之上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則或根據收購守則之規定須知會公司及聯交所之權益及淡倉如下：

## (a) 公司之普通股

董事姓名	權益 持有者身份	所持 股份數目	佔公司 已發行 股本之概約 百分比 (%)
陳恒輝	實益擁有人	71,042,730 (L)	1.76
	受控制法團權益 (附註1)	180,677,436 (L)	4.48
	配偶權益(附註2)	<u>150,000,000 (L)</u>	<u>3.72</u>
		401,720,166 (L)	9.96
陳玉嬌	實益擁有人	150,000,000 (L)	3.72
	配偶權益(附註3)	<u>251,720,166 (L)</u>	<u>6.24</u>
		401,720,166	9.96
陳統運	實益擁有人	35,027,873 (L)	0.87
鄺國禎	實益擁有人	10,864,523 (L)	0.27
王多祿	實益擁有人	308,000 (L)	0.01

附註：

1. 該等股份由陳恒輝先生作為財產授予人及Credit Suisse Trust Limited作為受託人成立之全權信託最終擁有之Heng Fai Holdings Limited (前稱Heng Fai Master Holdings Limited)擁有。
2. 陳恒輝先生為陳玉嬌女士之配偶。根據證券及期貨條例，彼被當作於陳玉嬌女士所持股份中擁有權益。
3. 陳玉嬌女士為陳恒輝先生之配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於陳恒輝先生所持股份中擁有權益。

(L) 表示好倉

除本綜合文件披露者外，於最後可行日期，概無董事或公司主要行政人員於公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則或根據收購守則之規定須知會公司及聯交所之權益或淡倉。

## (ii) 主要股東

於最後可行日期，下列人士(除董事或公司主要行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄或須向公司及聯交所披露之權益或淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)：

### (a) 公司

姓名	權益 持有者身份	所持 股份數目	佔公司 已發行 股本概約 百分比 (%)
要約人	實益擁有人	2,212,547,776 (L)	54.88
Huang Yanping	受控制法團權益	2,212,547,776 (L)	54.88

## (b) 公司附屬公司

附屬公司名稱	主要股東名稱	佔公司已發行股本百分比 (%)
匯誠財務有限公司	MBf亞洲資本控股集團有限公司	18%
Inter-American Group Holdings Inc.	Jeffrey Busch	15%

除上文披露者外，於最後可行日期，公司並未獲知會於股份及相關股份中任何根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊之權益或淡倉。

## 4. 公司之證券交易

於有關期間，除下文披露者外，並無董事買賣任何股份或公司發行之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以獲得其價值：

董事姓名	買賣日期	買賣性質	所買賣相關股份數目	每股售價
陳恒輝	二零一五年 四月二十三日	根據公開發售 收購股份	155,374,009	0.10港元
	二零一五年 四月二十九日	根據購股協議 進行銷售	2,108,637,150	0.3305港元
陳玉嬌	二零一五年 四月二十三日	根據公開發售 收購股份	82,286,710	0.10港元
	二零一五年 四月二十九日	根據購股協議 進行銷售	103,910,626	0.3305港元
陳統運	二零一五年 四月二十三日	根據公開發售 收購股份	3,184,351	0.10港元
鄺國禎	二零一五年 四月二十三日	根據公開發售 收購股份	1,199,793	0.10港元
	二零一五年 六月十二日	行使購股權	10,197,080	0.1128港元
	二零一五年 七月三日	透過公開市場 進行銷售	12,460,000	0.3864港元
王多祿	二零一五年 四月二十三日	根據公開發售 收購股份	28,000	0.10港元

## 5. 重大訴訟

除上文披露者外，於最後可行日期，集團概無成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且根據董事知悉，集團任何成員公司並無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

## 6. 董事服務合約

於二零一四年十二月二日，公司與陳恒輝先生訂立服務合約，由二零一三年十月一日起為期三年。該服務合約規定支付基本月薪800,000港元，連同(a)參考集團之權益年度回報，不超過十個月基本薪金，(b)另加集團經審核資產淨值較上一財政年度任何增長之2%之業績花紅。倘任何一方終止服務合約，則被終止方將有權獲得一筆違約金，而終止方須向被終止方支付及轉讓該等違約金，並須於終止通知發出當日一次過支付一筆款項作為算定損害賠償，數額相當於公司原應就服務合約尚餘年期向陳先生所支付之總薪金(不包括花紅，如適用)，惟不得超過十二個月薪金。

於二零一四年十二月二日，公司與陳玉嬌女士訂立服務合約(經日期為二零一五年六月十七日之附件補充)，由二零一三年十月一日起為期三年。該服務合約規定支付基本月薪及房屋津貼及430,000港元。倘任何一方終止服務合約，則被終止方將有權獲得一筆違約金，而終止方須向被終止方支付及轉讓該等違約金，並須於終止通知發出當日一次過支付一筆款項作為算定損害賠償，數額相當於公司原應就服務合約尚餘年期向陳女士所支付之總薪金(不包括花紅，如適用)，惟不得超過三個月薪金。

於二零一四年十二月二日，公司與陳統運先生訂立服務合約，由二零一三年十月一日起為期三年。該服務合約規定支付基本月薪208,333港元，連同(a)參考薪酬委員會每年釐定之「主要績效指標」之花紅及(b)參考權益回報之既得花紅，惟該花紅可能依據現行三年歷史權益回報予以部分或悉數「追回」。倘任何一方終止服務合約，則被終止方將有權獲得一筆違約金，而終止方須向被終止方支付及轉讓該等違約金，並須於終止通知發出當日一次過支付一筆款項作為算定損害賠償，數額相當於公司原應就服務合約尚餘年期向陳先生所支付之總薪金(不包括花紅，如適用)，惟不得超過三個月薪金。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事與公司或其任何附屬公司或聯營公司之間訂立之服務合約仍然生效且：

- (i) (包括持續生效及固定年期合約)於股份要約期間開始前六個月內訂立或修訂；
- (ii) 為任何通知期為十二個月或以上之持續生效合約；或
- (iii) 為超過十二個月(不論通知期)之固定年期合約。

## 7. 於公司及要約人之權益及有關股份要約安排

### 公司

- (a) 於最後可行日期，公司並無擁有收購人任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，且並無於有關期間有價買賣收購人任何之相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (b) 除上文「3.權益披露」一段所述外，於最後可行日期，概無董事擁有公司或收購人之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。除訂立股份購買協議及上文「4.公司之證券交易」一段所述外，概無董事於有關期間有價買賣公司或收購人之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (c) 於最後可行日期，概無公司附屬公司、公司或其附屬公司之退休基金或收購守則項下「聯繫人士」釋義中第(2)類別所訂明之公司顧問擁有或控制公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，於股份要約期間內亦無買賣公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

- (d) 於最後可行日期，概無任何人士與公司或根據收購守則項下「聯繫人士」定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類別而屬於公司聯繫人士之任何人士於股份要約期間作出收購守則規則22註釋8所述類別之安排。
- (e) 於最後可行日期，概無公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與公司有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於股份要約期間內亦無買賣公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (f) 除上文「3.權益披露」一段所述外，於最後可行日期，概無董事於公司擁有任何實益股權而將另行賦予彼等權利可接納或拒絕股份要約。
- (g) 於最後可行日期，公司或各董事概無借用或借出公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (h) 公司或根據聯繫人士定義中第(1)、(2)、(3)或(4)類別而屬於公司聯繫人士之任何人士並無與任何其他人士，或公司任何其他聯繫人士與任何其他人士並無訂有收購守則規則22註釋8第三段所指之類別安排。

#### 要約人

- (a) 於最後可行日期，除融資安排外，概無根據股份要約而購入之股份將會向任何其他人士轉讓、押記或抵押之協議、安排或共識。
- (b) 除由要約人根據購股協議於銷售股份所擁有之權益外，要約人以及Huang Yanping女士(為要約人之唯一董事)並無於銷售股份中擁有權益，且概無要約人之一致行動人士擁有或控制公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，且於有關期間並無有價買賣公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (c) 除擔保人及賣方承諾函件外，於有關期間，要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士概無自任何獨立股東(包括董事)收到任何有關接納或拒絕股份要約之不可撤回承諾。根據承諾函件，擔保人及第三賣方(均為公司董事)已作出不可撤回承諾，表明於股份要約期間不

會接納股份要約及出售其餘下股份。倘市場價格低於股份要約價，則餘下董事提呈接納股份要約；或倘市場價格(扣除交易成本)高於股份要約價，則彼等可能會於市場售出其全部或部份股份，條件為彼等並無遭另行禁止在市場上出售。

- (d) 除購股協議外，概無要約人或其任何一致行動人士與任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別之安排，因此，於有關期間，概無有關人士有價買賣公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (e) 於有關期間，概無要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士借入或借出公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (f) 概無公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於有關期間內亦無買賣公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (g) 於最後可行日期，除購股協議外，概無任何收購守則規則22註釋8所指與要約人或公司之股份有關而可能對股份要約具有重大影響之安排(無論是透過期權、彌償或其他形式的安排)。
- (h) 於最後可行日期，除購股協議外，並無訂立其作為要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士且有關其可能會或不會援引或尋求援引股份要約條件之情況之協議或安排。
- (i) 於最後可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、前董事、股東或前股東訂立任何與股份要約有關或取決於股份要約結果而行之協議、安排或共識(包括任何賠償安排)。
- (j) 要約人、其最終實益擁有人或任何與彼等一致行動之人士概無就涉及公司證券之未行使衍生工具訂立任何安排或合約，亦無借入或借出公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

## 8. 影響董事之安排

於最後可行日期，

- (a) 概無安排使任何董事將獲得任何利益作為離職或有關股份要約之補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立協議或安排，而以股份要約結果為條件或取決於股份要約結果或與股份要約有關之其他事宜；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益之重大合約。

## 9. 專家專業資格及同意書

以下為在本綜合文件內提供報告、意見或建議之專家之專業資格。

名稱	專業資格
同人融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
建泉環球金融服務有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

同人融資有限公司及建泉環球金融服務有限公司已分別就本綜合文件之刊行發出同意書，並同意按彼等各自所示之形式及涵義轉載彼等之函件、報告及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 10. 重大合約

以下合約(並非集團任何成員公司日常業務過程中訂立或擬訂立之合約)由集團成員公司於股份要約期間前兩年內直至最後可行日期(包括該日)訂立且屬或可能屬重大：

- (a) 於二零一四年一月十三日，公司、Corporate Space Pte Ltd (「CSPL」，於新加坡註冊成立之有限公司，為公司間接全資附屬公司)與OEL (Holdings) Limited (「OEL」，於新加坡註冊成立之有限公司，其股份於新交所上市)訂立有條件及具法律約束力之框架協議(於二零一四

年二月十一日經補充)，據此，CSPL已同意出售且OEL已同意購買Singapore Service Residence Pte Ltd (「SSRPL」，於新加坡註冊成立之有限公司，為CSPL全資附屬公司)及Expats Residences Pte Ltd (「ERPL」，於新加坡註冊成立之有限公司，為CSPL全資附屬公司)各自之全部已發行及繳足股本，總代價為53,900,000新加坡元。於二零一四年二月二十八日，訂約各方訂立最終買賣協議(「買賣協議」)。於二零一四年五月九日，訂約方已訂立相互同意取消協議以取消買賣協議，而買賣協議各訂約方均不得向其他各方提出任何申索；

- (b) 於二零一四年三月二十八日，陳恒輝先生與公司訂立貸款協議，據此，陳先生同意向公司授出60,000,000港元之免息貸款，為其美國房地產投資信託基金投資提供資金。該貸款為免息、無擔保及按放款人要求償還；
- (c) 於二零一四年四月十五日，公司附屬公司Global Medical REIT, Inc. (「GMR」)與LTACH Landlord, LLC (「LTACH」)訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購且LTACH已同意出售一間設有56張病床之專門處理長期急性病症之醫院(地址為1870 S 75th Street, Omaha, Nebraska)，買價為約21,700,000美元。該收購事項於二零一四年六月五日完成；
- (d) 於二零一四年五月六日，Teo Kim Hong女士(「認購方」)與公司訂立認購協議，據此，認購方已同意認購而公司已同意向認購方發行公司53,000,000股新股份，每股認購價為0.36港元，總認購價為19,080,000港元。認購事項已於二零一四年五月二十二日完成且新股份已獲相應配發及發行；
- (e) 於二零一四年六月十九日，GMR與HHA Asheville, LLC (「HHA」)訂立買賣協議，據此，GMR已同意收購而HHA已同意出售一間面積約8,840平方呎位於美國北卡羅萊納州阿什維爾市之整形外科手術中心醫療辦公樓宇，代價為約2,520,000美元。收購事項於二零一四年九月十九日完成；
- (f) 於二零一四年十二月九日，公司與邦盟滙駿證券有限公司(「邦盟滙駿」)訂立配售協議，據此，公司已同意發行而邦盟滙駿已同意按盡最大努力之基準擔任配售代理，促使認購人認購由公司可分多個批次發行，本金總額最高達500,000,000港元，緊接彼等各自之發行日起計滿第三至八週年之前一日到期之5.5厘至7.5厘息債券。於最後可行日期，概無債券已發行；

- (g) 於二零一五年二月九日，公司之附屬公司Expats Residences Pte Ltd (「Expats」) 與個人第三方買家(「買方」) 訂立期權購買協議，據此，Expats同意以代價2,550,000新加坡元向買方股份要約出售位於新加坡38 Dakota Crescent #14-09 (郵編：399938) 之住宅單位。出售事項已於二零一五年四月二十日完成；
- (h) 於二零一五年二月二十七日，公司與陳恒輝先生(「包銷商」) 訂立包銷協議，據此，除包銷商及恒輝控股企業有限公司承諾將申請的股份外，包銷商已同意於公開發售包銷所有要約股份。包銷商的佣金為300,457.30港元。有關公開發售的詳情於二零一五年三月二十六日之售股章程披露。
- (i) 於二零一五年三月二十五日，China Credit Singapore Pte Ltd.(「CCSPL」，公司之附屬公司) 與一名個人第三方買家(「買方」) 訂立期權購買協議，據此，CCSPL同意以代價15,000,000新加坡元向買方建議出售位於新加坡No. 35 & No. 36 North Canal Road (郵編分別為：059291及059292) 之物業。買方於二零一五年四月十五日接納該建議且預期於二零一五年七月八日完成；及
- (j) 於二零一五年四月十四日，Expats與一名個人第三方買家訂立期權買賣協議，據此，Expats同意以代價2,530,000新加坡元向買方建議出售位於新加坡40 Dakota Crescent #09-13 (郵編：399939) 之住宅單位。買方於二零一五年四月二十九日接納該建議且預期於二零一五年七月十四日完成。

## 11. 市場價

- (a) 股份於股份要約期間至最後可行日期前六個月期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一五年六月二日錄得之每股股份0.5200港元及二零一五年三月四日錄得之每股股份0.1090港元。

- (b) 下表列明股份於(i)有關期間各曆月進行買賣之最後日期；(ii)最後交易日(亦為緊接該聯合公佈日期前最後一個營業日)；及(iii)最後可行日期在聯交所所報之收市價：

日期	每股股份 收市價 港元
二零一四年十二月三十一日	0.2770
二零一五年一月三十日	0.1200
二零一五年二月二十七日	0.1120
二零一五年三月三十一日	0.1300
二零一五年四月二十四日(即最後交易日)	0.2550
二零一五年四月三十日	暫停買賣
二零一五年五月三十日	0.4900
二零一五年六月三十日	0.4300
二零一五年七月三日(即最後可行日期)	0.3650

## 12. 一般事項

- (a) 公司之註冊辦事處位於香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (b) 要約人之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，其於香港的通訊地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。
- (c) 同人融資有限公司之註冊辦事處位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3樓318室。
- (d) 獨立財務顧問(即建泉環球金融服務有限公司)之註冊辦事處位於香港皇后大道中39號豐盛創建大廈18樓。

- (e) 公司之聯席公司秘書為陳淑琮女士(*ACCA, AHKICPA, ACIS, ACS*)及源秉民先生(*MBA, FCIS, FCS, MHKSI, MIHRM(HK), MIPS(HK), MHKIM, MCIM, RFP*)。
- (f) 公司於香港之股份過戶登記處為卓佳準誠有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (g) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

### 13. 備查文件

下列文件之副本於自本綜合文件日期起直至及包括截止日期止期間，可於(i) 證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))及(ii)公司網站([www.hengfaenterprises.com](http://www.hengfaenterprises.com))查閱。

- (a) 公司之組織章程細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 公司截至二零一五年三月三十一日止年度之經審核年度業績公佈；
- (d) 公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (e) 載於本綜合文件第19頁至24頁之董事會函件。
- (f) 載於本綜合文件第25頁至26頁之獨立董事委員會函件。
- (g) 載於本綜合文件第27頁至56頁之獨立財務顧問函件。
- (h) 本附錄「9.專家專業資格及同意書」一節所述同人融資有限公司及建泉環球金融服務有限公司各自之同意書；
- (i) 承諾書；
- (j) 本附錄「10.重大合約」一段所述重大合約；

- (k) 本附錄「6.董事服務合約」一段所述董事服務合約；及
- (l) 融資協議。