

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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一四年三月三十一日止年度之 業績公佈

#### 業績

恒輝企業控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合業績連同去年度之比較數字如下：

#### 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	3	<b>205,762</b>	105,130
收益	4	<b>35,592</b>	56,634
銷售成本		<b>(1,745)</b>	(5,957)
毛利		<b>33,847</b>	50,677
其他營運收入	3	<b>1,655</b>	4,658
按公平值計入損益之金融資產之 公平值(虧損)收益		<b>(10,334)</b>	10,727
重估投資物業之公平值收益淨額		<b>4,590</b>	37,393
出售投資物業之虧損		—	(4,325)
就商譽確認之減值虧損		<b>(14,954)</b>	—
行政開支		<b>(86,784)</b>	(139,254)
出售附屬公司之收益		<b>34,630</b>	—
視為出售附屬公司之收益		—	44,962
出售一間聯營公司之收益		—	27,670

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營(虧損)溢利		(37,350)	32,508
融資成本		(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	5	113	20,226
年度(虧損)溢利	6	(42,110)	30,004
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(43,503)	33,375
非控股權益		1,393	(3,371)
		(42,110)	30,004
每股(虧損)盈利	7		
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

	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>
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	(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	<u>—</u>	<u>(8,630)</u>
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>(89,534)</u>	<u>16,966</u>
應佔全面(開支)收入總額：		
本公司擁有人	(89,168)	22,172
非控股權益	<u>(366)</u>	<u>(5,206)</u>
	<u>(89,534)</u>	<u>16,966</u>

## 綜合財務狀況報表

於二零一四年三月三十一日

	附註	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		14,903	14,786
預付租賃款項		20,999	21,476
投資物業		711,914	626,413
於一間聯營公司之權益		3,120	2,873
可供出售金融資產		3,334	2,089
商譽		–	10,544
已抵押銀行存款		4,738	6,714
		<u>759,008</u>	<u>684,895</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		215	181
發展中待售物業		–	–
貿易及其他應收款項、按金及預付款項	9	49,425	77,496
應收貸款		612	612
按公平值計入損益之金融資產		126,350	59,055
已抵押銀行存款		49,535	–
銀行結餘及現金		102,732	353,385
		<u>328,869</u>	<u>490,729</u>
持作出售資產		6,450	–
		<u>335,319</u>	<u>490,729</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項以及應計費用	10	8,887	8,906
銀行透支		–	342
借貸—即期部分		101,716	89,528
融資租約承擔—即期部分		103	–
應繳稅項		481	1,961
結欠一名董事款項	11	61,165	7,520
非可換股債券		–	105,633
		<u>172,352</u>	<u>213,890</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>162,967</u>	<u>276,839</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>921,975</u>	<u>961,734</u>

	附註	本集團	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>非流動負債</b>			
借貸—非即期部分		99,590	61,986
融資租約承擔—非即期部分		345	—
遞延稅項		270	—
		<u>100,205</u>	<u>61,986</u>
<b>資產淨值</b>		<u>821,770</u>	<u>899,748</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	12	970,951	35,281
儲備		(144,153)	869,115
本公司擁有人應佔權益		826,798	904,396
非控股權益		(5,028)	(4,648)
<b>權益總額</b>		<u>821,770</u>	<u>899,748</u>

附註：

#### 1. 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。根據本公司日期為二零一四年四月十四日之公佈，由於本公司董事會建議將本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)為本公司籌集額外資本，以發展其房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)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，故本公司董事(「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。

本集團已採用由國際會計準則理事會頒佈與本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」)；國際會計準則及詮釋。

## 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則及香港財務報告準則

本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(於二零一一年經修訂)	僱員福利
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
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
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本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

本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之價格(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。根據國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號之過渡性條文，本集團於二零一三年比較期間並無作出國際財務報告準則／香港財務報告準則第13號規定之任何新披露。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。

## 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

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，本集團「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，本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，故並不適用於本集團。

## 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

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則／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	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>

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 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方予提供。

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本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本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號可能會對本集團及本公司之金融資產及金融負債所報告之金額造成重大影響。鑒於本集團及本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本集團綜合財務報表造成任何影響，原因是本公司並非投資實體。

*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號該等修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響，原因為本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號該等修訂不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 營業額及其他經營收入

本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
	<b>205,762</b>	<b>105,130</b>

#### 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
	<b>1,655</b>	<b>4,658</b>

### 4. 分部資料

向本公司董事會(「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。本集團各項可報告及經營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。此亦是本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本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，本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

以下為本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	對銷 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

	證券買賣及		物業投資及		酒店業務	物業發展	對銷	總計
	融資業務	投資	財資投資	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
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

	證券買賣及		物業投資及		酒店業務	物業發展	未分配	總計
	融資業務	投資	財資投資	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
撤銷物業、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

	證券買賣及		物業投資及		酒店業務	物業發展	未分配	總計
	融資業務	投資	財資投資	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)
撇銷物業、廠房及設備	-	-	-	(1,986)	-	-	-	(1,986)
就貿易應收款項撇銷壞賬	-	-	-	(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所述之本集團會計政策一致。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、分佔聯營公司業績、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

本集團業務設於四個(二零一三年：四個)主要地區。本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>

本集團非流動資產(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，概無本集團個別客戶貢獻本集團總收益10%以上。

## 5. 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	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，本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。

## 6. 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)	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	<u>1,745</u>	<u>5,957</u>

## 7. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃按本公司擁有人應佔年內虧損約43,503,000港元(二零一三年：盈利約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。

本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
本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 千股	二零一三年 千股
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)	不適用	113,939
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。

## 8. 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)。

## 9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	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	<u>7,984</u>	<u>7,973</u>
其他應收款項、按金及預付款項	52,848	81,627
減：呆賬撥備	(11,884)	(12,581)
其他應收款項、按金及預付款項，扣除呆賬撥備(附註)	<u>40,964</u>	<u>69,046</u>
預付租賃款項—即期部分	<u>477</u>	<u>477</u>
	<u><b>49,425</b></u>	<u><b>77,496</b></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SingHaiyi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。

本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	<u>7,532</u>	<u>7,660</u>
	<u><b>7,984</b></u>	<u><b>7,973</b></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	<u>7,532</u>	<u>7,660</u>
	<u><b>7,570</b></u>	<u><b>7,717</b></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，乃由於本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。

本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 千港元	二零一三年 千港元
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，本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	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
匯兌調整	(669)	(171)
三月三十一日	<u>11,884</u>	<u>12,581</u>

#### 10. 貿易及其他應付款項以及應計費用

	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	—	1,924
其他應付款項及應計費用	8,734	6,813
	<u>8,887</u>	<u>8,906</u>

本集團之供應商授予本集團之賒貸期介乎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：

	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>

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。

## 11. 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。

## 12. 股本

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	<u>0.01</u>	<u>1,000,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
於二零一四年三月三十一日 (附註)	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
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	<u>0.01</u>	<u>431,122,416</u>	<u>4,311</u>
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	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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>934,924</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>不適用</u>	<u>3,602,657,172</u>	<u>970,951</u>

附註：

自新公司條例生效之日(即二零一四年三月三日)起，本公司並無法定股本，其股份亦無面值。

### 13. 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／呈列方式對本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	<u>-</u>	<u>105,130</u>	<u>105,130</u>
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	<u>6,524</u>	<u>(6,524)</u>	<u>-</u>

### 股息

董事會不建議就截至二零一四年三月三十一日止年度派付股息(二零一三年：無)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司二零一四年股東週年大會及於會上表決之股東，本公司將於二零一四年八月二十六日(星期二)至二零一四年八月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期內不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席二零一四年股東週年大會及於會上表決，未登記為本公司股份持有人之人士務請於二零一四年八月二十五日(星期一)下午四時三十分前，將所有股份過戶文件連同有關股票及適當過戶表格交回本公司之股份登記處卓佳準誠有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理登記手續。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團於截至二零一四年三月三十一日止年度(「二零一四年財政年度」)錄得營業額約35,600,000港元，較去年(「二零一三年財政年度」)減少約37.2%。營業額下跌主要由於出售位於日本之Hotel Plaza Miyazaki所致。於二零一四年財政年度，本公司擁有人應佔虧損約為43,500,000港元，而於二零一三年財政年度則為溢利33,400,000港元。

本年度每股基本虧損為1.21港仙，而去年則錄得每股基本盈利0.99港仙。

#### (a) 物業發展

於二零一三年財政年度，本集團出售其於新加坡證券交易所凱利板上市且貢獻其大部分物業發展收益之前附屬公司SingHaiyi Group Ltd(「SingHaiyi」)全部股權。本集團於出售該公司後繼續物色新發展項目及具吸引力的投資機遇，亦正評估重建其投資組合中若干較舊物業之可行性，以促進長期增長。

#### (b) 酒店業務分部

於二零一四年財政年度，酒店業務分部之營業額約為7,100,000港元，較去年減少73.8%。分部虧損約為5,400,000港元，較去年減少62.4%，主要由於出售位於日本之Hotel Plaza Miyazaki以及相關閉業成本所致。

#### (c) 證券買賣

於二零一三年財政年度，本集團之證券業務錄得經營虧損約12,200,000港元，而於二零一三年財政年度則錄得溢利16,000,000港元。

#### (d) 物業投資及買賣

物業投資及買賣分部為本集團貢獻收益約19,000,000港元(二零一三年財政年度：21,800,000港元)及經營溢利約17,800,000港元(二零一三年財政年度：46,400,000港元)，包括重估投資物業公平值收益約4,600,000港元(二零一三年則約為37,400,000港元)。

### (e) 其他投資

於二零一四年三月三十一日，本集團持有RSI International Systems Inc. (「RSI」) (該公司於加拿大證券交易所創業板上市) 約25.2%已發行股本。本集團於年內分佔RSI虧損約200,000港元。

### 流動資金及資金來源

於二零一四年三月三十一日，本集團之權益總額約為821,800,000港元(二零一三年三月三十一日：899,700,000港元)，而本集團持有銀行結餘、現金及已抵押銀行存款約157,000,000港元(二零一三年三月三十一日：360,100,000港元)，主要以美元、港元、新加坡元及日圓列值。借貸總額減少至約201,800,000港元(二零一三年三月三十一日：257,500,000港元)，主要由於本公司於年內提早贖回非可換股債券。借貸主要以港元及新加坡元列值。於二零一四年三月三十一日，本集團之流動比率為1.9(二零一三年三月三十一日：2.3)，資產負債比率<sup>1</sup>則為4.1%(二零一三年三月三十一日：淨現金狀況102,600,000港元)。

### 有關重大投資之重大收購及出售

於二零一三年十二月六日，本集團制定一項三線發展策略(「最新企業及業務狀況」)，包括(i)首要於美國開拓及發展房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)，目標年度回報率8.0%；(ii)藉着本集團透過其擁有85%權益之美國附屬公司Inter-American Group Holdings Inc. (「IA」)直接管理該等房地產投資信託基金而建立穩定之經常性收入來源；及(iii)透過於不同國際交易所上市為本公司及房地產投資信託基金籌集資金。

為實行該項策略，於回顧年內：

- (a) 本集團收購紮根美國之OnTarget360 Group, Inc. 約95%股份，該公司其後與American Housing REIT, Inc. (「AHR」) 合併，以便於馬利蘭州重新註冊，從而符合資格以房地產投資信託基金形式繳稅。AHR股份於美利堅合眾國場外櫃檯交易系統買賣。於二零一四年財政年度，AHR收購46間位於德薩斯州內達拉斯及侯斯頓市中心地區之單一家庭居所，收購價合計約為6,100,000美元。於二零一四年四月二十四日，AHR首度派發季度股息，年度回報率為8.39%，並宣佈有意按1：150之基準合併股份。

<sup>1</sup> 資產負債比率定義為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之比率。

- (b) 本集團收購Scoop Media, Inc.約94%股份，該公司與Global Medical REIT, Inc. (「GMR」)合併，以便於馬利蘭州重新註冊，從而符合資格以房地產投資信託基金形式繳稅。GMR股份於美國場外櫃臺交易系統買賣。於二零一四年三月十四日，GMR與賣方訂立一份意向書，據此，賣方可出售且GMR可收購位於美國內布拉斯加州奧馬哈之醫療設施(「醫療設施」)，代價約為21,700,000美元。於二零一四年四月十五日，GMR與賣方就收購醫療設施訂立買賣協議，收購醫療設施之交易已於二零一四年六月五日完成。

## 資本承擔

於二零一四年三月三十一日，本集團因收購投資物業而作出承擔20,200,000港元(二零一三年三月三十一日：無)。

## 報告期後事件

- (a) 誠如本公司日期為二零一四年二月二十七日之公佈所載，於同日，Corporate Space Pte Ltd(「CSPL」，於新加坡註冊成立之有限公司，為本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，其股份於新加坡證券交易所上市)就按總代價53,900,000新加坡元(約328,800,000港元)出售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)各自之全部已發行繳足股本訂立最終買賣協議(「買賣協議」)。有關交易之詳情已披露於本公司日期分別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佈。

誠如本公司日期為二零一四年五月九日之公佈所載，於同日，本公司、CSPL及OEL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) 誠如本公司日期為二零一四年四月十七日之公佈所載，於二零一四年四月十五日，本公司擁有約94%權益之附屬公司Global Medical REIT, Inc.(「GMR」)與一名獨立第三方(「賣方」)訂立協議，以向原發展商按代價21,710,000美元(約168,470,000港元)收購一所位於美國奧馬哈之持牌醫療設施(「醫療設施」)，為一間專門處理長期急性病症之醫院，為一所五年樓齡之41,113平方尺醫院大樓(「該交易」)。該大樓餘下租期為10年，租金每年上調，設有數項選擇可按相同條款重續。醫院運營商及租戶為於紐約證券交易所上市且管理接近100間美國醫院的公司Select Medical Corporation。醫療設施設有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。有關該交易之詳情已披露於本公司日期為二零一四年三月二十五日之公佈。

誠如本公司日期為二零一四年六月六日之公佈所載，GMR全資附屬公司GMR Omaha, LLC已完全該收購事項，自二零一四年六月六日起將收益及溢利綜合入賬。GMR擬於二零一四年七月首度派付月息，目標年度回報率為8%。初步按金200,000美元(相當於1,551,000港元)已於二零一四年四月十七日支付。

- (c) 於二零一四年六月五日，GMR新註冊成立之全資附屬公司GMR Omaha, LLC與於美國註冊成立且設於該國之商業銀行Capital One, National Association訂立定期貸款及抵押協議，以借取15,060,000美元(相當於116,817,000港元)，按年利率4.91%計息。還款期於二零一四年八月一日開始，有關貸款將於二零一七年六月五日期滿及須予償還。

## 或然負債

本公司就授予Corporate Residence Pte Ltd(一間由SingHaiyi及本集團分別擁有90%及10%權益之公司)之銀行融資按比例向一間銀行提供擔保2,100,000新加坡元。

## 外匯風險

絕大部分收益、開支、資產及負債以新加坡元、港元、美元及日圓列值。由於港元與美元掛鈎，故兩者之匯率保持穩定。因此，本集團並無進行任何對沖或其他類似活動。本集團將來可能會制定外匯對沖政策，為涉及日圓及新加坡元之交易、資產及負債所面對之外匯風險提供合理保障。

## 人力資源

薪酬待遇一般參考現行市場條款及個人資歷制定。薪金及工資一般會每年根據表現評估及其他相關因素檢討。除薪金外，本集團另有其他員工福利，包括強積金、醫療保險及與表現掛鈎花紅。本集團另可向合資格僱員授出購股權。

於報告期間結算日，本集團聘用約55名員工。

## 資產抵押

於二零一四年三月三十一日，本集團借貸約201,300,000港元主要以本集團賬面總值約667,200,000港元之投資物業、土地及樓宇、預付租賃款項、汽車及銀行存款作抵押。

## 前景

於二零一三年十二月六日刊載之最新企業及業務狀況已清晰表述本公司由從事投資控股活動轉型為擁有及管理房地產投資信託基金之策略藍圖。

繼收購AHR首100間單一家庭居所後，本集團擬按指示性50%或以上貸款價值比率尋求銀行融資，並於下一財政年度(「二零一五年財政年度」)年底前將其組合提升至價值約100,000,000美元至130,000,000美元之1,000間單一家庭居所。

繼於內布拉斯加州奧馬哈完成收購首間醫療設施(隨即貢獻收益)後，GMR擬於二零一四年七月首度派發月息，預期將可達致目標年度回報率8.0%。本集團期望於二零一五年財政年度前將GMR資產淨值增至400,000,000美元，並與有意退出房地產市場之開發商以及擬專注自身業務及營運且有意出售實質資產之營運商合作，以情勢資產為目標。

兩項房地產投資信託基金所管理之資產均以本集團內部資源撥付資金。兩項房地產投資信託基金現正着手籌劃轉至納斯達克主板市場，倘撇除任何不可預見情況，應於二零一五年財政年度年底前成事。

隨着房地產投資信託基金規模擴大，規模經濟可推動IA管理費用上升，繼而提升股東價值。此外，IA現正於美國物色及落實重大物業開發項目機遇，而有關項目將由IA房地產開發團隊Inter-American Development, LLC(「IAD」)管理。IAD由具備豐富經驗之團隊帶領，現正物色涉及分拆或可由其擔當主開發商之項目。鑒於目前美國房地產市場週期所處階段且憑藉本集團現時管理能力，本集團相信將能把握該等機遇，藉以提升股東價值。

本集團已與指定顧問及經紀Allenby Capital Limited開始籌備於另類投資市場作第二上市。本集團期望進軍英國證券市場，藉以加快推行發展計劃及房地產投資信託基金策略，並將於有重大最新進展時另行刊發公佈。

倘撇除不可預見之情況，本集團合理相信，隨着房地產投資信託基金規模及管理費用增長符合最新企業及業務狀況所述，其於二零一五年財政年度之財務表現將較二零一四年財政年度優勝。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

根據本公司發行本金額為105,633,400港元之非可換股債券(「債券」)之條款及條件，債券已於二零一三年四月三十日全數贖回。根據債券之條款及條件，本公司已按相等於債券本金額101%另加截至贖回日期累計及未繳利息(如有)之贖回價將目前於香港聯合交易所有限公司上市之債券全數贖回。於二零一三年四月三十日，本公司已向債券持有人支付約108,900,000港元，贖回所有未贖回債券(「贖回」)。

贖回後，並無已發行之未贖回債券。本公司已申請撤銷債券於聯交所之上市地位，而該項撤銷上市地位已於二零一三年五月十六日營業時間結束後生效。

除上文披露者外，本公司及其任何附屬公司於截至二零一四年三月三十一日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 證券交易之標準守則

本公司已遵循聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十標準守則，作為董事買賣本公司證券之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認其於截至二零一四年三月三十一日止年度已全面遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已成立訂有書面職權範圍之審核委員會(「審核委員會」)，目的為檢討及監察本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會合共由三名獨立非執行董事組成。本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之全年業績已由審核委員會審閱，其認為該等報表已遵守適用會計準則，並已作出充分披露。

## 中磊(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本初步公佈所載截至二零一四年三月三十一日止年度之本集團綜合財務狀況報表、綜合收益賬、綜合全面收益賬及相關附註內之數字，已由本集團核數師中磊(香港)會計師事務所有限公司確認與本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所載數字一致。中磊(香港)會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱應聘準則或香港核證應聘準則之核證工作，因此中磊(香港)會計師事務所有限公司並無對初步公佈作出保證。

## 企業管治

於截至二零一四年三月三十一日止年度本公司已一直遵守上市規則附錄十四不時載列之企業管治常規守則／企業管治守則之所有條文(「守則條文」)(下列守則條文A.4.1及A.6.7除外)，並已遵守當中所載之大部分建議最佳常規。

- i. 概無非執行董事按特定任期獲委任，此乃偏離守則條文第A.4.1條之規定。然而，由於董事須遵守本公司組織章程細則項下輪值告退條文之規定，故董事會認為，本公司已採取足夠措施確保本公司企業管治常規不較守則條文寬鬆。
- ii. 根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事均須出席本公司之股東大會。非執行董事鄺國禎先生因其當時不在香港而未能出席參與本公司於二零一三年八月二十八日舉行之股東週年大會。

## 公眾持股量

根據本公司公開可得資料及就董事所知悉，本公司於本公佈日期維持上市規則訂明之公眾持股量。

## 股東週年大會

本公司將於二零一四年八月二十八日舉行股東週年大會，有關股東週年大會之通告將按上市規則及本公司組織章程細則所規定之方式於適當時候刊發及寄發。

## 於聯交所及本公司網址公佈業績

本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年度報告將於適當時間寄發予本公司股東，並於香港交易及結算所有限公司網址[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」及本公司網址<http://www.hengfaenterprises.com>「投資者關係」公佈以供閱覽。

承董事會命  
恒輝企業控股有限公司  
董事總經理  
陳統運

香港特區，二零一四年六月二十七日

於本公佈日期，執行董事為陳恒輝先生、陳統運先生、陳玉嬌女士；非執行董事為鄺國禎先生及鄭永權先生；及獨立非執行董事為陳京暉先生、陳春成先生、王多祿先生及黃達強先生。

本公佈所載之前瞻性陳述乃根據 *American Housing REIT* 及 *Global Medical REIT* 有關未來事件及財務表現之現行假設及預測，根據一九九五年美國私人有價證券訴訟改革法案之「安全港」條文而作出。該等陳述涉及重大業務、經濟及競爭風險及不明朗因素，實際結果可能與該等前瞻性陳述所反映者存在重大差異。本公佈提供之所有資料乃截至本公佈日期止，除適用法例規定者外，*American Housing REIT* 及 *Global Medical REIT* 並不就更新前瞻性陳述承擔任何責任。