

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。



HERITAGE INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

漢基控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：412)

(認股權證代號：1248)

**截至二零一三年三月三十一日止年度之
末期業績公佈**

財務業績

漢基控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績，連同去年同期之比較數字如下：

* 僅供識別

綜合收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (經重列) |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------------|
| 收入 | 5 | (8,137) | (78,084) |
| 其他收入 | 5 | 451 | 3,868 |
| 存貨及所用消耗品變動 | | (353) | (212) |
| 投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額 | | 9,647 | (6,102) |
| 按公平值計入損益之投資公平值 虧損淨額 | | (24,755) | (254,994) |
| 衍生金融工具之公平值收益 | | 1,822 | 677 |
| 僱員福利開支 | | (11,262) | (10,746) |
| 折舊 | | (5,141) | (5,523) |
| 根據土地及樓宇經營租賃 之最低租金 | | (8,974) | (7,500) |
| 出售附屬公司之收益 | | - | 11,619 |
| 其他開支 | | (23,645) | (31,528) |
| 融資成本 | 7 | (649) | (965) |
| 出售聯營公司之收益 | | - | 10,368 |
| 除稅前虧損 | 6 | (70,996) | (369,122) |
| 所得稅開支 | 8 | (598) | - |
| 母公司擁有人應佔本年度虧損 | | (71,594) | (369,122) |
| 母公司之普通股股權持有人 應佔每股虧損 | | | (經重列) |
| 基本 | 10 | (0.07)港元 | (0.42)港元 |
| 攤薄 | 10 | (0.07)港元 | (0.42)港元 |

綜合全面收益表

截至二零一三年三月三十一日止年度

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (經重列) |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 本年度虧損 | <u>(71,594)</u> | <u>(369,122)</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 可供出售投資公平值變動 | <u>100</u> | <u>20</u> |
| 母公司擁有人應佔本年度全面虧損總額 | <u>(71,494)</u> | <u>(369,102)</u> |

綜合財務狀況表

二零一三年三月三十一日

| | 附註 | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一二年 三月三十一日 千港元 (經重列) | 二零一一年 四月一日 千港元 (經重列) |
|----------------------|----|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 81,001 | 13,052 | 6,047 |
| 投資物業 | | 44,800 | 106,100 | 246,800 |
| 於共同控制實體之投資 | | - | - | - |
| 已付購買物業、廠房及 設備項目按金 | | 108 | - | 5,814 |
| 可供出售投資 | | 4,600 | 4,500 | - |
| 按金 | | 470,700 | 700 | - |
| 應收貸款 | 11 | 24,800 | 25,120 | 8,442 |
| 按公平值計入損益之投資 | | 112,800 | 299,029 | 105,487 |
| 非流動資產總額 | | <u>738,809</u> | <u>448,501</u> | <u>372,590</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | | 131 | 137 | - |
| 應收貸款 | 11 | 83,863 | 46,789 | 2,608 |
| 按公平值計入損益之投資 | | 212,540 | 503,720 | 666,099 |
| 衍生金融工具 | | 17,791 | 15,969 | - |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 12,744 | 3,297 | 6,293 |
| 現金及現金等值物 | | 6,023 | 38,748 | 1,667 |
| 流動資產總額 | | <u>333,092</u> | <u>608,660</u> | <u>676,667</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 其他應付款項及應計款項 | | 4,935 | 5,293 | 11,204 |
| 應付聯營公司之款項 | | - | - | 10,094 |
| 附帶利息之銀行借貸 | | 32,802 | 35,294 | 66,244 |
| 流動負債總額 | | <u>37,737</u> | <u>40,587</u> | <u>87,542</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>295,355</u> | <u>568,073</u> | <u>589,125</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,034,164</u> | <u>1,016,574</u> | <u>961,715</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | | 598 | - | - |
| 資產淨額 | | <u>1,033,566</u> | <u>1,016,574</u> | <u>961,715</u> |
| 股權 | | | | |
| 母公司擁有人應佔股權 | | | | |
| 已發行股本 | | 1,877 | 77,276 | 2,849 |
| 儲備 | | 1,031,689 | 939,298 | 958,866 |
| 股權總額 | | <u>1,033,566</u> | <u>1,016,574</u> | <u>961,715</u> |

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務報表均以歷史成本基準編製，惟投資物業、可供出售投資、衍生金融工具及按公平值計入損益之投資乃按公平值計量。本財務報表乃以港元（「港元」）列示，除另有註明外，所有數值均約整最接近之千位數。

綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表乃按與本公司相同的報告期間以一致的會計政策編製。附屬公司之業績自收購日期（即本集團取得控制權當日）起直至該控制權終止之日止綜合入賬。本集團內所有公司間之結餘、交易及本集團內所有公司間之交易所產生之未變現收益及虧損以及股息均於綜合入賬時全數對銷。

附屬公司之擁有權權益變動（並無喪失控制權）乃入賬列作股本交易。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，即終止確認(i)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計匯兌差額；及確認(i)所收代價之公平值、(ii)所保留任何投資之公平值及(iii)損益賬中任何因此產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或累計虧損（視何者屬適當）。

2. 會計政策及披露事項變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下經修改香港財務報告準則。

| | |
|----------------|---|
| 香港財務報告準則第1號之修訂 | 香港財務報告準則第1號之修訂首次採納 香港財務報告準則—嚴重惡性通脹及 首次採納者移除固定日期 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第7號之修訂金融工具： 披露—轉讓財務資產 |
| 香港會計準則第12號之修訂 | 香港會計準則第12號之修訂所得稅— 遞延稅項：收回相關資產 |

2. 會計政策及披露事項變動(續)

除下列所詳述香港會計準則第12號之修訂之影響外，採納該等經修改香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

香港會計準則第12號之修訂釐清釐定按公平值計量投資物業之遞延稅項之方法，並引入一項可推翻推定，即按公平值計量投資物業之遞延稅項應按其賬面值將透過出售而收回之基準釐定。此外，該修訂納入香港(常務詮釋委員會)－詮釋第21號*所得稅－收回經重估非折舊資產*早前所載規定，即使用香港會計準則第16號之重估模式計量之非折舊資產遞延稅項應以銷售基準為普遍計量方式。採納此修訂前，有關本集團投資物業之遞延稅項乃根據賬面值可透過使用而收回之基準計提，因此，計算因重估本集團投資物業而產生之遞延稅項時乃應用利得稅稅率。於採用香港會計準則第12號之修訂後，有關本集團投資物業之遞延稅項會根據賬面值將會透過出售而收回之推定計提。上述變動之影響概述如下：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 | |
|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| <i>截至三月三十一日止年度之綜合收益表</i> | | | |
| 所得稅開支增加／(減少) | <u>(1,242)</u> | <u>1,045</u> | |
| 本年度虧損增加／(減少) | <u>(1,242)</u> | <u>1,045</u> | |
| | 港仙 | 港仙 | |
| 每股基本虧損增加／(減少) | <u>(0.1)</u> | <u>0.1</u> | |
| 每股攤薄虧損增加／(減少) | <u>(0.1)</u> | <u>0.1</u> | |
| | 二零一三年 三月三十一日 千港元 | 二零一二年 三月三十一日 千港元 | 二零一一年 四月一日 千港元 |

綜合財務狀況表

| | | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 遞延稅項負債及非流動負債總額減少 | <u>(3,942)</u> | <u>(2,700)</u> | <u>(3,745)</u> |
| 資產淨值及儲備增加 | <u>3,942</u> | <u>2,700</u> | <u>3,745</u> |

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報表應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修改香港財務報告準則。

| | |
|--|--|
| 香港財務報告準則第1號之修訂 | 香港財務報告準則第1號之修訂首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ² |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第7號之修訂金融工具：披露—財務資產與財務負債之對銷 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 合營安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 披露於其他實體之權益 ² |
| 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂 | 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂過渡指引 ² |
| 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(二零一一年)之修訂 | 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(二零一一年)之修訂—投資實體 ³ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ² |
| 香港會計準則第1號之修訂 | 香港會計準則第1號之修訂財務報表之呈列—其他全面收益項目之呈列 ¹ |
| 香港會計準則第19號(二零一一年) | 僱員福利 ² |
| 香港會計準則第27號(二零一一年) | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號(二零一一年) | 於聯營公司及合營企業之投資 ² |
| 香港會計準則第32號之修訂 | 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列—財務資產與財務負債之對銷 ³ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號 | 地表礦場生產階段之剝採成本 ² |
| 二零零九年至二零一一年週期之年度改進 | 於二零一二年六月頒佈多項香港財務報告準則之修訂 ² |

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估該等新增及經修改香港財務報告準則於初次應用時之影響，惟目前尚未能確定該等新增及經修改香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財政狀況造成重大影響。

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分業務分類，並有以下五個須報告經營分部：

- (i) 物業投資業務，主要從事為租金收入潛力及／或增值而投資於物業；
- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有股本及債務投資主要作利息收入、股息收入及資本增值；
- (iii) 放債業務，主要於香港從事放債業務；
- (iv) 持有投資業務，主要從事為持續策略或長期目的持有投資，主要作股息收入及資本增值；及
- (v) 中醫診所業務，主要於香港從事中醫診所營運業務。

管理層分開監察本集團經營分部業績以就資源分配及表現評核作出決定。分部表現乃按須報告分部業績（經調整除稅前溢利／（虧損））評核。經調整除稅前溢利／（虧損）與本集團之除稅前虧損之計量一致，惟不包括未分配融資成本以及未分配開支。

| | 物業投資 | | 證券投資 | | 放債 | | 持有投資 | | 中醫診所 | | 綜合 | |
|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 分部收入： | | | | | | | | | | | | |
| 外部客戶之收入 | 1,020 | 936 | (17,246) | (85,952) | 5,830 | 5,250 | - | - | 2,259 | 1,682 | (8,137) | (78,084) |
| 其他收入 | - | - | - | 3,010 | 9 | 226 | 432 | 632 | 10 | - | 451 | 3,868 |
| 總計 | 1,020 | 936 | (17,246) | (82,942) | 5,839 | 5,476 | 432 | 632 | 2,269 | 1,682 | (7,686) | (74,216) |
| 分部業績 | 9,827 | 4,711 | (43,789) | (340,202) | 5,335 | 12,873 | (6,103)* | 467 | (6,776) | (8,252) | (41,506) | (330,403) |
| 對賬： | | | | | | | | | | | | |
| 未分配融資成本 | | | | | | | | | | | (237) | - |
| 未分配開支 | | | | | | | | | | | (29,253) | (38,719) |
| 除稅前虧損 | | | | | | | | | | | (70,996) | (369,122) |

* 包括收購Global Castle Investments Limited（「Global Castle」）之收購相關成本，詳情載於下文附註13(a)。

4. 經營分部資料(續)

| | 物業投資 | | 證券投資 | | 放債 | | 持有投資 | | 中醫診所 | | 綜合 | |
|-------------------------------|-------|---------|----------|-----------|-------|---------|-------|-------|---------|---------|----------------|----------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | 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 |
| 其他分部資料： | | | | | | | | | | | | |
| 融資成本-已分配金額 | (412) | (965) | - | - | - | - | - | - | - | - | (412) | (965) |
| 融資成本-未分配金額 | | | | | | | | | | | (237) | - |
| | | | | | | | | | | | <u>(649)</u> | <u>(965)</u> |
| 折舊-已分配金額 | - | - | - | - | - | - | - | - | (1,945) | (2,971) | (1,945) | (2,971) |
| 折舊-未分配金額 | | | | | | | | | | | (3,196) | (2,552) |
| | | | | | | | | | | | <u>(5,141)</u> | <u>(5,523)</u> |
| 出售附屬公司之收益 | - | 11,619 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11,619 |
| 出售聯營公司之收益 | - | - | - | - | - | 10,368 | - | - | - | - | - | 10,368 |
| 投資物業公平值 變動產生之收益/ (虧損)淨額 | 9,647 | (6,102) | - | - | - | - | - | - | - | - | 9,647 | (6,102) |
| 按公平值計入損益 之投資公平值 虧損淨額 | - | - | (24,755) | (254,994) | - | - | - | - | - | - | (24,755) | (254,994) |
| 衍生金融工具之 公平值收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,822 | 677 | 1,822 | 677 |
| 應收貸款減值撥回/ (減值) | - | - | - | - | 9 | (2,498) | - | - | - | - | 9 | (2,498) |
| 資本開支*-已分配金額 | 2,053 | 10,402 | - | - | - | - | - | - | - | 9,718 | 2,053 | 20,120 |
| 資本開支*-未分配金額 | | | | | | | | | | | 90 | 1,529 |
| | | | | | | | | | | | <u>2,143</u> | <u>21,649</u> |

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

4. 經營分部資料(續)

地區資料

(a) 外部客戶之收入

本集團絕大部份收入均源自位於香港之外部客戶。

(b) 非流動資產

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 香港 | 125,909 | 119,152 |
| 中國大陸 | 470,000 | — |
| | <u>595,909</u> | <u>119,152</u> |

上述非流動資產之資料乃基於資產(或相關資產)之所在地而呈列,且並不包括金融工具。

5. 收入及其他收入

收入亦為本集團之營業額,指年內已收及應收投資物業之總租金收入;放債業務之利息收入;按公平值計入損益之投資之股息及利息收入;出售按公平值計入損益之投資之虧損淨額;及中醫診所營運賺取之收入。

收入及其他收入之分析如下:

| | 本集團 | |
|--------------------|----------------|-----------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 收入 | | |
| 投資物業之總租金收入 | 1,020 | 936 |
| 放債業務之利息收入 | 5,830 | 5,250 |
| 按公平值計入損益之投資之利息收入 | 3,624 | 1,152 |
| 按公平值計入損益之投資之股息收入 | 6,901 | 2,434 |
| 出售按公平值計入損益之投資之虧損淨額 | (27,771) | (89,538) |
| 中醫診所營運之收入 | 2,259 | 1,682 |
| | <u>(8,137)</u> | <u>(78,084)</u> |
| 其他收入 | | |
| 收取聯營公司之管理費收入 | — | 226 |
| 其他 | 451 | 3,642 |
| | <u>451</u> | <u>3,868</u> |

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(抵免)下列各項：

| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
|---|-------------------|-------------------|
| 核數師酬金 | 1,768 | 1,638 |
| 出售存貨及消耗品成本 | 353 | 212 |
| 僱員福利開支(不包括董事酬金)： | | |
| 薪金及津貼 | 4,616 | 4,281 |
| 退休福利計劃供款(定額供款計劃)* | 212 | 178 |
| | <u>4,828</u> | <u>4,459</u> |
| 可賺取租金投資物業產生之直接經營開支 | 125 | 117 |
| 非賺取租金投資物業產生之直接開支 | 102 | 198 |
| 投資物業租金收入減直接經營開支125,000港元 (二零一二年：117,000港元) | (895) | (819) |
| 應收貸款減值／(減值撥回) | (9) | 2,498 |
| | <u><u>649</u></u> | <u><u>965</u></u> |

* 於二零一三年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款，可供於未來年度扣減其退休福利計劃供款(二零一二年：無)。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

| | 本集團 | |
|------------------|--------------|--------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 須於五年內全數償還之銀行貸款利息 | <u>649</u> | <u>965</u> |

載有應要求償還條款之本集團銀行貸款乃分類為流動負債。就上述披露而言，該等貸款之利息已披露作「須於五年內全數償還之銀行貸款利息」。

8. 所得稅

並無就即期香港利得稅作出撥備，因本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利(二零一二年：無)。

| | 本集團 | |
|--------------|--------------|-----------------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 (經重列) |
| 遞延及本年度稅項開支總額 | <u>598</u> | <u>-</u> |

9. 股息

董事不建議派發本年度之任何股息(二零一二年：無)。

10. 母公司之普通股股權持有人應佔每股虧損

(a) 每股基本虧損

本年度之每股基本虧損款額乃根據母公司之普通股股權持有人應佔本年度虧損71,594,000港元(二零一二年：369,122,000港元(經重列))及年內已發行普通股之加權平均數997,685,322股(二零一二年：883,407,409股(經重列))計算，已經調整以反映本年度進行之股份合併以及於報告期末之後進行之供股(附註13(c))。上一年度之每股基本虧損款額已經調整，以反映本年度進行之股份合併以及於報告期末之後進行之供股(附註13(c))。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零一三年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損款額並無就攤薄作出調整，因相關年內未行使之認股權證之影響對所呈列之每股基本虧損款額具有反攤薄影響。

11. 應收貸款

應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項。授出該等貸款是由負責本集團放債業務之本公司執行董事審批及監察。逾期結餘會由高級管理層定期檢討。

被視為並無減值之應收貸款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|---------|----------------|---------------|
| | 二零一三年 千港元 | 二零一二年 千港元 |
| 未逾期亦無減值 | <u>108,663</u> | <u>71,900</u> |

12. 比較金額

誠如上文附註2所進一步解釋，由於在本年度採納經修改香港財務報告準則，故財務報表中之若干項目及結餘之會計處理已經修訂以遵守新規定。因此，已就過往年度作出若干調整，且若干比較金額已經重列，以使與本年度之會計處理一致，並且呈列於二零一一年四月一日之第三份綜合財務狀況表。

13. 報告期後事項

於報告期末後，本集團曾進行下列未有於財務報表其他部份披露之重大事項：

- (a) 於二零一二年十月五日，本集團與Speedy Harvest Holdings Limited (「Speedy Harvest」) 訂立一項有條件買賣協議(「買賣協議」)，內容有關收購(「收購事項」)(i) Global Castle (為Speedy Harvest之全資附屬公司)之全部已發行股本；及(ii) Global Castle或(如適用)其附屬公司於收購事項完成時結欠Speedy Harvest或其聯繫人士之全部股東貸款及其他債項，所涉及之現金代價總額為800,000,000港元。有關收購事項之進一步詳情亦載於本公司日期為二零一三年三月十二日之通函以及本公司日期為二零一二年十月五日及二零一三年三月二十八日之公佈。收購事項隨後已於二零一三年四月初完成。
- (b) 於二零一二年十月十五日，本公司與民豐證券有限公司(「民豐」)訂立一項銷售協議(「銷售協議」)。根據銷售協議，民豐已同意於六個月銷售期間內(其後已延長至二零一三年六月三十日)銷售一系列將由本公司發行本金總額最多為450,000,000港元之5厘無抵押七年期普通債券。於二零一三年四月五日，已發行本金總額為350,000,000港元之該等普通債券。有關銷售協議及發行債券之進一步詳情亦載於本公司日期分別為二零一二年十月十五日及二零一三年四月五日之公佈。
- (c) 於二零一三年五月九日，本公司進行供股，基準為於二零一三年五月九日名列本公司股東名冊之本公司股東每持有兩股現有股份獲配發一股供股股份，發行價為每股供股股份0.215港元，致使發行939,739,198股每股面值0.001港元之本公司普通股，總代價(扣除開支前)約為202,000,000港元。有關供股之進一步詳情亦載於本公司日期為二零一三年五月十日之章程及本公司日期為二零一三年六月四日之公佈。

管理層討論及分析

財務業績

董事會謹此宣佈，於截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團錄得除稅前虧損約71,000,000港元。有關虧損乃主要來自出售按公平值計入損益之投資之虧損，以及於財政年度結算日按公平值計入損益之股本投資產生之公平值虧損。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司從事之主要業務如下：

a) 房地產投資

本集團於香港擁有若干商用物業，於二零一三年三月三十一日價值為44,800,000港元。隨著香港物業價格上揚，本集團之物業組合亦有所升值。於截至二零一三年三月三十一日止年度內，公平值變動產生之收益約為9,600,000港元。

b) 上市證券投資

於截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團之證券組合因出售按公平值計入損益之投資而錄得約27,800,000港元之虧損。此外，於同一年度內，按公平值計入損益之投資錄得約24,800,000港元之公平值虧損淨額。

c) 放債業務

於本年度，本集團從事放債業務分部之全資附屬公司錄得正面業績。事實上，本年度內貸款組合並無進一步撥備或減值。在現時經濟情況下，管理層就此業務會繼續採取審慎方針。

d) 中醫診所營運業務

本集團於二零一一年通過經營漢坊中醫診所發展傳統中醫藥這新業務。儘管市場競爭激烈以致此業務尚未為本集團帶來正面貢獻，惟其營業額已穩步上升。管理層將集中診所之宣傳推廣，並採取相應措施，以使其日後為本集團帶來的收入及回報同步增長。

e) 投資於中華人民共和國(「中國」)之林地權益

於二零一二年六月八日，本集團收購一間公司連同三幅位於中國雲南省之林地之特許權利及權益之50%權益，從而展開於林地業務之投資。該項交易已於二零一二年九月十一日完成。然而，此權益隨後已於二零一三年一月按相同代價出售，因本集團有意重新調配其資源，集中於潛力更為雄厚的其他林地相關投資。

於二零一二年十月五日，本集團與一名獨立第三方訂立一項協議以收購一間公司，現金代價為800,000,000港元。所收購公司之主要資產為位於中國河北省青龍滿族自治縣、總面積約63,035.29畝之林地，林地上種有各種木材及果樹。此項交易已於二零一三年三月二十八日舉行之股東特別大會上經股東批准，隨後已於二零一三年四月初完成。

鑑於中國的城市化發展以及林地減少，管理層認為，此收購事項可收購位於中國如此大面積的林地，實屬本集團一個難能可貴的投資機遇。本集團相信，收購事項與中國共產黨第十八次全國代表大會報告頒佈之國家政策一致，其重點提倡發展(其中包括)中國式城市化及農業現代化。管理層相信，倘此國策能成功推行，將有助推高農鄉土地市值，並對利用部份農業資源之本集團生態旅遊業務模式有利，而該等林地之價值長遠而言亦因而有強大的升值潛力。

前景

於報告年內，環球經濟及政治環境依然充滿變數。宏觀經濟環境充滿挑戰，加上低失業率及低利率，對中國復甦勢頭的憂慮以及歐元區債務問題懸而未決，均令環球經濟展望更添疑慮。

本集團維持低水平的資產負債比率，不但財務狀況穩健，而且所面對的利率風險極低。在未來增長方面，管理層將採取一個較審慎的方針，從而在不明朗的經濟環境下穩然渡過。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總額及借貸分別為1,071,901,000港元及32,802,000港元。借貸指附帶利息之銀行借貸。本集團之大部分銀行借貸均參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息利率按浮動利率計息，並以港元為單位，故毋須承擔匯率波動之風險。資產負債比率(借貸總額除以資產總額)約為3%。於二零一三年三月三十一日，為數分別41,800,000港元及71,950,000港元之投資物業及若干物業、廠房及設備已抵押予銀行，以取得銀行向本集團批出之若干貸款融資，而賬面值為180,619,000港元之證券投資已抵押予若干財務機構，以取得其向本集團提供之若干保證金融資。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

本集團挑選及擢升員工乃按彼等之資歷、經驗及是否適合該職位而決定。本集團之酬金政策旨在保留及激勵員工。員工之表現會於每年評核，作為檢討薪酬方案之基礎。本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有僱員經營一個定額供款強制性公積金退休福利計劃。

或然負債

本公司之重大或然負債涉及向銀行提供擔保，以便授予附屬公司約31,500,000港元(二零一二年：31,500,000港元)之融資。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年八月二十日至二零一三年八月二十二日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會登記任何股份過戶。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一三年八月十九日下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-16號舖。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

企業管治

除下文所述之偏離事項外，本公司於截至二零一三年三月三十一日止年度一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

守則條文第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應加以區分，並不應由同一人擔任。主席及行政總裁之責任必須清楚劃分並以書面列明。鄺啟成博士同時出任本公司主席及行政總裁，並負責本公司整體管理事務。本公司認為，主席及行政總裁角色結合，有利本公司有效制訂及實施其策略，使本集團能敏銳捉緊商機。本公司認為，透過董事會及獨立非執行董事之監察，能達致一個平衡機制，可充份且公平地代表股東利益。

守則條文第A.4.1條訂明，非執行董事應按特定任期委任，並須膺選連任。本公司之現任董事均無特定任期，惟須根據本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退（守則條文第A.4.2條訂明，全體董事須至少每三年輪值告退一次（「輪值期限」））。因此，董事會認為，本公司已經採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規不比守則寬鬆。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據守則之規定成立，旨在檢討及監督本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會由本公司四名獨立非執行董事組成。本公司之審核委員會已審閱本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之全年業績。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之守則。經本公司作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一三年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

於聯交所及本公司網站刊登年度業績及年報

本業績公佈刊登於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.heritage.com.hk>)。截至二零一三年三月三十一日止年度之年報將在適當時候寄發予股東，並刊登於聯交所網站及本公司網站。

承董事會命
主席
鄺啟成博士

香港，二零一三年六月二十四日

於本公佈日期，本公司之四名執行董事為鄺啟成博士、翁世炳先生、周志華先生及武劍博士，而四名獨立非執行董事為杜成泉先生、夏其才先生、鍾育麟先生及羅煌楓先生。