

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)

**截至二零一四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」)截至二零一四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 (經重列)
收入	5	14,484	19,634
其他收入		381	451
存貨及所用消耗品變動		(474)	(353)
物業、廠房及設備之減值虧損		(6,654)	-
商譽之減值虧損		(3,720)	-
投資物業公平值變動所產生之 (虧損)／收益淨額		(2,150)	9,647
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額		385,433	(52,526)
可換股債券內含之換股權之 公平值收益		331	-
衍生金融工具之公平值收益		1,972	1,822
出售附屬公司之虧損		(500)	-
僱員福利開支		(11,665)	(11,262)
折舊		(6,466)	(5,141)
攤銷			
• 預付租賃款項		(1,066)	-
• 無形資產		(16,364)	-
根據土地及樓宇經營租賃 之最低租金		(9,525)	(8,974)
其他開支		(28,000)	(23,645)
融資成本	7	(39,083)	(649)
除稅前溢利／(虧損)	6	276,934	(70,996)
所得稅抵免／(開支)	8	4,091	(598)
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)		281,025	(71,594)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損) 之每股盈利／(虧損)			
基本	10	0.11港元	(0.07)港元
攤薄	10	0.11港元	(0.07)港元

有關應付予本公司擁有人股息之詳情載於附註9。

綜合全面收益表

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
本年度溢利／(虧損)		281,025	(71,594)
其他全面(虧損)／收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
可供出售投資之公平值變動	16	54	100
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(3,328)	—
本年度其他全面(虧損)／收益總額		(3,274)	100
本公司擁有人應佔本年度 全面收益／(虧損)總額		277,751	(71,494)

綜合財務狀況表

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
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	69,731	81,001
預付租賃款項	12	44,807	–
無形資產	13	847,954	–
生物資產	14	70,737	–
投資物業	15	–	44,800
已付購買物業、廠房及 設備項目按金		1,423	108
可供出售投資	16	17,606	4,600
可換股債券內含之換股權 按金	17 18	2,379 700	– 470,700
應收貸款	19	–	24,800
按公平值計入損益之投資	20	112,800	112,800
非流動資產總額		<u>1,168,137</u>	<u>738,809</u>
流動資產			
存貨		172	131
應收貸款	19	30,000	83,863
按公平值計入損益之投資	20	514,502	212,540
衍生金融工具		19,763	17,791
可收回稅項		38	–
預付款項、按金及其他應收款項	18	2,792	12,744
現金及現金等值物		6,122	6,023
流動資產總額		<u>573,389</u>	<u>333,092</u>
流動負債			
其他應付款項及應計款項		4,731	4,935
借貸	21	25,533	32,802
流動負債總額		<u>30,264</u>	<u>37,737</u>
流動資產淨額		<u>543,125</u>	<u>295,355</u>
總資產減流動負債		<u>1,711,262</u>	<u>1,034,164</u>
非流動負債			
借貸	21	9,300	–
遞延稅項負債		192,888	598
非流動負債總額		<u>202,188</u>	<u>598</u>
資產淨額		<u>1,509,074</u>	<u>1,033,566</u>
股權			
本公司擁有人應佔股權			
已發行股本	22	2,824	1,877
儲備		1,506,250	1,031,689
股權總額		<u>1,509,074</u>	<u>1,033,566</u>

附註：

1. 公司資料

漢基控股有限公司（「本公司」）乃一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點分別位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda及香港北角馬寶道28號華匯中心29樓。

年內，本公司仍為一間投資控股公司，而其附屬公司（連同本公司統稱為「本集團」）仍從事物業投資、證券投資、放債、控股投資及中醫診所業務。隨著收購Global Castle Investments Limited（「Global Castle」）及其附屬公司（統稱為「Global Castle集團」）一事（「收購事項」）於二零一三年四月五日完成後，本集團新近亦從事林地（「該等林地」）之管理。有關收購事項之詳情載於附註24。

綜合財務報表乃以港元（「港元」）列示，港元亦為本公司之功能貨幣，而除另有註明外，所有數值均約整至最接近之千位數。

2. 編製基準

綜合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」，為包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）之統稱）以及香港公認會計原則而編製。此外，綜合財務報表亦載有聯交所《證券上市規則》（「上市規則」）及香港《公司條例》所規定之適用披露事項。

綜合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、可換股債券內含之換股權、生物資產、衍生金融工具及按公平值計入損益之投資乃按公平值或公平值減出售成本（如適用）計量。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格，而不管該價格是否可直接觀察所得或使用其他估值技術估計所得。在估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮資產或負債之特徵即市場參與者於計量日期在對資產或負債定價時所考慮之特徵。就公平值計量及／或披露而言，本綜合財務報表內之公平值均按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號範疇內之以股份為基準之付款交易、香港會計準則第17號範疇內之租賃交易，以及與公平值有類同之處但並非公平值之計量（例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值）除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按用以計量公平值之輸入數據之可觀察程度及該輸入數據對整體公平值計量之重要性，分為一、二或三級，描述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得在活躍市場就完全相同之資產或負債所報之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為包括在第一級之報價以外，可根據直接或間接觀察資產或負債所得出之輸入數據；及
- 第三級輸入數據為並非可根據觀察資產或負債所得出之輸入數據。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司與本公司所控制之實體(即其附屬公司)之財務報表。當符合下列情況，本公司即取得控制權：

- 對被投資方擁有權力；
- 具有承擔或享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利；及
- 能運用其權力影響該等回報。

倘有事實及情況顯示出上列三項控制因素其中一項或多項出現改變，則本集團會重新評估是否仍然控制被投資方。

本集團獲得附屬公司控制權時即開始將附屬公司綜合入賬，而於喪失控制權時即終止綜合入賬。具體而言，於年內所收購或出售之附屬公司之收入及開支由本集團獲得控制權當日起計入綜合收益表，直至本集團不再控制該附屬公司當日為止。

損益及其他全面收益各個項目均歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益之結餘出現負數亦然。

於有需要時，會調整附屬公司之財務報表以使其會計政策與本集團之會計政策一致。

所有有關本集團成員公司之間的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合入賬時全數撇銷。

3. 應用新增及經修改香港財務報告準則及更改呈列方式

應用新增及經修改香港財務報告準則

本集團於本年度已應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈，於二零一三年四月一日開始之會計期間生效之新增及經修改準則及修訂（「新增及經修改香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年 周期之年度改進
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則－政府貸款
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
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
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（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及披露於其他 實體之權益：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港會計準則第19號（二零一一年經修改）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年經修改）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修改）	於聯營公司及合營企業之投資
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

除下文所述者外，於本年度應用新增及經修改香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關編製綜合財務報表之規定以及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」之規定。此項準則引入單一控制模式，以釐定是否將被投資方綜合入賬，當中主要視乎實體是否對被投資方擁有控制權、承擔參與被投資方所得可變回報的風險，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。因應採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改有關釐定是否對被投資方擁有控制權之會計政策。採納此準則不會改變本集團於二零一三年四月一日有關參與其他實體業務所達成之任何控制權結論。

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香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量及其披露之單一指引，並取代各項香港財務報告準則早前涵蓋之規定。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基準之付款」範疇內之以股份為基準之付款交易、香港會計準則第17號「租賃」範疇內之租賃交易，以及與公平值有類同之處但並非公平值之計量(例如為計量存貨目的之可變現淨值或為減值評估目的之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號載有「公平值」之新釋義，將公平值界定為在現行市況下於主要(或最有利)市場於計量日期在有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。根據香港財務報告準則第13號，公平值為平倉價，不論該價格是否可直接觀察所得或使用其他估值技術估計所得。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號規定須按未來適用基準應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團並無就比較期間作出任何香港財務報告準則第13號所規定之新披露事項。除作出額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表內確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號之修訂「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號之修訂對全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」改稱為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則改稱為「損益表」。然而，香港會計準則第1號仍容許實體使用其他名稱。香港會計準則第1號之修訂保留選擇權，可於單一報表或兩份獨立但連貫的報表呈列損益及其他全面收益。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益一節作出額外披露，以使其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後不會重新分類至損益之項目；及(b) 當符合特定條件時，其後可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予以分配—該等修訂並無更改現有以除稅前或除稅後之方式呈列其他全面收益項目之選擇權。本集團已追溯應用該等修訂，因此其他全面收益項目之呈列方式已相應修改，藉以反映有關變動。

香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號「財務報表之呈列」之修訂作為香港財務報告準則二零零九年至二零一一年周期之年度改進的一部份。

香港會計準則第1號之修訂釐清自願性額外比較資料與最低限度規定比較資料之間的差異。實體自願提供最低限度規定比較期間以外之比較資料時，必須於財務報表相關附註中載列比較資料。自願性額外比較資料毋須於完整財務報表中呈報。

凡實體追溯應用會計政策、追溯重列賬目或將其財務報表項目重新分類時，倘任何有關變動對過往期間期初之財務狀況表有重大影響時，均須呈報過往期間期初之財務狀況表。此項修訂釐清過往期間期初之財務狀況表毋須呈列相關附註。由本年度起，本集團決定更改有關出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損之呈列，有關詳情載於下文。由於呈列之變動對綜合財務狀況表並無任何影響，因此並無呈列過往期間期初之財務狀況表。

本集團並無於本財務報表中提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增準則、修訂及詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年周期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年周期之年度改進 ²
香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合資經營權益之會計處理 ⁶
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則 第32號(修訂本)	釐清可接受之折舊及攤銷方式 ⁶
香港會計準則第19號(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計處理之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 可予應用—強制生效日期有待香港財務報告準則第9號未完成階段完成時落實。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，少數情況例外。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份按香港財務報告準則編製之年度財務報表生效。

⁶ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號對金融資產之分類及計量提出新規定。香港財務報告準則第9號隨後於二零一零年作出修訂，納入對金融負債之分類及計量及取消確認之規定，並於二零一三年進一步作出修訂，以納入有關對沖會計處理之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。具體而言，根據以收取合約現金流量為目的之業務模式所持有之債務投資，及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資一般於其後之會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後之報告期末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體不能撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資（非持作交易）公平值之其後變動，而僅有股息收入一般於損益中確認。
- 就計量指定為按公平值計入損益之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債之信貸風險變動引致該負債之公平值變動之數額，一概於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益確認該負債之信貸風險變動之影響會造成或擴大損益賬之會計錯配，則作別論。因金融負債之信貸風險變動引致之金融負債公平值變動其後不會重新分類至損益賬。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部數額均於損益賬呈列。

新訂一般對沖會計處理規定保留了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交易類別提供了更大彈性，特別是擴闊了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之風險成份類別。此外，成效測試已經全面革新及被「經濟關係」原則取代，亦不須再對對沖成效進行追溯評估。另外，新規定同時引入增加有關實體風險管理活動之額外披露規定。

本公司董事預計，於日後採納香港財務報告準則第9號或會對就本集團金融資產及金融負債所呈報之金額造成重大影響。在完成詳盡檢討之前，並不可能提供有關影響之合理估計。

香港會計準則第36號之修訂「非金融資產可收回金額披露」

香港會計準則第36號之修訂規定，倘獲分配商譽或其他具無特定可使用年期之無形資產之現金產生單位(現金產生單位)並無出現減值或撥回減值，則毋須披露相關現金產生單位之可收回金額。此外，該等修訂引入規定，倘資產或現金產生單位之可收回金額乃按照其公平值減出售成本釐定時，則須作出有關公平值等級、主要假設及所用估值技術之額外披露。

本公司董事預計，採納香港會計準則第36號之修訂僅會擴大有關物業、廠房及設備，以及獲分配商譽之現金產生單位所用之公平值等級、主要假設及估值技術之披露規定，因其於本年度內出現減值，而其可收回金額乃按照其公平值減出售成本釐定。除須作出額外披露外，應用香港會計準則第36號之修訂對本集團由二零一四年四月一日起首次應用該等修訂後於綜合財務報表中確認之金額並無任何重大影響。

更改呈列方式

更改有關出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損之呈列

以往，本集團於綜合收益表中將出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損呈列為收入。由本年度開始，本公司董事決定將出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損重新分類，從收入中剔除，改為將已變現及未變現收益／虧損呈列為按公平值計入損益之投資之公平值收益／虧損。更改出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損之呈列，可提供與本集團營運更為相關之資料。比較數字已經重列，以使與經修改呈列一致。這對本財務報表所列兩個年度本集團之業績及財務狀況均無影響。

4. 經營分部資料

本集團之經營分部乃根據由主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱以作出決策之報告而劃分。截至二零一三年三月三十一日止年度，本集團僅有五個須報告經營分部。於收購事項後及由本年度開始，本集團新增一個須報告經營分部，即林地管理分部。詳情如下：

- (i) 物業投資分部，主要從事為租金收入潛力及／或增值而投資於物業；
- (ii) 證券投資分部，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) 放債分部，主要於香港從事放債業務；
- (iv) 控股投資分部，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；
- (v) 中醫診所分部，主要於香港從事中醫診所營運業務；及
- (vi) 林地管理分部，主要從事管理位於中華人民共和國（「中國」）青龍滿族自治縣（「青龍」）之該等林地。

管理層分別地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）與本集團之除稅前溢利／（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。

就監察分部表現及分配分部間資源：

- 所有資產均分配至須報告分部，惟可收回稅項及未分配企業資產除外。誠如附註13所述，商譽乃分配至林地管理分部；及
- 所有負債均分配至須報告分部，惟即期及遞延稅項負債以及未分配企業負債除外。

	物業投資		證券投資		放債		控股投資		中醫診所		林地管理		綜合	
	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 (經重列)	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	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 (經重列)
分部收入：														
外部客戶之收入	2,157	1,020	3,563	10,525	6,284	5,830	-	-	2,480	2,259	-	-	14,484	19,634
其他收入	-	-	372	-	-	9	5	432	-	10	4	-	381	451
總計	2,157	1,020	3,935	10,525	6,284	5,839	5	432	2,480	2,269	4	-	14,865	20,085
分部業績	(2,857)	9,827	387,203	(43,789)	2,092	5,335	(10)	(6,103) [#]	(6,613)	(6,776)	(25,993)	-	353,822	(41,506)
對賬：														
物業、廠房及設備之 減值虧損，未分配金額													(6,654)	-
未分配融資成本													(37,592)	(237)
未分配開支													(32,642)	(29,253)
除稅前溢利/(虧損)													276,934	(70,996)

[#] 包括收購事項之收購相關成本，詳情載於附註24。

	物業投資		證券投資		放債		控股投資		中醫診所		林地管理		綜合	
	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 (經重列)	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	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 (經重列)
其他分部資料：														
融資成本—已分配金額	(125)	(412)	(1,366)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,491)	(412)
融資成本—未分配金額													(37,592)	(257)
													(39,083)	(649)
折舊—已分配金額	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,945)	(1,945)	(214)	-	(2,159)	(1,945)
折舊—未分配金額													(4,307)	(3,196)
													(6,466)	(5,141)
攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,430)	-	(17,430)	-
商譽減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,720)	-	(3,720)	-
出售附屬公司之虧損	(500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	-
投資物業公平值 變動產生之(虧損)/ 收益淨額	(2,150)	9,647	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,150)	9,647
按公平值計入損益 之投資公平值收益/ (虧損)淨額	-	-	385,433	(52,526)	-	-	-	-	-	-	-	-	385,433	(52,526)
衍生金融工具之 公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	1,972	1,822	-	-	1,972	1,822
可換股債券內含之 換股權之公平值收益	-	-	331	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331	-
應收貸款(減值)/減值撥回	-	-	-	-	(3,600)	9	-	-	-	-	-	-	(3,600)	9
資本開支—已分配金額*	-	2,053	-	-	-	-	-	-	-	-	447	-	447	2,053
資本開支—未分配金額*													444	90
													891	2,143

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備以及投資物業。

本集團資產及負債按須報告經營分部分分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
分部資產：		
物業投資	–	44,989
證券投資	530,033	222,790
放債	30,133	109,913
控股投資	112,800	582,811
中醫診所	25,078	25,054
林地管理	973,242	–
	1,671,286	985,557
可收回稅項	38	–
未分配資產	70,202	86,344
總資產	<u>1,741,526</u>	<u>1,071,901</u>
分部負債：		
物業投資	–	6,542
證券投資	100	–
放債	–	486
控股投資	–	50
中醫診所	78	94
林地管理	101	–
	279	7,172
遞延稅項負債	192,888	598
未分配負債	39,285	30,565
總負債	<u>232,452</u>	<u>38,335</u>

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。

地區資料

本集團之營運主要位於香港及中國其他地區。所有分部均於香港經營，惟林地管理乃於中國其他地區經營。非流動資產之地區位置乃以資產實際所在地為依據（就物業、廠房及設備、投資物業、預付租賃款項、計入無形資產之有利租賃資產、生物資產及投資物業而言），及獲分配該資產之業務之經營所在地為依據（就計入無形資產之商譽、已付購買物業、廠房及設備項目之按金，及分類為金融資產以外之按金而言）。有關本集團非流動資產按資產所在地劃分之資料載列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港	68,539	125,909
中國大陸	966,113	470,000
	<u>1,034,652</u>	<u>595,909</u>

附註：非流動資產並不包括可供出售投資、可換股債券內含之換股權、按公平值計入損益之投資、應收貸款，及計入金融資產之按金。

5. 收入

收入亦為本集團之營業額，指年內已收及應收之總租金收入；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；及中醫診所營運賺取之收入。

收入之分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元 (經重列)
收入		
總租金收入	2,157	1,020
放債業務之利息收入	6,284	5,830
按公平值計入損益之投資之利息收入	72	3,624
按公平值計入損益之投資之股息收入	3,491	6,901
中醫診所營運之收入	2,480	2,259
	<u>14,484</u>	<u>19,634</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團之除稅前溢利／(虧損)已扣除／(抵免)下列各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
核數師酬金：		
— 審核服務	1,330	1,768
— 非審核服務	200	260
出售存貨及所用消耗品成本	474	353
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
董事酬金：		
— 袍金	480	480
— 薪金及津貼(不包括董事宿舍之 估計價值加以本集團承擔之 相關開支合共2,088,000港元) (二零一三年：1,015,000港元))	5,270	5,887
— 退休福利計劃供款(定額供款計劃)*	56	67
	<u>5,806</u>	<u>6,434</u>
其他僱員成本：		
— 薪金及津貼	5,625	4,616
— 退休福利計劃供款(定額供款計劃)*	234	212
	<u>5,859</u>	<u>4,828</u>
僱員福利開支總額	<u><u>11,665</u></u>	<u><u>11,262</u></u>
按公平值計入損益之投資之公平值 (收益)／虧損淨額：		
— 已變現(收益)／虧損	(18,975)	27,771
— 未變現(收益)／虧損	(366,458)	24,755
	<u><u>(385,433)</u></u>	<u><u>52,526</u></u>
應收貸款減值虧損／(減值虧損撥回)	3,600	(9)
匯兌虧損淨額	184	—
投資物業之總租金收入	(141)	(1,020)
減：可賺取租金之投資物業所產生之直接經營開支	12	125
	<u><u>(129)</u></u>	<u><u>(895)</u></u>
非賺取租金之投資物業所產生之直接經營開支	<u><u>128</u></u>	<u><u>102</u></u>

* 於二零一四年三月三十一日，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(二零一三年：無)。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全數償還之銀行借貸利息 (附註)	565	649
保證金貸款利息	1,366	—
經攤銷債券利息 (附註21)	37,152	—
	<u>39,083</u>	<u>649</u>

附註：

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

8. 所得稅抵免／(開支)

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度均無就即期香港利得稅作出撥備，因本集團於兩個年度均無在香港產生任何應課稅溢利。

截至二零一四年三月三十一日止年度並無就中國企業所得稅作出撥備，因本集團並無在中國產生任何應課稅溢利 (二零一三年：無)。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項－香港利得稅	—	—
遞延稅項抵免／(開支)	4,091	(598)
於損益賬確認之所得稅抵免／(開支) 總額	<u>4,091</u>	<u>(598)</u>

9. 股息

並無就截至二零一四年三月三十一日止年度派發或建議派發任何股息 (二零一三年：無)，自報告期末以來亦無建議派發任何股息。

10. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度之每股基本盈利／(虧損)金額乃根據本公司擁有人應佔本年度溢利281,025,000港元(二零一三年：年度虧損71,594,000港元)及年內已發行普通股加權平均數2,667,112,701股(二零一三年：997,685,322股)計算。上一年度之每股基本盈利／(虧損)已經調整，以反映本年度內進行之供股。

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零一四年三月三十一日止年度所呈列之每股基本盈利金額並無作出調整，因於二零一四年三月三十一日並無潛在攤薄普通股。截至二零一三年三月三十一日止年度所呈列之每股基本虧損金額並無就攤薄作出調整，因該年內未行使之認股權證之影響對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

11. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 千港元	汽車 千港元	合計 千港元
二零一四年三月三十一日					
於二零一三年三月三十一日及 於二零一三年四月一日：					
成本	73,000	12,907	5,668	6,778	98,353
累積折舊	(1,050)	(6,765)	(3,999)	(5,538)	(17,352)
賬面淨值	<u>71,950</u>	<u>6,142</u>	<u>1,669</u>	<u>1,240</u>	<u>81,001</u>
於二零一三年四月一日，					
扣除累積折舊	71,950	6,142	1,669	1,240	81,001
增購	-	242	278	371	891
收購附屬公司 (附註24)	-	-	121	853	974
年內已撥備折舊	(2,101)	(2,620)	(963)	(782)	(6,466)
年內減值虧損	(6,654)	-	-	-	(6,654)
匯兌調整	-	-	(2)	(13)	(15)
於二零一四年三月三十一日， 扣除累積折舊及減值	<u>63,195</u>	<u>3,764</u>	<u>1,103</u>	<u>1,669</u>	<u>69,731</u>
於二零一四年三月三十一日：					
成本	73,000	13,149	6,065	7,989	100,203
累積折舊及減值	(9,805)	(9,385)	(4,962)	(6,320)	(30,472)
賬面淨值	<u>63,195</u>	<u>3,764</u>	<u>1,103</u>	<u>1,669</u>	<u>69,731</u>

截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團委聘獨立外聘估值師行以對租賃土地及樓宇進行估值，從而審閱本集團之租賃土地及樓宇，並確定租賃土地及樓宇之賬面值已經撇減至其可收回金額約為63,195,000港元。因此，已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合收益表之損益賬中確認約6,654,000港元之減值虧損。可收回金額乃根據公平值減出售成本使用直接比較法參考鄰近物業近期交易價格而釐定。截至二零一三年三月三十一日止年度，損益賬中並無作出減值虧損。

12. 預付租賃款項

本集團

千港元

按中期租約位於中國之租賃土地：

於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日及

二零一三年四月一日

收購附屬公司 (附註24)

年內攤銷

匯兌調整

—

47,128

(1,066)

(189)

於二零一四年三月三十一日

45,873

就報告而言分析為：

流動資產 (計入預付款項、按金及其他應收款項) (附註18)

非流動資產

1,066

44,807

45,873

本集團之預付租賃款項 (透過收購事項收購) 為授予Global Castle集團之該等林地使用權之土地部分並位於中國青龍。該等林地使用權將於二零五七年屆滿。該等林地之用途乃受中國國務院頒佈之中國森林法實施條例所規管。

預付租賃款項以直線法按該等林地餘下租期攤銷。

13. 無形資產

本集團

	於若干特許權利及 權益中之權益*	有利租賃 資產	商譽	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年四月一日	-	-	-	-
增購	50,000	-	-	50,000
出售 (附註23)	(50,000)	-	-	(50,000)
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	-	-	-	-
收購附屬公司 (附註24)	-	722,900	148,635	871,535
年內攤銷	-	(16,364)	-	(16,364)
年內減值	-	-	(3,720)	(3,720)
匯兌調整	-	(2,901)	(596)	(3,497)
於二零一四年三月三十一日	-	703,635	144,319	847,954

* 有關位於中國之若干林地

(a) 有利租賃資產

有利租賃資產因收購事項而產生，指於收購事項日期Global Castle集團獲授該等林地使用權之條款比市場條款相對有利的部份。有利租賃資產以直線法按該等林地餘下租期攤銷。有關詳情載於上文附註12。

(b) 商譽

商譽因收購事項而產生，並分配至預期受惠於收購事項之現金產生單位（「現金產生單位」）。商譽之賬面值已全數分配至林地管理分部。

現金產生單位之可收回金額乃根據該等林地之公平值減出售成本釐定。該等林地之公平值減出售成本乃由本公司委聘之獨立專業估值師行利駿行測量師有限公司（「利駿行」）使用比較銷售法參考鄰近城鎮可資比較林地之賣出價（就可資比較林地之狀況及特點，例如其位置、交通、規模及所種植之樹木品種而作出調整）釐定。利駿行釐定現金產生單位之可收回金額約為772,274,000港元。此乃分類為第三級公平值等級。因此，現金產生單位之賬面值已經撇減至可收回金額，並已於截至二零一四年三月三十一日止年度之綜合收益表之損益賬中確認約3,720,000港元之商譽減值虧損（二零一三年：無）。

14. 生物資產

本集團

千港元

於二零一二年四月一日、二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日	—
收購附屬公司(附註24)	71,022
匯兌調整	(285)
	<hr/>
於二零一四年三月三十一日	<u>70,737</u>

(a) 活動性質

生物資產主要包括種於該等林地上之不同種類活立果樹，該等林地之林權證已於收購事項前從青龍林業局獲得。該等林地之總租賃土地為63,035.29畝(「畝」)，而該等林地之使用權將於二零五七年屆滿。

根據中國獨立持牌林業專家及顧問(「林業調查團隊」)編製之林業調查報告(「調查報告」)，該等林地中，40,571.54畝上估計種有四種主要果樹(「相關生物資產」)，於報告期末乃由本集團擁有，詳情如下：

	二零一四年		二零一三年	
	估計數目	面積(畝)	估計數目	面積(畝)
杏樹	2,793,254	33,653.66	—	—
山楂樹	373,881	5,341.15	—	—
板栗樹	69,346	990.65	—	—
梨樹	41,026	586.08	—	—
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
合計	<u>3,277,507</u>	<u>40,571.54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

自收購事項以來之期間內生物資產概無產生任何收益或虧損，因期內該等生物資產並無發生重大實際變化。本集團認為，收割成本大於出售水果產生之經濟利益。因此，本集團自收購事項以來之期間內並無收割任何農作物（即生物資產之水果），亦無確認收割農作物產生之收益或虧損。

(b) 生物資產之價值

根據香港會計準則第41號「農業」，本集團之生物資產於收購事項日期及報告期末按公平值減出售成本計量。生物資產之公平值乃參照利駿行進行之工作釐定。利駿行在為香港上市公司進行農業及生物資產以及其相關業務的估值方面，具備不同專業資格及豐富經驗。因此，董事認為，利駿行有能力釐定本集團生物資產之公平值。本集團之管理層已與利駿行於各報告期末進行估值時就估值假設及估值結果進行討論。

按林業調查團隊之意見，種於該等林地其餘部份上之相關生物資產以外之其他樹木品種並無重大經濟價值。因此，利駿行將於收購事項日期及報告期末相關生物資產之公平值釐定為生物資產之公平值。

利駿行應用比較銷售法釐定相關生物資產之公平值，並根據一項特殊假設（「特殊假設」）而釐定，即相關生物資產可於活躍市場出售，而實情並非如此，因於收購事項日期及報告期末，本集團未向有關當局就分別出圃、切割、砍伐、移植或出售生物資產取得任何牌照及批文（以下統稱為「相關牌照及批文」）。本集團將會在認為必要時著手取得相關牌照及批文。於本報告日期，本集團尚未取得相關牌照及批文。

倘若本集團無法取得相關牌照及批文，且未能獲得生物資產之公平值之另一種估計或該公平值被視為明顯不可靠，則生物資產之賬面值或會受不利影響。然而，董事認為，於報告期末毋須作出減值，因本集團認為相關牌照及批文並非無法取得。

15. 投資物業

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初之賬面值	44,800	106,100
增購	-	2,053
公平值調整產生之(虧損)/收益淨額	(2,150)	9,647
出售附屬公司(附註23)	(42,650)	-
轉撥至自用物業	-	(73,000)
	<u>-</u>	<u>44,800</u>

於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何投資物業。

於二零一三年三月三十一日，本集團之投資物業均位於香港並根據長期租約持有。本集團之投資物業已於二零一三年三月三十一日由獨立專業合資格估值師行資產評值有限公司根據其現有用途按公開市值重新估值為44,800,000港元。

16. 可供出售投資

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
會籍債券，按公平值(附註a)	4,500	4,600
可換股債券之債務成分，按公平值(附註b)	13,106	-
	<u>17,606</u>	<u>4,600</u>

附註：

- (a) 會籍債券於初步確認時乃指定為可供出售金融資產，並無固定到期日或票面息率。會籍債券之公平值乃按其公開市場報價，經考慮出售時之估計轉讓費用而釐定。本集團並無意於短期內出售該投資。
- (b) 該金額指可換股債券之債務成分，按公平值計量。有關可換股債券之詳情載於下文附註17。債務成分之公平值為合約釐定之未來現金流量按利率及大致相同之現金流量按相同條款(但無換股權)折現之現值。用以計算債務成分公平值之折現率包括無風險利率及信貸息差，乃參考發行人之信貸分析及類似信貸評級之市場比率而釐定。於初步確認日期及於二零一四年三月三十一日之信貸息差乃分別為11.41%及10.97%。

截至二零一四年三月三十一日止年度，可供出售投資之公平值收益淨額約為54,000港元（二零一三年：100,000港元），已於其他全面收益表中確認。

17. 可換股債券內含之換股權

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
整份可換股債券之公平值	15,485	—
減：計入可供出售投資之可換股債券之債務成分， 按公平值(附註16)	(13,106)	—
	<hr/>	<hr/>
可換股債券內含之換股權，按公平值	2,379	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於二零一三年十二月十日，本集團與Great Desire International Limited（「Great Desire」，為一間於英屬處女群島註冊成立之公司）訂立一項認購協議，內容有關認購本金額為30,000,000港元之可換股債券。於二零一四年二月七日，本集團認購本金額為15,000,000港元之可換股債券。可換股債券為無抵押、按年利率5厘計息（須每半年支付一次），於發行日期起計30個月到期。

本集團可行使權利將本集團所持有之可換股債券之未償還本金額全部或部份兌換為Great Desire之股份，股份數目按將予兌換之可換股債券之本金額除以於到期日生效之換股價而釐定。可換股債券之換股價應參考Great Desire於二零一五年之純利按認購協議之訂約雙方所協定之市盈率而釐定。

可換股債券之債務成分及內含之換股權於初步確認時之公平值分別約為12,952,000港元及2,048,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度，公平值變動產生之收益淨額約331,000港元已於綜合收益表中確認。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
租金按金	700	700
就收購事項已付之按金 (附註)	—	470,000
	<u>700</u>	<u>470,700</u>
流動資產		
預付租賃款項 (附註12)	1,066	—
預付款項	792	672
按金	79	116
應收利息	127	1,244
應收一間財務機構之款項	—	10,163
其他應收款項	728	549
	<u>2,792</u>	<u>12,744</u>

附註： 於二零一三年三月三十一日，該款項指就於本年度完成之收購事項所支付之部份代價。有關收購事項之詳情載於附註24。

19. 應收貸款

於二零一四年三月三十一日之應收貸款指本集團放債業務所產生之應收款項，並按港元最優惠利率加2.5厘之浮動年利率計息。於二零一四年三月三十一日，該等應收貸款之實際年利率為7.5厘。於二零一三年三月三十一日，本集團放債業務所產生之應收貸款按介乎0.4厘至15厘之固定合約年利率計息。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。

20. 按公平值計入損益之投資

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產		
非上市股本投資，於初步確認時指定為 按公平值計入損益 (附註a)	112,800	112,800
流動資產		
持作買賣上市股本投資，按公平值 (附註b)：		
香港	477,809	180,619
其他地區	36,693	31,921
	514,502	212,540

附註：

- (a) 於二零一四年及二零一三年三月三十一日，非上市股本投資乃於初步確認時由本集團指定為按公平值計入損益之金融資產。非上市股本投資及上市股本投資組成一組金融資產，根據本集團之投資策略按公平值基準管理及評估其表現。該等金融資產之表現會由本集團之主要管理人員定期檢討。

非上市股本投資之公平值乃由獨立專業合資格估值師行參考該等被投資方近期與其他獨立第三方進行之股份配發之認購價估計。

- (b) 於二零一四年及二零一三年三月三十一日，上市股本投資乃為持作買賣並分類為按公平值計入損益之金融資產。上市股本投資之公平值乃按活躍市場所報之買入價而釐定。

21. 借貸
本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
附帶利息之銀行借貸(附註a)：		
—一年內到期償還之銀行借貸部份	1,405	2,473
—一年後到期償還但載有須應要求償還條款之 銀行借貸部份	23,640	30,329
到期償還之債券(附註b)：		
—一年內	488	—
—一年後	9,300	—
	<u>34,833</u>	<u>32,802</u>
減：分類為流動負債之金額	(25,533)	(32,802)
	<u>9,300</u>	<u>—</u>
分類為非流動負債之金額		
分析為：		
有抵押	25,045	32,802
無抵押	9,788	—
	<u>34,833</u>	<u>32,802</u>

附註：

(a) 附帶利息之銀行借貸

本集團賬面總值為25,045,000港元(二零一三年：32,802,000港元)載有須應要求償還條款之有期貸款，已悉數分類為流動負債。因此，一年後到期償還賬面總值為23,640,000港元(二零一三年：30,329,000港元)之銀行借貸已重新分類至流動負債項下。就上述分析而言，有關借貸乃計入即期附帶利息之銀行借貸，並分析為須於一年內或應要求償還之銀行借貸。

(b) 債券

	本集團及本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	-	-
年內發行債券之所得款項總額	360,000	-
減：發行債券產生之交易成本	(26,800)	-
初步確認時收取之所得款項淨額	333,200	-
按實際利率計算之已計利息(附註7)	37,152	-
減：年內提早贖回	(360,564)	-
年終	<u>9,788</u>	<u>-</u>

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」)，據此，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。截至二零一四年三月三十一日止年度，已發行本金總額為350,000,000港元之該等普通債券，並已全數贖回。

截至二零一四年三月三十一日止年度，本公司亦向一名獨立第三方發行本金額為10,000,000港元之5厘無抵押七年期普通債券。已發行債券之最終到期日為二零二零年。

於二零一三年三月三十一日，本集團及本公司概無任何已發行及尚未償還之債券。

22. 已發行股本

法定及已發行股本

	本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
法定股本：		
500,000,000,000股(二零一三年：500,000,000,000股) 每股面值0.001港元(二零一三年：0.001港元)之普通股	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足：		
2,823,953,041股(二零一三年：1,877,204,322股) 每股面值0.001港元(二零一三年：0.001港元)之普通股	<u>2,824</u>	<u>1,877</u>

本公司已發行普通股本及股份溢價賬之變動概要如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 千港元	股份溢價賬 千港元	總計 千港元
於二零一三年三月三十一日					
及於二零一三年四月一日		1,877,204,322	1,877	1,454,366	1,456,243
供股	(a)	939,739,198	940	201,104	202,044
行使認股權證	(b)	7,009,521	7	1,357	1,364
股份發行開支		-	-	(5,651)	(5,651)
於二零一四年三月三十一日		2,823,953,041	2,824	1,651,176	1,654,000

附註：

- (a) 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，總現金代價(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。
- (b) 截至二零一四年三月三十一日止年度，由於本公司之認股權證獲行使，分別以每股0.20港元及0.192港元之認購價發行2,274,075股每股面值0.001港元之股份以及4,735,446股每股面值0.001港元之股份以換取現金，總現金代價(扣除開支前)約為1,364,000港元。

23. 出售附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售負債淨額：		
投資物業(附註15)	42,650	—
無形資產(附註13)	—	50,000
預付款項、按金及其他應收款項	265	—
其他應付款項及應計款項	(16)	—
應付集團公司款項	—	(50,548)
附帶利息之銀行借貸	(5,319)	—
	<u>37,580</u>	<u>(548)</u>
已出售應收附屬公司之款項	—	50,548
出售附屬公司之虧損	(500)	—
	<u>37,080</u>	<u>50,000</u>
支付方式：		
現金	<u>37,080</u>	<u>50,000</u>

有關出售附屬公司之現金及現金等值物之現金流入淨額分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
現金代價及有關出售附屬公司之現金及 現金等值物流入淨額	<u>37,080</u>	<u>50,000</u>

24. 收購附屬公司

於二零一三年四月五日，本集團根據本集團與Speedy Harvest Holdings Limited(「賣方」)所訂立日期為二零一二年十月五日之買賣協議(經日期為二零一二年十二月二十四日之補充協議補充)，收購Global Castle之全部股本及Global Castle集團結欠賣方之全部股東貸款及其他債項，所涉及之總代價為800,000,000港元。

由於進行收購事項，本集團預期可擴展其業務，利用位於中國青龍之該等林地藉以可捕捉中國生態旅遊趨勢帶來之裨益，於收購日期該等林地之使用權乃由Global Castle集團持有。收購事項產生之商譽約148,635,000港元歸入本集團林地管理分部。

已確認之商譽預期概不可抵扣所得稅。下表概述就收購事項支付之代價及所收購資產及所承擔負債於收購日期確認之金額，連同就於收購日期生物資產及有利租賃資產之公平值調整及與其相關遞延稅項影響作出之調整。

	千港元
可識別所收購資產及所承擔負債之已確認金額：	
物業、廠房及設備 (附註11)	974
預付租賃款項 (附註12)	47,128
生物資產 (附註14)	5,236
預付款項及其他應收款項	375
現金及現金等值物	6,599
其他應付款項及應計款項	(461)
賣方貸款及應付賣方之款項	(62,898)
	<hr/>
所承擔附屬公司可識別淨負債總額	(3,047)
	<hr/>
公平值調整：	
有利租賃資產 (計入無形資產) (附註13)	722,900
生物資產 (附註14)	65,786
遞延稅項負債	(197,172)
	<hr/>
可識別淨資產總額	588,467
本集團所收購賣方貸款及應付賣方之款項	62,898
商譽 (附註13)	148,635
	<hr/>
	<u>800,000</u>
	<hr/>
以下列方式支付之總代價：	
截至二零一三年三月三十一日止年度支付及	
於二零一三年三月三十一日確認為按金之現金代價	470,000
截至二零一四年三月三十一日止年度支付之現金代價	330,000
	<hr/>
	<u>800,000</u>
	<hr/>
	千港元
因收購事項於本年度產生之現金流出淨額：	
於本年度支付之現金代價	330,000
所收購之現金及現金等值物	(6,599)
	<hr/>
	<u>323,401</u>
	<hr/>

收購相關成本約2,953,000港元已於截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合收益表列作其他開支。截至二零一四年三月三十一日止年度概無確認收購相關成本。

於釐定有利租賃資產於收購日期之公平值時，乃假設該等林地附帶之生物資產之公平值連同該等林地土地部份相關之租賃資產之公平值乃組成該等林地整體公平值。本集團已委聘利駿行使用比較銷售法參考鄰近城鎮可資比較林地之售價(就可資比較林地之狀況及特點，例如其位置、交通、規模及所種植之樹木品種而作出調整)釐定該等林地之公平值。有利租賃資產於收購日期之公平值計算如下：

	千港元
該等林地之公平值	841,050
減：生物資產之公平值	(71,022)
減：預付租賃款項	(47,128)
	<hr/>
有利租賃資產於收購日期之公平值	<u>722,900</u>

生物資產於收購日期之公平值乃由利駿行參考相近高度的樹種之市場價格(就相關生物資產之狀況作出調整)而釐定。此為第三級公平值計量。有關詳情載於上文附註14。

於本年度，Global Castle集團自收購事項以來並無為本集團貢獻任何收入。截至二零一四年三月三十一日止年度綜合收益表內之溢利／(虧損)包括Global Castle集團於同一年度帶來之虧損約20,867,000港元。假使收購事項於二零一三年四月一日已完成，則綜合收益表會計入零港元之收入及約20,867,000港元之虧損。

25. 資本承擔

於報告期末，本集團有以下資本承擔：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已訂約但未撥備：		
租賃土地及樓宇	2,100	-
辦公室設備	-	39
租賃物業裝修	936	69
收購一間附屬公司	-	330,000
	<hr/>	<hr/>
	<u>3,036</u>	<u>330,108</u>

26. 比較數字

誠如附註3所詳述，由於將出售按公平值計入損益之投資之收益／虧損重新分類，從收入中剔除，改為將已變現及未變現收益／虧損呈列為按公平值計入損益之投資之公平值收益／虧損，因此，若干過往期間之比較數字已經重新分類及重列，以使與本年度之經修改呈列一致。

27. 報告期末後事項

於報告期末後，本集團曾進行下列未有於綜合財務報表其他部份披露之重大事項：

- (a) 於二零一四年五月十四日，Coupeville Limited (「Coupeville」，其為本公司之直接全資擁有附屬公司) 與兩間私人有限公司訂立一份股東協議及一份認購協議，據此，Coupeville同意向一間於英屬處女群島註冊成立之共同控制公司注資1,000,000港元，相當於該公司全部股本權益之33%。
- (b) 於二零一四年六月十二日，Mass Nation Investments Limited (「Mass Nation」，其為本公司之間接全資擁有附屬公司) 與HEC Capital Limited (「HEC Capital」) 訂立一項認購協議 (「認購協議」)，據此，HEC Capital有條件同意發行，而Mass Nation亦有條件同意認購38,000,000股HEC Capital之股份 (「認購股份」)，所涉及之認購價 (「認購價」) 為每股認購股份6港元，而38,000,000股認購股份涉及之認購價總額為228,000,000港元 (可予調整)。有關認購價之調整及認購協議之其他詳情亦載於本公司日期為二零一四年六月十二日之公佈。

管理層討論及分析

財務業績

董事會謹此宣布，截至二零一四年三月三十一日止年度內，本集團錄得除稅前溢利約281,000,000港元。有關溢利乃主要來自於財政年度結算日按公平值計入損益之股本投資產生的公平值收益。

本公司為一間投資控股公司，其主要業務如下：

a) 房地產投資

本集團於北角及九龍東擁有兩項商用物業。兩項物業均已於截至二零一四年三月三十一日止年度內經出售附屬公司而出售。在未來一年，管理層在作出新投資方面將會採取較為審慎的方針。

b) 證券投資

截至二零一四年三月三十一日止年度內，本集團之證券組合錄得按公平值計入損益之投資之出售收益約19,000,000港元。此外，於同一年度內，按公平值計入損益之投資亦錄得約366,000,000港元之公平值收益淨額。

c) 放債業務

於回顧期內，本集團從事放債業務分部之全資擁有附屬公司錄得正面業績。管理層就此業務會繼續採取審慎方針。

d) 控股投資

於二零一四年三月三十一日，本集團持有公平值金額約為112,800,000港元之非上市投資。於年結日後，於二零一四年六月十二日，本集團有條件同意以認購股份之方式增加該投資，總額約為228,000,000港元(可予調整)。於認購事項完成後，於此非上市投資之股權將由2.10%增加至6.10%。管理層對此投資之未來展望充滿信心。

e) 中醫診所營運業務

本集團通過經營漢坊中醫診所從事傳統中醫藥業已近三年。雖然市場競爭激烈導致此業務尚未為本集團帶來正面貢獻，但於本年度其營業額仍錄得穩健增長。管理層已著手採取精簡業務的措施，務求此業務於未來一年的財政表現有所改善。

f) 投資於中國林地權益

於二零一三年四月五日，本集團完成收購一集團公司，其主要資產為位於中國河北省青龍滿族自治縣、總面積63,035.29畝之林地。本公司將林業管理業務及生態旅遊定位為本集團核心業務之一。

本集團透過與Global Castle集團之業務合併而產生之預付租賃款項及有利租賃資產，為上述位於河北省於收購日期授予Global Castle集團之土地部分及林地使用權。兩者均以直線法按該等林地之餘下租期攤銷。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團確認公平值減出售成本變動虧損約21,000,000港元。此乃預付租賃款項及有利租賃資產以直線法按餘下租期（將於二零五七年終止）攤銷，加上商譽減值之影響。

採摘水果產品及提升現有果樹的質素與數量，為本公司之重心長遠計劃。首先，管理層已開始與農民商討合作方式，本公司將按較市價低的價格，按農民採摘的水果數量付款。其次，我們將種植蘋果樹及鮮花，並採用北京市農林科學院所建議的新改良方法培植。再者，管理層現時正探索電子商貿渠道，藉以分銷集團自家農作物以及當地特產。

至於生態旅遊方面，管理層正在與多位投資者洽商合作的方式，現時尚未落實任何最終協議。

於年結日，本集團已與另外兩方成立一間合營企業，其業務目標為從事單一目的項目，即於亞太地區持有林業相關業務之投資。

林業管理業務及生態旅遊業務均處於發展階段，預期無法即時貢獻溢利。然而，管理層仍充滿信心，長遠而言，此業務定具有龐大的增值潛力。

前景

美國聯邦儲備局相信於今年秋天便會結束其龐大的買債計劃，並於二零一五年第一季前後開始加息。大中華地區的經濟前景仍難言樂觀。因此，營商環境始終並不十分明朗，而且充滿挑戰。然而，憑藉相對較低水平的資產負債比率，本公司將集中於其林業管理此核心業務，同時抱持審慎態度，尋求將業務作多元化發展的機遇，力求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

於二零一四年三月三十一日，本集團之資產總額及借貸分別為1,741,526,000港元及34,833,000港元。借貸指附帶利息之銀行借貸及債券。本集團之銀行借貸均參考香港銀行同業拆息利率按浮動利率計息，而債券為年利率5%的固定利率計息，兩者均以港元為單位，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2%。於二零一四年三月三十一日，為數63,195,000港元之若干物業、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477,809,000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。

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」)，據此，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。於本年度內，已發行本金總額為350,000,000港元之該等普通債券並已全數贖回。

於本年度內，本公司亦向一名獨立第三方發行本金額為10,000,000港元之5厘無抵押七年期普通債券。已發行債券之最終到期日為二零二零年。

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。

重大收購及出售附屬公司

除本公佈附註23及24所披露者外，截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團概無重大收購及出售附屬公司。

貨幣風險管理

本集團之交易主要以港元及人民幣結算。因此，本集團面對外匯風險。本集團大部份之現金及銀行結餘亦以該兩種貨幣結算，本集團亦持有以新加坡元結算之上市股本投資。截至二零一四年三月三十一日止年度，本集團並無蒙受重大外匯風險及利率波動。故此，本集團現時並無實施任何外幣對沖政策。然而，本集團管理層會定期檢討經濟環境、各業務分部之發展以及整體的外匯風險情況，並將於有需要時考慮採取適當的對沖措施。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

於二零一四年三月三十一日，本集團之在職員工（包括本公司董事）為45人，當中10人派駐中國。於本年度內產生及計入損益之僱員成本（包括董事酬金）約為11,700,000港元（二零一三年：11,300,000港元）。

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（二零一三年：31,500,000港元）之融資。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年八月十四日至二零一四年八月十八日（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二零一四年八月十三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，本公司於截至二零一四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二零一四年三月三十一日止年度之全年業績。

審閱初步公佈

本集團截至二零一四年三月三十一日止年度之初步業績公佈相關之數字，已經本集團之核數師陳浩賢會計師事務所核對與本集團本年度之綜合財務報表所載之款額一致。陳浩賢會計師事務所就此方面進行之工作，並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行之核證工作，因此，陳浩賢會計師事務所對初步業績公佈並不發表任何保證。

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二零一四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>)。截至二零一四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，二零一四年六月二十七日

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、周志華先生及陳薇小姐，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。