



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績，連同相應年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收入	5	51,765	(80,411)
其他收入及收益	5	8,880	2,945
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額		1,900	(2,976)
按公平值計入損益之投資公平值 收益／(虧損)淨額		(404,401)	18,035
可供出售投資之出售虧損淨額		-	(24,411)
出售附屬公司之收益／(虧損)		6,877	(410)
一般及行政開支		(24,038)	(28,482)
其他開支淨額		(2,757)	(62,737)
融資成本	7	(4,501)	(27,445)
於共同控制實體之權益減值		-	(15,972)
攤佔共同控制實體虧損		-	(4,028)
除稅前虧損	6	(366,275)	(225,892)
稅項	8	(1,476)	(2,553)
本公司之股權持有人應佔 本年度虧損		(367,751)	(228,445)
本公司之普通股股權持有人應佔 每股虧損	10		(重列)
基本		(54.47)港仙	(39.13)港仙
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	16,314	30,742
投資物業	150,500	168,600
於共同控制實體之權益	-	-
可供出售投資	9,130	8,719
應收貸款	4,070	1,000
可換股債券－借貸部分	16,630	-
非流動資產總額	196,644	209,061
流動資產		
應收貸款	569,499	296,850
可換股債券－期權衍生工具	1,626	-
按公平值計入損益之投資	357,627	352,195
預付款項、按金及其他應收款項	24,603	16,431
現金及銀行結餘	205,172	127,695
資產總額	1,158,527	793,171
流動負債		
其他應付款項及應計款項	5,031	37,374
附帶利息之銀行借貸	10,334	9,274
衍生金融工具	-	557
應付稅項	800	1,270
流動負債總額	16,165	48,475
流動資產淨額	1,142,362	744,696
總資產減流動負債	1,339,006	953,757
非流動負債		
附帶利息之銀行借貸	68,672	100,108
可換股票據	-	27,810
遞延稅項負債	9,370	8,353
非流動負債總額	78,042	136,271
資產淨額	1,260,964	817,486
股權		
本公司之股權持有人應佔股權		
已發行股本	213,167	348,270
可換股票據之股權部份	-	4,419
儲備	1,047,797	464,797
股權總額	1,260,964	817,486

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、衍生金融工具及若干投資乃按公平值計量。該等財務報表乃以港幣列示，除另有註明外，所有價值已計至最接近之千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零八年三月三十一日止年度之財務報表。附屬公司之業績由收購日期（即本集團獲取控制權之日）起計算並繼續結算至該控制權終止日期止。本集團內公司間之所有重大交易及結餘均於綜合時對銷。

收購一間附屬公司採用購買會計法入賬。此會計法涉及將業務合併成本攤分至收購當日所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債之公平值。收購成本按交換日期所獲資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債之公平值加收購事項直接產生成本之總額計算。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團於本年度財務報表首次採納以下新頒佈及經修訂香港財務報告準則。除於若干情況下應用新增及經修訂會計政策並作出額外披露外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對此等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號

香港會計準則第1號（修訂本）

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第8號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第10號

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號

金融工具：披露

呈列財務報表－資本披露

香港財務報告準則第2號之適用範圍

重估嵌入式衍生工具

中期財務報告及減值

香港財務報告準則第2號－集團及庫存
股份交易

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 香港財務報告準則第7號 金融工具：披露

該準則規定須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團金融工具的重要性及該等金融工具所產生風險的性質及程度。該等新披露載於財務報表。儘管該準則對本集團之財務狀況或經營業績並無影響，比較資料已予適當載入／修訂。

(b) 香港會計準則第1號(修訂) 呈列財務報表－資本披露

該修訂規定本集團須作出有關披露，以令財務報表的使用者能夠評估本集團資本管理的目標、政策及程序。

(c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號 香港財務報告準則第2號之適用範圍

該詮釋規定本集團須就下述安排應用香港財務報告準則第2號：不能具體識別部分或全部已收取的商品或服務，而本集團授出股本工具或就換取代價產生負債(按本集團股本工具的價值計算)，且可能低於所授出股本工具或所產生負債之公平值。由於本公司僅根據本公司購股權計劃就所提供之可識別服務向本集團之僱員及一名投資顧問發行股本工具，故該詮釋對本財務報表並無影響。

(d) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具

該詮釋規定將對嵌入式衍生工具是否須與主合約分開作出評估及入賬列作衍生工具的日期定為本集團首次成為合約訂約方的日期，並僅當合約出現大幅修改令現金流量大幅變動時方會重新評估。本集團目前關於衍生工具之會計政策符合該詮釋之規定，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

(e) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號 中期財務報告及減值

本集團於二零零七年四月一日採納該詮釋。該詮釋要求於先前之中期期間就商譽、分類為可供銷售的股本工具或以成本列賬的財務資產的投資確認的減值虧損其後不得轉回。由於本集團先前並未就該等資產轉回減值虧損，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

2. 新增及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

(f) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號 香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號要求僱員所獲授認購本集團股本工具的安排，須入賬列為股權結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供所需股本工具。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號亦註明在涉及本集團內兩個或以上實體的以股份為基礎付款交易的會計方法。由於本集團目前尚無該等交易，故該詮釋對本集團之財務狀況及經營業績並無重大影響。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於財務報表採納下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第2號(修訂)	香港財務報告準則第2號之修訂以 股份為基礎付款－歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	香港會計準則第32號金融工具：呈列及 香港會計準則第1號呈列財務報表－ 可沽售金融工具及清盤產生之責任之 修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠獎勵計劃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定福利資產 限制、最低資金需求及兩者之互動 關係 ³

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

修訂後之香港財務報告準則第2號限制將「歸屬條件」的定義界定為包括明確或暗示規定提供服務的條件。其餘任何情況均為非歸屬條件，該等條件須在釐定所授出股本工具之公平值時予以考慮。當非歸屬條件在實體或對方的控制下未能達成時，該獎勵不得行使，該等情形須視為註銷。本集團目前並無附帶非歸屬條件之以股份付款安排。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港財務報告準則第3號已經修訂，以引入與業務合併相關會計處理的一系列更改，該等變化將對已確認商譽的數額、收購發生期間的所申報業績及未來報告的業績產生影響。該經修訂準則所引入的更改須於未來應用，並將影響日後進行的收購及與少數股東間之交易。

香港財務報告準則第8號將會取代香港會計準則第14號分部報告，指明實體的總決策人就向分部分配資源與評估其業績用途，應如何根據其組成部分的訊息呈報有關其營運分部的資料。該準則亦規定須披露分部提供的產品及服務、本集團經營業務的所在地區，以及來自本集團主要客戶的收入的資料。預期本集團於二零零九年四月一日採納香港財務報告準則第8號。

經修訂之香港會計準則第1號將股東權益及非股東權益變動分開。權益變動表僅載有與股東有關交易之詳情，並於同一行呈列所有非股東之權益變動。此外，該準則亦引入綜合收益表：呈列所有確認為溢利或虧損之收入及開支，及其他所有已確認收入及開支項目（無論以單一報表或以兩份相連報表呈列）。本集團正在評估是否採用單一或兩份報表。

香港會計準則第23號已經修訂，以規定將購置、建造或生產合資格資產直接相關之借貸成本予以資本化。本集團目前關於借貸成本之政策符合修訂後準則之規定，該經修訂準則不可能對本集團產生任何財務影響。

香港會計準則第27號已經修訂，以規定將附屬公司擁有權權益變動列作股權交易。因此，該變動對商譽並無影響，亦不會產生收益或虧損。此外，該經修訂準則更改了附屬公司產生的虧損以及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。該經修訂準則所引入之更改須於未來應用，並將影響日後進行的收購及與少數股東間之交易。

香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)與已發行以下金融工具之實體有關：只有在清盤時向實體施加責任按比例向另一方交付應佔實體淨資產，而屬可沽售金融工具或工具組成部分之金融工具。按照該詮釋，即使上述金融工具向實體施加交付現金或另一財務資產之責任，惟若該等工具符合若干指定條件則須分類為股本工具。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號要求公營至私人服務經營權安排下的營運商，根據合同安排的條款，將換取建造服務的已收或應收代價確認為一項財務資產及／或無形資產。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號亦註明營運商如何應用現行香港財務報告準則，將自服務經營權安排所產生之責任和權利(據此政府或公營部門實體就興建提供及／或供應公營服務的基本建設授予一份合約)列賬。由於本集團目前尚無該等安排，故該詮釋不可能對本集團構成任何財務影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號規定，客戶所獲授予作為銷售交易一部分之忠誠獎勵積分，須作該銷售交易之獨立部分列賬。銷售交易所收取之代價須在忠誠獎勵積分與銷售其他部分之間作分配。有關分配至忠誠獎勵積分之款額乃經參考其公平值而釐定，並在有關獎勵可贖回或負債可另行撇銷前予以遞延。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號提出，根據香港會計準則第19號*僱員福利*，如何評估有關定額福利計劃(尤其是存在最低供款規定時)未來供款之退款或扣減款額可確認為資產之限額。

由於本集團現時並無客戶忠誠獎勵積分及定額福利計劃，故香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號並不適用於本集團，故不可能對本集團產生任何財務影響。

本集團正在評估該等新增及經修訂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訂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. 分類資料

分類資料按本集團之主要呈報方式－業務分類形式呈報。在釐定本集團之地區分類時，收益按有關客戶之所在地分類，資產則按資產之所在地分類。由於本集團超過90%之收入源自香港之客戶，而本集團超過90%之資產均位於香港，故並無呈列地區分類資料。

4. 分類資料(續)

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之服務獨立分開組織及管理。本集團各業務分類代表一個策略性業務類別，其提供之服務所承擔之風險及所得之回報，有別於其他業務類別。業務分類之詳情概要如下：

- (i) 物業投資業務，主要從事因租金收入潛力及／或潛在增值而投資於商業及住宅物業；
- (ii) 證券投資業務，主要從事買賣證券及持有股本投資作利息收入、股息收入及資本增值；
- (iii) 放債業務，於香港從事放債業務；及
- (iv) 持有投資業務，從事為持續策略或長期目的，主要以賺取股息收入及資本增值為目標之投資持有。

年內並無重大分類間銷售及轉讓(二零零七年：無)。

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度本集團業務分類之收入、虧損及若干資產、負債及開支等資料。

本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
分類收入：												
外部客戶之收入	8,593	7,961	23,624	(115,279)	19,548	26,907	-	-	-	-	51,765	(80,411)
其他收入及收益	220	331	622	1,626	5	4	315	195	-	-	1,162	2,156
總計	<u>8,813</u>	<u>8,292</u>	<u>24,246</u>	<u>(113,653)</u>	<u>19,553</u>	<u>26,911</u>	<u>315</u>	<u>195</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,927</u>	<u>(78,255)</u>
分類業績	<u>7,074</u>	<u>5,350</u>	<u>(380,531)</u>	<u>(126,734)</u>	<u>22,072</u>	<u>20,317</u>	<u>(9,549)</u>	<u>(70,927)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(360,934)</u>	<u>(171,994)</u>
未分配其他收入及 收益											7,718	789
未分配開支											(8,558)	(7,242)
融資成本											(4,501)	(27,445)
共同控制實體權益 減值											-	(15,972)
攤佔共同控制實體 虧損											-	(4,028)
除稅前虧損											(366,275)	(225,892)
稅項											(1,476)	(2,553)
本年度虧損											<u>(367,751)</u>	<u>(228,445)</u>

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
資產及負債												
分類資產	153,562	169,188	368,663	353,901	578,466	311,870	26,124	19,389	-	-	1,126,815	854,348
未分配資產											228,356	147,884
總資產											<u>1,355,171</u>	<u>1,002,232</u>
分類負債	674	987	-	33,394	-	-	136	632	-	-	810	35,013
未分配負債											93,397	149,733
總負債											<u>94,207</u>	<u>184,746</u>
其他分類資料：												
折舊-未分配 金額											(3,774)	(4,277)
共同控制實體 權益減值- 未分配金額											-	(15,972)
可供出售投資之 出售虧損淨額	-	-	-	-	-	-	-	(24,411)	-	-	-	(24,411)
出售物業、廠房及 設備項目之收益 -未分配金額											80	510
出售附屬公司之收益 -已分配金額	3,284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,284	-
出售附屬公司之 收益/(虧損) -未分配金額											3,593	(410)
											<u>6,877</u>	<u>(410)</u>
出售投資物業之 虧損	-	(620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(620)
可供出售投資減值 以股份為基準之 付款-未分配金額	-	-	-	-	-	-	(5,757)	-	-	-	(5,757)	-
											-	6,645

4. 分類資料(續)

(a) 業務分類(續)

本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
其他分類資料：(續)												
投資物業公平值 變動產生之收益/ (虧損)淨額	1,900	(2,976)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,900	(2,976)
按公平值計入損益 之投資公平值 收益/(虧損)淨額	-	-	(404,401)	18,035	-	-	-	-	-	-	(404,401)	18,035
給予被投資公司之 貸款減值	-	-	-	-	-	-	-	(49,838)	-	-	-	(49,838)
應收貸款減值	-	-	-	-	(4,000)	(10,000)	-	-	-	-	(4,000)	(10,000)
應收貸款減值撥回	-	-	-	-	7,000	3,750	-	-	-	-	7,000	3,750
應收貸款利息減值	-	-	-	-	-	(435)	-	-	-	-	-	(435)
贖回可換股票據虧損	-	-	-	-	-	-	-	(5,569)	-	-	-	(5,569)
資本開支—已分配 金額	-	48,676	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,676
資本開支—未分配 金額											2,392	4,695
											<u>2,392</u>	<u>53,371</u>

業務分類一節之若干比較金額已重新分類，以符合本年度之呈報方式。董事認為，重新分類將可更準確反映該等交易之性質。

5. 收入、其他收入及收益

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；放債業務所賺取之利息收入；股本投資之股息收入；及銷售按公平值計入損益之投資之收益／(虧損)淨額。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
收入		
從投資物業收取之總租金收入	8,593	7,961
放債業務所賺取之利息收入	19,548	26,907
按公平值計入損益之投資所賺取之股息收入	1,430	4,653
銷售按公平值計入損益之投資之 收益／(虧損)淨額*	22,194	(119,932)
	<u>51,765</u>	<u>(80,411)</u>
其他收入及收益		
衍生金融工具公平值收益	-	195
期權衍生工具公平值收益淨額	59	-
可換股債券之利息收入	241	-
銀行利息收入	7,644	255
出售物業、廠房及設備項目之收益	80	510
其他	856	1,985
	<u>8,880</u>	<u>2,945</u>

* 代表銷售按公平值計入損益之投資之所得款項1,252,241,000港元(二零零七年：492,079,000港元)減已售投資之賬面值1,230,047,000港元(二零零七年：612,011,000港元)。

本集團於上年度之財務報表，將銷售按公平值計入損益之投資所得款項在「收入」項下呈列，另將已出售按公平值計入損益之投資之成本在「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下獨立呈列。於本年度，本集團更改其呈列方式，將銷售按公平值計入損益之投資收益／虧損以淨額基準列入「收入」項下，董事認為，是項更改能更準確呈列本集團之收入。

5. 收入、其他收入及收益(續)

更改呈列方式之影響為導致截至二零零八年三月三十一日止年度之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少492,079,000港元，相當於本年度出售之按公平值計入損益之投資之成本。

更改呈列方式對本公司股權持有人應佔本年度虧損並無影響。

為符合本年度之呈列方式，截至二零零七年三月三十一日止年度出售之按公平值計入損益之投資之成本612,011,000港元已自「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」項下重新分類，導致該年度之「收入」及「已出售股本投資之銷售成本及賬面值」減少相同金額。有關減少並無改變二零零六年四月一日之本公司股權持有人應佔該年度虧損及累計虧損數額。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	3,774	4,277
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
薪金及津貼	1,511	2,316
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*	72	68
	<u>1,583</u>	<u>2,384</u>
就投資諮詢服務以股份為基準付款予投資顧問	-	4,222
核數師酬金	1,760	1,550
應收貸款減值**	4,000	10,000
應收貸款減值撥回**	(7,000)	(3,750)
應收貸款利息減值**	-	435
可賺取租金投資物業之直接經營開支	1,036	1,033
於共同控制實體之權益減值	-	15,972
給予被投資公司之貸款減值**	-	49,838
可供出售投資之出售虧損淨額	-	24,411
出售投資物業之虧損**	-	620
贖回可換股票據之虧損**	-	5,569
匯兌差額淨額	(3)	(36)
衍生金融工具公平值收益	-	(195)
轉撥自可供出售投資重估儲備之可供出售 投資減值**	5,757	-
撇減可供出售投資**	-	25
租金收入淨額	<u>(7,557)</u>	<u>(6,928)</u>

6. 除稅前虧損(續)

* 於二零零八年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款(二零零七年：無)，可供於來年扣減其退休福利計劃供款。

** 該等項目已計入綜合收益表之「其他開支淨額」。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	4,501	5,736
須於五年內全數償還之其他借貸	20	312
可換股票據	—	21,709
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益之財務負債之利息開支總額	4,521	27,757
減：分類為銷售按公平值計入損益之投資收益／(虧損)		
淨額之利息開支	(20)	(312)
	<hr/>	<hr/>
本年度之融資成本總額	4,501	27,445

8. 稅項

本年度之香港利得稅乃根據於香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
本集團：		
即期－香港	43	507
遞延	1,433	2,046
	<hr/>	<hr/>
本年度稅務開支總額	1,476	2,553

9. 股息

董事不建議派發本年度之任何股息(二零零七年：無)。

10. 本公司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本公司之普通股股權持有人應佔本年度虧損367,751,000港元(二零零七年：228,445,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數675,112,070股(二零零七年：583,804,422股(重列))計算，已就反映本年度之供股、股份合併及資本重組作出調整。去年之每股基本虧損款額已就反映本年度之供股、股份合併及資本重組作出調整。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團之尚未行使購股權、認股權證及可換股票據對截至二零零八及二零零七年三月三十一日止年度之每股基本虧損款額具反攤薄影響，因此並無披露該等年度之每股攤薄虧損款額。

11. 結算日後事項

於結算日後，本集團有下列重大事項未於財務報表其他地方予以披露：

- (a) 於二零零八年四月二十五日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購E-Garden Properties Limited (「E-Garden」) 之全部股本權益，現金代價約為101,170,000港元。E-Garden之主要業務為投資控股。E-Garden之全資附屬公司Fast Champion Limited為位於香港北角馬寶道28號華匯中心地庫之物業之登記持有人。
- (b) 於二零零八年五月十九日，本集團與三名第三方(統稱「買方」)訂立三項買賣協議，分別出售本集團於Glamorous Investments Limited (「Glamorous」)、Best Inspire Limited (「Best Inspire」)及Bright Majestic Limited (「Bright Majestic」)之全部股本權益，代價分別為20,000,000港元、32,000,000港元及34,000,000港元。總代價將以買方之控股公司Willie International Holdings Limited (於香港註冊成立及上市)發行之可換股票據支付。

Glamorous、Best Inspire及Bright Majestic分別持有位於香港北角馬寶道28號華匯中心30樓、31樓及32樓之物業。

管理層討論及分析

本集團錄得除稅後虧損約368,000,000港元，虧損主要由於按公平值計入損益之股本投資之之公平值虧損產生約404,000,000港元之未實現虧損所致。

本集團主要業務如下：

- (a) 房地產投資：本集團之物業組合於財政年度完結後出現若干變動，包括已出售三層辦公大樓而獲取若干收益及購入若干商舖單位。管理層正考慮將該等商舖的用途改為酒類儲存室，以提高物業價值。
- (b) 上市證券投資：受全球證券市場下滑拖累，此項業務於本年度錄得未實現虧損約404,000,000港元。目前市況依然疲弱，故預期股價不會於短期內迅速反彈。然而，股票市場已跌至極低水平，且似已見底，故有望逐步回穩，從而減低本集團之虧損。
- (c) 放債業務：放債業務繼續獲利豐厚，分類溢利約為22,100,000港元（扣除撥備）。此項業務為本集團之現金盈餘提供合理回報，其風險在可控制範圍內。於二零零八年三月三十一日，未償還應收貸款為573,600,000港元，其中約401,000,000港元於截至本業績公佈日期已償付。
- (d) 中華人民共和國（「中國」）彩票相關業務投資：本集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司擁有20%權益。儘管該項投資尚未為本集團業績帶來正數貢獻，惟正逐步擴充其彩票售賣店舖管理業務。本集團預計將有更多彩票售賣店舖納入其管理範圍，並計劃增加於中國內地之市場份額。
- (e) 澳門博彩相關業務商機：澳門博彩市場競爭加劇，故本集團在訂立為澳門娛樂場提供管理服務之新合約時亦極之審慎。然而，本集團仍然非常重視該市場，並將繼續於該市場物色業務良機。

前景

年內，本集團已通過一連串集資活動增強其股本基礎。於年終時，本集團之綜合股本基礎達1,261,000,000港元。本集團具備充裕現金資源，有助把握隨時出現之投資機會。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產總額及銀行借貸分別為1,355,171,000港元及79,006,000港元。本集團之大部分銀行借款按浮動利率計息，有關利率乃參考港元最優惠利率／香港銀行同業拆息計算，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(銀行借貸總額／資產總額)約為6%。於二零零八年三月三十一日，為數分別為150,500,000港元及7,878,000港元之投資物業及租賃物業已抵押予銀行，以取得銀行向本集團批出若干貸款融資，而賬面值為316,186,000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保證金融資。

僱員、酬金政策及退休福利計劃

本公司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。員工之表現將於每年評核，作為調整酬金之基礎。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112,000,000港元(二零零七年：91,260,000港元)之融資。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零八年八月二十日至二零零八年八月二十二日(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轉讓。為符合資格於股東週年大會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零八年八月十九日下午四時正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室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治

董事認為，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之所有規定。

審核委員會

本公司之審核委員會乃根據守則之規定成立，旨在審閱及提供監督本集團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二零零八年三月三十一日止年度之全年業績。

於聯交所網站刊登業績

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>)。截至二零零八年三月三十一日止年度之年報將寄發予股東，並將在適當時候刊登於聯交所網站及本公司網站。

安永會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師安永會計師事務所已就本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之初步業績公佈所載之數字與本集團於本年度之綜合財務報表初稿所載之金額核對一致。由於安永會計師事務所就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，因此安永會計師事務所並無對初步業績公佈發出任何核證。

承董事會命
主席
鄺啟成

香港，二零零八年七月二十三日

於本公佈日期，本公司之四名執行董事為鄺啟成先生、翁世炳先生、潘芷芸女士及周志華先生，而五名獨立非執行董事為陳仕鴻先生、杜成泉先生、夏其才先生、鍾育麟先生及羅煌楓先生。