



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同相應年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收益	5	242,287	91,965
銷售成本及已出售股本投資 之賬面值		(272,176)	(44,152)
毛利／(虧損)	5	(29,889)	47,813
其他收入及收益		6,327	3,919
投資物業公平值變動所產生之收益		13,183	18,911
按公平值計入損益之股本投資公平值 收益，淨額		77,406	—
其他投資之未變現持有虧損，淨額		—	(9,705)
出售附屬公司之收益／(虧損)		118	(496)
一般及行政開支		(21,448)	(18,728)
其他開支，淨額		(62,206)	(54,355)
融資成本	7	(4,760)	(3,833)
除稅前虧損	6	(21,269)	(16,474)
稅項	8	(2,907)	(3,458)
本公司股權持有人應佔本年度虧損		<u>(24,176)</u>	<u>(19,932)</u>
本公司普通股股權持有人應佔每股虧損	10		
基本		<u>(0.45)港仙</u>	<u>(4.00)港仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
非流動資產		
物業、廠房及設備	31,417	18,215
投資物業	122,900	55,800
可供出售投資／投資證券	121,985	8,243
墊付貸款	—	50,000
給予被投資公司之貸款	49,838	40,000
應收貸款	2,000	—
購買一項投資物業之按金	4,900	—
其他按金	2,450	—
非流動資產總額	335,490	172,258
流動資產		
按公平值計入損益之股本投資／其他投資	307,808	134,751
應收貸款	200,450	92,165
預付款項、按金及其他應收款項	13,196	5,516
現金及銀行結餘	37,095	9,009
	558,549	241,441
持作出售之非流動資產	10,900	-
流動資產總額	569,449	241,441
流動負債		
其他應付款項及應計款項	17,096	4,814
附帶利息之銀行借貸	11,237	2,520
可換股票據	—	2,247
衍生金融工具	752	—
應付稅項	674	104
流動負債總額	29,759	9,685
流動資產淨額	539,690	231,756
總資產減流動負債	875,180	404,014
非流動負債		
可換股票據	—	34,650
附帶利息之銀行借貸	47,838	27,060
遞延稅項負債	6,307	3,354
非流動負債總額	54,145	65,064
資產淨額	821,035	338,950
股權		
本公司之股權持有人應佔股權		
已發行股本	142,682	96,090
可換股票據之股權部份	—	1,654
儲備	678,353	241,206
股權總額	821,035	338,950

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」）（亦包括香港會計準則（「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股本投資乃按公平值計量。該等財務報表乃以港元列賬。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零六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。

本年度內收購附屬公司事項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

以下為本集團於本年度財務報表首次採納而對本集團產生影響之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估算及誤差之變動
香港會計準則第10號	結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分類報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收入
香港會計準則第19號	僱員福利
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	有關連人士之披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計量
香港會計準則第39號（修訂本）	財務資產及財務負債之過渡及初步確認
香港財務報告準則第2號	以股份為基準之付款
香港財務報告準則第3號	業務合併
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
香港一詮釋第4號	租賃—確定有關香港土地租賃之租期長短

除香港會計準則第17、24、32、36、39號、香港財務報告準則第2、3及5號外，採納上述香港財務報告準則對本集團及本公司之會計政策以及本集團及本公司財務報表之計算方法概無重大影響。

香港會計準則第17號具體規定了土地及樓宇租賃中土地及樓宇部分之分類。

於過往年度，本集團將其於經營租賃項下持有之租賃土地及樓宇之全部權益分類為物業、廠房及設備，並無就租賃分類目的將土地及樓宇部份分開考慮。

繼採納香港會計準則第17號之後，本集團於土地及樓宇之租賃權益中之土地及樓宇部份會就租賃分類目的分開考慮。誠如香港會計準則第17號所規定，由於本集團於經營租賃項下之預付土地租賃款項無法在土地及樓宇部分之間可靠地分配，全數租賃款項計入土地及樓宇成本，當作物業、廠房及設備項下之融資租賃處理。

香港會計準則第17號對財務報表內所載有關租賃土地及樓宇之金額並無重大影響。

香港會計準則第24號擴大有關連人士之定義，影響本集團之有關連人士披露。

採納其他香港財務報告準則之影響概述如下：

(a) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號－金融工具

(i) 股本證券

於過往年度，本集團將其於股本證券之投資分類為投資證券，該等證券持有作非買賣用途，並按個別投資基準以成本減任何減值虧損列賬。繼採納香港會計準則第39號之後，根據香港會計準則第39號之過渡條文，本集團於二零零五年四月一日所持有價值8,243,000港元之該等證券指定為可供出售投資，從而按公平值列賬，有關損益則確認為個別股本項目，直至其後終止確認或出現減值為止。倘非上市股本證券之公平值因以下各項無法可靠計算：(a)該投資之合理公平值估計數字範圍之可變性重大；或(b)該範圍內多個估計數字之或然因素無法合理評估及用於估計公平值，則有關證券會按成本減任何減值虧損列賬。

於過往年度，本集團將其持作買賣用途之股本證券投資分類為其他投資，並按個別投資基準以公平值列賬，而有關盈虧則於收益表內確認。繼採納香港會計準則第39號之後，根據香港會計準則第39號之過渡條文，本集團於二零零五年四月一日所持有價值134,751,000港元之該等證券指定為按公平值計入損益之金融資產，從而按公平值入賬，有關損益則於收益表內確認。

採納香港會計準則第39號並無導致該等股本證券之計算方法出現任何變動。

(ii) 可換股票據

於過往年度，可換股票據乃按攤銷成本入賬。於採納香港會計準則第32號，可換股票據乃分拆為負債及股權部份。根據香港會計準則第32號之規定，已重列比較數字。

(b) 香港財務報告準則第2號－以股份為基準之付款

於過往年度，有關僱員(包括董事)獲授購股權以認購本公司股份之以股份為基準之交易，該等購股權在僱員行使前不予確認及計算，直至僱員行使該購股權時以收到之所得款項計入股本及股份溢價。

採納香港財務報告準則第2號後，當僱員(包括董事)提供服務作為權益工具之代價時(「權益結算交易」)，與僱員之權益結算交易之成本乃參考授出權益工具當日之公平值計算。

香港財務報告準則第2號對本集團之主要影響是確認該等交易之成本，以及就僱員購股權在股權相應入賬。

本集團已採納香港財務報告準則第2號之過渡條文，根據該條文，新訂計量政策並不適用於(i)二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權；及(ii)二零零二年十一月七日之後授予僱員但已於二零零五年四月一日(即本集團首次應用香港財務報告準則第2號之時)前歸屬之購股權。

由於本集團並無於二零零二年十一月七日至二零零五年三月三十一日止期間授出但於二零零五年四月一日尚未歸屬之僱員購股權，故採納香港財務報告準則第2號對截至二零零四年三月三十一日及二零零五年三月三十一日之累計虧損並無影響。根據該項經修訂會計政策，本集團已於本年度之收益表內確認年度所授出購股權之成本。

(c) 香港財務報表準則第3號－企業合併及香港會計準則第36號－資產減值

於過往年度，二零零一年一月一日前因收購所產生之商譽乃於收購當年在綜合儲備內撇銷，且直至所收購業務售出或出現減值前不會於收益表內確認。

於二零零一年一月一日或之後因收購所產生之商譽乃撥充資本，按其估計可使用年期以直線法攤銷，並須在任何減值跡象出現時進行減值測試。

繼採納香港財務報告準則第3號及香港會計準則第36號之後，本集團已終止每年商譽攤銷，並開始每年對現金產生單位進行減值測試(若出現任何事件或情況改變，顯示賬面值可能減少時，則須進行更頻密之減值測試)。

根據香港財務報告準則第3號之過渡條文，先前於綜合儲備撇銷之商譽仍於綜合儲備內撇銷，且當與商譽有關之業務全部或部份出售或與商譽有關之現金產生單位出現減值時不會於收益表內確認該等商譽。

會計政策之上述變動對綜合收益表及綜合儲備並無任何影響。

- (d) **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**
香港財務報告準則第5號規定，當本集團之一部份符合分類為持作出售之標準或被出售時，該部份則被列作已終止經營。倘某項目之賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用收回，則該項目會分類為持作出售。有關部份為獨立之主要業務部門或經營地區，乃屬出售獨立之主要業務部門或經營地區之單一合作計劃之一部份，或完全為轉售而收購之附屬公司。

3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

於該等財務報表內，本集團並無應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則（下文統稱為「新香港財務報告準則」）。除非另有說明外，該等新香港財務報告準則乃於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效：

香港會計準則第1號（修訂版）	資本披露
香港會計準則第19號（修訂版）	精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號（修訂版）	海外業務投資淨額
香港會計準則第39號（修訂版）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法
香港會計準則第39號（修訂版）	公平值之選擇權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂版）	財務擔保合約
香港財務報告準則第1及第6號（修訂版）	首次採納香港財務報告準則及礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃
香港財務報告準則—詮釋第5號	享有解除運作、復原及環境修復基金所產生權益之權利
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第6號	參與特定市場—廢棄電力及電子設備產生之負債
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號	根據香港會計準則第29號「惡性通貨膨脹經濟中之財務報告」應用重列法
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號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重估隱含之衍生工具

香港會計準則第1號（修訂版）於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。該項經修訂之準則將會影響有關本集團資本管理目標、政策及程序之定質資料披露；有關本公司視為資本之項目之定量資料披露；以及有關遵守任何資本規定及不遵守有關規定之後果之披露。

香港財務報告準則第7號規定就金融工具作出之披露，並包含香港會計準則第32號中關於金融工具之多項披露規定。該項香港財務報告準則將於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間應用。

根據香港會計準則第39號之修訂，財務擔保合約初步按公平值確認，其後則按下列兩者之較高者計量：(i)根據香港會計準則第37號釐定之金額及(ii)初步確認金額減(如適合)根據香港會計準則第18號確認之累計攤銷。

香港會計準則第19號（修訂版）、香港會計準則第39號（修訂版）（關於預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理法）、香港財務報告準則第1及第6號（修訂版）、香港財務報告準則第6號、香港財務報告準則—詮釋第5號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第6號及香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號並不適用於本集團業務。香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第6號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第7號、香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第9號乃分別於二零零五年十二月一日、二零零六年三月一日、二零零六年五月一日及二零零六年六月一日或之後開始之年度期間應用。

本集團並無就截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新香港財務報告準則。本集團已開始就該等新香港財務報告準則之影響進行評估，惟現階段未能就該等新香港財務報告準則是否對本集團之營運業績及財政狀況構成重大影響而下定論。

4. 分類資料

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度本集團業務分類之收益、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		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
分類收益：										
外部客戶之收入	4,467	1,141	220,959	78,823	16,861	5,445	-	6,556	242,287	91,965
其他收益	-	257	-	-	117	-	5,748	2,590	5,865	2,847
總計	<u>4,467</u>	<u>1,398</u>	<u>220,959</u>	<u>78,823</u>	<u>16,978</u>	<u>5,445</u>	<u>5,748</u>	<u>9,146</u>	<u>248,152</u>	<u>94,812</u>
分類業績	<u>14,875</u>	<u>18,761</u>	<u>26,477</u>	<u>19,247</u>	<u>11,823</u>	<u>(4,202)</u>	<u>(64,367)</u>	<u>(44,056)</u>	<u>(11,192)</u>	<u>(10,250)</u>
未分配利息收入、 其他收入及盈利									462	1,072
未分配開支									(5,779)	(3,463)
融資成本									(4,760)	(3,833)
除稅前虧損									(21,269)	(16,474)
稅項									(2,907)	(3,458)
本年度虧損									<u>(24,176)</u>	<u>(19,932)</u>

(b) 地區分類

下表呈列截至二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度本集團地區分類之收益以及若干資產及開支之資料。

本集團

	香港		澳門		綜合	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
分類收益：						
外部客戶之 收益	242,287	85,409	-	6,556	242,287	91,965
其他收益	117	2,847	5,748	-	5,865	2,847
	<u>242,404</u>	<u>88,256</u>	<u>5,748</u>	<u>6,556</u>	<u>248,152</u>	<u>94,812</u>
其他分類 資料：						
分類資產	855,076	323,674	49,863	90,025	904,939	413,699
資本開支	<u>80,583</u>	<u>55,308</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,583</u>	<u>55,308</u>

5. 收益、其他收入及盈利

收益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；股本投資之利息收入及股息收入；銷售按公平值計入損益之股本投資／其他投資之所得款項。

收益、其他收入及盈利之分析如下

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
收益		
投資物業租金收入總額	4,467	1,141
放債業務所賺取之利息收入	16,861	5,445
非上市債務證券之利息收入	—	736
按公平值計入損益之投資／其他投資所賺取之股息收入	439	263
投資證券之股息收入	—	6,556
銷售按公平值計入損益之股本投資／其他投資之所得款項	220,520	77,824
	<u>242,287</u>	<u>91,965</u>
其他收入及收益		
出售投資物業之收益	—	257
其他利息收入	47,735	430
投資管理收入	—	2,160
贖回可換股票據之收益	1,030	994
其他	562	78
	<u>6,327</u>	<u>3,919</u>

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
折舊	2,438	728
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	2,425	3,142
權益結算購股權開支	674	—
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*	97	181
	<u>3,196</u>	<u>3,323</u>
核數師酬金	1,410	1,230
土地及樓宇之經營租賃最低租金付款	235	931
外匯差額	272	—
應收貸款減值**	4,040	5,322
應收貸款利息減值**	704	133
壞賬撥備撥回**	(625)	—
可賺取租金投資物業之直接經營開支(包括維修及保養)	990	342
可供出售投資／投資證券之減值**	57,572	46,212
商譽減值**	—	2,688
出售附屬公司之虧損／(收益)	(118)	496
出售物業、廠房及設備項目之虧損	16	361
衍生金融工具之公平值虧損	210	—
銷售按公平值計入損益之股本投資／其他投資之虧損／(收益)，淨額	50,641	(33,898)
投資物業公平值變動所產生之收益	(13,183)	(18,911)
出售投資物業之收益	—	(257)
投資物業租金收入總額	<u>(4,467)</u>	<u>(1,141)</u>

* 於二零零六年三月三十一日，本集團並無重大沒收供款用以減少未來年度之退休福利計劃供款(二零零五年：無)。

** 該等項目包括於綜合收益表之「其他開支，淨額」。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	2,340	141
可換股票據	2,131	3,626
須於五年內全數償還之其他借貸	1,304	292
利息總額	5,775	4,059
減：分類為銷售成本之利息開支	(1,015)	(226)
本年度之融資成本總額	4,760	3,833

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% (二零零五年：17.5%) 計算。其他地方之應課稅溢利已按本集團營運之國家現行之稅率及根據當地現行法例、詮釋及慣例計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團：		
即期－香港	600	74
即期－海外	—	30
遞延	2,307	3,354
本年度稅務開支總額	2,907	3,458

9. 末期股息

董事不建議派發本年度之任何股息 (二零零五年：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

每股基本虧損款項是按本公司普通股股權持有人應佔本年度虧損淨額24,176,000港元 (二零零五年 (重列)：19,932,000港元) 及本年度已發行普通股之加權平均數5,393,751,933股 (二零零五年 (重列)：499,135,776股) 計算。本年度及去年之每股基本虧損款項已就反映本年度之供股及股份合併作出調整。

(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二零零六年及二零零五年三月三十一日止年度之每股基本虧損款項具反攤薄影響，因此並無披露該等年度之每股攤薄虧損款項。

11. 比較款額

誠如上文附註2所詳述，由於本年度採納新增及經修訂香港財務報告準則，財務報表內若干項目及結餘之會計處理法及呈列方式已作出修訂以符合新規定。因此，已作出若干去年及期初結餘調整，若干比較數字已重新分類／重列以符合本年度之呈列方式及會計處理法。

管理層討論及分析

1. 本集團主要業務及投資概要

本集團是一家投資控股公司，主要業務如下：

- 房地產投資：本集團在香港合共持有三層辦公大樓，其中一層於年終後以代價49,000,000港元購買。目前，大部份辦公室單位已經出租，少量單位則保留作為本集團之主要辦事處。此外，本集團擁有北角兩間店舖，其中一間已於年終後售出。於年終，本集團之投資組合總值為154,000,000港元。
- 上市證券投資：於本財政年度，本集團計入損益之上市證券投資之公平值收益為77,400,000港元。由於部份投資屬長期性質，因此另有53,000,000港元公平值收益已撥入本財政年度之儲備。於年終，本項目之投資組合總值為308,000,000港元。
- 放債業務：儘管本集團放債業務之盈利能力受到應收呆賬撥備約4,700,000港元影響，惟仍一直錄得盈利。於本財政年度年終，本集團之貸款組合達202,000,000港元，並預期未來一年之投資將維持相若水平。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於本財政年度，本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回47,876,000股股份，載列如下：

日期	購回股份數目	股價	
		最高 港元	最低 港元
二零零五年六月			
六日	3,000,000	0.099	—
七日	3,135,000	0.095	0.091
八日	20,084,000	0.099	0.089
九日	10,780,000	0.102	0.980
十日	10,877,000	0.100	0.098
	<u>47,876,000</u>		

年內已註銷購回之股份，另外本公司將已發行股本削減至面值。董事認為，購回股份乃為提高本公司每股資產淨值而作出。

除上文所披露者外，本公司及其附屬公司於年內概無購買、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二零零六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

上市規則第45(1)至第45(3)段（包括上市規則附錄16）規定之所有資料，將於適當時候刊登於聯交所網站。

承董事會命
主席
鄭啟成

香港，二零零六年七月二十五日

於本公佈日期，本公司之四名執行董事為鄭啟成先生、羅琪茵女士、翁世炳先生及潘芷芸女士，而四名獨立非執行董事為陳仕鴻先生、杜成泉先生、夏其才先生及鍾育麟先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。