



# 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)

### 截至二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收入	5	<b>531,600</b>	242,287
銷售成本及已出售股本投資之賬面值		<b>(612,011)</b>	(272,176)
毛虧		<b>(80,411)</b>	(29,889)
其他收入及收益	5	<b>2,945</b>	6,327
投資物業公平值變動所產生之收益／ (虧損)		<b>(2,976)</b>	13,183
按公平值計入損益之投資公平值 收益，淨額		<b>18,035</b>	77,406
可供出售投資之出售虧損，淨額		<b>(24,411)</b>	—
出售附屬公司之收益／(虧損)		<b>(410)</b>	118
一般及行政開支		<b>(28,482)</b>	(21,448)
其他開支，淨額		<b>(62,737)</b>	(62,206)
融資成本	7	<b>(27,445)</b>	(4,760)
於共同控制實體之權益減值		<b>(15,972)</b>	—
攤佔共同控制實體虧損		<b>(4,028)</b>	—
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(225,892)</b>	(21,269)
稅項	8	<b>(2,553)</b>	(2,907)
<b>本公司之股權持有人應佔本年度虧損</b>		<b>(228,445)</b>	(24,176)
<b>本公司之普通股股權持有人應佔每股虧損</b>	10		
基本		<b>(2.10)港仙</b>	(0.45)港仙
攤薄		<b>不適用</b>	不適用

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	30,742	31,417
投資物業	168,600	122,900
於共同控制實體之權益	—	—
可供出售投資	8,719	121,985
貸款予被投資公司	—	49,838
應收貸款	1,000	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	<b>209,061</b>	335,490
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益之投資	352,195	307,808
應收貸款	296,850	200,450
預付款項、按金及其他應收款項	16,431	13,196
現金及銀行結餘	127,695	37,095
	<b>793,171</b>	558,549
持作出售非流動資產	—	10,900
流動資產總額	<b>793,171</b>	569,449
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計款項	37,374	17,096
附帶利息之銀行貸款	9,274	11,237
衍生金融工具	557	752
應付稅項	1,270	674
流動負債總額	<b>48,475</b>	29,759
<b>流動資產淨額</b>	<b>744,696</b>	539,690
<b>總資產減流動負債</b>	<b>953,757</b>	875,180
<b>非流動負債</b>		
附帶利息之銀行貸款	100,108	47,838
可換股票據	27,810	—
遞延稅項負債	8,353	6,307
非流動負債總額	<b>136,271</b>	54,145
資產淨額	<b>817,486</b>	821,035
<b>股權</b>		
本公司之股權持有人應佔股權		
已發行股本	348,270	142,682
可換股票據之股權部份	4,419	—
儲備	464,797	678,353
股權總額	<b>817,486</b>	821,035

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」）（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、持作出售之非流動資產、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。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零零七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準則及詮釋對此等財務報表並無重大影響。

香港會計準則第21號（修訂本）	海外業務投資淨額
香港會計準則第27號（修訂本）	綜合及獨立財務報表：因公司條例（二零零五年修訂本）所引致之修訂
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（修訂本）	財務擔保合約
香港會計準則第39號（修訂本）	預測集團內公司間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（修訂本）	公平值選擇權
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第7號	採用根據香港會計準則第29號 惡性通脹經濟財務申報之重列處理法

主要會計政策變動如下：

香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

(i) 財務擔保合約之修訂

該修訂乃修訂香港會計準則第39號之範圍，規定所發出不視為是保險合約之財務擔保合約，首次按公平值確認，其後根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額，與首次確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號「收益」所確認之累計攤銷之金額兩者中較高者重新計量。採納該修訂對此等財務報表並無重大影響。

(ii) 公平值選擇權之修訂

該修訂改變了通過盈虧以反映公平值之金融工具之定義，並限制了使用選擇權界定任何金融資產或金融負債須透過損益表以公平值計量。本集團以往並無使用此選擇權，因此該修訂對財務報表並無影響。

### 3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無於本財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重新評估附帶內在衍生工具
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
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12號	服務特許權安排

香港會計準則第1號(修訂本)須適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該修訂準則將影響有關本集團管理資本之目標、政策及程序之定性資料、本公司視為資本之量化數據、及遵守任何資本要求以及任何不遵守之後果之披露。

香港財務報告準則第7號須適用於由二零零七年一月一日或之後開始之年度期間。該準則規定須作出披露，以讓財務報表之使用者可評估本集團金融工具之重要性以及該等金融工具所產生風險之性質及限度，亦同時規定載入香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」之多項披露規訂。

香港財務報告準則第8號須適用於由二零零九年一月一日或之後開始之年度期間。該準則要求披

露有關本集團業務分類、分類提供之產品及服務、本集團經營業務所在地域位置及來自本集團主要客戶之收入之資料。此準則將取代香港會計準則第14號分類報告。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號須適用於由二零零七年三月一日或之後開始之年度期間。此新詮釋規定當母公司向附屬公司僱員授出股本工具之權利時，附屬公司須將該計劃列為股份結算計劃及作母公司之股本貢獻入賬。

香港會計準則第23號(經修訂)、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號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號將分別適用於由二零零九年一月一日、二零零六年五月一日、二零零六年六月一日、二零零六年十一月一日及二零零八年一月一日或之後開始之年度期間。

本集團正評估於首次應用該等新增及經修訂香港財務報告準則之影響，惟現時不宜指出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務狀況產生重大影響。

#### 4. 分類資料

分類資料以下列兩種分類形式呈報：(i)按業務分類為主要呈報方式；及(ii)按地區分類為次要呈報方式。

本集團經營之業務乃根據各項業務之性質及所提供之產品及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，其提供之產品及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／或其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，從事香港放債業務；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。

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。

(a) 業務分類

下表呈列截至二零零七年及二零零六年三月三十一日止年度本集團業務分類之收益、溢利／(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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：												
外部客戶之收益	7,961	4,467	496,732	220,959	26,907	16,861	-	-	-	-	531,600	242,287
其他收益	331	-	1,626	-	4	117	956	5,748	-	-	2,917	5,865
總計	<u>8,292</u>	<u>4,467</u>	<u>498,358</u>	<u>220,959</u>	<u>26,911</u>	<u>16,978</u>	<u>956</u>	<u>5,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>534,517</u>	<u>248,152</u>
分類業績	<u>5,350</u>	<u>14,875</u>	<u>(126,734)</u>	<u>26,477</u>	<u>20,317</u>	<u>11,823</u>	<u>(71,086)</u>	<u>(64,367)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(172,153)</u>	<u>(11,192)</u>
未分配利息收入、 其他收益及盈利											28	462
未分配開支											(6,322)	(5,779)
融資成本											(27,445)	(4,760)
共同控制實體權益減值											(15,972)	-
應佔共同控制實體 之虧損											(4,028)	-
除稅前虧損											(225,892)	(21,269)
稅項											(2,553)	(2,907)
本年度虧損											<u>(228,445)</u>	<u>(24,176)</u>
資產及負債												
分類資產	170,153	163,665	352,201	308,138	311,870	212,852	165,341	211,584	-	-	999,565	896,239
未分配資產											2,667	8,700
總資產											1,002,232	904,939
分類負債	91,783	54,633	33,394	11,818	-	-	58,930	12,991	-	-	184,107	79,442
未分配負債											639	4,462
總負債											<u>184,746</u>	<u>83,904</u>

## 本集團

	物業投資		證券投資		放債		持有投資		抵銷		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
其他分類資料：												
折舊-已分配金額	-	(1,141)	-	-	-	-	(3,559)	(764)	-	-	(3,559)	(1,905)
折舊-未分配金額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(718)	(533)
											(4,277)	(2,438)
壞賬撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	625	-	-	-	625
出售可供出售投資												
收益/(虧損)淨額	-	-	(27,765)	-	-	-	3,354	-	-	-	(24,411)	-
出售物業、廠房及												
設備收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	510	(181)	-	-	510	(181)
出售附屬公司												
(虧損)/收益	-	-	-	-	-	-	(410)	118	-	-	(410)	118
於收益表中確認可供												
出售投資減值	-	-	-	-	-	-	-	(57,572)	-	-	-	(57,572)
出售物業投資虧損	(620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(620)	-
投資物業公平值變動	(2,976)	13,183	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,976)	13,183
於共同控制實體												
權益減值	-	-	-	-	-	-	(15,972)	-	-	-	(15,972)	-
按公平值計入損益												
之投資公平值												
收益淨額	-	-	19,735	77,406	-	-	-	-	-	-	19,735	77,406
給予被投資公司之												
貸款減值	-	-	-	-	-	-	(49,838)	-	-	-	(49,838)	-
應收貸款減值	-	-	-	-	(6,250)	(4,040)	-	-	-	-	(6,250)	(4,040)
應收貸款利息減值	-	-	-	-	(435)	(704)	-	-	-	-	(435)	(704)
贖回可換股票據												
收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-	(5,569)	1,030	-	-	(5,569)	1,030
資本開支	48,676	66,117	-	-	-	-	-	-	-	-	48,676	66,117
未分配金額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,695	13,586
											<u>53,371</u>	<u>79,703</u>

(b) 地區分類

下表呈列截至二零零七年及二零零六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		中國大陸		綜合	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
分類收益：								
外部客戶之收益	531,600	242,287	—	—	—	—	531,600	242,287
其他收入及收益	2,945	117	—	5,748	—	—	2,945	5,865
	<u>534,545</u>	<u>242,404</u>	<u>—</u>	<u>5,748</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>534,545</u>	<u>248,152</u>
其他分類資料：								
分類資產	<u>1,002,232</u>	<u>855,076</u>	<u>—</u>	<u>49,863</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,002,232</u>	<u>904,939</u>
資本開支	<u>53,371</u>	<u>79,703</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,571</u>	<u>79,703</u>



## 5. 收入、其他收入及收益

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；股本投資之股息收入；及銷售按公平值計入損益之投資之所得款項。

收入、其他收入及收益之分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入</b>		
從投資物業收取之總租金收入	7,961	4,467
放債業務所賺取之利息收入	26,907	16,861
按公平值計入損益之投資所賺取之股息收入	4,653	439
透過損益銷售按公平值計入損益之投資之所得款項	492,079	220,520
	<u>531,600</u>	<u>242,287</u>
<b>其他收入及收益</b>		
衍生金融工具公平值收益	195	—
其他利息收入	255	4,735
出售物業、廠房及設備收益淨額	510	—
贖回可換股票據之收益	—	1,030
其他	1,985	562
	<u>2,945</u>	<u>6,327</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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
折舊	4,277	2,438
出售可供出售投資之虧損淨額	24,411	—
出售附屬公司之虧損／(收益)	410	(118)
銷售按公平值計入損益之投資虧損淨額	119,620	50,641
投資物業公平值之變動所產生之虧損／(收益)	2,976	(13,183)
出售投資物業之虧損	620	—
出售物業廠房及設備虧損／(收益)	(510)	16

## 7. 融資成本

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	5,736	2,340
可換股票據	21,709	2,131
須於五年內全數償還之其他借貸	312	1,304
利息總額	27,757	5,775
減：分類為銷售成本之利息開支	(312)	(1,015)
本年度之融資成本總額	27,445	4,760

## 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%(二零零六年：17.5%)計算。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團：		
即期－香港	507	600
遞延	2,046	2,307
本年度稅務開支總額	2,553	2,907

## 9. 股息

董事不建議派發本年度之任何股息(二零零六年：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

每股基本虧損款額乃根據本年度本公司之普通股股權持有人應佔虧損228,445,000港元(二零零六年：24,176,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數10,874,788,244股(二零零六年：5,393,751,933股)計算。去年之每股基本虧損款項已就反映去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二零零七及二零零六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。

## 管理層討論及分析

本集團錄得除稅後虧損228,000,000港元，虧損主要由於證券交易產生之虧損，以及就本年度之可換股票據以及購股權發行事項而作出之開支及名義調整約33,900,000港元，及資產減值約72,000,000港元所致。

本集團主要業務如下：

- a) 房地產投資：本集團於北角持有三層辦公大樓。除保留其中一小部分作自用外，餘下辦公室空間已全部租出，為本集團帶來穩定之經常性收入。為充分把握豪宅物業市場之增長勢頭，本集團於年終後已出售一幢高級住宅公寓，以從中獲利。
- b) 上市／非上市證券投資：本年度出售可供出售投資之虧損額為24,400,000港元，原因為若干購入成本相對較高之投資已於年內出售，並變現虧損。然而，本地股票市場近期表現暢旺，令本集團之證券組合於本年度在收益表錄得超過18,000,000港元之未變現收益。
- c) 放債業務：放債業務繼續賺取盈利，其溢利約為20,300,000港元(扣除撥備)。此業務項目為本集團之現金盈餘提供合理回報，其風險在管理範圍內。於二零零七年三月三十一日，本集團之貸款組合達297,900,000港元，並預期未來一年之貸款組合將維持相若水平。

- d) 中華人民共和國(「中國」)廣告及彩票相關業務投資：本集團於一家在中國從事彩票相關業務之公司(「合營公司」)擁有20%權益。該合營公司除向中國福利彩票發行管理中心提供彩票售賣攤位外之廣告權外，其最近亦簽立一份管理合約，以管理兩間位於上海之店舖，該兩間店舖從事彩票出售及透過視像博彩終端機提供博彩遊戲。此外，該合營公司亦於杭州管理四間主要經營出售彩票之店舖，有關店舖亦在相關地區擔當發行中心之角色。現預期將有更多店舖受該合營公司管理，以增加於區內之市場份額。
- e) 澳門博彩相關業務投資：於本財政年度年終後，本集團與一間拉斯維加斯式酒店娛樂場訂立酒店娛樂場管理協議，為一間將於二零零九年開業之娛樂場提供若干管理服務。然而，基於若干規管規例令協議架構須予修訂，故協議訂約各方已決定暫時取消有關協議，以釐定獲涉及協議各方同意之新架構。預期正式協議可在實際可行範圍內盡快達成。

## 前景

本集團之未行使可換股票據其後於結算日之後已全部獲兌換為普通股，因此，本集團之資本基礎已大幅提升。於本財政年度年終，本集團之現金資源為127,700,000港元。因此，本集團處於非常有利位置，於新商機湧現時作出行動。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零七年三月三十一日，本集團之資產總值及銀行借款分別為1,002,232,000港元及109,382,000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(銀行借款總額／資產總值)為10.91%。於二零零七年三月三十一日，為數分別為168,600,000港元及19,269,000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352,195,000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91,260,000港元(二零零六年：38,260,000港元)之融資。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零七年八月二十日至二零零七年八月二十二日(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二零零七年八月十七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二零零七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>)。截至二零零七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二零零七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公佈發出任何核證。

承董事會命  
主席  
鄭啟成

香港，二零零七年七月二十日

於本公佈日期，本公司之五名執行董事為鄭啟成先生、羅琪茵女士、翁世炳先生、潘芷芸女士及周志華先生，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