

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布之內容概不負責，
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布全部或任何
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)

**截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入	5	(20,459)	51,765
其他收入及收益淨額	5	1,228	8,880
投資物業公平值變動所產生之 收益／(虧損)淨額		(51,800)	1,900
按公平值計入損益之投資公平值 虧損淨額		(271,793)	(404,401)
出售附屬公司之收益／(虧損)淨額		(8,055)	6,877
一般及行政開支		(25,273)	(24,038)
其他開支淨額	6	(53,714)	(2,757)
融資成本	7	(2,474)	(4,501)
除稅前虧損	6	(432,340)	(366,275)
稅項	8	—	(1,476)
本公司之股權持有人 應佔本年度虧損		(432,340)	(367,751)
本公司之普通股股權持有人 應佔每股虧損	10		(重列)
基本		(1.7)港元	(5.4)港元
攤薄		不適用	不適用

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	4,895	16,314
投資物業	105,900	150,500
於共同控制實體之權益	–	–
可供出售投資	4,080	9,130
應收貸款	3,302	4,070
可換股債券－借貸部分	2,556	16,630
租金按金	279	–
已付購買物業、廠房及設備項目按金	2,242	–
按公平值計入損益之投資	15,000	–
非流動資產總額	138,254	196,644
流動資產		
應收貸款	402,188	569,499
可換股債券－期權衍生工具	–	1,626
按公平值計入損益之投資	346,389	357,627
預付款項、按金及其他應收款項	33,151	24,603
可退回稅項	1,030	–
現金及銀行結餘	29,473	205,172
流動資產總額	812,231	1,158,527
流動負債		
其他應付款項及應計款項	4,401	5,031
附帶利息之銀行借貸	2,168	10,334
應付稅項	–	800
流動負債總額	6,569	16,165
流動資產淨額	805,662	1,142,362
總資產減流動負債	943,916	1,339,006
非流動負債		
附帶利息之銀行借貸	41,459	68,672
遞延稅項負債	52	9,370
非流動負債總額	41,511	78,042
資產淨額	902,405	1,260,964
股權		
本公司之股權持有人應佔股權		
已發行股本	25,577	213,167
儲備	876,828	1,047,797
股權總額	902,405	1,260,964

附註：

1. 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會（「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。本財務報表乃以港元（「港元」）列示，除另有註明外，所有價值已計至最接近之千位數。除下文附註2所披露新採納之新增及經修訂香港財務報告準則外，本財務報表所採用之編製基準及會計政策與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度財務報表所採用者一致。

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」）截至二零零九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）起綜合入賬，直至該控制權終止日期止。本集團內公司間之交易所產生之收支及未變現盈虧以及集團內公司間結餘均於綜合入賬時悉數對銷。

年內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交付資產、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增詮釋及香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第39號及
香港財務報告準則第7號（修訂）

香港會計準則第39號金融工具：
確認及計量及香港財務報告準則第7號
金融工具：披露－重新分類財務
資產之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號

服務特許權安排
香港會計準則第19號－界定福利資產
限制、最低資金要求及兩者之
互動關係

採納該等新增詮釋及修訂對本財務報表並無財務影響，而本財務報表所應用之會計政策亦無出現重大變動。

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應用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1號及 香港會計準則第27號 (修訂)	香港財務報告準則第1號首次採納香港 財務報告準則及香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表—於附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本 之修訂 ¹
香港財務報告準則第1號 (經修訂) 香港財務報告準則第2號 (修訂)	首次採納香港財務報告準則 ² 香港財務報告準則第2號以股份為基礎 付款—歸屬條件及註銷之修訂 ¹
香港財務報告準則第3號 (經修訂) 香港財務報告準則第7號 (修訂)	業務合併 ² 香港財務報告準則第7號金融工具：披露 —改進有關金融工具之披露之修訂 ¹
香港財務報告準則第8號 香港會計準則第1號 (經修訂) 香港會計準則第23號 (經修訂) 香港會計準則第27號 (經修訂) 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號 (修訂)	經營分部 ¹ 呈列財務報表 ¹ 借貸成本 ¹ 綜合及獨立財務報表 ² 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
香港會計準則第39號 (修訂)	香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量—合資格對沖項目之修訂 ²
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號 及香港會計準則第39號 (修訂)	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 及香港會計準則第39號金融工具： 確認及計量—嵌入式衍生工具之修訂 ⁵
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號 香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶忠誠獎勵計劃 ³ 房地產建築協議 ¹ 海外業務淨投資之對沖 ⁴ 向擁有人分派非現金資產 ² 獲客戶轉讓資產 ⁶

除上文所述者外，香港會計師公會於二零零八年十月頒佈香港財務報告準則之改進*，當中載有多項香港財務報告準則之修訂，主要旨在消除其中之不一致及釐清用詞。除香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效 (儘管各準則均有個別之過渡條文)。

3. 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之影響(續)

此外，香港會計師公會於二零零九年五月頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進，當中載有香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第7號、香港會計準則第17號、香港會計準則第18號附錄、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂。除香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效以及香港會計準則第18號附錄之修訂並無訂明過渡條文外，其他修訂均於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效(儘管各準則均有個別之過渡條文)。

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後收自客戶之資產轉讓生效

* 香港財務報告準則之改進包括香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號之修訂。

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，收入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。

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；

4. 分類資料(續)

(iii) 放債業務，主要於香港從事放債業務；及

(iv) 持有投資業務，主要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(二零零八年：無)。

業務分類

下表呈列截至二零零九年及二零零八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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類收入												
外部客戶之收入	2,605	8,593	(54,602)	23,624	31,538	19,548	-	-	-	-	(20,459)	51,765
其他收入及收益淨額	118	220	1,801	622	250	5	(567)	315	-	-	1,602	1,162
總計	<u>2,723</u>	<u>8,813</u>	<u>(52,801)</u>	<u>24,246</u>	<u>31,788</u>	<u>19,553</u>	<u>(567)</u>	<u>315</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,857)</u>	<u>52,927</u>
分類業績	<u>(58,499)</u>	<u>7,074</u>	<u>(325,005)</u>	<u>(380,531)</u>	<u>(21,706)</u>	<u>22,072</u>	<u>(8,947)</u>	<u>(9,549)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(414,157)</u>	<u>(360,934)</u>
未分配其他收入 及收益淨額											(374)	7,718
未分配開支											(15,335)	(8,558)
融資成本											(2,474)	(4,501)
除稅前虧損											(432,340)	(366,275)
稅項											-	(1,476)
本年度虧損											<u>(432,340)</u>	<u>(367,751)</u>

4. 分類資料(續)

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債												
分類資產	110,634	153,562	382,955	368,663	411,186	584,966	6,855	26,124	-	-	911,630	1,133,315
未分配資產											38,855	221,856
總資產											<u>950,485</u>	<u>1,355,171</u>
分類負債	390	674	-	-	-	-	521	136	-	-	911	810
未分配負債											47,169	93,397
總負債											<u>48,080</u>	<u>94,207</u>
其他分類資料												
折舊-未分配金額											(3,067)	(3,774)
出售物業、廠房及設備 項目之收益/(虧損) -未分配金額											(386)	80
出售附屬公司 之收益/(虧損) -已分配金額	(12,755)	3,284	-	-	-	-	370	-	-	-	(12,385)	3,284
出售附屬公司之收益 -未分配金額											4,330	3,593
											<u>(8,055)</u>	<u>6,877</u>
可供出售投資之減值	-	-	-	-	-	-	(3,980)	(5,757)	-	-	(3,980)	(5,757)

4. 分類資料(續)

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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	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
其他分類資料(續)												
投資物業公平值變動產生												
之收益/(虧損)淨額	(51,800)	1,900	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,800)	1,900
按公平值計入損益之投資												
公平值虧損淨額	-	-	(271,793)	(404,401)	-	-	-	-	-	-	(271,793)	(404,401)
應收貸款減值	-	-	-	-	(19,000)	(4,000)	-	-	-	-	(19,000)	(4,000)
應收貸款減值撥回	-	-	-	-	-	7,000	-	-	-	-	-	7,000
其他應收款項減值	-	-	-	-	(3,184)	-	-	-	-	-	(3,184)	-
直接撇銷應收貸款	-	-	-	-	(27,550)	-	-	-	-	-	(27,550)	-
資本開支												
—已分配金額	135,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135,000	-
資本開支												
—未分配金額											1,863	2,392
											<u>136,863</u>	<u>2,392</u>

5. 收入、其他收入及收益淨額

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；按公平值計入損益之投資之股息收入；及銷售按公平值計入損益之投資之收益／(虧損)淨額。

收入、其他收入及收益淨額之分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
從投資物業收取之總租金收入	2,605	8,593
放債業務所賺取之利息收入	31,538	19,548
按公平值計入損益之投資所賺取之股息收入	2,582	1,430
銷售按公平值計入損益之投資之 收益／(虧損)淨額*	(57,184)	22,194
	<u>(20,459)</u>	<u>51,765</u>
其他收入及收益淨額		
期權衍生工具公平值收益／(虧損)淨額	(1,626)	59
可換股債券之利息收入	926	241
銀行利息收入	53	7,644
出售物業、廠房及設備項目之收益／(虧損)淨額	(386)	80
其他	2,261	856
	<u>1,228</u>	<u>8,880</u>

* 代表銷售按公平值計入損益之投資之所得款項161,852,000港元(二零零八年：1,252,241,000港元)減已售投資之銷售成本及賬面值219,036,000港元(二零零八年：1,230,047,000港元)。

6. 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	3,067	3,774
僱員福利開支 (不包括董事酬金)：		
薪金及津貼	2,335	1,511
退休福利計劃供款(界定供款計劃)*	73	72
	<u>2,408</u>	<u>1,583</u>
核數師酬金	1,838	1,760
應收貸款減值**#	19,000	4,000
應收貸款減值撥回**	-	(7,000)
其他應收款項減值**	3,184	-
直接撇銷應收貸款**	27,550	-
可賺取租金投資物業之直接經營開支	1,180	1,036
根據土地及樓宇經營租賃之最低租金	2,004	-
滙兌差額淨額	(35)	(3)
可供出售投資之減值**	3,980	5,757
租金收入淨額	<u>(1,425)</u>	<u>(7,557)</u>

* 於二零零九年三月三十一日，本集團並無大額沒收供款，可供於來年扣減其退休福利計劃供款(二零零八年：無)。

** 該等項目包括於綜合收益表之「其他開支淨額」。

該金額包括年內應收貸款減值15,000,000港元(二零零八年：無)，該款項其後已於二零零九年三月三十一日撇銷。

7. 融資成本

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息開支：		
毋須於五年內全數償還之銀行貸款	2,474	4,501
須於五年內全數償還之其他借貸	—	20
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益之		
財務負債之利息開支總額	2,474	4,521
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)
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	2,474	4,501

8. 稅項

於本年度並無就香港利得稅作出撥備，因本集團並無在香港產生任何應課稅溢利。上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%計算。

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本集團：		
即期－香港	—	43
遞延	—	1,433
	<hr/>	<hr/>
本年度稅務開支總額	—	1,476

9. 股息

董事不建議派發本年度之任何股息(二零零八年：無)。

10. 本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本公司之普通股股權持有人應佔本年度虧損432,340,000港元(二零零八年：367,751,000港元)及本年度已發行普通股之加權平均數253,315,833股(二零零八年：67,511,207股(重列))計算，已就反映本年度之股份合併作出調整。去年之每股基本虧損款額已就反映本年度之股份合併作出調整。

(b) 每股攤薄虧損

由於本集團截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止年度之尚未行使認股權證及可換股票據對該兩個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。

管理層討論及分析

本集團為一間投資控股公司，其主要業務如下：

- a) 房地產投資：本集團於北角擁有若干商用物業。本財政年度結束後，本集團以45,000,000港元購入赤柱一幢豪華住宅物業。
- b) 股本及債務證券投資：按公平值計入損益之股本及債務證券投資公平值虧損為271,793,000港元。隨著近期本地股市逐漸復蘇，預期此虧損可望減少。
- c) 放債業務：放債業務錄得21,706,000港元之虧損，因去年經濟不景，以致出現若干撇賬及撥備。本財政年度結束後，本集團已以180,000,000港元之代價，出售其50%之放債業務。
- 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擁有20%權益。除了本公司向中國福利彩票發行中心提供在彩票售賣攤位以外之廣告權外，本公司亦在中國超過十個省份取得彩票銷售權。本公司正計劃，在取得充裕資金之情況下，於短期內擴充其彩票業營運。

前景

於年終時，本集團之綜合股本基礎達902,000,000港元。憑藉此額外之現金資源，本集團已具備條件把握隨時出現之投資機會。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產總額及銀行借貸分別為950,485,000港元及43,627,000港元。本集團之大部分銀行借貸均按浮動利率計息，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（銀行借貸總額除以資產總額）約為5%。於二零零九年三月三十一日，為數分別為105,900,000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357,627,000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34,000,000港元(二零零八年：112,000,000港元)之融資。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零零九年八月二十六日至二零零九年八月三十一日(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二零零九年八月二十五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、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五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二零零九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>)。截至二零零九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。

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二零零九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，二零零九年七月二十三日

於本公佈日期，本公司之五名執行董事為鄺啟成先生、翁世炳先生、潘芷芸女士、周志華先生及黃振雄先生，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、鍾育麟先生及羅焯楓先生。

* 僅供識別