



ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(滙漢控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

截至二零零二年三月三十一日止年度 業績公佈

滙漢控股有限公司（「本公司」）董事會謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零一年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	866,888	748,937
銷售成本		(645,087)	(536,724)
毛利		221,801	212,213
行政開支		(147,564)	(145,598)
其他支出	3	(178,211)	(445,513)
經營虧損	2,4	(103,974)	(378,898)
融資成本		(117,336)	(151,136)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(72,013)	(31,502)
聯營公司		(95,790)	(81,601)
除稅前虧損		(389,113)	(643,137)
稅項（支出）／抵免	5	(2,948)	5,956
除稅後虧損		(392,061)	(637,181)
少數股東權益		238,011	168,978
股東應佔虧損		(154,050)	(468,203)
每股虧損	6	2.1 仙	6.2 仙

賬目附註

1. 編製基準

賬目乃採用歷史成本原則(惟經重估投資物業、酒店物業及若干其他物業而修改)及並依照香港普遍採納之會計原則編製。

於本年度，本集團採納了由香港會計師公會頒佈之多項經修訂或全新之會計實務準則(「會計實務準則」)。採納該等經修訂／全新之會計實務準則所帶來之影響如下：

商譽

本集團採納會計實務準則第30號「企業合併」批准之過渡性條款，不會重列於二零零一年三月三十一日前計入儲備之任何商譽。然而，根據會計實務準則第31號「資產減值」之規定，任何有關商譽之減值會於減值出現期間確認為開支。於二零零一年四月一日或之後因收購而出現之商譽會於資產負債表中資本化為獨立資產，並於不超過二十年之估計可使用年期內攤銷。

會計政策改變之影響為增加截至二零零一年三月三十一日止年度之虧損，減少二零零一年四月一日之收入儲備及增加資本儲備 234,000,000 港元。

2. 分類資料

本集團營業額及業績之貢獻按業務及地域分析如下：

按業務分類

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
物業銷售	253,950	406,816	(25,706)	(25,630)
物業租賃	61,242	39,001	51,710	28,657
酒店及旅遊	424,884	160,457	45,364	39,871
投資	60,244	39,710	23,083	11,367
其他業務	66,568	102,953	43,939	81,673
	<u>866,888</u>	<u>748,937</u>	<u>138,390</u>	<u>135,938</u>

未分配之公司開支	(64,153)	(69,323)
其他支出	(178,211)	(445,513)
經營虧損	<u>(103,974)</u>	<u>(378,898)</u>

按地域分類

	營業額		經營虧損貢獻	
	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
香港	741,221	612,138	(118,333)	(166,812)
中國大陸	58,177	62,680	(6,340)	(232,861)
加拿大	67,490	74,119	20,699	20,775
	<u>866,888</u>	<u>748,937</u>	<u>(103,974)</u>	<u>(378,898)</u>

3. 其他支出

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
視為出售下列項目之收益／（虧損）		
一家共同控制實體	26,472	—
酒店及管理服務業務	—	(124,662)
出售番禺發展項目權益之虧損	(39,230)	—
結束一家附屬公司時變現之匯兌虧損	(4,915)	—
出售／攤薄泛海國際集團有限公司權益之虧損	—	(19,343)
出售部分飲食業務之收益	4,181	—
發展中／持作待售物業之減值撥備	(122,314)	(65,419)
其他投資之未變現虧損	(35,430)	(64,089)
九龍皇悅酒店之經營前虧損	(4,041)	—
商譽減值	—	(234,000)
商譽攤銷	(2,934)	—
撥回持作待售物業之減值撥備	—	62,000
	<u>(178,211)</u>	<u>(445,513)</u>

4. 經營虧損

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
上市投資之股息	947	5
利息收入	44,479	75,558
其他投資之已變現收益淨額	<u>22,136</u>	<u>11,362</u>
扣除		
折舊	6,980	9,482
其他投資之未變現虧損淨額	<u>35,430</u>	<u>64,089</u>

5. 稅項（支出）／抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%（二零零一年：16%）撥備。海外溢利之稅項乃根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
本公司及其附屬公司		
香港利得稅	(493)	(589)
海外稅項	(2,323)	(2,324)
往年超額撥備	831	9,110
	<u>(1,985)</u>	<u>6,197</u>
聯營公司		
香港利得稅	(963)	(241)
	<u>(2,948)</u>	<u>5,956</u>

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 154,050,000 港元（二零零一年：468,203,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 7,491,321,498 股（二零零一年：7,491,321,498 股）計算。

由於行使購股權所附認購權及兌換可換股票據將不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

股息

於本年度並無宣派或擬派任何股息（二零零一年：零）。

業務回顧及未來展望

業績

本年度之營業額為 867,000,000 港元，較去年上升 16%。股東應佔虧損則下降至 154,000,000 港元，較去年之 468,000,000 港元減少至 67%。資產淨值下跌 1 億港元至 28 億港元，相等於每股 0.37 港元。

物業銷售及租賃

於二零零二年三月三十一日，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）仍然持有 53.4% 股權。由於泛海國際之業績因其物業項目撥備增加而受到影響，故本集團須攤佔泛海國際虧損 256,000,000 港元。年內，泛海國際售出其餘下大部分住宅存貨。於財政年度結束前，本集團在市場上推出兩項新發展項目，分別是位於薄扶林之豪峰第二期豪宅及位於筲箕灣之星灣峰中小型住宅。儘管該等物業迄今已售出逾 70%，僅少數收益於本年度入賬，其餘大部分會於下一財政年度反映。

租金收入上升 56% 至 61,000,000 港元，主要因為泛海大廈於上一個財政年度進行翻新工程所致。翻新工程完成後，泛海大廈之出租率已顯著回升。位於銅鑼灣永興街 8 號之辦公室大廈已於二零零一年一月開始出租，現時出租率逾 90%。來自滙漢大廈及華滙中心之租金收入則與去年大致相若。

本集團一直積極就樓面面積合共約 1,200,000 平方呎之六個發展地盤修訂土地契約條款及磋商補地價金額。於二零零二年四月，其中兩個發展項目（合共 175,000 平方呎）成功達成協議，補地價 208,000,000 港元。

於二零零二年一月，泛海國際出售其於番禺發展項目之40%權益，總代價約為118,000,000港元。是項交易為本集團帶來約20,000,000港元之溢利。

酒店

美國於二零零一年九月中受到恐怖襲擊，對酒店業造成不利影響。幸而內地訪港旅客數目上升，紓緩了香港之狀況。於二零零一年四月，酒店集團收購一家旅行社，縱然溢利貢獻有限，惟仍為本集團之營業額帶來重大貢獻。於二零零一年九月，位於尖沙咀之九龍皇悅酒店啟業，成為本集團第三家酒店，設有315間客房。於二零零二年三月，酒店集團向泛海國際集團收購一連鎖餐廳業務之100%權益。

投資

本集團其中一項科技投資，九方科技控股有限公司，於二零零一年五月成功在香港聯合交易所有限公司創業板上市。於掛牌上市後，本集團於該公司之權益由40%攤薄至32%，獲得26,000,000港元之溢利，兼且繼續為單一最大股東。該公司產品已成功滲透入多家主要流動電話及桌面電話製造商，例如諾基亞、TCL、南方高科、中興、天時達、UT斯達康通訊、冠日及海力邦等。

本集團於中國資訊行（擁有其中一個最大國內業務資料之數據庫）仍維持40%權益。用戶包括大學、顧問、金融及銀行企業、專業及公關公司。該公司正致力於業務滲透及精簡運作。

本集團繼續投資於科技相關企業，近期亦收購一家網頁軟件開發商及一家醫療科技公司之重大權益。該家網頁軟件開發商已開發出財經報價應用軟件及企業物流管理系統，客戶大多來自中國大陸。至於該家醫療科技公司則從事遙距醫學／生物科技，並擁有心臟檢測系統之專利，容許病人於任何地方記錄心臟狀況並透過電話線及電腦網絡將數據傳送給醫生。

吾等亦透過投資於NextCom Ventures（一家專注於通訊及網絡行業之創業基金）而參與北美之科技相關機遇。該基金現投資於四項產品開發，包括超寬頻無線連接應用以至將銅圈傳送功能昇級至光纖質素之技術。

財務回顧

由於年內利率偏低，本集團利息成本大幅下降35%。於二零零二年三月三十一日，本集團之每股資產淨值為0.370港元，去年則為0.386港元。資產負債比率達58%（二零零一年：48%），負債淨額為3,093,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為5,350,000,000港元。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團 80% 借貸屬於一年以上到期償還，而還款期可長達超過十年時間。

於二零零二年三月三十一日，賬面淨值合共 6,212,000,000 港元之物業（二零零一年：6,650,000,000 港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三方為數 416,000,000 港元（二零零一年：401,000,000 港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於二零零一年十一月，泛海國際贖回當時到期之可換股債券 251,000,000 港元。於二零零二年一月，泛海國際發行 5 年期可換股債券 290,000,000 港元予一位現有股東—英國 Grosvenor 集團。

僱員及薪酬政策

於二零零二年三月三十一日，本集團共聘有 618 名全職僱員，當中超過 93% 於酒店附屬集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐訂，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。年內並無授出購股權。

展望

目前，香港正處於歷史性之低息期。市民負擔按揭付款之能力持續高企。近期飆升之成交量將會改善供求情況。租金收益率較資金成本更為吸引。本集團預期物業市場經長期表現呆滯後將穩步復甦。

隨著中國於加入世貿後與世界其他地區之貿易將會增加，加上澳門開放賭博經營牌照，以及香港興建迪士尼主題公園，預期將會有更多旅客訪港或途經香港。吾等預期本集團之酒店業務將會於未來數年帶來更多貢獻。

九方科技控股有限公司上市乃年內本集團科技投資之主要成就。本集團將會繼續致力培育其他現有投資，務使彼等成為上市公司，亦會於商機湧現時物色新投資項目。

買賣及贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

公司監管

年內，本公司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 14 所載之最佳應用守則。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零二年三月三十一日止年度業績之詳盡公佈將於聯交所網站內刊登，當中載有上市規則附錄 16 第 45(1)至 45(3)段規定之所有資料。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零二年七月十八日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零二年八月二十八日（星期三）上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道 33 號皇悅酒店地庫 2 層舉行股東週年大會，以處理下列事項：

1. 省覽截至二零零二年三月三十一日止年度之經審核財務報告、董事會及核數師報告書；
2. 重選退任董事並批准其酬金；
3. 委任核數師，並授權董事會釐定其酬金；
4. 作為特別事項，考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

A. 「動議：

- (a) 根據 4A(c)段之規定，一般及無條件批准董事於有關期間（定義見 4A(d)段）行使本公司所有權力，以配發、發行或以其他方式處置本公司股本中每股面值 0.005 港元之股份（「股份」）及可兌換成股份之證券或

認股權證或可認購股份之類似權利及作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；

- (b) 根據4A(a)段之批准，授權董事於有關期間內作出或提出可能需要行使該等權力方可作出或提出之建議、協議及購股權；
- (c) 董事根據 4A(a)及 4A(b)段之批准配發或同意有條件或無條件配發（無論根據購股權或其他理由）之股本總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司之已發行股本總面值之 20%，而上述批准亦須受此數額限制，惟根據以下方式配發或同意有條件或無條件配發者除外：
 - (i) 根據配售新股（定義見 4A(d)段）；
 - (ii) 根據行使本公司發行之任何認股權證或可兌換股份之任何證券所附認購權或換股權；
 - (iii) 根據本公司任何認股權證條款行使認購或換股權或行使購股權計劃所授任何購股權，或當時就向本公司及／或其任何附屬公司之行政人員及／或僱員授出或發行購股權，以認購股份或取得收購股份之權利而採納之類似安排；及
 - (iv) 根據任何以股代息計劃或根據本公司之公司細則以配發股份代替本公司股份之全部或部份股息之類似安排；
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。

「配售新股」乃指根據於董事會指定之日期向於指定紀錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按彼等當時之持股比例提呈發售股份之建議，配發、發行或授出股份，惟本公司董事會經考慮香港以外之任何地區之法律指定之限制或責任或該等地區之任何認可監管機構或任何證券交易所之規定後，有權就零碎配額作出其認為必要或權宜之豁免或其他安排。」

B. 「動議：

- (a) 根據4B(b)段之規定，一般及無條件授權董事於有關期間(定義見4B(c)段)行使本公司所有權力，以根據所有適用法律及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之規定或任何其他證券交易所之有關規定(可不時修訂)，購回本公司於聯交所上市之股份，或購回本公司可能於任何其他證券交易所上市，並獲香港證券及期貨事務監察委員會就此認可之上市股份；
- (b) 本公司根據4B(a)段於有關期間購回之股份總面值，不得超過於本決議案通過日期本公司已發行股本總面值之10%，而4B(a)段所授之批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指本決議案獲通過當日至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；或
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於本公司之股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授權力之日期。」

- C. 「動議待召開大會通告(本決議案乃其中一部份)所載第4A及第4B項決議案獲得通過後，藉著增加董事根據一般授權可能配發之股本總面值(相當於本公司根據上文第4B項決議案所授權力購回之本公司股本總面值)，擴大董事獲授之一般授權行使本公司權益，以根據上文第4A項決議案配發、發行或以其他方式處置股份。」**

承董事會命
秘書
趙玉貞

二零零二年七月十八日

香港主要辦事處
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
滙漢大廈30樓

附註：

- (1) 各有權出席上述大會並於會上投票之股東均可委任一名或以上之代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 隨附上述大會使用之代表委任表格。
- (3) 如屬聯名股東，則任何一名親身或委派代表出席大會之聯名股東均可就所持之股份在會上投票，猶如可單獨全權投票之股東，惟如超過一名上述聯名股東親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊排名首位之聯名股東方可就上述股份投票。
- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本或正式副本，必須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司於香港之主要辦事處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈30樓，方為有效。
- (5) 一份載有上述通告第四項普通決議案資料之說明函件將寄發予本公司股東。

請同時參閱本公布於英文虎報(英文)，星島日報(中文)刊登的內容。