



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)

截至二零零二年九月三十日止期間
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」）截至二零零二年九月三十日止期間之未經審核綜合業績，連同截至二零零一年九月三十日止期間之比較數字如下：

綜合損益賬－未經審核

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元
營業額	2	662,354	510,724
銷售成本		(481,883)	(364,831)
毛利		180,471	145,893
行政開支		(77,613)	(79,540)
其他支出	3	(53,491)	(45,095)
經營溢利	4	49,367	21,258
融資成本		(65,030)	(57,137)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(17,687)	(2,690)
聯營公司		(8,731)	(45,474)
除稅前虧損		(42,081)	(84,043)
稅項	5	(4,332)	(6,061)
除稅後虧損		(46,413)	(90,104)

少數股東權益		<u>(10,851)</u>	<u>45,520</u>
股東應佔虧損		<u>(57,264)</u>	<u>(44,584)</u>
每股虧損	6	<u>0.76 仙</u>	<u>0.60 仙</u>

賬目附註

1. 編製基準

未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第25號「中期財務報告」之規定編製。

於二零零二年，本集團採納並實行香港會計師公會頒佈之新會計實務準則第34號「僱員福利」。採納此項新會計實務準則對本集團之資產淨值或業績並無重大影響。

2. 分類資料

本集團之營業額及業績貢獻按業務及地域分析如下：

按業務分類

	<u>營業額</u>		<u>經營溢利貢獻</u>	
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	341,236	161,589	46,319	(4,292)
物業租賃	33,164	30,166	29,652	25,146
酒店及旅遊	246,082	218,675	42,108	29,575
投資	24,893	60,202	6,826	23,352
其他經營業務	16,979	40,092	7,474	25,230
	<u>662,354</u>	<u>510,724</u>	<u>132,379</u>	99,011

未能分配之公司開支	(29,521)	(32,658)
其他支出	(53,491)	(45,095)
經營溢利	49,367	21,258

按地域分類

	營業額		經營溢利貢獻	
	截至九月三十日		截至九月三十日	
	止六個月		止六個月	
	二零零二年	二零零一年	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	612,125	414,737	32,457	5,405
中國大陸	9,428	46,578	(904)	(4,970)
加拿大	40,801	49,409	17,814	20,823
	<u>662,354</u>	<u>510,724</u>	<u>49,367</u>	<u>21,258</u>

3. 其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零二年	二零零一年
	千港元	千港元
商譽攤銷	(1,575)	(1,675)
視為出售一家共同控制實體之收益	—	26,479
持作待售物業之減值撥備	(307)	(1,729)
九龍皇悅酒店之開業前虧損	—	(4,041)
其他投資之未變現虧損	(51,609)	(64,129)
	<u>(53,491)</u>	<u>(45,095)</u>

4. 經營溢利

截至九月三十日止六個月
二零零二年 **二零零一年**
千港元 **千港元**

經營溢利已計入及扣除下列各項：

計入

上市投資之股息	2,324	947
利息收入	15,814	26,605
其他投資之已變現收益淨額	4,502	22,405
	5,663	29,957

扣除

折舊	5,663	4,338
其他投資之未變現虧損淨額	51,609	64,129
	57,272	68,467

5. 稅項

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率16%（二零零一年：16%）撥備。海外溢利之稅項則按期內之估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

截至九月三十日止六個月
二零零二年 **二零零一年**
千港元 **千港元**

本公司及附屬公司		
香港利得稅	1,987	185
海外稅項	—	3,257
過往年度撥備不足	1,800	2,280
	3,787	5,722
聯營公司		
香港利得稅	545	339
	4,332	6,061

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 57,264,000 港元（二零零一年：44,584,000 港元）及期內已發行股份 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之認購權及轉換可換股票據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。

中期股息

董事會並不建議派付中期股息（二零零一年：零）。

業務回顧及未來展望

業績

本期間之營業額達 662,000,000 港元，較去年增加 30%。股東應佔虧損為 57,000,000 港元，較去年 45,000,000 港元增加 27%。資產淨值減至 2,700,000,000 港元，減少 57,000,000 港元，或每股 18.11 港元（於二零零二年十一月股份合併後）。

物業銷售、租賃及發展

於二零零二年九月三十日，本集團仍然持有泛海國際集團有限公司（「泛海」）53.4% 之股權。泛海錄得 15,000,000 港元之中期溢利，而前一中期則錄得 92,000,000 港元虧損。本期間物業銷售之營業額較去年同期之 161,000,000 港元增加逾倍，達至 341,000,000 港元。大部分銷售額乃來自上一財政年度末推出市場之薄扶林豪華住宅豪峰二期及筲箕灣中級住宅星灣峰，至今已分別售出 60% 及 90%。

期內由於加入高出租率之商業大廈銅鑼灣永興街 8 號於投資物業組合，租金因而收入增加 10% 至 33,000,000 港元。滙漢大廈及泛海大廈之租金收入則變化不大。

於期初達成補地價協議後，位於淺水灣及肇輝臺兩項豪宅發展項目之建築工程進展順利，合共支付補地價金額 208,000,000 港元。本集團已申請預售同意書及將於來年展開推廣與銷售計劃。

本集團亦積極就樓面面積合共約 860,000 平方呎之四個發展項目就修訂土地契約條款及補地價金額進行磋商。

酒店

附屬酒店集團為本集團帶來 246,000,000 港元（二零零一年：219,000,000 港元）之營業額，佔37%。酒店平均房租隨著本港經濟轉弱而輕微下跌，然而，首九個月大批內地旅客訪港，旅客入境人數上升 16%。儘管加拿大之酒店業務受去年恐怖襲擊嚴重影響，然而九龍皇悅酒店自二零零二年三月起全面投入運作後，令整體業務範疇收益上升。旅遊代理業務則於兩段期間均保持穩定。管理層為維持本集團旗下酒店之競爭力及盈利能力，實施嚴緊之成本控制。以上各項因素令附屬酒店集團之溢利較去年同期增加 9,000,000 港元。

投資

本集團擁有 32% 權益之創業板上市科技投資九方科技控股有限公司（「九方」）憑著其新開發之九方文字輸入系統英文版，再次榮獲二零零二年香港工業總會消費產品設計大獎。九方已與職業訓練局訂立協議，將九方中文輸入法列為香港僱主認可技能之一。香港諾基亞有限公司等多間流動電話製造商已於二零零二年九月起開始生產配備九方輸入法之電話。九方將向該等電話製造商收取特許費用。在山東省，九方文字輸入系統更被列為中小學之教學工具。

本集團於上一財政年度末初次投資於生物科技公司後，亦進一步投資於以下醫藥保健範疇：
(i) 為北京醫科大學之研發項目提供商業贊助，研究減低血液脂肪水平及提升運動員表現之運動及糖尿病飲料。研究仍處於起步階段，預期將須進行三年研究，製成品方可作商品銷售；
(ii) 於亞洲分銷一套保健系統，利用已取得專利之超幼細鈉米微粒噴霧療法，將水溶性之保健物質（例如礦物質、維他命）滲透入人體各個細胞，使每個細胞均充滿生機，減慢衰老過程。進入中國市場之計劃現正進行中。

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、金融及銀行機構、專業及公關公司。該公司正致力於業務滲透及精簡運作。本集團繼續於網絡軟件開發商之投資。

財務回顧

於二零零二年九月三十日，本集團之每股資產淨值為 18.11 港元，二零零二年三月三十一日則為 18.49 港元（均就二零零二年十一月之股份合併作出調整）。資產負債比率減少至 54%（二零零二年三月三十一日：58%），債務淨額為 2,885,000,000 港元，而股東資金加少數股東權益則為 5,302,000,000 港元。本集團於期末持有 172,000,000 港元有價證券。利息成本大幅減少 31%，乃因利率低於去年同期。

除溫哥華 Empire Landmark 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，而還款期分佈至長達超過十年時間。

於二零零二年九月三十日，賬面淨值合共 6,225,000,000 港元之物業（二零零二年三月三十一日：6,212,000,000 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共 474,000,000 港元（二零零二年三月三十一日：416,000,000 港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於二零零二年九月三十日後，本集團進行股本重組，將本公司 50 股股份合併為 1 股股份，並將每股 0.25 港元之面值（進行股份合併後）削減至 0.10 港元。該計劃已於二零零二年十一月十二日生效。

於二零零二年十一月二十一日，本公司訂立配售協議，配售最多 60,000,000 港元之可換股票據。該等票據年息 5 厘，兌換期兩年，首年之兌換價為 1.10 港元，而次年之兌換價則為 1.20 港元。

僱員及薪酬政策

於二零零二年九月三十日，本集團合共聘有 660 名全職僱員，當中超過 60% 於附屬酒店集團工作。彼等之薪酬乃根據彼等之工作性質及年資而釐定，當中包括底薪、年度花紅、退休福利及其他福利。期內並無授出購股權。

展望

中期報告所涵蓋之六個月，香港之物業價格仍然偏低，難免吸引市民於利率極低之情況下置業。而萬眾期待之政府房屋政策於二零零二年十一月公佈，表示政府決意且會積極支持市民及阻止樓價進一步下跌，令普羅市民最終對地產業回復信心。隨著十一月之利率再行下調，我們相信地產業將會復甦，於來年漸見起色。

九一一事件後，全球旅遊業均停滯不前。香港之情況復元較快，乃因中國遊客數目大幅增加。預期於可見將來此趨勢將會繼續。

過去數年，除地產及酒店外，本集團更逐步投資於科技範疇之其他業務，包括資訊科技、醫療及保健。大部分投資均仍處起步階段，須小心經營，本集團有信心該等項目將會帶來可觀回報。

買賣或贖回本公司之上市證券

期內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市證券。

公司監管

本公司於截至二零零二年九月三十日止六個月內任何時間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

本公司將於適當時候在聯交所網站刊登本集團截至二零零二年九月三十日止期間之業績詳細公佈，當中載有上市規則附錄 16 第 46(1)至 46(6)段所規定之一切資料。

承董事會命
主席
馮兆潛

香港，二零零二年十二月十八日

請同時參閱本公布於英文虎報（英文）及香港經濟日報（中文）刊登的內容。