



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)

截至二零零三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」）截至二零零三年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	1,214,263	866,888
銷售成本		(957,740)	(645,087)
毛利		256,523	221,801
行政開支		(142,750)	(147,564)
撥備及其他支出	3	(269,772)	(178,211)
經營虧損	4	(155,999)	(103,974)
融資成本		(139,139)	(117,336)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(59,873)	(72,013)
聯營公司		(150,170)	(95,790)
除稅前虧損		(505,181)	(389,113)
稅項	5	(3,023)	(2,948)

除稅後虧損		(508,204)	(392,061)
少數股東權益		132,849	238,011
		<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>
股東應佔虧損		(375,355)	(154,050)
		<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>
每股虧損	6	2.51 港元	1.03 港元
		<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

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)及依照香港普遍採納之會計原則編製。

於本年度，本集團採納並實施香港會計師公會頒佈之新訂會計實務準則第34號「僱員福利」。採納此項新準則對本集團之業績或資產淨值並無重大影響。

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：

按業務劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
物業銷售	470,191	253,950	48,158	(25,706)
物業租賃	60,691	61,242	54,303	51,710
酒店及旅遊	448,217	424,884	66,128	45,364
投資	133,246	60,244	(25,214)	23,083
其他業務	101,918	66,568	23,234	43,939
	<u><u>1,214,263</u></u>	<u><u>866,888</u></u>	<u><u>166,609</u></u>	<u><u>138,390</u></u>
未能分類公司開支			(52,836)	(64,153)
撥備及其他支出			(269,772)	(178,211)
經營虧損			<u><u>(155,999)</u></u>	<u><u>(103,974)</u></u>

按地域劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻	
	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
香港	1,141,535	741,221	(159,106)	(118,333)
中國大陸	13,899	58,177	(13,192)	(6,340)
加拿大	58,829	67,490	16,299	20,699
	<u>1,214,263</u>	<u>866,888</u>	<u>(155,999)</u>	<u>(103,974)</u>

3. 撥備及其他支出

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
減值撥備		
發展中／持作待售物業	(136,048)	(122,314)
其他物業	(5,307)	—
投資物業之重估減值	(59,010)	—
其他投資之未變現虧損	(64,994)	(35,430)
視為出售一間共同控制實體之盈利	—	26,472
出售番禺發展項目權益之虧損	—	(39,230)
結束一間附屬公司時變現之匯兌儲備	—	(4,915)
出售飲食業務部分權益之盈利	—	4,181
九龍皇悅酒店啟業前之虧損	—	(4,041)
商譽攤銷	(4,413)	(2,934)
	<u>(269,772)</u>	<u>(178,211)</u>

4. 經營虧損

	二零零三年 千港元	二零零二年 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	2,130	947
利息收入	28,576	44,479
	<u>30,706</u>	<u>45,426</u>

扣除

折舊	9,796	6,980
其他投資之已變現虧損／（收益）淨額	18,297	(22,136)
其他投資之未變現虧損淨額	64,994	35,430

5. 稅項

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率16%（二零零二年：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。

	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	(70)	(493)
海外稅項	—	(2,323)
往年（撥備不足）／超額撥備	(1,793)	831
	<u>(1,863)</u>	<u>(1,985)</u>
聯營公司		
香港利得稅	(1,160)	(963)
	<u>(3,023)</u>	<u>(2,948)</u>

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損375,355,000港元（二零零二年：154,050,000港元）及年內已發行股份之加權平均數149,826,430股（二零零二年：149,826,430股）計算。鑑於年內每50股股份合併為1股股份，故已重新編列比較數字。

由於行使附於購股權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。

股息

本年度並無宣派或擬派任何股息（二零零二年：無）。

業務回顧及未來展望

業績

本年度之營業額為 1,214,000,000 港元，較去年上升 40%。股東應佔虧損為 375,000,000 港元，較去年之 154,000,000 港元上升 144%。資產淨值下降 540,000,000 港元至 2,230,000,000 港元，相等於每股 14.88 港元。

物業銷售、租賃及發展

於二零零三年三月三十一日，本集團保持於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）53.4%之持股量。泛海國際在物業撥備之主要影響下，錄得股東應佔虧損283,000,000港元，較去年之 481,000,000 港元下降 41%。物業銷售之營業額較去年之 254,000,000 港元約增加一倍至 470,000,000 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。至今已出售豪峰第二期逾 70% 及星灣峰之所有住宅單位。

儘管位於銅鑼灣永興街8號之商業大廈取得較高出租率，但租金收入與去年大致相若，其原因為出售了馬寶道28號整層之零售物業，所以上升因素被抵銷。滙漢大廈及泛海大廈之租金收入則相當穩定。

於本財政年度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。預期可於二零零三年第三個季度完工。本集團已申請預售同意書及即將展開推廣與銷售計劃。

本集團一直積極就四個樓面面積合共約860,000平方呎之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

附屬酒店公司為本集團帶來 448,000,000 港元（二零零二年：425,000,000 港元）之營業額，佔總營業額 37%。九龍皇悅酒店自二零零二年三月起全面投入運作後，令酒店業務收益整體上升。由於年內有大批內地旅客抵港，令訪港旅客人數大幅上升，直至後期非典型肺炎於二零零三年三月初之爆發。自世界衛生組織在二零零三年五月底終撤銷對香港之旅遊警告後，情況於近來有所改善。管理層實施嚴謹之成本控制，以維持本集團旗下酒店業務之競爭力及盈利能力。

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（「九方控股」）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。九方控股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。對於配備九方文字輸入系統於其產品之電話製造商，九方控股已開始向電話製造商收取配備九方輸入法之費用。在山東省，九方文字輸入系統更被列為中小學之教學工具。於二零零三年三月，本公司與UTStarcom Telecom一間附屬公司簽訂協議，將九方文字輸入系統應用於其需要中文輸入系統之所有產品。本集團預期九方控股之業績將於來年得以改善。

本集團繼上一財政年度末首次投資於醫療及保健業後，正進一步投資於該行業：(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糖尿病及運動飲料。研究現處於起步階段，預期仍需進行兩年研究，製成品方可作銷售；(ii) 於亞洲地區分銷一套美容及保健系統，利用已取專利之超幼細納米微粒噴霧療法，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。進軍中國及日本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商業資料及數據庫）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。本集團繼續投資於網絡軟件開發商。

財務回顧

於二零零三年三月三十一日，本集團之每股資產淨值為14.88港元，於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）。資產負債比率為 64%（二零零二年：58%），負債淨額為 2,818,000,000 港元，而股東資金加少數股東權益則為 4,413,000,000 港元。本集團於年末持有 143,000,000 港元有價證券。由於年內利率較去年偏低，本集團利息成本大幅下降 25%。

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。該筆貸款乃由該酒店以加元收入支付，因此，本集團毋須承受外匯風險。本集團 82%（二零零二年：80%）以上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。

於二零零三年三月三十一日，賬面淨值合共 5,897,000,000 港元之物業（二零零二年：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、聯營公司及第三者為數 482,000,000 港元（二零零二年：416,000,000 港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

於本年度，本集團進行股本重組，將本公司50股股份合併為1股股份，並削減每股0.25港元之面值（進行股份合併後）至0.10港元。該重組已於二零零二年十一月十二日起生效。

於二零零三年一月十六日，本公司成功配售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

於二零零三年三月三十一日，本集團共聘有606名全職僱員，當中超過59%於酒店附屬集團工作，34%提供樓宇管理服務。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

過去一年，香港之物業價格仍然偏低，無疑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穩定下來，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。然而，爆發非典型肺炎令此趨勢於財政年度末逆轉，業務表現跌至歷史新低。現在香港已從世衛組織之疫區名單除名，而政府亦投入大筆資金（逾100億港元）令香港回復爆發疫症前之繁榮昌盛。

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。該等投資均仍處起步及培育階段，本集團有信心該等項目將為本集團帶來溢利貢獻。

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

本集團截至二零零三年三月三十一日止年度業績之詳盡公佈將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站內刊登，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，二零零三年七月二十二日

股東週年大會通告

茲通告本公司謹訂於二零零三年八月二十七日(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. 省覽截至二零零三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董事酬金；
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，一般及無條件授權董事於有關期間（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 0.10 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，並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於有關期間結束後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」乃指根據於本公司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及香港以外任何地區法律之指定限制或責任，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%，而本決議案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

二零零三年七月二十二日

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)及香港經濟日報(中文)刊登的內容。