



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」)截至二零零三年九月三十日止期間之未經審核綜合業績，連同截至二零零二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

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		千港元	千港元
營業額	2	311,051	662,354
銷售成本		<u>(222,978)</u>	<u>(484,240)</u>
毛利		88,073	178,114
行政開支		(59,654)	(71,663)
撥備及其他支出	3	<u>(85,675)</u>	<u>(57,084)</u>
經營(虧損)／溢利	4	(57,256)	49,367
融資成本		(62,696)	(65,030)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(8,059)	(17,687)
聯營公司		<u>(51,472)</u>	<u>(8,731)</u>
除稅前虧損		(179,483)	(42,081)
稅項抵免／(支出)	5	<u>3,894</u>	<u>(8,211)</u>

* 僅供識別

除稅後虧損		(175,589)	(50,292)
少數股東權益		61,924	(8,257)
		<u> </u>	<u> </u>
股東應佔虧損		(113,665)	(58,549)
		<u> </u>	<u> </u>
每股虧損	6	75.9仙	39.1仙
		<u> </u>	<u> </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。

於二零零三年，本集團採納並實行香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。

遞延稅項乃使用負債法，就資產負債之稅基與其於賬目內之賬面值兩者間之暫時性差額作全面撥備。遞延稅項乃採用於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產按可用於抵銷暫時性差額之未來應課稅溢利確認入賬。

遞延稅項乃按附屬公司、聯營公司及共同控制實體投資所產生之暫時性差額計提撥備，惟倘暫時性差額轉回之時間可予以控制及暫時性差額於可見將來可能不會轉回，則另作別論。

於過往年度，遞延稅項之入賬方法，乃在預期於可見將來須予支付或可收回一項負債或資產時，以當時稅率就評稅用之溢利與賬目所列溢利之時差計算。採納經修訂會計實務準則第12號乃一項會計政策變動，且該項準則已追溯應用，因此，本公佈所載之比較數字已予以重列，以符合變動後之會計政策。

於二零零三年及二零零二年四月一日之期初收入儲備分別增加12,725,000港元及11,023,000港元，而於二零零三年及二零零二年四月一日之期初酒店物業重估儲備則分別減少901,000港元及828,000港元，即未經撥備之遞延稅項資產及負債淨額。此項變動導致二零零三年三月三十一日之遞延稅項資產及遞延稅項負債分別增加48,383,000港元及38,728,000港元。截至二零零二年九月三十日止六個月之虧損已增加1,285,000港元。

除上述者外，編製未經審核中期財務報告時所採用之主要會計政策均與二零零三年年報及賬目所述者一致。

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：

按業務劃分

	營業額		對經營(虧損)／溢利之貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	85,715	341,236	501	43,310
物業租賃	27,168	33,164	24,047	30,368
酒店及旅遊	180,983	246,082	9,546	42,108
投資	949	24,893	949	6,826
其他經營業務	16,236	16,979	10,684	10,898
	<u>311,051</u>	<u>662,354</u>	<u>45,727</u>	133,510
未能分類公司開支			(17,308)	(27,059)
撥備及其他支出			(85,675)	(57,084)
經營(虧損)／溢利			<u>(57,256)</u>	<u>49,367</u>

按地域劃分

	營業額		對經營(虧損)/溢利之貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	251,098	612,125	(71,613)	32,457
中國大陸	19,305	9,428	(997)	(904)
加拿大	40,648	40,801	15,354	17,814
	<u>311,051</u>	<u>662,354</u>	<u>(57,256)</u>	<u>49,367</u>

3. 撥備及其他支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元
發展中/持作待售物業之減值撥備	(17,172)	(307)
其他投資之未變現虧損淨額	(6,073)	(51,609)
商譽攤銷	(3,232)	(1,575)
呆賬撥備	(51,100)	(3,593)
出售聯營公司權益之虧損	(9,129)	—
已確認之負商譽	1,031	—
	<u>(85,675)</u>	<u>(57,084)</u>

4. 經營(虧損)／溢利

截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

經營(虧損)／溢利已計入及扣除下列各項：

計入

上市投資之股息	949	2,324
利息收入	7,187	15,814
其他投資之已變現收益淨額	—	4,502
	<u> </u>	<u> </u>

扣除

折舊	2,804	5,663
其他投資之未變現虧損淨額	6,073	51,609
	<u> </u>	<u> </u>

5. 稅項抵免／(支出)

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零二年：16%) 撥備。於二零零三年，政府已將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由16% 提升至17.5%。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。

於綜合損益賬中扣除之稅項抵免／(支出) 款額乃：

截至九月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

本公司及附屬公司		
香港利得稅	—	(1,987)
過往年度撥備不足	(388)	(1,800)
與暫時性差額之產生及轉回有關之遞延稅項	2,653	(3,841)
因稅率上升而引致之遞延稅項	2,434	—
	<u> </u>	<u> </u>
	4,699	(7,628)

聯營公司		
香港利得稅	(635)	(545)
與暫時性差額之產生及轉回有關之遞延稅項	—	(38)
因稅率上升而引致之遞延稅項	(170)	—
	3,894	(8,211)
	3,894	(8,211)

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損113,665,000港元(二零零二年：58,549,000港元)及期內已發行股份之加權平均數149,826,429股(二零零二年：149,826,429股；已為於二零零二年十一月將每50股股份合併為1股而調整)計算。

由於行使購股權附帶之認購權及兌換可換股票據不會對每股虧損造成攤薄影響，故並無呈列每股攤薄虧損。

中期股息

董事並不建議派付中期股息(二零零二年：零)。

業務回顧及未來展望

業績

本期間之營業額為311,000,000港元，較上一期間之662,000,000港元下降53%。股東應佔虧損為114,000,000港元，去年同一期間則為59,000,000港元。資產淨值下降107,000,000港元至2,140,000,000港元，相等於每股14.25港元。

物業銷售及租賃

於二零零三年九月三十日，本集團保持於泛海國際集團有限公司(「泛海」)53.4%之持股量。受到非典型肺炎爆發所影響，泛海於該六個月期間錄得股東應佔虧損121,000,000港元。由於本期間並無新發展項目開售，物業銷售之營業額由去年之341,000,000港元下降至86,000,000港元。期內主要致力於清售剩餘之待售物業。

然而，物業市道近期顯著復甦，新發展項目亦將於本財政年度下半年銷售。肇輝臺8號豪宅項目於十一月初開售，市場反應熱烈。該項目現已售出80%，所得款項總額超過560,000,000港元。位於淺水灣之豪華發展項目已於二零零三年九月底獲發入伙紙，現正進行內部裝修工程。本集團已申請預售，並將於二零零四年初展開銷售活動。

於兩個半年期間之租金收入仍然相當穩定，所呈報之租金收入有所減少，乃主要由於本集團去年同期就過往年度免租期作出會計調整所致。

本集團一直積極就五個樓面面積合共約1,000,000平方呎之發展項目進行修訂土地契約及補地價磋商。

酒店

於本中期季度首三個月，酒店附屬公司因爆發非典型肺炎而受到沉重打擊，營業額貢獻減少26%至181,000,000港元（二零零二年：246,000,000港元）。

鑑於非典型肺炎疫情已過，加上允許內地個人旅客訪港，訪港旅客人數大幅上升，於本中期季度後半段時間，情況已有所改善。期內，本集團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。該附屬公司錄得虧損19,000,000港元，去年同期則錄得溢利9,000,000港元。

投資

本集團擁有32%權益之聯營公司九方科技控股有限公司，於二零零三年九月首次錄得經營溢利，成功扭轉自創業板上市以來之虧損趨勢。二零零三年首九個月之營業額較二零零二年同期增加一倍，而且流動電話、固網電話及數碼機頂盒原設備製造商之訂單亦穩步上升。本公司預期原設備製造特許使用權收益將持續增長，並將成為營業額之主要貢獻。

於本中期季度，本集團醫療及保健投資公司之業務因區內爆發非典型肺炎而受阻。然而，其中一家投資公司在進軍內地市場方面取得重大進展，本集團期望該公司能於下一個財政年度為集團帶來貢獻。

本集團投資在一家公司，擁有其20%之權益，該公司之業務乃專門開發、生產及推廣一系列使用一種超音速專利技術之節能設備。該專利系統已於美國及中國註冊，既可加強熱能供應，又可大幅節省成本。該項技術可廣泛應用於各種工業用途，而中國石油化工工廠現時亦正應用有關設備，效果令人滿意。該等設備已獲國家經貿委及世界銀行認可。

財務回顧

於二零零三年九月三十日，本集團之每股資產淨值為14.25港元，於二零零三年三月三十一日則為14.99港元。資產負債比率為68%（二零零三年三月：64%），負債淨額為2,909,000,000港元，而股東資金加少數股東權益則為4,261,000,000港元。由於利率進一步下降，利息成本較去年同期下降8%。

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，因此毋須承受滙率風險。本集團84%（二零零三年三月：82%）以上借貸屬於一年以上到期償還，而還款期分佈至長達十年以上。

於二零零三年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共5,896,000,000港元（二零零三年三月：5,897,000,000港元）之物業抵押作銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三者為數506,000,000港元（二零零三年三月：482,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零三年九月三十日，本集團共聘有648名全職僱員，當中超過57%於酒店附屬集團工作，37%提供樓宇管理服務。彼等之薪酬乃根據其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。期內並無授出購股權。

展望

於本中期季度內，香港因爆發非典型肺炎而受到沉重打擊。疫情過後，政府實施了多項計劃，令本港經濟得以加快復甦。期內，中港兩地簽訂了更緊密經貿關係安排，對香港商界進軍潛力龐大之內地市場相當有利。

此外，中央政府放寬個人訪港規定，為本集團酒店業務帶來之裨益立竿見影，加上此舉亦有助刺激零售業務，令本集團零售商舖之銷售情況及租金水平均得以受惠。目前，本港利率仍然低企，預期來年利率仍會維持相若水平。過往數月，失業率下降，股市重拾升軌，足證本港經濟正逐步復甦，而新頒佈之投資移民政策亦有利於物業市場發展。綜合而言，上述種種因素締造了一個有利環境，有助物業市場復甦及增長。因此本集團相信，集團於本財政年度之下半年以至未來，定能取得更佳業績。

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

本公司於截至二零零三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二零零三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
馮兆滔

香港，二零零三年十二月二十二日

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。