



# 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)

(股份代號:214)

## 截至二零零四年九月三十日止六個月 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」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績,連同截至二零零三年九月三十日止六個月之比較數字如下:

### 綜合損益賬 – 未經審核

	附註	截至九月三十日止 六個月	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	<b>361,158</b>	311,051
銷售成本		<b>(260,703)</b>	(222,978)
毛利		<b>100,455</b>	88,073
行政開支		<b>(60,256)</b>	(59,654)
其他收入/(支出)	3	<b>4,830</b>	(85,675)
經營溢利/(虧損)	4	<b>45,029</b>	(57,256)
融資成本		<b>(48,565)</b>	(62,696)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		<b>196,383</b>	(8,059)
聯營公司		<b>(16,163)</b>	(51,472)
除稅前溢利/(虧損)		<b>176,684</b>	(179,483)
稅項(支出)/抵免	5	<b>(38,221)</b>	3,894

\* 僅供參考

除稅後溢利／(虧損)		<b>138,463</b>	(175,589)
少數股東權益		<b>(85,200)</b>	61,924
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
股東應佔溢利／(虧損)		<b>53,263</b>	(113,665)
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
股息	6	<b>3,997</b>	–
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
每股盈利／(虧損)			
基本	7	<b>30.7仙</b>	(75.9) 仙
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
攤薄	7	<b>23.8仙</b>	
		<u>                    </u>	

## 賬目附註

### 1. 編製基準及會計政策

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（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」之規定編製。

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二零零四年年報及賬目所載者一致。

目前，酒店物業每年按採用公開市值基準進行之獨立專業估值重估，惟並無予以折舊。二零零四年十月頒佈於二零零五年一月一日起會計期間生效之會計實務準則詮釋第23號「酒店物業的適當政策」之後，自行經營的酒店物業須根據會計實務準則第17號「物業、廠房及設備」（或香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」（倘適用））入賬，而須進行追溯應用折舊。本集團將於下個財政年度截至二零零六年三月三十一日止年度採納此項新會計政策。

## 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		經營溢利／（虧損）貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業銷售	36,165	85,715	(18,805)	501
物業租賃	25,208	27,168	21,930	24,047
酒店及旅遊	286,722	180,983	49,996	9,546
投資	2,214	949	127	949
其他經營業務	10,849	16,236	6,957	10,684
	<u>361,158</u>	<u>311,051</u>	<u>60,205</u>	<u>45,727</u>
未能分類公司開支			(20,006)	(17,308)
其他收入／（支出）			4,830	(85,675)
			<u>45,029</u>	<u>(57,256)</u>

### 按地域劃分

	營業額		經營溢利／（虧損）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	
	二零零四年	二零零三年	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	313,381	251,098	26,565	(71,613)
中國大陸	4,013	19,305	386	(997)
加拿大	43,764	40,648	18,078	15,354
	<u>361,158</u>	<u>311,051</u>	<u>45,029</u>	<u>(57,256)</u>

### 3. 其他收入／(支出)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備撥回／(撥備)	11,400	(17,172)
其他投資之未變現虧損淨額	(15,662)	(6,073)
商譽攤銷	(3,232)	(3,232)
呆賬撥備撥回／(撥備)	12,324	(51,100)
出售聯營公司權益之虧損	-	(9,129)
已確認之負商譽	-	1,031
	<u>4,830</u>	<u>(85,675)</u>

### 4. 經營溢利／(虧損)

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
經營溢利／(虧損) 已計入及扣除下列各項：		
計入		
上市投資之股息	142	949
利息收入	5,238	7,187
扣除		
折舊	652	2,804
其他投資之已變現虧損淨額	15	-
其他投資之未變現虧損淨額	15,662	6,073

### 5. 稅項(支出)／抵免

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年:17.5%) 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。

於綜合損益賬中之稅項(支出)／抵免款額乃:

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
即期稅項		
香港利得稅	(136)	—
往年超額撥備／(撥備不足)	140	(388)
遞延稅項		
涉及暫時差異之產生及撥回	(1,250)	2,653
因稅率提高而產生	—	2,434
	<u>(1,246)</u>	<u>4,699</u>
應佔稅項		
聯營公司	(510)	(805)
共同控制實體	(36,465)	—
	<u>(38,221)</u>	<u>3,894</u>

## 6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
根據本報告日期已發行199,826,426股股份,建議 中期股息每股股份2港仙(二零零三年:無)	<u>3,997</u>	<u>—</u>

## 7. 每股盈利／(虧損)

每股盈利／(虧損)乃按股東應佔溢利53,263,000港元(二零零三年:虧損113,665,000港元)及期內已發行股份之加權平均數173,629,706股(二零零三年:149,826,429股)計算。

截至二零零四年九月三十日止六個月每股攤薄盈利之計算方法，乃按47,535,000港元（相等於股東應佔溢利53,263,000港元加節省除稅後利息13,685,000港元，減已增加少數股東權益應佔溢利19,413,000港元）及199,826,426股股份（相等於期內已發行股份之加權平均數173,629,706股加被視為將予發行之股份26,196,721股）（假設可換股票據及債券已獲兌換）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，故此並無呈列截至二零零三年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 8. 未經審核中期賬目回顧

本公司審核委員會已審閱截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期賬目。

## 管理層討論及分析

### 業績及分派

期內，營業額為361,000,000港元，較去年同期增加16%。本集團錄得股東應佔溢利53,000,000港元，而上期則錄得虧損114,000,000港元。

董事會已宣派中期股息每股2港仙（二零零三年：無）予該等於二零零五年一月二十日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東。

董事會亦已決議給予股東權利，選擇以本公司配發及發行入賬列作繳足股份方式取代以現金方式收取部份或所有擬派股息（「以股代息計劃」）。以股代息計劃發行之新股份之市值會按本公司股份於截至記錄日期（包括該日）止連續五個交易日在香港聯合交易所有限公司所報之平均收市價釐定。

### 物業銷售及租賃

期內，本集團繼續持有上市附屬公司泛海國際集團有限公司之52.8%權益。期內，該附屬公司錄得股東應佔溢利174,000,000港元，較上期虧損121,000,000港元大幅改善。

於二零零四年四月，泛海以940,000,000港元出售其擁有50.1%權益之淺水灣合資豪宅發展項目Grosvenor Place，為本中期報告期間帶來除稅後應佔溢利90,000,000港元。

租金收入較上期輕微下跌7%，但出租率仍然高企，平均為89%。由於市場需求急切，因此，本集團對其後之租約續期事宜態度樂觀。我們亦將受惠於約450,000平方呎零售單位和寫字樓之優質投資組合。

兩個合共總樓面面積達233,000平方呎之住宅項目現正發展中，將於二零零五年預售。

本集團繼續就另外三個樓面面積合共約810,000平方呎發展項目地盤進行補地價磋商。

同時，泛海亦購入青山公路汀九一個住宅發展項目地盤，代價為261,000,000港元，而本集團之夥伴Grosvenor亦於該項目中出資50%權益。以地積比率計，總樓面面積為155,000平方呎。

於十一月，本集團出售80,000,000股泛海股份（即1.95%權益），代價為27,100,000港元。出售事項引致25,000,000港元之虧損，將計入本集團之全年業績內。本集團已建議進一步出售40,000,000股泛海股份。此後，泛海將成為聯營公司並以權益會計法入賬。

## 酒店

酒店業績自去年中期報告期間開始反彈，營業額及溢利分別達287,000,000港元（增加58%）及17,000,000港元，而去年同期之營業額及虧損則分別為181,000,000港元及19,000,000港元。

隨著更緊密經貿關係安排第一階段之簽署，而第二階段即將落實，放寬內地自由行簽證，加上澳門博彩事業正蓬勃發展，以及迪士尼樂園將於二零零五年開幕，因此酒店業前景一片秀麗。香港／澳門之結合勢成為內地13億人口及東南亞逾5億人口必到旅遊熱點，我們相信酒店業及旅遊業前景極為美好。同時加拿大方面已獲得二零一零年冬季奧運會主辦權，預期當地業務亦將進一步增長。

香港皇悅酒店之部份客房已進行升級裝修工程，此舉有助加強競爭力，改善收益前景。酒店附屬公司旗下之住宿部份、餐廳及395個泊車位約佔824,000平方呎。

## 投資

本集團擁有32%權益及於二零零一年五月起在創業板上市之聯營公司九方科技控股有限公司現正面對激烈之競爭。儘管截至二零零四年九月三十日止三個季度之營業額較去年同期下跌25%，但營運開支減少6.8%。截至二零零四年九月三十日止三個季度之虧損

為4,900,000港元。同樣，我們於保健及節能方面之投資及聯營公司亦告受挫，相信短期內難見起色。我們對該等企業開支及成本實施控制，以期長遠而言獲得成果。然而，於有關聯營企業之投資總額僅佔資產總值1.7%。

## 財務回顧

於二零零四年九月三十日，本集團之資產淨值為2,150,000,000港元，於二零零四年三月三十一日則為2,090,000,000港元。每股資產淨值由二零零四年三月三十一日之12.05港元增加至二零零四年九月三十日之12.27港元。

資產負債比率為60%（二零零四年三月三十一日：62%），負債淨額為2,742,000,000港元（二零零四年三月三十一日：2,748,000,000港元），而股東資金加少數股東權益則為4,592,000,000港元（二零零四年三月三十一日：4,442,000,000港元）。融資成本比上期減少22%。

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。本集團逾89%（二零零四年三月三十一日：86%）以上借貸之還款期長，可長達十年以上。

於二零零四年九月三十日，本集團已將賬面淨值合共6,221,000,000港元（二零零四年三月三十一日：6,055,000,000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138,000,000港元（二零零四年三月三十一日：246,000,000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

於二零零四年九月三十日，本集團共聘有617名全職僱員，當中超過61%於酒店附屬集團工作，33%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。

## 展望

本公司預期附屬地產集團泛海未來之表現強勁，我們的樂觀看法得到市場情況預估及數據支持。同時，令人鼓舞之公共政策令本港經濟恢復活力，我們認為物業市道正處於長期上升週期，將為本集團附屬公司之物業得到重估機會。

本集團之酒店業來年將處於有利環境，港珠澳大橋將香港作為商業地點、迪士尼樂園及澳門之賭業結合，令港澳成為內地及鄰近地區之旅遊勝地，本集團對酒店業之前景極為看好。



## 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

本公司於截至二零零四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。

## 董事買賣證券守則

就董事進行之證券交易，本公司已採納一套不低於上市規則附錄10所載之標準守則。本公司已對董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何違反規定之買賣標準及董事進行證券交易之標準守則之情況。

## 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二零零四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)段先前所規定（於過渡安排下對本公佈仍然適用）之一切資料。

## 暫停股份過戶登記

本公司將於二零零五年一月十八日（星期二）至二零零五年一月二十日（星期四）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續。期間不會進行股份過戶登記。如欲享有獲派發上述中期股息之權利，最遲須於二零零五年一月十七日（星期一）下午四時三十分前，將所有過戶文件連同有關股票一併送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零四年十二月二十一日

於本公佈刊發日期，滙漢之董事為：馮兆滔先生、林迎青先生、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生、陳仕鴻先生；及獨立非執行董事張國華先生、黃之強先生及洪日明先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。