



# 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)

### 截至二零零五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」)截至二零零五年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零四年三月三十一日止年度之比較數字如下:

#### 綜合損益賬

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	2	553,180	767,390
銷售成本		<u>(382,783)</u>	<u>(582,988)</u>
毛利		170,397	184,402
行政開支		(95,065)	(127,234)
其他收入及支出	3	<u>(54,460)</u>	<u>(84,651)</u>
經營溢利/(虧損)	4	20,872	(27,483)
融資成本		(73,283)	(117,843)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		162,359	(45,296)
聯營公司		<u>(80,061)</u>	<u>(111,486)</u>
除稅前溢利/(虧損)		29,887	(302,108)

稅項(支出)／抵免	5	<u>(45,358)</u>	<u>908</u>
除稅後虧損		<u>(15,471)</u>	<u>(301,200)</u>
少數股東權益		<u>(145,499)</u>	<u>72,955</u>
股東應佔虧損		<u><u>(160,970)</u></u>	<u><u>(228,245)</u></u>
股息及分派	7	<u>14,081</u>	<u>—</u>
每股虧損			
基本	6	<u>0.86港元</u>	<u>1.49港元</u>
攤薄	6	<u>0.89港元</u>	<u>不適用</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。

香港會計師公會已頒佈一系列新增及經修訂之財務報告及會計準則(「新香港財務報告準則」),並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表中提早採納該等新香港財務報告準則。

本集團現正就該等新香港財務報告準則之影響進行評估,至今並無發現對本集團現金流量造成影響,惟相信對於日後會計期間之本集團之損益賬及資產負債表將有重大影響。

### 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

	物業銷售 二零零五年 千港元	物業租賃 二零零五年 千港元	酒店及旅遊 二零零五年 千港元	投資 二零零五年 千港元	其他業務 二零零五年 千港元	本集團 二零零五年 千港元
分類收益	<u>36,165</u>	<u>37,725</u>	<u>439,054</u>	<u>18,782</u>	<u>21,454</u>	<u>553,180</u>

分類業績貢獻	(19,126)	33,152	79,424	2,767	12,871	109,088
其他收入及支出 未能分類公司開支	11,400	-	(1,848)	(62,334)	(1,678)	(54,460)
						<u>(33,756)</u>
經營溢利						20,872
融資成本						(73,283)
應佔業績						
共同控制實體 (附註i)						162,359
聯營公司 (附註i)						<u>(80,061)</u>
除稅前溢利						29,887
稅項支出						<u>(45,358)</u>
除稅後虧損						(15,471)
少數股東權益						<u>(145,499)</u>
股東應佔虧損						<u><u>(160,970)</u></u>

	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元
分類收益	<u>167,813</u>	<u>53,155</u>	<u>425,966</u>	<u>91,735</u>	<u>28,721</u>	<u>767,390</u>
分類業績貢獻	(3,132)	47,557	42,067	2,689	24,136	113,317
其他收入及支出 未能分類公司開支	(20,074)	34,990	(11,542)	(25,436)	(62,589)	(84,651)
						<u>(56,149)</u>
經營虧損						(27,483)
融資成本						(117,843)
應佔業績						
共同控制實體 (附註i)						(45,296)
聯營公司 (附註i)						<u>(111,486)</u>
除稅前虧損						(302,108)
稅項抵免						908
除稅後虧損						(301,200)
少數股東權益						<u>72,955</u>
股東應佔虧損						<u><u>(228,245)</u></u>

附註：

(i) 應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零五年		二零零四年	
	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元	共同控制實體 千港元	聯營公司 千港元
物業銷售	204,761	(1,461)	(3,189)	(15,972)
物業租賃	-	34,288	-	12,977
酒店及旅遊	-	7,636	-	(713)
投資	(42,402)	(104,719)	(42,107)	(107,606)
其他業務	-	(1,944)	-	(172)
融資成本	-	(10,855)	-	-
未能分類公司開支	-	(3,006)	-	-
	<u>162,359</u>	<u>(80,061)</u>	<u>(45,296)</u>	<u>(111,486)</u>

(ii) 若干比較金額已重新分類以符合本年分類

按地域劃分

	營業額		對經營溢利／(虧損)之貢獻	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	490,442	685,621	1,731	(40,557)
中國大陸	6,252	22,594	732	(560)
加拿大	56,486	59,175	18,409	13,634
	<u>553,180</u>	<u>767,390</u>	<u>20,872</u>	<u>(27,483)</u>

### 3. 其他收入及支出

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
發展中／持作待售物業之減值撥備回撥／(撥備)	11,400	(20,074)
投資物業重估增值	-	34,990
其他投資之未變現收益／(虧損)	92,271	(25,436)
呆賬撥備回撥／(撥備)	12,325	(51,400)
出售附屬公司之虧損	(3,946)	-
出售一間聯營公司之虧損	-	(9,129)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損	(25,272)	(8,220)
出售一間上市附屬公司之虧損	(10,193)	-
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損	(115,194)	-
已確認之負商譽	-	1,031
商譽減值之虧損	(10,002)	-
商譽攤銷	(5,849)	(6,413)
	<u>(54,460)</u>	<u>(84,651)</u>

### 4. 經營溢利／(虧損)

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營溢利／(虧損) 已計入及扣除下列各項：		
計入		
上市投資之股息收入	142	1,207
利息收入	9,908	13,104
其他投資之未變現收益／(虧損) 淨額	92,271	(25,436)
其他投資之已變現收益淨額	<u>2,625</u>	<u>1,482</u>
扣除		
折舊	1,064	4,047
長期投資撥備	<u>1,601</u>	<u>-</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17.5% (二零零四年: 17.5%) 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。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
即期稅項		
香港利得稅	-	(140)
往年超額撥備	140	915
遞延稅項		
暫時差異而產生及撥回	(3,735)	(117)
稅率提高而產生	-	2,168
	<u>(3,595)</u>	<u>2,826</u>
應佔稅項		
共同控制實體	(36,464)	(287)
聯營公司	(5,299)	(1,631)
	<u>(45,358)</u>	<u>908</u>

## 6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損160,970,000港元(二零零四年:228,245,000港元)及年內已發行股份之加權平均數186,544,765股(二零零四年:153,152,913股)計算。

每股攤薄虧損乃按165,519,000港元(相等於股東應佔虧損160,970,000港元減已減少應佔上市聯營公司除稅後溢利4,549,000港元)及年內已發行股份186,544,765股之加權平均數(假設上市聯營公司之可換股債券及票據已獲兌換)計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股債券不會對每股虧損造成攤薄影響,故此並無呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

## 7. 股息及分派

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
已付中期股息每股2港仙(二零零四年:無)	3,997	-
建議紅股分派每股4.3港仙(二零零四年:無)	10,084	-
	<u>14,081</u>	<u>-</u>

## 業務及財務回顧

### 於泛海國際持股量之變動

年內，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量由二零零四年四月一日之52.8%下降至二零零五年三月三十一日之40.5%。

持股量下降產生會計虧損150,000,000港元。

### 業績及分派

誠如上文所述，泛海國際於二零零五年一月由附屬公司轉為聯營公司。因此，泛海國際之業績僅綜合入賬至二零零四年十二月為止，其後則按權益法入賬。此乃營業額由去年767,000,000港元下降28%至本年度553,000,000港元之主要原因。誠如上文所述，於泛海國際之權益減少造成虧損，而主要受此影響，本集團錄得股東應佔虧損161,000,000港元，惟較去年虧損228,000,000港元有所下降。

董事會宣佈，向於二零零五年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東分派每股4.3港仙（二零零四年：零）之紅股（「分派」）。

分派須待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此配發之新股上市及買賣後，方可作實。就釐定將予配發之新股數目而言，新股市值將以本公司股份於記錄日期前（包括當日）五個交易日在聯交所之平均收市價計算。分派之詳情將載於向股東寄發之通函。新股股票將於二零零五年十月十四日或左右寄發。

### 物業銷售及租賃

在政府之土地及房屋支持政策帶動下，市場氣氛向好。泛海國際能夠把握利好之經營環境，取得股東應佔溢利202,000,000港元，成功令去年之虧損142,000,000港元轉虧為盈。

位於淺水灣之合資豪宅發展項目Grosvenor Place於二零零四年四月以940,000,000港元售出，呎價約達15,500港元，成為市場焦點。而此項目榮獲歐洲法國國際地產交易會（全球最佳物業）之殊榮，同樣令人欣喜。

二零零四年年底，泛海國際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。此項目之樓面面積約為195,000平方呎。本集團繼續就另外兩個樓面面積合共約750,000平方呎之住宅發展項目地盤進行補地價磋商。本集團於香港目前持有約1,100,000平方呎樓面面積之住宅土地儲備。

泛海國際現正為九龍市區一個總樓面面積190,000平方呎之海景住宅發展項目籌備市場推廣工作。位於屏山之另一個低密度住宅發展項目總樓面面積為43,000平方呎，預期將於二零零六年初進行預售。如上述兩個項目全部售罄，將帶來逾十一億港元之所得款項總額。

泛海國際之租金收入較去年輕微下跌5%，原因為出售存貨，但出租率仍然高企，平均為89%。由於市場需求殷切，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440,000平方呎零售和寫字樓物業之優質投資組合。

## 酒店

與去年相比，酒店集團本年度之表現實在令人欣喜及鼓舞，營業額及溢利分別達569,000,000港元（增長34%）及85,000,000港元，而去年之營業額及虧損則分別為426,000,000港元及12,000,000港元。

本港酒店業務強勁復甦。截至二零零四年十二月，全年入境旅客量創下21,800,000人次之歷史新高，較二零零三年增加40%。內地遊客持續為主要來源，而簽訂更緊密經貿關係安排及澳門博彩事業蓬勃發展，吸引更多西方國家及亞太地區遊客，亦有助市場增長。本集團香港酒店之綜合入住率達86%，去年則為66%。此外，平均房價亦較去年增長30%。

香港皇悅酒店現正持續進行客房之裝修工程，預期可於年底前完成。預期平均入住率將因此飆升。

本集團於加拿大溫哥華之酒店之營業額上升14%。來年，預期營業額及有關入住率將可更上一層樓。

## 投資

於資訊科技、節能儀器、醫療及保健等各方面之投資表現未符理想。本集團之上市聯營公司九方科技控股有限公司之銷售額下降31%，於二零零四年度錄得7,800,000港元虧損。

因此，本集團已全數撇銷該等企業之餘下商譽，而非根據往年採納之政策分三至五年攤銷，因而錄得總減值費用87,000,000港元。

## 財務回顧

於二零零五年三月三十一日並無負債，而二零零四年之資產負債比率（淨負債對股本）則為62%。



所有未兌換之可換股票據已獲兌換。

年內，本公司透過股份配售發行籌集到84,000,000港元，其中70,000,000港元用作償還循環貸款及經營資金結餘。

於二零零五年三月三十一日，本集團擁有現金淨額（二零零四年：負債淨額2,748,000,000港元）。

資產淨值下降4.2%至二十億港元。此下降乃由於年內虧損、資本儲備減少及因減持泛海國際之股權而導致應佔泛海國際之物業重估儲備減少所致。減少之資產淨值被本年度物業重估盈餘部份抵銷。加上已發行股份數目增加，每股資產淨值由二零零四年三月三十一日之12.05港元下降至二零零五年三月三十一日之8.54港元。

於二零零五年三月三十一日，本集團概無抵押任何物業（二零零四年：6,055,000,000港元）作銀行融資之擔保。本集團亦無就共同控制實體、聯營公司及第三者之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保（二零零四年：246,000,000港元）。

## 新會計政策

本集團將採納香港會計師公會頒佈之新香港財務報告準則，該等準則將於二零零五年／二零零六年財政年度生效。會計政策因此出現之變動不會對本集團之現金流量造成影響。然而，該等變動將會在以下方面影響本集團之業績及資產淨值。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔主要聯營公司泛海國際之業績及資產淨值間接影響本集團。

1. 投資物業重估變動將記入損益賬，而非記入重估儲備。
2. 儘管並無適用於香港之資本增益稅，但仍須就投資物業之重估盈餘計提遞延稅項撥備。
3. 業主自營酒店物業及自佔樓宇將按成本值減去累積折舊列賬，而任何減值撥備連同年度之攤銷在損益賬內扣除現。時該等物業按公開市值列賬。
4. 該等物業所在之租賃土地將重新分類為非流動資產，並按成本值減去累積攤銷列賬，而年度攤銷則在損益賬內扣除。
5. 本集團可換股債券將按債務部份及權益部份分開列出。
6. 分期落成法不再適用於確認預售發展物業之收益，有關收益將於該等物業落成後方予以確認。

7. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

## 僱員及薪酬政策

於二零零五年三月三十一日，本集團聘有203名全職僱員，全部提供樓宇管理服務。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。

本公司擁有40.5%權益之泛海國際集團亦聘有395名僱員。年內，本公司向僱員授出5,400,000份購股權，行使價每股2.895港元。

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 最佳應用守則及企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之最佳應用守則。於二零零五年一月，企業管治常規守則取代了最佳應用守則。本公司已採取適當措施以遵守企業管治常規守則，包括設立薪酬及審核委員會，以及每季度至少舉行一次董事會會議。

審核委員會已審閱截至二零零五年三月三十一日止年度之年度業績。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事進行證券交易之行為守則，其條款與上市規則附錄10所規定之交易標準同樣嚴謹。本公司亦已向董事作出具體查詢，本公司並不知悉任何董事進行違反規定交易標準及證券交易行為守則之情況。

## 於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零五年三月三十一日止年度之詳盡年度業績公佈將於適當時候在香港聯合交易所有限公司之網站刊登，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，有關規定於二零零四年三月三十一日前有效，根據若干過渡安排仍然適用於截至二零零五年三月三十一日止年度之年終業績公佈。

## 暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零五年八月二十四日星期三至二零零五年八月二十六日星期五（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份登記手續，期間不會處理本公司任何股份之過戶登記。

為符合資格獲發上述分派，全部股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零五年八月二十三日星期二下午四時正前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，二零零五年七月十九日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。