



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」)截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績, 連同截至二零零四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	
		二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
營業額	4	10,867	361,158
銷售成本		(5,390)	(260,643)
毛利		5,477	100,515
行政開支		(8,739)	(57,053)
其他支出	5	(22,003)	(35,077)
經營(虧損)/溢利	6	(25,265)	8,385
融資成本		(675)	(50,604)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		8,126	159,854
		19,120	(18,477)

除稅前溢利		1,306	99,158
稅項抵免	7	753	3,464
		<hr/>	<hr/>
期內溢利		2,059	102,622
		<hr/>	<hr/>
應佔：			
本公司股東		2,059	38,689
少數股東權益		-	63,933
		<hr/>	<hr/>
		2,059	102,622
		<hr/>	<hr/>
股息	8	-	3,997
		<hr/>	<hr/>
每股盈利			
基本	9	0.88 仙	22.3仙
		<hr/>	<hr/>
攤薄	9	0.86 仙	17.5仙
		<hr/>	<hr/>

綜合資產負債表 – 未經審核

		二零零五年 九月三十日	二零零五年 三月三十一日
		千港元	千港元
			(經重列)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,182	1,362
共同控制實體		7,951	7,832
聯營公司		1,393,676	1,371,690
遞延稅項資產		4,532	5,303
		<hr/>	<hr/>
		1,407,341	1,386,187
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
應收賬款及預付款項	10	154,181	131,426
衍生財務工具		4,302	-
以公平價值計入損益賬之財務資產		19,497	28,654
銀行結餘及現金		71,323	128,843
		<hr/>	<hr/>
		249,303	288,923
		<hr/>	<hr/>

流動負債

應付賬款及應計項目	11	39,496	39,347
短期銀行貸款及透支，有抵押		12,817	14,676
長期貸款之即期部份		12,452	37,372
		64,765	91,395
		-----	-----
流動資產淨值		184,538	197,528
		-----	-----
資產總值減流動負債		1,591,879	1,583,715
		-----	-----
非流動負債			
長期銀行貸款		-	6,226
應付少數股東款項		8,311	8,311
遞延稅項負債		11	11
		-----	-----
		8,322	14,548
		-----	-----
資產淨值		1,583,557	1,569,167
		-----	-----
權益			
股本		23,452	23,452
儲備		1,560,105	1,545,715
		-----	-----
本公司股東應佔權益		1,583,557	1,569,167
		-----	-----

賬目附註

1. 編製基準

本未經審核綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

編製本綜合財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致，惟本集團如下文附註2所述，於採納在二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則後已作出若干會計政策變動。生效期至二零零四年十二月三十一日之會計實務準則（「舊香港會計準則」）與編製截至二零零五年九月三十日止六個月財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者就會計政策變動之影響概要載於附註3。

2. 會計政策變動

由二零零五年四月一日起，本集團已採納以下香港財務報告準則內與其營運有關之新訂／經修訂準則。有關變動主要經聯營公司影響本集團。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則之相關條文按規定進行修訂。

香港會計準則第1號	財務報表呈列
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及衡量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回經重估不計折舊資產
香港財務報告準則第2號	股份報酬
香港財務報告準則第3號	業務合併
香港詮釋第2號	酒店物業適用之會計政策
香港詮釋第3號	銷售發展中物業之樓花合約
香港詮釋第4號	租賃－釐定香港土地契約之租賃年期

(i) 財務報表呈列

香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔共同控制實體及聯營公司除稅後業績淨額以及其他披露之呈列。

(ii) 酒店物業

採納香港會計準則第16號及香港詮釋第2號，致使酒店物業之會計政策有所變動，現時酒店物業按成本減累計折舊及減值虧損列賬。於過往年度，酒店物業按估值列賬，並無計提折舊。

折舊乃按照土地契約餘下年期及資產預計剩餘可使用年期（較短者為準），以直線法撇銷資產之賬面值。經採納之可使用年期概列如下：

酒店樓宇	50年或酒店樓宇所在土地之餘下契約年期（較短者為準）
廠房及機器	10年
傢具、裝置及設備	5年
電腦設備	3 ¹ / ₃ 年

永久業權土地並無計提折舊。

(iii) 香港租賃土地

採納經修訂香港會計準則第17號及香港詮釋第4號，致使租賃土地重新分類為營運租賃涉及之會計政策有所變動。就租賃土地最初預付之款項於租期內以直線法在損益賬支銷，或凡於出現減值時在損益賬內支銷減值數額。於過往年度，租賃土地按成本列賬。

(iv) 商譽

採納香港會計準則第36號、香港會計準則第38號及香港財務報告準則第3號，致使商譽之會計政策有所變動。本集團自二零零五年四月一日起終止商譽攤銷；於二零零五年三月三十一日之累計攤銷已經註銷，並於商譽成本中作出相應扣減，此外由截至二零零六年三月三十一日止年度開始將會在每年以及於出現減值跡象時進行商譽減值測試。

(v) 財務工具

採納香港會計準則第32號及第39號，致使以公平價值計入損益賬之財務資產涉及之分類變動，同時導致衍生財務工具須按公平價值確認及對沖活動之確認及衡量亦有所變動。

(vi) 投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號，致使將公平價值變動列作其他收入一部份，並計入損益賬之會計政策有所變動。於過往年度，公平價值之變動乃於重估儲備中計入或扣除。

採納經修訂香港會計準則詮釋第21號，致使重估投資物業所產生之遞延稅項負債計算方式涉及之會計政策有所變動。該等遞延稅項負債乃按透過使用而收回該資產賬面值引致之稅務影響作出計算。

(vii) 購股權

採納香港財務報告準則第2號，致使股份報酬之會計政策有所變動。現時本集團在損益賬支銷購股權之成本，而過去並無確認此等成本。

(viii) 預售發展中物業

採納香港詮釋第3號，致使確認預售發展中物業所得收益之會計政策有所變動。分期落成法不再適用於確認預售發展中物業所得之收益，現時收益將於該等物業落成後方予以確認。

所有會計政策已按照不同準則之過渡條文作出變動。本集團採納之所有準則均須追溯應用，惟下列各項除外：

- (a) 香港會計準則第39號－按公平價值確認所有衍生工具及重新衡量該等財務資產或財務負債所作出之調整，均於二零零五年四月一日收益儲備之期初結餘予以調整；
- (b) 香港財務報告準則第3號及香港詮釋第3號－於採納日期後應用。

採納新訂／經修訂香港會計準則第2號、第7號、第8號、第10號、第21號、第23號、第24號、第27號、第28號、第31號及香港會計準則詮釋第15號，對本集團之會計政策並無造成重大變動。

3. 會計政策變動之影響概要

- (a) 會計政策變動對綜合損益賬之影響：

	本公司股東 應佔溢利／ (虧損) 千港元	每股盈利 港仙
截至二零零五年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	<u>(26,390)</u>	<u>(11.25)</u>
應佔溢利減聯營公司虧損增加／(減少)		
香港會計準則第16號及詮釋第2號 酒店物業重估虧損、裝修成本資本化及折舊增加	3,085	1.32
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號 租賃土地攤銷	(5,917)	(2.53)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 利息開支淨額減少	80	0.03
香港會計準則第40號 投資物業重估盈餘	46,287	19.74
香港詮釋第21號 稅項支出增加	(8,100)	(3.45)

本集團溢利增加／(減少)

香港會計準則第32號及香港會計準則第39號 公平價值損失(扣除稅項)	(3,638)	(1.55)
香港財務報告準則第2號 僱員購股權開支增加	(3,348)	(1.43)
	28,449	12.13
根據新訂香港財務報告準則呈報	2,059	0.88
	本公司股東 應佔溢利／ (虧損) 千港元	每股盈利 港仙
截至二零零四年九月三十日止期間		
根據舊香港會計準則呈報	53,263	30.68
香港會計準則第16號及香港詮釋第2號 折舊增加	(24,354)	(14.02)
酒店物業裝修成本資本化	2,610	1.50
稅項支出減少	4,411	2.54
少數股東權益應佔溢利減少	10,373	5.97
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號 租賃土地攤銷	(14,901)	(8.57)
利息開支增加	(1,537)	(0.89)
稅項支出減少	299	0.17
應佔溢利減虧損減少 共同控制實體	(65)	(0.04)
聯營公司	(1,803)	(1.04)
少數股東權益應佔溢利減少	10,600	6.10
香港會計準則第32號 利息開支增加	(502)	(0.29)
少數股東權益應佔溢利減少	295	0.17
	(14,574)	(8.40)
根據新訂香港財務報告準則呈報	38,689	22.28

(b) 會計政策變動對綜合資產負債表之影響：

	香港會計 準則第 16號 及香港 詮釋第2號 千港元	香港會計 準則第 17號 及香港 詮釋第4號 千港元	香港會計 準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港財務 報告準則 第2號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	總額 千港元
於二零零五年九月三十日							
資產淨值／權益 增加／(減少)							
聯營公司	(267,952)	(122,166)	1,547	(10,115)	-	(52,306)	(450,992)
衍生財務工具	-	-	4,302	-	-	-	4,302
遞延稅項資產	-	-	(753)	-	-	-	(753)
資產淨值	(267,952)	(122,166)	5,096	(10,115)	-	(52,306)	(447,443)
投資物業重估儲備	-	-	-	(87,169)	-	-	(87,169)
酒店物業重估儲備	(131,026)	-	-	-	-	-	(131,026)
購股權儲備	-	-	-	-	3,348	-	3,348
收益儲備	(136,926)	(122,166)	5,096	77,054	(3,348)	(52,306)	(232,596)
權益	(267,952)	(122,166)	5,096	(10,115)	-	(52,306)	(447,443)

	香港會計 準則 第16號 及香港 詮釋第2號 千港元	香港會計 準則 第17號 及香港 詮釋第4號 千港元	香港會計 準則 第32號 及香港 會計準則 第39號 千港元	香港會計 準則 第40號 千港元	香港會計 準則詮釋 第21號 千港元	總額 千港元
於二零零五年三月三十一日						
資產淨值／權益增加／(減少)						
聯營公司及資產淨值	(264,460)	(115,921)	1,174	(9,227)	(44,206)	(432,640)
投資物業重估儲備	-	-	-	(39,994)	-	(39,994)
酒店物業重估儲備	(124,175)	-	-	-	-	(124,175)
收益儲備	(140,285)	(115,921)	1,174	30,767	(44,206)	(268,471)
權益	(264,460)	(115,921)	1,174	(9,227)	(44,206)	(432,640)

於二零零五年四月一日

資產淨值／權益增加／(減少)

聯營公司	-	-	279	-	-	279
衍生財務工具	-	-	8,712	-	-	8,712
遞延稅項資產	-	-	(1,525)	-	-	(1,525)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>
資產淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>
權益						
收益儲備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,466</u>

於二零零四年四月一日

權益增加／(減少)

酒店物業重估儲備	(120,156)	-	-	-	-	(120,156)
收益儲備	(160,726)	(137,088)	1,413	(6,913)	(43,439)	(346,753)
少數股東權益	(409,038)	(195,444)	1,582	(6,175)	(38,801)	(647,876)
	<u>(689,920)</u>	<u>(332,532)</u>	<u>2,995</u>	<u>(13,088)</u>	<u>(82,240)</u>	<u>(1,114,785)</u>
權益	<u>(689,920)</u>	<u>(332,532)</u>	<u>2,995</u>	<u>(13,088)</u>	<u>(82,240)</u>	<u>(1,114,785)</u>

4. 分類業績

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		經營(虧損)／溢利貢獻	
	截至九月三十日止		截至九月三十日止	
	六個月		六個月	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
				(經重列)
物業銷售	-	36,165	-	(18,805)
物業租賃及管理	5,620	30,759	1,709	23,649
酒店及旅遊	-	286,722	-	53,060
投資	1,604	2,214	125	127
其他經營業務	3,643	5,298	3,643	5,298
	<u>10,867</u>	<u>361,158</u>	<u>5,477</u>	<u>63,329</u>

未能分類公司開支	(8,739)	(19,867)
其他支出	(22,003)	(35,077)
	<u> </u>	<u> </u>
經營(虧損)/溢利	<u>(25,265)</u>	<u>8,385</u>

按地域劃分

	營業額		經營(虧損)/溢利貢獻	
	截至九月三十日止 六個月		截至九月三十日止 六個月	
	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 (經重列)
香港	10,867	313,381	(25,265)	(2,338)
中國大陸	-	4,013	-	386
加拿大	-	43,764	-	10,337
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>10,867</u>	<u>361,158</u>	<u>(25,265)</u>	<u>8,385</u>

5. 其他支出

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 公平價值虧損淨額	(21,818)	(15,662)
發展中/持作待售物業之減值撥備回撥	-	11,400
商譽攤銷	-	(3,232)
租賃土地攤銷	-	(14,860)
折舊	(185)	(25,047)
呆賬撥備回撥	-	12,324
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(22,003)</u>	<u>(35,077)</u>

6. 經營(虧損)/溢利

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
經營(虧損)/溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
利息收入	3,382	5,238
上市投資之股息	<u>-</u>	<u>142</u>
扣除		
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	<u>-</u>	<u>15</u>

7. 稅項抵免

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (經重列)
即期稅項		
香港利得稅	-	(136)
過往年度超額撥備	-	140
遞延稅項		
與暫時差額之產生及轉回有關	<u>753</u>	<u>3,460</u>
	<u>753</u>	<u>3,464</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年:17.5%) 撥備。海外溢利之稅項乃根據期內估計應課稅溢利,按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月,應佔共同控制實體及聯營公司之稅項分別為零港元(二零零四年:36,465,000港元)及8,229,000港元(二零零四年:510,000港元),在損益賬內入賬列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

8. 股息

期內並無宣派任何中期股息(二零零四年:3,997,000港元)。

9. 每股盈利

每股盈利乃按本公司股東應佔溢利2,059,000港元(二零零四年經重列:38,689,000港元)及期內已發行股份之加權平均數234,516,210股(二零零四年:173,629,706股)計算。

截至二零零五年九月三十日止六個月每股攤薄盈利乃按2,009,000港元(相等於股東應佔溢利2,059,000港元減已減少應佔上市聯營公司溢利50,000港元,假設該上市聯營公司之購股權已獲行使)及於期內已發行股份之加權平均數234,516,210股計算。

截至二零零四年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按34,878,000港元(相等於股東應佔溢利38,689,000港元加節省除稅後利息13,724,000港元減少數股東應佔溢利增加17,535,000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股加假設可換股債券已獲兌換後被視為將予發行之股份26,196,720股)計算。

10. 應收賬款及預付款項

應收賬款及預付款項包括應收貿易賬款、公用事業及其他按金、利息及其他應收賬款。

應收貿易賬款為411,000港元(二零零五年三月三十一日:349,000港元),其中87%(二零零五年三月三十一日:90%)之賬齡少於六個月。本公司給予客戶之信貸期各異,一般根據個別客戶之財政能力釐定。本公司定期對客戶進行信用評估,以有效管理應收貿易賬款之信貸風險。

11. 應付賬款及應計項目

應付賬款及應計項目包括應付貿易賬款、利息及其他應付款項,以及多項應計項目。應付貿易賬款為3,799,000港元(二零零五年三月三十一日:3,779,000港元),其中91%(二零零五年三月三十一日:85%)賬齡少於六個月。

管理層討論及分析

於泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之持股量

於整個回顧期間,本集團於泛海國際之持股量維持在40.5%。

於去年中期報告期間,泛海國際為一間附屬公司,其業績全數綜合至本集團之賬目中。二零零五年一月,本集團於泛海國際之持股量下降至50%以下,泛海國際隨即成為本集團之聯營公司。自此以後,泛海國際之業績及資產淨值已按權益法於本集團之賬目中列賬。

業績及分派

隨著本集團不再綜合泛海國際之營業額，本集團期內之營業額減至11,000,000港元，去年同期則為361,000,000港元。

本集團期內錄得2,000,000港元之股東應佔溢利，去年中期報告期間則錄得溢利39,000,000港元，由於期內多項會計政策均有所變動，有關數字已作重列。

期內，董事並不建議派付中期股息（二零零四年：每股2港仙）。

新會計政策

本集團採納香港會計師公會頒佈之新訂／經修訂財務報告準則，該等準則於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效。

大部份變動不會直接影響本公司及其附屬公司，惟會透過應佔其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。該等主要變動如下：

1. 將投資物業重估變動記入損益賬，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估樓宇按成本值減去累積折舊列賬，而任何減值撥備連同年度之折舊在損益賬內扣除。於去年中期報告期間，該等物業按公開市值列賬，且並無扣除折舊開支。
4. 該等物業所在之租賃土地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. 已授出購股權將於歸屬期內計提開支。

該等會計政策之變動對本集團之現金流量並無影響。然而，所有變動所造成之影響令本期間之溢利增加了28,000,000港元，亦令二零零五年九月三十日之資產淨值減少了447,000,000港元。

物業銷售及租賃

泛海國際錄得52,000,000港元之股東應佔溢利，去年中期報告期間則錄得148,000,000港元。期內聯營公司並無新發展項目推出市場銷售。

位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下現正準備預售，預期全部售罄後將會錄得約10億港元之收益。該發展項目現正處於興建上蓋建築階段，預期二零零六年年底落成。

位於屏山之低密度發展項目亦正處於興建上蓋建築階段，將於短期內申請預售同意，並會緊接鯉灣天下推出市場。

汀九、香港仔、洪水橋及藍地之發展項目現正進行土地交換及補地價磋商。

泛海國際發展中物業之樓面總面積超過1,100,000平方呎。

較去年中期報告期間，本期租金收入改善了8%。隨著更多租約獲續期，預期租金收入將會持續上升。本期間，投資物業組合錄得114,000,000港元之重估應佔盈餘，有關金額於扣除相關遞延稅項撥備後計入損益賬。

酒店

酒店集團錄得之營業額及虧損分別為290,000,000港元及25,000,000港元，而去年同期之營業額及虧損（經重列）則分別為287,000,000港元及11,000,000港元。

過往期間之中期業績因採納新會計政策而重列。根據該等新會計政策，酒店物業須額外計提37,000,000港元之折舊及攤銷開支。

隨著經濟復甦、迪士尼主題公園開幕、香港主辦多個大型會議及展覽，以及更多中國城市加入「個人遊」計劃，酒店業前景一片秀麗。香港酒店之綜合收益較去年同期增加14%，主要由於入住率上升所致。

加拿大之Empire Landmark亦錄得14%之收益增長，當中9%來自匯率上升。

酒店集團近期籌得約192,000,000港元之新資金，並已悉數用作償還銀行貸款。

財務回顧

於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日，本集團均擁有現金淨額。

隨著採納新訂／經修訂會計準則，本集團於二零零五年三月三十一日之資產淨值已作重列，並減少了433,000,000港元，原因是酒店樓宇之賬面值由市值轉變為成本值減去累積折舊列賬，加上攤銷相關租賃土地，從而導致本集團應佔泛海國際之資產淨值減少。本集團於二零零五年九月三十日及二零零五年三月三十一日之資產淨值為16億港元，大致保持不變。

本集團抵押了若干上市證券，以取得銀行融資。本集團並無就共同控制實體、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。

僱員及薪酬政策

於二零零五年九月三十日，本集團聘有204名全職僱員，大部份提供樓宇管理及清潔服務。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。

買賣或贖回上市證券

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上市證券。

企業管治常規守則

期內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納一項董事證券交易守則，其條款與上市規則標準守則（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，而就董事進行證券交易而言，本公司並不知悉有任何違反規定交易標準及行為守則之情況。

審核委員會

審核委員會之成員為洪日明先生、張國華先生及黃之強先生。審核委員會之主要工作包括審閱及監管本集團之財務申報程序及內部監控。

審核委員會已審閱本集團截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核賬目。

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二零零五年九月三十日止六個月之中期業績詳細公佈，當中載有上市規則附錄16第46段所規定之一切資料。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零五年十二月二十日

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

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。