



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)

截至二零零六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」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零五年三月三十一日止年度之比較數字如下:

綜合損益賬

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
營業額	4、6	45,090	553,180
銷售成本	6	(49,802)	(382,783)
(虧損) / 毛利		(4,712)	170,397
行政開支	6	(11,872)	(91,282)
其他收入及支出	5、6	2,419	(6,495)
經營(虧損) / 溢利		(14,165)	72,620
融資成本	7	(1,363)	(75,522)
應佔下列各方溢利減虧損			
共同控制實體		6,334	125,798
聯營公司		65,599	(65,037)

除所得稅前溢利		56,405	57,859
所得稅抵免	8	—	3,830
		<u>56,405</u>	<u>61,689</u>
年內溢利		56,405	61,689
以下各方應佔：			
本公司股東		56,405	(51,899)
少數股東權益		—	113,588
		<u>56,405</u>	<u>61,689</u>
股息及分派	9	—	14,081
每股盈利／（虧損）			
基本	10	23.4仙	(27.4)仙
攤薄	10	23.4仙	(30.6)仙

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,646	1,362
共同控制實體		11,694	12,254
聯營公司		1,453,079	1,371,705
遞延所得稅資產		3,902	5,303
		<u>1,471,321</u>	<u>1,390,624</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	102,977	131,426
以公平價值計入損益賬之財務資產		45,943	28,654
銀行結餘及現金		105,505	128,843
		<u>254,425</u>	<u>288,923</u>

流動負債

貿易及其他應付款項	12	40,659	39,347
應付共同控制實體款項		4,422	4,422
應付聯營公司款項		18	15
應付少數股東款項		8,311	8,311
短期銀行貸款及透支，有抵押		–	14,676
長期貸款之即期部份		–	37,372
		53,410	104,143
		<u> </u>	<u> </u>
流動資產淨值		201,015	184,780
		<u> </u>	<u> </u>
資產總值減流動負債		1,672,336	1,575,404
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債			
長期銀行貸款		–	6,226
遞延所得稅負債		135	11
		<u> </u>	<u> </u>
		135	6,237
		<u> </u>	<u> </u>
資產淨值		1,672,201	1,569,167
		<u> </u>	<u> </u>
權益			
股本		25,456	23,452
儲備		1,646,745	1,545,715
		<u> </u>	<u> </u>
		1,672,201	1,569,167
		<u> </u>	<u> </u>

附註

1 編製基準

本財務報表乃採用歷史成本原則（惟經重估以公平價值計入損益賬之財務資產及財務負債（包括衍生金融工具）及以公平價值列賬之聯營公司投資物業而修改），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

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及對財務報表構成重大影響之新訂／經修訂準則及詮釋。該等變動主要透過本集團之聯營公司影響本集團。比較數字已根據該等新訂／經修訂準則及詮釋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39號（修訂）	財務資產及財務負債之過渡及首次確認
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號及香港會計準則第40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，過往年度則按估值列賬，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預付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。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及財務負債之衡量有所變動。

雖然，衡量基準及其後公平價值變動之處理方法並無變動，但以公平價值計入損益賬之財務資產過往分類為其他投資。

借貸目前初步以公平價值扣除已產生之交易成本確認。借貸其後以攤銷成本列示；借貸所得款項（扣除交易成本）與贖回金額間之差額於借貸期間採用實際利率法於損益賬確認。借貸過往以成本列賬。

該項採納亦致使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，致使將投資物業之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所得稅負債計算方式涉及之會計政策有所變動。該等遞延所得稅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。

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、第33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。

所有會計政策已按照相關準則之過渡條文作出變動。本集團採納之新訂／經修訂準則及詮釋均須追溯應用，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計算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2號－僅就於二零零二年十一月七日後授出但於二零零五年一月一日尚未歸屬之所有股本工具作追溯應用；
- (c) 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。

有關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」）與截至二零零六年三月三十一日止年度財務報表所用之新訂香港財務報告準則，兩者之會計政策變動之影響概要載於附註3。

若干已公佈之新訂準則及現有準則之修訂屬強制性規定，適用於本集團二零零六年四月一日起或其後之會計期間或較後期間，惟本集團並無提前採納，茲載列如下：

- (a) 香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）－財務擔保合約（二零零六年四月一日起生效）；
- (b) 香港財務報告準則第7號－金融工具：披露及補充修訂香港會計準則第1號財務報表呈列－資本披露（二零零七年四月一日起生效）。

該等新訂準則及修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

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	每股基本盈利 港仙
截至二零零六年三月三十一日止年度		
根據舊香港會計準則呈報	(60,885)	(25.2)
應佔聯營公司溢利減虧損增加／（減少）		
香港會計準則第16號		
折舊增加	(21,319)	(8.8)
酒店物業裝修成本資本化	9,647	4.0
酒店物業重估虧絀回撥	6,285	2.6
租金收入及行政開支增加之影響淨額	429	0.2
所得稅開支減少	4,282	1.8

視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	49,227	20.4
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(10,657)	(4.4)
所得稅開支增加	(350)	(0.1)
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	11,004	4.5
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	1,269	0.5
所得稅開支增加	(301)	(0.1)
香港會計準則第36號及香港會計準則第38號		
商譽攤銷減少	104	-
香港會計準則第40號		
投資物業重估盈餘	122,703	50.8
香港會計準則詮釋第3號		
銷售發展中物業之溢利減少	(39,228)	(16.2)
所得稅開支減少	6,106	2.5
香港詮釋第21號		
所得稅開支增加	(21,636)	(9.0)
香港財務報告準則第2號		
僱員購股權開支增加	(5,074)	(2.1)
所得稅開支減少	1,394	0.6

本公司及附屬公司溢利增加／(減少)

香港會計準則第16號		
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	5,439	2.3
香港會計準則第17號		
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	1,215	0.5
香港會計準則第39號		
以公平價值計入損益賬之財務資產之		
未變現收益減少	(8,712)	(3.6)
香港財務報告準則第2號		
僱員購股權開支增加	(3,348)	(1.4)
香港財務報告準則第3號		
確認收購一間上市聯營公司之額外權益之負商譽	8,811	3.6

117,290	48.6
----------------	-------------

根據新訂香港財務報告準則呈報

56,405	23.4
---------------	-------------

	本公司股東應佔 溢利／(虧損) 千港元	每股 基本盈利 港仙
截至二零零五年三月三十一日止年度		
根據舊香港會計準則呈報	(160,970)	(84.9)
應佔本公司及附屬公司溢利增加／(減少)		
香港會計準則第16號		
折舊增加	(36,984)	(19.5)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損減少	9,980	5.3
出售一間上市附屬公司之虧損減少	4,418	2.3
視作出售一間上市聯營公司之虧損減少	49,309	26.0
酒店物業裝修成本資本化	2,718	1.4
所得稅開支減少	7,097	3.7
少數股東權益應佔溢利減少	16,363	8.6
香港會計準則第17號及香港詮釋第4號		
租賃土地攤銷	(22,290)	(11.7)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損減少	5,195	2.7
出售一間上市附屬公司之虧損減少	2,260	1.2
視作出售一間上市聯營公司之虧損減少	25,246	13.3
利息開支增加	(1,678)	(0.9)
所得稅開支減少	328	0.2
應佔共同控制實體之溢利減虧損減少	(97)	(0.1)
少數股東權益應佔溢利減少	15,218	8.0
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號		
利息開支增加	(561)	(0.3)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損減少	(58)	-
出售一間上市附屬公司之虧損減少	(25)	-
視作出售一間上市聯營公司之虧損減少	(278)	(0.1)
少數股東權益應佔溢利減少	330	0.2
香港會計準則第40號		
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損減少	258	0.1
出售一間上市附屬公司之虧損減少	153	0.1
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	1,710	0.9
香港會計準則詮釋第21號		
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損減少	1,619	0.9
出售一間上市附屬公司之虧損減少	700	0.4
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損減少	7,817	4.1
	<u>88,748</u>	<u>46.8</u>

本公司股東應佔
溢利／(虧損)
千港元

每股
基本盈利
港仙

應佔聯營公司溢利減虧損增加／(減少)

香港會計準則第16號	(1,383)	(0.7)
香港會計準則第17號	(5,467)	(2.9)
香港會計準則第32號及香港會計準則第39號	(10)	-
香港會計準則第40號	38,087	20.0
香港會計準則詮釋第21號	(10,904)	(5.7)
	<u>20,323</u>	<u>10.7</u>
根據新訂香港財務報告準則呈報	<u>(51,899)</u>	<u>(27.4)</u>

(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17號	香港 會計準則 第32號	香港 會計準則 第36號	香港 會計準則 第16號	香港 及香港 會計準則 第4號	香港 及香港 會計準則 第39號	香港 及香港 會計準則 第38號	香港 會計準則 第40號	香港會計 準則詮釋 第21號	香港會計 準則詮釋 第3號	香港財務 報告準則 第2號	香港財務 報告準則 第3號	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零六年 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	<u>(315,692)</u>	<u>(115,925)</u>	<u>859</u>	<u>104</u>	<u>(11,738)</u>	<u>(65,845)</u>	<u>(33,125)</u>	<u>793</u>	<u>8,811</u>	<u>(531,758)</u>			
投資物業重估儲備	-	-	-	-	(165,217)	-	-	-	-	-	-	-	(165,217)
酒店物業重估儲備	(189,836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(189,836)
購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,420	-	-	3,420
收益儲備	<u>(125,856)</u>	<u>(115,925)</u>	<u>859</u>	<u>104</u>	<u>153,479</u>	<u>(65,845)</u>	<u>(33,125)</u>	<u>(2,627)</u>	<u>8,811</u>	<u>(180,125)</u>			
權益	<u>(315,692)</u>	<u>(115,925)</u>	<u>859</u>	<u>104</u>	<u>(11,738)</u>	<u>(65,845)</u>	<u>(33,125)</u>	<u>793</u>	<u>8,811</u>	<u>(531,758)</u>			

	香港 會計準則 第16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	<u>(264,460)</u>	<u>(115,921)</u>	<u>1,174</u>	<u>(9,227)</u>	<u>(44,206)</u>	<u>(432,640)</u>
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	<u>(140,285)</u>	<u>(115,921)</u>	<u>1,174</u>	<u>30,767</u>	<u>(44,206)</u>	<u>(268,471)</u>
權益	<u>(264,460)</u>	<u>(115,921)</u>	<u>1,174</u>	<u>(9,227)</u>	<u>(44,206)</u>	<u>(432,640)</u>
於二零零五年四月一日						
權益增加	<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	<u>(409,038)</u>	<u>(195,444)</u>	<u>1,582</u>	<u>(6,175)</u>	<u>(38,801)</u>	<u>(647,876)</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

二零零六年(千港元)	物業銷售	物業租賃 及管理	酒店及 旅遊	投資	其他業務	本集團
分類收益	<u>-</u>	<u>11,263</u>	<u>-</u>	<u>27,727</u>	<u>6,100</u>	<u>45,090</u>
分類業績之貢獻	-	2,946	-	(13,758)	6,100	(4,712)
其他收入／(支出)	-	-	-	2,889	(470)	2,419
未能分類公司開支						(11,872)
經營虧損						(14,165)
融資成本						(1,363)
應佔下列各方業績						
共同控制實體(附註i)						6,334
聯營公司(附註i)						65,599
除所得稅前溢利						56,405
所得稅						-
年內溢利						<u>56,405</u>
二零零五年(經重列)(千港元)						
分類收益	<u>36,165</u>	<u>49,038</u>	<u>439,054</u>	<u>18,782</u>	<u>10,141</u>	<u>553,180</u>
分類業績之貢獻	(19,126)	35,883	82,823	2,767	10,140	112,487
其他收入／(支出)	4,336	(258)	(54,482)	45,972	(2,063)	(6,495)
未能分類公司開支						(33,372)
經營虧損						72,620
融資成本						(75,522)
應佔下列各方業績						
共同控制實體(附註i)						125,798
聯營公司(附註i)						(65,037)
除所得稅前溢利						57,859
所得稅抵免						3,830
年內溢利						<u>61,689</u>

附註i：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零六年		二零零五年	
	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 (經重列)	聯營公司 千港元 (經重列)
物業銷售	-	(13,597)	168,200	(4,978)
物業租賃	-	144,758	-	34,288
酒店及旅遊	-	12,835	-	7,636
投資	6,334	(7,428)	(42,402)	(86,178)
其他業務	-	7,766	-	(1,944)
融資成本	-	(49,537)	-	(10,855)
未能分類公司開支	-	(29,198)	-	(3,006)
	<u>6,334</u>	<u>65,599</u>	<u>125,798</u>	<u>(65,037)</u>

二零零六年(千港元)	物業銷售	物業租賃 及管理	酒店 及旅遊	投資	其他業務	本集團
分類資產	101,000	2,105	-	45,943	2,519	151,567
共同控制實體及聯營公司(附註ii)						1,464,773
未能分類資產						<u>109,406</u>
						<u>1,725,746</u>
分類負債	-	35,575	-	-	8,311	43,886
未能分類負債						<u>9,659</u>
						<u>53,545</u>
資本開支	-	77	-	-	1,677	1,754
折舊	-	42	-	-	428	470

二零零五年(經重列)(千港元)

分類資產	101,000	546	-	28,748	30,936	161,230
共同控制實體及聯營公司(附註ii)						1,383,959
未能分類資產						<u>134,358</u>
						<u>1,679,547</u>

分類負債	-	35,817	-	-	8,311	44,128
未能分類負債						<u>66,252</u>
						<u>110,380</u>
資本開支	22	88	2,858	-	1,704	4,672
折舊	15	88	37,537	-	408	38,048
商譽攤銷	-	-	1,848	4,001	-	5,849

附註ii：應佔共同控制實體及聯營公司分類資產淨值減負債

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
物業銷售	315,367	293,661
物業租賃	708,162	603,376
酒店及旅遊	319,485	326,863
投資	50,009	60,659
其他業務	20,044	8,016
未能分類資產淨值	51,706	91,384
	<u>1,464,773</u>	<u>1,383,959</u>

按地域劃分

截至二零零六年三月三十一日止年度，本集團主要於香港經營業務。本集團所產生之資本開支，均源自其香港收益及經營虧損。其位於香港之資產總值超過90%。

去年按地域分類之概要如下：

	分類收益 二零零五年 千港元	經營溢利 二零零五年 千港元	資產總值 二零零五年 千港元	資本開支 二零零五年 千港元
香港	490,442	53,479	1,455,360	4,668
中國內地	6,252	732	124,506	4
加拿大	56,486	18,409	99,681	-
	<u>553,180</u>	<u>72,620</u>	<u>1,679,547</u>	<u>4,672</u>

5 其他收入及支出

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
發展中／持作待售物業之減值撥備回撥	-	11,400
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現 (虧損)／收益	(4,556)	92,271
呆賬減值撥備回撥	-	12,325
折舊	(470)	(38,048)
租賃土地攤銷	-	(22,290)
出售附屬公司之虧損	-	(3,946)
出售一間上市附屬公司部份權益之虧損	-	(8,278)
出售一間上市附屬公司之虧損	-	(2,688)
視作出售一間上市聯營公司權益之虧損	(1,366)	(31,390)
收購一間上市聯營公司額外權益之負商譽	8,811	-
商譽減值虧損	-	(10,002)
商譽攤銷	-	(5,849)
	<u>2,419</u>	<u>(6,495)</u>

6 按性質劃分之收入及開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
收入		
利息收入		
以公平價值計入損益賬之財務資產	274	226
其他	5,440	9,682
以公平價值計入損益賬之上市財務資產之股息	-	142
出售物業、廠房及設備之收益	-	1,008
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現收益	-	92,271
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額	-	2,625
	<u>5,714</u>	<u>103,854</u>

開支		
商譽減值虧損	–	10,002
長期投資撥備	–	1,601
商譽攤銷	–	5,849
折舊	470	38,048
租賃土地攤銷	–	22,290
以公平價值計入損益賬之財務資產之未變現虧損	4,556	–
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現虧損淨額	13,758	–

7 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (經重列)
利息開支		
長期銀行貸款	1,284	52,519
可換股債券	–	23,362
可換股票據	–	2,687
來自附屬公司少數股東之貸款	–	2,328
短期銀行貸款及透支	79	6,535
	<u>1,363</u>	<u>87,431</u>
資本化作為發展中物業之成本		
利息開支	–	(11,909)
	<u>1,363</u>	<u>75,522</u>

二零零五年，就有關籌建若干發展中物業之一般用途貸款而言，用作釐定符合資本化之借貸成本數額，並撥為該等發展中物業部份成本之資本化比率為每年5.3%。

8 所得稅抵免

由於本集團於本年度並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅及海外所得稅計提撥備。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅分別為零港元（二零零五年：36,464,000港元）及15,551,000港元（二零零五年：15,438,000港元），在損益賬內入賬分別列為應佔共同控制實體及聯營公司溢利減虧損。

9 股息及分派

本年度並無宣派末期股息(二零零五年:中期股息每股2港仙及末期紅股分派每股4.3港仙)。

10 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃按本公司股東應佔溢利56,405,000港元(二零零五年經重列:虧損51,899,000港元)及年內已發行股份之經調整加權平均數241,494,958股(二零零五年經調整:189,759,765股)計算。

由於行使泛海國際購股權所附認購權及兌換泛海國際可換股債券不會對每股盈利造成攤薄影響,故此截至二零零六年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄盈利相同。

截至二零零五年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損乃按58,134,000港元(相等於本公司股東應佔虧損51,899,000港元及應佔泛海國際除稅後溢利之減少金額6,235,000港元)及年內已發行股份之經調整加權平均數189,759,765股計算。

11 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收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159,000港元(二零零五年:349,000港元)。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訂。

於結算日之貿易應收賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下:

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	98	283
61至120天	11	24
120天以上	50	42
	<hr/>	<hr/>
	159	349
	<hr/>	<hr/>

12 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、利息及其他應付款項，以及多項應計項目。應付貿易款項為2,173,000港元（二零零五年：3,779,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至60天	1,807	3,029
61至120天	12	122
120天以上	354	628
	<u>2,173</u>	<u>3,779</u>

13 結算日後事項

- (a) 於二零零六年四月，本公司根據每持有2股股份獲配售1股供股股份進行供股，發行127,300,000股股份，每股作價1.30港元，總金額為165,500,000港元。
- (b) 於二零零六年五月，本集團一間上市聯營公司泛海酒店集團有限公司根據每持有2股股份獲配售1股供股股份進行供股，發行3,154,100,000股股份，每股作價0.09港元，總金額為283,900,000港元。本集團已悉數認購其所有配額，並額外認購33,000,000股股份。

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

泛海國際仍為本集團之重大投資對象，本集團於泛海國際之持股量由年初之40.49%上升至年底之40.98%。

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。

泛海國際於整個二零零六財政年度一直為本集團之聯營公司，去年九個月則作為附屬公司綜合入賬。

業績

因本集團不再綜合泛海國際之營業額，故本集團年內之營業額減至45,000,000港元，去年為553,000,000港元。

本集團錄得股東應佔溢利56,000,000港元，去年則錄得虧損52,000,000港元，因年內多項會計政策均有所變動而重列。

董事並不建議派付末期股息（二零零五年：末期紅股分派每股4.3港仙）。

新會計政策

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

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。影響本集團之較重要變動如下：

1. 將投資物業之重估盈餘記入損益賬，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所得稅撥備。
3. 業主自營酒店物業按成本值減累計折舊列賬，年度折舊在損益賬內扣除。於過往年度，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於租期內攤銷，而年度攤銷則在損益賬內扣除。
5. 已授出購股權將於損益賬內支銷。
6. 物業預售僅在完成後確認。往年則採用分期落成法。

該等會計政策之變動對本集團之現金流量並無影響。然而，所有變動之影響是將本年度之溢利增加117,000,000港元及今年結日之資產淨值減少532,000,000港元。

物業銷售及租賃

泛海國際錄得股東應佔溢利168,000,000港元，去年則錄得279,000,000港元，有關數字已根據新會計政策重列。營業額上升5%至744,000,000港元，去年為707,000,000港元。

二零零六年二月，推出位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下作預售，60%之住宅單位已售出。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，屆時第二階段之銷售活動將會展開。如上文「新會計政策」一節所述，本財政年度並未確認此項預售之溢利，直至發展項目完成為止。惟去年已計入Grosvenor Place之發展溢利，是為溢利下降之主要原因。

位於屏山之低密度發展項目即將完成，並將於二零零六年下半年推出市場。

年內，位於青山公路之豪宅發展項目已付補地價及已進行土地交換，現正處於地基階段。位於香港仔之大型住宅項目之補地價已將近接納，上蓋建築工程招標正在進行中。

泛海國際發展中物業之樓面總面積超過1,100,000平方呎。

租金收入較去年改善了6%，平均入住率由89%升至91%。呎租亦有所上升，但全年之影響將在往後數年陸續展現。因市場環境持續改善，投資物業組合錄得重估盈餘，已在損益賬反映。

酒店

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，以及更多中國城市被列入「自由行」計劃，本年度酒店業表現仍然持續向好。入境旅客創下23,000,000人次之歷史新高，較去年增加7%。香港酒店之綜合收益較去年增加18%，主要由於房間收費上升所致。

加拿大之Empire Landmark亦錄得14%之收益增長，當中4%來自匯率上升。

酒店集團之經營毛利增加31,000,000港元（30%）至136,000,000港元。由於採納新會計政策，酒店集團錄得虧損21,000,000港元，而去年則錄得溢利29,000,000港元（經重列）。酒店物業計提年度折舊及攤銷支出73,000,000港元。

由於本年度籌得246,000,000港元新股本，且悉數用作償還銀行借款，因此酒店集團之財務狀況有所改善。

二零零六年五月，酒店集團完成供股，再籌得283,000,000港元資金。供股所得款項亦已用於償還貸款。

財務回顧

於二零零六年三月三十一日及二零零五年三月三十一日，本集團均擁有現金淨額。

採納新訂／經修訂會計準則後，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，主要原因是酒店樓宇之賬面值由公平價值轉變為成本值減去累計折舊及攤銷相關租賃土地列賬，從而導致本集團應佔泛海國際之資產淨值減少。年內，本集團透過向獨立投資者配售29,600,000港元股份以拓闊資本基礎。於二零零六年三月三十一日，本集團之資產淨值升至1,670,000,000港元，較去年重列值1,570,000,000港元增加100,000,000港元 (6.4%)。

二零零六年二月，本集團宣佈按當時每持有2股現有股份獲配售1股供股股份之比例進行供股，每股作價1.30港元。供股已於二零零六年四月完成，令資產淨值藉所得款項淨額160,000,000港元而有所增加。

本集團抵押了若干上市證券，以取得一般銀行融資。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

於二零零六年三月三十一日，本集團聘有201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

年內，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

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所載之企業管治常規守則之守則條文。

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，其條款與上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則（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，本公司並不知悉董事有任何違反規定交易標準及證券交易守則之情況。

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。

本集團截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核財務報表已由審核委員會審核。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零六年七月十三日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為馮兆滔先生、林迎青博士、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；而獨立非執行董事為張國華先生、洪日明先生及黃之強先生。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報的內容。