



# 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)

## 截至二零零七年三月三十一日止年度 業績公佈

### 財務撮要

截至三月三十一日止年度 (除另有註明外，金額以百萬港元列示)	二零零七年	二零零六年	變動(%)
營業額	119	45	+164%
經營溢利／(虧損)	45	(14)	不適用
應佔聯營公司溢利	123	66	+86%
股東應佔溢利	168	56	+200%
每股盈利—基本 (港元)	0.44	0.21	+110%
每股股息 (港仙) — 中期 + 末期	5.20	-	不適用
資產總值	2,062	1,726	+19%
資產淨值	2,013	1,672	+20%
每股資產淨值 (港元)	5.22	6.57	-21%
負債比率	現金淨額	現金淨額	不適用

\* 僅供識別

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」）截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零零六年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零零七年三月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
來自物業管理、股息及利息收入之收益及 出售以公平價值計入損益賬之財務資產 所得款項	3, 5	<u>118,650</u>	<u>45,090</u>
來自物業管理、股息及利息收入 之收益	3, 5	<u>20,237</u>	17,363
銷售成本		<u>(8,895)</u>	<u>(8,317)</u>
毛利		<b>11,342</b>	9,046
行政開支	5	<b>(22,302)</b>	(12,342)
其他收入及支出	4	<u>56,310</u>	<u>(10,869)</u>
經營溢利／（虧損）		<b>45,350</b>	(14,165)
融資成本	6	<b>(688)</b>	(1,363)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		-	6,334
		<u>122,873</u>	<u>65,599</u>
除所得稅前溢利		<b>167,535</b>	56,405
所得稅抵免	7	<u>36</u>	-
本公司股東應佔年度溢利		<u>167,571</u>	<u>56,405</u>
股息及分派	8	<u>23,791</u>	-
每股盈利（港元）			
基本	9	<u>0.44</u>	<u>0.21</u>
攤薄	9	<u>0.44</u>	<u>0.21</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年三月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,876	2,646
共同控制實體		7,272	11,694
聯營公司		1,876,465	1,453,079
遞延所得稅資產		3,885	3,902
		<u>1,889,498</u>	<u>1,471,321</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	10	891	102,977
以公平價值計入損益賬之財務資產		50,321	45,943
衍生金融工具		5,902	-
銀行結餘及現金		115,045	105,505
		<u>172,159</u>	<u>254,425</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	39,100	40,659
應付共同控制實體款項		-	4,422
應付聯營公司款項		1,641	18
應付少數股東款項		8,311	8,311
		<u>49,052</u>	<u>53,410</u>
流動資產淨值		<u>123,107</u>	<u>201,015</u>
資產總值減流動負債		2,012,605	1,672,336
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		9	135
資產淨值		<u>2,012,596</u>	<u>1,672,201</u>
<b>權益</b>			
股本		38,572	25,456
儲備		1,974,024	1,646,745
		<u>2,012,596</u>	<u>1,672,201</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衍生金融工具而修改），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

### 2 採納新訂／經修訂香港財務報告準則

年內，本集團採納以下與其營運有關之香港財務報告準則之修訂及詮釋。

香港會計準則第21號（修訂）	海外業務之投資淨額
香港會計準則第39號（修訂）	預期集團內公司相互間交易之現金流量對沖會計處理
香港會計準則第39號（修訂）	公平值期權
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（修訂）	財務擔保合同
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第4號	釐定安排是否包含租賃

本集團已評估因採納該等修訂及詮釋而造成之影響，並認為採納該等修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，亦無致使本集團之會計政策出現任何重大變動。

#### 尚未生效之準則、詮釋及對現有準則之修訂

以下為已頒佈與本集團營運及財務報表有關之若干新準則、修訂及對現有準則之詮釋，於本集團由二零零七年四月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制應用：

#### 由二零零七年一月一日起生效

香港會計準則第1號（修訂）	財務報告之呈報：資本披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第9號	重新評估勘入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第10號	中期報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第11號	香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份交易
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

#### 由二零零九年一月一日起生效

香港財務報告準則第8號	經營分類
-------------	------

本集團並無提早採納以上準則、修訂及詮釋，並預期本集團之會計政策及財務報表之呈報將不會出現重大變動。

### 3 收益及分類資料

本集團之收益、業績、資產及負債按業務及地域分析如下：

#### 按業務劃分

	物業管理	投資	其他業務	本集團
二零零七年（千港元）				
出售以公平價值計入損益賬 之財務資產所得款項	-	98,413	-	98,413
分類收益	<u>11,838</u>	<u>480</u>	<u>7,919</u>	<u>20,237</u>
	<u>11,838</u>	<u>98,893</u>	<u>7,919</u>	<u>118,650</u>
分類業績之貢獻	2,943	480	7,919	11,342
其他收入／（支出）	-	56,310	-	56,310
未能分類公司開支				<u>(22,302)</u>
經營溢利				45,350
融資成本				(688)
應佔聯營公司業績（附註 i）				<u>122,873</u>
除所得稅前溢利				167,535
所得稅抵免				<u>36</u>
年度溢利				<u>167,571</u>
二零零六年（千港元）				
出售以公平價值計入損益賬 之財務資產所得款項	-	27,727	-	27,727
分類收益	<u>11,263</u>	<u>-</u>	<u>6,100</u>	<u>17,363</u>
	<u>11,263</u>	<u>27,727</u>	<u>6,100</u>	<u>45,090</u>
分類業績之貢獻	2,946	-	6,100	9,046
其他收入／（支出）	-	(10,869)	-	(10,869)
未能分類公司開支				<u>(12,342)</u>
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）				<u>65,599</u>
年度溢利				<u>56,405</u>

附註i：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零七年		二零零六年	
	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	-	47,457	-	(13,597)
物業租賃	-	114,129	-	144,758
酒店及旅遊	-	33,276	-	12,835
投資	-	-	6,334	(7,428)
其他業務	-	15,187	-	7,766
融資成本	-	(45,561)	-	(49,537)
未能分類公司開支	-	(41,615)	-	(29,198)
	-	122,873	6,334	65,599

二零零七年（千港元）	物業銷售	物業管理	投資	其他業務	本集團
分類資產	-	488	56,223	2,147	58,858
共同控制實體及 聯營公司（附註 ii）					1,883,737
未能分類資產					119,062
					2,061,657
分類負債	-	37,786	-	8,311	46,097
未能分類負債					2,964
					49,061
資本開支	-	14	-	-	14
折舊	-	42	-	742	784

二零零六年（千港元）	物業銷售	物業管理	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

附註ii：應佔共同控制實體及聯營公司分類資產減負債

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業銷售	585,168	315,367
物業租賃	663,967	708,162
酒店及旅遊	570,912	319,485
投資	7,272	50,009
其他業務	49,470	20,044
未能分類資產淨值	<u>6,948</u>	<u>51,706</u>
	<u>1,883,737</u>	<u>1,464,773</u>

### 按地域劃分

截至二零零七年及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。本集團之資本開支，收益及經營溢利/(虧損)均源自香港。其資產總值超逾 90% 位於香港。

#### 4 其他收入及支出

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
衍生金融工具之未變現收益	5,902	-
以公平價值計入損益賬之財務資產之 未變現虧損	(1,650)	(4,556)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現淨虧損	(5,080)	(13,758)
出售附屬公司之收益	163	-
出售聯營公司及一間共同控制實體之收益	13,215	-
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	43,760	8,811
視作減持一間上市聯營公司權益之虧損	-	(1,366)
	<u>56,310</u>	<u>(10,869)</u>

#### 5 按性質劃分之收入及開支

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>收入</b>		
利息收入		
以公平價值計入損益賬之財務資產	-	274
其他	7,508	5,440
以公平價值計入損益賬之財務資產之股息收入	<u>480</u>	<u>-</u>
<b>開支</b>		
土地及樓宇之經營租賃租金開支	269	259
僱員福利開支成本，包括董事酬金	23,598	15,016
折舊	<u>784</u>	<u>470</u>

#### 6 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	-	1,284
短期銀行貸款及透支	<u>688</u>	<u>79</u>
	<u>688</u>	<u>1,363</u>



## 7 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。  
(二零零六年：無)

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期所得稅		
往年度撥備不足	(73)	-
遞延所得稅	109	-
	<u>36</u>	<u>-</u>

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(二零零六年：無)及 24,146,000 港元(二零零六年：15,551,000 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。

## 8 股息及分派

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已付中期股息每股 3.2 港仙(二零零六年：無)	12,219	-
建議分派每股 2.0 港仙(二零零六年：無)	11,572	-
	<u>23,791</u>	<u>-</u>

於二零零七年七月十八日舉行之會議上，董事會建議分派每股 2.0 港仙(附以股代分派選擇權)。此建議分派並無於財務報表內列作應付分派，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之繳入盈餘分派。

建議分派 11,572,000 港元乃按 578,576,347 股發行股份計算(假設本公司之建議之供股已完成)(附註 12)。

## 9 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 167,571,000 港元(二零零六年：56,405,000 港元)並除以年內已發行股份之加權平均數 378,686,455 股(二零零六年：271,331,660 股，經就二零零六年四月之供股事項之影響而調整)計算。

截至二零零七年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按 164,964,000 港元(相等於股東應佔溢利 167,571,000 港元，及因可能兌換泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)可換股票據而產生之應佔泛海國際除稅後溢利減少 2,607,000 港元)，以及年內已發行股份之加權平均數 378,686,455 股計算。本公司餘下之購股權不會對每股盈利產生攤薄影響。

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將不會對每股盈利造成攤薄影響，故此二零零六年每股基本及攤薄盈利相同。

## 10 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。本集團之應收貿易賬款為302,000港元（二零零六年：159,000港元）。本集團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。為了有效地管理與貿易債項相關之信貸風險，本集團定期對客戶進行信用評估。

應收貿易賬款（經扣除呆賬減值撥備）之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60天	226	98
61至120天	76	11
120天以上	-	50
	<u>302</u>	<u>159</u>

## 11 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。本集團之應付貿易賬款為4,181,000港元（二零零六年：2,173,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
0至60天	3,629	1,807
61至120天	28	12
120天以上	524	354
	<u>4,181</u>	<u>2,173</u>

## 12 結算日後事項

於二零零七年六月，本公司提出根據於記錄日期每持有兩股股份發行1股供股股份進行供股，按每股1.30港元發行193,000,000股股份，集資總額為251,000,000港元。認購事項所得款項淨額將用作投資於香港、澳門及中國，從而擴大本集團之投資組合。

就本報告而言，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已從本公司取得初步業績公佈及本集團截至二零零七年三月三十一日止年度之綜合財務報表，並比較初步業績與本集團該年度的綜合財務報表數字相符。由於上述程序不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則，而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道不對初步業績公佈發出任何核證。

## 股息及分派

董事建議向於二零零七年八月三十一日(「記錄日期」)名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零七年三月三十一日止年度之分派每股 2.0 港仙(二零零六年：無)。分派須待股東於二零零七年八月三十一日舉行之二零零七年股東週年大會(「二零零七年股東週年大會」)批准後方可作實，預期分派將於二零零七年十月二日或前後派付。股東可選擇就部份或全部之建議分派，收取入賬列作繳足之本公司股份取代現金(「以股代分派計劃」)。本年度股息及分派總額(包括中期股息每股 3.2 港仙(二零零六年：無))為每股 5.2 港仙。

以股代分派計劃須待(i)於二零零七年股東週年大會上批准建議之分派；及(ii)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，方可作實。為確定將予配發之新股數目，新股之市值將按本公司現有股份於截至記錄日期(包括該日)止三個交易日在聯交所之平均收市價減該平均價折讓 6%或股份之面值而釐訂，以較高者為準。以連續股代分派計劃之全部詳情將載於致股東之通函內。

## 建議增加本公司法定股本及發行紅利認股權證

於二零零七年七月十八日，董事會建議增加750,000,000股本公司每股面0.1港元之新股，將本公司之法定股本由75,000,000港元增至150,000,000港元。增加本公司法定股本之建議須待本公司股東於二零零七年股東週年大會上批准方可作實。

董事會亦建議向股東有條件發行紅利認股權證(「發行紅利認股權證」)，基準為每持有本公司股份五股可獲一份認股權證。初步認購價訂為每股 1.62 港元(可予調整)，紅利認股權證可於發行之日起計一年內隨時行使。本公司不會尋求把根據紅利認股權證計劃而發行之紅利認股權證上市。發行紅利認股權證須待(其中包括)(i)本公司股東於緊隨於二零零七年八月三十一日舉行之二零零七年股東週年大會結束後舉行之股東特別大會上批准；及(ii)聯交所批准因行使該等認股權證所附認購權而可予發行之新股上市及買賣後，方可作實。有關發行紅利認股權證之進一步詳情將另行公佈及載於其後刊發之通函內。

## 管理層討論及分析

### 業績

股東應佔溢利上升至 168,000,000 港元，去年則為 56,000,000 港元。溢利上漲主要來自分攤泛海國際集團有限公司(「泛海國際」)之較佳表現，以及增持其額外權益所帶來之收益。

### 泛海國際

年內，本集團於泛海國際之持股量由 40.98% 上升至 42.9%。年內，該上市聯營公司之股東應佔溢利為 288,000,000 港元(二零零六年：168,000,000 港元)，而營業額則為 1,374,000,000 港元(二零零六年：744,000,000 港元)。

## 物業銷售、租賃及發展

泛海國際於年內完成兩個住宅物業發展項目，連同其他剩餘單位，於年內確認物業銷售 652,000,000 港元，較去年之 75,000,000 港元增加。

泛海國際位於本地香港仔及汀九之住宅發展項目正進行上蓋結構工程，預期該等項目於將來臨之財政年度及隨後之年度推出。目前，泛海國際擁有總樓面面積約 1,000,000 平方呎之發展中物業。

該聯營公司之投資物業組合錄得 6% 之應佔租金增長，並出售了一幢辦公室大廈。

## 酒店

酒店集團之經營溢利由 136,000,000 港元增至 161,000,000 港元，增幅為 18%。年度溢利錄得 28,000,000 港元，去年則錄得 21,000,000 港元之虧損。

兩間以香港為基地之皇悅酒店之合併收益較去年增長 13%。加拿大之 Empire Landmark 亦錄得 20% 收益增長，其中已計及匯率之影響。

酒店集團之借貸淨額下降 114,000,000 港元（或 14%）至 723,000,000 港元。

酒店集團正進行一項位於香港銅鑼灣包括 280 間客房之酒店之改建工程。預期該新增之酒店將於二零零八年下半年開始營運。

## 財務回顧

於本財政年度結束時及於去年，本集團均擁有現金淨額。

於二零零七年三月三十一日，本集團之資產淨值升至 2,013,000,000 港元，較二零零六年三月三十一日之 1,672,000,000 港元增加 341,000,000 港元（20%）。

本集團抵押了若干上市投資，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

於二零零七年三月三十一日，本集團聘有 203 名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關物流服務。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、購股權、退休福利及其他福利。

## 未來展望

由於按揭息率處於低位、個人收入上升及負擔能力增加，物業市場持續向好。管理層對於泛海國際之投資充滿信心，相信其業績在反映香港經濟增長之同時，可為本集團帶來可觀回報。

因經濟擴展、迪士尼主題公園、於香港舉辦之會議及展覽、並中國地位越見重要所帶來之持續利好影響，酒店業務取得令人鼓舞之表現。二零零六年全年訪港旅客人數達二千五百萬人次，較去年高出 8%。本集團相信，作為進入中國內地之大門，香港將更具吸引力。

管理層正積極探索於中國內地之投資機會。

### 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於年內亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

### 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」）附錄十四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爲守則

本公司已採納一項董事證券交易之行爲守則，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（附錄十）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上市公司董事進行證券交易的標準守則之情況。

### 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。

本集團截至二零零七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閱。

### 暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零零七年八月二十九日（星期三）至二零零七年八月三十一日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會處理本公司任何股份之過戶登記。為符合資格獲發建議分派、發行紅利認股權證及確定可出席上述大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零七年八月二十八日（星期二）下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分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 17 樓 1712-1716 室。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零七年七月十八日

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。