



## ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：214)

### 中期業績公佈

截至二零零七年九月三十日止六個月

#### 財務撮要

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	截至九月三十日止六個月		變動
	二零零七年	二零零六年	
<b>綜合損益賬</b>			
收益	16	41	-61%
應佔聯營公司溢利	70	23	+204%
本公司股東應佔溢利	73	29	+152%
每股盈利 – 基本 (港仙)	14.6	6.9	+112%
	二零零七年 九月三十日	二零零七年 三月三十一日	
<b>綜合資產負債表</b>			
資產總值	2,479	2,062	+20%
資產淨值	2,299	2,013	+14%
每股資產淨值 (港元)	4.0	5.2	-23%
現金淨額	276	115	+140%
負債比率	零	零	

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，連同截至二零零六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**  
截至九月三十日止六個月

	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	2	<u>15,961</u>	<u>40,802</u>
來自物業管理、股息及 利息收入之收益	2	<u>11,548</u>	11,162
銷售成本		<u>(5,256)</u>	<u>(4,310)</u>
毛利		<b>6,292</b>	6,852
其他收入及支出	3	<b>4,963</b>	4,779
行政開支	4	<u>(7,029)</u>	<u>(5,209)</u>
經營溢利		<b>4,226</b>	6,422
融資成本	5	<b>(194)</b>	(169)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		<b>(800)</b>	-
		<u>69,955</u>	<u>22,576</u>
除所得稅前溢利		<b>73,187</b>	28,829
所得稅開支	6	<u>(57)</u>	<u>-</u>
本公司股東應佔 期內溢利		<u>73,130</u>	<u>28,829</u>
股息	7	<u>12,463</u>	<u>12,219</u>
每股盈利（港仙）			
基本	8	<u>14.6</u>	<u>6.9</u>
攤薄	8	<u>14.3</u>	<u>6.8</u>

## 綜合資產負債表 – 未經審核

於	附註	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		1,502	1,876
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		1,850,481	1,876,465
遞延所得稅資產		3,885	3,885
		<u>1,863,140</u>	<u>1,889,498</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	87,992	891
持作待售資產		101,155	-
以公平價值計入損益賬之財務資產		29,604	50,321
認股權證資產		42,733	-
衍生金融工具		3,227	5,902
銀行結餘及現金		351,295	115,045
		<u>616,006</u>	<u>172,159</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	41,966	39,100
已收按金		10,000	-
應付股息		11,572	-
認股權證負債		32,342	-
應付聯營公司款項		-	1,641
應付少數股東款項		8,311	8,311
短期銀行借貸及透支		75,467	-
應付所得稅		57	-
		<u>179,715</u>	<u>49,052</u>
流動資產淨值		<u>436,291</u>	<u>123,107</u>
資產總值減流動負債		2,299,431	2,012,605
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		9	9
資產淨值		<u>2,299,422</u>	<u>2,012,596</u>
<b>權益</b>			
股本		57,858	38,572
儲備		2,241,564	1,974,024
		<u>2,299,422</u>	<u>2,012,596</u>

## 中期財務資料附註

### 1 編製基準

本未經審核簡明綜合中期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。未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

編製本簡明綜合中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。此外，以下會計政策亦被採納：

#### (a) 認股權證資產與負債

認股權證資產與負債最初於授出日期按公平值確認，其後按其公平值重新計算。認股權證資產與負債公平值變動於損益賬內確認。

#### (b) 持作待售資產

非流動資產分類為持作待售資產，倘其賬面值主要透過銷售交易而非透過持續使用收回，則按賬面值與公平值扣除成本較低者入賬。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新準則、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強制應用：

香港會計準則第 1 號（修訂） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	財務報告之呈報：資本披露 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

除根據香港會計準則第 1 號（修訂）及香港財務報告準則第 7 號規定之額外披露將於二零零八年年度財務報表作出外，採納上述準則、修訂及詮釋將不會對本集團之會計政策及財務報表之呈列方式造成重大影響。

## 2 收益及分類資料

本集團按業務分類及按地區分類之收益與業績分析如下：

### 業務分類

	物業 管理 千港元	投資 千港元	其他 業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零七年九月三十日止六個月				
出售以公平價值計入損益賬之 財務資產所得款項	-	4,413	-	4,413
分類收益	<u>7,182</u>	<u>-</u>	<u>4,366</u>	<u>11,548</u>
	<u>7,182</u>	<u>4,413</u>	<u>4,366</u>	<u>15,961</u>
分類業績之貢獻	1,926	-	4,366	6,292
其他收入及支出	-	4,963	-	4,963
未能分類公司開支				<u>(7,029)</u>
經營溢利				4,226
融資成本				(194)
應佔下列各方業績				
共同控制實體（附註(i)）				(800)
聯營公司（附註(i)）				<u>69,955</u>
除所得稅前溢利				73,187
所得稅支出				<u>(57)</u>
期內溢利				<u>73,130</u>
截至二零零六年九月三十日止六個月				
出售以公平價值計入損益賬之 財務資產所得款項	-	29,640	-	29,640
分類收益	<u>5,464</u>	<u>-</u>	<u>5,698</u>	<u>11,162</u>
	<u>5,464</u>	<u>29,640</u>	<u>5,698</u>	<u>40,802</u>
分類業績之貢獻	1,154	-	5,698	6,852
其他收入及支出	-	4,779	-	4,779
未能分類公司開支				<u>(5,209)</u>
經營溢利				6,422
融資成本				(169)
應佔下列各方業績				
聯營公司（附註 i）				<u>22,576</u>
期內溢利				<u>28,829</u>

附註i：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	截至二零零七年 九月三十日止六個月		截至二零零六年 九月三十日止六個月	
	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	-	21,349	-	(783)
物業租賃	-	53,385	-	55,636
酒店及旅遊	-	8,930	-	13,456
其他業務	(800)	20,242	-	(7,786)
融資成本	-	(12,157)	-	(22,139)
未能分類公司開支	-	(10,189)	-	(8,315)
所得稅開支	-	(11,605)	-	(7,493)
	<u>(800)</u>	<u>69,955</u>	<u>-</u>	<u>22,576</u>

地區分類

截至二零零七年及二零零六年九月三十日止六個月，本集團主要於香港經營業務。本集團之資本開支、收益及經營溢利均源自香港。其資產總值逾 90% 位於香港。

3 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產之 已變現收益／（虧損）淨額	749	(13,734)
以公平價值計入損益賬之財務資產之 未變現虧損淨額	(110)	(633)
衍生金融工具之已變現收益淨額	302	-
衍生金融工具之未變現收益淨額	374	-
認股權證資產之公平價值收益淨額	3,805	-
認股權證負債之公平價值收益	498	-
攤薄／收購上市聯營公司權益之（虧損）／收益淨額	(655)	9,630
出售一間聯營公司收益	-	9,516
	<u>4,963</u>	<u>4,779</u>

#### 4 行政開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
行政開支包括：		
折舊	<u>393</u>	<u>392</u>

#### 5 融資成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
有關短期銀行貸款及透支之利息開支及融資費用	<u>194</u>	<u>169</u>

#### 6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
即期所得稅	<u>57</u>	<u>-</u>

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按 17.5% 之稅率計提撥備，且由於本集團於過往期間並無應課稅溢利，故過往期間並無就香港利得稅計提撥備。由於本集團於本期間並無估計應課稅溢利，故並無就海外所得稅計提撥備（二零零六年：無）。

截至二零零七年九月三十日止六個月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：零港元）及 11,494,000 港元（二零零六年：8,253,000 港元），分別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。

#### 7 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
中期股息每股 2.0 港仙（二零零六年：每股 3.2 港仙）	<u>12,463</u>	<u>12,219</u>

於二零零七年十二月二十一日舉行之會議上，董事會宣佈派發中期股息每股 2.0 港仙。此中期股息並無於中期財務資料內列作應付派付，但將列作為截至二零零八年三月三十一日止年度之收益儲備派付。

12,463,000 港元之數額乃根據於二零零七年十二月二十一日之 623,143,834 股已發行股份計算。

## 8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利73,130,000港元（二零零六年：28,829,000港元）及期內已發行股份之加權平均數502,314,630股（二零零六年：420,296,571股（已就二零零七年七月之供股影響作出調整））計算。

截至二零零七年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按72,452,000港元（相等於本公司股東應佔溢利73,130,000港元，及因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678,000港元），以及508,424,318股（相等於期內已發行股份之加權平均數502,314,630股，及因可能行使本公司之購股權及認股權證分別增加6,056,022股及53,666股）計算。泛海國際及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之尚未行使購股權及認股權證並無對每股盈利產生攤薄影響。

截至二零零六年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按28,455,000港元（相等於本公司股東應佔溢利28,829,000港元，及因可能兌換泛海國際可換股票據而產生之泛海國際應佔除稅後溢利減少374,000港元）及期內已發行股份之加權平均數420,296,571股（已就二零零七年七月之供股影響作出調整）計算。

## 9 貿易及其他應收賬款

本集團之貿易及其他應收賬款包括應收貿易賬款、公用設施及其他按金、利息及其他應收賬款。本集團之應收貿易賬款為83,000港元（二零零七年三月三十一日：302,000港元）。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。為有效管理應收賬款所附之信貸風險，集團定期對客戶進行信用評估。

貿易應收賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0至60天	79	226
61至120天	4	76
	<u>83</u>	<u>302</u>

## 10 貿易及其他應付賬款

本集團之貿易及其他應付賬款包括貿易應付賬款、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。本集團之貿易應付賬款為3,760,000港元（二零零七年三月三十一日：4,181,000港元）。

貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 九月三十日 千港元	二零零七年 三月三十一日 千港元
0至60天	3,214	3,629
61至120天	30	28
120天以上	<u>516</u>	<u>524</u>
	<u><u>3,760</u></u>	<u><u>4,181</u></u>

## 11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本期呈列。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團六個月之股東應佔溢利為 73,000,000 港元，去年中期期間則為 29,000,000 港元。該增長直接由於本公司主要聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之表現改善所致。

董事會宣佈派發中期股息每股 2.0 港仙（二零零六年：每股 3.2 港仙）。

### 泛海國際

泛海國際仍為本集團之核心投資，其於期內錄得股東應佔溢利 160,000,000 港元（二零零六年：55,000,000 港元），營業額為 642,000,000 港元（二零零六年：400,000,000 港元）。

### 物業銷售及租賃

物業銷售營業額由去年同期之 56,000,000 港元增至 285,000,000 港元。於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下已於二零零七年三月竣工，乃六個月中期期間發展溢利之主要貢獻來源。

位於香港仔及青山公路之住宅發展項目施工進展理想。香港仔項目之樓面總面積約為 150,000 平方呎，已經平頂並準備於取得預售同意書之後推出。200,000 平方呎之青山公路合資發展項目之預售同意書正在申請中。總體而言，泛海國際於香港擁有近 1,000,000 平方呎之在建物業。

泛海國際近期通過在北京投資於一個樓面總面積約為 2,000,000 平方呎之住宅／商業發展項目而增加在大陸之投資。該項目為罕有臨水項目，預計收入約為 22 億元。

儘管本公司於去年財政年度未出售一幢寫字樓，來自投資組合之租金收入仍增加 10%，主要由於租約續約後單位租金上漲所致。

### 酒店

酒店集團亦取得理想表現，期內錄得 42,000,000 港元之溢利，相當去年中期期間 17,000,000 港元之兩倍以上。

泛海國際於期內將其於酒店集團之股權由 62.8% 增至 67%。

### 財務回顧

於二零零七年九月三十日，本集團擁有現金淨額 276,000,000 港元（二零零七年三月三十一日：115,000,000 港元）。

於二零零七年九月三十日，本集團之資產淨值升至 2,300,000,000 港元，較二零零七年三月三十一日之 2,000,000,000 港元增加 287,000,000 港元(14%)。

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

於二零零七年九月三十日，本集團聘有 199 名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關物流服務。彼等之薪酬組合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。

## 未來展望

香港房地產市場正經歷一個快速增長之周期，體現於住宅物業價格及交易量大幅上升，而寫字樓租金穩步上升及資本增值。土地銷售業績令人鼓舞，薪金預期上升，失業率下降，對抵銷通漲的渴求，上述因素均意味房屋需求增加。二零零八年預測之低房屋供應可能為導致價格上升之因素。

隨著臨近二零零八年北京奧運會，大陸經濟及澳門博彩業繁榮，可能會有大量商業及休閒遊客湧入地區金融及商業中心香港，這會促進酒店及旅遊業之發展。

香港及澳門經濟均顯示強勢，本集團將繼續支持於泛海國際之投資，並積極在中國、澳門及香港尋找商機。

## 中期股息

董事會宣佈派發中期股息每股 2.0 港仙（二零零六年：每股 3.2 港仙）予於二零零八年一月十六日（星期三）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東。中期股息將於二零零八年二月四日（星期一）或相近日子派付。

## 暫停辦理股份登記

股東名冊將於二零零八年一月十四日（星期一）至二零零八年一月十六日（星期三）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份登記手續，期間不會處理任何股份之過戶登記。為符合資格獲發中期股息，全部股票連同已在隨附背頁填妥或另行填妥之股份過戶表格，須最遲於二零零八年一月十一日（星期五）下午四時正前送達本公司之香港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 舖。

## 買賣或贖回上市證券

期內，本公司並無贖回任何股份。本公司或其任何附屬公司於期內概無買賣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爲守則

本公司已採納其本身董事進行證券交易行爲守則，其條款與上市規則的上市發行人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，並不知悉董事有任何違反規定交易標準及董事進行證券交易行爲守則之情況。

## 審核委員會

審核委員會之成員爲洪日明先生、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九月三十日止六個月之未經審核中期財務報告已由審核委員會審閱。

承董事會命  
主席  
馮兆滔

香港，二零零七年十二月二十一日

於本公佈日期，本公司之執行董事爲馮兆滔先生、林迎青博士、潘政先生、倫培根先生、關堡林先生；非執行董事爲陳仕鴻先生、獨立非執行董事爲張國華先生、洪日明先生及黃之強先生。