



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度
業績公佈

財務摘要

(除另有註明外，金額以百萬港元列示)

	二零零八年	二零零七年	變動
綜合損益賬			
營業額	35	119	-70%
經營溢利	78	45	+73%
應佔聯營公司溢利	211	123	+72%
股東應佔溢利	287	168	+71%
每股盈利 (港元)			
基本	0.52	0.40	+30%
攤薄	0.51	0.39	+31%
綜合資產負債表			
資產總值	2,644	2,062	+28%
資產淨值	2,591	2,013	+29%
每股資產淨值 (港元)	4.16	5.22	-20%
現金淨額	124	115	+8%
負債比率	零	零	

* 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」）截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零零七年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3, 4	<u>35,201</u>	<u>118,650</u>
收益	3, 4	28,471	15,157
銷售成本		<u>(12,940)</u>	<u>(8,895)</u>
毛利		15,531	6,262
行政開支	4	(13,181)	(22,302)
其他收入及支出	5	<u>76,111</u>	<u>61,390</u>
經營溢利		78,461	45,350
融資成本		(636)	(688)
應佔溢利減虧損 共同控制實體 聯營公司		(800)	-
		<u>210,642</u>	<u>122,873</u>
除所得稅前溢利		287,667	167,535
所得稅(開支)／抵免	6	<u>(499)</u>	<u>36</u>
本公司股東應佔年度溢利		<u>287,168</u>	<u>167,571</u>
股息	7	<u>23,371</u>	<u>23,791</u>
每股盈利			
基本	8	<u>0.52 港元</u>	<u>0.40 港元</u>
攤薄	8	<u>0.51 港元</u>	<u>0.39 港元</u>

綜合資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,172	1,876
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		2,400,136	1,876,465
可供出售投資		88,760	-
遞延所得稅資產		3,047	3,885
		<u>2,500,387</u>	<u>1,889,498</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	2,771	891
以公平價值計入損益賬之財務資產		7,136	50,321
認股權證資產		10,163	-
衍生金融工具		-	5,902
銀行結餘及現金		123,999	115,045
		<u>144,069</u>	<u>172,159</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	35,633	39,100
認股權證負債		7,341	-
應付聯營公司款項		1,925	1,641
應付少數股東款項		8,311	8,311
		<u>53,210</u>	<u>49,052</u>
流動資產淨值		<u>90,859</u>	<u>123,107</u>
資產總值減流動負債		2,591,246	2,012,605
非流動負債			
遞延所得稅負債		508	9
資產淨值		<u>2,590,738</u>	<u>2,012,596</u>
權益			
股本		62,332	38,572
儲備		2,528,406	1,974,024
		<u>2,590,738</u>	<u>2,012,596</u>

財務報表附註

1 編製基準

本綜合財務報表乃採用歷史成本原則（惟可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產、衍生金融工具、認股權證資產及認股權證負債以公平價值重估而修訂），並依照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經營有關之香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號（修訂）	財務報表之呈列：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	財務工具：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號的要求分別對有關資本管理及財務工具所作出之額外披露外，本集團已評估因採納該等準則、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。

3 營業額及分類資料

營業額指來自物業管理，股息和利息，以及證券投資收入之收益。收益包括來自物業管理，股息和利息收入之收益，以及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。

本集團之營業額、收益及業績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
二零零八年（千港元）				
營業額	15,787	9,762	9,652	35,201
分類收益	<u>15,787</u>	<u>3,032</u>	<u>9,652</u>	<u>28,471</u>
分類業績之貢獻	2,847	3,032	9,652	15,531
其他收入及支出	-	91,109	(14,998)	76,111
未能分類公司開支				<u>(13,181)</u>
經營溢利				78,461
融資成本				(636)
應佔業績				
共同控制實體（附註）				(800)
聯營公司（附註）				<u>210,642</u>
除所得稅前溢利				287,667
所得稅開支				<u>(499)</u>
年內溢利				<u>287,168</u>
二零零七年（千港元）				
營業額	11,838	98,893	7,919	118,650
分類收益	<u>11,838</u>	<u>(4,600)</u>	<u>7,919</u>	<u>15,157</u>
分類業績之貢獻	2,943	(4,600)	7,919	6,262
其他收入及支出	-	61,390	-	61,390
未能分類公司開支				<u>(22,302)</u>
經營溢利				45,350
融資成本				(688)
應佔業績				
聯營公司（附註）				<u>122,873</u>
除所得稅前溢利				167,535
所得稅抵免				<u>36</u>
年內溢利				<u>167,571</u>

附註：應佔共同控制實體及聯營公司業績

	二零零八年		二零零七年	
	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	-	35,530	-	47,457
物業租賃	-	174,051	-	114,129
酒店及旅遊	-	21,473	-	33,276
投資	-	255	-	(4,614)
其他業務	(800)	47,791	-	21,080
融資成本	-	(27,632)	-	(45,561)
未能分類公司開支	-	(40,826)	-	(42,894)
	<u>(800)</u>	<u>210,642</u>	<u>-</u>	<u>122,873</u>

按地域劃分

截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止年度，本集團主要於香港經營業務。本集團之收益及經營溢利均源自香港。

4 按性質劃分之收入及開支

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入		
利息收入	9,143	7,508
股息收入	534	480
以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益	<u>2,498</u>	<u>-</u>
開支		
折舊	786	784
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>5,080</u>

5 其他收入及支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產之		
未變現虧損	(1,890)	(1,650)
衍生金融工具之未變現收益	-	5,902
認股權證資產之公平價值虧損	(28,765)	-
認股權證負債之公平價值增值	13,767	-
確認增持上市聯營公司額外權益之負商譽	84,154	43,760
出售以下各項之收益		
- 附屬公司	-	163
- 聯營公司	8,845	12,883
- 共同控制實體	-	332
	<u>76,111</u>	<u>61,390</u>

6 所得稅（開支）／抵免

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅		
過往年度超額撥備／（撥備不足）	6	(73)
遞延所得稅	<u>(505)</u>	<u>109</u>
	<u>(499)</u>	<u>36</u>

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（二零零七年：無）。

本年度應佔聯營公司之所得稅為21,454,000港元（二零零七年：24,146,000港元）在損益賬內入賬列為應佔聯營公司溢利。而共同控制實體於本年度並無利得稅（二零零七年：無）。

7 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
已付中期股息每股 2.0 港仙（二零零七年：3.2 港仙）	12,463	12,219
建議派付末期股息每股 1.75 港仙（二零零七年：2.0 港仙）	<u>10,908</u>	<u>11,572</u>
	<u>23,371</u>	<u>23,791</u>

於二零零八年七月十日舉行之會議上，董事會建議分派末期股息每股1.75港仙（以紅利股派發）。此建議股息並無於財務報表內入賬，但將列作為截至二零零九年三月三十一日止年度之收益儲備分派。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利287,168,000港元（二零零七年：167,571,000港元）並除以年內已發行股份之加權平均數556,415,813股（二零零七年：423,803,159股，已就二零零七年七月之供股影響作出調整）計算。

截至二零零八年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃按本公司股東應佔溢利287,168,000港元，並除以561,288,934股（相等於年內已發行股份之加權平均數556,415,813股加假設可能行使本公司之購股權已獲兌換後視為發行之潛在股份4,873,121股）計算。本公司之尚未行使認股權證，以及泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）和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，於二零零八度並無對每股盈利產生攤薄影響。

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（相等於本公司股東應佔溢利167,571,000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2,607,000港元），並除以年內已發行股份之加權平均數423,803,159股（已就二零零七年七月之供股影響作出調整）計算。本公司、泛海國際和泛海酒店之尚未行使購股權於二零零七度並無對每股盈利產生攤薄影響。

9 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、利息及其他應收款項。本集團之應收貿易賬款為227,000港元（二零零七年：302,000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。為了有效管理應收貿易賬款之信貸風險，本集團定期對客戶進行信用評估。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 天至 60 天	227	226
61 天至 120 天	-	76
	<u>227</u>	<u>302</u>

10 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3,170,000港元（二零零七年：4,181,000港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0 天至 60 天	2,984	3,629
61 天至 120 天	75	28
120 天以上	111	524
	<u>3,170</u>	<u>4,181</u>

11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

就本公佈而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已比較截至二零零八年三月三十一日止年度的初步業績數字與本集團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

董事建議向於二零零八年八月二十六日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派付截至二零零八年三月三十一日止年度之末期股息每股1.75港仙，以紅利股派發（二零零七年：2.0港仙，附有以股代息選擇權）（「紅股股息計劃」）。本年度股息總額包括中期股息每股2.0港仙（二零零七年：3.2港仙）後為每股3.75港仙（二零零七年：5.2港仙）。

紅股股息計劃須待 (i) 於二零零八年八月二十七日舉行之二零零八年股東週年大會（「二零零八年股東週年大會」）上批准；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份上市及買賣，並預期於二零零八年十月三日或前後派付。為釐訂配發之新股份數目，新股份之市值將參考本公司現有股份於記錄日期前（包括該日）連續三個交易日在聯交所之平均收市價而釐訂。

建議增加本公司法定股本及發行紅利認股權證

於二零零八年七月十日，董事會建議增加1,500,000,000股本公司每股面0.1港元之新股，將本公司之法定股本由150,000,000港元增至300,000,000港元。增加本公司法定股本之建議須待本公司股東於二零零八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」）。有關發行紅利認股權證之進一步詳情將另行刊發公佈並於隨後發出通函。

暫停辦理股份登記

股東名冊將於二零零八年八月二十二日（星期五）至二零零八年八月二十六日（星期二）（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。為符合資格獲發末期股息、發行紅利認股權證及確定出席於二零零八年八月二十七日（星期三）舉行股東大會之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須最遲於二零零八年八月二十一日（星期四）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號舖。

管理層討論及分析

業績

股東應佔溢利上升 119,000,000 港元（71%）至 287,000,000 港元，去年則為 168,000,000 港元。溢利上漲之直接原因是其主要聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之表現有所增長。

泛海國際

泛海國際仍為本集團之核心投資。年內，其股東應佔溢利為471,000,000 港元（二零零七年：288,000,000港元），而營業額則為1,555,000,000港元（二零零七年：1,347,000,000 港元）。

物業銷售及租賃

物業銷售營業額為 379,000,000 港元，而去年則為 652,000,000 港元。年內發展溢利為 80,000,000 港元，而去年則為 134,000,000 港元。於二零零七年三月落成，位於鯉魚門之住宅發展項目鯉灣天下之存貨銷售構成銷售之主要部分。

位於香港仔及青山公路之住宅發展項目正在進行之中。樓面總面積 150,000 平方呎之香港仔項目南灣御園之銷售已於六月開始。

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 平方呎之發展中物業。

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 平方呎之沿河住宅／商業發展項目而增加在大陸之投資。

來自其投資組合之應佔租金收入增加 10%，主要由於租約續約後單位租金上漲所致。

酒店

酒店集團年內錄得 96,000,000 港元之溢利。

泛海國際於年內將其於酒店集團之股權由 62.8% 增至 67.7%。

財務回顧

於二零零八年三月三十一日，本集團擁有現金淨額 124,000,000 港元（二零零七年：115,000,000 港元）。

於二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值由於二零零七年三月三十一日之 20 億港元升至 26 億港元。增加乃因為保留溢利及於年內之新集資。

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

於二零零八年三月三十一日，本集團聘有 200 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、退休福利及其他福利。

未來前景

由於二零零八年奧運會及香港定位為區內（特別是整個中國）金融及商業中心及會展業務及澳門之博彩業均可吸引旅遊之需求，集團預期遊客大量訪港之趨勢於來年將會得以持續。

由於若干外部不穩定因素，如對全球利率上升以對抗通漲之憂慮、原料成本上漲、發達國家物業價格下跌及信貸緊縮措施均會打擊對物業之需求，因此集團認為來年物業市場將充滿挑戰。然而，面對逆境我們對集團仍保持謹慎樂觀。

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。

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，其條款與香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」）之上市公司董事進行證券交易之標準守則（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爲守則之情況。

企業管治常規守則

年內，本公司一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文。

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。

本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之全年財務報告已經由審核委員會審閱。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零八年七月十日

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