



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)

中期業績公佈

截至二零零八年九月三十日止六個月

財務摘要

(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
	二零零八年	二零零七年	
綜合損益賬			
營業額	9	16	-44%
應佔聯營公司溢利	45	70	-36%
本公司股東應佔溢利	40	73	-45%
每股盈利－基本（港仙）	6.4	14.6	-56%

	二零零八年	二零零八年	
	九月三十日	三月三十一日	
綜合資產負債表			
資產總值	2,753	2,644	4%
資產淨值	2,634	2,591	2%
每股資產淨值（港元）	4.11	4.16	-1%
銀行結餘及現金	123	124	-1%
負債比率（負債淨額比對股本權益）	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」）截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零零七年九月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益賬 — 未經審核
截至九月三十日止六個月

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	<u>8,596</u>	<u>15,961</u>
收益	2	<u>8,596</u>	12,599
銷售成本		<u>(4,318)</u>	<u>(5,256)</u>
毛利		4,278	7,343
行政開支	3	(9,892)	(7,029)
其他收入及支出	4	<u>1,459</u>	<u>3,112</u>
經營（虧損）／溢利		(4,155)	3,426
融資成本		(881)	(194)
應佔聯營公司溢利		<u>44,921</u>	<u>69,955</u>
除所得稅前溢利		39,885	73,187
所得稅開支	5	<u>-</u>	<u>(57)</u>
本公司股東應佔期內溢利		<u>39,885</u>	<u>73,130</u>
股息	6	<u>-</u>	<u>12,463</u>
每股盈利（港仙）			
基本	7	<u>6.4</u>	<u>14.6</u>
攤薄	7	<u>6.4</u>	<u>14.3</u>

簡明綜合資產負債表 — 未經審核

	附註	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		797	1,172
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		2,450,890	2,400,136
可供出售投資		87,209	88,760
遞延所得稅資產		3,371	3,047
		<u>2,549,539</u>	<u>2,500,387</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	1,348	2,771
以公平價值計入損益賬之財務資產		1,916	7,136
認股權證資產		4,635	10,163
股票掛鈎票據		72,096	-
銀行結餘及現金		123,212	123,999
		<u>203,207</u>	<u>144,069</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	32,783	35,633
認股權證負債		-	7,341
應付聯營公司款項		208	1,925
應付少數股東款項		8,311	8,311
		<u>41,302</u>	<u>53,210</u>
流動資產淨值		<u>161,905</u>	<u>90,859</u>
資產總值減流動負債		<u>2,711,444</u>	<u>2,591,246</u>
非流動負債			
可換股債券		74,858	-
衍生金融工具		2,166	-
遞延所得稅負債		-	508
		<u>77,024</u>	<u>508</u>
資產淨值		<u>2,634,420</u>	<u>2,590,738</u>
權益			
股本		64,035	62,332
儲備		2,570,385	2,528,406
		<u>2,634,420</u>	<u>2,590,738</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，並應與截至二零零八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二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所用者貫徹一致。

以下為已頒佈與本集團營運有關之新詮釋，於本集團由二零零八年四月一日或之後開始之會計期間強制應用：

香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 12 號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號— 界定福利資產限額、 最低資金要求及兩者相互關係

本集團已評估因採納該等詮釋而造成之影響，並認為採納該等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。

本集團並無提早採納於二零零八年四月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效之若干新準則、修訂及詮釋。

2 營業額及分類資料

營業額包括物業管理、股息收益及利息收入，連同證券投資所得款項總額。收益包括物業管理收益、股息及利息收入以及出售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 千港元	投資 千港元	其他業務 千港元	本集團 千港元
截至二零零八年九月三十日止六個月				
營業額	<u>5,750</u>	<u>2,008</u>	<u>838</u>	<u>8,596</u>
分類收益	<u>5,750</u>	<u>2,008</u>	<u>838</u>	<u>8,596</u>
分類業績之貢獻	1,432	2,008	838	4,278
其他收入及支出	-	(7,177)	8,636	1,459
未能分類公司開支				<u>(9,892)</u>
經營虧損				(4,155)
融資成本				(881)
應佔聯營公司業績（附註(i)）				<u>44,921</u>
除所得稅前溢利				39,885
所得稅開支				<u>-</u>
期內溢利				<u>39,885</u>
截至二零零七年九月三十日止六個月				
營業額	<u>7,182</u>	<u>4,413</u>	<u>4,366</u>	<u>15,961</u>
分類收益	<u>7,182</u>	<u>1,051</u>	<u>4,366</u>	<u>12,599</u>
分類業績之貢獻	1,926	1,051	4,366	7,343
其他收入及支出	-	2,614	498	3,112
未能分類公司開支				<u>(7,029)</u>
經營溢利				3,426
融資成本				(194)
應佔聯營公司業績（附註(i)）				<u>69,955</u>
除所得稅前溢利				73,187
所得稅開支				<u>(57)</u>
期內溢利				<u>73,130</u>

2 營業額及分類資料（續）

附註(i)：應佔聯營公司業績

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業銷售	12,994	21,349
物業租賃	43,337	53,385
酒店及旅遊	16,023	4,246
投資	(28,503)	9,177
其他業務	19,903	14,237
融資成本	(5,358)	(12,157)
未能分類公司開支	(10,629)	(8,677)
所得稅開支	(2,846)	(11,605)
	<u>44,921</u>	<u>69,955</u>

按地域劃分

截至二零零八年及二零零七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、收益及經營溢利大部份均源自香港。其資產總值逾 90% 位於香港。

3 行政開支

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
行政開支包括：		
折舊	<u>401</u>	<u>393</u>

4 其他收入及支出

	截至九月三十日止 六個月	
	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淨額	(5,220)	(110)
衍生金融工具之未變現收益	1,295	374
股票掛鈎票據之未變現虧損	(5,452)	-
認股權證資產之公平價值（虧損）／收益淨額	(17,260)	3,805
認股權證負債之公平價值收益	7,341	498
收購／攤薄上市聯營公司權益之收益／（虧損）淨額	21,155	(655)
提供墊款予共同控制實體之撥備	(400)	(800)
	<u>1,459</u>	<u>3,112</u>

5 所得稅開支

	截至九月三十日止 六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期所得稅	<u>-</u>	<u>57</u>

於二零零八年，香港政府制定將二零零八／二零零九財政年度之利得稅稅率由 17.5% 改為 16.5%。

由於本集團於本期間並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於過往期間，香港利得稅就該期間之估計應課稅溢利按 17.5% 之稅率計提撥備。

截至二零零八年九月三十日止六個月之應佔聯營公司之所得稅 2,846,000 港元（二零零七年：11,605,000 港元）已包含在損益賬內應佔聯營公司溢利。共同控制實體於本期間並無所得稅（二零零七年：無）。

6 股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股 2 港仙）。

7 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 39,885,000 港元（二零零七年：73,130,000 港元）及期內已發行股份之加權平均數 625,740,613 股（二零零七年：502,314,630 股）計算。

截至二零零八年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利均相同，原因為本公司之尚未行使可換股債券、購股權及認股權證，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並無對每股盈利產生攤薄影響。

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，及因兌換泛海國際可換股票據而產生之泛海國際應佔除稅後溢利減少 678,000 港元），並除以加權平均數 508,424,318 股（相等於期內已發行股份之加權平均數 502,314,630 股，及假設本公司之購股權及認股權證已獲兌換後視為發行而增加潛在股份 6,056,022 股及潛在股份 53,666 股）計算。泛海國際和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。

8 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 44,000 港元（二零零八年三月三十一日：227,000 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。於結算日之應收貿易賬款賬面值於交付發票時即為到期。

貿易應收賬款經扣除呆賬減值撥備之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	<u>44</u>	<u>227</u>

9 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 3,357,000 港元（二零零八年三月三十一日：3,170,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 九月三十日 千港元	二零零八年 三月三十一日 千港元
0 天至 60 天	2,907	2,984
61 天至 120 天	86	75
120 天以上	<u>364</u>	<u>111</u>
	<u><u>3,357</u></u>	<u><u>3,170</u></u>

10 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

本期間之股東應佔溢利為 40,000,000 港元，與去年中期期間為 73,000,000 港元作比較，主要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」）貢獻溢利減少所致。

泛海國際

本公司擁有 45% 權益的泛海國際於本期間內錄得股東應佔溢利 100,000,000 港元（二零零七年：160,000,000 港元），收入為 462,000,000 港元（二零零七年：653,000,000 港元）。

物業銷售及租賃

物業銷售營業額為 82,000,000 港元，而去年中期期間則為 285,000,000 港元。發展溢利為 32,000,000 港元，而上個期間則為 60,000,000 港元。南灣御園（新落成位於香港仔之住宅發展項目）於本期間後段推出，並開始在整個年度持續貢獻溢利。

位於青山公路之合資住宅發展項目正在興建中，而這 200,000 平方呎之發展項目亦在申請預售同意書。

總體而言，泛海國際於香港擁有應佔樓面面積約 800,000 平方呎之發展中物業。在北京總樓面面積 2,000,000 平方呎之沿河住宅／商業發展項目正在申請規劃階段。

來自其投資物業組合之應佔租金收入增加 19%，因續租後單位租金上漲所致。

酒店

酒店集團期內錄得 2,000,000 港元之溢利。雖然其取得與上個中期期間相若水平之收入及經營溢利，但其業績受到來自財務資產投資之公平價值虧損而被攤薄。

泛海國際持有酒店附屬公司 67.7% 之股權。

財務回顧

於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日，本集團之資產淨值為 26 億港元。本集團於二零零八年九月三十日之銀行結餘為 123,000,000 港元（二零零八年三月三十一日：124,000,000 港元），且並無任何銀行借貸（二零零八年三月三十一日：無）。期內，本集團發行 80,000,000 港元於二零一零年八月到期之 4 厘息可換股債券。

於二零零八年九月三十日，本集團於香港上市證券之投資金額為 89,000,000 港元。這些上市證券帶來 5,000,000 港元之虧損已計入損益賬內，而另外 3,000,000 港元之減值則於儲備中扣除。

期內，本集團因增持泛海股份而錄得 21,000,000 港元之溢利。

本集團抵押若干上市證券，以取得一般銀行融資。本集團並無就共同控制實體、聯營公司及第三方之信貸融資向銀行及財務機構作出任何擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零八年九月三十日，本集團聘有 190 名全職僱員，大部份提供樓宇管理及相關後勤服務。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、購股權、退休及其他福利。

未來前景

在金融危機的連串衝擊下，全球經濟正以前所未有的速度下滑。然而，管理層充滿信心，定能面對未來的嚴峻挑戰。

中期股息

董事會不建議派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年:每股2港仙)。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期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

本公司自行採納一項董事進行證券交易之行爲守則，其條款與香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之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，而本公司並不知悉有任何違反交易規定標準及董事進行證券交易之行爲守則之情況。

企業管治常規守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則之守則條文，惟守則條文第A.4.1條有所偏離除外，該條文規定非執行董事應委以特定年期，並可予重選。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事並無委以特定年期，惟根據本公司之細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重選。

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。

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期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，二零零八年十二月十一日

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