

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

截至二零零九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
	二零零九年	二零零八年	
綜合損益賬			
營業額	378	8	+46 倍
投資收益／(虧損)淨額	256	(11)	不適用
應佔聯營公司溢利	515	45	+10 倍
本公司股東應佔溢利	1,009	40	+24 倍
每股基本盈利(港仙)	153.3	6.4	+23 倍
	二零零九年 九月三十日	二零零九年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	3,664	2,478	+48%
資產淨值	3,495	2,344	+49%
每股資產淨值(港元)	5.0	3.6	+39%
負債淨額	109	69	+58%
資產負債比率(負債淨額與股本之比率)	3.1%	2.9%	+0.2%

* 僅供識別

滙漢控股有限公司（「本公司」）董事謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九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二零零八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	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	<u>377,777</u>	<u>8,278</u>
收入	2	27,069	8,278
銷售成本		<u>(3,639)</u>	<u>(4,318)</u>
毛利		23,430	3,960
投資收益／（虧損）淨額	3	256,028	(10,672)
行政開支		(5,204)	(9,892)
其他收入及支出	5	<u>(5,757)</u>	<u>(8,706)</u>
經營溢利／（虧損）		268,497	(25,310)
融資成本		(3,666)	(881)
應佔溢利			
共同控制實體		1,039	-
聯營公司		514,969	44,921
增持聯營公司額外權益產生之負商譽		<u>228,146</u>	<u>21,155</u>
除所得稅前溢利		1,008,985	39,885
所得稅開支	6	<u>(21)</u>	-
本公司股東應佔期內溢利		<u>1,008,964</u>	<u>39,885</u>
股息	7	<u>10,513</u>	-
每股盈利（港仙）			
基本	8	<u>153.3</u>	<u>6.4</u>
攤薄	8	<u>139.6</u>	<u>6.4</u>

簡明綜合全面收益表－未經審核

截至九月三十日止六個月

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利	<u>1,008,964</u>	<u>39,885</u>
其他全面收益		
可供出售投資之公平價值收益／（虧損）		
－本公司	28,046	(2,766)
－聯營公司	54,169	(9,186)
即期匯兌差額	9,097	(1,973)
	<u>91,312</u>	<u>(13,925)</u>
期內全面總收益	<u>1,100,276</u>	<u>25,960</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		209	423
共同控制實體		-	7,272
聯營公司		3,106,000	2,216,517
可供出售投資		53,385	17,658
遞延所得稅資產		215	236
		<u>3,159,809</u>	<u>2,242,106</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	52,733	7,210
以公平價值計入損益賬之財務資產		409,086	185,596
衍生金融工具		36	2,563
認股權證資產		910	4,439
銀行結餘及現金		41,914	36,579
		<u>504,679</u>	<u>236,387</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	18,564	19,367
應付聯營公司款項		141	390
應付少數股東款項		-	8,311
短期貸款及透支－有抵押		69,557	29,039
可換股債券		81,031	-
		<u>169,293</u>	<u>57,107</u>
流動資產淨值		<u>335,386</u>	<u>179,280</u>
資產總值減流動負債		3,495,195	2,421,386
非流動負債			
可換股債券		-	77,265
資產淨值		<u>3,495,195</u>	<u>2,344,121</u>
權益			
股本		70,084	65,148
儲備		3,425,111	2,278,973
		<u>3,495,195</u>	<u>2,344,121</u>

中期財務資料附註

1 編製基準

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，並應與截至二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

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二零零九年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

以下為與本集團營運有關之新及經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」），於二零零九年一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（經修訂）	財務報表之呈報
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 40 號（修訂）	投資物業
香港財務報告準則第 2 號（修訂）	以股份為基礎之付款 - 歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂）	金融工具披露之改進
香港財務報告準則第 8 號	經營分類

除下文所述呈列方式及披露之若干變動外，於本期間採納之上述新香港財務報告準則並無對本中期財務資料造成任何重大影響或致使本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

- 香港會計準則第 1 號（經修訂）「財務報表之呈報」。本集團已選擇呈列兩份報表：損益賬及全面收益表。本中期財務資料已按經修訂之披露要求編製。
- 香港財務報告準則第 8 號「經營分類」。香港財務報告準則第 8 號取代香港會計準則第 14 號「分類呈報」。此項準則要求採用「管理方法」，規定須按照與內部報告所採用之相同基準呈報分類資料。這已導致可呈報分類之呈列方式及披露資料出現若干變動。

2 營業額及分類資料

營業額指物業管理收入、股息和利息收入，連同出售以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具之所得款項總額。收入包括物業管理收入、股息和利息收入。

按業務劃分

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零零九年九月三十日止六個月				
營業額	<u>5,461</u>	<u>372,316</u>	-	<u>377,777</u>
分類收入	<u>5,461</u>	<u>21,608</u>	-	<u>27,069</u>
分類業績之貢獻	1,822	277,636	-	279,458
其他收入及支出	-	-	(5,757)	(5,757)
分類業績	1,822	277,636	(5,757)	273,701
未能分類公司開支				<u>(5,204)</u>
經營溢利				268,497
融資成本				(3,666)
應佔溢利				
共同控制實體	-	-	1,039	1,039
聯營公司（附註(i)）				514,969
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				<u>228,146</u>
除所得稅前溢利				1,008,985
所得稅開支				<u>(21)</u>
期內溢利				<u>1,008,964</u>
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>520</u>	<u>8,278</u>
分類收入	<u>5,750</u>	<u>2,008</u>	<u>520</u>	<u>8,278</u>
分類業績之貢獻	1,432	(8,664)	520	(6,712)
其他收入及支出	-	-	(8,706)	(8,706)
分類業績	1,432	(8,664)	(8,186)	(15,418)
未能分類公司開支				<u>(9,892)</u>
經營虧損				(25,310)
融資成本				(881)
應佔聯營公司溢利（附註(i)）				44,921
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				<u>21,155</u>
期內溢利				<u>39,885</u>

2 營業額及分類資料 (續)

附註(i)：應佔聯營公司溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業銷售	81,094	12,994
物業租賃	42,754	43,337
酒店及旅遊	(429)	16,980
投資	430,650	(33,524)
其他	3,198	25,410
融資成本	(11,081)	(6,334)
未能分類公司開支	(12,451)	(11,062)
所得稅開支	(18,766)	(2,880)
	<u>514,969</u>	<u>44,921</u>

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零零九年九月三十日				
分類資產	13,752	515,007	106	528,865
聯營公司 (附註(ii))				3,106,000
銀行結餘及現金，無限制				28,426
認股權證資產				910
其他應收款項				287
				<u>3,664,488</u>
分類負債	17,232	69,557	-	86,789
可換股債券				81,031
其他應付款項及應計款項				1,473
				<u>169,293</u>
添置非流動資產	27	-	-	27

2 營業額及分類資料 (續)

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零零九年三月三十一日				
分類資產	14,750	212,640	315	227,705
共同控制實體	-	-	7,272	7,272
聯營公司 (附註(ii))				2,216,517
銀行結餘及現金，無限制				22,182
認股權證資產				4,439
其他應收款項				378
				<u>2,478,493</u>
分類負債	17,659	29,039	8,311	55,009
可換股債券				77,265
其他應付款項及應計款項				2,098
				<u>134,372</u>
截至二零零八年九月三十日止六個月 添置非流動資產	26	-	-	26

附註(ii)：應佔聯營公司之分類資產減負債

	二零零九年 九月三十日 千港元	二零零九年 三月三十一日 千港元
物業銷售	760,524	672,841
物業租賃	949,741	847,673
酒店及旅遊	633,493	615,849
投資	1,271,541	438,887
其他	(353,167)	(200,730)
其他未能分類負債	(156,132)	(158,003)
	<u>3,106,000</u>	<u>2,216,517</u>

2 營業額及分類資料 (續)

按地域劃分

本集團於各地域之商業活動分類如下：

香港	- 本集團所有業務分類
歐洲	- 證券投資

	營業額 千港元	分類收入 千港元	經營溢利 ／(虧損) 千港元	資產總值 千港元
	截至二零零九年九月三十日止六個月			於二零零九年 九月三十日
香港	52,888	7,127	1,951	3,257,292
歐洲	<u>324,889</u>	<u>19,942</u>	<u>266,546</u>	<u>407,196</u>
	<u><u>377,777</u></u>	<u><u>27,069</u></u>	<u><u>268,497</u></u>	<u><u>3,664,488</u></u>
	截至二零零八年九月三十日止六個月			於二零零九年 三月三十一日
香港	8,278	8,278	(25,310)	2,322,996
歐洲	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,497</u>
	<u><u>8,278</u></u>	<u><u>8,278</u></u>	<u><u>(25,310)</u></u>	<u><u>2,478,493</u></u>

3 投資收益／(虧損)淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已變現之收益淨額		
－以公平價值計入損益賬之財務資產	119,158	-
－衍生金融工具	367	-
未變現之收益／(虧損)淨額		
－以公平價值計入損益賬之財務資產	136,503	(5,220)
－股票掛鈎票據	<u>-</u>	<u>(5,452)</u>
	<u><u>256,028</u></u>	<u><u>(10,672)</u></u>

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
銀行利息收入	-	520
上市投資之利息收入	5,906	-
上市投資之股息收入	<u>15,212</u>	<u>2,008</u>
開支		
折舊	<u>241</u>	<u>401</u>

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
認股權證資產之已變現虧損	(3,813)	-
未變現之收益／（虧損）		
— 認股權證資產	284	(17,260)
— 認股權證負債	-	7,341
— 可換股債券	(2,407)	1,295
匯兌收益	179	318
提供墊款予共同控制實體之撥備	<u>-</u>	<u>(400)</u>
	<u>(5,757)</u>	<u>(8,706)</u>

6 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
遞延所得稅	<u>(21)</u>	<u>-</u>

由於本集團有足夠稅項虧損承前用作對銷本期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於二零零八年，由於本集團於本期間並無任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

截至二零零九年九月三十日止六個月之應佔聯營公司之所得稅 18,766,000 港元（二零零八年：2,880,000 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應佔所得稅（二零零八年：無）。

7 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
中期股息每股以股代息 1.5 港仙（二零零八年：無）	<u>10,513</u>	<u>-</u>

於二零零九年十二月八日舉行之會議上，董事會建議派發中期股息每股以股代息 1.5 港仙（二零零八年：無）。中期股息並無於中期財務資料中反映，惟將於截至二零一零年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

10,512,663 港元乃根據於二零零九年十二月八日之已發行股份 700,844,226 股計算。

8 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利 1,008,964,000 港元（二零零八年：39,885,000 港元）及期內已發行股份之加權平均數 658,128,632 股（二零零八年：625,740,613 股）計算。

截至二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利乃按 1,010,064,000 港元（相等於本公司股東應佔溢利 1,008,964,000 港元，及假設泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之尚未行使認股權證及本公司之可換股債券已分別獲兌換，應佔聯營公司溢利減少 62,000 港元及節減融資成本 1,162,000 港元），並除以加權平均數 723,366,127 股（相等於期內已發行股份之加權平均數 658,128,632 股，及假設本公司之可換股債券已獲兌換後視為發行而增加潛在股份 65,237,495 股）計算。本公司、泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及泛海酒店之尚未行使購股權並無對每股盈利產生攤薄影響。

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。

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股息、應收利息及公用事業及其他按金。本集團之應收貿易賬款為 45,512,000 港元（二零零九年三月三十一日：333,000 港元）。客戶普遍不獲授予信貸期。

應收貿易賬款經之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	<u>45,512</u>	<u>333</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、租金及管理費按金及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 3,562,000 港元（二零零九年三月三十一日：3,051,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 九月三十日 千港元	於二零零九年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	3,336	2,977
61 至 120 天	47	21
0 至 60 天	<u>179</u>	<u>53</u>
	<u>3,562</u>	<u>3,051</u>

11 比較數字

若干比較數字已予重新分類，以符合本期呈列方式。

管理層討論及分析

業績

本集團之股東應佔溢利為1,009,000,000港元，而去年同期之溢利則為40,000,000港元。

本集團及其聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）均受惠於其投資組合之公平價值收益。於期內，本集團增持泛海國際 3.8%之權益，並因此錄得 228,000,000 港元收益。

泛海國際

本公司擁有49.2%權益之泛海國際呈報股東應佔溢利1,115,000,000港元（二零零八年：100,000,000港元），收入為892,000,000港元（二零零八年：461,000,000港元）。本集團攤佔該聯營公司溢利為506,000,000港元（二零零八年：45,000,000港元）。

物業銷售及租賃、財務投資

物業銷售合共 533,000,000 港元，而去年同期則為 82,000,000 港元。發展溢利為 183,000,000 港元，而去年同期則為 32,000,000 港元。「南灣御園」（位於香港仔之住宅發展項目）為該分類業績作出主要貢獻。

本集團與 Grosvenor 於青山公路合作發展之住宅項目「皇璧」於期內已竣工。此 200,000 平方呎發展項目於中期完結後開始銷售，並預期於本財政年度下半年為泛海國際之業績作出貢獻。

泛海國際於香港擁有建築面積約670,000平方呎之發展中物業。泛海國際亦參與位於北京建築面積達2,000,000平方呎之沿河住宅／商業發展項目，目前該項目正在申請規劃中。

其投資物業組合之應佔租金收入自去年同期之44,000,000港元輕微減少 5%至42,000,000港元。

泛海國際之財務投資組合於報告期內錄得未變現公平價值收益淨值 837,000,000 港元（二零零八年：虧損 97,000,000 港元）及已變現收益淨值 140,000,000 港元（二零零八年：1,000,000 港元）。

酒店

酒店集團期內錄得 313,000,000 港元（二零零八年：1,500,000 港元）之溢利。溢利增加主要由於未變現財務資產之公平價值收益所致。

銅鑼灣皇悅之新酒店於期內開始經營，為本集團之組合增加 280 間房間。九龍皇悅酒店增設 28 間新房間，並於二零零九年二月開始營運。港島皇悅酒店增設全新的會議設施，令其於市場得到重新定位。

Empire Landmark Hotel 計劃於未來兩年實行擴建工程以進一步提高其競爭力。

泛海國際持有其酒店附屬公司之 67.7% 股權。

財務回顧

於二零零九年九月三十日，本集團之資產淨值增至 35 億港元（二零零九年三月三十一日：23 億港元）。集團於期內兌換認股權證後籌集得 51,000,000 港元之股本資金。期末之借貸淨額為 109,000,000 港元，而去年年底為 69,000,000 港元。資本負債比率於該兩日均為 3%。

於二零零九年九月三十日，本集團於上市股票及債務證券之金融投資為 463,000,000 港元（二零零九年三月三十一日：210,000,000 港元）。期內未變現公平價值收益淨額 137,000,000 港元（二零零八年：虧損 28,000,000 港元），連同已變現收益淨額 116,000,000 港元（二零零八年：無）已於損益賬確認。期內投資產生 21,000,000 港元之股息及利息收入（二零零八年：2,000,000 港元）。

若干上市證券已被抵押以獲取授予本集團之一般銀行信貸融資。本集團並無就授予共同控制實體、聯營公司及第三方之信貸融資而向銀行及金融機構提供任何擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零九年九月三十日，本集團聘用 181 名全職僱員，彼等大部分從事樓宇管理及相關服務。彼等之薪酬組合與工作性質及經驗水平相符，包括基本薪金、年度花紅、退休金及其他福利。

未來前景

全球中央銀行採取之積極貨幣寬鬆政策成功抑制金融危機走向深淵。本港及大陸市場物業銷售需求強勁，連同全球股票市場大幅反彈，均表明乃受惠於該等政策。管理層對全球經濟緩慢復甦保持警覺性，而就未來表現則持審慎態度。

中期股息

董事會建議按以股代息方式向於二零一零年一月十五日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息每股 1.5 港仙（「以股代息計劃」）（二零零八年：無）。

以股代息計劃須待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，方可作實，並預期將於二零一零年一月二十九日或前後派付。為釐定將予配發之新股份數目，新股份之市值將按本公司現有股份於記錄日期（包括該日）前三個交易日在聯交所之平均收市價釐定。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零一零年一月十三日（星期三）至二零一零年一月十五日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發中期股息，所有股票及已填妥之過戶表格（不論為一併或獨立遞交）須最遲於二零一零年一月十二日（星期二）下午四時三十分前送達本公司之香港股份登記分處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。

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為守則

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。本公司已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零零九年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治常規守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則內之守則條文，惟與守則條文第 A.4.1 條有所偏離除外，該條文規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有非執行董事及獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟根據本公司之公司細則須輪值退任及於本公司股東週年大會上重新選舉。

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。

本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績已經由審核委員會審閱。

承董事會命
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零零九年十二月八日

於本公佈日期，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、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。