



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)

截至二零零四年三月三十一日止年度
業績公佈

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」）截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同截至二零零三年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

			(重列)
	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	767,390	1,214,263
銷售成本		<u>(582,988)</u>	<u>(957,740)</u>
毛利		184,402	256,523
行政開支		(127,234)	(137,633)
撥備及其他支出	3	<u>(84,651)</u>	<u>(274,889)</u>
經營虧損	4	(27,483)	(155,999)
融資成本		(117,843)	(139,139)
應佔溢利減虧損			
共同控制實體		(45,296)	(59,873)
聯營公司		<u>(111,486)</u>	<u>(150,170)</u>
除稅前虧損		(302,108)	(505,181)
稅項抵免	5	<u>908</u>	<u>746</u>
除稅後虧損		(301,200)	(504,435)
少數股東權益		<u>72,955</u>	<u>130,781</u>
股東應佔虧損		<u>(228,245)</u>	<u>(373,654)</u>
每股虧損	6	<u>1.49 港元</u>	<u>2.49 港元</u>

附註

1. 編製基準

賬目乃採用歷史成本原則(惟經重估投資物業、酒店物業及若干其他物業而修改)及依照香港普遍採納之會計原則編製。

年內，本集團採納由香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12號「所得稅」，該會計實務準則於二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效。採納經修訂會計實務準則第12號乃會計政策之變更，該等比較數字已予重列以符合已變更之政策。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損因而減少 1,701,000 港元。

2. 分類資料

本集團營業額及業績之貢獻按業務及地域分析如下：

按業務劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻 (重列)	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
物業銷售	167,813	470,191	(3,132)	48,158
物業租賃	53,155	60,691	47,557	54,303
酒店及旅遊	425,966	448,217	42,067	66,128
投資	18,580	133,246	2,689	(25,214)
其他業務	101,876	101,918	24,136	28,351
	<u>767,390</u>	<u>1,214,263</u>	<u>113,317</u>	<u>171,726</u>
未能分類公司開支			(56,149)	(52,836)
撥備及其他支出			(84,651)	(274,889)
經營虧損			<u>(27,483)</u>	<u>(155,999)</u>

按地域劃分

	營業額		對經營虧損之貢獻	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港	685,621	1,141,535	(40,557)	(159,106)
中國大陸	22,594	13,899	(560)	(13,192)
加拿大	59,175	58,829	13,634	16,299
	<u>767,390</u>	<u>1,214,263</u>	<u>(27,483)</u>	<u>(155,999)</u>

3. 撥備及其他支出

	(重列)	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
淨減值撥備		
發展中／持作待售物業	(20,074)	(136,048)
其他物業	—	(5,307)
投資物業之重估增值／(減值)	34,990	(59,010)
其他投資之未變現虧損	(25,436)	(64,994)
呆賬撥備	(51,400)	(5,117)
出售一間聯營公司之虧損	(9,129)	—
已確認之負商譽	1,031	—
出售一間上市附屬公司權益之虧損	(8,220)	—
商譽攤銷	(6,413)	(4,413)
	<u>(84,651)</u>	<u>(274,889)</u>

4. 經營虧損

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營虧損已計入及扣除下列各項：		
計入		
上市投資之股息收入	1,207	2,130
利息收入	13,104	28,576
其他投資之已變現收益／（虧損）淨額	<u>1,482</u>	<u>(22,297)</u>
扣除		
折舊	4,047	9,796
其他投資之未變現虧損淨額	<u>25,436</u>	<u>64,994</u>

5. 稅項抵免

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按稅率17.5%（二零零三年：16%）撥備。於本年度，香港政府已將二零零三／二零零四財政年度之利得稅稅率由16%提升至17.5%。海外溢利之稅項乃根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營業務所在國家之適用稅率計算。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
		(重列)
即期稅項		
香港利得稅	(140)	(70)
往年超額撥備／（撥備不足）	915	(1,793)
遞延稅項		
暫時差異而產生及撥回	(117)	3,845
稅率提高而產生	<u>2,168</u>	<u>—</u>
	2,826	1,982
應佔稅項		
共同控制實體	(287)	—
聯營公司	<u>(1,631)</u>	<u>(1,236)</u>
	<u>908</u>	<u>746</u>

6. 每股虧損

每股虧損乃按股東應佔虧損 228,245,000 港元（二零零三年：373,654,000 港元）及年內已發行股份之加權平均數 153,152,913 股（二零零三年：149,826,429 股）計算。

由於行使附於購股權之認購權及轉換可換股票據不會對每股虧損造成攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄虧損。

股息

本年度並無宣派或擬派任何股息（二零零三年：無）。

業務回顧及未來展望

業績

本年度之營業額為 767,000,000 港元，較去年下跌 37%。股東應佔虧損由去年 374,000,000 港元下跌至 228,000,000 港元。

物業銷售及租賃

於二零零四年三月三十一日，本集團於泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之持股量稍微下降 0.6% 至 52.8%。儘管受到非典型肺炎爆發所影響，泛海國際錄得股東應佔虧損 142,000,000 港元，較去年之股東應佔虧損 277,000,000 港元顯著改善。

泛海國際售出物業合共 178,000 平方呎，而去年共售出 150,200 平方呎。於本財政年度下半年，物業市場顯著復甦。主要銷售乃來自本集團擁有 50% 權益之肇輝臺 8 號豪宅及另一項擁有 50% 權益之住宅發展項目別樹華軒。該兩個項目之總收益分別達 700,000,000 港元及 213,000,000 港元。儘管如此，根據會計慣例該等聯營公司之營業額不得計入綜合財務報表內，物業銷售之營業額由去年之 470,000,000 港元下降至 168,000,000 港元。年內亦有出售待售物業，包括筲箕灣星灣峰及薄扶林豪峰二期餘下之單位。另一項本集團擁有 50.1% 權益之淺水灣合資豪宅發展項目 Grosvenor Place 已於二零零四年四月出售，售價為 940,000,000 港元。應佔溢利約 90,000,000 港元將於下個財政年度入賬。

泛海國際應佔之租金收入較去年下降 10% 至 65,000,000 港元，主要由於本年度之租賃市場回落所致。出租率仍然高企，平均為 86%。鑑於市場正逐步復甦，本集團相信該等租約續期後租金收入將會有所改善。

隨著市場氣氛好轉，本集團已完成位於屏山及油塘兩個樓面面積合共約233,000平方呎住宅發展項目地盤之補地價磋商。建築工程將於短期內動工，預期有關項目可於下個財政年度末期開始預售。

本集團將繼續就另外三個樓面面積合共約760,000平方呎發展項目地盤之土地契約修訂及補地價進行磋商。此外，本集團亦正積極就收購若干住宅發展項目地盤進行磋商，藉以補充其土地儲備。

酒店

自一九九四年開展業務以來，酒店業務經歷了最艱困之經營環境。繼財政年度初期爆發非典型肺炎後，入住率急跌至歷史新低，令中期業績之營業額比去年同期下跌26%，並錄得虧損19,000,000港元，而去年同期則錄得溢利9,000,000港元。

隨著非典型肺炎疫症告一段落，加上政府大力協助，包括簽訂更緊密經貿關係安排，以及內地支持自由行計劃等，旅遊及公幹之訪港人士均顯著增加。香港兩家酒店之入住率自本財政年度上半年之41%及51%，分別上升至下半年之84%及88%。溫哥華Empire Landmark之業務亦有所下降，惟有關影響因加元強勢而部份抵銷。及至本財政年度末，酒店附屬公司全年虧損減少至12,000,000港元。

投資

本集團擁有32%權益之聯營公司九方科技控股有限公司，於二零零三年九月首次錄得經營溢利，成功扭轉自創業板上市以來之虧損趨勢。二零零三年之營業額較二零零二年增加126%，而且來自流動電話、固網電話及數碼機頂盒等原設備製造商之訂單亦穩步上升。於二零零四年首季，九方簽訂另外兩份原設備製造商特許使用權協議，錄得之營業額較去年同期上升75%，而同期之虧損則減少80%。該公司為未來一年奠定了良好開始。

年內，本集團其他投資行業之醫療保健及節能業務因爆發非典型肺炎受阻。發展進度較原定業務計劃落後。為審慎起見，本集團已就該等投資之減值作出合共67,000,000港元之撥備。

財務回顧

於二零零四年三月三十一日，本集團之資產淨值為2,090,000,000港元，於二零零三年三月三十一日則為2,240,000,000港元。年內，本公司28,400,000港元之可換股票據獲轉換為普通股，致使其已發行股份數目增加15.8%。每股資產淨值自二零零三年三月三十一日之14.96港元下跌至二零零四年三月三十一日之12.05港元。

資產負債比率為62%（二零零三年：62%），負債淨額為2,748,000,000港元（二零零三年：2,818,000,000港元），而股東資金加少數股東權益則為4,442,000,000港元（二零零三年：4,532,000,000港元）。由於利率進一步下降，融資成本較去年減少15%。

除溫哥華酒店之按揭貸款以加元結算外，本集團所有借貸均為港元。該筆貸款之償還乃由來自該酒店之加元收入支付，因此，本集團承受之外匯風險得以減少。本集團86%（二零零三年：82%）以上借貸將於一年以後到期償還，而還款期長達超逾十年。

於二零零四年三月三十一日，賬面淨值合共6,055,000,000港元之物業（二零零三年：5,897,000,000港元）已抵押作本集團銀行融資之擔保。本集團亦就共同控制實體、聯營公司及第三者為數246,000,000港元（二零零三年：482,000,000港元）之信貸融資向銀行及財務機構作出擔保。

僱員及薪酬政策

於二零零四年三月三十一日，本集團共聘有635名全職僱員，當中超過54%於酒店附屬集團工作，36%提供樓宇管理服務。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。

展望

物業市場最終於二零零三年第三季度跌至谷底，並於第四季漸見起色。於二零零四年首季之增長勢頭進一步加強，當中以豪宅及零售方面之升勢尤其顯著。求職市場明顯好轉，市場資金充裕，加上按揭利率處於低位，繼續推動市場需求上升。未來數年新住宅物業供應減少，意味日後樓價將會上升。有見及此，本集團透過多種方式積極補充所持土地儲備，並加快其現有項目之進度。中國經濟增長突飛猛進，追求高質素產品及居所之階層迅速增長，反映市場正講求更高之生活水平。本集團將於不久將來進一步進軍此內地市場範疇。

藉中國開放更多城市之個人遊，有助促進本港之零售業及旅遊業。如無不可預見之情況，預計未來數年酒店客房供應有限，為酒店業帶來理想回報。

買賣及贖回本公司之上市證券

年內，本公司及其附屬公司概無買賣或贖回本公司任何上市證券。

公司監管

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 14 所載之最佳應用守則。

於聯交所網站披露資料

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度業績之詳盡公佈將於稍後在香港聯合交易所有限公司之網站內刊登，當中載有上市規則附錄 16 第 45(1)至 45(3)段規定之所有資料。

承董事會命
主席
馮兆滔

香港，二零零四年七月十九日