

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)

截至二零零九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)

	二零零九年	二零零八年	變動
綜合損益賬			
營業額	142	35	+306%
收益	30	26	+15%
投資（虧損）／收益淨額	(57)	6	不適用
經營虧損	(73)	(6)	+1,117%
應佔聯營公司（虧損）／溢利	(180)	211	不適用
股東應佔（虧損）／溢利	(239)	287	不適用
綜合資產負債表			
資產總值	2,478	2,644	-6%
資產淨值	2,344	2,591	-10%
每股資產淨值（港元）	3.6	4.2	-14%
（負債）／現金淨額	(69)	124	不適用
負債比率	2.9%	零	不適用

*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」）截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零零八年三月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益賬

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	3, 4	<u>142,177</u>	<u>35,168</u>
收益	3, 4	29,855	25,940
銷售成本		<u>(8,628)</u>	<u>(12,940)</u>
毛利		21,227	13,000
行政開支	4	(12,922)	(12,982)
其他收入及支出	5	<u>(81,355)</u>	<u>(6,511)</u>
經營虧損		(73,050)	(6,493)
融資成本		(4,503)	(636)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽 應佔聯營公司（虧損）／溢利		22,103 <u>(180,203)</u>	84,154 <u>210,642</u>
除所得稅前（虧損）／溢利		(235,653)	287,667
所得稅開支	6	<u>(3,135)</u>	<u>(499)</u>
本公司股東應佔年度（虧損）／溢利		<u>(238,788)</u>	<u>287,168</u>
股息	7	<u>-</u>	<u>23,371</u>
每股（虧損）／盈利（港仙）			
基本	8	<u>(37.4)</u>	<u>51.6</u>
攤薄	8	<u>(37.4)</u>	<u>51.2</u>

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		423	1,172
共同控制實體		7,272	7,272
聯營公司		2,216,517	2,400,136
可供出售投資		17,658	88,760
遞延所得稅資產		236	3,047
		<u>2,242,106</u>	<u>2,500,387</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	7,210	2,771
以公平價值計入損益賬之財務資產		185,596	7,136
衍生金融工具		2,563	-
認股權證資產		4,439	10,163
銀行結餘及現金		36,579	123,999
		<u>236,387</u>	<u>144,069</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	19,367	35,633
認股權證負債		-	7,341
應付聯營公司款項		390	1,925
應付少數股東款項		8,311	8,311
銀行貸款—有抵押		29,039	-
		<u>57,107</u>	<u>53,210</u>
流動資產淨值		<u>179,280</u>	<u>90,859</u>
資產總值減流動負債		2,421,386	2,591,246
非流動負債			
可換股債券		77,265	-
遞延所得稅負債		-	508
		<u>77,265</u>	<u>508</u>
資產淨值		<u>2,344,121</u>	<u>2,590,738</u>
權益			
股本		65,148	62,332
儲備		2,278,973	2,528,406
		<u>2,344,121</u>	<u>2,590,738</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，本集團採納與其經營有關之香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂）「重新分類財務資產」。該等修訂自二零零八年七月一日起生效。此修訂對集團之財務報告並無任何影響，因集團並無重新分類任何財務資產。

3 營業額及分類資料

營業額指物業管理收益、股息和利息收入，連同證券投資所得款項總額。收益包括物業管理收益、股息和利息收入。

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	本集團
二零零九年（千港元）				
營業額	13,372	128,195	610	142,177
分類收益	<u>13,372</u>	<u>15,873</u>	<u>610</u>	<u>29,855</u>
分類業績之貢獻	4,744	15,873	610	21,227
其他收入及支出	-	(73,224)	(8,131)	(81,355)
分類業績	<u>4,744</u>	<u>(57,351)</u>	<u>(7,521)</u>	<u>(60,128)</u>
未能分類公司開支				<u>(12,922)</u>
經營虧損				(73,050)
融資成本				(4,503)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				22,103
應佔聯營公司業績（附註）				<u>(180,203)</u>
除所得稅前虧損				(235,653)
所得稅開支				<u>(3,135)</u>
年度虧損				<u>(238,788)</u>
二零零八年（千港元）				
營業額	16,263	14,687	4,218	35,168
分類收益	<u>16,263</u>	<u>5,459</u>	<u>4,218</u>	<u>25,940</u>
分類業績之貢獻	3,323	5,459	4,218	13,000
其他收入及支出	-	442	(6,953)	(6,511)
分類業績	<u>3,323</u>	<u>5,901</u>	<u>(2,735)</u>	<u>6,489</u>
未能分類公司開支				<u>(12,982)</u>
經營虧損				(6,493)
融資成本				(636)
增持聯營公司額外權益產生之負商譽				84,154
應佔聯營公司業績（附註）				<u>210,642</u>
除所得稅前溢利				287,667
所得稅開支				<u>(499)</u>
年度溢利				<u>287,168</u>

附註：應佔聯營公司業績

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業銷售	(7,775)	35,530
物業租賃	(34,454)	174,051
酒店及旅遊	13,210	18,240
投資	(135,520)	256
其他	21,448	51,023
融資成本	(19,659)	(27,632)
未能分類公司開支	(17,453)	(40,826)
	<u>(180,203)</u>	<u>210,642</u>

按地域劃分

按地域劃分概述如下：

	營業額	分類收益	經營（虧損） ／溢利
二零零九年（千港元）			
香港	129,270	16,948	(54,565)
歐洲	<u>12,907</u>	<u>12,907</u>	<u>(18,485)</u>
	<u>142,177</u>	<u>29,855</u>	<u>(73,050)</u>
二零零八年（千港元）			
香港	29,868	21,938	(11,793)
美國	<u>5,300</u>	<u>4,002</u>	<u>5,300</u>
	<u>35,168</u>	<u>25,940</u>	<u>(6,493)</u>

4 按性質劃分之收入及開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收入		
銀行利息收入	622	7,620
上市投資之利息收入	4,867	1,523
上市投資之股息收入	<u>10,994</u>	<u>534</u>
開支		
折舊	<u>775</u>	<u>786</u>

5 其他收入及支出

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
下列各項之變現收益／（虧損）		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	-	1,200
—衍生金融工具	2,452	1,298
—可供出售投資	(4,733)	-
可供出售投資之減值虧損	(31,909)	-
下列各項之未變現（虧損）／收益		
—以公平價值計入損益賬之財務資產	(41,965)	(1,890)
—衍生金融工具	2,563	-
—認股權證資產	(17,456)	(28,765)
—認股權證負債	7,341	13,767
—可換股債券	2,384	-
提供墊款予共同控制實體之撥備	(400)	(800)
出售聯營公司之收益	-	8,845
匯兌收益／（虧損）	368	(166)
	<u>(81,355)</u>	<u>(6,511)</u>

6 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期所得稅		
—過往年度超額撥備	-	6
遞延所得稅	(3,135)	(505)
	<u>(3,135)</u>	<u>(499)</u>

於二零零八年，香港政府制定將二零零八年／二零零九年財政年度之利得稅稅率由 17.5% 改為 16.5%。

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（二零零八年：無）。

本年度應佔聯營公司之所得稅抵免 4,268,000 港元（二零零八年：所得稅開支 22,172,000 港元）已包含在損益賬內應佔聯營公司溢利。共同控制實體於本年度並無所得稅（二零零八年：無）。

7 股息

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付中期股息每股零港仙（二零零八年：2.0 港仙）	-	12,463
建議不派付末期股息（二零零八年：1.75 港仙）	-	10,908
	<u>-</u>	<u>23,371</u>

8 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃按本公司股東應佔虧損 238,788,000 港元（二零零八年：溢利 287,168,000 港元）除以年內已發行股份之加權平均數 638,512,374 股（二零零八年：556,415,813 股）計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度之每股基本及攤薄虧損相同，原因為本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使認股權證及行使購股權，以及本公司之尚未行使可換股債券，於二零零九年並無對每股虧損產生攤薄影響。

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，除以 561,288,934 股股份（相等於年內已發行股份之加權平均數 556,415,813 股，及假設本公司之購股權已獲兌換後視為發行而增加潛在股份 4,873,121 股）計算。本公司之尚未行使認股權證，以及泛海國際和泛海酒店之尚未行使購股權及認股權證，於二零零八年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 10,000 港元（二零零八年：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。

貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 天至 60 天	<u>10</u>	<u>227</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項目。本集團之應付貿易賬款為 3,051,000 港元（二零零八年：3,170,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 天至 60 天	2,977	2,984
61 天至 120 天	21	75
120 天以上	53	111
	<u>3,051</u>	<u>3,170</u>

11 比較數字

若干比較數字已予重列，以符合本年呈列。

就本初步業績公佈而言，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）認為其所載數字與本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表數字相符。由於羅兵咸永道就此進行之工作有限，且不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之審計、審閱或其他核證聘用，因此羅兵咸永道不對本公佈發出任何核證。

股息

董事會不建議派付截至二零零九年三月三十一日止年度之末期股息（二零零八年：每股 1.75 港仙，以紅利股方式）。

管理層討論及分析

業績

本集團錄得股東應佔虧損 239,000,000 港元，而去年則錄得溢利 287,000,000 港元。

本集團及其聯營公司泛海國際集團有限公司均因投資物業組合及其物業之公平價值下跌而蒙受未變現虧損。本集團應佔泛海國際所錄得虧損之 45.4%。

泛海國際

本公司擁有 45.4% 權益之泛海國際錄得股東應佔虧損 381,000,000 港元（二零零八年：溢利 471,000,000 港元），收益為 855,000,000 港元（二零零八年：1,084,000,000 港元）。

物業銷售及租賃

物業銷售額為 144,000,000 港元，而去年則為 379,000,000 港元。發展溢利為 51,000,000 港元，而去年則為 80,000,000 港元。南灣御園（位於香港仔之新落成住宅發展項目）於二零零八年六月開始發售。

位於青山公路之合資住宅發展項目正在興建中，預計於二零零九年第三季建成，而這 200,000 平方呎之發展項目已取得預售同意書並正設計及建造示範單位。

泛海國際於香港擁有樓面總面積約 740,000 平方呎之發展中物業。另一項在北京樓面總面積 2,000,000 平方呎之沿河住宅／商業發展項目正處於申請規劃階段。

來自其投資物業組合之應佔租金收入增加 13%，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 230,000,000 港元之虧損。雖然酒店業務取得與去年相若水平之收入及毛利，但酒店集團之業績卻受到財務資產投資之未變現公平價值虧損之不利影響。

泛海國際持有酒店附屬公司 67.7% 之股權。

財務回顧

於二零零九年三月三十一日，本集團之資產淨值為 2,300,000,000 港元（二零零八年：2,600,000,000 港元）。年內，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。年終之借貸淨額為 69,000,000 港元，而去年則有現金結餘淨額 124,000,000 港元。

於二零零九年三月三十一日，本集團之財務投資為 210,000,000 港元（二零零八年：106,000,000 港元），而未變現虧損淨額則為 89,000,000 港元，但這對本集團之現金流量並無造成影響。

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

於二零零九年三月三十一日，本集團聘有 177 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。

未來前景

全球各國央行採納了前所未有之干預措施及貨幣寬鬆政策，成功避免這次金融危機演變成更嚴重之局面。自報告日期起，本地及內地市場物業銷售之強勁需求反映了這些政策之成效，全球股票市場亦顯著回升。然而，管理層於本年度繼續保持審慎態度，並希望這次復甦可持續一段較長時間。

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。

董事進行之證券交易

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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」)。本公司已就年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三月三十一日止年度已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治常規守則

年內，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的委任應有指定任期，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的委任並無指定任期，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，彼等已審閱本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表。

承董事會命
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零零九年七月七日

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。