

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)

截至二零一三年三月三十一日止年度  
業績公佈

| 財務摘要                  | 二零一三年  | 二零一二年  | 變動   |
|-----------------------|--------|--------|------|
| (除另有註明外，金額以百萬港元列示)    |        |        |      |
| 收入                    | 1,227  | 1,253  | -2%  |
| 經營溢利／（虧損）             | 2,414  | (285)  | N/A  |
| 本公司股東應佔溢利／（虧損）        | 1,364  | (89)   | N/A  |
| 每股盈利／（虧損）－基本（港元）      | 1.91   | (0.13) | N/A  |
| 資產總值                  | 22,012 | 19,795 | +11% |
| 資產淨值                  | 17,532 | 14,833 | +18% |
| 本公司股東應佔權益             | 8,373  | 6,980  | +20% |
| 負債淨額                  | 3,006  | 3,513  | -14% |
| 營運中酒店物業以估值編列之補充資料：    |        |        |      |
| 經重估資產總值               | 24,374 | 21,434 | +14% |
| 經重估資產淨值               | 20,519 | 17,108 | +20% |
| 本公司股東應佔權益             | 9,522  | 7,854  | +21% |
| 本公司股東每股應佔權益（港元）       | 13.33  | 11.00  | +21% |
| 資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率 | 15%    | 21%    | -6%  |

\* 僅供識別

滙漢控股有限公司（「本公司」）董事謹此宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合業績連同截至二零一二年三月三十一日止年度之比較數字如下：

### 綜合損益賬

截至二零一三年三月三十一日止年度

|                           | 附註 | 二零一三年<br>千港元                     | 二零一二年<br>千港元       |
|---------------------------|----|----------------------------------|--------------------|
| 收入                        | 2  | <b>1,226,529</b>                 | 1,252,744          |
| 銷售成本                      |    | <b>(390,199)</b>                 | (375,557)          |
| 毛利                        |    | <b>836,330</b>                   | 877,187            |
| 銷售及行政開支                   |    | <b>(208,641)</b>                 | (199,639)          |
| 折舊                        |    | <b>(165,285)</b>                 | (171,204)          |
| 投資收益／（虧損）淨額               | 3  | <b>831,297</b>                   | (1,689,809)        |
| 投資物業之公平價值收益               |    | <b>1,119,805</b>                 | 898,194            |
| 經營溢利／（虧損）                 |    | <b>2,413,506</b>                 | (285,271)          |
| 融資成本淨額                    |    | <b>(44,685)</b>                  | (21,987)           |
| 應佔溢利減虧損<br>共同控制實體<br>聯營公司 |    | <b>(4,915)</b><br><b>320,225</b> | (6,267)<br>236,301 |
| 除所得稅前溢利／（虧損）              |    | <b>2,684,131</b>                 | (77,224)           |
| 所得稅開支                     | 5  | <b>(33,366)</b>                  | (6,237)            |
| 年內溢利／（虧損）                 |    | <b>2,650,765</b>                 | (83,461)           |
| 應佔：                       |    |                                  |                    |
| 本公司股東                     |    | <b>1,363,791</b>                 | (89,210)           |
| 非控股權益                     |    | <b>1,286,974</b>                 | 5,749              |
|                           |    | <b>2,650,765</b>                 | (83,461)           |
| 股息                        | 6  | <b>29,995</b>                    | -                  |
| 每股盈利／（虧損）（港元）             |    |                                  |                    |
| 基本                        | 7  | <b>1.91</b>                      | (0.13)             |
| 攤薄                        | 7  | <b>1.74</b>                      | (0.13)             |

**綜合全面收益表**  
截至二零一三年三月三十一日止年度

|                      | 二零一三年<br>千港元     | 二零一二年<br>千港元 |
|----------------------|------------------|--------------|
| 年內溢利／（虧損）            | <b>2,650,765</b> | (83,461)     |
| 其他全面收益／（支出）          |                  |              |
| 可供出售投資之公平價值收益／（虧損）淨額 | <b>36,407</b>    | (37,215)     |
| 於損益賬扣除之可供出售投資減值      | <b>395</b>       | 2,261        |
| 於出售可供出售投資時之儲備撥回      | <b>(1,319)</b>   | -            |
| 匯兌差額                 | <b>15,386</b>    | 8,389        |
|                      | <b>50,869</b>    | (26,565)     |
| 年內全面收益／（支出）總額        | <b>2,701,634</b> | (110,026)    |
| 應佔：                  |                  |              |
| 本公司股東                | <b>1,385,568</b> | (97,562)     |
| 非控股權益                | <b>1,316,066</b> | (12,464)     |
|                      | <b>2,701,634</b> | (110,026)    |

## 綜合資產負債表

於二零一三年三月三十一日

|                 | 附註 | 二零一三年<br>千港元      | 二零一二年<br>千港元      |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                   |                   |
| 物業、廠房及設備        |    | 7,171,385         | 6,727,239         |
| 投資物業            |    | 5,418,841         | 4,297,374         |
| 共同控制實體          |    | 1,121,706         | 1,089,587         |
| 聯營公司            |    | 1,441,984         | 1,138,238         |
| 可供出售投資          |    | 241,390           | 197,295           |
| 應收按揭貸款          |    | 3,790             | 14,073            |
| 遞延所得稅資產         |    | 1,254             | 1,466             |
|                 |    | <u>15,400,350</u> | <u>13,465,272</u> |
| <b>流動資產</b>     |    |                   |                   |
| 發展中之待售物業        |    | 1,177,534         | 1,532,123         |
| 已落成之待售物業        |    | 131,352           | 132,053           |
| 酒店及餐廳存貨         |    | 2,218             | 2,342             |
| 應收按揭貸款          |    | 672               | 1,156             |
| 貿易及其他應收款項       | 8  | 370,570           | 221,426           |
| 應收一間共同控制實體款項    |    | -                 | 91,000            |
| 可收回所得稅          |    | 815               | 173               |
| 以公平價值計入損益賬之財務資產 |    | 4,487,788         | 3,908,913         |
| 銀行結餘及現金         |    | 440,457           | 440,160           |
|                 |    | <u>6,611,406</u>  | <u>6,329,346</u>  |
| <b>流動負債</b>     |    |                   |                   |
| 貿易及其他應付款項       | 9  | 155,121           | 142,503           |
| 應付共同控制實體款項      |    | 69,686            | 55,357            |
| 應付所得稅           |    | 27,214            | 21,734            |
| 衍生金融工具          |    | 2,289             | 6,001             |
| 借貸              |    | 479,102           | 1,526,688         |
|                 |    | <u>733,412</u>    | <u>1,752,283</u>  |
| 流動資產淨值          |    | <u>5,877,994</u>  | <u>4,577,063</u>  |
| 資產總值減流動負債       |    | <u>21,278,344</u> | <u>18,042,335</u> |
| <b>非流動負債</b>    |    |                   |                   |
| 長期借貸            |    | 2,898,786         | 2,364,093         |
| 可換股債券           |    | 68,493            | 62,348            |
| 遞延所得稅負債         |    | 778,613           | 782,951           |
|                 |    | <u>3,745,892</u>  | <u>3,209,392</u>  |
| 資產淨值            |    | <u>17,532,452</u> | <u>14,832,943</u> |
| <b>權益</b>       |    |                   |                   |
| 股本              |    | 71,416            | 71,416            |
| 儲備              |    | 8,301,776         | 6,908,343         |
| 本公司股東應佔權益       |    | <u>8,373,192</u>  | <u>6,979,759</u>  |
| 非控股權益           |    | 9,159,260         | 7,853,184         |
|                 |    | <u>17,532,452</u> | <u>14,832,943</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（惟投資物業、可供出售投資、以公平價值計入損益賬之財務資產及衍生金融工具以公平價值重估而修訂），並依照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

編製該等年度財務報表所用之會計政策及計算方法與於二零一二年所用者貫徹一致。概無於本年度首次生效且與本集團營運有關及對本集團之年度財務報表造成重大影響之新訂或經修訂準則或詮釋。

若干新訂及經修訂準則已頒佈惟於截至二零一三年三月三十一日止年度尚未生效且未獲本集團提早採納。本集團已開始評估對本集團之相關影響。本集團尚未能說明該等新訂及經修訂準則是否將會對本集團綜合財務報表之會計政策及呈列造成重大影響。

### 2 營業額及分類資料

收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊代理、管理服務、利息收入及股息收入。管理層視營業額為上述根據一般公認會計原則定義下之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代價總額

|             | 物業管理<br>千港元   | 物業銷售<br>千港元 | 物業租賃<br>千港元   | 酒店<br>及旅遊<br>千港元 | 財務投資<br>千港元    | 其他<br>千港元     | 總額<br>千港元        |
|-------------|---------------|-------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 二零一三年       |               |             |               |                  |                |               |                  |
| 營業額         | 12,527        | 833         | 90,861        | 734,172          | 2,575,273      | 10,215        | 3,423,881        |
| 分類收入        | <u>12,527</u> | <u>833</u>  | <u>90,861</u> | <u>734,172</u>   | <u>377,921</u> | <u>10,215</u> | <u>1,226,529</u> |
| 分類業績之貢獻     | 4,618         | 131         | 81,288        | 255,368          | 377,921        | 10,215        | 729,541          |
| 折舊          | (94)          | -           | -             | (159,690)        | -              | (5,501)       | (165,285)        |
| 投資收益淨額      | -             | -           | -             | -                | 831,297        | -             | 831,297          |
| 投資物業之公平價值收益 | -             | -           | 1,119,805     | -                | -              | -             | 1,119,805        |
| 應佔溢利減虧損     |               |             |               |                  |                |               |                  |
| 共同控制實體      | -             | (4,915)     | -             | -                | -              | -             | (4,915)          |
| 聯營公司        | -             | -           | 320,225       | -                | -              | -             | 320,225          |
| 分類業績        | 4,524         | (4,784)     | 1,521,318     | 95,678           | 1,209,218      | 4,714         | 2,830,668        |
| 未能分類公司開支    |               |             |               |                  |                |               | (101,852)        |
| 融資成本淨額      |               |             |               |                  |                |               | <u>(44,685)</u>  |
| 除所得稅前溢利     |               |             |               |                  |                |               | <u>2,684,131</u> |

## 2 營業額及分類資料 (續)

|             | 物業管理<br>千港元   | 物業銷售<br>千港元   | 物業租賃<br>千港元   | 酒店<br>及旅遊<br>千港元 | 財務投資<br>千港元    | 其他<br>千港元     | 總額<br>千港元        |
|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------|----------------|---------------|------------------|
| 二零一二年       |               |               |               |                  |                |               |                  |
| 營業額         | 12,199        | 38,132        | 88,942        | 698,218          | 3,831,118      | 22,755        | 4,691,364        |
| 分類收入        | <u>12,199</u> | <u>38,132</u> | <u>88,942</u> | <u>698,218</u>   | <u>392,498</u> | <u>22,755</u> | <u>1,252,744</u> |
| 分類業績之貢獻     | 4,437         | 304           | 83,028        | 275,323          | 392,498        | 22,755        | 778,345          |
| 折舊          | (76)          | -             | -             | (165,855)        | -              | (5,273)       | (171,204)        |
| 投資虧損淨額      | -             | -             | -             | -                | (1,689,809)    | -             | (1,689,809)      |
| 投資物業之公平價值收益 | -             | -             | 898,194       | -                | -              | -             | 898,194          |
| 應佔溢利減虧損     |               |               |               |                  |                |               |                  |
| 共同控制實體      | -             | (6,267)       | -             | -                | -              | -             | (6,267)          |
| 聯營公司        | -             | (30)          | 236,348       | -                | -              | (17)          | 236,301          |
| 分類業績        | 4,361         | (5,993)       | 1,217,570     | 109,468          | (1,297,311)    | 17,465        | 45,560           |
| 未能分類公司開支    |               |               |               |                  |                |               | (100,797)        |
| 融資成本淨額      |               |               |               |                  |                |               | <u>(21,987)</u>  |
| 除所得稅前虧損     |               |               |               |                  |                |               | <u>(77,224)</u>  |

## 2 營業額及分類資料 (續)

|                 | 物業管理<br>千港元 | 物業銷售<br>千港元 | 物業租賃<br>千港元 | 酒店<br>及旅遊<br>千港元 | 財務投資<br>千港元 | 其他<br>千港元 | 總額<br>千港元         |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-----------|-------------------|
| 二零一三年           |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 分類資產            | 17,852      | 2,554,943   | 6,835,321   | 7,126,750        | 4,869,666   | 329,061   | 21,733,593        |
| 其他未能分類資產        |             |             |             |                  |             |           | <u>278,163</u>    |
|                 |             |             |             |                  |             |           | <u>22,011,756</u> |
| 分類資產包括：         |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 共同控制實體<br>及聯營公司 | -           | 1,167,571   | 1,395,193   | -                | -           | 926       | 2,563,690         |
| 增加非流動資產*        | 25          | 190,362     | 1,662       | 221,194          | -           | 4,047     | 417,290           |
| 分類負債            |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 借貸              | -           | 1,115,500   | 474,932     | 1,474,202        | 313,254     | -         | 3,377,888         |
| 其他未能分類負債        |             |             |             |                  |             |           | <u>1,101,416</u>  |
|                 |             |             |             |                  |             |           | <u>4,479,304</u>  |
| 二零一二年           |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 分類資產            | 23,547      | 2,891,170   | 5,395,688   | 6,676,895        | 4,198,216   | 335,011   | 19,520,527        |
| 其他未能分類資產        |             |             |             |                  |             |           | <u>274,091</u>    |
|                 |             |             |             |                  |             |           | <u>19,794,618</u> |
| 分類資產包括：         |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 共同控制實體<br>及聯營公司 | -           | 1,226,443   | 1,091,468   | -                | -           | 914       | 2,318,825         |
| 增加非流動資產*        | 308         | 500,000     | 6,163       | 7,397            | -           | 5,937     | 519,805           |
| 分類負債            |             |             |             |                  |             |           |                   |
| 借貸              | -           | 1,543,000   | 486,495     | 1,044,007        | 817,279     | -         | 3,890,781         |
| 其他未能分類負債        |             |             |             |                  |             |           | <u>1,070,894</u>  |
|                 |             |             |             |                  |             |           | <u>4,961,675</u>  |

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

## 2 營業額及分類資料 (續)

|        | 二零一三年<br>千港元      | 二零一二年<br>千港元      |
|--------|-------------------|-------------------|
| 收入     |                   |                   |
| 香港     | 803,632           | 798,468           |
| 海外     | 422,897           | 454,276           |
|        | <u>1,226,529</u>  | <u>1,252,744</u>  |
| 非流動資產* |                   |                   |
| 香港     | 13,816,119        | 11,832,338        |
| 海外     | 1,337,797         | 1,420,100         |
|        | <u>15,153,916</u> | <u>13,252,438</u> |

\* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產

## 3 投資收益／(虧損)淨額

|                        | 二零一三年<br>千港元   | 二零一二年<br>千港元       |
|------------------------|----------------|--------------------|
| 以公平價值計入損益賬之財務資產        |                |                    |
| —來自市場價格變動之未變現收益／(虧損)淨額 | 643,207        | (782,649)          |
| —未變現匯兌虧損淨額             | (52,968)       | (37,079)           |
| —已變現收益／(虧損)淨額(附註)      | 236,900        | (863,457)          |
| 可供出售投資                 |                |                    |
| —已變現收益淨額               | 4,553          | -                  |
| —減值                    | (395)          | (2,261)            |
| 衍生金融工具                 |                |                    |
| —已變現虧損淨額               | -              | (4,363)            |
|                        | <u>831,297</u> | <u>(1,689,809)</u> |

附註：

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

|                      |                |                  |
|----------------------|----------------|------------------|
| 代價總額                 | 2,197,352      | 3,434,945        |
| 投資成本                 | (1,931,544)    | (3,316,979)      |
| 收益總額                 | 265,808        | 117,966          |
| 減：於過往年度確認之未變現收益淨額    | (28,908)       | (981,423)        |
| 已於本年度確認之已變現收益／(虧損)淨額 | <u>236,900</u> | <u>(863,457)</u> |



#### 4 按性質劃分之收入及開支

|               | 二零一三年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| <b>收入</b>     |              |              |
| 利息收入          |              |              |
| — 上市投資        | 339,856      | 356,248      |
| — 非上市投資       | 405          | 379          |
| — 一間共同控制實體    | 1,489        | 7,948        |
| — 其他應收款項      | 2,260        | 6,014        |
| — 銀行存款        | 1,180        | 952          |
| 股息收入          |              |              |
| — 上市投資        | 37,207       | 35,522       |
| <b>開支</b>     |              |              |
| 所售物業及貨品成本     | 200,944      | 207,495      |
| 土地及樓宇經營租約租金開支 | 6,944        | 8,041        |

#### 5 所得稅開支

|                 | 二零一三年<br>千港元 | 二零一二年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 即期所得稅           |              |              |
| 香港利得稅           | (33,495)     | (16,560)     |
| 過往年度（撥備不足）／超額撥備 | (99)         | 19,433       |
|                 | (33,594)     | 2,873        |
| 遞延所得稅           |              |              |
|                 | 228          | (9,110)      |
|                 | (33,366)     | (6,237)      |

香港利得稅乃就本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一二年：16.5%）之稅率作出撥備。海外溢利之所得稅乃按本集團營運所在國家之現行稅率並根據本年度估計應課稅溢利計算得出。

本年度應佔共同控制實體及聯營公司之所得稅開支分別為 1,180,000 港元（二零一二年：所得稅抵免 1,214,000 港元）及 4,037,000 港元（二零一二年：3,561,000 港元）已分別計入損益賬列作應佔共同控制實體及聯營公司之溢利減虧損

## 6 股息

|                          | 二零一三年<br>千港元  | 二零一二年<br>千港元 |
|--------------------------|---------------|--------------|
| 已付中期股息每股零（二零一二年：零）       | -             | -            |
| 建議末期股息每股 4.2 港仙（二零一二年：零） | <b>29,995</b> | -            |
|                          | <b>29,995</b> | -            |

於二零一三年六月二十五日舉行之會議上，董事會建議派付截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股4.2港仙（附以股代息選擇權）（二零一二年：零）。建議股息並無於財務報表中反映，惟將於截至二零一四年三月三十一日止年度反映為收入儲備分派。

29,995,000港元之數額乃根據於二零一三年六月二十五日已發行股份714,157,660股計算。

## 7 每股盈利／（虧損）

本年度內每股基本及攤薄盈利／（虧損）之計算基準如下：

|                                  | 二零一三年<br>千港元     | 二零一二年<br>千港元 |
|----------------------------------|------------------|--------------|
| 計算每股基本盈利／（虧損）之<br>本公司股東應佔溢利／（虧損） | <b>1,363,791</b> | (89,210)     |
| 可攤薄潛在股份之影響：<br>節減可換股債券利息開支       | <b>8,624</b>     | -            |
| 計算每股攤薄盈利／（虧損）之溢利／（虧損）            | <b>1,372,415</b> | (89,210)     |

|                               | 股份數目               |             |
|-------------------------------|--------------------|-------------|
| 計算每股基本盈利／（虧損）之加權平均股份數目        | <b>714,157,660</b> | 713,280,543 |
| 可攤薄潛在股份之影響：<br>假設已行使之部份本公司購股權 | <b>685,601</b>     | -           |
| 假設可換股債券於年初已獲兌換                | <b>72,727,272</b>  | -           |
| 計算每股攤薄盈利／（虧損）之加權平均股份數目        | <b>787,570,533</b> | 713,280,543 |

由於行使泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）及泛海酒店集團有限公司（「泛海酒店」）之尚未行使購股權會對每股盈利造成反攤薄影響，故截至二零一三年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設行使有關購股權。

由於行使本公司、泛海國際及泛海酒店之尚未行使購股權及兌換可換股債券對每股虧損造成反攤薄影響，故截至二零一二年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設行使有關購股權。

## 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、應計應收利息及應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款為 81,661,000 港元（二零一二年：34,884,000 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定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除減值撥備之賬齡分析如下：

|             | 二零一三年<br>千港元  | 二零一二年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 0 天至 60 天   | 80,019        | 33,832        |
| 61 天至 120 天 | 1,642         | 992           |
| 120 天以上     | -             | 60            |
|             | <u>81,661</u> | <u>34,884</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、建築成本應付保留款項及多項應計款項。本集團之應付貿易賬款為 26,067,000 港元（二零一二年：22,446,000 港元）。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

|             | 二零一三年<br>千港元  | 二零一二年<br>千港元  |
|-------------|---------------|---------------|
| 0 天至 60 天   | 25,715        | 22,243        |
| 61 天至 120 天 | 161           | 126           |
| 120 天以上     | 191           | 77            |
|             | <u>26,067</u> | <u>22,446</u> |

## 10 期後事項

於二零一三年四月，泛海國際根據年內設立之中期票據計劃，發行人民幣 500,000,000 元之 5 年期票據，票息為每年 6.5 厘，並同時訂立交叉貨幣掉期合約以對沖本金償還及將實際利率減至每年 5.5 厘。該等票據乃於香港聯合交易所有限公司上市，而所得款項淨額約人民幣 490,000,000 元將用作一般公司用途。

就有關本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之業績之本初步公佈而言，本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所認為其數字與本集團之本年度綜合財務報表所載之數字相符。由於羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並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核證委聘，因此羅兵咸永道會計師事務所不對本公佈發出任何核證。

## 管理層討論及分析

### 業績

本集團於年內之收入為 1,227,000,000 港元（二零一二年：1,253,000,000 港元），其錄得股東應佔溢利 1,364,000,000 港元（二零一二年：虧損 89,000,000 港元）。轉虧為盈乃主要由於本年度錄得淨投資收益而去年則為淨投資虧損所致。

### 物業銷售及發展

本集團透過擁有 50.6% 權益之上市附屬公司 — 泛海國際，進行之物業銷售、發展及租賃業務。

年內，皇璧（一個位於汀九之 50% 合資豪宅發展項目）之銷售收入為 159,000,000 港元（二零一二年：620,000,000 港元）。按照會計常規，此項目之收入及溢利並不計入本集團之收入及經營溢利，惟獨立入賬為應佔共同控制實體溢利。所有皇璧之住宅單位均已出售，所得款項總額約 25 億港元。

本集團於年內以 160,000,000 港元出售鯉灣天下之餘下零售商舖。銷售合約已於本財政年度後不久之四月完成，該等銷售將於下一個財政年度確認。

目前，本集團正發展五個應佔總建築面積約 4,000,000 平方呎之住宅／商業項目，分佈香港，上海，北京和澳門。

於香港，本集團之洪水橋發展項目正在進行換地程序。此為地盤面積 110,000 平方呎之大型商住發展項目，其將提供約 800 個住宅單位及零售商舖，合共總建築面積約 590,000 平方呎。此發展項目策略性地位於可接駁港鐵網絡之一個輕鐵站旁，而洪水橋正位處港深西部鐵路線出口。此外，其距離深圳前海灣經濟區僅 15 分鐘車程。

年內，本集團組成一合資公司收購位於渣甸山之住宅樓宇以進行重建。該發展將是我們與策略夥伴 Grosvenor Group 合作的第三個標誌性項目，其將於土地面積 23,000 平方呎上發展總建築面積約 75,000 平方呎之全新豪宅。泛海國際擁有該項目之 20% 權益。

於上海，本集團正於浦西青浦區之傳統高檔及低密度住宅社區內興建約 250 間獨立及半獨立屋。此發展項目附近有超過九間國際學校，令其位置極為渴求。此外，發展項目距虹橋交通樞紐數分鐘車程及距南京西路商業中心區僅三十分鐘車程。此項本集團擁有 50% 權益之合資項目現正處於上蓋建築階段。此發展項目總建築面積約 1,080,000 平方呎，位於面積約 1,500,000 平方呎之地盤上，預期於二零一五年竣工。

於北京，本集團已成功取得通州地方政府之規劃批准。本集團擁有此項河畔商住發展項目 50% 之權益，總建築面積約 2,360,000 平方呎，補地價款已支付並現正籌劃拆遷細節。

於澳門，本集團正在就一幅 190,000 平方呎之土地作出規劃申請。此申請土地位於政府所指示擬作商住用途之石排灣分區綱要內。

於財政年度結束後，本集團就收購渣甸山之現有獨立屋訂立了一份買賣協議。該樓宇將發展為總建築面積約 9,000 平方呎之全新超豪華住宅。

## 租賃

本集團之租賃物業組合由位於中環、灣仔及銅鑼灣合共 353,000 平方呎之 3 幢零售／商業樓宇組成。該投資物業組合應佔之租金收入上升 4.5%，約為 117,000,000 港元（二零一二年：112,000,000 港元）。位處中環之泛海大廈的零售商舖租金錄得大幅增加，並已於本財政年度下半年生效。下一年度由於新租約之全年影響，本集團預期應佔租金收入將進一步增加。

投資物業（包括來自聯營公司）已錄得 1,419,000,000 港元之重估收益（二零一二年：1,118,000,000 港元）。

## 酒店

酒店及旅遊業務乃透過另一家獨立上市附屬公司 — 泛海酒店，進行營運。泛海國際擁有其 70.1% 權益。

酒店及旅遊分類之收入自去年之 698,000,000 港元增加 5% 至本年度之 734,000,000 港元。三幢香港酒店之平均入住率均超逾 95%，而去年則為 92%。對折舊前分類業績之貢獻約為 255,000,000 港元，而去年則為 275,000,000 港元。

本集團已收購位於尖沙咀及銅鑼灣現有酒店旁之物業。該等物業將重新發展為酒店，預計於二零一六年／一七年落成後，將為酒店組合額外增加 184 間客房。

附屬酒店集團錄得投資收益淨額 218,000,000 港元，而去年則為投資虧損淨額 567,000,000 港元。

整體上，酒店集團錄得溢利 424,000,000 港元（二零一二年：虧損 311,000,000 港元）及總收入 846,000,000 港元（二零一二年：823,000,000 港元）。

## 財務投資

於二零一三年三月三十一日，本集團之財務投資組合為 4,729,000,000 港元（二零一二年：4,106,000,000 港元）。

本年度來自該等投資之利息及股息收入為 378,000,000 港元（二零一二年：392,000,000 港元）。年內，本集團錄得投資收益淨額 831,000,000 港元（二零一二年：虧損 1,690,000,000 港元），其中 590,000,000 港元為因於年結日按市場估值產生之未變現收益（二零一二年：未變現虧損 820,000,000 港元）。

該等財務投資由 65% 之債務證券及 35% 之股本證券組成。其乃以不同貨幣計值，59% 為美元、21% 為英鎊、12% 為港元、5% 為歐元及 3% 為人民幣。

於二零一三年三月三十一日，其中價值約 60,000,000 港元（二零一二年：340,000,000 港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

## 財務回顧

於二零一三年三月三十一日，本集團之資產總值約為 220 億港元（二零一二年：198 億港元）。資產淨值為 175 億港元（二零一二年：148 億港元）。計入營運中酒店物業之市值後，本集團之經重估資產總值及經重估資產淨值分別為 244 億港元（二零一二年：214 億港元）及 205 億港元（二零一二年：171 億港元）。

於二零一三年三月三十一日之負債淨額為 3,006,000,000 港元（二零一二年：3,513,000,000 港元），其中 37,000,000 港元（二零一二年：20,000,000 港元）屬於母公司集團。資產負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）為 15%（二零一二年：21%）。

所有銀行借貸均按浮動利率計算利息，而可換股債券則以固定利率計算利息。於二零一三年三月三十一日，本集團合共持有 150,000,000 港元（二零一二年：150,000,000 港元）之利率掉期合約以對沖其借貸。總利息成本（包括已資本化利息）與上年度相若。

本集團之債務還款期分佈於不同時間，最長為十三年。可換股債券佔 2% 而循環貸款佔 6%。餘下 92% 為以物業資產抵押之定期貸款，其中 6% 須於一年內償還、46% 須於一至五年內償還及 40% 須於五年後償還。於二零一三年三月三十一日，本集團之流動資產為 66 億港元（二零一二年：63 億港元）。

本集團之借貸約 95% 以港元計值。因餘下借貸所計值之外幣轉弱，本集團於年內錄得匯兌收益 12,000,000 港元，並減低融資成本。

於二零一三年一月，泛海國際設立中期票據計劃，據此可發行一系列本金總額最多為 1,000,000,000 美元（或以其他貨幣計算之等值金額）之票據。於本財政年度結束後，泛海國際於四月根據該計劃，發行人民幣 500,000,000 元為期五年之票據，經對沖後，按實際年利率約 5.5% 計息。

於二零一三年三月三十一日，賬面值約 151 億港元（二零一二年：140 億港元）之物業資產及財務投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。本集團已就共同控制實體獲授之信貸融資向財務機構提供 339,000,000 港元（二零一二年：149,000,000 港元）之擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一三年三月三十一日，本集團聘用約 608（二零一二年：636）名全職僱員。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

由於全球各地前所未見之寬裕資金流量，推動本地物業市場之資產價格普遍上升，至使最近方為稅務干預措施所遏抑。本集團相信，此舉將長遠為本地市場帶來穩定性。由於內地人口仍對住房需求強勁，本集團繼續看好內地物業市場，而國家宣佈於二零一零年至二零二零年期間人均收入倍增之目標將繼續維持此正面需求。鑑於內地旅客成為本集團業務需求之主要來源，故其家庭收入之上升將對酒店業務帶來美好前景。

## 股息

董事建議派發截至二零一三年三月三十一日止年度之末期股息每股 4.2 港仙（二零一二年：無）。股東將可選擇就部分或全部建議末期股息收取本公司繳足股款股份以代替現金（「以股代息計劃」）。年內並無宣派中期股息（二零一二年：無）。本年度股息總額為每股 4.2 港仙（二零一二年：無）。

以股代息計劃須待(i)建議末期股息於二零一三年八月二十二日舉行之二零一三年股東週年大會（「股東週年大會」）上獲得批准；及(ii)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）批准據此將予配發之新股份上市及買賣後，方可作實。有關以股代息計劃之詳情將載於即將寄發予股東之通函內。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一三年八月二十日（星期二）至二零一三年八月二十二日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以便釐定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東身份。期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記，及不會就行使附於本公司授出未行使購股權的認購權而配發及發行股份。如欲符合出席股東週年大會資格，所有本公司股份過戶文件連同有關股票以及適當過戶表格，必須於二零一三年八月十九日（星期一）下午四時三十分前送達至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，辦理股份過戶登記手續。

該建議末期股息須於股東週年大會上獲股東批准。收取建議末期股息權利之記錄日期為二零一三年八月二十八日。為釐定股東收取建議末期股息之權利，本公司將於二零一三年八月二十七日（星期二）至二零一三年八月二十八日（星期三）兩天，暫停辦理股份過戶及股東登記手續。如欲符合資格收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一三年八月二十六日（星期一）下午四時三十分前送達至本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。末期股息將於二零一三年九月三十日派付。

## 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之標準守則（「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二零一三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（生效至二零一二年三月三十一日）（「企業管治常規」）及企業管治守則（由二零一二年四月一日起生效）（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治常規守則及企業管治守則之守則條文第 A.4.1 條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，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重新選舉；及
2. 企業管治守則之守則條文第 A.5.1 條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責檢討董事會之架構、規模與組成，委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事的任期直至下屆股東週年大會，惟屆時可於股東週年大會上膺選連任。

## 審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零一三年三月三十一日止年度之年度業績。

承董事會命  
滙漢控股有限公司  
主席  
馮兆滔

香港，二零一三年六月二十五日

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、潘海先生、倫培根先生及關堡林先生；及獨立非執行董事為張國華先生、洪日明先生及黃之強先生。