

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
截至二零一零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
	二零一零年	二零零九年	
綜合損益賬			
營業額	23	378	-94%
投資收益淨額	94	256	-63%
應佔聯營公司溢利	690	515	+34%
本公司股東應佔溢利	807	1,009	-20%
每股基本盈利 (港元)	1.14	1.53	-25%
	二零一零年 九月三十日	二零一零年 三月三十一 日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	5,035	4,195	+20%
資產淨值	4,951	4,134	+20%
每股資產淨值 (港元)	7.0	5.8	+21%
現金淨額	4.8	25.0	-81%

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」）截至二零一零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二零零九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	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	2	<u>22,911</u>	<u>377,777</u>
收入	2	18,098	27,069
銷售成本		<u>(3,758)</u>	<u>(3,639)</u>
毛利		14,340	23,430
投資收益淨額	3	93,744	256,028
行政開支		(4,213)	(5,204)
其他收入及支出	5	<u>(312)</u>	<u>(5,757)</u>
經營溢利		103,559	268,497
融資成本		(246)	(3,666)
應佔溢利			
共同控制實體		-	1,039
聯營公司		689,789	514,969
增持聯營公司額外權益產生之負商譽		<u>13,058</u>	<u>228,146</u>
除所得稅前溢利		806,160	1,008,985
所得稅抵免／（開支）	6	<u>550</u>	<u>(21)</u>
本公司股東應佔期內溢利		<u>806,710</u>	<u>1,008,964</u>
股息	7	<u>7,102</u>	<u>10,513</u>
每股盈利（港元）			
基本	8	<u>1.14</u>	<u>1.53</u>
攤薄	8	<u>1.14</u>	<u>1.40</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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期內溢利	<u>806,710</u>	<u>1,008,964</u>
其他全面收益		
可供出售投資之公平價值（虧損）／收益		
- 本公司及附屬公司	-	28,046
- 聯營公司	(1,222)	54,169
匯兌差額	(925)	9,097
由一間聯營公司所確認之負商譽	<u>18,633</u>	-
	<u>16,486</u>	<u>91,312</u>
期內全面總收益	<u>823,196</u>	<u>1,100,276</u>

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		76	85
聯營公司		4,427,316	3,713,848
遞延所得稅資產		601	51
		<u>4,427,993</u>	<u>3,713,984</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	9,100	56,922
以公平價值計入損益賬之財務資產		532,150	391,595
認股權證資產		-	1,439
銀行結餘及現金		66,080	31,064
		<u>607,330</u>	<u>481,020</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	23,298	54,297
應付聯營公司款項		235	494
短期借貸－有抵押		61,248	6,000
		<u>84,781</u>	<u>60,791</u>
流動資產淨值		<u>522,549</u>	<u>420,229</u>
資產淨值		<u>4,950,542</u>	<u>4,134,213</u>
權益			
股本		71,015	70,871
儲備		4,879,527	4,063,342
		<u>4,950,542</u>	<u>4,134,213</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（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」編製，並應與截至二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

除採納本集團於二零一零年四月一日開始之會計期間強制應用並與本集團營運有關之新或經修訂準則及對現有準則之修訂（「新香港財務報告準則」），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二零一零年三月三十一日止年度之全年財務報表所用者貫徹一致。

除會計政策之若干變動外，於本期間採納這些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。

2 營業額及分類資料

營業額包含物業管理收入、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。

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一零年九月三十日止六個月				
營業額	<u>5,280</u>	<u>17,600</u>	<u>31</u>	<u>22,911</u>
分類收入	<u>5,280</u>	<u>12,787</u>	<u>31</u>	<u>18,098</u>
分類業績之貢獻	1,522	12,787	31	14,340
投資收益淨額	-	93,744	-	93,744
其他收入及支出	-	-	(312)	(312)
分類業績	<u>1,522</u>	<u>106,531</u>	<u>(281)</u>	<u>107,772</u>
未能分類公司開支				<u>(4,213)</u>
經營溢利				103,559
融資成本				(246)
應佔溢利				689,789
聯營公司（附註(i)）				13,058
增持聯營公司權益產生之負商譽				<u>806,160</u>
除所得稅前溢利				550
所得稅抵免				<u>806,710</u>
期內溢利				<u>806,710</u>
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>-</u>	<u>377,777</u>
分類收入	<u>5,461</u>	<u>21,608</u>	<u>-</u>	<u>27,069</u>
分類業績之貢獻	1,822	21,608	-	23,430
投資收益淨額	-	256,028	-	256,028
其他收入及支出	-	-	(5,757)	(5,757)
分類業績	<u>1,822</u>	<u>277,636</u>	<u>(5,757)</u>	<u>273,701</u>
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				1,039
共同控制實體	-	-	1,039	514,969
聯營公司（附註(i)）				228,146
增持聯營公司權益產生之負商譽				<u>1,008,985</u>
除所得稅前溢利				(21)
所得稅支出				<u>1,008,964</u>
期內溢利				<u>1,008,964</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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售	54,436	81,094
物業租賃	474,081	42,754
酒店及旅遊	19,855	2,827
投資	230,912	430,650
其他	11,042	4,360
融資成本	(16,401)	(11,081)
未能分類公司開支	(17,762)	(16,869)
所得稅開支	(66,374)	(18,766)
	689,789	514,969

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一零年九月三十日				
分類資產	18,613	540,893	572	560,078
聯營公司（附註(ii)）				4,427,316
銀行結餘及現金，無限制				47,851
其他應收款項				78
				5,035,323
分類負債	22,169	61,248	-	83,417
其他應付款項及應計款項				1,364
				84,781
截至二零一零年九月三十日止六個月 添置非流動資產*	9	-	-	9

* 該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）

	物業管理 千港元	投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於二零一零年三月三十一日				
分類資產	13,919	448,060	-	461,979
聯營公司（附註(ii)）				3,713,848
銀行結餘及現金，無限制				17,597
認股權證資產				1,439
其他應收款項				141
				<u>4,195,004</u>
分類負債	16,684	42,232	-	58,916
其他應付款項及應計款項				1,875
				<u>60,791</u>
截至二零零九年九月三十日止六個月				
添置非流動資產*	28	-	-	28

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

附註(ii)：應佔聯營公司之分類資產減負債

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
物業銷售	703,507	700,395
物業租賃	1,722,060	1,239,417
酒店及旅遊	640,189	629,678
投資	1,496,349	1,207,275
其他	123,736	145,770
其他未能分類負債	(258,525)	(208,687)
	<u>4,427,316</u>	<u>3,713,848</u>

2 營業額及分類資料 (續)

收入	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港	5,311	7,127
海外	12,787	19,942
	18,098	27,069
非流動資產*		
	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
香港	4,427,392	3,713,933

* 該金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

3 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
— 已變現之收益淨額	779	119,158
— 來自市場價格變動之未變現收益淨額	74,991	142,134
— 未變現之匯兌收益 / (虧損) 淨額	17,974	(5,631)
衍生金融工具		
— 已變現之收益淨額	-	367
	93,744	256,028

4 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入		
銀行利息收入	31	-
上市投資之利息收入	12,787	8,613
上市投資之股息收入	-	12,505
	<u> </u>	<u> </u>
開支		
折舊	18	241
	<u> </u>	<u> </u>

5 其他收入及支出

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 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
-可換股債券	-	(2,407)
匯兌（虧損）／收益	(312)	179
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>(312)</u>	<u>(5,757)</u>

6 所得稅抵免／（開支）

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
遞延所得稅	550	(21)
	<u> </u>	<u> </u>

由於本集團有足夠承前稅項虧損用作抵銷本期間及過往期間之估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

截至二零一零年九月三十日止六個月之應佔聯營公司之所得稅開支 66,374,000 港元（二零零九年：18,766,000 港元）已計入損益賬之應佔聯營公司溢利。共同控制實體於本期間及過往期間並無應佔所得稅。

7 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
中期股息每股 1 港仙（附以股代息選擇權） （二零零九年：每股以股代息 1.5 港仙）	7,102	10,513

於二零一零年十一月二十六日舉行之會議上，董事會建議派發中期股息每股 1 港仙（附以股代息選擇權）（二零零九年：每股以股代息 1.5 港仙）。中期股息並無於中期財務資料中反映，惟將於截至二零一一年三月三十一日止年度作為收益儲備分派。

7,102,000 港元乃根據於二零一零年十一月二十六日之已發行股份 710,150,519 股計算。

8 每股盈利

於截至九月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利之計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
本公司股東應佔溢利	806,710	1,008,964
可攤薄潛在股份之影響：		
節減可換股債券利息支出	-	1,162
行使認股權證引致應佔一間聯營公司溢利減少	-	(62)
計算每股攤薄盈利之溢利	806,710	1,010,064
	股份數目	
計算每股基本盈利之加權平均股份數目	708,809,638	658,128,632
可攤薄潛在股份之影響：		
假設部份購股權已獲行使	1,164,627	-
假設可換股債券於期初已獲兌換	-	65,237,495
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	709,974,265	723,366,127

由於行使本公司、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」）之購股權之尚未行使具反攤薄影響，故截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月之每股攤薄盈利並無假設該等購股權獲行使。

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、應收利息、出售可供出售投資之應收款項、公用事業按金及其他按金。

應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	<u>35</u>	<u>495</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、物業管理賬目盈餘及多項應計款項。

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 九月三十日 千港元	二零一零年 三月三十一日 千港元
0 至 60 天	2,673	38,899
61 至 120 天	28	67
超過 120 天	<u>81</u>	<u>29</u>
	<u>2,782</u>	<u>38,995</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 807,000,000 港元，而去年中期則為 1,009,000,000 港元。

本集團錄得分佔其聯營公司泛海國際集團有限公司（「泛海國際」）之溢利增加，原因為本集團增加持股權以及泛海國際之股東應佔溢利有所增加。然而，本集團之溢利因投資收益及負商譽減少而下跌 202,000,000 港元或 20% 至 807,000,000 港元。

泛海國際

本集團擁有 49.3% 權益之泛海國際呈報股東應佔溢利 1,397,000,000 港元（二零零九年：1,115,000,000 港元），收入為 595,000,000 港元（二零零九年：892,000,000 港元）。本集團應佔該聯營公司之溢利為 687,000,000 港元（二零零九年：506,000,000 港元）。

物業銷售、發展及租賃

物業銷售達 133,000,000 港元，而去年中期期間則為 533,000,000 港元。發展溢利為 64,000,000 港元，而去年同期則為 183,000,000 港元。在本期間，位於青山公路佔 50% 權益之合作發展豪宅項目「皇璧」之銷售為泛海國際之期內除稅前溢利貢獻 47,000,000 港元。

於項目發展方面，現正就總樓面面積約 540,000 平方呎的新界洪水橋住宅發展項目及位於新界藍地之另一發展項目與政府進行地契修訂磋商。位於北京之 50% 權益合作發展項目正處於爭取規劃參數審批階段。於完成後，北京項目將發展為總樓面面積約 2,000,000 平方呎之住宅／商業綜合發展項目。於中期期間後，泛海國際購入一幅位於澳門用地，並正在申請住宅發展規劃中。

於租賃方面，其投資物業組合應佔之租金收入由去年中期期間之 42,000,000 港元增加 10% 至 46,000,000 港元。重估收益(扣除遞延稅項)錄得 806,000,000 港元，而去年中期期間則為 47,000,000 港元。

財務投資

泛海國際之財務投資組合於期內錄得未變現公平價值收益淨值 404,000,000 港元（二零零九年：838,000,000 港元）及已變現收益淨值 6,000,000 港元（二零零九年：140,000,000 港元）。與此同時，該等投資帶來股息及利息收入 96,000,000 港元（二零零九年：88,000,000 港元）。

酒店

泛海國際增持其上市酒店附屬公司之權益 2.4% 至 69.8%。酒店集團於期內呈報 151,000,000 港元之溢利（二零零九年：313,000,000 港元）。

集團所有酒店之平均房租及入住率均有所增加。酒店業務之溢利超逾去年中期期間，主要因為位於銅鑼灣有 280 間客房之新酒店(於去年中期期間開業)全面營運。

財務回顧

於二零一零年九月三十日，本集團之資產淨值增至 50 億港元（二零一零年三月三十一日：41 億港元）。本集團於中期期末及上個財政年度末均處於現金淨額狀態。

於二零一零年九月三十日，本集團之財務投資為 532,000,000 港元（二零一零年三月三十一日：393,000,000 港元）。未變現公平價值收益淨值 93,000,000 港元（二零零九年：137,000,000 港元），連同已變現收益淨值 1,000,000 港元（二零零九年：119,000,000 港元）已於損益賬確認。期內投資組合帶來 13,000,000 港元之收入（二零零九年：21,000,000 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

於二零一零年九月三十日，本集團聘用 174 名全職僱員，大部分從事物業管理及相關服務。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

由於中國在發達經濟體之大量資金流入之情況下擬採取緊縮政策以應對日益嚴重之通脹，展望餘下期間，本集團對前景審慎樂觀。本地亦已制定降溫措施以抑制房地產市場過熱。儘管實施該等公共干預措施，惟本集團仍會在市場出現疲弱時把握機會。

中期股息

董事會建議向於二零一一年一月十四日（星期五）（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息每股 1 港仙（二零零九年：每股 1.5 港仙（以股代息）），並可選擇就部分或全部建議中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」）。

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後，方可作實。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計算。本公司預期將於二零一一年二月十五日（星期二）或前後派付中期股息。

暫停股份過戶登記

股東名冊將於二零一一年一月十二日（星期三）至二零一一年一月十四日（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）最遲須於二零一一年一月十一日（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」）。本公司已就期內之任何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二零一零年九月三十日止期間已全面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，彼等已審閱本集團截至二零一零年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

承董事會命
滙漢控股有限公司
主席
馮兆滔

香港，二零一零年十一月二十六日

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、倫培根先生及關堡林先生；非執行董事為陳仕鴻先生；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。