

香港交易及结算所有限公司及香港聯合交易所有限公司对本公布之内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公布全部或任何部份内容而产生或因倚赖该等内容而引致之任何损失承担任何责任。



## ASIA ORIENT HOLDINGS LIMITED

汇汉控股有限公司\*

(于百慕大注册成立之有限公司)

(股份代号: 214)

截至二零二零年三月三十一日止年度  
業績公佈

### 财务摘要

(除另有注明外，金额以百万港元列示)

	二零二零年	二零一九年	变动
收入	<b>2,632</b>	2,420	+9%
经营溢利	<b>1,623</b>	1,969	-18%
本公司股东应占溢利	<b>554</b>	810	-32%
每股盈利—基本 (港元)	<b>0.66</b>	0.96	-31%
资产总值	<b>43,893</b>	43,673	+1%
资产净值	<b>23,126</b>	24,830	-7%
本公司股东应占权益	<b>12,229</b>	13,097	-7%
负债净额	<b>17,920</b>	16,390	+9%
营运中酒店物业以估值编列之补充资料:			
经重估资产总值	<b>49,448</b>	49,694	-1%
经重估资产净值	<b>29,219</b>	31,401	-7%
本公司股东应占权益	<b>15,023</b>	16,110	-7%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	<b>61%</b>	52%	+9%

\* 仅供识别

汇汉控股有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）谨此宣布本公司及其附属公司（「本集团」）截至二零二零年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零一九年三月三十一日止年度之比较数字如下：

### 综合损益账

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附注	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
产品及服务销售、租赁及其他收入		600,280	811,543
利息收入		2,031,758	1,608,335
总收入	2	2,632,038	2,419,878
销售成本		(241,103)	(287,470)
毛利		2,390,935	2,132,408
销售及行政开支		(266,968)	(281,081)
折旧		(217,732)	(195,897)
投资亏损净额	3		
已变现及未变现亏损净额		(64,239)	(88,163)
预期信贷亏损及其他信贷减值拨备变动		(92,791)	(441,112)
投资物业之公允价值（亏损）／收益		(125,949)	842,813
经营溢利		1,623,256	1,968,968
融资成本净额	5	(625,394)	(514,063)
应占溢利减亏损			
合营企业		64,433	16,750
联营公司		(142,835)	54,593
除所得税前溢利		919,460	1,526,248
所得税开支	6	(3,996)	(31,251)
年内溢利		915,464	1,494,997
应占：			
本公司股东		553,577	810,091
非控股权益		361,887	684,906
		915,464	1,494,997
每股盈利（港元）			
基本	8	0.66	0.96
摊薄	8	0.66	0.96

## 综合全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年内溢利	<u>915,464</u>	<u>1,494,997</u>
其他全面（开支）／收益		
已予重新分类或日后		
可能重新分类为损益之项目：		
以公允价值计入其他全面收益的		
债务证券的公允价值亏损净额	(2,179,648)	(134,697)
现金流对冲		
— 公允价值（亏损）／收益	(39,048)	1,796
— 转拨至融资成本	3,987	(3,660)
— 已变现亏损	-	(446)
汇兑差额	(30,811)	(15,696)
应占合营企业之汇兑差额	(141,188)	(130,908)
不会重新分类为损益之项目：		
由物业、厂房及设备转至投资物业而产生之重估收益	22,225	-
以公允价值计入其他全面收益的股本证券的		
— 公允价值亏损净额	(218,300)	(105,568)
— 已变收益	186	-
	<u>(2,582,597)</u>	<u>(389,179)</u>
年内全面（开支）／收益总额	<u>(1,667,133)</u>	<u>1,105,818</u>
应占：		
本公司股东	(851,742)	585,930
非控股权益	<u>(815,391)</u>	<u>519,888</u>
	<u>(1,667,133)</u>	<u>1,105,818</u>

## 综合资产负债表

于二零二零年三月三十一日

	附注	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流动资产</b>			
投资物业		9,693,400	9,778,075
物业、厂房及设备		8,122,670	7,617,072
合营企业及联营公司之投资		4,652,194	4,249,182
应收合营企业及联营公司款项		1,981,167	1,223,093
应收贷款		1,235	1,411
财务投资		473,918	642,508
递延所得税资产		100,184	60,731
		<b>25,024,768</b>	<b>23,572,072</b>
<b>流动资产</b>			
发展中之待售物业		1,134,767	1,749,208
已落成之待售物业		3,680	3,680
酒店及餐厅存货		20,144	21,615
贸易及其他应收款项	9	728,895	555,609
可退回所得税		5,545	3,553
财务投资		15,856,713	16,966,629
银行结余及现金		1,118,373	800,303
		<b>18,868,117</b>	<b>20,100,597</b>
<b>流动负债</b>			
贸易及其他应付款项	10	176,719	186,568
合约负债		197,582	199,405
应付合营企业款项		213,951	199,855
应付一间联营公司款项		224,400	224,400
应付非控股权益款项		44,511	39,225
应付所得税		99,993	70,214
借贷		6,144,544	4,361,162
中期票据		249,940	99,820
		<b>7,351,640</b>	<b>5,380,649</b>
<b>流动资产净值</b>		<b>11,516,477</b>	<b>14,719,948</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借贷		12,644,292	12,480,033
租赁负债		2,335	-
中期票据		-	249,035
衍生金融工具		39,048	-
递延所得税负债		729,184	732,794
		<b>13,414,859</b>	<b>13,461,862</b>
<b>资产净值</b>		<b>23,126,386</b>	<b>24,830,158</b>
<b>权益</b>			
股本		84,087	84,087
储备		12,145,593	13,012,471
本公司股东应占权益		12,229,680	13,096,558
非控股权益		10,896,706	11,733,600
		<b>23,126,386</b>	<b>24,830,158</b>

## 财务报表附注

### 1 编制基准

本综合财务报表乃采用历史成本原则（惟投资物业、以公允价值计入损益账（「以公允价值计入损益账」）之财务资产、以公允价值计入其他全面收益（「以公允价值计入其他全面收益」）之财务资产及衍生金融工具以公允价值重估而修订），并依照所有适用之香港财务报告准则（「香港财务报告准则」）编制。

编制该等年度财务报表时所用之会计政策及计算方法与二零一九年度所采用者一致，惟采纳以下于本年度首次生效且与本集团业务相关并于二零一九年一月一日或之后开始之会计期间强制生效之香港财务报告准则新订或经修订准则、准则及诠释之修订及改进除外：

香港财务报告准则第 16 号 年度改进	租赁 香港财务报告准则二零一五年至二零一七年周期 之年度改进
香港财务报告准则第 9 号之修订	具负补偿的提前还款特性
香港会计准则第 19 号之修订	计划修订、缩减或结算
香港会计准则第 28 号之修订	于联营公司及合营企业之长期权益
香港（国际财务报告诠释委员会） —诠释第 23 号	所得税处理之不确定性

除香港财务报告准则第 16 号外，采纳上述其他香港财务报告准则新订或经修订准则、准则及诠释之修订及改进并无对本年度及过往年度之综合财务报表造成重大影响。

香港财务报告准则第 16 号 租赁

自二零一九年四月一日起采纳香港财务报告准则第 16 号会导致会计政策变动及财务报表所确认金额的调整。根据香港财务报告准则第 16 号的过渡性条文，比较数字并无重新呈列。

采纳香港财务报告准则第 16 号的影响如下：

	千港元
于二零一九年四月一日披露之经营租赁承担	<u>6,332</u>
于初始应用日期使用承租人之增量借贷利率折现 减：以直线基准确认为开支之短期租赁	<u>3,753</u> <u>(1,827)</u>
于二零一九年四月一日确认之租赁负债	<u>1,926</u>
其中包括：	
流动—计入贸易及其他应付款项	1,098
非流动—租赁负债	<u>828</u>
	<u>1,926</u>

## 1 编制基准（续）

租赁之相关使用权资产以修订追溯基准计量，犹如已一直应用新规则。其他使用权资产按相等与租赁负债之金额计量，就与于二零一九年三月三十一日在综合财务报表中确认之租赁有关之任何预付或应计租赁付款金额作出调整。

于采纳香港财务报告准则第 16 号后，本集团将香港之租赁土地重新分类至使用权资产作呈列用途。

会计政策变动影响二零一九年四月一日的综合资产负债表的以下项目：

综合资产负债表（摘录）

	采纳香港财务报告准则第 16 号的影响			
	之前呈列 千港元	重新分类 千港元	确认租赁 千港元	经调整 千港元
<b>资产</b>				
物业、厂房及设备				
于香港之租赁土地	5,781,934	(5,781,934)	-	-
使用权资产	-	5,781,934	1,926	5,783,860
<b>负债</b>				
流动—贸易及其他应付款项	186,568	-	1,098	187,666
非流动—租赁负债	-	-	828	828

于初次应用香港财务报告准则第 16 号时，本集团已采用该准则所允许之以下实际权宜措施：

- 对特征合理地相似之租赁组合使用单一折现率
- 将于二零一九年四月一日余下租赁期少于 12 个月之经营租赁入账列作短期租赁，及
- 于初次应用日期计量使用权资产时撇除初始直接成本

于二零一九年四月一日开始的财务期间并无对本集团产生重大影响的其他准则或诠释生效。

若干新/经修订准则、修订及诠释已颁布惟于截至二零二零年三月三十一日止年度尚未生效且未获本集团提早采纳。

## 2 分类资料

收入包括来自物业管理、物业销售及租赁、酒店及旅游业务、管理服务、利息收入及股息收入。

	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	物业销售 千港元	其他 千港元	总额 千港元
二零二零年						
分类收入	<u>170</u>	<u>213,202</u>	<u>297,203</u>	<u>2,059,830</u>	<u>61,633</u>	<u>2,632,038</u>
分类业绩之贡献	(4,763)	175,479	24,493	2,055,585	50,798	2,301,592
折旧	(11,818)	-	(189,695)	-	(16,219)	(217,732)
投资亏损净额	-	-	-	(157,030)	-	(157,030)
投资物业之公允价值收益	-	(125,949)	-	-	-	(125,949)
应占溢利减亏损						
合营企业	63,758	-	-	-	675	64,433
联营公司	-	(140,976)	-	-	(1,859)	(142,835)
分类业绩	47,177	(91,446)	(165,202)	1,898,555	33,395	1,722,479
未能分类公司开支						(177,625)
融资成本净额						(625,394)
除所得税前溢利						<u>919,460</u>
二零一九年						
分类收入	<u>1,350</u>	<u>209,248</u>	<u>543,367</u>	<u>1,634,504</u>	<u>31,409</u>	<u>2,419,878</u>
分类业绩之贡献	(22,102)	180,320	209,779	1,630,115	22,681	2,020,793
折旧	(18,310)	-	(165,752)	-	(11,835)	(195,897)
投资亏损净额	-	-	-	(529,275)	-	(529,275)
投资物业之公允价值收益	-	842,813	-	-	-	842,813
应占溢利减亏损						
合营企业	10,647	-	-	-	6,103	16,750
联营公司	-	55,062	-	-	(469)	54,593
分类业绩	(29,765)	1,078,195	44,027	1,100,840	16,480	2,209,777
未能分类公司开支						(169,466)
融资成本净额						(514,063)
除所得税前溢利						<u>1,526,248</u>

## 2 分类资料 (续)

	业务分类						总额 HK\$'000
	物业销售 HK\$'000	物业租赁 HK\$'000	酒店 及旅游 HK\$'000	财务投资 HK\$'000	其他 HK\$'000	未能分类 HK\$'000	
二零二零年							
资产	6,571,129	11,011,535	6,193,625	16,928,607	261,943	2,926,046	43,892,885
资产包括:							
合营企业及联营公司	5,309,006	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,633,361
添置非流动资产*	577,374	24,719	18,241	-	5,170	51,039	676,543
负债							
借贷	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,862,545	-	9,234,316	18,788,836
其他负债							<u>1,977,663</u>
							<u>20,766,499</u>
二零一九年							
资产	5,879,004	11,316,795	6,402,363	18,044,330	214,608	1,815,569	43,672,669
资产包括:							
合营企业及联营公司	3,938,947	1,495,579	-	-	34,668	3,081	5,472,275
添置非流动资产*	79,338	10,695	58,062	-	12,360	-	160,455
负债							
借贷	3,216,658	1,049,841	3,407,533	1,897,949	-	7,269,214	16,841,195
其他负债							<u>2,001,316</u>
							<u>18,842,511</u>

\*该等金额不包括财务投资及递延所得税资产。



## 2 分类资料 (续)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收入</b>		
香港	617,902	791,509
海外	<u>2,014,136</u>	<u>1,628,369</u>
	<u>2,632,038</u>	<u>2,419,878</u>
<b>非流动资产*</b>		
香港	21,413,014	20,084,470
海外	<u>3,036,417</u>	<u>2,782,952</u>
	<u>24,449,431</u>	<u>22,867,422</u>

\*该等金额不包括财务投资及递延所得税资产。

## 3 投资亏损净额

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以公允价值计入损益账之财务资产		
—来自市场价格变动之未变现收益／(亏损)净额	12,151	(113,047)
—未变现汇兑亏损净额	(3,083)	(24,846)
—已变现收益／(亏损)净额(附注(a))	36,887	(8,779)
以公允价值计入其他全面收益之财务资产		
—未变现汇兑(亏损)／收益净额	(172,235)	4,561
—已变现收益净额(附注(b))	62,041	52,222
—预期信贷亏损及其他信贷减值拨备变动	(92,791)	(441,112)
衍生金融工具		
—已变现收益净额	-	1,726
	<u>(157,030)</u>	<u>(529,275)</u>

附注:

(a) 以公允价值计入损益账之财务资产之已变现收益／(亏损)净额		
代价总额	1,196,960	333,006
投资成本	<u>(973,432)</u>	<u>(488,048)</u>
收益／(亏损)总额	223,528	(155,042)
(减)／加: 已于过往年度确认之未变现(收益)／亏损净额	<u>(186,641)</u>	<u>146,263</u>
于本年度确认之已变现收益／(亏损)净额	<u>36,887</u>	<u>(8,779)</u>

### 3 投资亏损净额 (续)

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
(b) 以公允价值计入其他全面收益之财务资产之已变现收益净额		
代价总额	4,716,262	4,514,768
投资成本	(4,622,687)	(4,428,894)
收益总额	93,575	85,874
转拨自投资重估储备	(31,534)	(33,652)
于本年度确认之已变现收益净额	<u>62,041</u>	<u>52,222</u>

### 4 按性质划分之收入及开支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>收入</b>		
以公允价值计入其他全面收益/损益账之财务资产之利息收入		
— 上市投资	2,003,579	1,578,378
— 非上市投资	5,187	4,056
按摊销成本计量之金融资产之利息收入		
— 一间合营企业	18,562	11,303
— 应收贷款	2,072	9,848
— 银行存款	4,029	4,750
股息收入		
— 上市投资	40,168	49,126
<b>开支</b>		
已售物业及货品成本	80,686	89,788
土地及楼宇经营租赁租金开支	1,040	3,416

### 5 融资成本净额

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息开支		
长期银行贷款	(551,709)	(436,546)
短期银行贷款及透支	(40,480)	(42,753)
中期票据	(14,162)	(17,744)
租赁负债	(140)	-
对冲衍生金融工具所得利息收入	239	740
利息资本化	44,099	32,361
	<u>(566,140)</u>	<u>(463,942)</u>
其他附带之借贷成本	(64,108)	(49,546)
借贷产生之外汇收入/(开支)净额	4,854	(4,235)
衍生金融工具之公允价值(亏损)/收益		
现金流对冲, 转拨自储备	(3,987)	3,660
	<u>(625,394)</u>	<u>(514,063)</u>

## 6 所得税开支

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得税开支		
香港利得税	(36,687)	(52,413)
海外利得税	-	(6,660)
过往年度（拨备不足）／超额拨备	<u>(7,136)</u>	<u>620</u>
	(43,823)	(58,453)
递延所得税抵免	<u>39,827</u>	<u>27,202</u>
	<u><u>(3,996)</u></u>	<u><u>(31,251)</u></u>

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.5%（二零一九年：16.5%）之税率作出拨备。海外利得税乃按本集团经营所在国家之本年度估计应课税溢利及现行税率金计算。

## 7 股息

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
中期股息，零（二零一九年：零）	-	-
建议末期股息，零（二零一九年：每股 1.8 港仙）	<u>-</u>	<u>15,136</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>15,136</u></u>

于二零二零年六月二十六日举行之会议上，董事会议决不建议派发截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股 1.8 港仙）。

## 8 每股盈利

每股盈利乃按本公司股东应占年内溢利除以已发行股份之加权平均数计算。

年内每股基本及摊薄盈利计算如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
计算每股基本盈利之本公司股东应占溢利	553,577	810,091
可摊薄潜在股份之影响：		
假设已行使部份之附属公司购股权	-	(789)
计算每股摊薄盈利之溢利	<u>553,577</u>	<u>809,302</u>
	股份数目	
计算每股基本盈利之加权平均股份数目	840,873,996	840,873,996
可摊薄潜在股份之影响：		
假设已行使之部份本公司购股权	-	1,090,369
计算每股摊薄盈利之加权平均股份数目	<u>840,873,996</u>	<u>841,964,365</u>

由于二零二零年三月三十一日止年度间并无可摊薄潜在股份，因此每股摊薄盈利相等于每股基本盈利。

## 9 贸易及其他应收款项

本集团之贸易及其他应收款项包括应收贸易账款、应计应收利息及应计应收股息、应收贷款、预付款项、公用事业及其他按金。

本集团之应收贸易账款约 35,205,000 港元（二零一九年：58,237,000 港元）。本集团给予客户之信贷期各异，一般根据个别客户之财政能力厘定。本集团定期对客户进行信用评估，以有效管理与应收贸易账款相关之信贷风险。

应收贸易账款经扣除减值拨备之账龄分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0 个月至 6 个月	34,732	55,677
7 个月至 12 个月	15	1,588
12 个月以上	458	972
	<u>35,205</u>	<u>58,237</u>

## 10 贸易及其他应付款项

本集团之贸易及其他应付款项包括应付贸易账款、租金及管理费按金、建筑成本应付保留款项、租赁负债及多项应计款项。本集团之应付贸易账款约 11,016,000 港元（二零一九年：22,744,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
0 个月至 6 个月	10,350	21,950
7 个月至 12 个月	80	206
12 个月以上	586	588
	<b>11,016</b>	<b>22,744</b>

就初步公布所载之有关本集团截至二零二零年三月三十一日止年度之综合资产负债表、综合损益账、综合全面收益表及其相关附注而言，本集团之核数师羅兵咸永道会计师事务所认为其数字与本集团之本年度综合财务报表所载之数额相符。由于羅兵咸永道会计师事务所就此进行之工作并不构成根据香港会计师公会颁布之香港审计准则、香港审阅聘用准则或香港核证聘用准则而进行核证委聘，因此羅兵咸永道会计师事务所不对本公布发出任何核证。

## 管理层讨论及分析

### 业绩

本集团于本年度之收入为2,632,000,000港元（二零一九年：2,420,000,000港元），其中本公司股东应占溢利为554,000,000港元（二零一九年：810,000,000港元）。投资收入的增加弥补了酒店分部收入的减少，因此总收入净增加9%。本集团录得投资物业重估亏损，而去年则录得盈余，导致股东应占溢利减少。

### 物业销售、发展及租赁

#### 销售及发展

##### *中国内地*

于北京通州，楼面面积达2.3百万平方呎之合营综合用途发展项目之住宅楼，底层结构工程已于中期结束后不久完成，上盖建筑工程已于本年度开始并进展顺利。住宅单位的预售已于二零一九年七月中旬开始，市场反应良好，截至二零二零年五月底，项目录得合约销售额约人民币17亿元。将于单位交付买方后开始确认溢利。

位于上海的合营高端别墅及公寓发展项目「英庭名墅」的最后一期销售亦于二零一九年七月中旬开始。截至二零二零年五月底，该期单位已售出逾90%，录得合约销售金额约为人民币9亿元。该等销售额约80%已于本年度确认。

##### *香港*

于渣甸山，本集团继续其包含16个面积由2,850平方呎至超过6,800平方呎之豪宅的合营住宅项目「皇第」之市场营销活动。截至二零二零年五月底，销售额约12亿港元。相关溢利将于单位交付买方后，下个财政年度入账。

于宝珊道的另一合营豪华住宅发展项目已完成地基建造，其上盖建筑工程即将开始。

位于元朗洪水桥之商住发展项目的换地暂定基本条款已经确定，现正与地政总署进行补地价磋商。该发展项目将提供约520,000平方呎之楼面面积，其中约90%为可售的住宅单位。另一位于轻铁蓝地站之住宅发展项目正在向政府进行初步的换地申请，项目将提供约67,000平方呎之住宅楼面面积。

位于九龙湾的商业楼宇「傲腾广场」已改名为「启汇」。该商业楼宇提供约800,000平方呎可出租之楼面面积。该楼宇现正进行装修并预期于二零二零年第四季度完成。

于本年度，本集团透过一间合营企业持有若干位于新界的农地储备，按现时分区规划大纲划分为住宅用途。

于二零二零年三月，本集团与其50%权益合营企业合伙人购入浅水湾的一栋独立别墅，将改装成为全新的单户。

#### *加拿大（透过酒店附属集团进行开发）*

我们的Empire Landmark酒店拆卸工程已经完成而挖掘及支撑工程现正进行中。完工后该酒店将重建为包括两栋住宅大楼（「Landmark on Robson」）之综合用途物业，楼面面积约400,000平方呎。项目自二零一八年预售起，截至二零二零年三月三十一日，该发展项目合约销售额已达到约140,000,000加元。

位于温哥华市中心Alberni Street，楼面面积约627,000平方呎之合营重建高端住宅综合项目已递交发展许可申请，并已于二零一九年六月获得许可前函件（Prior to Letter），当中概列当地市议会批准颁发发展许可的条件。

同样位于温哥华市中心Alberni Street之另一合营发展项目正处于规划阶段，将发展为高端住宅单位以作出售。已于二零二零年初向市政府提交改划方案。

#### 租赁

湾仔骆克道33号万通保险大厦（前称美国万通大厦）及位于皇后大道中之泛海大厦之租赁收入较去年同期轻微上升。该等写字楼的平均出租率于两个财政年度均维持于95%以上的较高水平。

本年度泛海国际集团整体应占租赁收入为236,000,000港元（二零一九年：235,000,000港元），并录得重估亏损净额 274,000,000港元（二零一九年：收益885,000,000港元），当中已计及集团应占一间联营公司所拥有投资物业之重估亏损（二零一九年：收益）。

## 酒店

于财政年度内，过夜访港旅客减少42.5%至约17,300,000人次，其中内地旅客(已往占此分类的比例为68%)亦较去年下降43%。香港酒店客房总数约为84,000间，较去年增加1%。

继二零一九年下半年发生本地社会政治事件及二零二零年一月新冠病毒肺炎疫情爆发造成环球实施封锁后，我们的酒店业务受到严重影响，年收入因此下跌45%至297,000,000港元（二零一九年：543,000,000港元）。于财政年度内，酒店平均入住率约61%（二零一九年：93%），房间均价下跌三分之一。于二零二零年第一季度，亏损大幅增加，管理层立即采取措施，减少营运成本、延迟资本开支计划、留存现金资源及保留充足的银行融资，为营运资金需求拨资。整体而言，折旧前的分类业绩之贡献从210,000,000港元减少88%至24,000,000港元。

## 财务投资

于二零二零年三月三十一日，本集团持有财务投资约16,331,000,000港元（二零一九年：17,609,000,000港元），其中14,436,000,000港元（二零一九年：15,601,000,000港元）乃由两个上市附属集团持有。投资组合中96%为上市债务证券（大部份由中国房地产公司发行），2%为上市股本证券以及2%为非上市投资。该等财务投资乃以不同货币计值，其中96%为美元及4%为其他货币（大部分为港元）。

投资组合之减少乃由于1,198,000,000港元的增持净额及按市场估值的亏损净额2,476,000,000港元，其中投资亏损净额157,000,000港元已列于损益账，余下2,319,000,000港元则于投资储备账确认。投资亏损净额包括上市股本证券的公允价值亏损净额、汇兑亏损、预期信贷亏损拨备及减值拨备，而出售/赎回证券之已变现收益则与之抵销。市价下跌乃主要由于新冠病毒肺炎疫情爆发后于二零二零年三月出现大规模市场抛售。其后于二零二零年四月及五月，市场录得强劲反弹。

来自该投资组合之收入为2,060,000,000港元（二零一九年：1,635,000,000港元）。增加是来自进一步债务证券投资。

于二零二零年三月三十一日，价值约2,560,000,000港元（二零一九年：2,120,000,000港元）之投资已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。



## 财务回顾

于二零二零年三月三十一日，本集团拥有现金及未提取银行融资超逾62亿港元（二零一九年：77亿港元）。本集团三个上市集团之融资及库务活动均独立管理。

于二零二零年三月三十一日，本集团之资产总值约为439亿港元（二零一九年：437亿港元），资产净值为231亿港元（二零一九年：248亿港元）。若采用营运中酒店物业之市场价值计算，经重估资产总值为494亿港元（二零一九年：497亿港元），减少1%，及经重估资产净值为292亿港元（二零一九年：314亿港元），减少7%。

负债净额为179亿港元（二零一九年：164亿港元），其中6亿港元（二零一九年：7亿港元）属于母公司集团。总利息成本增加乃由于借贷增加及市场利率升高所致。现时，本集团负债比率（负债净额与经重估资产净值比率）约61%（二零一九年：52%）。于二零二零年三月三十一日，本集团之流动资产净额为115亿港元（二零一九年：147亿港元），有价证券及现金总金额174亿港元，为应于12个月内偿还的即期债务64亿港元的2.7倍。

有抵押债务占64%，而99%债务按浮动利率计息。于二零二零年三月三十一日，该等浮息债务之约25%已透过订立多份利率掉期合约合共总额49亿港元而用于对冲香港银行同业拆息的波动，其中约84%之到期日为5年，余下介乎2至10年。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为6年，其中3%为须于五年后偿还及64%为须于一至五年内偿还。余下之33%为中期票据、透支、循环及短期贷款，及须于一年内偿还。中期票据已于二零二零年四月全数赎回。

本集团之借贷约94%以港元计值，余下6%以美元及加拿大元计值。

于二零二零年三月三十一日，账面值净额合共215亿港元（二零一九年：200亿港元）之物业资产已抵押予银行，作为本集团银行融资之抵押品。已就合营企业之尚未偿还贷款向金融机构及第三方提供2,999,000,000港元（二零一九年：2,733,000,000港元）之担保。

## 雇员及薪酬政策

于二零二零年三月三十一日，本集团聘用约340（二零一九年：470）名雇员。薪酬组合与工作性质及经验水平相符，包括基本薪金、年度花红、购股权、退休金及其他福利。

## 未来展望

自二零二零年初，受到新冠病毒疫情爆发的不利影响，于社交接触限制期间，不断录得经济衰退之数据。政府为维持就业率及各行业的复苏推出一系列救市及刺激措施。随着政府对抗疫情取得成效，各行业审慎重新开放，以期恢复至疫情前的原有状态。

香港经济因自二零一九年下半年开始的本地政治事件而受到不利影响，疫情爆发后更雪上加霜。有关影响已在我们的酒店经营业绩及大部分服务业务体现。租赁分类，尤其是零售部分，已受到负面影响。随着香港疫情受控，各行业正逐步重新开放。另一方面，香港住宅物业市场依然非常稳固，由渣甸山项目近期鼓舞人心的销售额可见一斑。

随解除封锁恢复销售活动后，我们在北京及上海的合营企业项目的物业销售表现理想。上海项目几近售罄，随着内地楼市企稳，我们预计北京项目余下期数的表现理想。

金融市场持续波动，尤其是中美贸易纠纷，现因美国对中国的各项指控进一步升级。美国联邦储备及其他中央银行大幅降息以应对疫情造成的负面经济影响，同时向金融系统巨额注资，帮助维持增长动力。我们于固定收益证券的投资继续充当提供稳健收入及流动资金的主要支柱，使我们能够把握可能出现的任何其他投资及发展机遇。

在如今不安定的环境下，管理层秉持极其审慎的态度，努力缓解及减轻任何负面影响。

## 股息

董事会议决不建议派发截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股1.8港仙）。年内并无宣派中期股息（二零一九年：无）。

## 暂停办理股份过户登记

本公司将由二零二零年八月二十一日（星期五）至二零二零年八月二十六日（星期三）（包括首尾两日）暂停办理股份过户登记手续，以厘定有权出席将于二零二零年八月二十六日举行之二零二零年股东周年大会（「股东周年大会」）并于会上投票之股东身份。期间将不会进行任何本公司股份之过户登记，及不会就行使附于本公司授出未行使购股权的认购权而配发和发行股份。为符合出席股东周年大会资格，所有本公司股份过户文件连同有关股票以及适当的过户表格，必须于二零二零年八月二十日（星期四）下午四时三十分前送达至本公司之香港股份登记分处香港中央证券登记有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东 183 号合和中心 17 楼 1712-1716 号铺。

## 购买、出售或赎回上市证券

年内，本公司概无赎回其任何股份。本公司及其任何附属公司于年内概无购买或出售本公司任何上市证券。

## 董事进行证券交易的标准守则

本公司已采纳香港联合交易所有限公司证券上市规则（「上市规则」）附录十所载之上市发行人董事进行证券交易的标准守则（「标准守则」）。本公司已就年内有否违反标准守则向全体董事作出具体查询，而彼等均已确认彼等于截至二零二零年三月三十一日止年度已完全遵守标准守则所载之规定标准。

## 企业管治守则

年内，本公司已遵守上市规则附录十四所载企业管治守则（「企业管治守则」）之守则条文，惟下列偏离事项除外：

1. 企业管治守则之守则条文第A.1.1条规定，董事会应定期会面及每年召开董事会会议至少四次，约每季度一次。年内，本公司于本财政年度前三个季度共召开三次定期董事会会议。由于爆发新冠病毒肺炎疫情，经与董事（包括独立非执行董事）作出咨询后，原定于二零二零年三月举行的一次定期董事会会议已延期并于其后取消，以配合政府有关社交距离政策的审慎措施之一部份。季度综合财务报表及财务回顾已送发给董事，以便彼等保持对本公司最新发展的了解。本公司将尽力每年召开至少四次定期董事会会议，约每季度一次；

2. 企业管治守则之守则条文第A.4.1条规定非执行董事之委任应有指定任期，并须接受重新选举。本公司所有独立非执行董事之委任并无指定任期，惟须根据本公司之公司细则于本公司股东周年大会上轮值退任及重选连任；及
3. 企业管治守则之守则条文第 A.5.1 条规定发行人应设立提名委员会，由董事会主席或独立非执行董事担任主席，成员须以独立非执行董事占大多数。本公司并未设立提名委员会。董事会整体负责评估独立非执行董事之独立性、检讨董事会之架构、多样性、规模与组成，委任新董事及提名董事于本公司股东大会上经股东重新选举。根据本公司之公司细则，董事会可不时及随时委任任何人士为董事以填补临时空缺或增添董事会成员。按上述方式委任之任何董事须留任至本公司下届股东周年大会，而届时可于大会上膺选连任。

### 审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零二零年三月三十一日止年度之年度业绩。

承董事会命  
汇汉控股有限公司  
主席  
冯兆滔

香港，二零二零年六月二十六日

于本公布日期，本公司之执行董事为冯兆滔先生、潘政先生、潘海先生、潘洋先生、伦培根先生及关堡林先生；本公司之独立非执行董事为张国华先生、洪日明先生及黄之强先生。