

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)

截至二零一九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)

	2019	2018	变动
收入	2,420	1,925	+26%
经营溢利	1,969	1,717	+15%
本公司股东应占溢利	810	814	-0.5%
每股盈利—基本 (港元)	0.96	0.97	-1%
资产总值	43,673	38,424	+14%
资产净值	24,830	23,768	+4%
本公司股东应占权益	13,097	12,531	+5%
负债净额	16,390	12,263	+34%

营运中酒店物业以估值编列之补充资料:

经重估资产总值	49,694	43,367	+15%
经重估资产净值	31,401	29,273	+7%
本公司股东应占权益	16,110	15,055	+7%
资产负债比率—负债净额与经重估资产净值比率	52%	42%	+10%

* 仅供识别

汇汉控股有限公司（「本公司」）董事谨此宣布本公司及其附属公司（「本集团」）截至二零一九年三月三十一日止年度之综合业绩连同截至二零一八年三月三十一日止年度之比较数字如下：

综合损益账

截至二零一九年三月三十一日止年度

	附注	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
产品及服务销售、租赁及其他收入		811,543	844,247
利息收入		1,608,335	1,080,473
总收入	2	2,419,878	1,924,720
销售成本		(287,470)	(322,701)
毛利		2,132,408	1,602,019
销售及行政开支		(281,081)	(266,557)
折旧		(195,897)	(211,896)
投资亏损净额	3		
已变现及未变现亏损净额		(88,163)	(118,162)
预期信贷亏损及其他信贷减值拨备变动		(441,112)	-
投资物业之公允价值收益		842,813	711,195
经营溢利		1,968,968	1,716,599
融资成本净额	5	(514,063)	(297,776)
应占溢利减亏损			
合营企业		16,750	73,198
联营公司		54,593	29,204
除所得税前溢利		1,526,248	1,521,225
所得税开支	6	(31,251)	(22,453)
年内溢利		1,494,997	1,498,772
应占：			
本公司股东		810,091	814,381
非控股权益		684,906	684,391
		1,494,997	1,498,772
每股盈利（港元）			
基本	8	0.96	0.97
摊薄	8	0.96	0.96

综合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年内溢利	<u>1,494,997</u>	<u>1,498,772</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	(134,697)	-
可供出售投资的公允价值收益净额	-	52,030
现金流对冲		
— 公允价值收益	1,796	37,435
— 转拨至融资成本	(3,660)	(27,537)
— 已变现亏损	(446)	-
汇兑差额	(15,696)	11,058
应占合营企业之汇兑差额	(130,908)	155,887
不会重新分类为损益之项目：		
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	<u>(105,568)</u>	<u>-</u>
	<u>(389,179)</u>	<u>228,873</u>
年内全面收益总额	<u>1,105,818</u>	<u>1,727,645</u>
应占：		
本公司股东	585,930	935,619
非控股权益	<u>519,888</u>	<u>792,026</u>
	<u>1,105,818</u>	<u>1,727,645</u>

综合资产负债表

于二零一九年三月三十一日

	附注	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流动资产			
投资物业		9,778,075	8,924,567
物业、厂房及设备		7,617,072	7,715,692
合营企业及联营公司		5,472,275	4,790,131
应收贷款		1,411	2,054
财务投资		642,508	743,875
递延所得税资产		60,731	38,688
		<u>23,572,072</u>	<u>22,215,007</u>
流动资产			
发展中之待售物业		1,749,208	932,995
已落成之待售物业		3,680	3,700
酒店及餐厅存货		21,615	14,091
贸易及其他应收款项	9	555,443	560,021
应收贷款		166	340,966
可退回所得税		3,553	2,776
财务投资		16,966,629	13,357,065
银行结余及现金		800,303	997,390
		<u>20,100,597</u>	<u>16,209,004</u>
流动负债			
贸易及其他应付款项	10	186,568	327,112
合约负债		199,405	-
应付合营企业款项		199,855	61,659
应付一间联营公司款项		224,400	224,400
应付非控股权益款项		39,225	-
中期票据		99,820	309,696
衍生金融工具		-	3,522
应付所得税		70,214	42,600
借贷		4,361,162	2,958,974
		<u>5,380,649</u>	<u>3,927,963</u>
流动资产净值		<u>14,719,948</u>	<u>12,281,041</u>
非流动负债			
长期借贷		12,480,033	9,644,801
中期票据		249,035	347,291
递延所得税负债		732,794	735,955
		<u>13,461,862</u>	<u>10,728,047</u>
资产净值		<u>24,830,158</u>	<u>23,768,001</u>
权益			
股本		84,087	84,087
储备		13,012,471	12,446,722
本公司股东应占权益		<u>13,096,558</u>	<u>12,530,809</u>
非控股权益		11,733,600	11,237,192
		<u>24,830,158</u>	<u>23,768,001</u>

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、可供出售（「可供出售」）投资、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二零一八年所采用者一致，惟采纳以下于本年度首次生效且与本集团业务相关并于二零一八年一月一日或之后开始之会计期间强制生效之新准则除外：

香港财务报告准则第 9 号	金融工具
香港财务报告准则第 15 号	客户合约收益

自二零一八年一月一日起采纳香港财务报告准则第 9 号及香港财务报告准则第 15 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 9 号及香港财务报告准则第 15 号的过渡性条文，相关比较数字并无重新呈列。

采纳新香港财务报告准则的影响如下：

香港财务报告准则第 9 号

综合资产负债表（摘录）

	于二零一八年四月一日		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	采纳香港 财务报告 准则第 9 号 的影响 千港元	根据新 会计政策 所呈列者 千港元
非流动资产			
财务投资			
可供出售投资	333,067	(333,067)	-
以公允价值计入损益账之财务资产	410,808	(351,316)	59,492
以公允价值计入其他全面收益之财务资产	-	684,383	684,383
	<u>743,875</u>	<u>-</u>	<u>743,875</u>
流动资产			
财务投资			
以公允价值计入损益账之财务资产	13,357,065	(11,727,732)	1,629,333
以公允价值计入其他全面收益之财务资产	-	11,727,732	11,727,732
	<u>13,357,065</u>	<u>-</u>	<u>13,357,065</u>
储备			
投资重估储备 （过往称为「可供出售投资储备」）	15,746	(76,267)	(60,521)
收益储备	9,675,024	76,267	9,751,291

1 编制基准 (续)

香港财务报告准则第 15 号 综合资产负债表 (摘录)

	于二零一八年四月一日		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	采纳香港 财务报告 准则第 9 号 的影响 千港元	根据新 会计政策 所呈列者 千港元
流动负债			
贸易及其他应收款项	327,112	(56,833)	270,279
合约负债	-	56,833	56,833
	于二零一九年三月三十一日		
	根据过往 会计政策 所呈列者 千港元	采纳香港 财务报告 准则第 9 号 的影响 千港元	根据新 会计政策 所呈列者 千港元
流动资产			
贸易及其他应收款项	569,787	(9,766)	560,021
流动负债			
贸易及其他应收款项	395,739	(209,171)	186,568
合约负债	-	199,405	199,405

于二零一八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二零一九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	财务投资 千港元	其他 千港元	总额 千港元
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>
二零一八年						
分类收入	<u>-</u>	<u>191,497</u>	<u>529,960</u>	<u>1,090,101</u>	<u>113,162</u>	<u>1,924,720</u>
分类业绩之贡献	(11,897)	159,592	203,441	1,087,933	59,398	1,498,467
折旧	(3,125)	-	(196,555)	-	(12,216)	(211,896)
投资亏损净额	-	-	-	(118,162)	-	(118,162)
投资物业之公允价值收益	-	711,195	-	-	-	711,195
应占溢利减亏损						
合营企业	66,282	-	-	-	6,916	73,198
联营公司	-	29,255	-	-	(51)	29,204
分类业绩	51,260	900,042	6,886	969,771	54,047	1,982,006
未能分类公司开支						(163,005)
融资成本净额						(297,776)
除所得税前溢利						<u>1,521,225</u>

2 分类资料 (续)

	业务分类						未能分类 千港元	总额 千港元
	物业销售 千港元	物业租赁 千港元	酒店 及旅游 千港元	财务投资 千港元	其他 千港元			
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>	
二零一八年								
资产	4,214,075	10,516,476	6,682,153	14,500,655	628,534	1,882,118	38,424,011	
资产包括:								
合营企业及联营公司	3,220,867	1,554,483	-	-	11,230	3,551	4,790,131	
添置非流动资产*	616,137	127,602	78,406	-	2,297	-	824,442	
负债								
借贷	2,453,469	1,048,628	1,737,356	3,156,992	280,000	3,927,330	12,603,775	
其他负债							<u>2,052,235</u>	
							<u>14,656,010</u>	

*该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

2 分类资料 (续)

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
香港	791,509	726,508
海外	<u>1,628,369</u>	<u>1,198,212</u>
	<u>2,419,878</u>	<u>1,924,720</u>
非流动资产*		
香港	20,084,470	18,966,285
海外	<u>2,782,952</u>	<u>2,464,105</u>
	<u>22,867,422</u>	<u>21,430,390</u>

*该等金额不包括金融工具及递延所得税资产。

3 投资亏损净额

	二零一九年 千港元	二零一八年 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亏损净额	(113,047)	(365,566)
—未变现汇兑(亏损)/收益净额	(24,846)	128,431
—已变现(亏损)/收益净额(附注(a))	(8,779)	83,006
以公允价值计入其他全面收益之财务资产		
—未变现汇兑收益净额	4,561	-
—已变现收益净额(附注(b))	52,222	-
—预期信贷亏损及其他信贷减值拨备变动	(441,112)	-
衍生金融工具		
—未变现收益净额	-	35,967
—已变现收益净额	<u>1,726</u>	<u>-</u>
	<u>(529,275)</u>	<u>(118,162)</u>

附注:

(a) 以公允价值计入损益账之财务资产之已变现(亏损)/收益净额		
代价总额	333,006	5,753,166
投资成本	<u>(488,048)</u>	<u>(5,010,689)</u>
(亏损)/收益总额	(155,042)	742,477
减: 已于过往年度确认之未变现亏损/(收益)净额	<u>146,263</u>	<u>(659,471)</u>
于本年度确认之已变现(亏损)/收益净额	<u>(8,779)</u>	<u>83,006</u>

3 投资亏损净额 (续)

	二零一九年 千港元	二零一八年 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	4,514,768	-
投资成本	(4,428,894)	-
收益总额	85,874	-
减：于过往年度确认之未变现收益净额	(33,652)	-
于本年度确认之已变现收益净额	52,222	-

4 按性质划分之收入及开支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入		
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	1,582,434	1,041,021
按摊销成本计量之金融资产之利息收入		
— 应收贷款	9,848	36,509
— 一间合营企业	11,303	-
— 银行存款	4,750	2,943
股息收入		
— 上市投资	49,126	41,327
开支		
所售物业及货品成本	89,788	76,554
土地及楼宇经营租赁租金开支	3,416	2,037

5 融资成本净额

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息开支		
长期银行贷款	(436,546)	(247,322)
短期银行贷款及透支	(42,753)	(9,694)
中期票据	(17,744)	(33,364)
对冲衍生金融工具所得利息收入	740	3,573
利息资本化	32,361	40,630
	(463,942)	(246,177)
其他附带之借贷成本	(49,546)	(42,875)
借贷产生之外汇亏损净额	(4,235)	(36,261)
衍生金融工具之公允价值收益		
现金流对冲，转拨自储备	3,660	27,537
	(514,063)	(297,776)

6 所得税开支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期所得税开支		
香港利得税	(52,413)	(45,264)
海外利得税	(6,660)	(6,230)
过往年度超额拨备	620	2,062
	<u>(58,453)</u>	<u>(49,432)</u>
递延所得税抵免	27,202	26,979
	<u>(31,251)</u>	<u>(22,453)</u>

香港利得税乃就本年度估计应课税溢利按 16.8%（二零一八年：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现行税率并根据年内之估计应课税溢利作出拨备。

7 股息

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
中期股息，零（二零一八年：零）	-	-
建议末期股息每股 1.8 港仙（二零一八年：2.4 港仙）	15,136	20,181
	<u>15,136</u>	<u>20,181</u>

于二零一九年六月二十七日举行之会议上，董事会建议派付截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股 1.8 港仙（二零一八年：2.4 港仙）。建议股息并无于财务报表中反映，惟将于截至二零一九年三月三十一日止年度作为收益储备分派。

15,136,000 港元之数额乃根据于二零一九年六月二十七日已发行股份 840,873,996 股计算。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
计算每股基本盈利之本公司股东应占溢利	810,091	814,381
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	<u>(789)</u>	<u>(1,585)</u>
计算每股摊薄盈利之溢利	<u>809,302</u>	<u>812,796</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	<u>1,090,369</u>	<u>2,600,602</u>
计算每股摊薄盈利之加权平均股份数目	<u>841,964,365</u>	<u>843,474,598</u>

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为 58,237,000 港元（二零一八年：72,697,000 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 个月至 6 个月	55,677	71,541
7 个月至 12 个月	1,588	1,126
12 个月以上	<u>972</u>	<u>30</u>
	<u>58,237</u>	<u>72,697</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及多项应计款项。本集团之应付贸易账款为 22,744,000 港元（二零一八年：59,215,000 港元）。

应付贸易账款之账龄分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0 个月至 6 个月	21,950	58,403
7 个月至 12 个月	206	343
12 个月以上	588	469
	<u>22,744</u>	<u>59,215</u>

就初步公布所载之有关本集团截至二零一九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 2,420,000,000 港元（二零一八年：1,925,000,000 港元），其股东应占溢利为 810,000,000 港元（二零一八年：814,000,000 港元）。收入上升乃由于透过再投资已收票息及进一步投资债务证券导致投资收入增加所致。此被较高的投资亏损净额及增加的融资成本所抵销，导致股东应占溢利与往年相若。

本集团透过其拥有 51.8% 权益的上市附属公司泛海国际集团继续进行其主要业务，即物业发展、销售及租赁业务。

物业销售、发展及租赁

销售及发展

中国内地

北京通州方面，楼面面积达 2.3 百万平方呎的合营商住发展项目的地基工程及地库挖掘进展良好。目前正在申请一期住宅单位的预售许可。销售及体验中心经已落成，本集团预期于二零一九年下半年启动楼盘的销售活动。

上海虹桥方面，本集团已完成合营高端别墅及公寓发展项目「英庭名墅」的新示范单位装修工程。目前刚取得第三期的销售许可，本集团预期于二零一九年下半年开展销售工作。

香港

于渣甸山，本集团已于二零一八年六月底完成其超豪华住宅发展项目「皇第」的建筑工程。其后，本集团一直致力于装修该发展项目的四个样板房。该项目的销售及营销工作现已开始，本集团预期可从该项目获得丰厚回报。

于宝珊道，另一合营豪华住宅发展项目的地基工程经已完成，即将开始进行上盖建筑工程。该发展项目按预期进度进行。

位于元朗洪水桥之商住发展项目正在进行换地程序。暂定基本条款已经确定，换地程序现正处于补地价评估阶段。该住宅发展项目将提供约 520,000 平方呎楼面面积。另一位于轻铁蓝地站附近且楼面面积为 67,000 平方呎的住宅发展项目亦正在向政府进行换地申请程序。

于二零一八年八月，泛海国际集团拥有 25% 权益的合营企业完成收购一项位于九龙湾的商业楼宇傲腾广场，可售楼面面积约为 800,000 平方呎。随着计划招揽一间大型跨国公司（「跨国公司」）作为重点租户进驻，该项商业资产现正进行重新定位，而公用区域的翻新工程现已开展，预期将于二零二零年六月完工。

加拿大（透过酒店附属集团进行开发）

本集团的 Empire Landmark 酒店重建工程已于上个财政年度下半年动工，将建成为包括两栋住宅大楼（「Landmark on Robson」）之楼面面积约 400,000 平方呎之综合用途物业。自二零一八年一月开始预售以来，该发展项目至二零一九年三月三十一日已实现合约销售额 140,000,000 加元。

本集团位于温哥华市中心 Alberni Street 且楼面面积约 649,000 平方呎之另一个高端住宅综合项目的合营重建已于二零一八年九月取得土地改划的公开听证会审批。于二零一八年十二月提交发展许可申请，且于二零一九年四月获城市设计小组（Urban Design Panel）批准该申请。

于二零一八年四月，本集团透过其拥有 40% 股权之另一合营企业完成收购位于上述现有合营企业项目附近，亦位于 Alberni Street 之另一发展项目，将重建为高端住宅单位以作出售。

租赁

上一财政年度下半年，湾仔骆克道 33 号美国万通大厦（于二零一九年六月一日改名为万通保险大厦）在新跨国公司租户进驻及完成大规模翻新工程后，空置率逐渐降低，租赁收入较去年上升约 26%。

位于中环之泛海大厦之租赁收入因一位主要租户的租金调整而略为下调，而铜锣湾之黄金广场之租赁收入亦有所减少。

整体泛海国际应占租赁收入由 220,000,000 港元增加 7% 至 235,000,000 港元，并录得重估收益净额（已计及集团应占一间联营公司所拥有投资物业之份额）885,000,000 港元（二零一八年：725,000,000 港元）。

酒店

于本年度内，过夜访港旅客增加 6% 至约 3,000 万人次，其中内地旅客占此分类的多数，比例为 69%，较去年同期增加 10%。香港酒店客房总数约为 83,000 间，较去年增加 5%。

本年度酒店及旅游分类之收入为 543,000,000 港元（二零一八年：530,000,000 港元）。我们在港酒店之平均入住率约为 93%（二零一八年：95%），平均房费上升 10%。整体而言，折旧前分类业绩之贡献由 203,000,000 港元增加至 210,000,000 港元。

我们的新酒店尖沙咀皇悦卓越酒店已于二零一八年十二月开业，其毗邻我们现有的九龙皇悦酒店且拥有 90 间客房，并自其开业以来四个月的营运内达致逾 90% 的入住率。

财务投资

本集团已采纳新订会计准则香港财务报告准则第 9 号，自二零一八年四月一日起生效应用。该项新准则为财务资产引入一项新的分类及计量方法，若干证券（主要包括上市债务证券）之公允价值变动将透过储备确认，而预期信贷亏损及减值将于各报告日期评估，变动将于损益账呈报。此与过往透过损益账确认公允价值变动，而减值拨备在产生后才于损益账扣除不同。过往会计政策变动的性质及影响的进一步详情，可参阅财务报表附注的附注 2(B)。

于二零一九年三月三十一日，本集团持有财务投资约 17,609,000,000 港元（二零一八年：14,101,000,000 港元），其中 15,601,000,000 港元（二零一八年：12,050,000,000 港元）乃由两个上市附属集团持有。投资组合中 89% 为上市债务证券（大部份由中国房地产公司发行），10% 为上市股本证券（其中约 80% 由大型银行发行）以及 1% 为非上市基金及证券。该等财务投资乃以不同货币计值，其中 94% 为美元、4% 为港元及 2% 为英镑。

投资组合增加主要由于净额 4,262,000,000 港元的进一步投资及按市场估值的亏损净额 754,000,000 港元，其中投资亏损净额 531,000,000 港元已根据香港财务报告准则第 9 号列于损益账，余下金额则于投资储备账确认。投资亏损净额包括上市债务证券的公允价值亏损净额、汇兑亏损、预期信贷亏损及减值开支拨备，而部分出售 / 赎回证券之已变现收益则与之抵销。市价下跌乃主要由于年内加息环境、中美贸易纠纷的不确定因素所带来的市场调整以及中国房地产市场的多项紧缩措施。

来自此等投资组合之收入为 1,635,000,000 港元（二零一八年：1,090,000,000 港元）。收入增加是来自进一步债务证券投资。

于二零一九年三月三十一日，价值约 2,120,000,000 港元（二零一八年：2,160,000,000 港元）之财务投资已抵押予银行，作为本集团所获授信贷融资之抵押品。

财务回顾

于二零一九年三月三十一日，现金及未提取银行融资超逾 77 亿港元（二零一八年：66 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。

于二零一九年三月三十一日，本集团之资产总值约为 437 亿港元（二零一八年：384 亿港元），资产净值为 248 亿港元（二零一八年：238 亿港元）。若采用酒店物业之市场价值计算，本集团之经重估资产总值及经重估资产净值分别为 495 亿港元及 310 亿港元，而于二零一八年，分别为 434 亿港元及 293 亿港元，增加 14% 及 6%。

于二零一九年三月三十一日，负债净额为 16,390,000,000 港元（二零一八年：12,263,000,000 港元），其中 685,000,000 港元（二零一八年：808,000,000 港元）属于母公司集团。总利息成本增加乃由于借贷增加及利率逐渐升高所致。现时，本集团负债比率（负债净额与经重估资产净值比率）约为 52%（二零一八年：42%）。于二零一九年三月三十一日，本集团之流动资产净额为 147 亿港元（二零一八年：123 亿港元），有价证券及现金总金额 184 亿港元，为应于一年内偿还的即期债务 45 亿港元的 4.1 倍。

有抵押债务占 63%，而 99% 债务按浮动利率计息。本集团之债务还款期分布于不同时间，最长为 8 年，其中 5% 为须于五年后偿还，75% 为须于一至五年内偿还。余下之 20% 为短期贷款及透支，须于一年内偿还。

本集团之借贷约 99% 以港元计值及余下 1% 以美元及加拿大元计值。

于二零一九年三月三十一日，账面值净额约 200 亿港元（二零一八年：185 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 2,733,000,000 港元（二零一八年：897,000,000 港元）之担保。

雇员及薪酬政策

于二零一九年三月三十一日，本集团聘用约 470（二零一八年：460）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、退休金及其他福利。

未来展望

尽管香港经济笼罩在中美贸易争端的阴霾下，但本地物业市场的需求依然旺盛，资产价格于二零一八年联储局加息及本地最优惠利率上调后短暂疲弱，但其后持续走高。香港政府继续施行以各种手段增加土地供应的政策，但成效尚未在物业市场中显现。

随着中美贸易纠纷升级，中央政府开始放松针对房地产板块的严厉紧缩政策以应对潜在的不稳定及负面影响，从而维持稳定、健康的经营环境。

本财政年度酒店业表现保持升势。随着大型基建项目（尤其是高速铁路及港珠澳大桥）竣工，我们预计过夜旅客数量将持续增加，加上内地放松对出境游的限制，我们对酒店业的长远前景保持乐观。

金融市场持续波动，尤其是受美国与多个地区的贸易争端以及美国政府带来的政治紧张局势影响。我们于上市固定收益证券的投资提供了强劲及稳健的收入流及流动资金，使我们能够把握可能出现的任何其他投资及发展机遇。

湾仔办公总部商业资产升级及翻新后，本集团成功复位其租户组合并提升租赁业务表现。经过一段时间整合后，商铺部份表现趋稳。我们预期租赁业务将继续维持良好势头。

于瞬息万变之环境下，管理层仍持审慎态度，同时亦对本集团表现予以肯定。

股息

董事会建议派发截至二零一九年三月三十一日止年度之末期股息每股 1.8 港仙（二零一八年：每股 2.4 港仙）。年内并无宣派中期股息（二零一八年：无）。本年度股息总额为每股 1.8 港仙（二零一八年：每股 2.4 港仙）。

暂停办理股份过户登记

本公司将由二零一九年八月二十七日(星期二)至二零一九年八月三十日(星期五)(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二零一九年八月三十日举行之二零一九年股东周年大会(「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,必须于二零一九年八月二十六日(星期一)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。

该建议末期股息须于股东周年大会上获股东批准。收取建议末期股息权利之记录日期为二零一九年九月六日。为厘定股东收取建议末期股息之权利,本公司将由二零一九年九月五日(星期四)至二零一九年九月六日(星期五)(包括首尾两日),暂停办理股份过户登记手续,期间将不会进行任何本公司股份之过户登记。为符合资格收取建议末期股息,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,必须于二零一九年九月四日(星期三)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。末期股息将于二零一九年九月二十六日派付。

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二零一九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.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；
2. 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；及
3. 企业管治守则之守则条文第 C.2.5 条规定发行人须设有内部审核功能。本公司之内部审核功能乃由内部核数师执行，而内部核数师已于二零一八年八月辞任并离开本公司。本公司已聘请一名新任内部核数师并已于二零一九年六月到任。

审核委员会

审核委员会已审阅本集团截至二零一九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，二零一九年六月二十七日

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；及独立非执行董事为张国华先生、洪日明先生及黄之强先生。