



國浩集團有限公司
Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00053)

二 零 零 四 年 / 二 零 零 五 年 全 年 業 績 公 佈

業績

國浩集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈，其截至二零零五年六月三十日止財政年度之經審核綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二 零 零 五 年 千 港 元	二 零 零 四 年 千 港 元
營業額	2及3	14,790,442	11,962,900
銷售成本		(12,463,272)	(10,195,419)
其他應佔成本		(141,023)	(149,284)
		2,186,147	1,618,197
其他收益		26,464	25,779
其他收入淨額	4	703,762	409,781
行政及其他經營支出		(48,956)	(216,863)
除融資成本前之經營溢利		2,867,417	1,836,894
融資成本		(68,712)	(30,428)
經營溢利	2	2,798,705	1,806,466
物業(減值虧損)/減值撥備之撥回		(10,943)	83,359
投資證券減值虧損		—	(186,256)
投資物業重估虧損之撥回		80,479	101,977
出售一間附屬公司之溢利		8,806	85,589
出售一間聯營公司之溢利		—	293,116
撥回一間應收共同控制實體款項之撥備		115,778	8,580
出售投資物業之淨溢利		106,181	8,502
一般業務經營溢利		3,099,006	2,201,333
所佔聯營公司溢利減虧損	5	534,652	371,631
所佔一間共同控制實體溢利	5	59,410	—

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前一般業務溢利	5	3,693,068	2,572,964
稅項	6	(246,543)	18,439
除稅後溢利		3,446,525	2,591,403
少數股東權益		(215,953)	(151,522)
股東應佔溢利	2	3,230,572	2,439,881
分配：			
已付末期股息	7	(853,908)	(230,294)
已付中期股息	7	(263,241)	(131,621)
本年度保留溢利		2,113,423	2,077,966
保留如下：			
本公司及其附屬公司		1,611,141	1,761,770
聯營公司		442,872	316,196
共同控制實體		59,410	—
		2,113,423	2,077,966
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	9.82	7.43
攤薄	8	9.82	7.42
		千港元	千港元
擬派末期股息	7	987,154	855,534

1. 主要會計政策

會計政策之變動

本公司所採納之會計政策與編製本集團截至二零零四年六月三十日止年度之年度財務報表時所採納者一致，惟遵守以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港會計準則（「香港會計準則」）（統稱為「新香港財務報告準則」）所作出之會計政策變動除外。

香港財務報告準則第3號（「業務合併」）、香港會計準則第36號（「資產減值」）及香港會計準則第38號（「無形資產」）（統稱為「香港財務報告準則3組合」）對於協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併具有效力。因此，本集團須就協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併應用香港財務報告準則3組合。根據香港財務報告準則3組合，處理業務合併所產生之商譽及負商譽之基準已有所更改。

就協議日期為二零零五年一月一日之前之業務合併而言，正商譽乃於其可使用年期內按直線法予以攤銷，並須於出現減值跡象時進行減值測試。負商譽乃於已收購之可予折舊／攤銷之非貨幣資產之加權平均可使用年期內予以攤銷，惟倘負商譽於收購日期涉及已識別預期日後之虧損者則除外。在這種情況下，該等預期之虧損猶如已產生，並確認於收益表內。

就協議日期為二零零五年一月一日或之後之業務合併而言，本集團並無再攤銷正商譽。該商譽每年（包括其最初確認之年度）進行減值測試。負商譽於產生時即時於收益表內確認。

近期頒佈之新香港財務報告準則之影響

本集團並未就其二零零五年六月三十日止年度之財務報表提早採用新香港財務報告準則。

本集團已對該等新香港財務報告準則所帶來之影響進行初步評估，本集團目前認為就協議日期為二零零五年一月一日之前之業務合併採用香港財務報告準則第3號（「業務合併」）及採用香港會計準則第39號（「金融工具：確認和計量」），將對其財務報表構成重大影響。茲將有關影響詳列如下：

目前，就協議日期為二零零五年一月一日之前之業務合併，本集團已將產生之負商譽以遞延項目確認入賬，並按比例確認於收益表。於採用香港財務報告準則第3號後，負商譽需即時於收益表內確認。根據香港財務報告準則第3號之過渡性安排，現有之負商譽，將於保留溢利期初結餘予以消除，比較數字則不需重報。因此，本集團於二零零五年七月一日之保留溢利將會增加257,774,000港元。

目前，本集團於購入時擬作持續及確認為長期持有之股票及債務證券，乃按成本減除任何永久性虧損之撥備於資產負債表列賬。撥備則於收益表內支銷。

於採用香港會計準則第39號後，上述性質之證券將按照其公平價值於資產負債表列賬，而變動則於投資重估儲備中確認入賬。根據香港會計準則第39號之過渡性安排，任何確認或計量之差異應於期初結餘作出調整，比較數字則不需重報。本集團於二零零五年七月一日之儲備將會增加177,209,000港元。

本集團將繼續評估其他新香港財務報告準則之影響，因而可能辨識出其他重大變動。

2. 分類資料

業務分類

收益及開支

	財資及 投資管理 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	證券、 期貨及經紀 千港元	保險 千港元	分類間抵銷 千港元	總計 千港元
截至二零零五年六月三十日止年度							
營業額	12,694,155	1,868,389	93,528	48,707	85,663	—	14,790,442
分類間營業額	148,158	—	3,816	1,585	132	(153,691)	—
	<u>12,842,313</u>	<u>1,868,389</u>	<u>97,344</u>	<u>50,292</u>	<u>85,795</u>	<u>(153,691)</u>	<u>14,790,442</u>
業務貢獻	2,328,802	328,103	39,777	7,073	2,137	—	2,705,892
不可分配之收入							276,372
不可分配之開支							(114,847)
除融資成本前之經營溢利							2,867,417
融資成本							(68,712)
							<u>2,798,705</u>
經營溢利							
物業減值虧損	—	(10,943)	—	—	—	—	(10,943)
投資物業重估虧損之撥回	—	—	80,479	—	—	—	80,479
出售一間附屬公司之溢利							8,806
撥回一間應收共同控制 實體款項之撥備	—	115,778	—	—	—	—	115,778
出售投資物業之淨溢利	—	—	106,181	—	—	—	106,181
一般業務經營溢利							3,099,006
所佔聯營公司溢利減虧損	372,171	162,481	—	—	—	—	534,652
所佔一間共同控制實體溢利	—	59,410	—	—	—	—	59,410
除稅前一般業務溢利							3,693,068
稅項							(246,543)
除稅後溢利							3,446,525
少數股東權益							(215,953)
股東應佔溢利							<u>3,230,572</u>

	財資及 投資管理 千港元	物業發展 千港元	物業投資 千港元	證券、 期貨及經紀 千港元	保險 千港元	分類間抵銷 千港元	總計 千港元
截至二零零四年六月三十日止年度							
營業額	10,429,342	1,283,249	82,251	62,774	105,284	—	11,962,900
分類間營業額	136,102	—	4,579	811	1,045	(142,537)	—
	<u>10,565,444</u>	<u>1,283,249</u>	<u>86,830</u>	<u>63,585</u>	<u>106,329</u>	<u>(142,537)</u>	<u>11,962,900</u>
業務貢獻	1,747,481	85,005	52,603	10,109	242	—	1,895,440
不可分配之收入							65,941
不可分配之開支							(124,487)
除融資成本前之經營溢利							1,836,894
融資成本							(30,428)
經營溢利							1,806,466
物業減值撥備之撥回	—	83,359	—	—	—	—	83,359
投資證券減值虧損	(186,256)	—	—	—	—	—	(186,256)
投資物業重估虧損之撥回	—	—	101,977	—	—	—	101,977
出售一間附屬公司之溢利							85,589
出售一間聯營公司之溢利							293,116
撥回一間應收共同控制 實體款項之撥備	—	8,580	—	—	—	—	8,580
出售投資物業之淨溢利	—	—	8,502	—	—	—	8,502
一般業務經營溢利							2,201,333
所佔聯營公司溢利減虧損	251,355	20,179	100,097	—	—	—	371,631
除稅前一般業務溢利							2,572,964
稅項							18,439
除稅後溢利							2,591,403
少數股東權益							(151,522)
股東應佔溢利							<u>2,439,881</u>

地域分類

	營業額		經營溢利	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	12,784,488	10,589,327	2,078,621	1,485,020
新加坡	939,946	1,251,136	251,867	196,295
中華人民共和國(「中國」)	1,063,559	109,185	316,010	76,151
亞洲(不包括香港、新加坡及中國)	2,402	3,424	152,207	32,651
其他	47	9,828	—	16,349
	<u>14,790,442</u>	<u>11,962,900</u>	<u>2,798,705</u>	<u>1,806,466</u>
	分類資產		資本開支	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
香港	27,123,947	27,522,283	1,780	7,394
新加坡	5,148,048	5,212,162	2,534	3,549
中華人民共和國(「中國」)	1,745,552	1,160,882	1,632	905
亞洲(不包括香港、新加坡及中國)	6,326,999	2,482,194	—	—
其他	—	1,518,442	—	—
	<u>40,344,546</u>	<u>37,895,963</u>	<u>5,946</u>	<u>11,848</u>

3. 營業額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
出售證券投資之所得款項	11,920,383	9,991,956
出售物業之所得款項	1,868,389	1,283,249
利息收入	526,219	312,655
股息收入	259,414	133,255
保險金總額	83,976	103,693
物業之租金收入	88,787	77,080
證券佣金及經紀費	40,391	56,644
其他收入	2,883	4,368
	<u>14,790,442</u>	<u>11,962,900</u>

4. 其他收入淨額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他投資之已變現及未變現淨收益	304,988	174,517
淨外匯收益	382,134	265,996
出售固定資產之淨溢利／(淨虧損)	459	(538)
其他	16,181	(30,194)
	<u>703,762</u>	<u>409,781</u>

5. 除稅前一般業務溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
除稅前一般業務溢利		
已扣除下列各項：		
員工成本(包括退休計劃供款7,041,000港元 (二零零四年：8,284,000港元))	151,958	155,789
折舊	12,194	18,400
營業租賃支出		
－物業	6,785	9,898
－其他	47	62
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之商譽攤銷	13,399	11,942
核數師酬金	2,992	2,340
捐款	1,295	569
	<u>219,567</u>	<u>—</u>
及計入下列各項：		
負商譽確認	219,567	—
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之負商譽攤銷	102,761	8,385
負商譽攤銷	69,163	50,833
物業(減值虧損)／減值撥備之撥回	(10,943)	83,359
	<u>58,632</u>	<u>77,080</u>
投資物業之總租金收入	58,632	77,080
減：直接開支	(15,995)	(12,589)
	<u>42,637</u>	<u>64,491</u>
租金收入淨額	42,637	64,491
所佔聯營公司溢利減虧損：		
－上市	464,580	361,585
－非上市	70,072	10,046
	<u>534,652</u>	<u>371,631</u>
所佔一間共同控制實體溢利：		
－非上市	59,410	—
	<u>59,410</u>	<u>—</u>

6. 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本期稅項－香港利得稅準備		
本年度稅項	39,869	23,322
往年超額準備	(23)	(77,697)
	<u>39,846</u>	<u>(54,375)</u>
本期稅項－海外		
本年度稅項	129,380	5,889
往年超額準備	(5,782)	(6,614)
	<u>123,598</u>	<u>(725)</u>
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	(8,681)	(15,506)
就稅項虧損確認遞延稅項資產	—	(2,995)
往年超額準備	—	(273)
	<u>(8,681)</u>	<u>(18,774)</u>
所佔聯營公司之稅項	91,780	55,435
	<u>246,543</u>	<u>(18,439)</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零五年六月三十日止年度估計應課稅溢利按17.5% (二零零四年：17.5%) 之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣地根據有關國家現行適用之稅率計算。

7. 股息

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
二零零四年：已付末期股息每股2.60港元 (二零零三年：每股0.70港元)	853,908	230,294
二零零五年：已付中期股息每股0.80港元 (二零零四年：每股0.40港元)	263,241	131,621
	<u>1,117,149</u>	<u>361,915</u>
二零零五年：擬派末期股息每股3.00港元 (二零零四年：每股2.60港元)	987,154	855,534

截至二零零五年六月三十日止年度擬派末期股息987,154,000港元 (二零零四年：855,534,000港元)，乃按於二零零五年六月三十日已發行329,051,373股普通股 (二零零四年：329,051,373股普通股) 計算。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利3,230,572,000港元(二零零四年：2,439,881,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數328,923,149股(二零零四年：328,365,198股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利3,229,666,000港元(二零零四年：2,439,692,000港元)及年內已發行普通股之加權平均數328,923,149股(二零零四年：328,808,118股普通股)計算，並就所有具潛在攤薄影響之普通股予以調整。

(c) 對賬

	二零零五年 股份數目	二零零四年 股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	328,923,149	328,365,198
被視作根據行政人員股份認購計劃發行之普通股	—	442,920
	<u>328,923,149</u>	<u>328,808,118</u>

9. 港幣金額

本公司之財務報表乃以美元結算。上述會計數據及按個別財政年度結算日之適用匯率，由美元折算為等值港元，僅供呈列(二零零五年：1美元兌7.772港元，二零零四年：1美元兌7.800港元)。

股息

董事將於即將舉行之股東週年大會上向股東建議，批准派發截至二零零五年六月三十日止財政年度之末期股息每股3.00港元(共987,000,000港元)。按此末期股息連同於二零零五年三月十八日之中期股息每股0.80港元計算，全年股息總額將為每股3.80港元，合共1,250,000,000港元(二零零三／二零零四年：每股3.00港元，合共987,000,000港元)。待股東批准後，末期股息將於二零零五年十月二十一日支付予於二零零五年十月十八日名列股東名冊之股東。

財務業績

股東應佔除稅及少數股東權益後之綜合溢利為3,231,000,000港元，較去年增加32.4%。每股盈利增加32.2%至9.82港元。

總營業額增加2,828,000,000港元或23.6%，主要由於物業發展類別增加585,000,000港元或45.6%及出售證券投資所得款項增加1,928,000,000港元或19.3%所致。來自證券、期貨及經紀以及保險類別之營業額分別下降22.4%及18.6%。

財資及投資管理類別約佔業務貢獻86.1%。

業務回顧

企業事件

a. 出售道亨保險有限公司（「道亨保險」）予Hong Leong Assurance Berhad（「HLAB」）

於二零零五年一月十一日，本集團與HLAB就出售本集團於道亨保險之全部權益而訂立有條件買賣協議，現金代價約為152,600,000港元，相當於道亨保險於二零零四年六月三十日經調整有形資產淨值（扣除已經或應向本集團支付之股息40,000,000港元後）之1.2倍。HLAB為Hong Leong Credit Berhad之全資附屬公司。於此項交易完成後，本集團變現約8,800,000港元之純利。

b. 收購Camerlin Group Berhad（「CGB」）之40.0%權益及就公眾人士持有之餘下CGB權益提出強制性全面收購

於二零零五年一月十二日，本集團與Hong Leong Industries Berhad及其附屬公司、國浩房地產有限公司以及Hong Leong Computer Services Sdn Bhd就收購CGB已發行股本約40.0%之權益及未換股CGB不可贖回可換股無抵押借款股之面值約72.3%而訂立證券出售協議，總代價約為236,600,000馬來西亞元（約485,500,000港元）。該代價乃按每股CGB股份1.20馬來西亞元及每股CGB不可贖回可換股無抵押借款股1.04馬來西亞元計算。

該收購使本集團能夠購入CGB之重大權益及成為CGB之單一最大股東。根據馬來西亞收購及合併守則，本集團於收購完成後已進行強制性全面收購，收購並非由本集團持有之CGB餘下股份、未換股之不可贖回可換股無抵押借款股及認股權證，作價分別為每股CGB股份1.20馬來西亞元、每股不可贖回可換股無抵押借款股1.04馬來西亞元及每份認股權證0.01馬來西亞元。於二零零五年六月三十日，本集團於CGB擁有約61.4%股權。

c. 就BIL International Limited（「BIL」）提出強制性全面收購建議（「全面收購建議」）

於二零零五年七月十三日，本集團按每股1.20新加坡元收購BIL之已發行股本約10.1%，總代價約為166,200,000新加坡元。由於本集團於是項收購前已直接及間接擁有BIL約29.5%股權，故根據新加坡收購及合併守則，本集團須就BIL提出有條件全面收購建議。全面收購建議期限已延長至二零零五年九月三十日截止。

本集團透過市場收購已進一步收購BIL之4.1%股權，直至二零零五年九月十五日取得BIL合共43.7%權益。

財資及投資業務

董事會投資委員會已獲董事會授權，負責監督及管理本集團之投資程序，並定期檢討有關風險政策及監控事宜，制定投資政策及範圍，以監控核心投資、定期存款、貨幣市場工具、定息收入、股票及金融工具。本集團亦已採納嚴謹集中風險控制指引，制定有關國家風險、交易對手、貨幣及期限之限制。內部審核部門會定期進行審核，進一步確保符合該等政策、程序和監管規定。

在油價高企及美國持續加息所造成之種種阻礙下，全球經濟及股票市場於整個年度仍然呈蓬勃景象。本集團憑藉於金融市場上的實力，再加上投資隊伍的深入研究，因而能夠於本年度賺取可觀回報。

投資隊伍集中考慮相關宏觀因素，以制定本集團對不同資產類別之資產分配方法及地域分佈。於本年度，本集團繼續專注發展地域市場，例如澳洲、香港、中國及新加坡，但亦多加參與英國及美國市場。本集團很少涉足日本市場，這證明本集團判斷正確，因為日本股票市場於本財政年度有些微下調。在選擇股票而言，投資隊伍繼續集中揀選有價值及高息股票。除帶來可觀之資本收益外，該等股票於本年度亦帶來龐大經常股息收入約259,000,000港元。

市場上充斥着種種投資挑戰，為此本集團承諾繼續向投資隊伍調撥更多的資源。於本年度，本集團增聘經驗豐富之投資組合經理及支援人員，以擴大和加深所覆蓋之市場。本集團已將專有投資模式加以改良及開發，以提升洞察及研究能力。本集團亦正引入一套新投資組合管理系統。於全面安裝後，此系統將會為本集團之投資及財資業務提供更先進精確之報告及監控功能。

於本年度，本集團之財資及投資管理部帶來未計融資成本前經營溢利貢獻約2,329,000,000港元。此佳績彰顯了本集團財資及投資隊伍的能力及提升投資基礎建設後的成效。經營溢利之主要貢獻來自下列各項：

- 利息收入總額約531,000,000港元；
- 滙兌收益總額(主要來自外幣存款)約382,000,000港元；
- 已變現及未變現投資收益總額約1,310,000,000港元；及
- 股息收入約259,000,000港元。

於二零零五年二月三日，本集團作出一項融資投資，包括收購銀河娛樂場股份有限公司(「銀河」)之17.3%經濟權益(「銀河權益」)及訂立兩項期權契據(「期權契據」)。依照期權契據，期權持有人擁有銀河權益之認購權，而本集團則擁有銀河權益之認沽權。

於二零零五年七月二十二日，本集團完成向嘉華建材有限公司（「嘉華建材」）之一間全資附屬公司出售其銀河權益，代價為按每股8.0港元發行之325,615,622股新嘉華建材股份（「代價股份」）（相當於嘉華建材經擴大已發行股本約9.9%）、現金565,500,000港元及定息票據85,800,000港元。代價股份及定息票據已取代銀河權益，並將根據期權契據將繼續受認購權及認沽權所規限。本集團預期就此融資投資獲得最多約403,000,000港元之淨回報，包括根據溢利分享安排預先釐定之方程式計算之潛在紅利。

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）— 本集團擁有62.4%

截至二零零五年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團錄得純利76,000,000新加坡元，而上年度為120,000,000新加坡元。上年度之純利包括來自出售國浩房地產集團於Benchmark Group Plc（「Benchmark」）之投資的非經常溢利70,400,000新加坡元。國浩房地產集團之每股普通股資產淨值由二零零四年六月三十日之1.44新加坡元增加至二零零五年六月三十日之1.67新加坡元。

截至二零零五年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團之收益及銷售成本分別增加39.8%及35.2%至419,500,000新加坡元及345,900,000新加坡元。此增長主要是由於上海淮海晶華住宅發展項目所確認之較高收益及銷售成本彌補新加坡物業發展項目之較低收益及銷售成本部份。於本財政年度，國浩房地產集團之毛利增加66.5%至73,600,000新加坡元。

截至二零零五年六月三十日止財政年度之其他經營收入為46,500,000新加坡元，主要是由於金融資產按照市價計值之收益所致，而於上年度，其他經營收入為82,800,000新加坡元，主要是由於出售Benchmark所得之溢利。

國浩房地產集團之融資成本增加103.5%至13,500,000新加坡元，原因是若干物業發展項目之融資成本，之前曾被資本化成為發展項目之一部分，但於該等項目取得臨時入伙紙後，有關融資成本現於損益賬中扣除。

國浩房地產集團之聯營公司帶來之除稅前溢利貢獻為9,800,000新加坡元，較上年度下降57.5%。由於來自Benchmark之溢利貢獻自二零零四年六月起已經終止，導致截至二零零五年六月三十日止財政年度來自國浩房地產集團之聯營公司之溢利貢獻較低。國浩房地產集團擁有40%權益之聯營公司Razgrad Pte Ltd之較高溢利貢獻彌補該溢利貢獻之減少部分。Razgrad Pte Ltd擁有The Ladyhill（淑女山）及Crawford Pte Ltd，而Crawford Pte Ltd則擁有The Boulevard Residence（百樂軒）。

國浩房地產集團現時已於新加坡市場推出七項發展項目：Sanctuary Green（怡景苑）、The Gardens at Bishan（碧山怡馨苑）、Bishan Point、Le Crescendo（樂馨苑）、Leonie Studio、The Ladyhill（淑女山，國浩房地產集團佔40%權益）及The Boulevard Residence（百樂軒，國浩房地產集團佔40%權益）。

新加坡政府於二零零五年七月公佈物業措施，對住宅市道有正面影響。該等措施包括放寬融資條例及海外私人住宅物業擁有權條例，預期將提高市場對私人物業之需求。此外，由於現時新加坡於二零零五年之經濟預測，將由3.5%增長至4.5%，故預期新加坡之經營環境將有所改善，國浩房地產集團將準備就緒，以把握市場之殷切需求所帶來之商機。二零零五年展開之宣傳活動包括擁有永久業權的Paterson Residence (一個擁有110個單位之發展項目)、The View @ Meyer (一個擁有永久業權的45個單位之發展項目) 及位於West Coast Road (一個擁有永久產權地點的160個單位之發展項目)。

國浩房地產集團已遞交一份概念建議書，競投位於新加坡Marina Bayfront (濱海灣) 之Integrated Resort (綜合渡假勝地)，並入選最後候選名單，可參與預期於二零零五年第三季展開之最後投標。

國浩房地產集團於上海淮海晶華之262個住宅單位項目深受市場人士歡迎，銷售總額達99%，而北京之北京國際企業大廈則已售出73%。於拆卸搬遷工作完成後，本集團便會著手推出位於北京西城區豐盛二環路內之一個住宅發展項目West End Point (西城晶華)。於二零零五年七月，國浩房地產集團收購位於南京市東部玄武區風景區Purple Mountains (紫金山) 對面約296,002平方米之地盤。此地盤可發展為渡假式發展項目，設有低至中層高公寓、零售門市及娛樂設施。

中國經濟於二零零五年上半年增長9.5%。近期中國政府採取行動，將人民幣匯率與一籃子貨幣掛鈎，並持續實行穩定物業市場之措施，對中國經濟進一步發展帶來正面影響。國浩房地產集團預期，就中、長期而言，中國經濟會繼續增長，且對住宅物業仍有需求。除上海及北京外，國浩房地產集團近期收購南京市玄武區一幅相當大之住宅地盤，標誌著國浩房地產集團進軍中國另一個主要城市。

於馬來西亞，國浩房地產集團已增持其於GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」) 之權益至44.1%。隨著近來馬來西亞對經營房地產投資信託 (Real Estate Investment Trusts (「REIT」)) 之指引作出正面改動，GLM最近宣布將會設立一項REIT，目標是收購及投資於能帶來可觀增進回報率之商業房地產投資組合，不但可為單位持有人帶來穩定收入及中、長期資本增值，亦可為GLM提供穩定之經常性管理收入。待有關機構批准後，才會建議GLM REIT之單位在Bursa Malaysia Securities Berhad主板上市。

馬來西亞發展良好，馬來西亞元與美元脫鈎，且經濟增長的前景美好。透過於GLM之權益，國浩房地產集團亦以馬來西亞為核心物業市場。

Hong Leong Credit Berhad (「HLCB」) – 本集團擁有25.7%

HLCB集團之除稅前溢利為808,200,000馬來西亞元，較上年度之719,000,000馬來西亞元增加12.4%。除稅前溢利增加，主要由於銀行部所錄得較高之溢利(如下文報告)及融資成本節省8,200,000馬來西亞元所致。

在經營層面而言，除稅後溢利及少數股東權益為375,200,000馬來西亞元，較上年度之285,300,000馬來西亞元增加31.5%。其上年度除稅後溢利及少數股東權益並未計入HLCB因去年向Bumiputra投資者特別發行股份而被視為出售於Hong Leong Bank Berhad之股份之收益103,200,000馬來西亞元。

銀行部錄得除稅前溢利722,200,000馬來西亞元，較上年度之528,700,000馬來西亞元增加36.6%或193,500,000馬來西亞元。收入總額增加69,700,000馬來西亞元，主要是來自非利息收入。貸款虧損撥備減少201,300,000馬來西亞元，原因是並無類似上年度所作出之大量特殊撥備。

截至二零零五年六月三十日止財政年度，保險部錄得除稅前溢利95,500,000馬來西亞元，而上年度之除稅前溢利為124,100,000馬來西亞元，減少23.0%。除稅前溢利下跌，皆因投資收入及包銷溢利較低所致。投資收入較上年度減少，原因是去年趁股市暢旺時於馬來西亞交易所出售大部分股票投資。

股票經紀部錄得除稅前溢利16,900,000馬來西亞元，而上一個財政年度之除稅前溢利為30,700,000馬來西亞元，即減少45.0%。本財政年度之除稅前溢利有所減少，原因是市況不及以往理想。

Camerlin Group Berhad (「CGB」) – 本集團擁有61.6%

截至二零零五年六月三十日止六個月，CGB錄得除稅前溢利34,900,000馬來西亞元，而去年同期則為38,100,000馬來西亞元。除稅前溢利減少是由於來自其擁有22.3%之聯營公司BIL International Limited (「BIL」)之溢利貢獻較低所致，BIL為CGB之唯一投資。BIL於去年同期取得較佳業績，主要由於出售投資之特殊收益及未變現外匯收益所致。

BIL為一家國際投資公司，擁有全球性之投資組合。BIL目前之主要投資為(i)英國之連鎖式酒店Thistle Hotels；(ii)夏威夷Molokai島之發展物業；(iii)斐濟Denarau之發展物業；以及(iv)澳洲巴斯海峽指定區域內所製造和發現的所有碳化氫、液化氣或燃氣總值2.5%的專利權。

財務狀況論述

營業額

整體營業額增加2,828,000,000港元或23.6%，主要來自財資及投資管理之收入增加19.3%或1,928,000,000港元所致。

財資及投資管理類別約佔業務貢獻86.1%。

借貸

於二零零五年六月三十日，本集團已減低其總借貸，由二零零四年六月三十日4,446,000,000港元減少13.9%至3,830,000,000港元。無抵押借貸佔總借貸45.1%。借貸主要為國浩房地產之物業項目貸款。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	銀行貸款 千港元	其他借貸 千港元	總數 千港元
即時或一年內	1,058,927	92,262	1,151,189
一至兩年內	728,050	612,480	1,340,530
兩至五年內	784,350	553,654	1,338,004
	<u>1,512,400</u>	<u>1,166,134</u>	<u>2,678,534</u>
	<u>2,571,327</u>	<u>1,258,396</u>	<u>3,829,723</u>

銀行貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面值為575,000,000港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面值為3,449,000,000港元；及
- 若干股票投資總結存價值為382,000,000港元。

於二零零五年六月三十日，本集團於扣除總借貸19,740,000,000港元後之淨現金結餘為3,830,000,000港元。

或有負債

於二零零五年六月三十日，本集團或本公司並無任何或有負債。

資金及融資

本集團於二零零五年六月三十日之綜合股東資金於下列主要項目作出調整後為32,611,000,000港元。主要調整項目如下：

- 一間附屬公司回購及註銷股份27,000,000港元；
- 所佔附屬公司及聯營公司之資本儲備變動45,000,000港元；
- 淨滙兌差額75,000,000港元；及
- 為股份認購權方案購入本公司股份79,000,000港元。

人力資源及培訓

於二零零五年六月三十日，本集團(包括其香港及海外附屬公司)僱用約280名僱員。本集團持續採取謹慎政策，以達致最佳及有效率之員工規模，並致力為員工提供持續培訓，以提升其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策由管理層定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平及組合及普遍市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鈎，以鼓勵員工達致理想表現。本集團亦會根據本公司採納之經批准股份認購權計劃或方案，授予合資格僱員股份認購權，以獎勵其貢獻，並加強對本集團之歸屬感。

展望

展望將來，投資環境仍然存在不明朗因素。油價高企對全球市場造成更大壓力，同時亞洲因高度依賴進口石油而受影響。於美國，迄今其經濟已經復甦，但若干結構性問題如雙赤字則仍未解決。由於名義利率持續維持低水平，令大部份股價已充份反映其投資價值，如澳洲市場已到達歷史高位，而大部分歐洲市場則接近三年來新高。另一方面，商機無處不在。由於有更多跡象顯示日本經濟及企業均有好轉，因而成為吸引投資者的市場。中國及馬來西亞之匯率改革，同時為市場帶來威脅及機遇，我們相信目前在不同行業有潛在機會可待發掘。

由於年初中國對物業市場實施宏觀調控政策、較高貨幣滙價之影響及近期燃油短缺所衍生之問題，經濟增長可能會稍為放緩。然而，這些都不應構成顧慮，因為預期二零零五年及二零零六年之經濟增長率仍會維持於約8%。鑑於中港經濟日漸一體化，這將對香港構成正面影響。美國利率上調亦將影響香港物業市場，但到目前為止物業價格仍然靠穩，反映相關經濟復甦及就業市場有所改善。本集團會繼續集中在中港兩地進行投資。

儘管再續去年卓越之投資業績會是本集團的一大挑戰，但本集團仍然信心十足，準備就緒繼續為本集團股東帶來價值。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司之全資附屬公司(作為一項信託(「信託」)之受託人，該信託乃為收購本公司之現有股份而設立，藉以履行根據本公司於二零零二年十二月十六日採納之股份認購權方案可能授出之股份認購權之行使)為信託在香港聯合交易所有限公司購買合共1,020,000股本公司股份，代價為78,744,522港元。

除上文所述者外，於本年度本公司並無贖回，及本公司或其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

企業管治

遵守最佳應用守則

本公司於本年度內均一直遵守本公司根據上市規則附錄14所載之指引採納之最佳應用守則(於本年度內適用於本公司)，惟獨立非執行董事並無指定任期，須按照本公司之公司細則在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

企業管治常規守則

於二零零五年二月二十五日，本公司按上市規則新附錄14(適用於二零零五年一月一日或之後之會計年度)之原則，採納企業管治常規守則(「企業管治守則」)。於本公司二零零五年七月一日或以後開始之會計年度，所採納企業管治守則經已生效。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守守則。

於向本公司所有董事作出特別諮詢後，彼等於本年度一直遵守標準守則所規定之標準。

董事會審核委員會(「審委會」)

審委會現時之成員包括韋健生先生(主席)、卡達先生及司徒復可先生，彼等均為本公司之獨立非執行董事。審委會監察財務申報程序及本公司之內部監控制度是否足夠及有效。

審委會與本公司之外部核數師及內部核數師會晤，並檢討審核計劃、內部審核程序、其審查及評估內部監控制度之結果。審委會亦會審閱合約中之權益及關連交易。審委會審閱本公司之財務報表及本集團之綜合財務報表及有關核數師報告，並將其意見呈交董事會。於本年度共舉行四次審委會會議。

審委會之職權範圍已獲修訂，以與企業管治守則條文一致，修訂亦已由二零零五年七月一日起生效。

薪酬委員會(「酬委會」)

根據企業管治守則之有關條文，本公司已成立酬委會，由二零零五年七月一日起生效，並已制訂其書面職權範圍。酬委會包括郭令燦先生(主席)、韋健生先生及司徒復可先生(兩者均為本公司之獨立非執行董事)。

公眾持股量之足夠性

根據本公司從公眾途徑取得之資料及據董事所知，本公司於本年度所有時間均維持足夠之公眾持股量。

於聯交所網站刊登進一步資料

上市規則規定提供之所有資料之詳細業績公佈，將於適當時候刊登於香港聯合交易所有限公司之網站(<http://www.hkex.com.hk>)。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零五年十月十三日至二零零五年十月十八日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲符合資格獲派末期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零零五年十月十二日下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記分處。

於本公佈刊發日期，本公司之董事會成員包括由郭令燦先生擔任執行主席；郭令海先生擔任總裁、行政總裁；陳林興先生及英正生先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事及卡達先生、韋健生先生及司徒復可先生擔任獨立非執行董事。

承董事會命
公司秘書
盧詩曼

香港，二零零五年九月十六日

請同時參閱本公布於信報刊登的內容。