



自營資產管理

財務業績

截至二零零六年六月三十日止年度，股東應佔綜合溢利扣除稅項及少數股東權益後為5,637,000,000港元，較去年增加74.6%。每股盈利上升75.4%至17.22港元。

主要溢利貢獻(扣除融資成本及稅項前)來自以下各項：

- 已變現及未變現之投資收益總額4,038,000,000港元；
- 利息收入總額796,000,000港元；
- 股息收入252,000,000港元；
- 物業發展及投資收入182,000,000港元；
- 物業重估收益304,000,000港元；及
- 聯營公司及共同控制實體貢獻689,000,000港元。

整體營業額增加29,145,000,000港元或197%至43,951,000,000港元，主要由於自營資產管理營業額增加28,011,000,000港元，及於二零零五年十月收購BIL後首次綜合計算酒店業務營業額1,898,000,000港元所致。

自營資產管理

在經濟及盈利持續增長推動下，環球金融市場於本年度再次錄得穩健表現。儘管利率持續趨升，步伐卻已逐漸放緩，且流動資金仍然充裕。本集團投資隊伍憑藉這項

利好因素，積極在經悉心挑選之股市展開投資活動，其中特別將注意力放在經歷多年經濟衰退後出現經濟復甦及企業重組機會的日本市場。本集團其後決定投資於該市場，而投資亦獲得豐碩回報。雖然本集團對日本市場的長遠發展潛力充滿信心，於年內稍後時間可能加息的不明朗因素下，本集團已將大部分傑出表現的持倉變現獲利。結果日本股市於二零零六年四月創新高位後，截至本財政年度結算日為止，日經指數已錄得雙位數字跌幅，由此可見，本集團之行動適時。

除了日本以外，本集團投資隊伍亦積極參與其他主要市場。為了捕捉中國之增長潛力，本集團投資於中國多間上市公司。東協國家方面，本集團投資隊伍利用本集團於區內累積的專業睿智與深入了解，集中全力挑選優質股票。在美國及歐洲方面，本集團主要集中投資於市價相對估值具有相當吸引力的股票。

為了支援業務擴充活動，本集團已投放更多資源，當中包括招聘財資及股票管理精英加入本集團。本集團的全新管理資訊系統發展進度理想，並已分階段局部展開。該系統於未來數月全面啟用後，將以更適時及具效益之方式改良報告之編製，從而為本集團的投資活動提供更多支援。

宏觀經濟環境越來越不明朗。油價上升、地緣政治局勢緊張，加上利率持續飆升，均令金融市場面對多項挑戰。在此情況下，本集團對投資組合採取防守性較強的策略，並相應地作出調整，減少於股票市場的風險承擔。



物業發展及投資

上海淮海晶華



新加坡 The Stellar

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」) — 國浩擁有63.9%控股權

截至二零零六年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團錄得純利155,600,000新加坡元，去年同期則為82,700,000新加坡元。國浩房地產集團之每股普通股資產淨值由二零零五年六月三十日之1.67新加坡元，增加至二零零六年六月三十日之1.83新加坡元。

截至二零零六年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團的收入減少14%至361,300,000新加坡元。收入減少主要歸因於已於去年確認大部分收入之上海淮海晶華錄得收入較少。這方面收入減少部分被銷售新加坡物業發展項目及北京國際企業大廈剩餘面積所得收入抵銷。截至二零零六年六月三十日止財政年度，收入之65%來自新加坡，其餘則來自中國。

截至二零零六年六月三十日止財政年度，國浩房地產集團之銷售成本減少8%至318,800,000新加坡元。銷售成本減少主要歸因於上海淮海晶華之銷售成本下降，及國浩房地產集團新加坡住宅項目(特別是來自Paterson Residence及國際企業大廈)之可預見虧損撥備撥回所致。銷售成本減少部分已被銷售新加坡物業發展項目及國際企業大廈確認的銷售成本抵銷。國浩房地產集團毛利下降42%至42,600,000新加坡元，原因是淮海晶華大部分溢利已於去年確認。

其他經營收入由46,500,000新加坡元增加至146,900,000新加坡元，主要由於銷售國浩房地產集團於Hotel Properties Limited之長期投資帶來溢利40,100,000新加坡元、重估國浩房地產集團投資物業帶來總收益32,000,000新加坡元，以及收購GuocoLand Malaysia Berhad (「GLM」)額外權益產生負商譽32,000,000新加坡元。

融資成本增加70%至22,800,000新加坡元，原因是於財政年度期間為國浩房地產集團收購中國土地提供資金的銀行借貸增加。

業務回顧

國浩房地產集團聯營公司對除稅前溢利作出之貢獻減少13%至13,600,000新加坡元，原因是GLM(於財政年度期間成為附屬公司)溢利貢獻減少，但被國浩房地產集團擁有40%權益之聯營公司Razgrad Pte Ltd(持有The Ladyhill(淑女山)及Crawford Pte Ltd(持有The Boulevard Residence(百樂軒)之較高溢利貢獻所抵銷。

國浩房地產集團現已在新加坡市場推出十個發展項目：Sanctuary Green(怡景苑)、The Gardens at Bishan(碧山怡馨苑)、Bishan Point、Le Crescendo(樂馨苑)、Leonie Studio、Paterson Residence、The Stellar、The Quartz、The Ladyhill(淑女山)及The Boulevard Residence(百樂軒)。

於二零零六年四月，國浩房地產集團訂立有條件統一買賣協議，收購位於Newton/Scotts地區並擁有永久業權的公寓卡莎羅西達園，藉此重建該處地盤。收購完成後，國浩房地產集團現有土地儲備之可銷售面積將會增加約46,000平方米(494,000平方呎)。

於二零零六年六月，國浩房地產集團訂立買賣協議，以代價145,000,000新加坡元出售其投資物業Robinson Centre。出售為本財政年度帶來重估收益17,000,000新加坡元，並已於二零零六年七月三十一日完成。由於投資物業於二零零六年六月三十日以淨出售價估值，故此於出售完成後，截至二零零七年六月三十日止財政年度將不再確認任何收益。

於本財政年度，國浩房地產集團以代價約48,600,000美元(79,800,000新加坡元)出售北京國際企業大廈剩餘的面積。於二零零六年七月，國浩房地產集團取得出售許可證後，於市場非正式推出北京西城區豐盛二環路內一個擁有814個單位的發展項目-西城晶華(West End Point)的單位發售。

南京玄武區、上海普陀區及南京棲霞區三個發展地盤現正進行拆遷工程。按可銷售面積計算，國浩房地產集團於中國的土地儲備約為978,000平方米(10,500,000平方呎)。

北京西城晶華



於二零零五年十二月，國浩房地產集團與Vietnam Singapore Industrial Park JV Co. Ltd訂立有條件協議，以收購約174,935平方米之地塊，該地塊組成位於Binh Duong省越南新加坡工業園之一部分。此地盤可發展成為綜合住宅、辦公室、商業及酒店發展項目。

於二零零六年四月，國浩房地產集團以每股0.78馬來西亞元成功提出一項強制性全面收購。連同於市場收購之股權，於二零零六年八月二十四日，國浩房地產集團增持於GLM之股權至64.5%。GLM現已成為國浩房地產集團之附屬公司。

鑒於二零零六年上半年新加坡經濟凌厲增長9.4%，官方對二零零六年新加坡國內生產總值增長預測，已由之前界乎5%至7%上調至6.5%至7.5%。最新的官方統計資料顯示，住宅地產市場正在復甦，私人住宅物業價格於二零零六年第二季上升1.8%，較上季增加1.5%。經濟

增長強勁及住宅物業市場氣氛向好，私人住宅需求將保持穩定。國浩房地產集團擬於二零零六年下半年推出The View @ Meyer(一項擁有45個單位的發展項目)。

中國最近推出多項限制境外投資於房地產的新條例，作為政府冷卻經濟急速增長的整體措施一部分。儘管多項新措施出籠，國浩房地產集團認為，中國經濟增長強勁，加上城市化發展迅速，有助中國優質住宅房屋的內需將保持穩定。國浩房地產集團專注於發展迎合內需之物業，土地儲備位於北京、上海及南京等主要城市。

預測馬來西亞於二零零六年的經濟增長為6%，而去年則為5.2%。根據第九期馬來西亞經濟計劃，政府將投放龐大開支，振興私人界別投資及興建基本設施項目，加上馬來西亞人口年輕，有助維持短期及中期對優質住宅房屋之需求。國浩房地產集團憑藉持有GLM 64.5%股權從這項需求受惠。

南京

左：
顧家營鍾山晶典

右：
馬群東郊晶典





酒店及休閒業務

The Tower - a Guoman Hotel

酒店及休閒業務

BIL International Limited (「BIL」) – 國浩擁有50.9% 控股權

本集團提出有關BIL的有條件強制性全面收購建議，成功收購BIL的控制權益。本集團自二零零五年十月收購BIL之日期起綜合計算BIL之業績。

截至二零零六年六月三十日止全年，BIL錄得溢利38,900,000美元，而去年溢利則為86,900,000美元。由於兩個年度均曾發生影響盈利能力的一次性事件，因此難以與上年同期盈利能力比較。去年之業績已計入於二零零五年四月出售及售後租回6間Thistle酒店所得溢利52,700,000美元。

位於倫敦塔橋旁的The Tower, a Guoman Hotel





The Royal Horseguards

截至二零零六年六月三十日止年度之純利包括發放稅項撥備56,500,000美元。另一方面，Thistle Hotel集團之經營業績受到二零零五年七月倫敦發生的爆炸事件所影響，加上能源成本、銷售成本高企以及持續進行內部重組，令經營成本上漲。

於財政年度期間，斐濟多項大型項目已展開。然而，由於項目拆遷需時，令回顧年內從物業發展分類所得收益減少。

由於油價及匯率變動，石油及燃氣分類較去年同期有所改善。

於二零零六年二月，BIL之全資附屬公司BIL Gaming Operations UK Ltd (「BIL Gaming」) 獲英國博彩委員會 (Gambling Commission of Great Britain) (「博彩委員會」) 根據一九六八年博彩法批准成為賭場持牌經營者。此

外，博彩委員會亦就16個指定賭場牌照申請授予同意證書 (「同意證書」)。地方裁判司現就該等申請進行規劃批准及發牌程序。於二零零六年四月，BIL Gaming Operations UK Ltd另外提出14份同意證書申請。

於二零零六年八月二十五日，BIL宣佈簽訂一份買賣協議，以代價31,000,000英鎊向Rank Group Plc收購於倫敦 Clermont Club賭場業務，全部以現金支付。聯同 Clermont，BIL有意進一步擴充於英國的賭場業務。

Camerlin Group Berhad (「CGB」) – 國浩擁有 69.1% 控股權

由二零零五年一月一日至二零零六年六月三十日財政期間，CGB錄得除稅前溢利45,310,000馬來西亞元，主要來自CGB分佔BIL International Limited (「BIL」，CGB持有22.3%權益) 溢利47,880,000馬來西亞元。

左：
斐濟Denarau
Island Resort

右：
Molokai
Ranch





金融服務



金融服務

Hong Leong Financial Group Berhad (「HLFG」，前稱Hong Leong Credit Berhad) – 國浩擁有25.7%股權

截至二零零六年六月三十日止年度，HLFG集團錄得除稅前溢利859,300,000馬來西亞元，而上年度則為800,700,000馬來西亞元，增加58,600,000馬來西亞元或7.3%，主要由於銀行部、股票經紀部及資產管理部錄得較高溢利。

銀行部錄得除稅前溢利764,200,000馬來西亞元，較上個財政年度之713,400,000馬來西亞元增加50,800,000馬來西亞元。利息收入淨額增加40,100,000馬來西亞元，伊斯蘭業務收入及非利息收入亦分別上升15,600,000馬來西亞元及119,700,000馬來西亞元。然而，貸款虧損撥備增加83,000,000馬來西亞元，原因是年內特別撥備上升所致。

截至二零零六年六月三十日止財政年度，保險部錄得除稅前溢利91,900,000馬來西亞元，較上個財政年度之96,800,000馬來西亞元減少4,900,000馬來西亞元，主要因為財政年度期間產生之索償額較高，以致承保溢利下降。

股票經紀及資產管理部錄得除稅前溢利27,800,000馬來西亞元，較上個財政年度之16,900,000馬來西亞元增加10,900,000馬來西亞元。本財政年度之除稅前溢利上升，主要由於出售Bursa Malaysia Berhad 股份所得溢利帶來已變現收益7,900,000馬來西亞元。

財務狀況論述

資金及融資

- 本集團於二零零六年六月三十日之綜合總權益(包括少數股東權益)為44,420,000,000港元，較二零零五年六月三十日之總權益增加26%。
- 本集團於二零零六年六月三十日之本公司股東應佔綜合總權益為36,918,000,000港元，較二零零五年六月三十日之數字增加4,306,000,000港元。

現金及流動資金總額

於二零零六年六月三十日，本集團有淨流動資金20,791,000,000港元，包括現金總結餘26,570,000,000港元及有價證券3,955,000,000港元及扣除總借貸9,734,000,000港元。

總借貸

於二零零五年六月三十日之總借貸增加3,830,000,000港元，增加主要由於綜合BIL之借貸。本集團之總借貸主要以新加坡元(41%)、英鎊(40%)及美元(16%)計算。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	按揭債券			總數
	銀行貸款	股份	其他借貸	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
即時或一年內	1,123	—	809	1,932
一至兩年內	454	—	11	465
兩至五年內	2,450	—	1,003	3,453
五年後	16	3,868	—	3,884
	2,920	3,868	1,014	7,802
	4,043	3,868	1,823	9,734

貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為226,000,000港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值為2,855,000,000港元；
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為7,491,000,000港元；及
- 持作銷售用途之資產作出之法定按揭賬面總值為685,000,000港元。

集團成員公司於二零零六年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約2,231,000,000港元。

利率風險

於二零零六年六月三十日，本集團之借貸約42%按浮動利率計算，其餘58%按固定利率計算。本集團管理其利率風險透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險。本集團在適當時可採用利率互換合約管理利率風險。

外匯風險

本集團不時訂立外匯匯率相關合約，藉此對沖外匯風險。本集團亦會籌集外匯借款，從而對沖外匯投資。

或有負債

本集團之附屬公司BIL就投資表現之擔保有約69,000,000港元(二零零五年：無)之或有負債。此外，BIL向二零零二年出售28項酒店業務之業主擔保，其後直至二零一二年四月四日期間有關業務扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利(EBITDA)將不會低於465,000,000港元(二零零五年：無)或按比例計算之金額。擔保於任何一年最高負債為465,000,000港元(二零零五年：無)，而擔保項下之最高負債總額則約為931,000,000港元(二零零五年：無)。BIL預期日後年度EBITDA將超出擔保金額。

人力資源及培訓

繼年內收購BIL及GLM集團後，於二零零六年六月三十日，本集團之僱員總人數(包括其香港及海外附屬公司)已大幅增至約2,700名。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鉤，以鼓勵員工達致理想表現。本集團亦會根據本公司及其附屬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，並加強其對本集團之歸屬感。