



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：53)

截至二零零七年六月三十日止年度之全年業績公佈

財務摘要	二零零七年	二零零六年	增加／
	百萬港元	(重列) 百萬港元	(減少)
營業額	20,934	43,951	(52%)
除融資成本前之經營溢利	4,397	5,424	(19%)
本公司股東應佔溢利	4,271	5,637	(24%)
	港元	港元	
每股盈利	13.14	17.22	(24%)
每股股息：中期	1.00	1.00	
擬派發末期	3.30	3.00	
	4.30	4.00	8%
擬派發特別	-	1.00	
總額	4.30	5.00	
本公司股東應佔每股權益	123.20	112.20	10%

業績

國浩集團有限公司(「本公司」)之董事會欣然宣佈截至二零零七年六月三十日止財政年度之綜合業績，連同上年度之重列比較數字如下：

## 綜合收益表

	附註 11	二零零七年 千港元	二零零六年 (重列) 千港元
營業額	2 及 3	20,933,999	43,951,141
銷售成本		(16,058,879)	(37,662,571)
其他應佔成本		<u>(169,287)</u>	<u>(74,445)</u>
		4,705,833	6,214,125
其他收益		321,401	139,812
其他收入淨額	4	1,554,712	367,977
行政及其他經營支出		<u>(2,185,016)</u>	<u>(1,297,681)</u>
除融資成本前之經營溢利		4,396,930	5,424,233
融資成本	5(a)	<u>(820,821)</u>	<u>(382,591)</u>
經營溢利	2	3,576,109	5,041,642
投資物業估值收益		600,545	177,916
出售附屬公司之溢利		85,507	-
應佔聯營公司之溢利	5(c)	406,768	528,312
應佔共同控制實體之溢利減虧損	5(c)	<u>14,453</u>	<u>160,367</u>
年度除稅前溢利	5	4,683,382	5,908,237
稅項收入	6	<u>56,296</u>	<u>139,898</u>
年度溢利		<u><u>4,739,678</u></u>	<u><u>6,048,135</u></u>
應佔年度溢利：			
本公司股東		4,270,845	5,636,572
少數股東權益		<u>468,833</u>	<u>411,563</u>
年度溢利		<u><u>4,739,678</u></u>	<u><u>6,048,135</u></u>
分配：			
就二零零五／二零零六年度已付末期股息	7	(979,290)	(978,268)
就二零零五／二零零六年度已付特別股息	7	(326,427)	-
就二零零六／二零零七年度已付中期股息	7	<u>(325,193)</u>	<u>(325,836)</u>
		<u><u>(1,630,910)</u></u>	<u><u>(1,304,104)</u></u>
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	<u>13.14</u>	<u>17.22</u>
攤薄	8	<u>13.03</u>	<u>17.19</u>
		千港元	千港元
擬派發末期股息	7	<u>1,085,870</u>	<u>987,154</u>
擬派發特別股息	7	<u>-</u>	<u>329,051</u>

## 綜合資產負債表

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
— 投資物業		2,173,268	1,508,980
— 其他物業、廠房及設備		12,117,878	11,181,585
聯營公司權益		3,789,005	2,016,933
共同控制實體權益		767,824	852,425
可供出售金融資產		325,443	118,636
遞延稅項資產		9,302	7,431
無形資產		1,469,963	918,662
商譽		228,187	10,716
		<u>20,880,870</u>	<u>16,615,368</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		9,721,278	7,433,929
持作銷售用途之物業		267,950	588,851
貿易及其他應收賬款	9	4,492,357	2,163,470
交易金融資產		9,188,121	3,955,104
現金及短期資金		24,732,712	26,570,457
		<u>48,402,418</u>	<u>40,711,811</u>
持作銷售用途之資產		-	684,502
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬款	10	3,383,699	2,230,771
銀行貸款及其他借貸之流動部份		1,921,615	1,932,424
稅項		255,092	280,720
撥備及其他負債		46,424	22,457
		<u>5,606,830</u>	<u>4,466,372</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>42,795,588</u>	<u>36,929,941</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>63,676,458</u>	<u>53,545,309</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		14,031,074	7,801,557
撥備及其他負債		189,048	270,260
遞延稅項負債		1,104,968	1,053,512
		<u>15,325,090</u>	<u>9,125,329</u>
<b>淨資產</b>		<u>48,351,368</u>	<u>44,419,980</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,286,059	1,277,577
儲備		39,252,092	35,640,878
本公司股東應佔權益		40,538,151	36,918,455
少數股東權益		7,813,217	7,501,525
<b>總權益</b>		<u>48,351,368</u>	<u>44,419,980</u>

附註：

## 1. 編製基準

### (a) 遵例聲明

雖然公司細則上並無規定，此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）為香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及註釋之統稱、香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂的香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於本集團及本公司的本會計期間首次生效或可供提早採納。採納新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。因此，無須作出前期調整。

### (b) 財務報表編製基準

截至二零零七年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）以及本集團於聯營公司及共同控制實體之權益。

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準。

在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設乃根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時管理層判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

## 2. 分類資料

分類資料按本集團之業務及地區分類呈列。由於業務分類資料更適合本集團之內部財務呈報，因此被選用為主要呈報方式。

### 業務分類

截至二零零七年六月三十日止年度

	自營 資產管理 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	酒店及 博彩業務 千港元	石油 及燃氣 千港元	其他 業務 千港元	分類間 抵銷 千港元	總額 千港元
營業額	15,852,729	1,631,504	102,282	89,658	3,257,826	-	-	-	20,933,999
分類間營業額	456,912	-	6,879	2,150	-	-	-	(465,941)	-
	<u>16,309,641</u>	<u>1,631,504</u>	<u>109,161</u>	<u>91,808</u>	<u>3,257,826</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(465,941)</u>	<u>20,933,999</u>
業務貢獻	3,497,628	455,506	55,335	41,194	369,834	119,119	-	-	4,538,616
不可分配之收入									4,862
不可分配之開支									(146,548)
除融資成本前之經營溢利									4,396,930
融資成本									(820,821)
經營溢利									3,576,109
投資物業估值收益	-	-	600,545	-	-	-	-	-	600,545
出售附屬公司之溢利	-	-	-	-	85,507	-	-	-	85,507
應佔聯營公司之溢利	340,451	66,317	-	-	-	-	-	-	406,768
應佔共同控制實體之 溢利減虧損	-	14,453	-	-	-	-	-	-	14,453
年度除稅前溢利									4,683,382
稅項收入									56,296
年度溢利									<u>4,739,678</u>
分類資產	29,243,822	13,925,040	2,284,766	1,235,719	13,133,313	1,099,699	-	-	60,922,359
聯營公司權益	2,297,687	1,489,677	-	-	1,641	-	-	-	3,789,005
共同控制實體權益	-	300,663	26,319	-	-	-	440,842	-	767,824
不可分配之資產									3,804,100
總資產									<u>69,283,288</u>
分類負債	1,575,192	7,172,986	32,010	294,864	6,066,822	3,697	-	-	15,145,571
不可分配之負債									5,786,349
總負債									<u>20,931,920</u>

## 2. 分類資料

截至二零零六年六月三十日止年度（重列）

	自營 資產管理 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	酒店及 博彩業務 千港元	石油及 燃氣 千港元	其他 業務 千港元	分類間 抵銷 千港元	總額 千港元
營業額	40,720,624	1,186,499	74,888	71,036	1,898,094	-	-	-	43,951,141
分類間營業額	596,888	-	4,807	5,016	-	-	-	(606,711)	-
	<u>41,317,512</u>	<u>1,186,499</u>	<u>79,695</u>	<u>76,052</u>	<u>1,898,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(606,711)</u>	<u>43,951,141</u>
業務貢獻	4,942,200	183,104	124,453	32,497	(83,833)	60,126	-	-	5,258,547
不可分配之收入									339,526
不可分配之開支									(173,840)
除融資成本前之經營溢利									5,424,233
融資成本									(382,591)
經營溢利									5,041,642
投資物業估值收益	-	-	177,916	-	-	-	-	-	177,916
應佔聯營公司之溢利	354,736	64,397	-	-	109,179	-	-	-	528,312
應佔共同控制實體之 溢利減虧損	-	160,367	-	-	-	-	-	-	160,367
年度除稅前溢利									5,908,237
稅項收入									139,898
年度溢利									<u>6,048,135</u>
			(附註)						
分類資產	28,734,323	10,164,173	2,593,670	238,229	11,477,796	977,942	-	-	54,186,133
聯營公司權益	1,914,176	101,181	-	-	1,576	-	-	-	2,016,933
共同控制實體權益	5,855	445,443	-	-	-	-	401,127	-	852,425
不可分配之資產									956,190
總資產									<u>58,011,681</u>
分類負債	1,093,231	5,787,706	255,421	102,206	4,727,927	2,516	-	-	11,969,007
不可分配之負債									1,622,694
總負債									<u>13,591,701</u>

附註：為 684,502,000 港元持作銷售用途之資產已於二零零六年六月三十日在物業投資分類內呈列。

## 地域分類

	營業額		經營溢利	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	15,753,980	39,702,203	3,418,452	4,480,824
英國	3,136,924	1,898,094	17,173	(318,163)
新加坡	469,482	1,645,283	71,484	555,918
中國及其他	1,573,613	705,561	69,000	323,063
	<u>20,933,999</u>	<u>43,951,141</u>	<u>3,576,109</u>	<u>5,041,642</u>
	分類資產		資本開支	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	30,080,856	28,983,073	2,728	3,510
英國	12,727,233	11,051,433	170,905	106,554
新加坡	11,214,175	6,760,228	8,856	6,367
中國及其他	15,261,024	11,216,947	45,048	1,639
	<u>69,283,288</u>	<u>58,011,681</u>	<u>227,537</u>	<u>118,070</u>

### 附註：

按照適用香港財務報告準則，本集團已於發展項目竣工時方確認預售物業所產生之收益，而非使用國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）所採納相關新加坡會計準則允許之完工百分比方法計算。因此，國浩房地產於新加坡以及中國及其他地區之年度經營溢利分別 4,220 萬港元（二零零六年：2,870 萬港元）及 3.557 億港元（二零零六年：470 萬港元）已於本集團賬目中遞延確認。直至二零零七年六月三十日，國浩房地產之累計經營溢利於新加坡合共為 7,110 萬港元以及中國及其他地區合共為 3.604 億港元已遞延確認，並僅會於其後年間相關發展項目竣工時方由本集團確認。

### 3. 營業額

本公司之主要業務為投資控股。年內，對本集團業績或資產構成重大影響的附屬公司的主要業務，包括自營資產管理、物業管理及投資、股份及期貨經紀、投資顧問以及酒店及博彩業務。

年內營業額中各項已確認之重要收入類別之數額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售證券投資之所得款項	14,155,126	39,689,469
出售物業之收入	1,631,504	1,186,499
酒店及博彩業務之收益	3,257,826	1,898,094
利息收入		
— 來自上市證券	1,282	11,687
— 其他	1,569,494	784,619
來自上市證券之股息收入	141,202	251,561
物業之租金收入	100,461	73,039
證券佣金及經紀費	58,844	50,792
其他	18,260	5,381
	<u>20,933,999</u>	<u>43,951,141</u>

### 4. 其他收入淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
交易金融資產之未變現淨收益	1,336,782	208,387
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	51,895	70,974
外匯合約之淨滙兌收益／（虧損）	44,329	(16,175)
其他滙兌收益	97,287	48,734
出售固定資產之淨虧損	(12,671)	(61,089)
攤薄於聯營公司權益產生之收益	9,474	-
房地產稅退回之收入	-	33,235
投資現金分配	1,845	80,347
撥回租金收益擔保之撥備	11,131	-
其他	14,640	3,564
	<u>1,554,712</u>	<u>367,977</u>



## 5. 年度除稅前溢利

年度除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

### (a) 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	603,813	213,030
其他借貸成本	362,978	262,487
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	966,791	475,517
減：發展中物業賬內已資本化之借貸利息（附註）	(145,970)	(92,926)
	<hr/>	<hr/>
	<b>820,821</b>	<b>382,591</b>

附註：該借貸成本是按年利率 3.23 厘至 6.00 厘資本化（二零零六年：2.99 厘至 5.38 厘）。

### (b) 員工成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
定額供款退休計劃之供款	15,415	8,798
有關定額福利退休計劃之已確認支出	8,614	9,986
	<hr/>	<hr/>
退休成本	24,029	18,784
於權益結算之股權支付支出	13,601	3,238
薪金、工資及其他福利	1,195,181	790,591
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,232,811</b>	<b>812,613</b>

### (c) 其他項目

	二零零七年 千港元	二零零六年 (重列) 千港元
折舊	277,229	163,978
物業減值虧損撥回	(313,116)	(125,688)
固定資產減值之虧損	47,706	-
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	46,963	32,800
經營租賃支出		
— 物業	18,659	8,503
— 其他	15,821	13,970
核數師酬金		
— 核數服務	7,731	5,987
— 稅項服務	2,673	1,219
— 其他服務	94	683
捐款	2,423	2,485
負商譽確認	(8,567)	(289,067)
	<hr/>	<hr/>
投資物業之總租金收入	(100,461)	(73,039)
減：直接開支	56,359	29,624
	<hr/>	<hr/>
租金收入淨額	<b>(44,102)</b>	<b>(43,415)</b>
	<hr/>	<hr/>
應佔聯營公司之溢利：		
— 上市	(275,845)	(336,512)
— 非上市	(130,923)	(191,800)
	<hr/>	<hr/>
	<b>(406,768)</b>	<b>(528,312)</b>
	<hr/>	<hr/>
應佔共同控制實體之溢利減虧損：		
— 非上市	(14,453)	(160,367)
	<hr/>	<hr/>

## 6. 稅項

於綜合收益表之稅項收入／（支出）為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本期稅項 — 香港利得稅撥備		
本年度稅項	(43,062)	(104,450)
往年(不足)/超額撥備	(1,462)	5,537
	<u>(44,524)</u>	<u>(98,913)</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項	21,402	(118,023)
往年超額撥備	27,413	38,305
	<u>48,815</u>	<u>(79,718)</u>
遞延稅項		
往年超額撥備	-	250,350
暫時性差異產生及轉回	(14,547)	68,342
就稅項虧損動用遞延稅項資產	-	(163)
本年確認前期未確認稅項虧損之利益	(20,839)	-
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	87,391	-
	<u>52,005</u>	<u>318,529</u>
	<u>56,296</u>	<u>139,898</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零零七年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按 17.5%（二零零六年：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根據有關國家現行適用之稅率計算。

## 7. 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
二零零五／二零零六年：已付末期股息每股 3.00 港元 (二零零四／二零零五年：每股 3.00 港元)	979,290	978,268
二零零五／二零零六年：已付特別股息每股 1.00 港元 (二零零四／二零零五年：無)	326,427	-
二零零六／二零零七年：已付中期股息每股 1.00 港元 (二零零五／二零零六年：每股 1.00 港元)	325,193	325,836
	<u>1,630,910</u>	<u>1,304,104</u>
二零零六／二零零七年：擬派末期股息每股 3.30 港元 (二零零五／二零零六年：每股 3.00 港元)	1,085,870	987,154
二零零六／二零零七年：無擬派特別股息 (二零零五／二零零六年：每股 1.00 港元)	-	329,051

截至二零零七年六月三十日止年度擬派末期股息為 1,085,870,000 港元（二零零六年：987,154,000 港元），乃按於二零零七年六月三十日已發行之 329,051,373 股普通股（二零零六年：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本公司股東應佔溢利 4,270,845,000 港元（二零零六年：5,636,572,000 港元）及年內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零六年：327,317,936 股普通股）計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利 4,233,692,000 港元（二零零六年：5,627,961,000 港元）及年內已發行普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零六年：327,317,936 股普通股）計算，並就所有具潛在攤薄作用之普通股予以調整。

## 9. 貿易及其他應收賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應收款項	2,788,297	1,436,414
按金及預付款項	1,600,628	618,001
衍生金融工具（按公平價值）	16,705	9,101
應收利息	86,727	99,954
	<u>4,492,357</u>	<u>2,163,470</u>

計入貿易及其他應收賬款中包括 1.587 億港元（二零零六年：6,520 萬港元）預期超過一年後收回。

貿易及其他應收賬款包括貿易應收款項，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
目前	2,607,894	1,365,534
一至三個月內	78,465	37,785
超過三個月但少於十二個月	101,938	33,095
	<u>2,788,297</u>	<u>1,436,414</u>

貿易及其他應收賬款（以實體之功能貨幣以外之貨幣列值）主要以英鎊、港元、新加坡元、馬來西亞元及日圓列值。

## 10. 貿易及其他應付賬款

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付款項	671,686	497,742
其他應付賬款及應計經營支出	2,561,666	1,536,570
衍生金融工具（按公平價值）	7,723	25,850
應付一間同系附屬公司款項	134,518	170,392
應付聯營公司款項	258	217
應付共同控制實體款項	7,848	-
	<u>3,383,699</u>	<u>2,230,771</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 9,460 萬港元（二零零六年：8,850 萬港元）預期超過一年後支付。

貿易及其他應付賬款包括貿易應付款項，其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
一個月內或即時	566,284	451,135
一個月後至三個月內	41,937	12,114
三個月後至六個月內	3,260	497
超過六個月	60,205	33,996
	<u>671,686</u>	<u>497,742</u>

貿易及其他應付賬款（以實體之功能貨幣以外之貨幣列值）主要以英鎊、港元、新加坡元及馬來西亞元列值。

應付一間同系附屬公司、聯營公司及共同控制實體之款項為無抵押，不計利息以及無固定還款日期。

## 11. 比較數字

若干收益表中的比較數字已作出重列，以符合本年度之呈列方式並對該年度溢利沒有影響。

## 12. 港元金額

本集團之經審核綜合財務報表以美元呈列，亦即本公司之功能貨幣。列於上文「財務摘要」及「業績」內之港元數字乃相等於經審核綜合財務報表中相關美元數字的等值港元，並已按有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為等值港元，並僅供呈列（二零零七年：1 美元兌 7.81675 港元；二零零六年：1 美元兌 7.7652 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，批准派發截至二零零七年六月三十日止財政年度之末期股息每股 3.30 港元，應付合共約 10.86 億港元。按此末期股息連同已於二零零七年四月十六日派付之中期股息每股 1.00 港元計算，全年股息總額為每股 4.30 港元，合共約 14.15 億港元（二零零六年：每股 5.00 港元(包括每股 1.00 港元特別股息)，合共約 16.45 億港元)。待股東即將於二零零七年十一月二十三日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零七年十一月二十九日派付予於二零零七年十一月二十三日名列本公司股東名冊之股東。

## 業務回顧

### 財務業績

截至二零零七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 42.71 億港元，較去年減少 24%。每股盈利達 13.14 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 21.11 億港元；
- 利息收入總額 15.71 億港元；
- 酒店及休閒業務 3.70 億港元；
- 物業業務 5.11 億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻 4.21 億港元；
- 總滙兌淨收益（包括外滙合約）1.42 億港元；及
- 股息收入 1.41 億港元。

整體營業額減少 52%至 209 億港元。營業額減少主要由於出售證券投資之所得款項減少所致。

### 自營資產管理

環球股市於二零零七年上半年表現強勁，於本集團財政年度完結時，多個主要市場達到歷史高位或多年來新高。縱然期待已久之美國房屋市場放緩終於實現，而美國次級按揭市場亦開始出現減弱跡象，市場仍然有此表現。良好股市表現有賴於強勁之環球流動資金、併購活動及利好之環球經濟環境。於微觀層面，盈利增長較預期為佳，且多間公司透過回購股份主動管理資金，進一步增強了投資者信心。

本集團投資隊伍於本年度仍然積極參與大部分環球及地區市場。在中國，經濟持續擴張、企業股權架構重組及私人資本家之高速崛起帶來大量投資機會。本集團之投資組合投資多間於香港及新加坡上市並與中國相關之公司，已帶來可觀的回報。東協國家方面，馬來西亞之投資者興趣復甦，加上新加坡市場持續上升，讓本集團得以受惠。本集團亦利用了泰國國內政治事件引起之波幅，成功買賣而獲利。在已發展市場，本集團集中搜尋估值偏低之股份。

鑑於股價一般在高位買賣，本集團投資隊伍在管理投資組合時採用了保守策略。投資組合規模會定期審閱，而投資策略仍然集中於股票。本集團已投入更多資源尋求適合並具有穩健基本因素支持之策略性投資機會，以致在市場波動之情況下仍有更大可能產生價值。除以藍籌股為目標外，本集團亦審察多間管理完善之中型公司，並計劃長期持有其股份。

## 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*

本年度國浩房地產集團錄得純利 2.819 億新加坡元，較去年增長 81%。

按照適用之香港財務報告準則，本集團確認來自發展項目竣工後預售物業之收益，而非使用國浩房地產所採納相關新加坡會計準則允許之完工百分比方法。因此，本年度國浩房地產之經營溢利 7,860 萬新加坡元已於本集團賬目中遞延確認。直至二零零七年六月三十日，國浩房地產之累計經營溢利總額 8,570 萬新加坡元已遞延確認，並會於其後年間相關發展項目竣工後，本集團才會確認。

國浩房地產集團之收益及銷售成本較去年分別上升 94% 及 72%，主要由於在新加坡及中國的物業發展項目確認較高之收益及銷售成本。銷售增加及較高銷售價令新加坡物業發展項目之收益提高。

毛利由 4,260 萬新加坡元增加至 1.544 億新加坡元，主要由於新加坡物業發展項目擁有較高利潤及撥備撥回，以及北京 West End Point（西城晶華）單位銷售確認之利潤。

本年度其他收入增加 33% 至 1.947 億新加坡元，當中包括新加坡投資物業重估收益 1.165 億新加坡元、銷售投資溢利 2,960 萬新加坡元、出售擁有一間位於河內酒店之附屬公司溢利 1,690 萬新加坡元，以及淨外匯收益 1,270 萬新加坡元。

融資成本增加 42%至 3,240 萬新加坡元，原因是於二零零七年六月三十日總銀行貸款及其他借貸由 12 億新加坡元增加至 20 億新加坡元。銀行貸款及其他借貸增加，主要由於新造銀行貸款及發行可換股債券。

於二零零七年四月，國浩房地產宣佈發行於二零一二年到期總值 6.9 億新加坡元之可換股債券，以及按每股 2.50 新加坡元進行每三股供一股之可予放棄股權供股，以為收購提供資金及為國浩房地產集團之多個項目提供營運資金。國浩房地產從二零零七年五月完成之可換股債券發行中收取所得款項淨額約 6.83 億新加坡元，及於二零零七年七月完結之供股收取約 5.55 億新加坡元。

## 新加坡

國浩房地產集團在新加坡市場擁有四個發展項目：Le Crescendo（樂馨苑）、The Quartz、The View @ Meyer 及 The Boulevard Residence（百樂軒）。Sanctuary Green（怡景苑）及 The Stellar 已全部售出。

國浩房地產集團已於本年度完成收購 Orchard/Scotts（烏節／史谷士）地區之公寓 Casa Rosita（卡莎羅西達園）。該永久業權地塊將會發展為高級發展項目，名為 Goodwood Residence（優景苑），預期將於未來 12 個月內推出。

國浩房地產集團亦已訂立個別有條件統一買賣協議，以收購永久業權物業位於 Mount Sophia（蘇菲雅山）之 Sophia Residence 公寓、鄰近 East Coast Park（東海岸公園）之 Elliot Road（伊洛路）之 Palm Beach Garden（棕濱園）及位於十郵區內 Holland Road（荷蘭路）及 Farrer Road（花拉路）側之 Leedon Heights（禮敦嶺），以作重建。待收購完成後，國浩房地產集團於新加坡現時土地儲備之可銷售面積約為 23.6 萬平方米（250 萬平方呎）。

新加坡經濟估計於二零零七年第二季增長 8.2%，較上季之 6.4%有所增長。新加坡都市更新局之統計／數據顯示，二零零七年第二季之物業價格增加 8.3%，而二零零七年第一季增加 4.8%。二零零七年第二季之物業價格增長顯示出廣闊基礎，所有物業市場分類均錄得增長。雖然近期之物業措施包括增加政府對發展項目之收費，加上近期全球股票市場之波動，國浩房地產集團仍然有信心，本地及外國住宅買家對私人住宅物業之需求，能隨著新加坡及亞洲國家之經濟增長而維持。

## 中國

北京西城區豐盛二環路內一個擁有 810 個單位之住宅發展項目 West End Point（西城晶華）已於本年度推出。

位於上海普陀區之 Changfeng City（長風城）為國浩房地產集團之另一項綜合物業項目。這地塊可發展成為一個現代綜合 SOHO、商業、酒店及零售項目。該項目第一期的打樁工程經已完成。



位於南京棲霞區之 Ascot Park (鐘山晶典) 包括兩塊土地，主要用作住宅發展項目，約 25% 可銷售面積用作商業發展。國浩房地產集團預期在二零零七年下半年推出此擁有 1,112 個單位之公寓。此項目將為國浩房地產集團在南京之首個項目，現時南京渴望購置住宅之人數不斷增加，需求穩定。

於二零零七年四月，國浩房地產集團與北京北大青島有限責任公司(「北大青島」)及其關聯公司訂立有條件購股協議，以收購北京城建東華房地產開發有限責任公司(「北京城建項目公司」)之 90% 股權，收購價為人民幣 58 億元。北京城建項目公司擁有位於北京市東城區東二環路東直門大街一幅面積 10.6 萬平方米之優質地塊(「東直門地塊」)之土地使用及發展權。此地塊目前發展為綜合零售、酒店、辦公室、住宅及交通樞紐，包括兩個地下鐵道站、一個公車交匯處和一個附設登機服務連接可於 15 分鐘直達北京首都國際機場之快速鐵路。直至現時，國浩房地產集團已支付購買價人民幣 12 億元，並擁有北京城建項目公司之 45% 權益。

於二零零七年五月，國浩房地產集團完成收購一間中國項目公司之 100% 權益，該公司持有天津市南開區老城廂地區第十二號地塊(土地面積約 2.6 萬平方米)之土地使用權及發展權。此項收購標誌國浩房地產集團進入天津市場，天津市將會發展為中國北部之主要商業、工業及金融中心。

包括天津老城廂及東直門之收購在內，國浩房地產集團在中國擁有約 200 萬平方米建築面積。

中國在二零零七年第二季錄得強勁經濟增長 11.9%，為十二年來最高。近期之物業法規，包括收緊投資審批及對國外房地產公司外匯負債之限制，預期對國浩房地產集團在中國之長期策略影響有限。國浩房地產集團預期國內之私房需求將會持續，原因為經濟繁榮以及市區人口日趨富裕。

## 馬來西亞

國浩房地產集團擁有 64.98% 權益之附屬公司 GuocoLand (Malaysia) Berhad (「GLM」) 於馬來西亞股票交易所上市，目前在 Klang Valley (巴生谷) 有八個進行之混合住宅發展項目，分別位於 Rawang (萬撓) 及 Sungai Buloh (雙溪毛魯) 之北部發展走廊、Cheras (蕉賴)、Kajang (加影) 及 Sepang (雪邦) 之南部發展走廊，以及鄰近吉隆坡市之舊 Klang Road (巴生路)。

GLM 位於 Damansara Heights (白沙羅嶺) 之 8.5 英畝綜合商業發展項目包括豪華公寓、辦公室高樓、服務式住宅、五星級精品酒店及悠閒零售商場，該項目之地基及打樁工程正在進行中。此旗艦項目已定於二零零八年初推出，將會成白沙羅嶺的代表性地標。

二零零七年八月，GLM 訂立股份買賣協議，以收購 Titan Debut Sdn Bhd (「TDSB」) 之 100% 股本權益，現金代價為 7,100 萬馬來西亞元。TDSB 於二零零七年四月與 Oval Residences Sdn Bhd 訂立買賣協議，以收購「Oval Apartments」項目總建成面積約 58.6 萬平方呎之全部 140 個服務式住宅單位，連同各自之附屬地塊，總現金代價為 4.046 億馬來西亞元。Oval Apartments 位於吉隆坡市中心沿 Jalan Binjai (賓甲路) 之永久業權土地，面對 KLCC Park (城中城公園)。Oval Apartments 之發展項目現時已完成約 30%，預期於二零零八年十二月全部竣工。GLM 擬於截至二零零八年六月三十日止財政年度在市場出售有關住宅。

二零零七年馬來西亞之經濟前景樂觀，乃由於在第九大馬計劃 (Ninth Malaysian Plan) 支持下，本土需求及公眾消費增加，加上近期政府頒佈之措施，包括廢除物業收益稅以自由開放物業市場，預期會對物業市場有正面影響。國浩房地產集團預期在短期及中期優質住宅房屋之需求仍會持續。

## 越南

國浩房地產集團毗鄰胡志明市北 17 公里 Binh Duong 省越南新加坡工業園之綜合發展項目正在編製向有關機關遞交之主要計劃書。此綜合樞紐將設有住宅、零售、娛樂、運動及其他商業設施。項目住宅部分之第一期預期於截至二零零八年六月三十日止財政年度推出。

越南為亞洲經濟發展最急速地區之一。二零零六年經濟增長 8.2%，而二零零七年上半年增長 7.9%。越南在二零零七年一月加入世界貿易組織，並在近年改變本地法規以鼓勵外商直接投資，已對經濟及物業市場帶來正面影響。越南之人口結構年輕，豐裕人口比例正在增加，國浩房地產集團預期在來年優質住房之需要將會增加。

## 酒店及休閒業務

*BIL International Limited (「BIL」) — 國浩擁有 59.3% 控股權*

本年度 BIL 錄得稅前溢利 480 萬美元，而去年錄得稅後虧損 2,180 萬美元。

收益較去年上升 27%，主要由 BIL 集團酒店業務之貢獻。去年之業績則受到二零零五年七月倫敦爆炸事件之不利影響。入住率及平均房租均錄得增長，列示如下：

七月至六月	倫敦		省		總數	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
入住率%	79.6	77.2	71.1	69.8	76.0	74.0
平均房租 (英鎊)	95.6	81.9	60.3	58.1	81.5	72.3
平均可出租客房收入 (英鎊)	76.1	63.3	42.9	40.6	61.9	53.5
收益 (百萬英鎊)	214.5	184.8	122.9	117.9	337.4	302.7

物業發展業務之收益與去年比較維持穩定。

Clermont Club 之收購已於二零零六年十二月一日完成，BIL 集團已綜合計算該公司之業績。

其他經營收入自去年之 1,130 萬美元增加至本年之 1,910 萬美元，此乃 BIL 集團酒店業務賺取之管理費用增加所致。

Clermont Leisure (UK) Limited 持有由英國博彩委員會 (the UK Gambling Commission) 發出之四個博彩牌照，其中三個為新發牌照。另外有二十四份同意證書，這些同意證書正處於規劃批准及發牌聆訊之不同階段。多個博彩牌照申請經已作出，以將博彩業務加入倫敦之 Guoman Hotels 及其他策略性地點。

BIL 集團擁有巴斯海峽石油及燃氣收益之 2.5%特許權中 55.11%權利。於一九九七年，對特許權已貨幣化為由巴斯海峽石油信託 (Bass Strait Oil Trust) 持有之十年期 4,400 萬個單位。該 4,400 萬個單位於二零零七年七月屆滿後，由二零零七年四月起之一切未來特許權收益將由 BIL 集團擁有。

#### *Camerlin Group Berhad (「CGB」) — 國浩擁有 67.4%控股權*

本年度 CGB 錄得稅前溢利 950 萬馬來西亞元。溢利主要來自其應佔 BIL (由 CGB 擁有 22.3%控股權) 之溢利 1,030 萬馬來西亞元。

CGB 於二零零七年二月宣佈建議資本分派，透過削減股本及註銷股份溢價儲備向其股東分派其於 BIL 之絕大部分權益約 3.03 億股股份，將會導致 CGB 股份之面值由 1.00 馬來西亞元削減至 0.13 馬來西亞元。削減後面值 0.13 馬來西亞元之普通股其後將會綜合為每股面值 1.00 馬來西亞元之股份。上述建議須取得 (其中包括) 相關監管機關、CGB 股東及高等法院之批准。

## 金融服務

*Hong Leong Financial Group Berhad (「HLFG」) — 國浩擁有 25.4% 控股權*

本年度 HLFG 集團錄得除稅前溢利 9.857 億馬來西亞元，而上年度則為 8.593 億馬來西亞元，增加 1.264 億馬來西亞元或 15%。主要由於 HLFG 集團之三個主要營運業務貢獻較多。

本年度銀行部錄得除稅前溢利 8.566 億馬來西亞元，而上年度則為 7.642 億馬來西亞元，增加 9,240 萬馬來西亞元或 12%。主要由於營業額增長強勁，刺激淨收入增加，以及較低之貸款損失撥備。

本年度保險部錄得稅前溢利 1.201 億馬來西亞元，而上年度則為 9,190 萬馬來西亞元，增加 2,820 萬馬來西亞元或 31%。增長主要由於保單收入及投資收益增加。

本年度股票經紀及資產管理部錄得稅前溢利 3,790 萬馬來西亞元，而上年度則為 2,780 萬馬來西亞元，增加 1,010 萬馬來西亞元或 36%。增加主要由於本年度馬來西亞股票交易所之成交額增加導致經紀收入較高。

## 財務狀況論述

### 資金及融資

- 本集團於二零零七年六月三十日之綜合總權益（包括少數股東權益）為 484 億港元，較二零零六年六月三十日之總權益增加 9%。
- 本集團於二零零七年六月三十日之本公司股東應佔綜合總權益為 405 億港元，較二零零六年六月三十日之數字增加 36 億港元。

### 現金及流動資金總額

於二零零七年六月三十日，本集團有淨流動資金 179 億港元，包括現金總結餘 247 億港元及有價證券 92 億港元及扣除總借貸 160 億港元。

### 總借貸

對比於二零零六年六月三十日之總借貸 97 億港元，本年遞增主要由於新銀行貸款及國浩房地產發行之可換股債券為新加坡及中國之收購進行融資，以及 BIL 增加借貸以為其新建立之博彩分類和物業及發展分類之新項目提供資金。本集團之總借貸主要以新加坡元（49%）、英鎊（31%）及美元（16%）計算。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	銀行貸款 百萬港元	按揭 債券股份 百萬港元	可換股 債券 百萬港元	其他借貸 百萬港元	總數 百萬港元
即時或一年內	1,901	-	-	21	1,922
一至兩年內	2,904	-	-	1,327	4,231
兩至五年內	1,841	-	3,187	587	5,615
五年後	12	4,173	-	-	4,185
	<u>4,757</u>	<u>4,173</u>	<u>3,187</u>	<u>1,914</u>	<u>14,031</u>
	<u>6,658</u>	<u>4,173</u>	<u>3,187</u>	<u>1,935</u>	<u>15,953</u>

貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為 8,400 萬港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值為 65.02 億港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為 83.78 億港元。

集團成員公司於二零零七年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約 39.28 億港元。

#### 利率風險

於二零零七年六月三十日，本集團之借貸約 41%按浮動利率計算，其餘 59%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 4,000 萬港元之或有負債。此外，BIL 向二零零二年出售 28 項酒店業務之業主擔保有關業務扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利（EBITDA）總額。擔保於任何一年最高負債為 5.12 億港元，而擔保項下之最高負債總額則約為 10.24 億港元。BIL 預期日後年度 EBITDA 將超出擔保金額。

本集團之附屬公司 GuocoLand (China) Limited (「GLC」) 與北京北大青島有限責任公司及其關聯公司訂立有條件購股協議，以收購北京城建東華房地產開發有限責任公司(「項目公司」)之 90% 股權。項目公司擁有一幅位於北京市東城區東直門外大街之土地使用及發展權。

項目公司為一宗由深圳發展銀行(「深發銀行」)在中國北京提出之民事訴訟之聯席抗辯方。深發銀行對項目公司提出之申索表面上因深發銀行向若干借款人授出之若干聲稱貸款之擔保人之申索而引致。擔保人曾為項目公司及另一方之合營公司。深發銀行正尋求判令將東直門地塊由項目公司轉讓予擔保人。於二零零七年六月三十日，發展銀行對項目公司之申索仍待北京高級人民法院裁決。

GLC 已向中國律師取得法律意見，其認為深發銀行對項目公司提出之申索並無充份法律及合約理據。本公司認為根據最新取得資料，申索將不會對本集團造成任何重大財務影響。

## 人力資源及培訓

於二零零七年六月三十日，本集團之僱員總人數(包括其香港及海外附屬公司)約有 3,100 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。

## 展望

各個核心業務均表現良好，並有潛力進一步增長。我們擬更平衡地擴闊來自核心業務之收入來源。由於資產管理之收入倚賴市況，因此可能不穩定。

未來，我們面對各種挑戰。但是憑藉資產負債表之實力，我們擁有資源把握不時出現之新機會。整體而言，我們會對市場保持警覺，蓋因美國次按及其他信貸過剩及相關問題正蔓延至全球經濟。然而，我們仍會審慎樂觀，相信各核心業務將會受惠於有關地區經濟之潛力。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司概無贖回其任何上市證券，而本公司或其任何其他附屬公司均無購買或出售任何本公司之上市證券。

## 企業管治常規守則（「企業管治守則」）

本公司於本年度一直符合按香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 14 之原則採納本公司之企業管治守則，惟非執行董事並無特定任期除外。然而，非執行董事根據本公司之公司細則規定須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治守則有關條文之目標。

## 董事會審核委員會（「審委會」）審閱

審委會跟管理層已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務申報事宜，包括審閱本公司截至二零零七年六月三十日止年度之經審核全年業績。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零七年十一月二十日至二零零七年十一月二十三日（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及出席本公司將於二零零七年十一月二十三日召開之下屆股東週年大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零零七年十一月十九日下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 1712-16 室。

於本公佈刊發日期，本公司董事會成員包括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、司徒復可先生及丁偉銓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，二零零七年九月十四日