



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)

截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		增加/ (減少)
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	
營業額	14,482	8,750	66%
除融資成本前之經營溢利	1,970	1,696	16%
本公司股東應佔溢利	1,021	1,593	(36%)
	港元	港元	
每股盈利	3.14	4.90	(36%)
每股股息	1.00	1.00	-
	於二零零七年 十二月三十一日 港元	於二零零七年 六月三十日 港元	增加/ (減少)
本公司股東應佔每股權益	123.65	123.20	-

## 業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
營業額	2 及 3	14,482,457	8,750,109
銷售成本		(11,746,182)	(6,564,337)
其他應佔成本		(90,701)	(117,756)
		<u>2,645,574</u>	<u>2,068,016</u>
其他收益		228,980	146,147
其他收入淨額	4	160,652	388,268
行政及其他經營支出		(1,065,572)	(906,773)
除融資成本前之經營溢利	2	1,969,634	1,695,658
融資成本	5(a)	(593,898)	(263,856)
經營溢利	2	1,375,736	1,431,802
物業減值虧損撥回		11,023	49,488
出售投資物業之溢利		33,520	-
應佔聯營公司之溢利	5(c)	179,631	182,937
應佔共同控制實體之溢利減虧損	5(c)	11,335	5,280
期間除稅前溢利	5	1,611,245	1,669,507
稅項(開支)/收入	6	(296,122)	10,101
期間溢利		<u>1,315,123</u>	<u>1,679,608</u>
應佔：			
本公司股東		1,020,982	1,592,887
少數股東權益		294,141	86,721
期間溢利		<u>1,315,123</u>	<u>1,679,608</u>
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	<u>3.14</u>	<u>4.90</u>
攤薄	8	<u>3.12</u>	<u>4.89</u>
		千港元	千港元
擬派中期股息	7	<u>329,051</u>	<u>329,051</u>

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>			
固定資產			
- 投資物業		2,138,508	2,173,268
- 其他物業、廠房及設備		12,085,061	12,117,878
聯營公司權益		2,549,888	3,789,005
共同控制實體權益		801,956	767,824
可供出售金融資產		328,660	325,443
遞延稅項資產		9,267	9,302
無形資產		1,477,093	1,469,963
商譽		265,129	228,187
		<u>19,655,562</u>	<u>20,880,870</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		21,663,084	9,721,278
持作銷售用途之物業		209,353	267,950
貿易及其他應收賬項	9	5,667,681	4,492,357
交易金融資產		5,864,093	9,188,121
現金及短期資金		24,850,711	24,732,712
		<u>58,254,922</u>	<u>48,402,418</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付賬項	10	5,824,316	3,383,699
銀行貸款及其他借貸之流動部份		3,348,248	1,921,615
稅項		387,510	255,092
撥備及其他負債		31,469	46,424
		<u>9,591,543</u>	<u>5,606,830</u>
淨流動資產		<u>48,663,379</u>	<u>42,795,588</u>
總資產減流動負債		<u>68,318,941</u>	<u>63,676,458</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		17,064,859	14,031,074
撥備及其他負債		163,008	189,048
遞延稅項負債		1,124,718	1,104,968
		<u>18,352,585</u>	<u>15,325,090</u>
淨資產		<u>49,966,356</u>	<u>48,351,368</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,283,451	1,286,059
儲備		39,404,702	39,252,092
本公司股東應佔權益		<u>40,688,153</u>	<u>40,538,151</u>
少數股東權益		9,278,203	7,813,217
總權益		<u>49,966,356</u>	<u>48,351,368</u>

附註：

## 1. 會計政策及編製基準

中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則之規定（包括遵照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」之規定）而編製。

中期財務報告所採用之會計政策與二零零六／二零零七年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零零七／二零零八年度財務報表內反映之會計政策變動除外，其詳情載於下文。

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（「香港財務報告準則」）（該詞彙包括香港會計準則及詮釋），於本集團的本會計期間首次生效或可予提早採納。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，而採納香港會計準則第 1 號之修訂本，財務報表呈列：資本披露及香港財務報告準則第 7 號，金融工具：披露，則需於年報中作出額外披露。因此，無須作出前期調整。

本集團並無採用任何於本會計期間仍未生效之新準則或詮釋。本集團現正就該等修訂、新準則及新詮釋之影響作出評估。至今之結論為採納該等準則或詮釋對本集團之經營業績及財務狀況不大可能造成重大影響。

於下列日期或以後  
之會計期間生效

香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第 14 號，香港會計準則第 19 號－ 界定利益資產之限制、最低資金要求及其相互關係	二零零八年 一月一日
香港會計準則第 1 號（經修訂），財務報表呈列	二零零九年 一月一日
香港會計準則第 23 號（經修訂），借貸成本	二零零九年 一月一日
香港財務報告準則第 8 號，經營分類	二零零九年 一月一日

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選定之闡述附註。附註載有有助於了解本集團自二零零六／二零零七年度財務報表以來之財政狀況及業績變動的相關重要事件及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則編製整份財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告之資料乃未經審核，故並不構成法定財務報表。載於中期財務報告有關截至二零零七年六月三十日止財政年度之財務資料乃摘錄自本公司之法定財務報表。截至二零零七年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港皇后大道中 99 號中環中心 50 樓，或瀏覽本公司之網站 [www.guoco.com](http://www.guoco.com)。核數師已於二零零七年九月十四日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

## 2. 分類資料

### 業務分類 (未經審核)

	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	分類間 抵銷 千港元	總額 千港元
<b>截至二零零七年十二月三十一日止六個月</b>								
營業額	9,603,345	2,845,682	66,620	84,164	1,882,646	-	-	14,482,457
分類間營業額	1,241,592	-	3,744	538	-	-	(1,245,874)	-
	<b>10,844,937</b>	<b>2,845,682</b>	<b>70,364</b>	<b>84,702</b>	<b>1,882,646</b>	<b>-</b>	<b>(1,245,874)</b>	<b>14,482,457</b>
業務貢獻	795,645	767,375	34,597	48,381	307,395	83,961	-	2,037,354
不可分配之開支								(67,720)
除融資成本前之經營溢利								<b>1,969,634</b>
<b>截至二零零六年十二月三十一日止六個月</b>								
營業額	6,487,243	600,980	52,466	35,118	1,574,302	-	-	8,750,109
分類間營業額	174,414	-	3,196	1,268	-	-	(178,878)	-
	<b>6,661,657</b>	<b>600,980</b>	<b>55,662</b>	<b>36,386</b>	<b>1,574,302</b>	<b>-</b>	<b>(178,878)</b>	<b>8,750,109</b>
業務貢獻	1,367,096	34,379	23,235	14,293	252,222	55,997	-	1,747,222
不可分配之收入								1,454
不可分配之開支								(53,018)
除融資成本前之經營溢利								<b>1,695,658</b>

地域分類（未經審核）

	營業額		經營溢利		
	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月		
	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	<b>9,282,868</b>	6,450,843	<b>416,646</b>	1,312,647	
英國	<b>1,828,874</b>	1,512,947	<b>116,405</b>	71,573	
新加坡	<b>486,332</b>	475,028	附註	<b>81,824</b>	43,073
中華人民共和國（「中國」）及其他	<b>2,884,383</b>	311,291	附註	<b>760,861</b>	4,509
	<b>14,482,457</b>	8,750,109		<b>1,375,736</b>	1,431,802

附註：

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。因此，國浩房地產於新加坡以及中國及其他地區之本期間經營溢利分別 **7,960** 萬港元（二零零六年：**1,630** 萬港元）及 **620** 萬港元（二零零六年：**5,130** 萬港元）已於本集團賬目中遞延確認。本集團已就國浩房地產於期內完成之發展項目確認於過往年度遞延之新加坡以及中國及其他地區之經營溢利為零港元（二零零六年：**2,720** 萬港元）及 **3.549** 億港元（二零零六年：**470** 萬港元）。直至二零零七年十二月三十一日，國浩房地產於新加坡以及中國及其他地區之累計經營溢利總額分別 **1.513** 億港元（二零零六年：**1,790** 萬港元）及 **1,010** 萬港元（二零零六年：**5,130** 萬港元）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。

### 3. 營業額

期內於營業額中已確認之各項重要收入類別之數額分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
出售證券投資之所得款項	8,657,056	5,769,822
出售物業之收益	2,845,683	600,980
酒店及博彩業務之收益	1,882,646	1,574,302
利息收入	865,229	695,477
上市證券之股息收入	99,165	32,147
物業之租金收入	66,035	49,154
證券佣金及經紀費	55,589	23,025
其他	11,054	5,202
	<u>14,482,457</u>	<u>8,750,109</u>

### 4. 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之未變現淨(虧損)/收益	(82,971)	260,939
出售可供出售金融資產之已變現收益	25,244	-
衍生金融工具之已變現及未變現淨(虧損)/收益	(12,700)	58,050
外匯合約之淨匯兌虧損	(103,861)	(25,444)
其他匯兌收益	307,114	85,733
出售固定資產之淨(虧損)/收益	(70)	467
投資現金分配	-	1,835
其他	27,896	6,688
	<u>160,652</u>	<u>388,268</u>



## 5. 期間除稅前溢利

期間除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

(a) 融資成本	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	473,390	139,646
其他借貸成本	241,087	188,924
借貸成本總額	714,477	328,570
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本（附註）	(120,579)	(64,714)
	<u>593,898</u>	<u>263,856</u>

附註：該等借貸成本是按年利率 3.1 厘至 6.1 厘資本化（二零零六年：3.2 厘至 6.0 厘）。

(b) 員工成本	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	648,497	561,189
退休計劃供款	20,571	14,884
	<u>669,068</u>	<u>576,073</u>

(c) 其他項目	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
折舊	140,206	121,434
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	25,915	22,753
經營租賃支出		
— 物業	13,028	6,952
— 其他	10,445	5,202
核數師酬金	5,110	4,028
捐款	1,412	638
負商譽確認	-	(894)
投資物業之總租金收入	(65,450)	(25,195)
減：直接開支	28,606	3,196
租金收入淨額	<u>(36,844)</u>	<u>(21,999)</u>
應佔聯營公司溢利：		
— 上市	(157,477)	(114,840)
— 非上市	(22,154)	(68,097)
	<u>(179,631)</u>	<u>(182,937)</u>
應佔共同控制實體溢利減虧損：		
— 非上市	(11,335)	(5,280)

## 6. 稅項

於綜合收益表之稅項（開支）／收入為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
香港利得稅	(4,454)	(13,165)
海外稅項	(268,694)	34,449
遞延稅項	(22,974)	(11,183)
	<u>(296,122)</u>	<u>10,101</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零七年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率 17.5%（二零零六年：17.5%）計算提撥準備。海外附屬公司稅項之計算方法乃同樣根據有關國家適用之估計年度實際稅率計算。

截至二零零六年十二月三十一日止六個月之海外稅項主要為撥回往年計提稅項準備。

## 7. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 千港元	二零零六年 (未經審核) 千港元
二零零六／二零零七：已付末期股息每股 3.30 港元 (二零零五／二零零六：每股 3.00 港元)	<u>1,074,504</u>	<u>974,216</u>
二零零六／二零零七：並無派付特別股息 (二零零五／二零零六：每股 1.00 港元)	<u>-</u>	<u>324,736</u>
二零零七／二零零八：擬派中期股息每股 1.00 港元 (二零零六／二零零七：每股 1.00 港元)	<u>329,051</u>	<u>329,051</u>

截至二零零八年六月三十日止年度擬派中期股息 329,051,000 港元（二零零七年：329,051,000 港元）乃按於二零零七年十二月三十一日已發行之 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 1,020,982,000 港元（二零零六年：1,592,887,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零六年：325,024,511 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 1,015,663,000 港元（二零零六年：1,590,380,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零六年：325,024,511 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. 貿易及其他應收賬項

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	2,267,433	2,788,297
按金及預付款項	3,345,119	1,600,628
衍生金融工具（按公平價值）	2,660	16,705
應收利息	52,469	86,727
	<u>5,667,681</u>	<u>4,492,357</u>

計入貿易及其他應收賬項中包括 8,420 萬港元（二零零七年六月三十日：1.587 億港元）預期超過一年後收回。

貿易及其他應收賬項包括貿易應收款項，其於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
即期	2,095,658	2,607,894
一至三個月內	127,209	78,465
超過三個月但少於十二個月	40,853	101,938
超過十二個月	3,713	-
	<u>2,267,433</u>	<u>2,788,297</u>

## 10. 貿易及其他應付賬項

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	561,782	671,686
其他應付賬項及應計經營支出	5,113,950	2,561,666
衍生金融工具(按公平價值)	102,434	7,723
應付同系附屬公司款項	37,561	134,518
應付聯營公司款項	265	258
應付共同控制實體款項	8,324	7,848
	<u>5,824,316</u>	<u>3,383,699</u>

計入貿易及其他應付賬項中包括 7,180 萬港元(二零零七年六月三十日: 9,460 萬港元)預  
期超過一年後支付。

貿易及其他應付賬項包括貿易應付款項,其於結算日之賬齡分析如下:

	於二零零七年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零七年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月內或即時	428,714	566,284
一個月後至三個月內	22,771	41,937
三個月後至六個月內	3,198	3,260
超過六個月	107,099	60,205
	<u>561,782</u>	<u>671,686</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及共同控制實體之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 11. 港元金額

本集團之財務報表以美元呈列,亦即本公司之功能貨幣。上述會計數字已按有關財政期末之  
適用匯率,由美元折算為等值港元,並僅供呈列(二零零七年十二月三十一日: 1 美元兌  
7.80090 港元;二零零七年六月三十日: 1 美元兌 7.81675 港元;二零零六年十二月三十一  
日: 1 美元兌 7.77625 港元)。

## 12. 董事會審核委員會之審閱

截至二零零七年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績，經已由本公司之董事會審核委員會作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

### 財務業績

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，除稅及少數股東權益後之股東應佔未經審核綜合溢利為 10.21 億港元，較去年減少 36%。每股盈利為 3.14 港元。

主要溢利貢獻（除融資成本及稅項前）來自以下各項：

- 利息收入總額 8.65 億港元；
- 物業業務 8.02 億港元；
- 酒店及休閒業務 3.07 億港元；
- 總滙兌淨收益（包括外匯合約）2.03 億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻 1.91 億港元；
- 股息收入 9,900 萬港元；及扣除
- 已變現及未變現之投資虧損總額 2.25 億港元。

整體營業額增加 66%至 145 億港元，主要由於自營資產管理增加 31 億港元。

物業發展分部之營業額亦增加 22 億港元。

### 中期股息

董事已就截至二零零八年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股 1.00 港元，合共約 3.29 億港元（二零零六／二零零七年度中期股息：每股 1.00 港元，合共約 3.29 億港元）。中期股息將於二零零八年三月十七日派付予於二零零八年三月十四日名列股東名冊之股東。

### 業務回顧

#### 自營資產管理

二零零七年下半年為環球金融市場非常動盪之時期。美國樓價持續調整及次按估值形成之壓力觸發全球信貸市場自去年夏季末開始緊縮。全球金融管理機構迅速將大量資金投入金融體系，而部份國家亦進行減息。金融市場最初受該等利好消息刺激向上，但當數據明顯指出財務虧損並未受到控制及全球經濟增長可能受到拖累後，市場於二零零七年最後兩個月再度出現拋售潮。

本公司之投資團隊於期內管理投資程序時採取審慎態度。由於本公司相信市場於未來數月將繼續有下挫之風險，本公司減少了交易持倉量，導致投資組合之總值大幅減少。於中國及香港，鑑於有關當局持續實施經濟緊縮政策以及大部份股份之估值昂貴，本公司亦逐步減少於兩地之持股量。本公司已繼續專注物色受大市走勢影響較少之被低估及防守性股份。

目前信貸市場危機對全球經濟增長及金融體系之穩定性構成嚴重威脅。已發展國家之中央銀行已積極採取方法面對信貸市場危機所帶來之負面影響，其中包括聯儲局大幅減息，但於現階段預期市場波動經已緩和仍然言之尚早。然而，投資者應可察覺，目前大市出現調整為長遠投資造就良機，皆因特選行業及個別股份價值已呈現向上趨勢。本公司將密切留意市況發展，以物色利潤可觀及長期投資機遇。

本集團有投資於 **Pepsi-Cola Products Philippines, Inc**（「PCPPI」），該公司為 **PepsiCo** 飲料於菲律賓之持牌裝瓶商，負責生產一系列碳飲及非碳飲，並將飲料分銷至菲律賓多個零售點。於二零零八年二月一日，**PCPPI** 成功地進行首次公開招股，使其股份於菲律賓證券交易所上市。本集團出售其部份股份，所得款項約為 **1,800** 萬美元。本集團於出售有關股份後，於 **PCPPI** 之持股比例由 **40.3%** 降至 **30.1%**。

本公司繼續積極管理於不同國家股票投資之貨幣管理外包。外匯遠期合約及貨幣借貸均用作對沖不同股票投資組合之外幣風險。此外，合適之金融工具亦會用以管理其利率及外匯風險，其中包括標準利率及貨幣掉期。

## 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 64.1% 控股權**

截至二零零七年十二月三十一日止半年，國浩房地產集團錄得純利 **6,060** 萬新加坡元，較去年同期增長 **15%**。

國浩房地產集團之收益及銷售成本分別較去年同期上升 **114%** 及 **83%**，主要由於國浩房地產集團之新加坡及中國物業發展項目確認之收益及銷售成本較高。

毛利由 **1,750** 萬新加坡元增加至 **9,110** 萬新加坡元，主要由於位於北京之 **West End Point**（西城晶華）銷售理想帶來強勁利潤。

其他收入由 **4,860** 萬新加坡元減少至 **4,510** 萬新加坡元，主要由於在去年同期出售國浩房地產集團長期投資所產生之非經常性收益 **1,930** 萬新加坡元所致。其他收入減少被美元銀行貸款重估帶來較高之外匯收益淨額 **2,250** 萬新加坡元抵銷。其他開支由 **720** 萬新加坡元增加至 **1,690** 萬新加坡元，主要由於國浩房地產集團就對沖其美元銀行貸款而訂立之遠期合約出現

較高按市價計算之虧損 1,260 萬新加坡元。由於銀行貸款及可換股債券增加，融資成本上升 47%至 2,110 萬新加坡元。

### 新加坡

國浩房地產集團現於新加坡市場擁有三個發展項目：Le Crescendo（樂馨苑）、The View@Meyer 及 The Quartz。

於二零零七年十月，國浩房地產集團訂立有條件統一買賣協議，收購位於 Yio Chu Kang Road（楊厝港路）並擁有永久業權的公寓 Toho Garden（東豐花園）收購預期於二零零八年三月完成。

於二零零七年十一月及十二月，國浩房地產集團分別完成 Palm Beach Garden（棕濱園）及 Leedon Heights（禮敦嶺）之整體收購。於二零零七年十二月，國浩房地產集團亦出售鄰近 Orchard Road（烏節路）地區之永久業權高級發展項目 Goodwood Residence（優景苑）第一期全期，佔全部 210 個單位之 46%。

國浩房地產集團已計劃於黃金地段發展豪華住宅項目，該等項目將於目前 Sophia Court（蘇雅閣）及 Leedon Heights（禮敦嶺）地盤上興建。

貿易及工業部公佈之實際國內生產總值增長估計顯示，二零零七年第四季之國內生產總值增長為 6.0%，二零零七年則為 7.5%。市區重建局之初步估計顯示，私人物業價格於二零零七年第四季上升 6.6%，二零零七年第三季則上升 8.3%。儘管二零零七年第四季之增長放緩，私人物業價格於二零零七年上升 31%，二零零六年則上升 10%。

於二零零七年第四季，政府就未完成私人物業之銷售撤銷了遞延付款計劃，以打擊炒賣活動。鑑於全球信貸風波持續、油價高企、股市氣氛疲弱及通脹所帶來之負面風險，買家紛紛轉持審慎態度。由於新加坡將其重新定位為主要商業、金融及旅遊樞紐，加上日後多個大型計劃，如綜合渡假村落成及舉辦全球矚目之國際項目，預期二零零八年將繼續錄得經濟增長，儘管增幅將有所放緩。

### 中國

West End Point（西城晶華）為北京西城區豐盛二環路內一個擁有 810 個單位之發展項目，該項目已接近售出所有單位。於二零零七年十二月，國浩房地產集團於南京推出名為「鐘山晶典」之發展項目第一期。

國浩房地產部份董事收到北京東直門項目賣家之通知，該通知包含若干有關國浩房地產於擁有北京東直門項目之子公司的擁有權之申述。本集團現正就這些事件進行調查，並將於任何情況下極力捍衛本集團的立場。於審查事件及諮詢本集團之顧問後，我們將會進一步知會本集團之股東。

中國之全年國內生產總值增長於二零零七年第三季輕微下跌至 11.5%，二零零七年第二季則為 11.9%。然而，樓價之升幅則由二零零七年初之 5% 飆升至二零零七年底之 11%。於二零零七年，政府收緊了貨幣政策，通過高息及其他措施防止經濟過熱及壓抑樓市炒賣活動。然而，由於中國城市人口迅速上升，房屋需求增加以及可支配收入有所提高，國浩房地產集團預期地點優越及高質素之私人物業前景依然樂觀。

### 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」) 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 Old Klang Road (舊巴生路)。

二零零七年十月，GLM 完成收購 Titan Debut Sdn Bhd 之 100% 股本權益。Titan Debut Sdn Bhd 已訂立買賣協議，以收購「Oval Apartments」項目全部 140 個服務式住宅單位，連同各自之附屬地塊。Oval Apartments 位於吉隆坡市中心沿 Jalan Binjai (賓甲路) 之永久業權土地。Oval Apartments 之發展項目現時已完成約 44%，預期於二零零八年尾全部竣工。GLM 擬於截至二零零八年六月三十日止財政年度內出售有關 Oval Apartments。

二零零八年一月，GLM 透過一間全資附屬公司訂立有條件買賣協議，以現金代價約 5,550 萬馬來西亞元收購一幅位於吉隆坡市 Changkat Kia Peng (章卡嘉坪) 約 3,030 平方米的永久業權土地，連同其上興建的兩幢獨立住宅大廈。收購預期於二零零八年五月完成。

馬來西亞之國內生產總值於二零零七年第三季上升 6.7%，全年國內生產總值則預期維持二零零七年之官方目標 6% 內。在第九馬來西亞計劃下之規劃開支及經濟走廊計劃之支持下，政府預期二零零八年經濟增長將介乎 6%-6.5%。隨著樓市逐步開放，人民可利用僱員強積金支付按揭供款，加上海外投資委員會放寬外資置業條例，讓置業更具吸引力，國浩房地產集團相信馬來西亞之物業市場前景依然樂觀。

### 越南

國浩房地產集團之首個項目「The Canary」於二零零七年十一月舉行動土儀式，該項目毗鄰胡志明市北十七公里 Binh Duong 省越南新加坡工業園。國浩房地產集團準備於二零零八年首季推出住宅部份之第一期。

越南為亞洲經濟發展最迅速之國家之一，二零零七年之國內生產總值增長約 8.5%，二零零六年則為 8.2%。胡志明市於二零零七年錄得 12.6% 之國內生產總值增長，幅度為過去十年之最。政府於二零零八年之國內生產總值增長目標為 9%。在強勁經濟增長、城市富裕人口增加以及越南放寬對外資置業之條例帶動下，國浩房地產集團預期於二零零八年將可受惠於優質住房之需求量。



## 總結

儘管經濟衰退陰霾籠罩美國，中國及印度等主要經濟體系預期依然韌力十足。因此，在無不可預見情況下，國浩房地產集團預期於截至二零零八年六月三十日止財政年度將錄得理想業績。

## 酒店及休閒業務

### **GuocoLeisure Limited (「GL」，前稱為 BIL International Limited) – 國浩擁有 59.3% 控股權**

截至二零零七年十二月三十一日止財政期間，GL 錄得稅後溢利 3,010 萬美元，而上一個財政期間則錄得 850 萬美元。

財政年度上半年之收益增加 46.8% 達 2.957 億美元，主要是由於英國之酒店業務業績上升及於 Denarau 之物業銷售有所提升所致。

酒店業務方面，入住率及平均房租均分別有所增長。此外，英鎊強勢亦導致收益有所增加。

其他經營收入於財政年度上半年增加至 1,360 萬美元，或較去年同期上升 61.9%，主要是由於酒店業務之管理費用上升所致。GL 集團於期內亦錄得出售投資收益 330 萬美元，主要是由於其完成出售其中一項投資所致。

巴斯海峽石油信託 (Bass Strait Oil Trust) 持有之普通單位已於二零零七年四月屆滿，GL 集團現擁有特許權全部收益，此令二零零七／零八年度上半年之特許權收入有所增加。

### **Camerlin Group Berhad (「CGB」) – 國浩擁有 61.3% 控股權**

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，CGB 錄得除稅前溢利 2,410 萬馬來西亞元，去年同期則錄得 660 萬馬來西亞元，主要來自 CGB 應佔 GL 之 22.3% 權益之溢利 2,300 萬馬來西亞元。

CGB 於二零零八年一月宣佈建議透過削減股本及股份溢價以現金分派方式，在稍後決定之分派日期向其股東償還資本，此舉將導致 CGB 股份之面值由 1.00 馬來西亞元削減至 0.01 馬來西亞元。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。

於上述計劃完成後，CGB將放棄其上市地位及進行清盤並向其股東發還所有其餘下之現金結餘（於扣除所有開支及負債後）。

## 金融服務

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

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，HLFG 集團錄得除稅前溢利 5.801 億馬來西亞元，較去年同期之 4.439 億馬來西亞元，增加 1.362 億馬來西亞元或 30.7%，主要由於銀行部及股票經紀及資產管理部貢獻較多。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，銀行部錄得除稅前溢利 5.488 億馬來西亞元，較去年同期之 4.108 億馬來西亞元，增加 1.380 億馬來西亞元或 33.6%，主要由於營業額增長強勁導致淨收入增加。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，保險部錄得除稅前溢利 2,250 萬馬來西亞元，較去年同期之 3,420 萬馬來西亞元，減少 1,170 萬馬來西亞元或 34.2%，此跌幅主要由於淨保費收入下跌及未滿期保費準備金之會計估算一次性變動 420 萬馬來西亞元所致。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，股票經紀及資產管理部錄得除稅前溢利 2,080 萬馬來西亞元，較去年同期之 1,200 萬馬來西亞元，增加 880 萬馬來西亞元或 73.3%。此項增加乃因馬來西亞股票交易所之交易額於期內增加所致。

## 集團財務狀況論述

### 資金及融資

- 本集團於二零零七年十二月三十一日之綜合總權益（包括少數股東權益）為 500 億港元，較二零零七年六月三十日之總權益增加 3.3%。
- 本集團於二零零七年十二月三十一日之本公司股東應佔綜合總權益為 407 億港元，較二零零七年六月三十日之數字增加 1.50 億港元。

### 現金及流動資金總額

於二零零七年十二月三十一日，本集團有淨流動資金 103 億港元，包括現金總結餘 248 億港元及有價證券 59 億港元及扣除總借貸 204 億港元。

## 總借貸

總借貸自二零零七年六月三十日之 160 億港元增長主要由於 GLL 提取新銀行貸款以向新加坡及馬來西亞之物業發展分類提供融資。本集團之總借貸主要以新加坡元（61%）、英鎊（23%）及美元（12%）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	2,154	-	-	1,194	3,348
一至兩年內	2,601	-	-	217	2,818
兩至五年內	6,048	-	3,449	624	10,121
五年後	13	4,113	-	-	4,126
	8,662	4,113	3,449	841	17,065
	10,816	4,113	3,449	2,035	20,413

貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值約為 8,700 萬港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值約為 130 億港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值約為 84 億港元。

集團成員公司於二零零七年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 55 億港元。

## 利率風險

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借貸約 49%按浮動利率計算，其餘 51%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。本集團亦會籌集外幣借款，從而對沖外匯投資。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月，「外匯合約之淨匯兌虧損」為 1.04 億港元，主要與用作對沖本集團外幣銀行貸款之外匯遠期合約有關。兌換有關銀行貸款的收益記入「其他匯兌收益」為 3.07 億港元。

## 或有負債

本集團之附屬公司 **GuocoLeisure Limited** (「**GuocoLeisure**」) 就於二零零七年六月三十日投資表現之擔保有 4,000 萬港元之或有負債，但在二零零七年十二月三十一日並無有關之或有負債。

**GuocoLeisure** 就二零零二年出售之 20 項 (二零零七年六月三十日：28 項) 酒店業務向其業主擔保，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)將不會低於每年 4.30 億港元 (二零零七年六月三十日：5.12 億港元) (或按比例計算之金額)。擔保於任何一年之最高負債為 4.30 億港元 (二零零七年六月三十日：5.12 億港元)，而擔保於任何一年之最高負債總額則約為 8.60 億港元 (二零零七年六月三十日：10.24 億港元)。基於過往表現，**GuocoLeisure** 預期日後年度 EBITDA 將能夠達到擔保金額。

本集團之附屬公司 **GuocoLand (China) Limited** (「**GLC**」) 與北京北大青鳥有限責任公司 (「**北大青鳥**」) 及其關聯公司訂立有條件購股協議，以代價人民幣 58 億元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二環路東直門大街面積為 10.6 萬平方米之優質地塊之使用及發展權。餘下之購買代價人民幣 25.8 億元將按照與賣方訂立之協議支付，當中合共人民幣 5.8 億元僅需於深圳發展銀行 (「**深發銀行**」) 對項目公司提出之所有未完結及有效申索獲完滿解決後支付。

深發銀行提出申索之情況現報告如下：

北京高級人民法院於二零零七年十二月撤銷深發銀行對擔保人 (北京東華廣場置業有限公司，「**置業**」) 就深發銀行向若干借款人授出之若干聲稱貸款 (「**擔保**」) 提出之訴訟，而項目公司在該訴訟中為聯席抗辯方。然而，深發銀行就擔保項下之本金人民幣 15 億元對項目公司提出另一項民事訴訟。**GLC** 將在該訴訟中極力抗辯，而其中國律師亦指出深發銀行在訟訴中並無優勢，項目公司具有足夠理據撤銷本項民事訴訟。

此外，項目公司剛收到中國農業銀行對 (其中包括) 項目公司及其控股公司海南京灝實業有限公司就置業結欠中國農業銀行人民幣 20 億元之貸款提出訴訟之法律程序文件。誠如上文所述，**GLC** 已從購買代價餘額人民幣 25.8 億元預扣合共人民幣 20 億元。**GLC** 目前正向其中國律師尋求法律意見。

## 人力資源及培訓

於二零零七年十二月三十一日，本集團（包括其於香港及海外之附屬公司）約有 3,200 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計劃，以提高其工作能力及質素。

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。花紅及其他獎金會與本集團之財務表現及個別僱員業績表現掛鈎，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，並加強對本集團之歸屬感。

## 展望

本公司相信目前信貸市場之情況對全球構成正面及負面影響。不同市場之多個資產類別將受到不同程度之不利影響，因此，市場將明顯地充滿挑戰及機遇。

在這個全球一體化之年代，多個政府（包括彼等之中央銀行及主權財富基金）以及負責機構同時採取短期之回應措施，減輕危機所帶來之負面影響，避免經濟直接陷入衰退，實在令人鼓舞。本公司預期長遠市場及監管方面之結構性變動將令全球經濟及金融市場更加穩定。

在上述情況下，目前危機最終所帶來之影響及其持續時間仍是無法預計。本公司因此將對其資產管理更加謹慎，我們亦深信重大機遇終會出現，本公司對此亦會密切注視。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於期內本公司並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售本公司任何上市證券。

## 企業管治

### 企業管治常規守則

本公司於本期間一直按上市規則附錄十四之原則採納企業管治常規守則（「企業管治守則」），惟非執行董事並無特定任期，但須根據本公司之公司細則規定於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。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相關目標。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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。

根據本公司向所有董事作出之具體諮詢，彼等確認於期內一直遵守標準守則所規定之標準。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零八年三月十一日至二零零八年三月十四日（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零零八年三月十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記手續，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 1712-16 室。

於本公佈刊登日期，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  
盧詩曼  
公司秘書

香港，二零零八年二月二十二日