



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)

截至二零零八年六月三十日止年度之全年業績公佈

財務摘要

	二零零八年	二零零七年 (重列 (附註 3))	增加/ (減少)
	百萬港元	百萬港元	
營業額	<u>21,211</u>	<u>20,934</u>	1%
收益	8,574	6,779	26%
除融資成本前之經營溢利	2,106	4,397	(52%)
本公司股東應佔溢利	1,468	4,271	(66%)
	港元	港元	
每股盈利	4.52	13.14	(66%)
每股股息：中期	1.00	1.00	
擬派發末期	<u>3.00</u>	<u>3.30</u>	
總額	<u>4.00</u>	<u>4.30</u>	(7%)
本公司股東應佔每股權益	125.17	123.20	2%

業績

國浩集團有限公司(「本公司」)截至二零零八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	二零零八年 千港元	二零零七年 (重列(附註3)) 千港元
營業額	2及3	<u>21,211,225</u>	<u>20,933,999</u>
收益	2及3	8,573,620	6,778,873
銷售成本		(3,995,356)	(2,677,580)
其他應佔成本		<u>(197,111)</u>	<u>(169,287)</u>
		4,381,153	3,932,006
其他收益		566,063	321,401
其他(虧損)/收入淨額	4	(703,130)	2,328,539
行政及其他經營支出		<u>(2,138,028)</u>	<u>(2,185,016)</u>
除融資成本前之經營溢利	2	2,106,058	4,396,930
融資成本	5(a)	<u>(914,934)</u>	<u>(820,821)</u>
經營溢利	2	1,191,124	3,576,109
投資物業估值收益		548,726	600,545
出售附屬公司之溢利		-	85,507
出售部份聯營公司之溢利		94,586	-
出售投資物業之溢利		33,504	-
應佔聯營公司之溢利	5(c)	436,414	406,768
應佔共同控制實體之溢利減虧損	5(c)	<u>35,914</u>	<u>14,453</u>
年度除稅前溢利	5	2,340,268	4,683,382
稅項(開支)/收入	6	<u>(320,755)</u>	<u>56,296</u>
年度溢利		<u>2,019,513</u>	<u>4,739,678</u>
應佔：			
本公司股東		1,467,690	4,270,845
少數股東權益		<u>551,823</u>	<u>468,833</u>
年度溢利		<u>2,019,513</u>	<u>4,739,678</u>
分配：			
就往年度已付末期股息	7	(1,074,235)	(979,290)
就往年度已付特別股息	7	-	(326,427)
就本年度已付中期股息	7	<u>(326,183)</u>	<u>(325,193)</u>
		<u>(1,400,418)</u>	<u>(1,630,910)</u>
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	<u>4.52</u>	<u>13.14</u>
攤薄	8	<u>4.46</u>	<u>13.03</u>
		千港元	千港元
擬派發末期股息	7	<u>987,154</u>	<u>1,085,870</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,814,237	2,173,268
— 其他物業、廠房及設備		12,314,105	12,117,878
聯營公司權益		2,880,612	3,789,005
共同控制實體權益		834,690	767,824
可供出售金融資產		1,100,323	325,443
遞延稅項資產		1,248	9,302
無形資產		1,553,761	1,469,963
商譽		266,475	228,187
		<u>21,765,451</u>	<u>20,880,870</u>
流動資產			
發展中物業		26,827,421	9,721,278
持作銷售用途之物業		209,815	267,950
貿易及其他應收賬款	9	1,685,002	4,492,357
交易金融資產		4,160,779	9,188,121
現金及短期資金		25,377,081	24,732,712
		<u>58,260,098</u>	<u>48,402,418</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	5,455,444	3,383,699
銀行貸款及其他借貸之流動部份		5,934,322	1,921,615
稅項		305,072	255,092
撥備及其他負債		60,411	46,424
		<u>11,755,249</u>	<u>5,606,830</u>
淨流動資產			
		<u>46,504,849</u>	<u>42,795,588</u>
總資產減流動負債			
		<u>68,270,300</u>	<u>63,676,458</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		16,279,754	14,031,074
撥備及其他負債		144,928	189,048
遞延稅項負債		1,198,293	1,104,968
		<u>17,622,975</u>	<u>15,325,090</u>
淨資產			
		<u>50,647,325</u>	<u>48,351,368</u>
股本及儲備			
股本		1,283,130	1,286,059
儲備		39,902,618	39,252,092
本公司股東應佔權益		41,185,748	40,538,151
少數股東權益		9,461,577	7,813,217
總權益			
		<u>50,647,325</u>	<u>48,351,368</u>

附註：

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

雖然本公司之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。

基於該等進展，於所呈列年度之財務報表應用之會計政策並無重大變動。然而，由於採納香港財務報告準則第 7 號，金融工具：披露及香港會計準則第 1 號之修訂本，財務報表呈列：資本披露，若干額外披露於下文提供：

由於採納香港財務報告準則第 7 號，財務報表收錄關於本集團金融工具重要性，以及從該等工具所產生之風險性質及範圍之披露，相對以往按照香港會計準則第 32 號，金融工具：披露及呈列規定所須披露之資料有所增加。

香港會計準則第 1 號之修訂本引入額外披露規定，提供關於資本水平，以及本集團與本公司管理資本的目標、政策及過程之資料。

香港財務報告準則第 7 號及香港會計準則第 1 號之修訂本均並無對於已確認之金融工具金額之分類、確認及計量造成任何重大影響。

本集團並無應用於現行會計期間未生效之任何新準則或詮釋。

(b) 財務報表編製基準

截至二零零八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

截至二零零八年六月三十日止年度

	自營投資 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	14,137,905	3,123,308	139,016	121,562	3,689,434	-	-	-	21,211,225
收益	1,500,300	3,123,308	139,016	121,562	3,689,434	-	-	-	8,573,620
分類間收益	1,404,435	-	7,565	756	-	-	-	(1,412,756)	-
	2,904,735	3,123,308	146,581	122,318	3,689,434	-	-	(1,412,756)	8,573,620
業務貢獻	460,941	667,925	84,182	56,230	584,009	291,579	-	-	2,144,866
不可分配之收入									57,041
不可分配之開支									(95,849)
除融資成本前之經營溢利									2,106,058
融資成本									(914,934)
經營溢利									1,191,124
投資物業估值收益	-	-	548,726	-	-	-	-	-	548,726
出售部份聯營公司之溢利	94,586	-	-	-	-	-	-	-	94,586
出售投資物業之溢利	-	-	33,504	-	-	-	-	-	33,504
應佔聯營公司之溢利	432,733	3,681	-	-	-	-	-	-	436,414
應佔共同控制實體之 溢利減虧損	30,900	2,659	2,355	-	-	-	-	-	35,914
年度除稅前溢利									2,340,268
稅項開支									(320,755)
年度溢利									2,019,513
分類資產	26,898,820	29,705,428	2,917,057	368,188	13,228,946	1,172,050	-	-	74,290,489
聯營公司權益	2,816,060	62,844	-	-	1,708	-	-	-	2,880,612
共同控制實體權益	-	295,681	29,059	-	-	-	509,950	-	834,690
不可分配之資產									2,019,758
總資產									80,025,549
分類負債	1,281,344	15,969,107	44,579	152,485	5,993,711	2,309	-	-	23,443,535
不可分配之負債									5,934,689
總負債									29,378,224

2. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

截至二零零七年六月三十日止年度

	自營投資 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
收益 (重列 (附註 3))	1,697,603	1,631,504	102,282	89,658	3,257,826	-	-	-	6,778,873
分類間收益	456,912	-	6,879	2,150	-	-	-	(465,941)	-
	2,154,515	1,631,504	109,161	91,808	3,257,826	-	-	(465,941)	6,778,873
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									4,739,678
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									69,283,288
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									20,931,920

2. 分類資料 (續)

地域分類

	收益		經營溢利	
	二零零八年 千港元	二零零七年 (重列 (附註 3)) 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	1,121,193	1,614,175	11,503	3,418,452
英國	3,582,245	3,136,924	193,289	17,173
新加坡	624,680	454,161 (附註)	233,734	71,484
中華人民共和國 (「中國」) 及其他	3,245,502	1,573,613 (附註)	752,598	69,000
	<u>8,573,620</u>	<u>6,778,873</u>	<u>1,191,124</u>	<u>3,576,109</u>
	分類資產		資本開支	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
香港	27,011,367	30,080,856	2,589	2,728
英國	12,801,306	12,727,233	359,961	170,905
新加坡	17,051,320	11,214,175	6,348	8,856
中華人民共和國 (「中國」) 及其他	23,161,556	15,261,024	132,832	45,048
	<u>80,025,549</u>	<u>69,283,288</u>	<u>501,730</u>	<u>227,537</u>

附註：

按照適用之香港財務報告準則，在集團層面上，確認預售物業之收益來自竣工後之發展項目，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年度經營溢利分別 2.332 億港元 (二零零七年：6,960 萬港元) 及 1,790 萬港元 (二零零七年：3.682 億港元) 已於本集團賬目中遞延確認。本集團已就國浩房地產於年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分別為零港元 (二零零七年：2,740 萬港元) 及 3.814 億港元 (二零零七年：1,250 萬港元)。直至二零零八年六月三十日，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 3.127 億港元 (二零零七年：7,110 萬港元) 及 3,040 萬港元 (二零零七年：3.604 億港元) 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. 營業額及收益

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，包括自營投資、物業發展及投資、證券及期貨經紀、投資顧問以及酒店及博彩業務。

年內主要業務中各項之重要營業額及收益類別之數額如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售物業之收益	3,123,308	1,631,504
酒店及博彩業務之收益	3,689,434	3,257,826
利息收入		
— 來自上市證券	-	1,282
— 其他	1,344,937	1,569,494
上市證券之股息收入	177,184	141,202
物業之租金收入	138,353	100,461
證券佣金及經紀費	81,865	58,844
其他	18,539	18,260
收益	8,573,620	6,778,873
出售證券投資之所得款項	12,637,605	14,155,126
營業額	21,211,225	20,933,999

收益為獨立呈列，並不包括出售證券投資之所得款項。二零零七年比較數字已重列，從而符合本年度之呈列方式，即視為根據有關會計準則更可取之呈列方式。出售證券投資之所得款項為 14,155,126,000 港元，乃與以往年度收錄於銷售成本之已出售證券投資之成本 13,381,299,000 港元抵銷，而所得之差額則收錄於附註 4「交易金融資產之已變現及未變現淨（虧損）／收益」內。

除營業額外，收益亦用來呈列分類資料於附註 2 內。

4. 其他（虧損）／收入淨額

	二零零八年 千港元	二零零七年 (重列(附註3)) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨（虧損）／收益	(1,467,841)	2,110,609
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	109	51,895
出售可供出售金融資產之已變現淨收益	28,170	-
外匯合約之淨滙兌（虧損）／收益	(30,704)	44,329
其他滙兌收益	689,536	97,287
出售固定資產之淨收益／（虧損）	2,901	(12,671)
於一間聯營公司權益產生之攤薄收益	46,092	9,474
投資現金分配	-	1,845
撥回租金收益擔保之撥備	5,584	11,131
其他收入	23,023	14,640
	(703,130)	2,328,539

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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	821,869	603,813
其他借貸成本	371,152	362,978
借貸成本總額	1,193,021	966,791
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本（附註）	(278,087)	(145,970)
	<u>914,934</u>	<u>820,821</u>

附註：該借貸成本是按年利率 1.43 厘至 8.51 厘資本化（二零零七年：3.23 厘至 6.00 厘）。

(b) 員工成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
定額供款退休計劃之供款	18,257	15,415
有關定額福利退休計劃之已確認支出	3,369	8,614
退休成本總額	21,626	24,029
於權益結算之股權支付支出	26,220	13,601
薪金、工資及其他福利	1,281,243	1,195,181
	<u>1,329,089</u>	<u>1,232,811</u>

(c) 其他項目

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
折舊	223,292	277,229
撥回物業減值虧損	(45,811)	(313,116)
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	53,524	46,963
經營租賃支出		
— 物業	30,494	18,659
— 其他	20,137	15,821
核數師酬金		
— 核數服務	10,981	7,731
— 稅項服務	3,556	2,673
— 其他服務	-	94
捐款	3,642	2,423
負商譽確認	(54,055)	(8,567)
投資物業之總租金收入	(138,353)	(100,461)
減：直接開支	54,312	56,359
租金收入淨額	<u>(84,041)</u>	<u>(44,102)</u>
應佔聯營公司之溢利：		
— 上市	(432,748)	(275,845)
— 非上市	(3,666)	(130,923)
	<u>(436,414)</u>	<u>(406,768)</u>
應佔共同控制實體之溢利減虧損：		
— 非上市	(35,914)	(14,453)

6. 稅項

於綜合收益表之稅項（開支）／收入為：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項	(7,300)	(43,062)
往年超額／（不足）撥備	<u>3,978</u>	<u>(1,462)</u>
	<u>(3,322)</u>	<u>(44,524)</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項	(303,020)	21,402
往年超額撥備	<u>14,631</u>	<u>27,413</u>
	<u>(288,389)</u>	<u>48,815</u>
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	(28,521)	(14,547)
本年確認前期未撥備遞延稅項之影響	-	(20,839)
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	<u>(523)</u>	<u>87,391</u>
	<u>(29,044)</u>	<u>52,005</u>
	<u>(320,755)</u>	<u>56,296</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零零八年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按 16.5%（二零零七年：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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
二零零六／二零零七年：		
已付末期股息每股普通股 3.30 港元 (二零零五／二零零六年：每股普通股 3.00 港元)	1,074,235	979,290
二零零六／二零零七年：		
無特別股息 (二零零五／二零零六年：每股普通股 1.00 港元)	-	326,427
二零零七／二零零八年：		
已付中期股息每股普通股 1.00 港元 (二零零六／二零零七年：每股普通股 1.00 港元)	326,183	325,193
	<u>1,400,418</u>	<u>1,630,910</u>
二零零七／二零零八年：		
擬派末期股息每股普通股 3.00 港元 (二零零六／二零零七年：每股普通股 3.30 港元)	987,154	1,085,870

截至二零零八年六月三十日止年度擬派末期股息為 987,154,000 港元（二零零七年：1,085,870,000 港元），乃按於二零零八年六月三十日已發行之 329,051,373 股普通股（二零零七年：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 1,467,690,000 港元（二零零七年：4,270,845,000 港元）及年內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零七年：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 1,451,057,000 港元（二零零七年：4,233,692,000 港元）及年內已發行普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零七年：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. 貿易及其他應收賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項	854,110	2,788,297
按金及預付款項	804,087	1,600,628
衍生金融工具（按公平價值）	4,461	16,705
應收利息	22,344	86,727
	<u>1,685,002</u>	<u>4,492,357</u>

計入貿易及其他應收賬款中包括 7,180 萬港元（二零零七年：1.587 億港元）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（扣除呆壞帳撥備），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期	639,522	2,607,894
一至三個月內	137,987	78,465
超過三個月	76,601	101,938
	<u>854,110</u>	<u>2,788,297</u>

10. 貿易及其他應付賬款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應付款項	766,637	671,686
其他應付賬款及應計經營支出	4,611,137	2,561,666
衍生金融工具（按公平價值）	25,885	7,723
應付同系附屬公司款項	43,011	134,518
應付聯營公司款項	273	258
應付共同控制實體款項	8,501	7,848
	<u>5,455,444</u>	<u>3,383,699</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 6,940 萬港元（二零零七年：9,460 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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一個月內或即時	622,442	566,284
一個月後至三個月內	78,013	41,937
三個月後	66,182	63,465
	<u>766,637</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，免息以及無固定還款期。

11. 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（二零零八年：1 美元兌 7.79895 港元；二零零七年：1 美元兌 7.81675 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，批准派發截至二零零八年六月三十日止財政年度之末期股息每股 3.00 港元，應付合共約 9.87 億港元。按此末期股息連同已於二零零八年三月十七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 4.00 港元，合共約 13.16 億港元（二零零七年：每股 4.30 港元，合共約 14.15 億港元）。待股東即將於二零零八年十一月二十一日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零八年十一月二十七日派付予於二零零八年十一月二十一日名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

財務業績

截至二零零八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 14.68 億港元，較去年減少 66%。每股盈利達 4.52 港元。

主要溢利貢獻（扣除融資成本及稅項前）來自以下各項：

- 利息收入總額 13.45 億港元；
- 物業業務 7.52 億港元；
- 酒店及休閒業務 5.84 億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻 4.72 億港元；
- 總滙兌淨收益（包括外滙合約）6.59 億港元；
- 股息收入 1.77 億港元；及扣除
- 已變現及未變現之投資虧損總額 14.68 億港元。

整體收益增加 26%至 86 億港元。收益上升主要由於物業發展遞增 91%或 14.92 億港元以及酒店及博彩增加 13%或 4.32 億港元所致。

自營投資

於過去財政年度，全球市場受次按問題及美國樓價持續調整觸發之信貸嚴重收縮打擊。銀行及其他金融服務公司蒙受創記錄之撇賬及資本減值，當中一些機構之持續經營能力更越來越惹人關注。與此同時，商品價格，尤其石油價格飆升至歷史新高水平，導致廣泛之通脹壓力。雖然全球中央銀行及其他機構採取果斷及積極之措施穩定金融體系，但仍未能阻止大部份金融資產錄得重大價格調整，投資者之情緒仍然非常脆弱。在多項宏觀經濟因素惡化之情況下，本集團已採取防守及謹慎之策略，並減低本集團於股票市場之風險。

本集團繼續於市場尋求有價值之股票及投資。香港及中國市場出現之調整，可能締造新契機，本集團將繼續密切注視所有主要市場。基於本集團相信市場可能面對更長整固期，本集團將不急於作出任何新投資。

於本年度，本集團推行度身訂造之組合管理系統，已全面運作。這個新系統提供更詳盡的報告、執行及風險管理等功能，同時涵蓋財資及股票投資之範疇。儘管市場對人才之競爭越來越激烈，本集團之人力資源狀況穩定，持續向員工提供外界培訓、內部指引及諮詢，提升工作能力，同時增加對本集團之歸屬感。

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64.3%控股權

截至二零零八年六月三十日止財政年度，國浩房地產錄得純利1.618億新加坡元，較去年減少43%。純利減少，主要為於新加坡出售物業發展項目之毛利貢獻較低、投資物業重估收益較低及來自中國之物業發展項目所得稅支出較高所致。

國浩房地產之收益及銷售成本較去年分別下跌4%及2%，主要由於國浩房地產在新加坡之物業發展項目因取得之銷售較低而確認較低之收益及銷售成本。毛利相應減少12%至1.353億新加坡元。

其他收入減少33%至1.308億新加坡元，當中包括新加坡投資物業重估收益8,810萬新加坡元及淨外匯收益2,800萬新加坡元。過去一個財政年度之其他收入當中包括出售國浩房地產長期投資之非經常溢利1,930萬新加坡元及出售於河內一間酒店之溢利1,690萬新加坡元。

融資成本增加22%至3,940萬新加坡元，原因是利率上升及銀行貸款增加。

國浩房地產之聯營公司對截至二零零八年六月三十日止財政年度除稅後溢利之貢獻為1,150萬新加坡元，當中主要包括國浩房地產在本財政年度增持馬來西亞之Tower Real Estate Investment Trust（「Tower REIT」）之權益，從15.00%增至19.97%，故此產生負商譽1,060萬新加坡元。Tower REIT現時為國浩房地產之聯營公司。

新加坡

國浩房地產在新加坡三個已推出市場的發展項目為：Le Crescendo（樂馨苑）、The View @ Meyer及The Quartz。

新加坡之國內生產總值於二零零八年第二季增長 2.1%，而二零零八年首季為 6.9%。二零零八年國內生產總值增長預測已由 4%-6%向下修訂為 4%-5%。市區重建局之統計數據顯示，二零零八年第二季之私人住宅物業價格增加 0.2%，相對過去一季增加 3.7%有所回落。物業市場氣氛轉趨審慎，新推出物業項目有所減少及延遲，以及買家承接比例相對二零零七年較低得以證明。正在興建中之兩個綜合渡假村及 Marina Bay Financial Centre 及其後落成，應有助未來幾年之經濟增長。國浩房地產預期，住宅物業之需求於中期仍保持穩定。

中國

位於北京西城區豐盛二環路內擁有810個單位之發展項目West End Point（西城晶華），其中97%住宅公寓已售出。零售舖位現時正推出發售。

位於南京棲霞區之住宅發展項目 Ascot Park（鐘山晶典）第一期包括 1,112 個單位，現正進行施工。

國浩房地產位於上海普陀區之發展用地長風城項目第一期已開始施工。第二期之土地拆遷已經完成，並正進行設計規劃。

東直門項目之建築工程繼續全速進行，而就住宅、酒店、零售、機場登機處及交通交匯處之結構工程已經完工。部份交通交匯處已落成，並於二零零八年七月移交北京市政府。深圳發展銀行及中國農業銀行對國浩房地產中國提出之申索，以及GuocoLand (China) Limited 為抗辯和保護其於東直門項目之90%權益所採取之多項行動，尚待中國法院展開聆訊及作出判決。

中國在二零零八年第二季之國內生產總值增長 10.1%，相對過去一季為 10.6%。通脹率於六月由過去一個月之 7.7%回落到 7.1%。由於發展商面對信貸緊縮、銷售減慢及價格下跌，物業市場似乎開始降溫。儘管經濟及物業市場發展放緩，國浩房地產相信，經濟將繼續在宏觀經濟政策之框架，以及政府為防止經濟過熱及打擊通脹實行之其他規管措施下繼續增長。預期優質住房之中期需求為穩定。

馬來西亞

國浩房地產擁有64.98%權益之附屬公司GuocoLand (Malaysia) Berhad（「GLM」），目前有八個進行中之混合住宅發展項目，分別位於Rawang（萬撓）、Sungai Buloh（雙溪毛魯）、Cheras（蕉賴）、Kajang（加影）、Sepang（雪邦）、Damansara Heights（白沙羅嶺）以及Old Klang Road（舊巴生路）。

於二零零八年六月，GLM完成收購位於吉隆坡Changkat Kia Peng之一塊永久業權土地。

於二零零八年七月，GLM完成收購Raikon Building Management Co Sdn Bhd（「Raikon」）之100%股本權益，總現金代價為180萬馬來西亞元。Raikon主要從事物業服務，而收購事項將為GLM帶來協同效益。

面對全球經濟增長放緩、全球信貸緊縮及通脹升溫，馬來西亞物業市場似乎有所回軟。由於建築成本上升，發展商把項目推出發展之步伐放慢，而買家承接力亦相應減少。儘管對房屋之需求較弱，基於政府政策使自置居所更具吸引力，國浩房地產對中期物業市況將保持正面審慎樂觀之態度。馬來西亞物業之價格亦為同區域中最低。

越南

於二零零八年一月，國浩房地產就毗鄰胡志明市北17公里Binh Duong省越南新加坡工業園之發展項目The Canary，推出發售該發展項目住宅部份第一期當中237個單位。

越南之增長步伐正在放緩。於二零零八年上半年，越南之國內生產總值增長約為 6.5%，相對去年同期為 7.9%。於二零零八年七月，通脹在食品及燃料價格上升帶動下達 27%。爲了控制通脹急遽升高，越南國家銀行引入一系列貨幣及收緊信貸措施，例如提高利率及削減爲投資於股份和房地產提供之貸款，以及其他規管措施。故此，越南物業市場正呈現增長放緩之跡象。基於人口數目既眾多又年輕，國浩房地產預期，越南中至長期之經濟前景將維持良好，而增長潛力仍然出色。國浩房地產亦預期當地對優質房屋之需求於中期將保持穩定。

酒店及休閒業務

GuocoLeisure Limited (「GL」，前稱 BIL International Limited) — 國浩擁有 61.1% 控股權

截至二零零八年六月三十日止財政年度，GL錄得除稅前溢利5,860萬美元，爲上一個財政年度之十二倍。

於本財政年度，GL之收益增加29.2%至5.737億美元，主要由於酒店業務平均可出租客房收入有所改善、巴斯海峽石油及燃氣所得之特許權收入有所增加、於斐濟Denarau之土地及已發展物業銷售上升，以及博彩業務之收益有所改善。酒店業務之收益增加，爲本財政年度相對上一個財政年度之平均可出租客房收入增加所致。於澳洲巴斯海峽石油及燃氣所得之特許權收入增加，大部份歸因於在二零零七年七月全面贖回巴斯海峽石油信託（Bass Strait Oil Trust）之普通單位，自此以後，GL享有於澳洲巴斯海峽石油及燃氣所得之全部特許權收益，以及原油價格上升。

於本財政年度，GL之經營支出爲1.906億美元，按年計增加12.1%，主要由於重整業務之影響及有關市場推廣之活動支出增加。經營支出增加，部份以上一年就其向於澳洲之債務人提出申索作出之撥備之撥回，以及有關上年度業務於英國之物業稅退稅抵銷。

於本財政年度，其他經營收入較上一個財政年度增加 57.3%至 3,020 萬美元，主要爲出售投資之收益及酒店管理費用增加所致。

Camerlin Group Berhad (「CGB」) — 國浩擁有 61.3% 控股權

CGB進行之分拆行動，包括向股東分派現金及分派其於GL之股份，已於二零零八年八月完成。本集團現時直接持有GL54.1%之股權。於分拆後，CGB將於馬來西亞股票交易所撤回其上市地位。

金融服務

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

截至二零零八年六月三十日止年度，HLFG錄得除稅前溢利11.202億馬來西亞元，而上一個財政年度則為9.857億馬來西亞元，增加1.345億馬來西亞元或13.6%。此增幅反映HLFG已採取多個步驟，擴充各項業務，尤其為來自銀行部之貢獻。

截至二零零八年六月三十日止年度，銀行部錄得除稅前溢利10.100億馬來西亞元，而上一個財政年度則為8.566億馬來西亞元，增加1.534億馬來西亞元或17.9%。此增幅主要由於營業額強勁增長，帶動較高淨收入2.502億馬來西亞元所致。

截至二零零八年六月三十日止年度，保險部錄得稅前溢利1.038億馬來西亞元，而上一個財政年度則為1.201億馬來西亞元，減少1,640萬馬來西亞元或13.6%。此減幅主要由於上一個財政年度之投資收益高於異常及就未賺取保費儲備計算一次過更改會計估計420萬馬來西亞元所致。不計入以往年度之一次過項目，核心業務錄得之增幅為12.5%。

截至二零零八年六月三十日止年度，股票經紀及資產管理部錄得稅前溢利3,220萬馬來西亞元，而上一個財政年度則為3,790萬馬來西亞元，減少570萬馬來西亞元或15.1%。此減幅主要由於馬來西亞股票交易所之成交額較低，及按業務計劃之財務預算增加經營支出所致。

集團財務狀況論述

資金及融資

- 本集團於二零零八年六月三十日之綜合總權益（包括少數股東權益）為 506 億港元，較二零零七年六月三十日之總權益增加 5%。
- 本集團於二零零八年六月三十日之本公司股東應佔綜合總權益為 412 億港元，較二零零七年六月三十日之數字增加 6.48 億港元。

現金及流動資金總額

於二零零八年六月三十日，本集團有淨流動資金 73 億港元，包括現金總結餘 254 億港元及有價證券 41 億港元及扣除總借貸 222 億港元。

總借貸

總借貸自二零零七年六月三十日之 160 億港元遞增至二零零八年六月三十日之 222 億港元，主要由於國浩房地產提取新銀行貸款以向新加坡、馬來西亞及中國之物業發展項目提供融資。本集團之總借貸主要以新加坡元 (59%)、英鎊 (20%) 及美元 (13%) 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
一年內或即時	4,441	-	-	1,493	5,934
一年後至兩年內	1,026	-	-	459	1,485
兩年後至五年內	6,805	-	3,714	201	10,720
五年後	8	4,067	-	-	4,075
	<u>7,839</u>	<u>4,067</u>	<u>3,714</u>	<u>660</u>	<u>16,280</u>
	<u>12,280</u>	<u>4,067</u>	<u>3,714</u>	<u>2,153</u>	<u>22,214</u>

銀行貸款及按揭債券股份抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為 8,810 萬港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值為 160 億港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為 90 億港元。

集團成員公司於二零零八年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約 79 億港元。

利率風險

於二零零八年六月三十日，本集團之借貸約 56%按浮動利率計算，其餘 44%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。本集團亦可能籌集外匯借款，從而對沖外匯投資。

或有負債

GL 於二零零七年六月三十日就投資表現之擔保有 4,000 萬港元之或有負債，但在二零零八年六月三十日並無有關之或有負債。

GL 就二零零二年出售之 20 項（二零零七：28 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 4.31 億港元（二零零七：5.12 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 4.31 億港元（二零零七年：5.12 億港元），而擔保於任何一年之最高負債總額則約為 8.61 億港元（二零零七年：10.24 億港元）。基於過往表現，GL 預期日後年度 EBITDA 將能夠達到擔保金額。

於二零零七年十一月，國浩房地產之全資附屬公司GuocoLand (China) Limited（「GLC」）完成收購海南京灝實業有限公司（「海南公司」）之100%權益，而海南公司則擁有北京城建東華房地產開發有限責任公司（「城建東華」，負責進行於北京之東直門項目「東直門項目」之公司）之90%股本。直至現在，購買代價人民幣58億元中之人民幣32.2億元已支付予東直門項目之賣方—北京北大青島有限責任公司（「北大青島」）及其關聯公司（統稱「賣方」）。國浩房地產已披露，餘下人民幣25.8億元已被預扣，有待下文提述之糾紛獲解決為止。

(1) 深圳發展銀行（「深發銀行」）及中國農業銀行（「中農銀行」）之聲稱申索

(a) 深發銀行

深發銀行聲稱深發銀行已向若干借款人授出一項人民幣15億元之貸款。而深發銀行所取得之保證中，有一項由北京東華廣場置業有限公司（「置業」— 北大青島之關連公司）所作之擔保。深發銀行較早前向北京高級人民法院（「北京法院」）對置業及城建東華提出之訴訟已於二零零七年十二月被撤銷。深發銀行已直接對城建東華提出另一項訴訟，藉以討回其因置業擔保下所作出之貸款（「深發銀行之第二項訴訟」）。再且，深發銀行亦就較早前控告置業及城建東華之訴訟被撤銷而提出上訴（「深發銀行之上訴」）。

深發銀行已向北京法院申請臨時限制處理城建東華總值為其申索金額之資產。

根據 GLC所得的資料顯示，城建東華並非深發銀行授出聲稱貸款人民幣15億元之擔保人或借款人，借款人乃跟城建東華明顯地無關係之第三者。GLC已取得其中國律師之意見，認為深發銀行之上訴及深發銀行之第二項訴訟均沒有法律依據。

於深發銀行之上訴及深發銀行之第二項訴訟程序審訊前，深發銀行與北大青島據稱於二零零八年五月簽訂和解協議，由城建東華向深發銀行支付人民幣10億元。GLC已取得其中國律師之意見，認為該和解協議無效，且不具備法律效力。

(b) 中農銀行

中農銀行聲稱城建東華及其直接控股公司（海南公司）乃一項置業欠中農銀行人民幣 20 億元之貸款的保證人。中農銀行已就該貸款向置業、城建東華及海南公司展開法律訴訟程序。北大青鳥亦為中農銀行法律訴訟程序中一名抗辯人。

中農銀行已向北京法院臨時申請限制處理置業、城建東華及北大青鳥總值為其申索金額之資產。

GLC 中國律師認為，若城建東華被判須就貸款或其任何部份負上法律責任，GLC 有權以該貸款之任何還款抵銷 GLC 倘未支付的購買代價餘額。

GLC 之中國律師亦指出，深發銀行及中農銀行之臨時申請僅為於深發銀行及中農銀行申訴終審前限制處理城建東華之資產。一旦中國法院撤銷深發銀行及中農銀行的申訴，該臨時申請將被刪除。

於二零零八年五月，北京法院已就中農銀行之申索召開聆訊，及現正等候裁決。

(2) 海南公司

國浩房地產於二零零八年四月披露，GLC 已接獲由海南貿易局發出之一項通告聲稱將海南公司之註冊歸還其原有股東（東直門項目之兩名賣家）所有，據稱原因是 GLC 並未支付轉讓海南公司予 GLC 所需之代價。

由於就轉讓海南公司予 GLC 之全數代價經已支付予賣方，故 GLC 質疑該通告之根據。國浩房地產已對這些事宜取得法律意見，並將極力維護其於東直門項目之 90% 權益。GLC 已採取各種法律行動，現正等候中國法院之聆訊及判決。

人力資源及培訓

於二零零八年六月三十日，本集團之僱員總人數（包括其香港及海外附屬公司）約有 2,900 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，授予以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

過去十二個月全球股價下跌之境況似乎將會延續下去。全球金融體系正面臨測試，及若干不明朗因素可能持續一段更長之時間。涉及美國樓市、高通脹壓力及失業率上升的問題，將影響本集團有業務經營國家的經濟。此等因素可能導致全球增長放緩。本集團會繼續保持審慎樂觀及尋求投資機會。

國浩房地產於其亞洲之核心市場表現理想。雖然區內之物業市場短期而言將受憂慮全球宏觀經濟發展所影響，亞洲仍然具有增長潛質。憑藉國浩房地產於亞洲增長地區擁有之優質土地儲備，本集團充滿信心，其將有能力對抗逆境。中國繼續作為區內增長之主要支柱，本集團對中國於中期保持正面態度。

國浩房地產將採取措施，維持靈活性，應付通脹引致成本上升之挑戰。本集團會於適當時機收購土地儲備，並審慎地繼續這個策略。本集團抱持樂觀態度，認為此等措施將有助國浩房地產邁向下一階段之增長，並於全球經濟好轉時，鞏固其作為區內主要房地產發展商之地位。

本集團將於亞洲及中國區擴展 GL 之酒店管理業務。GL 將管理國浩房地產於中國及馬來西亞在未來幾年完工之多個新酒店發展項目。GL 正於區內建立一支管理隊伍，統籌該項活動。本集團預期 GL 於亞洲區有良好前景。

由於全球經濟波動，接下來之財政年度預期會是充滿挑戰之年頭。然而，HLFG已準備就緒，提高其市場地位。

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，彼等須根據本公司之公司細則及企業管治守則規定於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精神。

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二零零八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

本公司將由二零零八年十一月十八日至二零零八年十一月二十一日（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二零零八年十一月二十一日召開之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二零零八年十一月十七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，二零零八年九月八日