

香港交易及結算所有限公司與香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



截至二零零八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		減少
	二零零八年	二零零七年 (重列(附註 3))	
	百萬港元	百萬港元	
營業額	8,973	14,482	38%
收益	4,499	5,825	23%
除融資成本前之經營(虧損)/溢利	(2,385)	1,970	不適用
本公司股東應佔(虧損)/溢利	(2,505)	1,021	不適用
每股(虧損)/盈利	港元 (7.71)	港元 3.14	不適用
每股股息	0.50	1.00	50%
本公司股東應佔每股權益	於二零零八年 十二月三十一日 港元 107.96	於二零零八年 六月三十日 港元 125.17	14%

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之重列比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月－未經審核

	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	8,972,605	14,482,457
收益	2 及 3	4,499,474	5,825,400
銷售成本		(2,996,510)	(2,946,540)
其他應佔成本		(80,685)	(90,701)
		1,422,279	2,788,159
其他收益		233,266	228,980
其他（虧損）／收入淨額	4	(3,334,982)	18,067
行政及其他經營支出		(705,889)	(1,065,572)
除融資成本前之經營（虧損）／溢利	2	(2,385,326)	1,969,634
融資成本	5(a)	(251,780)	(593,898)
經營（虧損）／溢利	2	(2,637,106)	1,375,736
物業減值虧損撥回		-	11,023
出售投資物業之溢利		-	33,520
應佔聯營公司之溢利	5(c)	211,543	179,631
應佔共同控制實體之溢利減虧損	5(c)	9,083	11,335
期間除稅前（虧損）／溢利	5	(2,416,480)	1,611,245
稅項	6	(15,678)	(296,122)
期間（虧損）／溢利		(2,432,158)	1,315,123
應佔：			
本公司股東		(2,504,558)	1,020,982
少數股東權益		72,400	294,141
期間（虧損）／溢利		(2,432,158)	1,315,123
		港元	港元
每股（虧損）／盈利			
基本	8	(7.71)	3.14
攤薄	8	不適用	3.12
		千港元	千港元
中期股息	7	164,526	329,051

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產			
- 投資物業		2,657,885	2,814,237
- 其他物業、廠房及設備		9,159,960	12,314,105
聯營公司權益		2,871,798	2,880,612
共同控制實體權益		795,137	834,690
可供出售金融資產		1,800,670	1,100,323
遞延稅項資產		1,263	1,248
無形資產		1,091,642	1,553,761
商譽		262,979	266,475
		18,641,334	21,765,451
流動資產			
發展中物業		25,403,112	26,827,421
持作銷售用途之物業		629,583	209,815
貿易及其他應收賬項	9	2,169,234	1,685,002
交易金融資產		3,930,891	4,160,779
現金及短期資金		19,590,533	25,377,081
		51,723,353	58,260,098
流動負債			
貿易及其他應付賬項	10	5,694,508	5,455,444
銀行貸款及其他借貸之流動部份		5,140,294	5,934,322
稅項		287,322	305,072
撥備及其他負債		18,499	60,411
		11,140,623	11,755,249
淨流動資產			
		40,582,730	46,504,849
總資產減流動負債			
		59,224,064	68,270,300
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		14,854,841	16,279,754
撥備及其他負債		88,752	144,928
遞延稅項負債		911,805	1,198,293
		15,855,398	17,622,975
淨資產			
		43,368,666	50,647,325
股本及儲備			
股本		1,275,068	1,283,130
儲備		34,250,145	39,902,618
本公司股東應佔權益		35,525,213	41,185,748
少數股東權益		7,843,453	9,461,577
總權益		43,368,666	50,647,325

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二零零七／二零零八年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零零八／二零零九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。

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。然而，採納香港財務報告準則第 8 號，經營分類可能對財務報表作出新或修訂之披露。

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 16 號， 海外業務投資淨額對沖	二零零八年十月一日
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
香港財務報告準則第 8 號，經營分類	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 2 號（修訂本），股權支付－歸屬條件及註銷	二零零九年一月一日
香港會計準則第 32 號及香港會計準則第 1 號（修訂本）， 可認沽金融工具及清盤時產生之責任	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第 1 號及香港會計準則第 27 號（修訂本）， 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本	二零零九年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 15 號， 房地產建造協議	二零零九年一月一日
香港會計準則第 27 號（經修訂），綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第 3 號（經修訂），業務合併	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 17 號， 向擁有人分配非現金資產	二零零九年七月一日
香港會計準則第 39 號（修訂本），合資格對沖項目	二零零九年七月一日

1. 會計政策及編製基準（續）

除上文所述者外，香港會計師公會亦已就香港財務報告準則頒佈改進規條，載列對 20 條香港財務報告準則作出之 35 項修訂。除對香港財務報告準則第 5 號作出之修訂，於二零零九年七月一日或之後開始之會計期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間生效，儘管各項準則均有過渡條文。

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二零零七／二零零八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二零零八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。截至二零零八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。核數師已於二零零八年九月八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 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	分類間 抵銷 千港元	總額 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止六個月								
營業額	4,913,925	2,421,611	77,228	25,397	1,534,444	-	-	8,972,605
收益	440,794	2,421,611	77,228	25,397	1,534,444	-	-	4,499,474
分類間收益	219,262	-	3,999	2,317	-	-	(225,578)	-
	660,056	2,421,611	81,227	27,714	1,534,444	-	(225,578)	4,499,474
業務貢獻	(3,108,288)	113,428	39,207	3,813	259,244	156,301	-	(2,536,295)
不可分配之收入								157,262
不可分配之開支								(6,293)
除融資成本前之經營虧損								(2,385,326)
截至二零零七年十二月三十一日止六個月								
營業額	9,603,345	2,845,682	66,620	84,164	1,882,646	-	-	14,482,457
收益(重列(附註3))	946,288	2,845,682	66,620	84,164	1,882,646	-	-	5,825,400
分類間收益	1,241,591	-	3,744	538	-	-	(1,245,873)	-
	2,187,879	2,845,682	70,364	84,702	1,882,646	-	(1,245,873)	5,825,400
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								1,969,634

2. 分類資料（續）

地域分類（未經審核）

	收益		經營(虧損) / 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	
	二零零八年	二零零七年 (重列(附註 3))	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	396,620	625,812	(2,893,537)	416,646
英國	1,486,905	1,828,874	109,383	116,405
新加坡	2,333,370	486,332	附註 37,828	81,824
中華人民共和國（「中國」）及其他	282,579	2,884,382	附註 109,220	760,861
	4,499,474	5,825,400	(2,637,106)	1,375,736

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期間經營溢利分別 1.713 億港元（二零零七年：7,960 萬港元）及 3,410 萬港元（二零零七年：620 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分別為 9,760 萬港元（二零零七年：零港元）及 160 萬港元（二零零七年：3.549 億港元）。直至二零零八年十二月三十一日，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 3.813 億港元（二零零七年：1.513 億港元）及 5,660 萬港元（二零零七年：1,010 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. 營業額及收益

期內主要業務中各項之重要營業額及收益類別之數額分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
出售物業之收益	2,421,611	2,845,683
酒店及博彩業務之收益	1,534,444	1,882,646
利息收入	387,025	865,229
上市證券之股息收入	51,049	99,165
物業之租金收入	77,089	66,035
證券佣金及經紀費	18,228	55,589
其他	10,028	11,053
收益	4,499,474	5,825,400
出售證券投資之所得款項	4,473,131	8,657,057
營業額	8,972,605	14,482,457

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，從而符合本期間之呈列方式，即視為根據有關會計準則更可取之呈列方式。

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

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (重列 (附註 3)) (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨虧損	(1,019,909)	(225,556)
衍生金融工具之已變現及未變現淨虧損	(406,547)	(12,700)
出售可供出售金融資產之已變現淨收益	6,719	25,244
外匯合約之淨匯兌虧損	(49,111)	(103,861)
其他匯兌（虧損）／收益	(1,889,632)	307,114
出售固定資產之淨虧損	(225)	(70)
其他收入	23,723	27,896
	<u>(3,334,982)</u>	<u>18,067</u>

5. 期間除稅前（虧損）／溢利

期間除稅前（虧損）／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	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (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	295,234	473,390
其他借貸成本	157,006	241,087
借貸成本總額	452,240	714,477
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本（附註）	(200,460)	(120,579)
	<u>251,780</u>	<u>593,898</u>

附註：該借貸成本是按年利率 1.4 厘至 8.5 厘資本化（二零零七年：3.1 厘至 6.1 厘）。

(b) 員工成本	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	530,693	648,497
退休計劃供款	22,227	20,571
	<u>552,920</u>	<u>669,068</u>

(c) 其他項目	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
折舊	101,447	140,206
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	22,669	25,915
經營租賃支出		
— 物業	17,724	13,028
— 其他	9,563	10,445
核數師酬金	5,371	5,110
捐款	1,031	1,412
購入附屬公司額外權益之負商譽確認	(156,719)	-
投資物業之總租金收入	(77,089)	(65,450)
減：直接開支	17,352	28,606
租金收入淨額	<u>(59,737)</u>	<u>(36,844)</u>
應佔聯營公司溢利：		
— 上市	(210,652)	(157,477)
— 非上市	(891)	(22,154)
	<u>(211,543)</u>	<u>(179,631)</u>
應佔共同控制實體溢利減虧損：		
— 非上市	<u>(9,083)</u>	<u>(11,335)</u>

6. 稅項

於綜合收益表之稅項開支為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
香港利得稅	15	(4,454)
海外稅項	(2,581)	(268,694)
遞延稅項	(13,112)	(22,974)
	<u>(15,678)</u>	<u>(296,122)</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零八年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率 16.5% (二零零七年：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。

7. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 千港元	二零零七年 (未經審核) 千港元
二零零七／二零零八年： 已付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)	<u>974,517</u>	<u>1,074,504</u>
二零零八／二零零九年： 宣派中期股息每股普通股 0.50 港元 (二零零七／二零零八年：每股普通股 1.00 港元)	<u>164,526</u>	<u>329,051</u>

截至二零零九年六月三十日止年度宣派中期股息 164,526,000 港元 (二零零八年：329,051,000 港元) 乃按於二零零八年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股 (二零零七年：329,051,373 股普通股) 計算。

8. 每股（虧損）／盈利

(a) 每股基本（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司股東應佔虧損 2,504,558,000 港元（二零零七年：盈利為 1,020,982,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零七年：325,024,511 股普通股）計算。

(b) 每股攤薄（虧損）／盈利

期內尚未發行之潛在普通股對期內每股基本虧損有反攤薄作用，因此並無呈列截至二零零八年十二月三十一日期間之每股攤薄虧損。

截至二零零七年十二月三十一日止期間之每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利 1,015,663,000 港元及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 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

	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	780,025	854,110
按金及預付款項	1,300,821	804,087
衍生金融工具（按公平價值）	74,624	4,461
應收利息	13,764	22,344
	<u>2,169,234</u>	<u>1,685,002</u>

計入貿易及其他應收賬項中包括 4,180 萬港元（二零零八年六月三十日：7,180 萬港元）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（扣除呆壞賬撥備），其於結算日之賬齡分析如下：

	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
即期	521,750	639,522
一至三個月內	163,346	137,987
超過三個月	94,929	76,601
	<u>780,025</u>	<u>854,110</u>

10. 貿易及其他應付賬項

	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	820,348	766,637
其他應付賬項及應計經營支出	4,536,433	4,611,137
衍生金融工具(按公平價值)	318,484	25,885
應付同系附屬公司款項	15,655	43,011
應付聯營公司款項	256	273
應付共同控制實體款項	3,332	8,501
	<u>5,694,508</u>	<u>5,455,444</u>

計入貿易及其他應付賬項中包括 2.441 億港元(二零零八年六月三十日: 6,940 萬港元)預期待過一年後支付。

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:

	於二零零八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零八年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月內或即時	692,156	622,442
一個月後至三個月內	77,561	78,013
三個月後	50,631	66,182
	<u>820,348</u>	<u>766,637</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(二零零八年十二月三十一日: 1 美元兌 7.74995 港元;二零零八年六月三十日: 1 美元兌 7.79895 港元;二零零七年十二月三十一日: 1 美元兌 7.80090 港元)。

12. 董事會審核委員會之審閱

截至二零零八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。

中期股息

董事已就截至二零零九年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股 0.50 港元，合共約 1.65 億港元（二零零七／二零零八年度中期股息：每股 1.00 港元，合共約 3.29 億港元）。中期股息將於二零零九年三月十六日派付予於二零零九年三月九日名列股東名冊之股東。

業務回顧

財務業績

截至二零零八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虧損為 25.05 億港元，主要由於期內金融動盪對自營投資業務所引致之負面影響。截至二零零八年十二月三十一日止六個月之已變現交易金融資產收益約為 6,100 萬港元及未變現交易金融資產虧損約為 10.81 億港元。另主要用作策略性投資而購入股票之衍生金融工具之已變現及未變現虧損分別約為 8,400 萬港元及 3.22 億港元。而總外匯匯兌之已變現及未變現虧損分別約為 5.93 億港元及 13.46 億港元，主要為外幣存款之匯兌虧損。

本集團繼續透過以下途徑賺取溢利（除融資成本及稅項前）合共 10.71 億港元：

- 酒店及休閒業務 2.59 億港元；
- 物業業務 1.53 億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻 2.21 億港元；
- 利息收入總額 3.87 億港元；及
- 股息收入 5,100 萬港元。

整體收益減少 23%至 45 億港元。收益降低主要由於自營投資減少 5.05 億港元（53%），而物業發展亦縮減 4.24 億港元（15%），以及酒店及博彩減少 3.48 億港元（18%）。

自營投資

截至二零零八年十二月止六個月期間，為全球金融市場前所未有之波動時期。美國房地產市場下調，初步觸發信貸市場收縮，加上結構複雜之金融產品未能履行責任，最終導致嚴重環球金融危機。針對此情況，各國政府採取大規模財政振興經濟及援助措施，再施以大幅度減息，務求避免全球金融市場崩潰。儘管如此，各類型之資產不斷受到極端程度之波動打擊，金融市場經歷大規模財富蒸發。

在這樣極度惡劣之環境下，本集團在此期間內對管理其投資組合保持審慎。本集團選擇大部

份持有現金及能將整體負回報盡量減低。虧損主要來自本集團之策略性投資短期按市價列值之差額。本集團將繼續物色更多策略投資機會賺取更佳回報。

就本集團之流動資金方面，財資隊伍已採取均衡組合策略，以分散存款貨幣基礎。然而，於回顧期間內，美元相對其他貨幣升值迅速，導致重大未變現外匯虧損。

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 65.2% 控股權

截至二零零八年十二月三十一日止半年度，國浩房地產錄得虧損淨額 200 萬新加坡元，相對去年同期為純利 6,060 萬新加坡元。國浩房地產錄得未變現匯兌虧損 2,210 萬新加坡元，主要從重估 3 億美元銀行貸款因美元兌新加坡元升值而產生。

國浩房地產之收益及銷售成本較去年同期分別下跌 38% 及 37% 至 2.477 億新加坡元及 1.959 億新加坡元，主要由於國浩房地產在中國之物業發展項目取得之銷售較低被新加坡取得之銷售較高所抵銷。

其他收入從 4,510 萬新加坡元減至 1,060 萬新加坡元，去年同期包括淨外匯收益 3,470 萬新加坡元，該收益主要為重估美元銀行貸款產生的未變現之兌匯收益。

融資成本減少 29% 至 1,500 萬新加坡元，原因是利率下跌及作為新項目發展成本撥充資本之利息增加。

應佔聯營公司除稅後溢利之貢獻由 120 萬新加坡元增至 450 萬新加坡元，原因為國浩房地產擁有 19.97% 股權之聯營公司 Tower Real Estate Investment Trust 於二零零八年十二月在馬來西亞之投資物業確認重估收益 3,870 萬馬來西亞元。

所得稅支出由 2,280 萬新加坡元減至 580 萬新加坡元，主要原因為從中國開發項目所得之溢利下降。

國浩房地產經營業務之國家 - 新加坡、中國、馬來西亞及越南，均受橫掃全球越來越嚴重之金融危機影響。由於國浩房地產經營業務之國家經濟增長放緩，銷售亦呈現緩慢走勢。現時實在難以預計市況好轉的時間。

現時預期新加坡、中國、馬來西亞及越南之經濟於二零零九年均會呈現萎縮。儘管有關政府已公佈多項措施刺激經濟增長，以幫助本身之國家渡過這段反覆時期，但可能仍需要一段時間，這些措施方可見效。

鑒於目前之經濟環境存在不明朗因素，國浩房地產將繼續採取措施，保障其現金流量，及鞏固其財政狀況。經營環境未能預見之情況及波動，可能繼續影響國浩房地產截至二零零九年六月三十日止財政年度之表現。

酒店及休閒業務

GuocoLeisure Limited (「GL」) — 國浩擁有 55.7% 控股權

截至二零零八年十二月三十一日止上半年度，GL 錄得溢利 2,910 萬美元，較去年同期稍微下跌 3.3%。造成溢利整體下跌主要歸因於兩項主要因素，分別為於去年同期確認之一次性收入項目，以及英鎊與澳元兌美元貶值。剔除此兩項因素，GL 錄得之除稅後溢利較去年同期增加 63%。

由於到訪英國旅客大幅減少，目前之經濟狀況影響 GL 於英國之酒店收益。此外，由於期間客房進行裝修，及去年同期終止於英國之一份酒店租約，以致可出租客房數目減少，酒店業務之收益錄得跌幅。再者，管理費收入有所減少，主要原因為管理之英國酒店營業額下跌。

物業銷售於 Molokai 及 Denarau 有所減少，主要由於兩地之物業發展項目已終止。因此，物業銷售收益較去年同期下跌 84%。

酒店及物業發展分類業務之收益下跌，部份獲博彩分類業務收益增加所抵銷，由於博彩業務邊際利潤高，所以錄得三倍之增長。加上於上一個財政年度整頓業務之成果，令英國之博彩業務轉虧為盈，於本上半年錄得溢利，而去年同期則錄得虧損。

巴斯海峽石油及燃氣所得之特許權收入較去年同期增加 64%，主要原因為石油及燃氣價格上升之滯後現象。

經營支出於本上半年下跌，主要為去年完成之業務整頓。GL 去年亦就一筆申索撥備錄得一次過撥回，及於去年同期出售一項投資之收益，亦導致去年同期之溢利較高。

金融服務

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

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，HLFG 錄得除稅前溢利 6.523 億馬來西亞元，而去年同期則為 5.801 億馬來西亞元，增加 7,220 萬馬來西亞元或 12.4%。此增幅主要反映來自銀行部之較高貢獻。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，銀行部錄得除稅前溢利 6.560 億馬來西亞元，而去年同期則為 5.488 億馬來西亞元，增加 1.072 億馬來西亞元或 19.5%。此增幅主要由於外匯收益增加，加上由二零零八年七月一日起應佔成都銀行溢利所致。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，保險部錄得稅前溢利 1,560 萬馬來西亞元，而去年同期則為 2,250 萬馬來西亞元，減少 690 萬馬來西亞元或 30.7%。此減幅主要由於股票價格較低而蒙受投資虧損。

截至二零零八年十二月三十一日止六個月，股票經紀及資產管理部錄得稅前溢利 290 萬馬來西亞元，而去年同期則為 2,080 萬馬來西亞元，減少 1,790 萬馬來西亞元或 86.1%。此減幅主要由於期間內馬來西亞股票交易所之成交額較低，以致經紀佣金收入下跌。

集團財務狀況論述

資金及融資

- 本集團於二零零八年十二月三十一日之綜合總權益（包括少數股東權益）為 434 億港元，較二零零八年六月三十日之總權益減少 14%。
- 本集團於二零零八年十二月三十一日之本公司股東應佔綜合總權益為 355 億港元，較二零零八年六月三十日之數字減少 57 億港元。

現金及流動資金總額

於二零零八年十二月三十一日，本集團有淨流動資金 35 億港元，包括現金總結餘 196 億港元及有價證券 39 億港元及扣除總借貸 200 億港元。

本集團之總現金結餘及有價證券主要以美元（46%）、澳元（12%）、馬來西亞元（19%）及新加坡元（10%）計算。

總借貸

總借貸自二零零八年六月三十日之 222 億港元減低至二零零八年十二月三十一日之 200 億港元，主要由於 GL 及國浩房地產償還項目融資貸款所致。本集團之總借貸主要為新加坡元（60%）、英鎊（15%）及美元（13%）。

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	4,924	-	-	216	5,140
一年後至兩年內	2,462	-	-	620	3,082
兩年後至五年內	5,313	-	3,551	-	8,864
五年後	8	2,901	-	-	2,909
	7,783	2,901	3,551	620	14,855
	12,707	2,901	3,551	836	19,995

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 8,290 萬港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面總值為 144 億港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為 67 億港元。

集團成員公司於二零零八年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 60 億港元。

利率風險

本集團之利率倉盤源自財資活動及借貸。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掉期管理其利率風險。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸約 64%按浮動利率計算，其餘 36%按固定利率計算。本集團之未到期利率掉期名義金額為 8.093 億港元。

外匯風險

本集團不時訂立外匯合約（主要為場外交易衍生工具），主要用作對沖外匯風險或分散其存款。所有外匯倉盤受到嚴格管理及監察，確保不會超出預先批核之限額。本集團亦可能籌集外幣借款，從而對沖外匯投資。

於二零零八年十二月三十一日，所有未到期之外匯合約金額為 38 億港元，並均作對沖外幣股票投資及銀行貸款。

股票價格風險

本集團維持一個分散的投資組合，其中包括上市及非上市之股票。投資分類為「交易」或「策略性」類別。股票投資須遵守資產配置限額。

本集團已訂立遠期協議，按固定價格購買若干上市股票投資。根據該等協議，當市價上升至預先釐定之水平，本集團之購買承擔將會終止。該等股票主要作為可供出售金融資產策略持有之用。於二零零八年十二月三十一日，此等未到期之遠期股票購買合約之名義金額為 11 億港元。

或有負債

GL 就二零零二年出售之 20 項（二零零八年六月三十日：20 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 3.10 億港元（二零零八年六月三十日：4.31 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 3.10 億港元（二零零八年六月三十日：4.31 億港元），而擔保於任何一年之最高剩餘負債總額則約為 6.21 億港元（二零零八年六月三十日：8.61 億港元）。

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—北京北大青鳥有限責任公司（「北大青鳥」）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」— 北大青鳥之關連公司）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，深發銀行與北大青鳥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中索金額之資產。

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。

(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，現正仍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 3,300 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，並加強對本集團之歸屬感。

展望

當前之金融危機，將被紀錄為現代金融業歷史一個轉捩點。多項主要可變因素於現階段仍處於不明朗局面，包括經濟衰退之嚴重程度，以及日後復甦之步伐。於未來幾個月內，環球宏觀環境將受信貸持續收縮及各國政府之對策所主宰，復甦過程可能漫長。本集團之核心業務將透過加強現金流量管理及成本控制，在波動之市況下，仍保持最佳狀態，以應付經濟越來越不明朗之局面，並把握市場大幅調整產生之機遇。

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二零零九年一月一日前所應用的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按二零零九年一月一日前所應用的標準守則所規定之標準。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零九年三月四日至二零零九年三月九日（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二零零九年三月三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，二零零九年二月十七日