

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。



截至二零零九年六月三十日止年度之全年業績公佈

財務摘要

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	增加/ (減少)
營業額	<u>22,071</u>	<u>21,211</u>	4%
收益	8,897	8,574	4%
除融資成本前之經營溢利	868	2,106	(59%)
本公司股東應佔溢利	476	1,468	(68%)
	港元	港元	
每股盈利	1.46	4.52	(68%)
每股股息：中期	0.50	1.00	
擬派發末期	<u>1.50</u>	<u>3.00</u>	
總額	<u>2.00</u>	<u>4.00</u>	(50%)
本公司股東應佔每股權益	120.63	125.17	(4%)

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年六月三十日止財政年度之綜合業績，連同上年度之比較數字如下：

綜合收益表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2及3	<u>22,070,626</u>	<u>21,211,225</u>
收益	2及3	8,896,580	8,573,620
銷售成本		(5,912,962)	(3,995,356)
其他應佔成本		<u>(156,110)</u>	<u>(197,111)</u>
		2,827,508	4,381,153
其他收益		454,117	566,063
其他虧損	4	(928,415)	(703,130)
行政及其他經營支出		<u>(1,485,617)</u>	<u>(2,138,028)</u>
除融資成本前之經營溢利	2	867,593	2,106,058
融資成本	5(a)	<u>(514,498)</u>	<u>(914,934)</u>
經營溢利	2	353,095	1,191,124
投資物業估值（虧損）／盈餘		(462,720)	548,726
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)	429,588	436,414
應佔共同控制實體之（虧損）／溢利	5(c)	<u>(6,549)</u>	<u>35,914</u>
年度除稅前溢利	5	313,414	2,340,268
稅項收入／（開支）	6	<u>289,420</u>	<u>(320,755)</u>
年度溢利		<u>602,834</u>	<u>2,019,513</u>
應佔：			
本公司股東		475,577	1,467,690
少數股東權益		<u>127,257</u>	<u>551,823</u>
年度溢利		<u>602,834</u>	<u>2,019,513</u>
分配：			
就往年度已付末期股息	7	(974,536)	(1,074,235)
就本年度已付中期股息	7	<u>(162,442)</u>	<u>(326,183)</u>
		<u>(1,136,978)</u>	<u>(1,400,418)</u>
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	<u>1.46</u>	<u>4.52</u>
攤薄	8	<u>1.46</u>	<u>4.46</u>
		千港元	千港元
擬派發末期股息	7	<u>493,577</u>	<u>987,154</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,170,470	2,814,237
— 其他物業、廠房及設備		10,491,985	12,314,105
聯營公司權益		2,999,909	2,880,612
共同控制實體權益		768,523	834,690
可供出售金融資產		3,366,302	1,100,323
遞延稅項資產		23,832	1,248
無形資產		1,249,192	1,553,761
商譽		262,752	266,475
		<u>21,332,965</u>	<u>21,765,451</u>
流動資產			
發展中物業		22,946,690	26,827,421
持作銷售用途之物業		2,034,921	209,815
貿易及其他應收賬款	9	1,942,679	1,685,002
交易金融資產		2,788,982	4,160,779
現金及短期資金		22,818,170	25,377,081
		<u>52,531,442</u>	<u>58,260,098</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	5,446,848	5,455,444
銀行貸款及其他借貸之流動部份		5,738,097	5,934,322
稅項		217,344	305,072
撥備及其他負債		12,571	60,411
		<u>11,414,860</u>	<u>11,755,249</u>
淨流動資產		<u>41,116,582</u>	<u>46,504,849</u>
總資產減流動負債		<u>62,449,547</u>	<u>68,270,300</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		13,776,787	16,279,754
撥備及其他負債		83,314	144,928
遞延稅項負債		819,736	1,198,293
		<u>14,679,837</u>	<u>17,622,975</u>
淨資產		<u>47,769,710</u>	<u>50,647,325</u>
股本及儲備			
股本		1,275,093	1,283,130
儲備		38,416,944	39,902,618
本公司股東應佔權益		39,692,037	41,185,748
少數股東權益		8,077,673	9,461,577
總權益		<u>47,769,710</u>	<u>50,647,325</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」）及詮釋之統稱、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以下新詮釋及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：

香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 12	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 13	客戶忠誠度計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋 14	香港會計準則第 19 號 — 界定利益資產之限制、最低撥款規定以及其相互關係
香港會計準則第 39 號 及香港財務報告準則第 7 號（修訂）	金融資產之重列

採納新詮釋及修訂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。

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

截至二零零九年六月三十日止年度之綜合財務報表包括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

截至二零零九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	13,866,541	5,333,844	144,485	49,887	2,675,869	-	-	-	22,070,626
收益	692,495	5,333,844	144,485	49,887	2,675,869	-	-	-	8,896,580
分類間收益	97,365	-	7,804	4,813	-	-	-	(109,982)	-
	789,860	5,333,844	152,289	54,700	2,675,869	-	-	(109,982)	8,896,580
業務貢獻	(622,814)	638,841	78,749	4,154	346,538	259,001	-	-	704,469
不可分配之收入									181,275
不可分配之開支									(18,151)
除融資成本前之經營溢利									867,593
融資成本									(514,498)
經營溢利									353,095
投資物業估值虧損	-	-	(462,720)	-	-	-	-	-	(462,720)
應佔聯營公司之溢利	421,861	7,735	-	-	(8)	-	-	-	429,588
應佔共同控制實體之虧損	-	(6,549)	-	-	-	-	-	-	(6,549)
年度除稅前溢利									313,414
稅項收入									289,420
年度溢利									602,834
於二零零九年六月三十日									
分類資產	26,039,251	28,144,550	2,248,405	433,952	11,066,050	910,466	-	-	68,842,674
聯營公司權益	2,943,635	54,708	-	-	1,566	-	-	-	2,999,909
共同控制實體權益	-	279,662	26,893	-	-	-	461,968	-	768,523
不可分配之資產									1,253,301
總資產									73,864,407
分類負債	1,034,151	14,428,369	33,558	216,662	4,606,815	1,015	-	-	20,320,570
不可分配之負債									5,774,127
總負債									26,094,697

2. 分類資料 (續)

業務分類 (續)

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
投資物業估值盈餘	-	-	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
稅項支出									(320,755)
年度溢利									2,019,513
於二零零八年六月三十日									
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)

地域分類

	收益		經營溢利 / (虧損)	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	626,270	1,121,193	(301,169)	11,503
英國	2,622,084	3,582,245	95,055	193,289
新加坡	5,011,881	624,680	附註 498,595	233,734
中華人民共和國 (「中國」) 及其他	636,345	3,245,502	附註 60,614	752,598
	<u>8,896,580</u>	<u>8,573,620</u>	<u>353,095</u>	<u>1,191,124</u>
	分類資產		資本開支	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港	26,205,802	27,011,367	2,720	2,589
英國	10,770,214	12,801,306	259,776	359,961
新加坡	13,245,998	17,051,320	2,449	6,348
中華人民共和國 (「中國」) 及其他	23,642,393	23,161,556	131,387	132,832
	<u>73,864,407</u>	<u>80,025,549</u>	<u>396,332</u>	<u>501,730</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 3,260 萬港元 (二零零八年：2.332 億港元) 及 1.294 億港元 (二零零八年：1,790 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 2.976 億港元 (二零零八年：零港元) 及 1,780 萬港元 (二零零八年：3.814 億港元)。直至二零零九年六月三十日，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 3,800 萬港元 (二零零八年：3.127 億港元) 及 1.364 億港元 (二零零八年：3,040 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

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售物業之收益	5,333,844	3,123,308
酒店及博彩業務之收益	2,675,869	3,689,434
利息收入		
— 來自上市證券	78	-
— 其他	547,699	1,344,937
上市證券之股息收入	135,743	177,184
物業之租金收入	143,958	138,353
證券佣金及經紀費	39,084	81,865
其他	20,305	18,539
收益	8,896,580	8,573,620
出售證券投資之所得款項	13,174,046	12,637,605
營業額	<u>22,070,626</u>	<u>21,211,225</u>

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益／（虧損）	643,995	(1,467,841)
衍生金融工具之已變現及未變現淨（虧損）／收益	(122,157)	109
出售可供出售金融資產之已變現淨（虧損）／收益	(49,763)	28,170
外匯合約之淨滙兌虧損	(29,629)	(30,704)
其他滙兌（虧損）／收益	(1,400,125)	689,536
出售固定資產之淨收益	922	2,901
於一間聯營公司權益產生之攤薄收益	-	46,092
撥回租金收益擔保之撥備	-	5,584
其他收入	28,342	23,023
	<u>(928,415)</u>	<u>(703,130)</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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
須於五年內償還之銀行貸款及其他借貸利息	602,663	821,869
其他借貸成本	294,101	371,152
借貸成本總額	896,764	1,193,021
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本（附註）	(382,266)	(278,087)
	<u>514,498</u>	<u>914,934</u>

附註：該借貸成本是按年利率 0.97 厘至 8.51 厘資本化（二零零八年：1.43 厘至 8.51 厘）。

(b) 員工成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
定額供款退休計劃之供款	13,873	18,257
有關定額福利退休計劃之已確認支出	4,743	3,369
退休成本總額	18,616	21,626
於權益結算之股權支付支出	5,510	26,220
薪金、工資及其他福利	977,830	1,281,243
	<u>1,001,956</u>	<u>1,329,089</u>

(c) 其他項目

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
折舊	201,456	223,292
撥備／（撥回）物業減值虧損	123,436	(45,811)
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	43,811	53,524
經營租賃支出		
— 物業	34,992	30,494
— 其他	16,252	20,137
核數師酬金		
— 核數服務	11,199	10,981
— 稅項服務	39	826
— 其他服務	992	2,730
捐款	4,053	3,642
購入附屬公司額外權益之負商譽確認	(179,857)	(54,055)
投資物業之總租金收入	(143,958)	(138,353)
減：直接開支	30,838	54,312
租金收入淨額	<u>(113,120)</u>	<u>(84,041)</u>
應佔聯營公司之溢利：		
— 上市	(421,861)	(432,748)
— 非上市	(7,727)	(3,666)
	<u>(429,588)</u>	<u>(436,414)</u>
應佔共同控制實體之虧損／（溢利）：		
— 非上市	6,549	(35,914)

6. 稅項

於綜合收益表之稅項收入／（開支）為：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度稅項	-	(7,300)
往年超額撥備	70,448	3,978
	<u>70,448</u>	<u>(3,322)</u>
本期稅項 — 海外		
本年度稅項	(77,292)	(303,020)
往年超額撥備	86,429	14,631
	<u>9,137</u>	<u>(288,389)</u>
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	209,013	(28,521)
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	822	(523)
	<u>209,835</u>	<u>(29,044)</u>
	<u>289,420</u>	<u>(320,755)</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零零九年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按 16.5%（二零零八年：16.5%）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

	二零零九年 千港元	二零零八年 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)	974,536	1,074,235
二零零八／二零零九年：		
已付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>162,442</u>	<u>326,183</u>
	<u>1,136,978</u>	<u>1,400,418</u>
二零零八／二零零九年：		
擬派發末期股息每股普通股 1.50 港元 (二零零七／二零零八年：每股普通股 3.00 港元)	<u>493,577</u>	<u>987,154</u>

截至二零零九年六月三十日止年度擬派發末期股息為 493,577,000 港元（二零零八年：987,154,000 港元），乃按於二零零九年六月三十日已發行之 329,051,373 股普通股（二零零八年：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 475,577,000 港元（二零零八年：1,467,690,000 港元）及年內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零八年：325,024,511 股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

年內尚未發行之潛在普通股對年內每股基本盈利有反攤薄作用，因此截至二零零九年六月三十日止年度之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

截至二零零八年六月三十日止年度之每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利 1,451,057,000 港元及年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. 貿易及其他應收賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應收款項	1,190,857	854,110
按金及預付款項	739,236	804,087
衍生金融工具（按公平價值）	6,192	4,461
應收利息	6,394	22,344
	<u>1,942,679</u>	<u>1,685,002</u>

計入貿易及其他應收賬款中包括 6,280 萬港元（二零零八年：7,180 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（扣除呆壞賬撥備），其於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期	754,286	639,522
一至三個月內	256,699	137,987
超過三個月	179,872	76,601
	<u>1,190,857</u>	<u>854,110</u>

10. 貿易及其他應付賬款

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付款項	692,797	766,637
其他應付賬款及應計經營支出	4,679,836	4,611,137
衍生金融工具（按公平價值）	41,905	25,885
應付同系附屬公司款項	29,807	43,011
應付聯營公司款項	248	273
應付共同控制實體款項	2,255	8,501
	<u>5,446,848</u>	<u>5,455,444</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 3.061 億港元（二零零八年：6,940 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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一個月內或即時	532,618	622,442
一個月後至三個月內	114,151	78,013
三個月後	46,028	66,182
	<u>692,797</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（二零零九年：1 美元兌 7.7501 港元；二零零八年：1 美元兌 7.79895 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，批准派發截至二零零九年六月三十日止財政年度之末期股息每股 1.50 港元，應付合共約 4.94 億港元。按此擬派發末期股息連同已於二零零九年三月十六日派付之中期股息每股 0.50 港元計算，全年股息總額為每股 2.00 港元，合共約 6.58 億港元（二零零八年：每股 4.00 港元，合共約 13.16 億港元）。待股東即將於二零零九年十一月二十七日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零九年十二月三日派付予於二零零九年十一月二十七日名列本公司股東名冊之股東。

業務回顧

財務業績

截至二零零九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 4.76 億港元，較去年減少 68%。每股盈利達 1.46 港元。

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 21.72 億港元：

- 物業業務7.18億港元；
- 酒店及休閒業務3.47億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻4.23億港元；
- 利息收入總額5.48億港元；及
- 股息收入1.36億港元。

儘管金融市場動盪，自營投資截至二零零九年六月三十日止年度就交易金融資產錄得已變現收益 13.90 億港元。主要用作策略性投資而購入之衍生金融工具產生之已變現虧損及存款之已變現匯兌虧損分別為 1.06 億港元及 7.00 億港元。然而，整體表現受未變現交易金融資產按市價入賬之虧損 7.46 億港元、衍生金融工具虧損 1,600 萬港元及匯兌虧損 7.30 億港元所影響，因此，自營投資業務於本年度錄得計入經營支出後之整體虧損 6.23 億港元，仍比較截至二零零八年十二月三十一日止之六個月期間錄得之虧損 31.08 億港元為佳。

營業額增加 4%或 8.59 億港元至 221 億港元。營業額上升主要由於物業發展增加 71%或 22 億港元扣除酒店及博彩業務之 27%或 10 億港元縮減，以及自營投資減少 2%或 2.71 億港元。

自營投資

於回顧年度見證金融市場有史以來最多變故及波動之期間。面臨全球信貸收縮，環球經濟體系全面向下調整，導致西方若干主要金融機構呈現不穩，及不同資產類別價值普遍下調。爲了應付目前之境況，各國政府採取大規模刺激經濟計劃及挽救措施，無論幅度以至迅速執行之程度，都是前所未見。其後，環球金融體系開始穩定下來，資產價格已稍爲復甦。由於基數偏低，最後三個月股市上升之幅度成爲超過過去二十年來最高之季度升幅。

在此極爲不明朗之期間，本集團於管理投資組合時保持著相當高之警覺性。雖然大部份資產仍以現金持有，本集團購入長期策略持倉及其他估值偏低之資產，以增持其股票方面之投資。本集團之投資重點仍放於香港，因其處於中國強韌經濟影響之獨特優勢，以及發達國家市場中被挑選之某些股份。本集團會繼續物色新投資機會。

本集團一直致力提升和擴大其投資團隊之專才。於本年度，本集團已增聘資深投資專業人士擴大我們的知識及專長。

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

截至二零零九年六月三十日止財政年度，國浩房地產錄得虧損淨額7,020萬新加坡元，相對上一個財政年度爲純利1.618億新加坡元。虧損主要由於在新加坡之Tung Centre產生重估虧損、在馬來西亞物業發展項目價值之撇減，以及美元銀行貸款因匯兌虧損構成淨外匯虧損而產生。然而，國浩房地產營運方面則錄得經營毛利1.135億新加坡元，主要爲在新加坡和中國之物業發展項目帶來之貢獻。

國浩房地產之收益及銷售成本較上一個財政年度分別下跌24%及25%至5.130億新加坡元及3.995億新加坡元。減幅主要由於國浩房地產在新加坡及中國之物業發展項目帶來之貢獻較少。銷售成本包括就可見虧損作出之撥備2,330萬新加坡元，主要爲在馬來西亞之物業發展項目。因此，毛利下跌16%至1.135億新加坡元，主要爲在中國和馬來西亞之物業發展項目而產生。

國浩房地產主要因爲在新加坡之Tung Centre錄得重估虧損8,090萬新加坡元，而上一個財政年度則錄得重估收益8,810萬新加坡元。

國浩房地產亦確認淨外匯虧損 3,430 萬新加坡元，主要爲已到期之美元銀行貸款於到期時美元兌新加坡元升值而產生之已變現匯兌虧損。於上一個財政年度，國浩房地產錄得淨外匯收益 2,800 萬新加坡元。

應佔聯營公司之貢獻為710萬新加坡元，主要為國浩房地產擁有19.97%股權之聯營公司Tower Real Estate Investment Trust持有之投資物業組合確認重估收益3,870萬馬來西亞元。

國浩房地產就在馬來西亞由共同控制實體持有之物業發展項目，對可見虧損確認撥備 520 萬新加坡元。因此，共同控制實體錄得除稅後虧損 270 萬新加坡元。

所得稅支出由2,910萬新加坡元減至1,640萬新加坡元，主要因為從中國開發項目所得之溢利下降以及過往年度之超額撥備所致。

儘管環球經濟存在不明朗因素，而國浩房地產之經營環境面臨挑戰；從目前看來，環球經濟正處於復甦軌道，此方面對國浩房地產實屬有利，尤其為在新加坡及中國之物業價值都有所改善。

新加坡

於二零零九年七月，國浩房地產在徒步離Orchard Road (烏節路) 不足五分鐘之九號豪宅區 (prime district 9) 推出永久業權之Sophia Residence公寓。自該項目開售以來，深受買家歡迎，截至目前為止，已售出206個單位。

在新加坡，置業氣氛繼續熾熱，尤其大眾市場及中檔市場。國浩房地產計劃將於今年稍後時間推出另一項永久業權之公寓項目 Elliot At The East Coast。

中國

在中國，位於南京由1,112個單位組成之住宅發展項目Ascot Park (鐘山晶典)，第一期包括594個單位，已經全部售出。

東直門項目之建築工程繼續施工。就住宅、酒店及零售部份以及兩座商業大樓之結構工程已經完工。機場登機處及交通交匯處已落成，並於二零零八年七月移交北京市政府。國浩房地產之全資附屬公司GuocoLand (China) Limited (「GLC」) 為抗辯和保護其於東直門項目之90%權益所採取之多項法律行動，尚待中國法院展開聆訊及／或作出裁判。GLC會繼續扣起就東直門項目購買代價58億人民幣當中之25.8億人民幣，直至對有關國浩房地產於東直門項目之90%權益之法律爭議得到最終議決為止。其他詳情載於本公佈集團財務狀況論述「或有負債」一節。

在中國，政府近期鼓勵銀行放貸，成功促使住宅房地產市場復甦。

馬來西亞

在馬來西亞，政府公佈多項措施，開放經濟，作為刺激其增長之部份措施。

越南

由於越南之經濟因應政府實行之刺激經濟計劃，正呈現回穩之跡象，越南物業市場之氣氛已有所改善，尤其為大眾市場之部份。

酒店及休閒業務

GuocoLeisure Limited (「GL」) — 國浩擁有 56.1% 控股權

GL之除稅後溢利淨額由上一個財政年度5,670萬美元上升18.9%至截至二零零九年六月三十日止年度6,740萬美元，主要由於撥回遞延稅項負債、來自博彩業務之溢利及企業開支減少。然而，增加部份由酒店業務之溢利減少、其他收入減少及英鎊及澳元兌美元貶值之匯兌虧損所抵銷。剔除非經常性項目、貨幣匯兌虧損之950萬美元及一次性轉回遞延稅項負債，GL經常性業務之除稅後溢利淨額減少18.3%至4,260萬美元，相對上一個財政年度同期溢利為5,210萬美元，反影其受到環球經濟衰退之重大影響。

截至二零零九年六月三十日止年度，收益由上一個財政年度5.293億美元減少33.8%至3.506億美元。減少主要由於受到英國經濟衰退之不利影響，導致酒店業務之收益減少，以及上個財政年度決定退出物業發展業務後物業銷售銳減所致。然而，博彩業務之收益增加，皆因平均淨贏率及賭檯投注增加所致。

來自生產石油及燃氣之特許權收入由上一個財政年度4,440萬美元減少11.7%至3,920萬美元。減少主要由於澳元兌美元貶值有關匯兌之不利影響所致。剔除匯兌影響，與上年同期比較增長7%，儘管石油及燃氣產量減少，本財政年度之原油及燃氣平均價格仍反映上升。

其他經營收入由上一個財政年度2,630萬美元減少65.0%至920萬美元。減少主要由於本財政年度之酒店管理費用減少，以及在上一個財政年度提早終止之酒店管理合約之一次性終止費用。

其他經營支出由上一個財政年度4,490萬美元減少36.3%至2,860萬美元，反映經營效率提高及博彩業務之牌照申請開支減少。淨融資成本減少，主要由於本財政年度之未償還貸款減少及借貸利率降低所致。

金融服務

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

截至二零零九年六月三十日止財政年度，HLFG錄得除稅前溢利11.502億馬來西亞元，而上一個財政年度則為11.202億馬來西亞元，增加3,000萬馬來西亞元或2.7%。此增幅主要反映來自商業銀行部之較高貢獻。

截至二零零九年六月三十日止財政年度，商業銀行部錄得除稅前溢利11.322億馬來西亞元，而上一個財政年度則為10.100 億馬來西亞元，增加1.222億馬來西亞元或12.1%。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。

截至二零零九年六月三十日止財政年度，保險部錄得稅前溢利9,160萬馬來西亞元，而上一個財政年度則為1.038億馬來西亞元，減少1,220萬馬來西亞元或11.8%。此減幅主要由於保費淨額減少，加上股票價格較低而導致投資虧損所致。

截至二零零九年六月三十日止財政年度，投資銀行部錄得稅前虧損4,360萬馬來西亞元，而上一個財政年度則為除稅前溢利3,220萬馬來西亞元，減少7,580萬馬來西亞元。此減幅主要由於商譽減值5,720萬馬來西亞元，加上財政年度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

- 本集團於二零零九年六月三十日之綜合總權益（包括少數股東權益）為 478 億港元，較二零零八年六月三十日之總權益減少 6%。
- 本集團於二零零九年六月三十日之本公司股東應佔綜合總權益為 397 億港元，較二零零八年六月三十日之數字減少 15 億港元。

現金及流動資金總額

於二零零九年六月三十日，本集團有淨流動資金 61 億港元，包括現金總結餘 228 億港元及有價證券 28 億港元及扣除總借貸 195 億港元。

本集團之總現金結餘及有價證券主要以美元（54%）、馬來西亞元（18%）、新加坡元（10%）及澳元（9%）計算。

總借貸

總借貸自二零零八年六月三十日之 222 億港元減少至二零零九年六月三十日之 195 億港元，主要由於滙價差異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以新加坡元（62%）、英鎊（19%）及馬來西亞元（9%）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	3,487	-	1,823	428	5,738
一年後至兩年內	3,384	-	-	188	3,572
兩年後至五年內	5,087	-	1,812	-	6,899
五年後	-	3,306	-	-	3,306
	8,471	3,306	1,812	188	13,777
	11,958	3,306	3,635	616	19,515

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 8,140 萬港元；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為 128 億港元；及
- 物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為 55 億港元。

集團成員公司於二零零九年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約 56 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利率風險。

於二零零九年六月三十日，本集團之借貸約 61%按浮動利率計算，其餘 39%按固定利率計算。本集團之未到期利率掉期名義金額為 11 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。本集團亦可能籌集外幣借款，從而對沖其外匯投資。

於二零零九年六月三十日，未到期之外匯合約金額為 15 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。於二零零九年六月三十日，此等未到期之遠期股票購買合約之名義金額為 2.35 億港元。

或有負債

GL就二零零二年出售之20項（二零零八年：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3.57億港元（二零零八年：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3.57億港元（二零零八年：4.31億港元），而擔保於任何一年之最高負債總額則約為7.15億港元（二零零八年：8.61億港元）。經考慮此項或有負債變現之可能性，管理層已決定，於二零零九年六月三十日，毋須作出撥備。

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。

東直門項目之建築工程繼續施工。就住宅、酒店及零售部份以及兩座商業大樓之結構工程已經完工。機場登機處及交通匯處已落成，並於二零零八年七月移交北京市政府。

(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。

(2) 海南公司及城建東華

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。

由於東直門項目位於北京，GLC 已合併其法律行動，目前於北京市中級人民法院提呈審理。GLC 現正尋求（其中包括）法院頒令其為權益擁有人，將城建東華之 90%權益轉讓予 GLC 或其代名人。北京市中級人民法院已為 GLC 申請就海南公司所持有於城建東華之 90%股權，頒出資產保護令，直至上述法律行動獲得最後判決為止。

GLC 亦就海南省貿易局錯誤決定將海南公司之 100%權益重新以原本股東（即東直門項目其中兩名賣方）註冊，向其提出上訴，而案件現時交由海南省最高法院審理。

人力資源及培訓

於二零零九年六月三十日，本集團之僱員總人數（包括其香港及海外附屬公司）約有 3,000 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。

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

隨著本財政年度最後一季突出之升幅，市場於可見未來之展望未見明朗，各方就此存有不同爭議。明顯可見，環球經濟擺脫年初普遍預計之下跌軌道。此外，政策舉措仍然屬於擴張性，而在有需要時，各國政府將毫不猶豫增加現有刺激經濟之措施。儘管近期升勢可觀，自二零零七年底以來出現之調整，把估值降低至較合理之水平。我們在環球經濟逐漸穩定下來並正邁向新境象中看見契機。本集團計劃逐步向市場投入更多資金，從資產價值最終復甦獲益，並進一步擴充本集團之核心業務，及放眼在下一個上升週期。

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」）

董事會已採納一套以香港聯合交易所上市規則（「上市規則」）附錄 14（「港交所守則」）之原則為本之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。

本公司於本年度一直符合港交所守則，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港交所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二零零九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

本公司將由二零零九年十一月二十四日至二零零九年十一月二十七日（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二零零九年十一月二十七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二零零九年十一月二十三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，二零零九年八月二十八日