

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。



截至二零一零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)
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	
營業額	<u>25,093</u>	<u>6,245</u>	302%
收益	3,236	3,383	(4%)
除融資成本前之經營溢利	3,292	1,391	137%
本公司股東應佔溢利	3,842	1,063	261%
	港元	港元	
每股盈利	11.82	3.27	261%
每股中期股息	1.00	0.80	25%
	於二零一零年 十二月三十一日 港元	於二零一零年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	147.26	131.75	12%

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零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

截至二零一零年十二月三十一日止六個月— 未經審核

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	2 及 3	<u>25,092,791</u>	<u>6,245,268</u>
收益	2 及 3	3,235,595	3,382,627
銷售成本		(1,578,278)	(1,807,609)
其他應佔成本		<u>(77,188)</u>	<u>(77,936)</u>
		1,580,129	1,497,082
其他收益		241,047	228,039
其他收入淨額	4	2,536,224	604,684
行政及其他經營支出		<u>(1,065,620)</u>	<u>(938,454)</u>
除融資成本前之經營溢利		3,291,780	1,391,351
融資成本	2(b) & 5(a)	<u>(223,075)</u>	<u>(251,342)</u>
經營溢利	2	3,068,705	1,140,009
出售聯營公司之溢利		324,352	-
應佔聯營公司之溢利		785,871	200,967
應佔共同控制實體之溢利減虧損		<u>24,151</u>	<u>11,663</u>
期間除稅前溢利	2 & 5	4,203,079	1,352,639
稅項	6	<u>(211,151)</u>	<u>(135,485)</u>
期間溢利		<u>3,991,928</u>	<u>1,217,154</u>
應佔：			
本公司股東		3,841,680	1,063,158
非控制權益		<u>150,248</u>	<u>153,996</u>
期間溢利		<u>3,991,928</u>	<u>1,217,154</u>
		港元	港元
每股盈利			
基本	8	<u>11.82</u>	<u>3.27</u>
攤薄	8	<u>11.82</u>	<u>3.27</u>
		千港元	千港元
中期股息	7	<u>329,051</u>	<u>263,241</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月— 未經審核

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期間溢利	3,991,928	1,217,154
期間其他全面收益		
換算海外附屬公司、聯營公司及 共同控制實體財務報表所產生之滙兌差額	974,417	(18,899)
海外附屬公司及聯營公司投資淨額中 貨幣性項目所產生之滙兌差額	(159,988)	(24,001)
可供出售金融資產之公平價值變動	1,126,484	1,253,223
出售可供出售金融資產而轉撥至損益賬	1,003	-
應佔聯營公司之其他全面收益	516,723	3,707
期間其他全面收益，除稅後淨額	2,458,639	1,214,030
期間全面收益總額	6,450,567	2,431,184
應佔全面收益總額：		
本公司股東	6,004,012	2,287,967
非控制權益	446,555	143,217
	6,450,567	2,431,184

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
固定資產			
— 投資物業		2,812,165	2,616,609
— 其他物業、廠房及設備		10,160,241	9,948,035
聯營公司權益		6,329,709	5,292,333
共同控制實體權益		885,811	836,083
可供出售金融資產		8,997,844	5,965,598
遞延稅項資產		1,158	1,160
無形資產		1,413,106	1,266,740
商譽		267,585	265,020
		<u>30,867,619</u>	<u>26,191,578</u>
流動資產			
發展中物業		22,609,409	21,393,197
持作銷售用途之物業		2,129,911	1,429,317
貿易及其他應收賬款	9	5,758,752	2,281,623
交易金融資產		10,480,124	18,135,574
現金及短期資金		13,022,426	6,412,166
		<u>54,000,622</u>	<u>49,651,877</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	6,029,609	5,742,194
銀行貸款及其他借貸之流動部份		8,077,575	7,414,400
稅項		263,100	319,230
撥備及其他負債		4,143	9,777
		<u>14,374,427</u>	<u>13,485,601</u>
淨流動資產		<u>39,626,195</u>	<u>36,166,276</u>
總資產減流動負債		<u>70,493,814</u>	<u>62,357,854</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸之非流動部份		12,472,605	10,858,623
撥備及其他負債		45,294	53,385
遞延稅項負債		714,769	634,740
		<u>13,232,668</u>	<u>11,546,748</u>
淨資產		<u>57,261,146</u>	<u>50,811,106</u>
股本及儲備			
股本		1,278,894	1,280,736
儲備		47,177,300	42,072,043
本公司股東應佔權益		48,456,194	43,352,779
非控制權益		8,804,952	7,458,327
總權益		<u>57,261,146</u>	<u>50,811,106</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及由香港會計師公會（「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二零零九／二零一零年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零一零／二零一一年度財務報表內反映之會計政策變動除外，詳情載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干經修訂及修訂本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生效。採納經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

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二零零九／二零一零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二零一零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。截至二零一零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。核數師已於二零一零年八月二十七日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

2. 分類報告

如下文所示，本集團有六個可申報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團最高執行管理層以貫徹內部申報資料之方式劃分，以供分配資源及評估表現。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述本集團各可申報分類之營運：

分類	業務活動	營運
自營投資：	此分類包括股票及直接投資以及財資運作並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司
物業發展及投資：	此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞及越南涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司
酒店及休閒業務：	此業務分類於英國、西班牙及比利時擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩業務。	附屬公司及聯營公司
證券、期貨及經紀：	此分類主要於香港提供股票及期貨買賣以及企業顧問服務。	附屬公司
石油及燃氣：	此分類從澳洲巴斯海峽石油信託權益收取特許權收入。	附屬公司
金融服務：	此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理、單位信託、企業顧問服務及股票經紀。	聯營公司

表現以除稅前之經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法跟二零零九／二零一零年度並無改變。

2. 分類報告 (續)

以下為有關本集團作為資源分配及評估分類表現之本期分類呈報資料：

(a) 呈報分類收益及損益 (未經審核)

	自營投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	酒店及 休閒業務 千港元	證券、 期貨及經紀 千港元	石油 及燃氣 千港元	總額 千港元
截至二零一零年十二月三十一日止六個月						
營業額	22,080,707	1,315,179	1,662,073	34,832	-	25,092,791
對外客戶之收益	223,511	1,315,179	1,662,073	34,832	-	3,235,595
分類間收益	6,359	3,925	-	2,440	-	12,724
呈報分類收益	229,870	1,319,104	1,662,073	37,272	-	3,248,319
經營溢利	2,504,393	292,506	349,281	6,965	144,994	3,298,139
融資成本						(229,434)
出售聯營公司之溢利						324,352
應佔聯營公司之溢利						785,871
應佔共同控制實體之溢利減虧損						24,151
除稅前溢利						4,203,079
截至二零零九年十二月三十一日止六個月						
營業額	3,052,247	1,783,771	1,369,367	39,883	-	6,245,268
對外客戶之收益	189,606	1,783,771	1,369,367	39,883	-	3,382,627
分類間收益	10,709	3,877	-	1,838	-	16,424
呈報分類收益	200,315	1,787,648	1,369,367	41,721	-	3,399,051
經營溢利	613,812	467,199	171,436	12,051	135,237	1,399,735
融資成本						(259,726)
應佔聯營公司之溢利						200,967
應佔共同控制實體之溢利減虧損						11,663
除稅前溢利						1,352,639

2. 分類報告 (續)

(b) 呈報分類收益及融資成本的調節如下 (未經審核)

收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
呈報分類收益	3,248,319	3,399,051
抵銷分類間收益	(12,724)	(16,424)
綜合收益 (附註 3)	<u>3,235,595</u>	<u>3,382,627</u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
呈報融資成本	(229,434)	(259,726)
抵銷分類間融資成本	6,359	8,384
綜合融資成本 (附註 5 (a))	<u>(223,075)</u>	<u>(251,342)</u>

2. 分類報告（續）

（c）地域分類（未經審核）

以下列出有關本集團對外客戶收益及經營溢利／（虧損）之地域分佈資料。該地域分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

	對外客戶收益		經營溢利／（虧損）	
	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	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
中華人民共和國				
香港	248,890	233,529	2,505,015	626,437
中國內地	1,100,436	1,392,593	(附註) 267,523	325,487
英國	1,544,271	1,297,278	231,564	47,196
新加坡	167,000	255,926	(附註) (38,835)	38,619
澳大拉西亞及其他	174,998	203,301	(附註) 103,438	102,270
	<u>3,235,595</u>	<u>3,382,627</u>	<u>3,068,705</u>	<u>1,140,009</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內地及其他國家之本期間經營溢利分別為1.78 億港元（二零零九年：零港元）及 930 萬港元（二零零九年：3.552 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內地及其他國家之經營溢利分別為零港元（二零零九年：零港元）及 1.376 億港元（二零零九年：1.078 億港元）。直至二零一零年十二月三十一日，國浩房地產於新加坡以及中國內地及其他國家之累計經營溢利總額分別 4.12 億港元（二零零九年：3,950 萬港元）及 3.047 億港元（二零零九年：3.885 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

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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
出售物業之收益	1,220,307	1,691,542
酒店及博彩業務之收益	1,630,195	1,336,432
利息收入	99,645	154,632
上市證券之股息收入	173,436	84,256
物業之租金收入	72,633	71,337
證券佣金及經紀費	28,730	33,346
其他	10,649	11,082
收益	3,235,595	3,382,627
出售證券投資之所得款項	21,857,196	2,862,641
營業額	25,092,791	6,245,268

4. 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益	2,238,301	82,566
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	5,348	38,247
出售可供出售金融資產之已變現淨收益	12,157	-
外匯合約之淨收益	53,176	6,731
其他滙兌收益	224,218	452,689
出售固定資產之淨收益	303	814
其他收入	2,721	23,637
	2,536,224	604,684

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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (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	235,505	261,579
其他借貸成本	<u>138,495</u>	<u>151,405</u>
借貸成本總額	374,000	412,984
減：發展中物業賬內已資本化之借貸成本（附註）	<u>(150,925)</u>	<u>(161,642)</u>
	<u><u>223,075</u></u>	<u><u>251,342</u></u>

附註：該借貸成本是按年利率 0.7 厘至 6.0 厘資本化（二零零九年：1.0 厘至 6.3 厘）。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	557,478	498,234
退休計劃供款	<u>17,979</u>	<u>18,945</u>
	<u><u>575,457</u></u>	<u><u>517,179</u></u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
折舊	106,656	111,902
巴斯海峽石油及燃氣特許權攤銷	<u>28,038</u>	<u>25,839</u>
投資物業之總租金收入	(72,633)	(71,337)
減：直接開支	<u>15,064</u>	<u>16,394</u>
租金收入淨額	<u><u>(57,569)</u></u>	<u><u>(54,943)</u></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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
香港利得稅	(21,819)	(1,489)
海外稅項	(133,163)	(145,458)
遞延稅項	(56,169)	11,462
	<u>(211,151)</u>	<u>(135,485)</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零一零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% (二零零九年：16.5%) 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	
	二零一零年 (未經審核) 千港元	二零零九年 (未經審核) 千港元
二零零九／二零一零年：		
已付末期股息每股普通股 2.00 港元 (二零零八／二零零九年：每股普通股 1.50 港元)	<u>651,868</u>	<u>487,842</u>
二零一零／二零一一年：		
宣派中期股息每股普通股 1.00 港元 (二零零九／二零一零年：每股普通股 0.80 港元)	<u>329,051</u>	<u>263,241</u>

截至二零一一年六月三十日止年度宣派中期股息 329,051,000 港元 (二零一零年：263,241,000 港元) 乃按於二零一零年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股 (二零零九年：329,051,373 股普通股) 計算。

於中期後宣派之中期股息於中期報告期終日尚未在賬上確認為一項負債。

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 3,841,680,000 港元（二零零九年：1,063,158,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,024,511 股（二零零九年：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 3,841,640,000 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。

截至二零零九年十二月三十一日止期間，尚未發行之潛在普通股對期內每股基本盈利有反攤薄作用。

9. 貿易及其他應收賬項

	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	1,493,411	1,575,212
按金及預付款項	4,150,143	628,030
衍生金融工具（按公平價值）	102,085	63,233
應收利息	13,113	15,148
	<u>5,758,752</u>	<u>2,281,623</u>

計入貿易及其他應收賬項中包括 6,920 萬港元（二零一零年六月三十日：7.987 億港元）預期一年後收回。

貿易及其他應收賬項包括貿易應收款項（扣除呆壞賬撥備），其於報告期終日之賬齡分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
即期	726,305	690,531
一至三個月內	61,027	45,266
超過三個月	706,079	839,415
	<u>1,493,411</u>	<u>1,575,212</u>

10. 貿易及其他應付賬項

	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	496,536	624,854
其他應付賬項及應計經營支出	5,202,789	4,839,811
衍生金融工具(按公平價值)	188,928	185,113
應付同系附屬公司款項	138,627	89,816
應付聯營公司款項	288	280
應付共同控制實體款項	2,441	2,320
	<u>6,029,609</u>	<u>5,742,194</u>

計入貿易及其他應付賬項中包括 2,490 萬港元(二零一零年六月三十日: 3.129 億港元)預期一年後支付。

貿易及其他應付賬項包括貿易應付款項,其於報告期終日之賬齡分析如下:

	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月內或即時	455,984	461,008
一個月後至三個月內	8,939	37,560
三個月後	31,613	126,286
	<u>496,536</u>	<u>624,854</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

本集團之綜合財務報表以美元呈列,亦即本公司之功能貨幣。會計數字呈列於上文「財務摘要」及「業績」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(二零一零年十二月三十一日: 1 美元兌 7.7732 港元;二零一零年六月三十日: 1 美元兌 7.7844 港元;二零零九年十二月三十一日: 1 美元兌 7.75485 港元)。

12. 董事會審核委員會之審閱

截至二零一零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

董事已就截至二零一一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（二零零九／二零一零年度中期股息：每股 0.80 港元，合共約 2.63 億港元）。中期股息將於二零一一年三月十七日（星期四）派付予於二零一一年三月十五日（星期二）名列股東名冊之股東。

業務回顧

財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，股東應佔未經審核綜合溢利扣除稅項及非控制權益後為 38.42 億港元，較去年同期 10.63 億港元增加 261%。每股盈利達 11.82 港元。

主要溢利貢獻（扣除稅項前）為以下各項：

- 物業發展及投資 2.93 億港元；
- 酒店及休閒業務 3.49 億港元；
- 總滙兌淨收益（包括外滙合約）2.77 億港元；
- 利息收入總額 1.00 億港元；
- 已變現及未變現之交易金融資產收益總額 22.38 億港元；
- 股息收入 1.73 億港元；
- 聯營公司及共同控制實體貢獻 8.10 億港元；

及扣除融資成本 2.23 億港元。

整體收益減少 4%至 32 億港元。收益降低主要由於物業發展及投資部減少 4.69 億港元（26%），抵銷酒店及休閒業務部增加 2.93 億港元（21%）。

自營投資

經濟信息混雜，一方面美國失業率高企，部份歐洲國家則重新關注對國債的憂慮，而另一方面股市經歷呆滯的上半年後，股價在二零一零年下半年重拾升軌。市場在流動資金充裕、企業盈利持續增長及經濟數據有所改善下得到支持。美國聯儲局實施的第二輪量化寬鬆貨幣措施，進一步支持股市。然而，通脹壓力開始在多個新興經濟體系浮現。尤其是，中國迅速地調高利率及銀行儲備金率以冷卻其經濟，此舉導致中港股市的表現遜色。

適逢股價上揚的良機，本集團套現其買賣倉盤獲利。本集團預期股價仍然處於升軌，惟仍會出現波動。

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

國浩房地產就截至二零一零年十二月三十一日止半年度實現收益 2.727 億新加坡元及股東應佔溢利 3,500 萬新加坡元。本財政期間內就新加坡物業發展項目確認的溢利較高。然而，由於在中國推出的物業較少，來自中國的溢利貢獻減少，令上述增長被抵銷。

國浩房地產於二零一零年十二月完成其每三股供一股可放棄供股權的供股事項。國浩已認購其所有供股權。所得供股款項淨額約 5.32 億新加坡元有助鞏固國浩房地產的資產負債狀況。國浩房地產於二零一零年十一月以歷來競投政府地皮的第二高價格成功投得位於中心商業區 Tanjong Pagar 地鐵站附近的一個黃金地段。

新加坡及中國均是國浩房地產的核心市場，預期兩地的經濟繼續錄得增長。新加坡及中國政府將繼續採納進取措施，防止物業市場出現過熱。本集團對新加坡及中國房地產投資的中長期前景抱持樂觀態度。

酒店及休閒業務

GuocoLeisure Limited（「GL」）－ 國浩擁有 65.9% 控股權

GL 就截至二零一零年十二月三十一日止半年度錄得除稅後溢利 3,580 萬美元，相比上年同期的 1,750 萬美元增長 104.6%。

收益錄得 2.001 億美元，相比上年同期增長 17.2%。增長主要為酒店業務賺取的收益較高，而博彩業務賺取的收益亦有所增加。

澳洲巴斯海峽石油及燃氣特許權之收入增加 7.2% 至 2,230 萬美元，主要原因為本期間原油及燃氣的平均價格較去年同期為高所致。

The Rank Group Plc (「Rank」) - 國浩擁有 29.3%股權

Rank 於二零一零年十二月九日刊發有關二零一零年一月一日至二零一零年十二月五日止四十九週期間的業務狀況。截至當日為止，儘管英國的經濟環境欠佳，Rank 的收益及盈利均錄得持續增長，其收益增加 7%。

展望二零一一年英國仍具挑戰性，增值稅的標準稅率提高，以及公營機構裁員，均對英國消費意欲造成負面影響。

金融服務

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

HLFG 將於本集團刊發其本身的中期業績公佈後刊發其截至二零一零年十二月三十一日止中期業績期間的業績。本集團已根據 HLFG 的未經審核管理賬目計入其綜合業績。

集團財務狀況論述

資金及融資

- 本集團於二零一零年十二月三十一日之綜合總權益（包括非控制權益）為 573 億港元，較二零一零年六月三十日之總權益增加 13%。
- 本集團於二零一零年十二月三十一日之本公司股東應佔綜合總權益為 485 億港元，較二零一零年六月三十日之數字增加 51 億港元。

現金及流動資金總額

於二零一零年十二月三十一日，本集團有淨流動資金 29 億港元，包括現金總結餘 130 億港元及有價證券 105 億港元扣除集團總借貸 206 億港元。

本集團之總現金結餘及有價證券主要以美元（35%）、人民幣（15%）、馬來西亞元（13%）、新加坡元（11%）及澳元（7%）計算。

總借貸

總借貸自二零一零年六月三十日之 183 億港元增加至二零一零年十二月三十一日之 206 億港元，主要由於國浩房地產增加銀行貸款用作業務營運所致。本集團之總借貸主要為新加坡元（67%）、英鎊（16%）及馬來西亞元（10%）。

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	7,775	-	-	303	8,078
一年後至兩年內	1,723	-	2,224	424	4,371
兩年後至五年內	5,131	2,298	-	-	7,429
五年後	11	661	-	-	672
	6,865	2,959	2,224	424	12,472
	14,640	2,959	2,224	727	20,550

銀行貸款及按揭債券股份以法定按揭之賬面總值 192 億港元的若干發展中物業及固定資產作為抵押。

集團成員公司於二零一零年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 92 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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之借貸約 63%按浮動利率計算，其餘 37%按固定利率計算。本集團之未到期利率掉期名義金額為 16 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及投資。

於二零一零年十二月三十一日，未到期之外匯合約總名義金額為 134 億港元，並作對沖外幣權益及債券投資。

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的股票。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。

或有負債

- (i) GL 就二零零二年出售之不同酒店業務向其買家擔保，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）將不會低於每曆年 3.33 億港元（二零一零年六月三十日：3.24 億港元）。擔保於任何一年之最高負債為 3.33 億港元（二零一零年六月三十日：3.24 億港元），而擔保於任何一年之最高負債總額則約為 6.66 億港元（二零一零年六月三十日：6.48 億港元）。
- (ii) 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（「東直門項目公司」，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「東直門賣方」）。餘下人民幣 25.8 億元已被預扣，有待以下敘述糾紛獲解決。

東直門項目之建築工程繼續施工。就住宅、酒店、零售部份及兩座商業大樓之結構工程已經完工。GLC 於二零零八年七月完成東直門項目的交通樞紐部分，並交給北京政府，組成連接北京市中心及北京首都國際機場的唯一直接高速鐵路。

- (ii) (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（「聲稱貸款」）。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」）對置業及東直門項目公司提出之訴訟已於二零零七年十二月被撤銷。深發銀行對此訴訟被撤銷向置業及東直門項目公司提出上訴（「深發銀行之上訴」）。

深發銀行亦已直接對東直門項目公司提出另一項訴訟，有關討回其因置業擔保下所作出之貸款及利息（「深發銀行之第二項訴訟」）。深發銀行已向北京法院申請臨時限制處理東直門項目公司總值為其申索金額之資產。

根據 GLC 所得的資料顯示，東直門項目公司並非深發銀行授出聲稱貸款之擔保人或借款人，借款人乃跟東直門項目公司無關係之第三者。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，由東直門項目公司向深發銀行支付（其中包括）聲稱貸款的人民幣 10 億元。於二零零八年十一月，此項和解協議指稱是在中華人民共和國最高人民法院（「最高法院」）調解下訂立，而經相關人士簽署後，具有判決的效用（「指稱民事調解協議」）。GLC 並無進行上述法律程序，且不知悉指稱由該等人士簽署之民事調解協議。GLC 已獲其中國律師之意見，指稱民事調解協議為無效及不可強制執行。GLC 已申請重新聆訊指稱民事調解協議，其正待最高法院裁決。

(b) 中農銀行

於二零零八年一月，東直門項目公司已收到中農銀行在北京法院向置業、東直門項目公司、海南公司及北大青鳥展開之法律訴訟程序文件。中農銀行聲稱東直門項目公司及其直接控股公司（海南公司）乃一項置業欠中農銀行人民幣 20 億元之貸款及利息（「中農銀行貸款」）的保證人。

中農銀行已向北京法院臨時申請限制處理置業、東直門項目公司及北大青鳥總值為其中索金額之資產。

GLC 並無進行該等法律程序，且並無接獲中國法院有關任何判決的通知。GLC 已取得其中國律師之意見，若東直門項目公司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 倘欠的東直門項目購買代價餘額。

- (ii) (1) GLC 之中國律師亦指出，北京法院授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東直門項目公司之資產。如果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。

如二零一零年十二月公佈，國盛投資有限公司（國浩房地產之全資附屬公司）已與中農銀行簽署債權轉讓協議，於達致若干條件後，以金額約人民幣 31 億元承讓中農銀行貸款。

(2) 海南公司及東直門項目公司

於二零零八年早期，GLC 接獲由海南省工商行政管理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（其中包括）是 GLC 並未支付海南公司所需之代價。

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。國浩房地產集團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。

於二零零八年三月，GLC 向海南省工商行政管理局提出訴訟，指其將海南公司之登記發回予原有股東。於二零零八年十月，GLC 獲知會海南省海口市中级人民法院作出行政判決指 GLC 敗訴。GLC 自當時起就該判決向海南省高級法院提出上訴。該案已由海南省高級法院審理，並正等待判決。

GLC 集團尋求保護其位於東直門項目之 90%權益，並正在北京進行個別法律行動，目前於北京市中級人民法院提呈審理，以合法擁有人身份現正尋求（其中包括）法院頒令將東直門項目公司之 90%權益轉讓予 GLC 或其代名人，論點其中包括因東直門項目發展成本由國浩房地產集團撥資。北京市中級人民法院已為 GLC 集團申請就海南公司所持有於東直門項目公司之 90%股權，頒出資產保護令，直至上述法律行動獲得判決為止。

展望

美國的刺激經濟措施，加上貨幣政策大致寬鬆的環境，將繼續為股市營造利好環境。然而，多項結構性問題尚未解決。與此同時，上升的通脹帶來關注。在中國，為解決物價上升及防止資產泡沫湧現，貨幣政策收緊，並採取其他控制措施。所有上述措施將引致波動。

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

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」)。

於本期間，本公司一直符合港交所守則，惟非執行董事並無特定任期，但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。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一一年三月十日（星期四）至二零一一年三月十五日（星期二）（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二零一一年三月九日（星期三）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；陳林興先生及丁偉銓先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事及卡達先生、司徒復可先生及薛樂德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，二零一一年二月十五日