

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。



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)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月之初步中期業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		增加/ (減少)
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	
營業額	9,828	9,013	9%
收益	9,137	8,034	14%
經營溢利 / (虧損)	1,289	(106)	不適用
本公司股東應佔溢利	1,076	102	955%
	港元	港元	
每股盈利	3.31	0.32	934%
每股中期股息	1.00	1.00	-
	於二零一九年 十二月三十一日 港元	於二零一九年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	181.74	188.81	(4%)

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
營業額	3 及 4	<u>9,828,256</u>	<u>9,013,465</u>
收益	3 及 4	9,136,761	8,034,285
銷售成本		(4,736,837)	(3,970,928)
其他應佔成本		<u>(339,467)</u>	<u>(286,795)</u>
		4,060,457	3,776,562
其他收益		145,076	167,458
其他虧損淨額	5	(145,387)	(1,397,575)
行政及其他經營支出		<u>(2,138,669)</u>	<u>(2,187,465)</u>
除融資成本前之經營溢利		1,921,477	358,980
融資成本	6(a)	<u>(632,928)</u>	<u>(464,911)</u>
經營溢利／（虧損）		1,288,549	(105,931)
應佔聯營公司及合營企業之溢利		<u>504,961</u>	<u>550,175</u>
期內除稅前溢利	3 及 6	1,793,510	444,244
稅項開支	7	<u>(346,110)</u>	<u>(90,088)</u>
期內溢利		<u>1,447,400</u>	<u>354,156</u>
應佔：			
本公司股東		1,075,670	102,475
非控制權益		<u>371,730</u>	<u>251,681</u>
期內溢利		<u>1,447,400</u>	<u>354,156</u>
每股盈利		港元	港元
基本	9	<u>3.31</u>	<u>0.32</u>
攤薄	9	<u>3.31</u>	<u>0.32</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
期內溢利	<u>1,447,400</u>	<u>354,156</u>
期內其他全面收益（扣除稅項及重分類調整後）		
將不會重新分類至損益帳之項目：		
按公平值計入其他全面收益的股權投資		
- 公平價值儲備變動淨額（不可轉回）	(1,903,659)	(2,780,827)
定額福利責任之精算收益	-	548
	<u>(1,903,659)</u>	<u>(2,780,279)</u>
其後可重新分類至損益帳之項目：		
有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業		
財務報表所產生之滙兌差額	572,017	(1,288,622)
現金流量對沖之公平價值變動	26,975	26,343
業務投資淨額對沖之公平價值變動	23,930	26,986
出售行政人員股份認購權計劃股份而轉撥	-	20,243
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>(70,303)</u>	<u>21,974</u>
	<u>552,619</u>	<u>(1,193,076)</u>
期內其他全面收益，除稅後淨額	<u>(1,351,040)</u>	<u>(3,973,355)</u>
期內全面收益總額	<u>96,360</u>	<u>(3,619,199)</u>
期內應佔全面收益總額：		
本公司股東	(473,032)	(3,514,914)
非控制權益	569,392	(104,285)
	<u>96,360</u>	<u>(3,619,199)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		29,974,825	29,657,377
其他物業、廠房及設備		14,202,474	13,992,717
使用權資產		6,246,612	-
聯營公司及合營企業權益		12,522,199	11,998,213
按公平值計入其他全面收益的股權投資		8,835,700	10,672,265
遞延稅項資產		115,290	204,003
無形資產		8,148,370	7,618,927
商譽		3,015,282	2,452,249
退休金盈餘		57,345	55,429
		<u>83,118,097</u>	<u>76,651,180</u>
流動資產			
發展中物業		21,308,326	15,392,862
持作銷售用途之物業		3,037,950	3,501,675
存貨		429,137	453,318
合約資產		24,717	202,692
貿易及其他應收賬款	10	2,555,845	1,963,432
交易金融資產		12,214,644	12,779,985
現金及短期資金		12,870,949	13,972,848
		<u>52,441,568</u>	<u>48,266,812</u>
流動負債			
合約負債		111,629	122,210
貿易及其他應付賬款	11	4,549,781	4,406,227
銀行貸款及其他借貸		8,470,309	5,579,284
稅項		247,134	342,460
撥備及其他負債		162,675	188,023
租賃負債		424,667	-
		<u>13,966,195</u>	<u>10,638,204</u>
淨流動資產		<u>38,475,373</u>	<u>37,628,608</u>
總資產減流動負債		<u>121,593,470</u>	<u>114,279,788</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		31,496,997	29,791,001
應付非控制權益款項		2,852,521	2,379,527
撥備及其他負債		117,338	374,382
遞延稅項負債		745,476	656,814
租賃負債		7,813,599	-
		<u>43,025,931</u>	<u>33,201,724</u>
淨資產		<u>78,567,539</u>	<u>81,078,064</u>
股本及儲備			
股本		1,281,197	1,284,446
儲備		58,519,906	60,845,206
本公司股東應佔總權益		59,801,103	62,129,652
非控制權益		18,766,436	18,948,412
總權益		<u>78,567,539</u>	<u>81,078,064</u>

附註：

1. 會計政策及編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，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」之適用披露規定而編製。

中期財務報告所採用之會計政策與二零一八／一九年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零一九／二零年度財務報表內反映之會計政策變動除外。會計政策變動的詳情載於附註 2。

在編製符合香港會計準則第 34 號之中期財務報告時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報截至目前止年度彙報的資產及負債，收入與支出數額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於所估計之數額。

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二零一八／一九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。

本中期財務報告乃未經審核。中期財務報告內所載列有關截至二零一九年六月三十日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟該等資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零一九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 <http://www.guoco.com>。核數師已於二零一九年九月十二日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

本集團之簡明綜合財務報表以美元呈列，亦即本公司之功能貨幣。呈列於「財務摘要」及「業績」之港元數字已按有關財政期末 / 年末之適用匯率，由簡明綜合財務報表內之相應美元折算為等值港元，並僅供呈列（二零一九年十二月三十一日：1 美元兌 7.787 港元，二零一九年六月三十日：1 美元兌 7.807 港元，二零一八年十二月三十一日：1 美元兌 7.831 港元）。

2. 會計政策的修訂

概述

香港會計師公會已頒佈一項新訂香港財務報告準則，香港財務報告準則第 16 號，*租賃*，以及多項香港財務報告準則之修訂，該等新訂準則及修訂於本集團本會計期間首次生效。

除香港財務報告準則第 16 號，*租賃* 外，上述變動對在本中期財務報告中編製或列示本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的方式並無重大影響。本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2. 會計政策的修訂（續）

概述（續）

香港財務報告準則第 16 號，*租賃*

香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號，*租賃*，以及其相關詮釋，香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號，*釐定安排是否包含租賃*、香港（準則詮釋委員會）詮釋第 15 號，*經營租賃—優惠* 及香港（準則詮釋委員會）詮釋第 27 號，*評估涉及以租賃為法律形式的交易實質*。該準則就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，但租期為 12 個月或更短的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃則除外。出租人的會計規定沿用香港會計準則第 17 號，基本上不變。

本集團自二零一九年七月一日起首次應用香港財務報告準則第 16 號。本集團選用經修訂追溯法，故將首次應用的累計影響確認為於二零一九年七月一日期初權益結餘的調整。比較資料並無重列，且繼續根據香港會計準則第 17 號呈報。

有關對過往會計政策變動的性質及影響以及所應用的過渡選項之進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。香港財務報告準則第 16 號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用（其可由指定使用量釐定）而對租賃作出定義。當客戶有權指定可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

香港財務報告準則第 16 號內租賃的新定義僅適用於本集團於二零一九年七月一日或之後訂立或變更的合約。就於二零一九年七月一日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方式，沿用過往評估去釐定現有安排屬於租賃或包含租賃。因此，先前根據香港會計準則第 17 號評估為租賃的合約繼續根據香港財務報告準則第 16 號視作為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續視作為未履行合約。

(ii) 承租人的會計處理

香港財務報告準則第 16 號剔除先前香港會計準則第 17 號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。反之，當本集團為承租人時須將全部租賃資本化，包括先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃，但該等短期租賃及低價值資產租賃除外。

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分視作為所有租賃的單一租賃部分。

2. 會計政策的修訂 (續)

(a) 會計政策變動 (續)

(ii) 承租人的會計處理 (續)

當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按個別租賃基準決定是否將租賃資本化。與未資本化租賃相關的租賃付款於租期內有系統地確認為支出。

當租賃已資本化，租賃負債初步按租期內應付的租賃付款的現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或比率的可變租賃付款，因此該等可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，再加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在場所而產生的估計成本，並按其現值貼現，以及扣減任何所收的租賃優惠。

使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損後列賬，惟以下類型的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；及
- 使用權資產若與租賃土地權益相關而有關土地權益作為存貨持有，則該資產按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

倘指數或比率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產生變化，或就本集團是否合理地確定去行使購買、續租或終止選擇權的重新評估有變，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則會對使用權資產的賬面值進行相應調整，而當使用權資產的賬面值已減至零，則會於損益列賬。

(iii) 以租賃持有的投資物業

根據香港財務報告準則第 16 號，倘以租賃持有的物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將全部該等物業以投資物業入賬（「投資物業」）。由於本集團先前選擇在其全部於二零一九年六月三十日因投資目的而持有之租賃物業採用香港會計準則第 40 號，*投資物業*，採用香港財務報告準則第 16 號對本集團財務報表並無重大影響。故此，該等以租賃持有的投資物業繼續按公平值入賬。

2. 會計政策的修訂 (續)

(a) 會計政策變動 (續)

(iv) 出租人會計處理方法

適用於本集團作為出租人的會計政策與香港會計準則第 17 號的會計政策大致維持不變。

根據香港財務報告準則第 16 號，當本集團為分租安排的中間出租人時，本集團須參照主租賃產生的使用權資產把分租分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產。在此方面，採用香港財務報告準則第 16 號對本集團的財務報表並無重大影響。

(b) 採用上述會計政策時作出的重大會計判斷及未能作出肯定估計的主要來源

(i) 持作自用的租賃土地及樓宇的權益

根據香港會計準則第 16 號，*物業、廠房及設備*，本集團按個別歸類基準選擇採用成本模式或重估模式作為其持作自用的物業、廠房及設備的會計政策。於採用該政策時，本集團考慮其於租賃物業中的註冊所有權權益及根據租賃協議租賃的其他物業的使用權為兩個獨立的資產組合，其性質及用途存在顯著差異。因此，根據上述會計政策，本集團的後續計量政策將其視為獨立資產類別。具體而言，在租賃協議項下的物業使用權按折舊成本列賬。

於作出此判斷時，本集團已考慮到，作為租賃物業的註冊擁有人，本集團能夠從該等物業的估值變動中獲益（不論是持有收益或將物業權益出售予他人）以及能夠於經營時使用有關物業而毋須支付市值租金。相反，短期租賃協議通常不超過 10 年並受其他限制，特別是本集團租賃權的可轉讓性。簽訂該等短期租賃協議旨在保持經營的靈活性並減少本集團面對物業市場波動的風險。

(ii) 釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債初步以租賃期內應付租賃付款的現值進行確認。於起始日要釐定包含有本集團可行使續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權之可能性，並考慮到所有能產生經濟誘因促使本集團行使續租權之相關事實及情況（包括有利條款、在租賃中已作出之裝修及該相關資產對本集團經營之重要性）。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，租賃期則將被重新評估。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

2. 會計政策的修訂（續）

(c) 過渡影響

於過渡至香港財務報告準則第 16 號當日（即二零一九年七月一日），本集團釐定剩餘租賃期的長短，並就先前分類為經營租賃的租賃按其剩餘的租賃付款額計量租賃負債（使用於二零一九年七月一日的相關增量借款利率折現的現值）。

為更容易過渡至香港財務報告準則第 16 號，本集團於首次採用香港財務報告準則第 16 號當日應用了下列確認豁免及實際權宜方法：

- (i) 本集團選擇不將香港財務報告準則第 16 號有關確認租賃負債及使用權資產的要求應用於剩餘租賃期將於香港財務報告準則第 16 號首次採用當日起計 12 個月內結束的租賃（即租賃期於二零二零年六月三十日或之前結束）；
- (ii) 當計量於香港財務報告準則第 16 號首次採用當日的租賃負債時，本集團對具有合理相似特徵的租賃組合（例如於類似經濟環境中屬類似相關資產類別且剩餘租賃期相若的租賃）應用單一折現率；及
- (iii) 當計量於香港財務報告準則第 16 號首次採用當日的使用權資產時，本集團依賴先前於二零一九年六月三十日對虧損合約條文作出的評估，作為減值審查的替代方法。

2. 會計政策的修訂（續）

(c) 過渡影響（續）

下表概述採用香港財務報告準則第 16 號對本集團綜合財務狀況表的影響：

	於二零一九年 六月三十日 千港元	經營租賃合約 的資本化 千港元	於二零一九年 七月一日 千港元
因採用香港財務報告準則第16號			
受影響的綜合財務狀況表中的項目：			
其他物業、廠房及設備	13,992,717	(34,273)	13,958,444
無形資產	7,618,927	(18,737)	7,600,190
使用權資產	-	6,213,614	6,213,614
非流動資產總額	76,651,180	6,160,604	82,811,784
貿易及其他應收賬款	1,963,432	(48,036)	1,915,396
流動資產總額	48,266,812	(48,036)	48,218,776
貿易及其他應付賬款	4,406,227	(405,735)	4,000,492
撥備及其他負債	188,023	(40,034)	147,989
貸款及借貸	5,579,284	(17,862)	5,561,422
租賃負債（流動）	-	418,062	418,062
流動負債	10,638,204	(45,569)	10,592,635
淨流動資產	37,628,608	(2,467)	37,626,141
總資產減流動負債	114,279,788	6,158,137	120,437,925
撥備及其他負債	374,382	(258,473)	115,909
貸款及借貸	29,791,001	(58,341)	29,732,660
遞延稅項負債	656,814	(14,099)	642,715
租賃負債（非流動）	-	7,734,392	7,734,392
非流動負債總額	33,201,724	7,403,479	40,605,203
淨資產	81,078,064	(1,245,342)	79,832,722
保留溢利	66,041,988	(862,192)	65,179,796
滙兌儲備	(3,338,923)	15,957	(3,322,966)
本公司股東應佔總權益	62,129,652	(846,235)	61,283,417
非控制權益	18,948,412	(399,107)	18,549,305
總權益	81,078,064	(1,245,342)	79,832,722

當計量先前分類為經營租賃的租賃負債時，本集團使用其於二零一九年七月一日的增量借款利率對租賃付款進行貼現。

	千港元
於二零一九年六月三十日的經營租賃承擔	23,960,942
減：未來利息支出總額	(15,808,488)
於二零一九年七月一日確認的租賃負債總額	<u>8,152,454</u>

2. 會計政策的修訂（續）

(d) 對本集團財務表現及現金流的影響

於二零一九年七月一日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債的未償還餘額所產生的利息支出以及使用權資產的折舊，而非按過往政策以直線基準在租賃期內確認經營租賃所產生的租賃支出。跟倘若於期內採用香港會計準則第 17 號所得的業績相比，對本集團綜合收益表的影響如下所示：

	千港元
折舊支出之增額	194,851
租賃支出之減額	(352,480)
融資成本之增額	194,423
期內溢利之減額	<u>36,794</u>

於現金流量表內，本集團作為承租人須將已資本化租賃項下的已付租金分拆為其資本部分及利息部分。該等部分分類為融資現金流出，類似處理先前根據香港會計準則第 17 號分類為融資租賃的方式，而不是如同在香港會計準則第 17 號中經營租賃的情況下作為經營現金流出。因此，儘管現金流量總額不受影響，但採用香港財務報告準則第 16 號對現金流量表內現金流量的列報會產生變動。

	千港元
經營業務現金流之增額	352,480
融資活動現金流之減額	(352,480)

3. 分類報告

如下文所示，本集團有四個呈報分類，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呈報資料之方式劃分。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。下文概述各分類之營運：

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業務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、越南及香港涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司、 聯營公司及 合營企業
酒店及休閒：	此分類於英國、西班牙及比利時擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩及休閒業務。	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、基金管理及單位信託、企業顧問服務及股票買賣。	聯營公司

其他分類包括巴斯海峽石油及燃氣生產的特許權收入及健康產品的製造、推廣和分銷。該等分類於截至二零一九年或二零一八年十二月三十一日止六個月概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

表現以除稅前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與二零一八／一九財政年度並無改變。

3. 分類報告 (續)

以下為有關本集團之本期分類呈報資料：

(a) 呈報分類收益及損益賬 (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 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零一九年十二月三十一日止六個月						
營業額	941,846	3,138,615	5,488,652	-	259,143	9,828,256
按確認收益的時間分類						
－於單個時間點	250,351	478,274	5,488,652	-	259,143	6,476,420
－隨時間推移	-	2,660,341	-	-	-	2,660,341
對外客戶之收益	250,351	3,138,615	5,488,652	-	259,143	9,136,761
分類間收益	24,195	10,256	-	-	-	34,451
呈報分類收益	274,546	3,148,871	5,488,652	-	259,143	9,171,212
經營溢利	40,493	821,627	957,654	-	125,898	1,945,672
融資成本	(74,080)	(260,824)	(295,470)	-	(26,749)	(657,123)
應佔聯營公司及合營企業之溢利	-	33,734	-	471,227	-	504,961
除稅前 (虧損) / 溢利	(33,587)	594,537	662,184	471,227	99,149	1,793,510
截至二零一八年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,679,232	2,279,518	5,054,715	-	-	9,013,465
按確認收益的時間分類						
－於單個時間點	700,052	1,060,858	5,054,715	-	-	6,815,625
－隨時間推移	-	1,218,660	-	-	-	1,218,660
對外客戶之收益	700,052	2,279,518	5,054,715	-	-	8,034,285
分類間收益	-	8,465	-	-	-	8,465
呈報分類收益	700,052	2,287,983	5,054,715	-	-	8,042,750
經營 (虧損) / 溢利	(1,022,486)	521,106	538,553	-	123,134	160,307
融資成本	(93,737)	(260,240)	(110,934)	-	-	(464,911)
撥回聯營公司權益減值虧損之撥備	-	-	-	198,673	-	198,673
應佔聯營公司及合營企業之溢利	-	76,047	-	474,128	-	550,175
除稅前 (虧損) / 溢利	(1,116,223)	336,913	427,619	672,801	123,134	444,244

3. 分類報告 (續)

(b) 呈報分類收益及融資成本的對賬 (未經審核)

收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
呈報分類收益	9,171,212	8,042,750
抵銷分類間收益	<u>(34,451)</u>	<u>(8,465)</u>
綜合收益 (附註4)	<u>9,136,761</u>	<u>8,034,285</u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
呈報融資成本	657,123	464,911
抵銷分類間融資成本	<u>(24,195)</u>	<u>-</u>
綜合融資成本 (附註6(a))	<u>632,928</u>	<u>464,911</u>

4. 營業額及收益

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收益	2,692,580	1,806,502
酒店及休閒之收益	5,480,016	5,049,037
利息收入	163,111	212,220
股息收入	161,172	598,476
物業之租金收入	354,465	341,839
銷售商品收入	259,135	-
其他	26,282	26,211
收益	9,136,761	8,034,285
出售證券投資之所得款項	691,495	979,180
營業額	9,828,256	9,013,465

5. 其他虧損淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核)	二零一八年 (未經審核)
	千港元	千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨虧損	(100,556)	(1,683,626)
衍生金融工具之已變現及未變現淨虧損	(3,901)	(10,259)
外匯合約之淨(虧損)/收益	(113,522)	17,048
其他滙兌收益	60,117	71,544
出售物業、廠房及設備之淨收益/(虧損)	257	(548)
撥回聯營公司權益減值虧損之撥備(附註)	-	198,673
其他收入	12,218	9,593
	(145,387)	(1,397,575)

附註：於上次報告期末，聯營公司的可回收權益金額高於其已減值的賬面金額，因此聯營公司權益減值虧損撥備撥回。

6. 期內除稅前溢利

期內除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

(a) 融資成本	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	650,052	641,954
租賃負債利息	194,423	-
其他借貸成本	37,254	40,369
借貸成本總額	<u>881,729</u>	<u>682,323</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(111,458)	(106,799)
－投資物業	(137,343)	(110,613)
已資本化之借貸成本總額（附註）	<u>(248,801)</u>	<u>(217,412)</u>
	<u>632,928</u>	<u>464,911</u>
附註：該借貸成本是按年利率 1.81 厘至 4.37 厘資本化（二零一八年：2.90 厘至 4.79 厘）。		
(b) 員工成本	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	1,579,182	1,617,329
定額供款退休計劃之供款	51,948	51,160
有關定額福利退休計劃之已確認支出	615	618
以權益結算的股權支付費用	17,552	13,798
	<u>1,649,297</u>	<u>1,682,905</u>
(c) 其他項目	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
折舊		
－其他物業、廠房及設備	304,760	285,886
－使用權資產	194,851	-
攤銷		
－顧客關係、牌照及品牌	36,195	-
－博彩牌照及品牌	5,895	6,147
－巴斯海峽石油及燃氣特許權	11,439	12,162
－其他無形資產	52,462	54,707
投資物業之總租金收入	<u>(354,466)</u>	<u>(341,839)</u>
減：直接開支	90,853	80,526
租金收入淨額	<u>(263,613)</u>	<u>(261,313)</u>

7. 稅項開支

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	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
本期稅項－香港利得稅	2,578	2,937
本期稅項－海外	164,162	268,885
遞延稅項	179,370	(181,734)
	<u>346,110</u>	<u>90,088</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零一九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%（二零一八年：16.5%）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預期適用之估計年度實際稅率計算。

8. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
就本年度應付／已付之股息：		
－宣派中期股息每股普通股1.00港元 (二零一八年：1.00港元)	<u>329,048</u>	<u>329,051</u>
就往年度應付／已付之股息：		
－末期股息每股普通股3.00港元 (二零一八年：3.00港元)	<u>970,441</u>	<u>975,672</u>

截至二零二零年六月三十日止年度宣派中期股息為 329,048,000 港元（二零一九年：329,051,000 港元），乃按於二零一九年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股（二零一八年：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末尚未在賬上確認為負債。

9. 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 1,075,670,000 港元（二零一八年：102,475,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,224,511 股（二零一八年：325,061,468 股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

期內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止六個月之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10. 貿易及其他應收賬款

	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	1,209,835	665,644
其他應收賬款、按金及預付款項	1,182,602	1,093,192
衍生金融工具（按公平價值）	120,328	174,282
應收利息	43,080	30,314
	<u>2,555,845</u>	<u>1,963,432</u>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括 1.067 億港元（二零一九年六月三十日：5,540 萬港元）預期超過一年後收回。

於報告期末，根據發票日期及扣除呆壞賬撥備後之貿易應收款項（已計入貿易及其他應收賬款）之賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	1,101,866	526,946
一至三個月	71,821	82,683
超過三個月	36,148	56,015
	<u>1,209,835</u>	<u>665,644</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	337,996	545,745
其他應付賬款及應計經營支出	3,679,748	3,466,582
衍生金融工具(按公平價值)	495,920	332,420
應付同系附屬公司款項	35,806	61,035
應付聯營公司及合營企業款項	311	445
	<u>4,549,781</u>	<u>4,406,227</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 1.62 億港元(二零一九年六月三十日: 6.753 億港元) 預期超過一年後支付。

於報告期末, 根據發票日期之貿易應付款項(已計入貿易及其他應付賬款)之賬齡分析如下:

	於二零一九年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零一九年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	271,657	489,161
一至三個月	54,339	32,133
超過三個月	12,000	24,451
	<u>337,996</u>	<u>545,745</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及合營企業之款項為無抵押、免息以及無固定還款期。

中期股息

董事已就截至二零二零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（二零一八／二零一九年度中期股息：每股 1.00 港元，合共約 3.29 億港元）。中期股息將於二零二零年三月十九日（星期四）派付予於二零二零年三月十日（星期二）名列股東名冊之股東。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，除稅及非控制權益後的股東應佔未經審核綜合溢利達 10.76 億港元，相對去年同期增加超過 9 倍。業績上升主要歸因於自營投資部於期內交易金融資產的公平值上升，再加上物業發展及投資部以及酒店及休閒部的業績改善所致。每股基本盈利為 3.31 港元。

截至二零一九年十二月三十一日止上半年度，除稅前溢利透過以下途徑產生：

- 物業發展及投資5.95億港元；
- 酒店及休閒6.62億港元；
- 金融服務4.71億港元；
- 其他分類9,900萬港元。

及扣除自營投資除稅前虧損 3,300 萬港元。

期內收益增加 11 億港元至 91 億港元，主要來自物業發展及投資部的收益增加 9 億港元。

業務回顧

自營投資

我們本財政年度首六個月的投資氣候可簡單的分為兩個不同季度。於二零一九年九月季度，美中貿易談判反覆、歐元區宏觀經濟數據令人失望，加上英國脫歐談判，雖然美國聯儲局的寬鬆貨幣政策有所抗衡，全球資產價值仍於窄幅徘徊。其後於二零一九年十二月季度期間，由於有關貿易談判出現市場期待已久的利好消息，受此抑制接近兩年的資產價值飆升。

自營投資部的業績相比去年同期有所改善，截至二零一九年十二月三十一日止六個月的除稅前虧損收窄至 3,300 萬港元。期間，投資團隊變現溢利並調動資金至其他具價值的投資機會，而財資團隊則專注於管理外匯及利率風險並優化本集團回報。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

截至二零一九年十二月三十一日止上半年度，國浩房地產的收益及毛利相比去年同期分別增加超過80%至5.721億新加坡元及1.786億新加坡元。此乃主要由於分階段確認瑪庭豪苑的銷售增加。因此，截至二零一九年十二月三十一日止上半年度，國浩房地產權益持有人應佔溢利增加一倍至7,450萬新加坡元。

上半年度的行政支出增加950萬新加坡元至4,740萬新加坡元，與銷售活動增加一致。其他開支增加630萬新加坡元至1,550萬新加坡元，原因是本期間衍生金融工具的公平值虧損較高所致。聯營公司及合營企業應佔溢利減少1,540萬新加坡元至700萬新加坡元，由於上海合營企業應佔溢利減少，加上新加坡合營企業應佔虧損所致。上半年度錄得稅項開支1,800萬新加坡元，相比去年同期為稅項抵免240萬新加坡元。

新加坡市區重建局公佈的最新先行估計顯示，二零一九年第四季度的整體私人住宅物業價格稍微增加0.3%。這是連續第三個季度的上升，升幅遠低於二零一九年第三及第二季度分別錄得的1.3%及1.5%。然而，核心中央區及次中央區的非有地住宅物業價格分別下跌3.7%及1.4%，而中央區以外的非有地住宅物業價格則上升2.9%。

根據中國國家統計局的官方數據，於二零一九年十一月，重慶新房價格持續上升，按月及按年分別上漲0.5%及8.4%。

酒店及休閒

GL Limited（「GL」）

截至二零一九年十二月三十一日止上半年度，GL 錄得除稅後溢利 2,690 萬美元，較去年同期的 3,240 萬美元減少 17%。

收益相比去年同期增加 1%乃主要源於酒店分部的收益增加。酒店收益增加乃主要受到酒店物業的每間可出租客房平均收入普遍有所改善以及於二零一九年四月開業的倫敦 Hard Rock Hotel 所帶動。然而，該增加部分被英鎊兌美元相比去年貶值所抵銷，以及被平均原油價格下跌、產量減少以及澳元兌美元貶值以致石油及燃氣分部的收益減少所抵銷。

銷售成本增加與期內酒店收益增加一致。其他經營支出增加與向英國客戶收取的酌情服務費產生的增值稅撥備以及酒店物業減值虧損有關。貿易應收款項減值虧損作出撥回乃主要由於貿易應收賬款結餘的賬齡有所改善，令須作出的撥備減少所致。

行政支出減少乃主要由於採用國際財務報告準則第 16 號，該準則以使用權資產之折舊支出及租賃負債的利息支出替代按直線法確認的經營租賃支出。利息支出計入融資成本淨額，因此融資成本因採用國際財務報告準則第 16 號而產生的租賃負債利息支出而有所增加。

所得稅支出增加乃主要由於可用於抵銷期內酒店分部稅項支出的稅項抵免減少。

儘管英國脫歐後的不確定性打擊英國的入境旅遊，倫敦酒店的人住率於中期內大可能保持其抵禦力，原因是板球世界盃、投球世界盃及二零二零年歐洲國家盃足球賽等重大國際賽事將於二零二零年刺激國際旅遊業。然而，預期倫敦酒店市場客房供應增加將減弱入住率及客房房價增長。

在短期內，當前的冠狀病毒爆發可能會導致倫敦旅遊業裁員及酒店客房需求下跌。GL 部分受亞洲旅客青睞的酒店已留意到需求回落的早期跡象。

倫敦 Hard Rock Hotel 於二零一九年四月開業後面臨競爭，並解決翻新後的問題，現正著手加強訂房渠道的宣傳工作以提升入住率。The Grosvenor 酒店已完成客房翻新工程，並於二零一九年十二月十日以 Amba Hotel Grosvenor 重新開業。

GL 於巴斯海峽石油及燃氣特許權的權益所帶來的溢利貢獻可能會受到近期石油及燃氣價格下跌所影響。

GL 對前景維持審慎態度，並繼續集中以房價為主導的策略，以提升其酒店入住率及房價。

The Rank Group Plc (「Rank」)

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，Rank 錄得除稅後溢利 3,980 萬英鎊，較去年同期的 1,870 萬英鎊增加 113%。淨博彩收益增加 14%至 3.974 億英鎊，反映電子及賭場業務表現令人滿意。

經營溢利增加 117%至 5,610 萬英鎊，乃受到淨博彩收益增長及透過轉型計劃節省成本所帶動。

淨融資費用增加 127%至 680 萬英鎊，乃主要由於採納國際財務報告準則第 16 號所產生的租賃負債利息支出以及為完成收購 Stride Gaming plc (「Stride」) 而全部提取先前安排的五年期貸款 1.281 億英鎊所產生的利息支出。

Rank 於二零一九年十月四日完成收購 Stride，並正在進行全面整合計劃。Rank 的首要工作是成功整合 Stride，該項目現已成為轉型計劃框架的一部分，以確保盡量提升 Stride 與 Rank 電子業務合併帶來的效益。

儘管十二月的大選結果令局勢轉趨明朗，Rank 對前景仍維持審慎態度，原因是注意力已轉向英國與歐盟的過渡後關係。Rank 已制定風險緩解措施以減低潛在影響。

金融服務

豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融」)

豐隆金融將於稍後日期刊發其截至二零一九年十二月三十一日止期間之中期業績。豐隆金融之綜合業績已按其未經審核管理賬目計入本集團之中期業績內。

集團財務狀況論述

資本管理

本集團於二零一九年十二月三十一日之本公司股東應佔綜合總權益為 598 億港元，較二零一九年六月三十日減少 4%或 23 億港元。

於二零一九年十二月三十一日的權益對債務比率如下：

	百萬港元
總借貸	39,967
減： 現金及短期資金	(12,871)
交易金融資產	<u>(12,215)</u>
淨債務	<u>14,881</u>
本公司股東應佔總權益	<u>59,801</u>
權益對債務比率	<u>80 : 20</u>

本集團之總現金結餘及交易金融資產主要為美元（29%）、港元（25%）、英鎊（13%）、新加坡元（10%）、日元（10%）及人民幣（5%）。

總借貸

總借貸自二零一九年六月三十日之 354 億港元增加至二零一九年十二月三十一日之 400 億港元。本集團之總借貸主要以新加坡元（68%）、英鎊（8%）、港元（7%）、馬來西亞元（6%）及美元（5%）計價。

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	其他借貸 百萬港元	總數 百萬港元
一年內或即時	<u>7,458</u>	-	1,012	<u>8,470</u>
一年後至兩年內	4,310	-	723	5,033
兩年後至五年內	<u>22,856</u>	<u>578</u>	<u>3,030</u>	<u>26,464</u>
	<u>27,166</u>	<u>578</u>	<u>3,753</u>	<u>31,497</u>
	<u>34,624</u>	<u>578</u>	<u>4,765</u>	<u>39,967</u>

銀行貸款、按揭債券股份及其他借貸以賬面總值 476 億港元的若干物業、固定資產及交易金融資產作為抵押。另外，一間集團成員公司為擔保受託銀行約 10 億港元貸款授予其若干資產擔保。

集團成員公司於二零一九年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 134 億港元。

利率風險

本集團之利率倉盤源自財資活動及借貸。本集團透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團在適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之借貸約 85%按浮動利率計算，其餘 15%按固定利率計算。本集團之未到期利率合約面值金額為 108 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。

於二零一九年十二月三十一日，未到期之外匯合約總面值金額為 215 億港元，並用作對沖外幣股權投資。

股票價格風險

本集團維持一個主要是上市股票的投資組合。股權投資須遵守資產配置限額。

集團展望

展望未來，美中關係緊張及中國缺乏加速增長因素將繼續引起市場波動。儘管英國脫歐的不明朗因素消除後，歐洲股市前景應更為看好，惟英國及歐盟貿易談判期間可能再現動盪。預期二零一九年的資產價值飆升不會於二零二零年捲土重來。當前的冠狀病毒爆發可能會進一步打擊中國經濟，儘管只是暫時的。在前景不明朗的情況下，本集團的自營投資活動將繼續維持價值導向的投資方針，並於實施其他核心業務的業務計劃時保持警惕。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何其他附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治常規守則

本公司董事會（「董事會」）已採納一套以香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 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。

董事會審核及風險管理委員會之審閱

截至二零一九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及風險管理委員會作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年三月十日（星期二）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二零二零年三月九日（星期一）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一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

承董事會命
盧詩曼
公司秘書

香港，二零二零年二月二十四日

於本公佈刊發日期，本公司之董事會成員包括郭令海先生擔任執行主席；鄧漢昌先生擔任總裁兼行政總裁；郭令山先生擔任非執行董事；薛樂德先生、David Michael Norman 先生及黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士擔任獨立非執行董事。