

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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告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)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月之中期業績公告

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		增加/ (減少)
	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元	
營業額	8,061	6,016	34%
收益	7,358	4,581	61%
經營溢利	838	251	234%
本公司股東應佔溢利	616	1,011	(39%)
	港元	港元	
每股盈利	1.89	3.11	(39%)
每股中期股息	0.50	0.50	-
	二零二一年 十二月三十一日 港元	二零二一年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	177.30	181.68	(2%)

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
營業額	3 及 4	<u>8,060,733</u>	<u>6,015,714</u>
收益	3 及 4	7,357,628	4,580,575
銷售成本		(4,384,504)	(2,767,127)
其他應佔成本		<u>(261,326)</u>	<u>(249,903)</u>
		2,711,798	1,563,545
其他收益		1,114,516	609,027
其他（虧損）／收入淨額	5	(665,869)	598,199
行政及其他經營支出		<u>(1,800,461)</u>	<u>(1,987,630)</u>
除融資成本前之經營溢利		1,359,984	783,141
融資成本	6(a)	<u>(521,577)</u>	<u>(532,617)</u>
經營溢利		838,407	250,524
應佔聯營公司及合營企業之溢利		<u>560,529</u>	<u>570,264</u>
期內除稅前溢利	3 及 6	1,398,936	820,788
稅項開支	7	<u>(225,751)</u>	<u>(97,067)</u>
期內溢利		<u>1,173,185</u>	<u>723,721</u>
應佔：			
本公司股東		615,861	1,010,915
非控制權益		<u>557,324</u>	<u>(287,194)</u>
期內溢利		<u>1,173,185</u>	<u>723,721</u>
每股盈利		港元	港元
基本	9	<u>1.89</u>	<u>3.11</u>
攤薄	9	<u>1.89</u>	<u>3.11</u>

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
期內溢利	1,173,185	723,721
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）	(1,422,178)	(50,832)
定額福利責任之精算收益	-	1,186
	<u>(1,422,178)</u>	<u>(49,646)</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	(293,363)	3,911,205
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至損益賬	(2,549)	-
現金流量對沖之公平價值變動	30,882	(19,920)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	(33,463)	(62,040)
應佔聯營公司之其他全面收益	(94,386)	22,765
	<u>(392,879)</u>	<u>3,852,010</u>
期內其他全面收益，除稅後淨額	<u>(1,815,057)</u>	<u>3,802,364</u>
期內全面收益總額	<u>(641,872)</u>	<u>4,526,085</u>
期內應佔全面收益總額：		
本公司股東	(1,145,953)	3,511,931
非控制權益	504,081	1,014,154
	<u>(641,872)</u>	<u>4,526,085</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		31,550,930	30,011,173
其他物業、廠房及設備		12,999,802	13,355,702
使用權資產		5,875,627	5,983,354
聯營公司及合營企業權益		14,068,302	13,769,190
按公平值計入其他全面收益的股權投資		6,225,866	7,798,011
遞延稅項資產		989,248	799,420
無形資產		7,940,190	8,138,978
商譽		3,093,145	3,157,607
退休金盈餘		49,859	51,565
		<u>82,792,969</u>	<u>83,065,000</u>
流動資產			
發展中物業		23,264,205	19,635,167
持作銷售用途之物業		1,856,830	2,256,812
存貨		511,933	555,806
合約資產		1,490,936	2,877,677
貿易及其他應收賬款	10	1,720,811	1,577,542
可回收稅項		29,892	116,896
交易金融資產		9,223,471	10,297,436
現金及短期資金		14,113,405	11,250,595
持作銷售用途之資產		-	120,413
		<u>52,211,483</u>	<u>48,688,344</u>
流動負債			
合約負債		835,016	562,755
貿易及其他應付賬款	11	4,730,119	4,796,317
銀行貸款及其他借貸		6,682,076	8,640,812
稅項		217,626	201,251
撥備及其他負債		164,407	166,745
租賃負債		544,530	594,722
持作銷售用途之負債		-	14,605
		<u>13,173,774</u>	<u>14,977,207</u>
淨流動資產		<u>39,037,709</u>	<u>33,711,137</u>
總資產減流動負債		<u>121,830,678</u>	<u>116,776,137</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		34,712,927	28,466,243
應付非控制權益款項		2,683,364	2,682,421
撥備及其他負債		229,719	236,913
遞延稅項負債		595,777	517,441
租賃負債		7,595,682	7,879,423
		<u>45,817,469</u>	<u>39,782,441</u>
淨資產		<u>76,013,209</u>	<u>76,993,696</u>
股本及儲備			
股本		1,282,743	1,277,479
儲備		57,059,464	58,505,787
本公司股東應佔總權益		58,342,207	59,783,266
非控制權益		17,671,002	17,210,430
總權益		<u>76,013,209</u>	<u>76,993,696</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二零二零／二一年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零二一／二二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二零二零／二一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（「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二零二一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。截至二零二一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>。核數師已於二零二一年九月十六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（二零二一年十二月三十一日：1 美元兌 7.7966 港元，二零二一年六月三十日：1 美元兌 7.7646 港元，二零二零年十二月三十一日：1 美元兌 7.7511 港元）。

2. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本中期財務報告中採用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本：

- 香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 4 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂本）－ 利率基準改革－ 第二階段
- 香港財務報告準則第 16 號（修訂本）－ 適用於二零二一年六月三十日以後之 2019 冠狀病毒病（「COVID-19」）相關租金豁免

該等修訂本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。

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：	此分類包括債權、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。該等分類於截至二零二一年或二零二零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二零二零／二一財政年度並無改變。

3. 分類報告 (續)

以下為有關本集團之本期呈報分類資料：

(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
截至二零二一年十二月三十一日止六個月						
營業額	988,406	2,659,412	4,108,964	-	303,951	8,060,733
按確認收益的時間分類						
－於單個時間點	285,301	1,713,833	4,108,964	-	303,951	6,412,049
－隨時間推移	-	945,579	-	-	-	945,579
對外客戶之收益	285,301	2,659,412	4,108,964	-	303,951	7,357,628
分類間收益	11,001	8,771	-	-	-	19,772
呈報分類收益	296,302	2,668,183	4,108,964	-	303,951	7,377,400
呈報分類經營 (虧損) / 溢利	(580,472)	833,597	1,019,389	-	98,167	1,370,681
融資成本	(27,678)	(202,454)	(293,924)	-	(8,218)	(532,274)
應佔聯營公司及合營企業之 (虧損) / 溢利	-	(6,261)	-	566,790	-	560,529
除稅前 (虧損) / 溢利	(608,150)	624,882	725,465	566,790	89,949	1,398,936
截至二零二零年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,854,986	1,885,509	1,963,819	-	311,400	6,015,714
按確認收益的時間分類						
－於單個時間點	419,846	548,321	1,963,819	-	311,400	3,243,386
－隨時間推移	-	1,337,189	-	-	-	1,337,189
對外客戶之收益	419,846	1,885,510	1,963,819	-	311,400	4,580,575
分類間收益	6,464	8,713	-	-	-	15,177
呈報分類收益	426,310	1,894,223	1,963,819	-	311,400	4,595,752
呈報分類經營溢利 / (虧損)	823,895	537,726	(641,280)	-	68,962	789,303
融資成本	(34,275)	(214,977)	(278,420)	-	(11,107)	(538,779)
應佔聯營公司及合營企業之溢利	-	40,135	-	530,129	-	570,264
除稅前溢利 / (虧損)	789,620	362,884	(919,700)	530,129	57,855	820,788

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	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
呈報分類收益	7,377,400	4,595,752
抵銷分類間收益	<u>(19,772)</u>	<u>(15,177)</u>
綜合收益 (附註4)	<u><u>7,357,628</u></u>	<u><u>4,580,575</u></u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
呈報融資成本	532,274	538,779
抵銷分類間融資成本	<u>(10,697)</u>	<u>(6,162)</u>
綜合融資成本 (附註6(a))	<u><u>521,577</u></u>	<u><u>532,617</u></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	
	二零二一年	二零二零年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收益	2,224,635	1,457,951
酒店及休閒之收益	4,104,325	1,960,036
利息收入	63,870	66,675
股息收入	277,239	403,297
物業之租金收入	345,623	337,522
銷售商品收入	303,670	311,393
其他	<u>38,266</u>	<u>43,701</u>
收益	7,357,628	4,580,575
出售證券投資之所得款項	703,105	1,435,139
營業額	<u><u>8,060,733</u></u>	<u><u>6,015,714</u></u>

5. 其他（虧損）／收入淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨（虧損）／收益	(810,956)	471,794
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	72,025	38,686
外匯合約之淨虧損	(41,657)	(56,893)
其他滙兌（虧損）／收益	(40,293)	85,417
出售物業、廠房及設備之淨收益	62	-
出售附屬公司之收益	98,783	-
出售一所投資物業之收益	-	39,174
其他收入淨額	56,167	20,021
	<u>(665,869)</u>	<u>598,199</u>

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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	573,308	564,373
租賃負債利息	193,332	189,894
其他借貸成本	14,938	24,757
借貸成本總額	<u>781,578</u>	<u>779,024</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(136,230)	(114,592)
－投資物業	(123,771)	(131,815)
已資本化之借貸成本總額（附註）	<u>(260,001)</u>	<u>(246,407)</u>
	<u>521,577</u>	<u>532,617</u>

附註：

該借貸成本是按年利率 1.06 厘至 7.20 厘資本化（二零二零年：1.01 厘至 5.00 厘）。

6. 期內除稅前溢利（續）

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	1,261,014	1,314,362
定額供款退休計劃之供款	63,846	44,600
有關定額福利退休計劃之已確認支出 以權益結算的股權支付費用	-	674
	<u>2,331</u>	<u>18,262</u>
	<u>1,327,191</u>	<u>1,377,898</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	301,042	290,038
— 使用權資產	191,118	165,757
減值虧損轉回（附註）		
— 其他物業、廠房及設備	(5,629)	-
— 無形資產	(98,385)	-
— 使用權資產	(11,710)	-
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	53,859	52,808
— 博彩牌照及品牌	335	915
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	12,233	12,177
— 其他無形資產	124,582	115,755
索償增值稅退款及相關利息	(879,495)	-
	<u>(345,623)</u>	<u>(337,522)</u>
投資物業之總租金收入	84,788	84,627
減：直接開支	(260,835)	(252,895)
租金收入淨額	<u>(260,835)</u>	<u>(252,895)</u>

附註：

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團確認轉回與六個賭場場所相關之先前已減值資產 1.157 億港元（二零二零年：無），乃由於二零二零年已完成的業務轉型及自二零二一年五月份重新開放場所，其有助於改善相關場所之當前業績及預測展望。

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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元
本期稅項－香港利得稅	1,871	1,728
本期稅項－海外	336,533	277,505
遞延稅項	(112,653)	(182,166)
	<u>225,751</u>	<u>97,067</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零二一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%（二零二零年：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	
	二零二一年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (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0.50港元 （二零二零年：0.50港元）	<u>164,524</u>	<u>164,525</u>
就往年度已付之股息：		
－末期股息每股普通股1.50港元 （二零二零年：1.50港元）	<u>493,579</u>	<u>493,575</u>

截至二零二二年六月三十日止年度宣派中期股息為 164,524,000 港元（二零二一年：164,525,000 港元），乃按於二零二一年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股（二零二零年：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 615,861,000 港元（二零二零年：1,010,915,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,224,511 股（二零二零年：325,224,511 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，因此截至二零二一年及二零二零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

	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	839,421	456,745
其他應收賬款、按金及預付款項	780,946	1,015,346
衍生金融工具（按公平價值）	90,308	103,603
應收利息	10,136	1,848
	<u>1,720,811</u>	<u>1,577,542</u>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括 7,020 萬港元（二零二一年六月三十日：6,990 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：

	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	786,209	403,355
一至三個月	24,497	13,433
超過三個月	28,715	39,957
	<u>839,421</u>	<u>456,745</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	679,248	643,615
其他應付賬款及應計經營支出	3,664,683	3,686,508
衍生金融工具(按公平價值)	366,666	438,436
應付同系附屬公司款項	19,265	27,510
應付聯營公司及合營企業款項	257	248
	<u>4,730,119</u>	<u>4,796,317</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 5.536 億港元(二零二一年六月三十日: 10.948 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:

	於二零二一年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二一年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	488,161	441,868
一至三個月	101,972	132,774
超過三個月	89,115	68,973
	<u>679,248</u>	<u>643,615</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

董事已就截至二零二二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（二零二零／二零二一年度中期股息：每股 0.50 港元，合共約 1.65 億港元）。中期股息將於二零二二年三月二十三日（星期三）派付予於二零二二年三月十日（星期四）名列股東名冊之股東。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團錄得股東應佔未經審核綜合溢利 6.16 億港元（二零二零年：10.11 億港元）。本報告期間的業績表現參差，自營投資和酒店及休閒部的酒店業務錄得虧損，惟其他核心業務的盈利能力有所改善。每股基本盈利為 1.89 港元（二零二零年：3.11 港元）。

截至二零二一年十二月三十一日止六個月的收益增加 61%至 74 億港元，主要由於在報告財政期間的大部分時間內，COVID-19 相關封鎖逐步解除，以及旅遊限制和社交距離措施縮減，令酒店及休閒部的收益增加 21 億港元。我們的業績亦因物業發展及投資部的收益增加 8 億港元而擴大，乃由於新加坡住宅項目的分階段確認銷售連同中國物業的銷售增加。然而，尤其於接近年末，Omicron 變異病毒影響到我們酒店及休閒部的酒店業務，使表現及業績受到影響。

業務回顧

自營投資

本財政期間我們投資的股票市場，主要受到持續的 COVID-19 疫情及政府補救措施（即全球多個主要經濟體的貨幣及財政刺激）的影響。儘管主要股市因逐步放鬆封鎖措施及預期經濟反彈而受到鼓舞，全球供應鏈中斷及通脹壓力增加所引發的憂慮仍然存在，這導致對較高利率及量化寬鬆縮減的預期上升。市場情緒因 COVID-19 病毒的高傳染性 Omicron 變異病毒於二零二一年十一月末出現而進一步惡化。簡單而言，股市波幅維持高企。

市場廣度（即上漲的股票及行業數量）隨著全球資產價格上升而收窄。舉例而言，五個高價值科技股於二零二一年佔標準普爾 500 指數收益的 31%。同時，價值型股票持續低迷。我們的自營投資組合內價值型股票比重較高，因此並無於財政年度上半年的市場上漲中受惠。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，我們的自營投資部錄得除稅前虧損 6.08 億港元。

財資市場亦於財政年度上半年維持波動。我們的財資團隊繼續專注於管理本集團外匯風險及流動資金狀況，以降低整體的影響。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，國浩房地產的收益及毛利相比二零二零年同期分別增加超過 40%至 4.527 億新加坡元及 1.402 億新加坡元。此乃主要由於期內新加坡住宅項目的分階段確認銷售增加（包括美雅豪苑（Meyer Mansion）、濱海名匯（Midtown Bay）及名匯庭苑（Midtown Modern））及來自中國國浩長風城的銷售。國浩房地產的投資物業收益增加 3%，而酒店業務收益增長接近 10%。毛利率維持穩定於約 30%。

其他收入增加 1,420 萬新加坡元，主要由於較高的利率對沖公平值收益所致。由於中國人民幣兌新加坡元於財政年度上半年升值，故於其他支出錄得較高匯兌虧損淨額。同時，應佔聯營公司及合營企業溢利下跌 890 萬新加坡元，原因為來自 EcoWorld International Berhad 的利潤貢獻減少。

國浩房地產於上半年完成出售其越南附屬公司，帶來淨收益 1,430 萬新加坡元。整體而言，截至二零二一年十二月三十一日止六個月的股東應佔溢利相比二零二零年同期增加 195%至 6,750 萬新加坡元。

於二零二一年七月，國浩房地產成功投得一幅 185,899 平方呎位於新加坡倫多中路的地塊，並用以開發三幢 25 層高的大樓，具約 600 個住宅單位及超過 96,000 平方呎的商業、餐飲及零售空間。這個公共運輸導向型的發展項目，直接連接位於湯申至東海岸線新建的倫多地鐵站。於全面投入營運後，發展項目的商業部分將為投資組合增值及提升經常性收入。

根據新加坡市區重建局公佈的最新統計數據，於新加坡，無地私人住宅價格連續七個季度增長，於二零二一年第四季度增長 5.4%，超過第三季度的 0.7% 增長。所有地區的價格普遍上漲，此歸因於基準價格較高的新推出物業。新加坡私人住宅市場預期繼續穩健，主要由自住需求加上市場上未售存貨量少，以及因過去兩年調整土地供應，以致於二零二二年預測新推出物業的供應較低所推動。儘管最新的降溫措施可能會對銷售勢頭產生若干影響（尤其是對外國買家的數量），更廣泛的經濟復甦將有助於增加新加坡人的整體需求（尤其是首次置業或擬升級物業的買家）。隨著經濟復甦及企業為增長作準備，對中央商務區甲級辦公空間的需求預期保持強韌。

根據路透社對國家統計局數據的分析，中國七十大城市於二零二一年十二月的平均新房價格連續四個月略為下跌，按月收縮 0.28%。此反映因收緊信貸及約束房地產業的政策而導致需求持續疲弱。在該背景下，重慶和上海的房價仍保持強韌，分別按月增加 0.3% 及 0.4%。上海及重慶的房價相比上一年分別上升 4.2% 及 7.9%。隨著中國當局最近採取的措施略為放寬房地產限制，中國住房市場預期可見有意置業人士恢復購買意欲的跡象，將令本年度交易量有所改善。

根據國家產業資訊中心發放的數據，二零二一年第四季度的馬來西亞房價指數按年下跌 0.7% 及相對上一季度下跌 1.9%，主要由於期內新推出的物業縮減。儘管存在價格下行壓力，吉隆坡的高端住宅物業仍然出現亮點。COVID-19 限制的逐步放寬及重新開放售樓處推動交易量按季增加約 26%。在經濟改善、邊境重新開放及支持性政策（例如取消五年後出售物業之不動產收益稅）的支持下，房地產市場預期走上復甦之路。然而，近期的水災影響多個州以及 COVID-19 的 Omicron 變異病毒可能帶來下行風險。

酒店及休閒

GLH Hotels Group Limited (「GLH」)

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，我們的主要酒店營運業務單位 GLH 錄得除稅後虧損 2,260 萬英鎊，而二零二零年同期則為虧損 2,330 萬英鎊。營運上，GLH 於本期間的虧損大幅低於去年同期，原因為去年數字包括了營業中斷保險索償的特殊收入 1,450 萬英鎊。

於財政年度初，英國政府由二零二一年五月起對休閒及酒店行業的限制已大幅度取消，因此 GLH 多間酒店重新開啟營業。於二零二一年七月至十一月，隨著英國市場信心及需求增長，入住率、平均房價及收益亦一致增長。然而，入住率仍遠低於疫情前水平，原因為國際旅遊因持續的 COVID-19 疫情而繼續受到限制。期內 GLH 不斷檢視商業策略，根據市場需求選擇性開啟酒店營業以將平均房價提升至最高，而部分則維持關閉以節約成本。GLH 亦專注為賓客帶來更好的體驗以保持服務水準。然而，自二零二一年十一月起，英國 Omicron 變異病毒的感染率高企，導致部分訂房被取消，以及入住率下跌至略為低於 Omicron 出現前之水平，惟於二零二一年十二月的平均房價為六個月內最高。

隨著限制措施解除，英國政府的支持於財政年度上半年減少。100%商業稅優惠期於二零二一年六月三十日結束，取而代之的是於二零二一／二二商業稅年度內 GLH 不多於 200 萬英鎊的商業稅減免。英國政府透過新型冠狀病毒保就業計劃支援企業讓員工休假，而該計劃於二零二一年九月三十日結束。

GLH 於期內維持有力的經營成本控制措施，並只維持必要性的資本開支。疫情加上退出歐盟為英國帶來涉及整個行業之招聘困難，已導致成本上漲及營運挑戰。GLH 繼續檢視其為英國國民及海外國民首選僱主的方針，並已採用靈活的人手編制模式，將人力資源調配至需求最大的酒店及部門。

儘管復甦因 Omicron 變異病毒而受挫，英國感染個案已有所下跌，而且英國政府實施的限制已降至疫情開始以來最低水平。GLH 就倫敦酒店市場的復甦及長遠實力維持正面的態度，惟缺乏國際訪客及低入住率將繼續於短期內影響 GLH 的營運。

The Rank Group Plc (「Rank」)

因賭場自二零二一年五月起重新開業而不受二零二零年同期所經歷任何 COVID-19 強制關店所限，Rank 截至二零二一年十二月三十一日止六個月的博彩淨收益大幅增加 88%至 3.337 億英鎊。連同在成功向英國稅務及海關總署的長期增值稅（「增值稅」）退稅索償所收到的 8,310 萬英鎊、撥回有關六個 Grosvenor 賭場先前已減值資產 1,080 萬英鎊以及去年出售比利時 Blankenberge 賭場的額外溢利 310 萬英鎊，Rank 於截至二零二一年十二月三十一日止六個月恢復盈利，並錄得除稅後溢利 8,460 萬英鎊，而二零二零年同期則為除稅後虧損 4,860 萬英鎊。

Grosvenor 及 Enracha 賭場業務均於上半年表現強勁，證明於疫情結束時收益和盈利能力將會強勢復甦。Mecca 賭場業務一直受到秋季 COVID-19 個案數目上升較嚴重的影響，惟場內 bingo 仍為具吸引力的社交活動，而 Rank 已隨著消費者回歸室內休閒活動而專注為 bingo 消費者增值作出投資。

由於 Omicron 變異病毒出現，重新實施 COVID-19 限制以及消費者對室內招待環境的謹慎態度增加對十一月及十二月的業務帶來負面影響。隨著英國大部分 COVID-19 限制自二零二二年一月末起取消，Rank 預期 Grosvenor 賭場內營運將會復甦，尤其當入境旅遊恢復。就 Mecca 賭場而言，Rank 預期業務將隨著消費者信心逐漸恢復而緩慢增長。

受到多渠道客戶收益的大力支持，面向英國的數碼業務於上半年回復增長。於二零二二年一月初，Rank 成功將 Mecca 數碼平台轉移至其 RIDE 專有技術平台，這對英國數碼業務 Rank Interactive 乃極為重要的里程碑。Rank 預期於夏季完成將 Grosvenor 數碼業務轉移至 RIDE。同樣地，在面向西班牙的數碼業務上，Rank 已將 Enracha 網站轉移至 Yo Bingo 平台，並於較早前已在西班牙推出 Yo Sports 和向葡萄牙市場引進 Yo 品牌。

隨著業務能重新賺取現金和獲得盈利以及從增值稅退稅索償收到的款項，Rank 有機會投資於擴展其主業務，且強化的資產負債表可加快轉型 2.0 計劃，而部分主要投資現已成為產品、資產及系統，以提升客戶商業方案質素。Rank 於財政年度下半年將進行有力的資本投資計劃。Rank 正處於有利位置重拾疫情出現前已建立的強勁增長勢頭。

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二零二一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。

其他

本集團全資擁有之麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商 Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」) 繼續在主要市場建立其品牌地位以抗衡亞太區多個市場及旅遊業的客流量因 COVID-19 而減少之持續影響。憑藉強大的基礎，MHNZ 專注於發展其直接面向消費者的模式及鞏固其在主要市場的地位。

由於原油及燃氣平均價格上升以及燃氣產量增加，期內石油及燃氣分部收益增加。

集團財務狀況論述

資本管理

於二零二一年十二月三十一日，本公司股東應佔綜合總權益為 583 億港元。淨債務(即銀行貸款及其他借貸總額減去現金及短期資金和交易金融資產)為 181 億港元。於二零二一年十二月三十一日的權益對債務比率為 76:24。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以港元(24%)、美元(18%)、新加坡元(16%)、人民幣(14%)、英鎊(12%)及歐元(6%)計價。

本集團於二零二一年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸總額為 414 億港元，主要以新加坡元(69%)、人民幣(8%)、英鎊(7%)、港元(7%)、馬來西亞元(4%)及美元(4%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為 67 億港元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值 500 億港元的不同物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二一年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 143 億港元。

利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過全力減少本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。本集團認為適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸約 83%之附帶利率按浮動利率計算，其餘 17%之附帶利率按固定利率計算。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。

於二零二一年十二月三十一日，未到期之外匯合約總面值金額為 191 億港元，並用作對沖外幣股權投資。

股票價格風險

本集團持有主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

集團展望

儘管疫情已踏入第三年，憑藉有效疫苗和預防性治療，現在各國更具充足裝備對抗病毒及其變異株。儘管該挑戰對全球經濟帶來壓力，但於過去三年全球資產價格在主要市場每年均以良好步伐上升，有賴寬鬆的貨幣政策和具刺激性的財政政策，以及對經濟復甦的前瞻期望。然而，在地緣政治不明朗因素上升的情況下，對持續通脹、企業盈利增長放緩以及預期該等寬鬆政策終止的隱憂正浮現。資產價格可能進入回報較為溫和的時期，但隨著 COVID-19 持續，波動性依然存在。

展望將來，隨著 COVID-19 限制已於大部分主要經營市場（尤其英國）逐步移除，我們預期各經營業務將持續復甦。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購買、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，本公司一直符合於相關期間有效之港交所守則，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

截至二零二一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

本公司將於二零二二年三月十日（星期四）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二零二二年三月九日（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，二零二二年二月二十三日

於本公告刊發日期，本公司之董事會成員包括郭令海先生擔任執行主席；周祥安先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事；David Michael NORMAN 先生、黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士及 Paul Jeremy BROUGH 先生擔任獨立非執行董事。