



Guoco Group Limited

國浩集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

公 佈

第一資本，國浩擁有54.69%權益並於新加坡股票交易所上市的附屬公司，於二零零二年一月二十五日收市後發出一份業績指引文告，披露第一資本可能須於其截至二零零一年十二月三十一日止六個月的中期業績內作出若干撥備。撥備可能導致第一資本集團於該期間錄得虧損。

第一資本，國浩擁有54.69%權益並於新加坡股票交易所上市的附屬公司，於二零零二年一月二十五日收市後發出一份業績指引文告，披露第一資本可能須於其截至二零零一年十二月三十一日止六個月的中期業績內作出若干撥備。

業績指引文告(「文告」)

第一資本於其在二零零一年九月十四日刊發的全年財務報表內指出，第一資本集團截至二零零二年六月三十日止本財政年度的盈利將視乎(其中包括)下列因素：

- 銷售第一資本集團的住宅發展單位
- 出售其非核心物業資產
- 第一資本集團的財務資產根據新加坡會計準則第33條(「會計準則第33條」)的公平值會計處理。

於文告內，第一資本提供下列資料，並就上述事項進展的影響作出評論：

銷售住宅發展單位

於去年十二月，非永久地契住宅房地產的需求大幅上升。第一資本集團於這市場推出三項發展項目：麗澤苑(「麗澤苑」)、碧山怡馨苑(「怡馨苑」)及怡景苑(「怡景苑」)。麗澤苑已取得臨時入伙紙，幾乎已全部售出。怡馨苑的263個單位及怡景苑的352個單位於十二月初步再度推出。銷售令人鼓舞，於一個月內售出合共356個單位，怡馨苑的平均價為每平方呎484新加坡元(約2,052港元)，而怡景苑的平均價為每平方呎581新加坡元(約2,463港元)。銷售營業額約為198,000,000新加坡元(約840,000,000港元)。連同之前售出的單位，怡馨苑現時已售出56%，而怡景苑則現時已售出41%，現時已彌補該兩個發展項目的大部份建築成本。

雖然事態發展正面，再度推出的單位是以市價推出，較預期為低，因此造成第一資本集團的虧損。儘管第一資本已就其住宅發展項目於上一個財政年度的預見虧損作出撥備，但仍需要為若干發展項目作出額外撥備，以反映現時的價值。於本公佈刊發日期，這些撥備估計約為108,000,000新加坡元(約458,000,000港元)，並將反映於第一資本的中期業績內，預計在三月中左右公佈。

出售非核心物業資產

作為其出售資產計劃的一部分，第一資本集團於本財政年度上半年出售裕集大廈及百匯廣場餘下的5個辦公室單位。出售裕集大廈(第一資本集團於較早前刊發的公佈有所說明)錄得虧損約22,000,000新加坡元(約93,000,000港元)於本財政年度上半年入賬，而出售百匯廣場辦公室單位錄得虧損約1,000,000新加坡元(約4,240,000港元)將於下半年入賬。

財務資產的公平值會計處理

根據第一資本集團於二零零一年七月一日採納的會計準則第33條，所有財務資產(如股票、債券、衍生工具)將以市價列賬。這些財務資產日後的市價波動可能對第一資本集團的儲備及/或盈利能力造成影響。第一資本集團的財務資產以二零零一年七月一日的市價(「基準市價」)列賬。由於第一資本集團於二零零一年十二月三十一日的財務資產之市價多都低於基準市價，第一資本集團將就這些財務資產於本財政年度上半年產生未變現以市價列賬虧損約57,000,000新加坡元(約242,000,000港元)。然而，由於第一資本集團持續出售其短期買賣組合內的證券，公平值會計處理對第一資本集團表現的影響將可逐步減少。

估計撥備108,000,000新加坡元(約458,000,000港元)，連同約57,000,000新加坡元(約242,000,000港元)的未變現以市價列賬虧損，以及22,000,000新加坡元(約93,000,000港元)的已變現虧損(須待年終財務審核，始可作實)，可能導致第一資本集團於截至二零零一年十二月三十一日止半年錄得虧損。

透過撇減若干物業資產的價值，反映現時的市值(第一資本集團相信現為物業週期最低水平)，第一資本將能更具競爭力地進行物業銷售。倘若樓市及股市有所改善，則可以撥回撥備。本公佈所述的指引並不包括第一資本集團於本財政年度下半年的表現，而第一資本將於三月公佈其中期業績時就此作出評論。

第一資本截至二零零一年十二月三十一日止半年的中期業績將綜合計算在國浩集團同期的中期業績內，而國浩的中期業績根據上市規則於短期內公佈。故此，國浩集團截至二零零一年十二月三十一日止期間的經營業績將反映第一資本將作出的上述撥備。然而，對國浩集團之財政狀況的整體影響將不重大。

此項公佈根據上市協議第2段而發出。本公佈內新加坡元按1新加坡元兌4.24港元的匯率換算為港元，僅供參考。

釋義

「第一資本」	指	第一資本集團有限公司(First Capital Corporation Ltd)
「第一資本集團」	指	第一資本，其不時的附屬公司及聯營公司
「國浩」	指	國浩集團有限公司
「國浩集團」	指	國浩，其不時的附屬公司及聯營公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

承董事會命
國浩集團有限公司
公司秘書
盧詩曼

請同時參閱本公佈於信報及南華早報
刊登的內容。