

Guoco Group Limited

國浩集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

第一資本集團有限公司截至二零零二年六月三十日止年度之經審核業績

國浩集團有限公司(「國浩」)之董事會謹此公佈，國浩所持有約54.69%已發行股本之第一資本集團有限公司(「第一資本」)(其股份在新加坡證券交易所有限公司上市)於二零零二年九月十三日就其截至二零零二年六月三十日止年度之經審核業績發表公佈。

第一資本截至二零零二年六月三十日止年度之經審核業績載列如下(註：「本集團」、「本公司」及「元」分別指「第一資本集團」、「第一資本」及「新加坡元」)：

1. 經營業績

	本集團		本公司	
	2002年 千元	2001年 千元	2002年 千元	2001年 千元
營業額	234,130	241,443	128,760	126,127
銷售成本	(363,928)	(208,941)	—	—
毛(虧損)／溢利	(129,798)	32,502	128,760	126,127
投資(虧損)／收入	(8,750)	19,400	82,830	68,516
其他收入(包括利息收入)	4,619	6,815	45,930	57,611
除所得稅、少數股東權益、借貸利息、折舊及攤銷及外匯虧損前之經營(虧損)／溢利	(168,082)	20,053	52,883	122,542
借貸利息	(31,330)	(53,090)	(31,223)	(54,609)
折舊及攤銷	(998)	(1,057)	—	—
外匯虧損	(4,306)	(1,505)	(2,662)	(2,968)
除所得稅及少數股東權益前但已扣除借貸利息、折舊及攤銷及外匯虧損後之經營(虧損)／溢利	(204,716)	(35,599)	18,998	64,965
所佔聯營公司之收入	33,100	31,756	—	—
除所得稅前經營(虧損)／溢利	(171,616)	(3,843)	18,998	64,965
減：所得稅	(15,115)	(21,278)	(23,754)	(21,478)
除稅後但未扣除少數股東權益之經營(虧損)／溢利	(186,731)	(25,121)	(4,756)	43,487
少數股東權益	6,806	927	—	—
除稅後本公司股東應佔經營(虧損)／溢利	(179,925)	(24,194)	(4,756)	43,487

2. 其他資料

	本集團		本公司	
	2002年	2001年	2002年	2001年
a. 除稅後但未扣除少數股東權益之經營虧損佔營業額之百分比		(79.76%)		(10.40%)
除稅後本公司股東應佔經營虧損佔年終已發行股本及儲備之百分比		(24.00%)		(2.40%)
本年度每股普通股虧損(根據除稅後扣除優先股股息之任何撥備後之本公司股東應佔經營虧損計算)：				
(i) 根據已發行普通股之加權平均數計算		(49.41仙)		(7.16仙)
(ii) 按全面攤薄基準		(43.81仙)		(5.89仙)
每股普通股有形資產淨值(根據年終現有已發行股本計算)		1.92元		2.62元
b.				
	本集團		本公司	
	2002年 千元	2001年 千元	2002年 千元	2001年 千元
上半年之銷售額	133,713	143,663	62,759	76,939
上半年除稅後但未扣除少數股東權益之經營(虧損)／溢利	(189,237)	29,440	27,672	40,662
下半年之銷售額	100,417	97,780	66,001	49,188
下半年除稅後但未扣除少數股東權益之經營溢利／(虧損)	2,506	(54,561)	(32,428)	2,825
c. 於往年度本公司及其附屬公司之稅項準備撥回1,600,000元，主要乃按財政預算以外措施授出之所得稅退稅。				
d. 於本年度並無收購前溢利。				
e. 任何投資及／或物業銷售之溢利金額				
			溢利／(虧損) 千元	
附屬公司銷售之投資物業				(23,754)
附屬公司銷售之可銷售證券				6,225

3. 分類業績

	本集團營業額		本集團除利息及稅項前溢利／(虧損)	
	2002年 千元	2001年 千元	2002年 千元	2001年 千元
以業務分類：				
物業發展	192,327	175,559	(145,627)	(14,191)
物業投資	19,059	17,290	17,693	77,933
保險	13,381	13,521	(4,468)	1,882
基金管理及投資買賣	(3,162)	7,364	(3,975)	4,055
股票投資	11,355	23,617	(2,651)	(21,971)
其他業務	136,300	129,161	128,020	120,637
撇銷	(135,130)	(125,069)	(126,846)	(114,655)
不可分配之收入	—	—	551	1,784
不可分配之開支	—	—	(2,983)	(6,227)
	<u>234,130</u>	<u>241,443</u>	<u>(140,286)</u>	<u>49,247</u>

以地區分類：

新加坡	231,676	239,472	(174,704)	15,809
其他地區	2,454	1,971	34,418	33,438
	<u>234,130</u>	<u>241,443</u>	<u>(140,286)</u>	<u>49,247</u>

4. 資產負債表

	本集團		本公司	
	於2002年 6月30日 千元	於2001年 12月31日 千元	於2002年 6月30日 千元	於2001年 12月31日 千元
非流動資產				
廠房及設備	1,886	1,994	—	—
投資物業	353,000	386,806	—	—
於附屬公司之權益	—	—	966,999	1,080,785
於聯營公司之權益	546,969	536,690	207,830	208,575
應收附屬公司少數股東款額	19,021	19,427	—	—
應收一關連方款額(非貿易)	—	4,399	—	—
投資證券	132,511	161,307	—	—
	<u>1,053,387</u>	<u>1,110,623</u>	<u>1,174,829</u>	<u>1,289,360</u>
流動資產				
發展物業	838,159	1,016,571	—	—
貿易及其他應收賬項	60,381	32,757	685	2,247
投資證券	134,129	216,306	—	—
現金及現金等值項目	250,796	146,069	272	19,681
	<u>1,283,465</u>	<u>1,411,703</u>	<u>957</u>	<u>21,928</u>
減：流動負債				
貿易及其他應付賬項	73,562	76,496	6,962	7,362
計息銀行貸款及借款－流動部分	619,093	630,824	298,632	329,311
稅項準備	18,669	21,383	15,962	16,378
應付優先股股息	891	882	891	882
	<u>712,215</u>	<u>729,585</u>	<u>322,447</u>	<u>353,933</u>
流動資產／(負債)淨值	571,250	682,118	(321,490)	(332,005)
減：非流動負債				
應付附屬公司少數股東款額	16,460	15,338	—	—
應付一關連方款額(非貿易)	16,536	16,536	—	—
計息銀行貸款及借款	784,929	922,686	157,629	222,394
遞延稅項	11,051	5,880	—	—
遞延溢利	19,500	19,500	19,500	19,500
	<u>848,476</u>	<u>979,940</u>	<u>177,129</u>	<u>241,894</u>
減：少數股東權益	26,394	33,722	—	—
資產淨值	<u>749,767</u>	<u>779,079</u>	<u>676,210</u>	<u>715,461</u>
資本及儲備				
股本	369,162	369,127	369,162	369,127
儲備	380,605	409,952	307,048	346,334
	<u>749,767</u>	<u>779,079</u>	<u>676,210</u>	<u>715,461</u>

5. 本公司及其主要附屬公司之業務回顧

本集團截至二零零二年六月三十日止財政年度之營業額微跌3%至234,100,000元。本財政年度之營業額主要源自出售Aquarius By The Park、Sanctuary Green及The Gardens at Bishan之單位。

於本財政年度內，本集團於出售其非核心及非策略性資產方面取得穩定進展，該等資產包括：

- 出售A-Z Building，其唯一餘下工業資產；
- 出售Parkway Parade餘下5個辦公室單位；
- 出售買賣股票投資組合之有價證券；及
- 終止其基金管理業務。

本公司亦訂立協議綱目出售其於附屬保險公司之權益。於本財政年度完結後，本公司簽訂一項買賣協議，將其於附屬保險公司之97.7%權益分為三批，分別為56%、24%及17.7%出售。首批56%權益已於二零零二年九月十日完成出售，而餘下權益將於未來兩年內出售。

於本財政年度上半年，本集團錄得除稅後經營虧損183,300,000元，而本財政年度下半年則錄得除稅後經營溢利3,400,000元。整體而言，本集團於本回顧財政年度錄得除稅後經營虧損179,900,000元，而上一個財政年度則錄得除稅後經營虧損24,200,000元，主要由於下列原因：

- 其於新加坡之住宅發展項目之變現虧損及可預見虧損之撥備合共155,000,000元；
- 出售A-Z Building及Parkway Parade辦公室單位之變現虧損24,000,000元；
- 本集團之金融資產根據新加坡會計準則第33條之公平價值會計處理而按市價計算之未變現虧損16,000,000元。

本集團之聯營公司貢獻溢利33,100,000元，較上一個財政年度上升4%。有關溢利貢獻主要來自其所佔34.54%權益之聯營公司Benchmark Group PLC。該公司於倫敦證券交易所上市。

每股有形資產淨值已由二零零一年六月三十日之2.62元下降至二零零二年六月三十日之1.92元，主要由於除稅後經營虧損179,900,000元、本集團之投資物業撇減31,000,000元以及本集團就其長期股票投資按市價計價之未變現虧損為本集團之儲備作出之減值26,000,000元。

就本公司而言，主要包括來自附屬公司股息及利息收入之營業額微升2%至128,800,000元。本公司錄得除稅後經營虧損4,800,000元，而上一個財政年度之除稅後經營溢利則為43,500,000元。此主要由於若干附屬公司就減值作出撥備所致。由於在出售資產計劃取得進展，本集團將成為一間較以物業為重之公司，以物業發展、投資及管理為其核心業務，主要投資國家為新加坡、英國及中國。

現時發展項目

為配合本集團持續專注於物業及物業相關業務，本公司與其最終控股公司國浩分別訂立有條件買賣協議，以：

- 出售其於Overseas Union Enterprise Limited(「OUE」)之9.6%權益，該權益乃其買賣股票組合之有價證券之一；
- 購入於Guoco Properties Limited之55%股權，該公司現時為本公司擁有45%權益之聯營公司，並自一九九四年以來已成為本集團於中國進行物業業務之渠道；及
- 購入Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd(「GHRH」)之30%股權，GHRH擁有一項主要包括位於馬來西亞優質住宅及商業物業之資產組合。有關收購建議乃以具吸引力之價格進行，並為本公司與Hong Leong Properties Berhad(擁有GHRH 70%權益之股東)之既有管理層提供共同合作機會，就GHRH之資產帶來最高回報。

上述交易須有待於二零零二年十月七日舉行之股東特別大會上取得股東之批准。本公司亦建議以可放棄權利之供股方式籌集高達207,000,000元之款項，以主要資助建議收購事項。供股及建議收購事項乃互為條件及互相取決於對方，而建議出售OUE乃為取得現金並為一項獨立交易。

現時，本集團已推出市場之6項發展項目為：Aquarius By The Park、Sanctuary Green、The Gardens at Bishan、Bishan Point、Le Crescendo及The Ladyhill(本集團擁有40%權益)。於二零零二年九月十二日，本集團分別於Aquarius By The Park、Sanctuary Green、The Gardens at Bishan、Bishan Point、Le Crescendo及The Ladyhill錄得99%、50%、57%、86%、21%及38%之銷售額。本集團計劃於二零零二年十二月推出位於Elias Road之17個住宅單位及於二零零三年三月推出位於Leonie Hill之99年期多層大廈發展項目。

除上文所披露者外，董事認為，由本回顧財政年度結束時至本公佈日期止期間，概無出現任何性質屬重大或不尋常並可嚴重影響本集團及本公司之業績之項目、交易或事項。

6. 對本年度前景之意見

購置私人物業之融資規例最近更改，減低買家之首次現金費用，再加上銀行提供低按揭利率，均顯示本地住宅物業市場發展向好。然而，持續復甦與否取決於外圍因素。

本集團本年度之盈利能力極大程度上將取決於新加坡及中國之物業發展銷售情況及其聯營公司Benchmark Group PLC之貢獻。本集團之金融資產乃根據新加坡會計準則第33條按市價計價。因此，該等金融資產之市價變動對本集團之儲備或盈利能力構成影響。

7. 股息

- 董事會建議派付首期及末期股息每股普通股5仙(二零零一年：每股普通股5仙)減22.0%(二零零一年：24.5%)所得稅。
- 除稅後全年度股息總額

	2002年 千元	2001年 千元
普通股	14,381	13,919
優先股	2,250	2,198
總額	<u>16,631</u>	<u>16,117</u>

備註：第一資本截至二零零二年六月三十日止年度業績之互聯網版本可見於<http://www.sgx.com.sg>。

承董事會命
國浩集團有限公司
公司秘書
盧詩曼

香港，二零零二年九月十三日

請同時參閱本公佈於信報及
南華早報刊登的內容。