



(於百慕達註冊成立之有限公司)

公 佈

國浩之董事會謹此公佈，國浩持有約61.49%已發行股本之國浩房地產(其股份在新加坡證券交易所上市)於二零零三年九月十九日就其截至二零零三年六月三十日止年度之經審核業績發表公佈。本公佈乃按上市協議第2(2)段而刊發。

國浩集團有限公司(「國浩」)之董事會謹此公佈，國浩持有約61.49%已發行股本之國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)(其股份在新加坡證券交易所上市)於二零零三年九月十九日就其截至二零零三年六月三十日止年度之經審核業績發表公佈。本公佈乃按上市協議第2(2)段而刊發。

**GuocoLand Limited**

(於新加坡共和國註冊成立)

截至二零零三年六月三十日止年度經審核業績公佈

國浩房地產截至二零零三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「國浩房地產集團」、「國浩房地產」及「新加坡元」)：

1. 損益表

	本集團	
	2003年 千元	2002年 千元
收益	364,854	234,130
銷售成本	(338,460)	(363,928)
溢利/(虧損)總額	26,394	(129,798)
其他經營收入	84,181	15,151
行政開支	(6,908)	(6,695)
其他經營開支	(684)	(52,044)
經營溢利/(虧損)	102,983	(173,386)
融資成本	(10,275)	(31,330)
所佔聯營公司溢利	24,392	33,100
除稅前一般業務溢利/(虧損)	117,100	(171,616)
稅項	(18,662)	(15,115)
除稅後一般業務溢利/(虧損)	98,438	(186,731)
少數股東權益	(4,233)	6,806
本年度溢利/(虧損)淨額	94,205	(179,925)

2. 資產負債表

	本集團		本公司	
	於2003年 6月30日 千元	於2002年 6月30日 千元	於2003年 6月30日 千元	於2002年 6月30日 千元
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	1,865	1,886	-	-
投資物業	318,000	353,000	-	-
附屬公司權益	-	-	1,113,839	966,999
聯營公司權益	365,338	546,969	10,767	207,830
應收附屬公司少數 股東款額	18,221	19,021	-	-
投資證券	130,191	132,511	-	-
	833,615	1,053,387	1,124,606	1,174,829
<b>流動資產</b>				
發展物業	1,024,262	838,159	-	-
貿易及其他應收賬項	90,740	60,381	452	685
投資證券	15,000	134,129	-	-
現金及現金等值項目	139,666	250,796	20,423	272
	1,269,668	1,283,465	20,875	957
<b>減：流動負債</b>				
貿易及其他應付賬項	55,136	73,562	6,113	6,962
附息銀行貸款及借款— 流動部分	675,415	619,093	125,561	298,632
稅項準備	36,685	18,669	24,357	15,962
應付優先股股息	384	891	384	891
	767,620	712,215	156,415	322,447
<b>流動資產/(負債) 淨值</b>	502,048	571,250	(135,540)	(321,490)
<b>減：非流動負債</b>				
應付附屬公司少數 股東款額	17,181	16,460	-	-
應付一關連方款額 (非貿易)	-	16,536	-	-
附息銀行貸款及借款	380,282	784,929	107,582	157,629
遞延稅項	15,696	11,051	-	-
遞延溢利	-	19,500	-	19,500
	413,159	848,476	107,582	177,129
<b>減：少數股東權益</b>	39,882	26,394	-	-
<b>資產淨值</b>	882,622	749,767	881,484	676,210
<b>資本及儲備</b>				
股本	516,137	369,162	516,137	369,162
儲備	366,485	380,605	365,347	307,048
	882,622	749,767	881,484	676,210

3. 每股盈利及每股資產淨值

	本集團	
	2003年	2002年
本年度每股普通股盈利 (根據本集團扣除優先股股息 準備後之溢利/(虧損)淨額)：—		
(i) 根據已發行普通股之加權 平均數 (仙)	19.91	(49.41)
(ii) 按全面攤薄基準 (仙)	17.58	(43.81)
每股普通股資產淨值 (根據現有已發行股本) (元)	1.52	1.92

4. 集團借款

	於2003年6月30日		於2002年6月30日	
	有抵押 千元	無抵押 千元	有抵押 千元	無抵押 千元
須於一年內或按通知 償還之款項	456,300	219,115	320,461	298,632
須於一年後償還之款項	199,200	181,082	422,700	362,229

5. 分類業績

	本集團 收益		本集團 除利息及稅項前 溢利/(虧損)	
	2003年 千元	2002年 千元	2003年 千元	2002年 千元
按業務分類：				
物業發展	338,111	192,327	30,154	(147,115)
物業投資	17,161	19,059	40,207	19,181
保險	-	13,381	-	(4,468)
基金管理及投資買賣	696	(3,162)	738	(3,975)
股票投資	4,641	11,355	25,592	(2,651)
其他業務	132,030	136,300	43,171	54,553
撇銷	(127,785)	(135,130)	(19,799)	(53,379)
不可分配之收入	-	-	8,204	551
不可分配之開支	-	-	(892)	(2,983)
	364,854	234,130	127,375	(140,286)

6. 銷售分析

	本集團	
	2003年 千元	2002年 千元
上半年所呈報之銷售額	127,107	133,713
上半年所呈報之除稅後但未扣除 少數股東權益前經營溢利/(虧損)	11,339	(189,237)
下半年所呈報之銷售額	237,747	100,417
下半年所呈報之除稅後但未扣除 少數股東權益前經營溢利	87,099	2,506

7. 本集團之業務回顧

本集團截至二零零三年六月三十日止財政年度之營業額上升56%至364,900,000元。營業額主要來自出售Sanctuary Green (怡景苑) 及The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑) 之單位。

於財政回顧年度內，本集團錄得淨溢利94,200,000元，而去年同期淨虧損179,900,000元。淨溢利主要由於：

- 新加坡之住宅發展物業之溢利16,000,000元；
- 出售其於Century Square Holding Pte Ltd (「CSH」) 之權益所產生之溢利25,000,000元；
- 出售本集團於蘇州一個發展地盤之權益所產生之淨溢利25,000,000元；及
- 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收益22,000,000元。

本集團亦就新加坡之住宅項目之可預見虧損作出撥備淨額15,000,000元。

本集團之聯營公司溢利貢獻為24,400,000元，較去年同期減少26%，主要由於本集團應佔海外投資之價值下跌。本財政年度之溢利貢獻主要來自其所佔34.54%權益之聯營公司Benchmark Group PLC (「Benchmark」，於倫敦證券交易所上市) 及其所佔40%權益之聯營公司Razgrad Pte Ltd (其擁有位於新加坡之住宅發展項目The Ladyhill (淑女山))。來自Benchmark之溢利貢獻包括於本財政年度內Benchmark於The West End of London Property Unit Trust (「WELPUT」) 之權益由73%攤薄至55.3%之已確認溢利。

於本財政年度期間，本集團以54,000,000元出售於其保險業附屬公司之97.7%權益，以及以118,600,000元出售其於Overseas Union Enterprise Limited (「OUE」) 之9.6%權益。

本集團於二零零三年六月三十日之借款由1,404,000,000元減少348,000,000元，至1,056,000,000元，主要為出售於其保險業附屬公司、OUE、CSH及於蘇州一發展地盤之權益之所得款項。本集團之借款減少，加上低息環境，以致本集團於損益表扣除之利息成本減少67%，由31,300,000元減至10,300,000元。

於二零零二年十一月，本公司發行101,671,676股新普通股及101,671,676股新4.5厘不可贖回可轉換累積優先股。於203,000,000元所得款項淨額中，155,000,000元已用作收購Guoco Properties Limited之55%權益，該公司現為本集團全資附屬公司，負責本集團於中國之物業業務，以及收購Guoman Hotel & Resort Holdings Sdn Bhd之30%權益，該公司擁有之資產組合主要為位於馬來西亞之優質住宅及商用物業。

於財政回顧年度內，本集團確認重估儲備虧損139,000,000元。於二零零三年六月三十日，本集團之重估儲備盈餘為5,900,000元。任何因其後重估本集團及其聯營公司之投資物業所產生之虧損，均可能損害本集團之盈利能力。

每股普通股資產淨值由二零零二年六月三十日之1.92元減至二零零三年六月三十日之1.52元，主要由於供股及重估儲備減少令股本基礎擴大所致。

現時發展項目

現時，本集團於新加坡已推出市場之七項住宅發展項目為：Sanctuary Green (怡景苑)、The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)、Bishan Point、Le Crescendo (樂馨苑)、Leonie Studio、The Ladyhill (淑女山)，本集團擁有40%權益) 及The Boulevard Residence (百樂軒，本集團擁有40%權益)。於二零零三年九月十八日，本集團分別於Sanctuary Green (怡景苑)、The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)、Bishan Point、Le Crescendo (樂馨苑)、Leonie Studio、The Ladyhill (淑女山) 及The Boulevard Residence (百樂軒) 錄得52%、83%、88%、40%、5%、44%及22%之銷售額。

中國方面，本集團於北京之商業發展項目國際企業大廈現已售出63%。面向上海淮海中路之尊貴住宅項目淮海晶華苑，預期約於二零零四年初推出發售。

8. 對本年度景況之論述

本集團繼續專注在其主力投資國家新加坡、中國及英國之發展物業業務。本集團於本財政年度之盈利能力主要依賴來自新加坡及中國之發展項目之銷售額及其聯營公司Benchmark之貢獻。

鑑於新加坡國內經濟正因應全球經濟轉型，迅速作出相應重整，本集團預期新加坡之經營環境仍然充滿挑戰。為提升新加坡之成本競爭力，政府最近宣佈有關中央公積金計劃之多項改變，包括調低僱主之供款率。短期而言，消費開支可能會受影響，特別是房屋等高價值項目。然而，本集團預期已推出市場項目之單位應可錄得銷售收益，而截至二零零三年九月底之季度而言，預期收益主要來自Sanctuary Green (怡景苑) 及The Gardens at Bishan (碧山怡馨苑)。

中國方面，本集團預期，位於上海之淮海晶華苑住宅發展項目約於二零零四年初推出發售，屆時將可錄得銷售收益。

本集團於倫敦之聯營公司近期已出售三項位於倫敦市之物業，藉此減低其於倫敦市之市場風險及集中發展West End市場，該市場之資本增值及租金增長潛力較優厚。

本集團仍擁有包括股票及衍生工具之金融資產，如股權及利率掉期，當中包括65,000,000元持續現金結算股權掉期，其相關證券為BIL International Limited之股份。股權掉期為一項合成交易，可導致財務調整，其付款乃按相關證券之價格釐定而不附帶於相關證券之權力或權利。據新加坡會計準則第33條之規定，全部該等金融資產(包括股權掉期)均為按市價計算，及該等金融資產之任何市價變動均會影響本集團之儲備或盈利能力。

9. 股息

- 董事會建議派付首期及末期股息每股普通股8仙(二零零二年：5仙)減22.0%所得稅。
- 除稅後全年度股息總額

	2003年 千元	2002年 千元
普通股	32,145	15,863
優先股	2,392	2,250
總額	34,537	18,113

二零零三年九月十九日

承董事會命  
國浩集團有限公司  
公司秘書  
盧詩曼

香港，二零零三年九月十九日

備註：國浩房地產截至二零零三年六月三十日止年度業績之詳情可於新加坡證券交易所網站<http://www.sgx.com.sg>查閱。

請同時參閱本公佈於信報及  
英文虎報刊登的內容。