



Guoco Group Limited

國浩集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二 零 零 三 / 二 零 零 四 年 中 期 業 績 公 佈

業績

國浩集團有限公司(「本公司」)董事會欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零三年十二月三十一日止六個月之除稅及少數股東權益後之未經審核綜合純利，連同上年度同期之比較數字如下：

綜合收益表

		截至 二 零 零 三 年 十二月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二 零 零 二 年 十二月三十一日 止六個月 (未經審核) 千港元	變動 %
營業額	附註 2及3	1,266,546	887,586	43%
物業銷售成本		(630,269)	(425,744)	
其他應佔成本		(66,494)	(72,924)	
		569,783	388,918	
其他收益		14,695	9,787	
其他收入淨額	4	744,014	303,401	
行政及其他經營支出		(113,093)	(123,747)	
除融資成本前之經營溢利		1,215,399	578,359	
融資成本		(15,502)	(26,959)	

經營溢利	2	1,199,897	551,400	118%
出售一間附屬公司之虧損		—	(3,260)	
投資證券減值虧損		(166,275)	—	
物業減值虧損之撥回／(撥備)		22,061	(5,420)	
投資物業重估虧絀		(68,109)	(134,953)	
出售投資物業之淨收益		2,406	—	
		<hr/>	<hr/>	
一般業務經營溢利		989,980	407,767	
所佔聯營公司溢利減虧損		190,735	140,724	
所佔共同控制實體溢利減虧損		—	374	
		<hr/>	<hr/>	
除稅前一般業務溢利	5	1,180,715	548,865	
稅項	6	12,575	(83,553)	
		<hr/>	<hr/>	
除稅後溢利		1,193,290	465,312	
少數股東權益		37,905	(24,799)	
		<hr/>	<hr/>	
股東應佔溢利		1,231,195	440,513	179%
分配：				
已付末期股息	7	(230,386)	(227,431)	
		<hr/>	<hr/>	
期間保留溢利		1,000,809	213,082	
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
		港元	港元	
每股盈利				
基本	8	3.76	1.36	176%
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
攤薄	8	3.75	1.35	178%
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	
		千港元	千港元	
擬派中期股息	7	131,621	130,885	
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

綜合資產負債表

	於二零零三年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零零三年 六月三十日 (經審核) 千港元 (重報)
非流動資產		
固定資產	1,842,282	1,816,131
聯營公司權益	3,090,050	3,188,626
共同控制實體權益	(20,555)	(33,851)
其他非流動金融資產	712,560	698,615
遞延稅項資產	8,888	8,888
商譽	(130,474)	(79,922)
	<u>5,502,751</u>	<u>5,598,487</u>
流動資產		
發展中物業	3,912,350	3,994,830
持作銷售用途之物業	471,066	475,218
其他資產	471,795	485,394
其他證券投資	6,600,989	2,602,411
現金及短期資金	19,838,585	22,871,160
	<u>31,294,785</u>	<u>30,429,013</u>
流動負債		
其他應付賬款及準備	584,206	468,636
銀行借款及其他借款之流動部份	3,187,044	2,989,862
保險基金	25,679	28,120
稅項	189,112	245,442
	<u>3,986,041</u>	<u>3,732,060</u>
淨流動資產	<u>27,308,744</u>	<u>26,696,953</u>
總資產減流動負債	<u>32,811,495</u>	<u>32,295,440</u>

非流動負債

銀行借款及其他借款之非流動部份	1,477,619	1,683,393
遞延稅項	75,383	71,011
	1,553,002	1,754,404
少數股東權益	1,619,589	1,668,928
資產淨值	29,638,904	28,872,108
股本及儲備		
股本	1,277,150	1,275,800
儲備	28,361,754	27,596,308
	29,638,904	28,872,108

1. 會計政策

本財務報表乃按歷史成本法作為編製基準，而投資物業、土地及樓宇則按重估值入賬及若干投資項目則按市值而作調整。

當中所採納之會計政策與編製本集團截至二零零三年六月三十日止年度之財務報表所採納者一致，惟已就採納香港會計師公會發出，並由二零零三年一月一日或之後開始之會計期間起生效之經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號（經修訂）「所得稅」而修訂會計政策。

於以往年度，就所有因對收入與支出之會計和稅務處理之重大時差而可能引致稅項影響，如該時差在可見未來將合理地被預期實現，均以負債方法撥備遞延稅項負債。遞延稅項資產除非在合理情況下肯定可變現，否則不會確認。會計實務準則第12號（經修訂）規定須採納資產負債表負債法，據此就資產及負債之稅務基準與其在財務報表之賬面值之間之所有暫時差額，全數作遞延稅項負債撥備。除非日後可能有應課稅溢利可供抵銷暫時差額之情況下，才會確認遞延稅項資產。

採納經修訂會計實務準則第12號為一項會計政策之改變，該準則已追溯應用，且比較數字已予重列，以符合政策修訂。由於採納此項會計政策，本集團於二零零二年七月一日及二零零三年七月一日之期初保留溢利分別增加6,604,000港元及7,365,000港元，但本集團於二零零三年十二月三十一日所呈列之資產淨值及該兩個期間之股東應佔溢利並無重大影響。

地域分類

	營業額		經營溢利／(虧損)	
	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	558,154	295,797	1,005,800	502,277
新加坡	693,324	558,957	158,567	39,562
亞洲(不包括香港及新加坡)	10,278	28,332	36,275	9,600
其他	4,790	4,500	(745)	(39)
	<u>1,266,546</u>	<u>887,586</u>	<u>1,199,897</u>	<u>551,400</u>

3. 營業額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收入	669,230	508,595
出售證券投資之收入	267,328	(5,997)
利息收入	149,539	163,043
上市證券之股息收入	48,182	14,334
非上市證券之股息收入	—	46,838
保險金總額	47,468	53,279
物業之租金收入	45,349	59,822
證券佣金、經紀費	27,278	19,028
其他收入	12,172	28,644
	<u>1,266,546</u>	<u>887,586</u>

4. 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
其他投資之未變現收益／(虧損)淨額	386,476	(225,158)
滙兌收益淨額	336,384	142,128
其他投資之已變現收益淨額	18,879	426,679
外滙合約之收益	6,870	13,991
出售固定資產之收益	101	47
其他	(4,696)	(54,286)
	<u>744,014</u>	<u>303,401</u>

5. 除稅前一般業務溢利

除稅前一般業務溢利：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年 (未經審核)	二零零二年 (未經審核)
	千港元	千港元
已扣除下列各項：		
員工成本(包括退休計劃供款4,790,000港元 (二零零二年：3,946,000港元))	73,589	78,305
折舊	9,470	11,222
營業租賃支出		
— 物業	6,544	5,771
— 其他	39	31
已計入於所佔聯營公司溢利減虧損之正商譽攤銷	5,558	3,330
核數師酬金	1,040	1,022
物業減值虧損	—	5,420
投資證券減值虧損	166,275	—
捐款	16	55
	<u>166,275</u>	<u>55</u>
及計入下列各項：		
負商譽攤銷	18,102	6,379
物業減值虧損之撥回	22,061	—
	<u>22,061</u>	<u>—</u>
投資物業之總租金收入	45,349	59,822
減：直接開支	(4,176)	(6,153)
	<u>41,173</u>	<u>53,669</u>
租金收入淨額	<u>41,173</u>	<u>53,669</u>
所佔聯營公司溢利減虧損：		
— 上市	188,662	120,159
— 非上市	2,073	20,565
	<u>190,735</u>	<u>140,724</u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
香港利得稅	(22,605)	1,162
海外稅項	(12,187)	16,377
遞延稅項	3,509	18,061
	<u>(31,283)</u>	<u>35,600</u>
所佔聯營公司之稅項	18,708	47,953
	<u>(12,575)</u>	<u>83,553</u>

香港利得稅準備乃根據截至二零零三年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率17.5% (二零零二年：16%) 計算提撥準備。海外附屬公司稅項之計算方法乃同樣根據有關國家適用之估計年度實際稅率計算。

7. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零零三年	二零零二年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
二零零三年：已付末期股息每股0.70港元 (二零零二年：每股0.70港元)	<u>230,386</u>	<u>227,431</u>
二零零四年：擬派中期股息每股0.40港元 (二零零三年：每股0.40港元)	<u>131,621</u>	<u>130,885</u>

截至二零零四年六月三十日止年度擬派中期股息131,621,000港元乃按於二零零三年十二月三十一日已發行之329,051,373股普通股計算。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利1,231,195,000港元(二零零二年：440,513,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數327,686,481股(二零零二年：324,490,014股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利1,230,745,000港元(二零零二年：440,405,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數328,533,778股(二零零二年：327,041,227股普通股)計算，並就所有具潛在攤薄影響之普通股作出調整。

(c) 對賬

	二零零三年 股份數目	二零零二年 股份數目
用於計算每股基本盈利之普通股加權平均數	327,686,481	324,490,014
視作根據股份認購權計劃發行之普通股	847,297	2,551,213
用於計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>328,533,778</u>	<u>327,041,227</u>

9. 港元金額

本公司之財務報表乃以美元結算。上述會計數字已按有關財政期末之適用匯率，由美元折算為等值港元，並僅供呈列（二零零三年：1美元兌7.7626港元；二零零二年：1美元兌7.7985港元）。

財務業績

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，本集團之未經審核綜合股東應佔溢利為1,231,000,000港元，較去年同期增長約179%。每股基本盈利亦增加約176%，達至3.76港元。綜合股東資金增加至29,600,000,000港元，較截至二零零三年六月三十日止財政年度上升約2.7%。

整體營業額增加379,000,000港元，主要由於財資、基金及投資管理部門之營業額上升108%或增加245,000,000港元，以及銷售物業之收入增加32%或161,000,000港元所致。

中期股息

董事已就截至二零零四年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股0.40港元，合共131,621,000港元（二零零二年／二零零三年中期股息：每股0.40港元，合共130,885,000港元）中期股息將於二零零四年四月六日派付予於二零零四年四月二日名列股東名冊之股東。

業務回顧

財資、基金及投資管理

投資委員會制定投資政策及範圍，當中包括核心投資、定期存款、貨幣市場工具、定息收入、股票及金融工具。本集團亦採納嚴謹之集中風險控制指引，包括設定國家風險、交易對手、貨幣以及期限之限額。在評估交易對手之信貸風險時，主要以其信貸評級及還款能力考慮其財政能力。內部審核部門會定期進行審核，確保符合該等政策、程序及監管規定。

憑藉本集團嚴格遵從風險管理指標及投資管理政策，本集團在現時低息環境以及反覆不定之貨幣及投資市場下，仍錄得滿意之回報水平。本集團之財資、基金及投資管理部門錄得扣除財務費用前之經營溢利約1,176,000,000港元。

過去數月之市場表現仍然強勁，因投資者承擔風險水平提高、流動資金充裕及全球經濟明顯全面復甦，投資氣氛受到帶動。然而，由於投資者關注全球經濟增長之持續性及利率上升前景，故預期市場仍持續波動。因此，倘未能得到相關經濟基本因素支持，則市場增長情況可能受到影響。

本集團一直擴充其管理財資業務及投資基金基礎設施，物色全球市場結構性投資商機。

物業部門

提升資本價值之決策方案

為了進一步精簡及整合本集團於國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）之物業及物業相關業務，本公司及Hong Leong Company (Malaysia) Berhad（「HLCM」）於二零零三年九月與國浩房地產訂立一項有條件買賣協議，按每股0.57馬來西亞元分別出售Hong Leong Properties Berhad約11.28%及28.3%（合共約為39.58%）之股權予國浩房地產。代價乃按每股發行價1.18新加坡元發行國浩房地產股本中約61,600,000股每股面值1.00新加坡元普通股之方式支付。有關交易預期將於二零零四年三月中完成。交易完成後，本集團於國浩房地產之權益將由約65.0%減至61.4%。

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）— 本集團擁有65.0%

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，國浩房地產之收益較去年同期上升23%，達至156,800,000新加坡元，主要原因為推出發展中住宅物業確認之遞增確認收益較高所致。

截至二零零三年十二月三十一日止六個月，國浩房地產集團錄得純利29,800,000新加坡元，而去年同期則錄得10,700,000新加坡元。

國浩房地產集團之每股普通股資產淨值由二零零三年六月三十日之1.52新加坡元減少至於二零零三年十二月三十一日之1.41新加坡元，此乃由於贖回96,100,000股不可贖回可轉換累積優先股引致股本基礎有所擴大所致。

國浩房地產集團現時已推出八項發展物業：Sanctuary Green（怡景苑）、The Gardens at Bishan（碧山怡馨苑）、Bishan Point、Le Crescendo（樂馨苑）、Leonie Studio、Nathan Place、The Ladyhill（淑女山，國浩房地產集團擁有40%權益）及The Boulevard Residence（百樂軒，國浩房地產集團擁有40%權益）。

於新加坡，市場前景改善及低息環境都是有利住宅物業市場發展之因素。於未來十二個月，私人住宅價格預期會較為穩定。然而，國浩房地產集團預期，新加坡之營商環境仍充滿競爭及挑戰。

於中國，北京國際企業大廈現時之出售率為66%，而國浩房地產集團於北京真武廟之住宅項目正進行遷徙。國浩房地產集團就上海淮海晶華苑三幢多層大廈單位之其中一幢已取得銷

售許可證。其餘兩幢之銷售許可證將於完成三分二之上蓋工程後發出。國浩房地產集團正努力務求可於二零零四年下半年正式推出多層大廈單位。

於二零零三年十二月五日，國浩房地產持有34.5%權益並於倫敦證券交易所上市之聯營公司Benchmark Group PLC (「Benchmark」) 宣佈，已收到多名人士表示有興趣可能向該公司提出收購建議。該公司於二零零四年三月一日進一步宣佈，已給予GE Real Estate (「GERE」) 一段獨家洽談期，直至二零零四年四月八日屆滿，而GERE須於此期間完成盡責審查，從而GERE以每股約280便士提出收購Benchmark普通股本及以約103英鎊提出收購Benchmark每股面值100英鎊於二零一三年到期之5.75厘可轉換無抵押債券 (「債券」) 之建議。

國浩房地產及Friends Provident plc (合共控制Benchmark已發行股本約69%及未償還之債券50%) 已表示，現時擬於有關收購建議之公佈刊發時，發出不可撤回承諾，以接納GERE可能以每股普通股280便士及以103英鎊提出收購每股面值100英鎊之債券之建議。

金融業集團

Hong Leong Credit Berhad (「HLCB」) 一本集團擁有25.3%

截至二零零三年十二月三十一日止財政期間，HLCB之除稅前溢利為383,200,000馬來西亞元，而截至二零零二年十二月三十一日止同期則為379,200,000馬來西亞元，此乃由於證券及保險部取得較高收益所致。

截至二零零三年十二月三十一日止財政期間，銀行及融資部錄得除稅前溢利359,100,000馬來西亞元，較去年同期之393,300,000馬來西亞元下跌34,200,000馬來西亞元。由於息差收窄及來自分期貸款業務之宗數減少令收益下跌，導致營業額下跌36,000,000馬來西亞元。此外，債券市場於財政年度第一季表現疲弱，減低部門於當期之盈利能力。貸款虧損撥備增加2,400,000馬來西亞元，主要因為就少數賬戶作出撥備所致。然而，撥備部份可由按揭業務所錄得之強勁增長抵銷。自二零零三年六月起，按揭業務上升11%，而持續實施成本控制，亦令營運開支減少4,700,000馬來西亞元。

截至二零零三年十二月三十一日止財政期間，保險部之除稅前溢利為37,900,000馬來西亞元，而去年同期則錄得23,900,000馬來西亞元，主要歸因於市場氣氛向好，令銷售投資取得較高盈利。

截至二零零三年十二月三十一日止財政期間，證券經紀部錄得除稅前溢利18,300,000馬來西亞元，而去年同期則錄得除稅前虧損22,500,000馬來西亞元，主要原因為市場氣氛有所改善，及去年同期精簡證券經紀部運作，令成本減低，因而產生重大非經常性物業及設備撇銷。

隨著於二零零三年八月十二日完成分拆Hong Leong Properties Berhad後，截至出售日期，HLCB應佔物業部門除稅前溢利為500,000馬來西亞元，而去年同期除稅前溢利則為3,500,000馬來西亞元。

香港金融服務附屬公司

於二零零三年十二月，本集團與美國信安金融集團（「信安金融集團」）訂立一項協議，以出售道亨基金管理有限公司（「道亨基金」）所有權益。信安金融集團作為提供退休及投資服務之全球領導者，更能為客戶之獨特投資需求提供合適之服務，本集團因此深信，信安金融集團將可繼續為道亨基金客戶提供稱心滿意之服務。出售事項已於二零零四年一月完成，出售事項所產生之溢利約為85,000,000港元。

本集團之金融服務公司包括道亨證券有限公司及道亨保險有限公司，已透過實施縮減規模及加強資訊科技系統等精簡運作措施後，盈利能力得以改善。該等措施有助持盈保泰、管理增長及更有效地調配財務資源。

財政論述

借貸

於二零零三年十二月三十一日，本集團已降低其總借貸，由二零零三年六月三十日之4,673,000,000港元減至4,665,000,000港元，減幅為0.2%。無抵押借貸佔總借貸之41%。所有借貸均由國浩房地產作出，主要為國浩房地產之物業貸款。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	銀行貸款 千港元	其他借貸 千港元	總額 千港元
即時或一年內	2,776,309	410,735	3,187,044
一至二年內	101,007	364,213	465,220
二至五年內	703,183	309,216	1,012,399
	<u>804,190</u>	<u>673,429</u>	<u>1,477,619</u>
	<u>3,580,499</u>	<u>1,084,164</u>	<u>4,664,663</u>

銀行貸款抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面值為593,000,000港元；
- 發展物業作出之法定按揭賬面值為3,974,000,000港元；及
- 若干股票總結存價值為512,000,000港元。

於二零零三年十二月三十一日，本集團扣除借款15,174,000,000港元後之淨現金結餘達4,665,000,000港元。

或有負債

於二零零三年十二月三十一日，本集團及本公司計有因向銀行擔保集團公司及本集團若干投資公司之銀行貸款所產生之或有負債分別為165,000,000港元(二零零三年六月三十日：313,000,000港元)及165,000,000港元(二零零三年六月三十日：165,000,000港元)。

資金及融資

本集團於二零零三年十二月三十一日之綜合股東資金，於期內就行使認購權所增加之股本及股份溢價37,000,000港元作出調整後，達29,639,000,000港元。

人力資源及培訓

本集團對員工數目持續採取謹慎政策，以達致最佳及有效率之員工規模，並致力向員工提供持續培訓計劃。

本集團之僱員酬金政策由管理層定期審閱。本集團會考慮其經營業務所在國家及有關業務之薪酬水平及組合，及普遍市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金會與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以鼓勵員工達致理想表現。本集團亦會根據本公司採納之已認可股份認購權計劃或方案，授予合資格僱員股份認購權，以獎勵其貢獻，並加強對本集團之歸屬感。

展望

本集團相信，全球金融體系仍面對一些問題未獲處理，如展望利率於本年底回升及持續調整滙率平衡。儘管短期資金流量可能主宰截至二零零四年六月三十日止餘下財政年度之市場動向，惟該等事宜之結果可引致市場波動。企業盈利增長將為釐定未來數月股市表現之主要因素。市場前景向好，惟同時亦存有相當高期望。本集團對未來數月保持審慎樂觀。

購買、出售或贖回本公司之上市股份

於期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

遵從最佳應用守則

本公司董事概無知悉任何資料足以合理地指出本公司於截至二零零三年十二月三十一日止六個月期間之任何時間違反本公司所採用之最佳應用守則。香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14之條文，原則上已收納於本公司所採用之最佳應用守則，惟獨立非執行董事並無指定任期，須按照本公司之公司細則在股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

法定賬目

載於本中期業績之資料乃未經審核，故並不構成法定賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零零四年三月三十日至二零零四年四月二日(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲獲派中期股息，所有股份過戶文件連同所需之股票，必須於二零零四年三月二十九日下午四時正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，地址為香港皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記手續。

於聯交所及本公司網站刊載詳盡中期業績

本公司按上市規則附錄16第46(1)至第46(6)段規定之所有財務及其他相關資料，將稍後於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.guoco.com>)刊載。本公佈亦登載於該等網站。

承董事會命
公司秘書
盧詩曼

香港，二零零四年三月十一日