

主席報告書



「我們將嚴格管理本集團的核心業務及投資，並保持警惕。我們會防範市場熾熱情況，繼續擴充業務，同時尋求能經歷時間考驗價值的投資機遇。」

本人僅代表董事會提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止財政年度之年報。

概覽

本集團之營業額與去年的30億美元相比增加至45億美元，來自物業發展及投資業務在剛過去之一個財政年度內完成項目之貢獻。然而，儘管物業發展及投資業務的溢利增加，有鑑於本集團自營投資業務的溢利減少，本年度本公司股東應佔的溢利自去年7.85億美元減少20%至6.24億美元。

就自營投資而言，過去二零一七／一八財政年度的上、下半年之表現可謂涇渭分明。自二零一六年美國總統大選以來，股本資產於上半年持續上升。由於全球貿易爭端、通脹增加，以及債券孳息波動造成的大幅調整於下半年對新興市場造成嚴重打擊，股市因而採取審慎的態度。股市在本財政年度結束時整體疲弱的基調，對本集團自營投資組合因公平市值估值減少而造成不利的影響。

新加坡及中國的樓市價格於二零一七／一八財政年度大幅上升，有關政府遂於二零一八下半年採取更嚴格的物業降溫措施，加上經濟展望放緩，本集團物業發展及投資業務的經營環境面臨更大的挑戰。

英國脫歐所產生的不明朗因素及主要輸入市場的經濟前景變差，也對本集團酒店及休閒業務的整體業務及市場氣氛構成影響。

儘管本集團核心業務本年度所面對的經營環境極為波動，有關業務仍致力執行業務計劃並取得尚好的成績。

股息

本公司已於二零一八年三月派付每股為1.00港元的中期股息。鑑於本公司與GuoLine Overseas Limited(作為要約人)於二零一八年七月二日有關私有化建議之聯合公告，本公司無意建議派發任何末期股息(惟以實物分派豐隆金融集團有限公司普通股的方式建議之特別股息作為建議一部分(見下文)除外)，直至建議根據其條款成為具約束力及生效或被中止、失效或撤銷為止。

核心業務

自營投資

儘管本財政年度上半年的市場氣氛興旺，下半年卻再現波動。歐美等已發展市場央行的低息環境即將結束，只剩下日本仍然維持貨幣寬鬆政策。而中國與身為最大客戶的美國貿易局勢緊張，並且踏進熊市。惟七大工業國經濟復甦帶來凌厲的企業溢利增長，並抗衡該等不利的市場走勢。已發展市場(尤其是美國)的股本資產值仍維持偏高估值。

我們堅持專注於具投資價值機會之投資政策，避免投資於受追捧但估值偏高而最近經歷市場調整的科技股。我們也注意避免以審慎的風險回報評估及管理為代價換取資本收益。我們的首要任務是保障我們的股東資金。縱然如此，股東應注意，本集團之自營投資業績乃按公平值估值，因此投資表現將持續波動。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

由物業發展業務之確認收益及物業投資業務的貢獻增加帶動下，國浩房地產截至二零一八年六月三十日止年度的表現有所改善。上海住宅項目長風匯都於年內竣工，新加坡Tanjong Pagar Centre之Guoco Tower自二零一六年年底竣工後首次作出全年貢獻，兩者均為推動年內較佳業績的因素。

國浩房地產多年來一直積極參與公用及私人土地競投，然而，於物色合適投資機遇方面仍採取選擇性及紀律性的態度。三項收購項目均座落於新加坡優越的主要地段，包括透過政府賣地取得的市中心Beach Road的商業用地，以及透過整體收購成交取得的Pacific Mansion及Casa Meyfort的永久業權住宅用地。增加的土地儲備擴大了國浩房地產多用途、商業及住宅發展項目之未來供應。

房地產開發及投資乃資金密集的業務。儘管國浩房地產截至二零一八年六月三十日的總負債因新土地收購的部分融資而增加至49.2億新加坡元，國浩房地產繼續審慎管理其資本架構，維持資本負債水平穩定。國浩房地產把維持穩健的財務狀況放諸首位，以確保其具備能力及靈活性於可帶動增長的契機出現時穩握良機。

主席報告書

鑑於整體經濟前景放緩及當局採取物業降溫措施，國浩房地產預期其業務所在國家之經營狀況仍然充滿挑戰。國浩房地產作為秉持良好往績記錄的優質物業發展商，將繼續專注於在黃金地段興建具完善設計及優質之物業，以吸引買家及租戶，並繼續選擇性地物色合適的投資機會，以提供可持續的銷售收益、經常性回報及投資組合多元化。

酒店及休閒

GL Limited(「GL」)

年內，GL繼續進行轉型，並專注於提升其於倫敦之酒店組合。The Cumberland酒店的翻新項目正按計劃進行，酒店將於二零一九年以倫敦Hard Rock Hotel的名稱重新開業，同時將以「Re-Play」為品牌引入體育主題酒吧形式的全新餐飲概念。GL將於未來12個月在選定的GLH酒店物業開展該餐飲模式。

為抵抗市場疲弱，GL採取以入住為主導的策略，以提升旗下酒店的合併平均可出租客房收入及保障其市場份額。Euston酒店於二零一七年十月因2號高速鐵路項目強制性收購獲賠償的一次性收入，令GL年內的除稅後溢利大幅增加。

面對英國脫歐的不明朗、企業及消費者支出的壓力，導致英國經濟增長放緩，加上面對新增客房供應，英國酒店市場預期將持續充滿挑戰。然而，全球經濟增長強勁及英鎊疲軟帶動海外旅客增加，使倫敦酒店市場維持相當的抵禦能力。鑒於其負債表強勁加上保守的債務權益比率，GL將繼續致力進行其在英國之酒店策略，同時對前景保持審慎態度。

The Rank Group Plc(「Rank」)

Rank經歷了充滿挑戰的一年，其經營溢利較上個財政年度減少7.7%，主要由於淨贏率下降、來自其零售渠道的收益偏軟、博彩委員會推行嚴格的客戶盡職審查、以及英國的極端天氣所致。然而，其電子博彩業務的收益持續增長，佔集團總收益的17%。由於電子博彩渠道目前約佔英國博彩市場(不包括英國國家彩券)大約35%，為Rank的電子博彩業務提供顯著的增長商機。西班牙擁有高增長及受規管的電子博彩市場，收購西班牙領先電子博彩bingo營辦商YoBingo.es進一步鞏固Rank在西班牙的強勢地位。

Rank的新領導團隊已開展轉型計劃，以實現整個集團的收益增長、提高低成本效益及改善營運效能。Rank是少數為客戶提供多渠道博彩體驗的博彩公司之一，其對推動持續溢利增長的策略方針仍然充滿信心。

金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

儘管年內營商環境低迷及消費者意欲審慎，豐隆金融集團仍能取得可觀業績，其除稅前溢利錄得35.79億馬來西亞元，此乃歸功於其商業銀行及保險業務穩定及較好的業務發展勢頭。

豐隆金融集團將數碼化計劃視為其策略的核心部分，緊貼最新發展並投資於科技，以及認真制定整體業務方向以保持競爭力。展望未來，豐隆金融集團仍將專注於持續提升其業務之價值，同時繼續尋求合適的收購機會，以配合各個金融服務分部的發展。

私有化建議

於二零一八年六月二十九日，本公司大股東GuoLine Overseas Limited(作為要約人)要求本公司董事會向股東提出透過根據百慕達公司法第99條計劃安排將本公司私有化之建議(「計劃」)以及以實物分派最多291,117,141股豐隆金融集團普通股之方式向本公司之股東派付特別股息(「分派」，連同計劃統稱「建議」)。一份載有(其中包括)有關建議、獨立董事委員會之推薦建議、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見書、法院會議通告及股東特別大會通告之進一步詳情的計劃文件將於二零一八年十月十九日或之前根據收購守則寄發予股東。

集團展望

全球貿易局勢持續緊張，世界多個地區的地緣政治不確定性，加上二零一八年十一月美國國會選舉，將帶來多項不明朗因素及抑制經濟增長。

我們將嚴格管理本集團的核心業務及投資，並保持警惕。我們會防範市場熾熱情況，繼續擴充業務，同時尋求能經歷時間考驗價值的投資機遇。

集團人力資源

發展及善用人力資源是我們取得長期成功的關鍵。我們相信，對本集團業務最為有利之做法是知人善任，聘任及培養人才，同時使其他主要業務指標例如成本對收入比率等達致平衡。我們嚴格執行有關員工招聘、培訓及發展的人力資源政策，聘用及挽留人才，為員工提供有利而具挑戰性的工作環境及獎勵，以鼓勵彼等與本集團同步成長，創造長遠的資本價值。

環境、社會及管治

我們深信可持續發展對本集團業務的重要性，並致力將可持續發展融入我們的業務，使集團變得更強大及強韌。我們的附屬集團已制定多項與其業務相關的措施，履行彼等的承諾，以負責任的態度拓展業務、考慮環境與經濟平衡，以及為持份者締造正面的影響及為社區作出貢獻。

致謝

本人衷心感謝股東、客戶、銀行家及業界好友鼎力支持本集團。本人尤其感謝各董事會成員在過去一年的英明指導，以及管理層及全體員工努力不懈及忠誠盡責之服務。

執行主席

郭令海

二零一八年九月三日