

自營投資



自營投資

本集團於本年內確認來自自營投資的經營溢利(包括股息收入)3.27億港元，較去年減少92%。

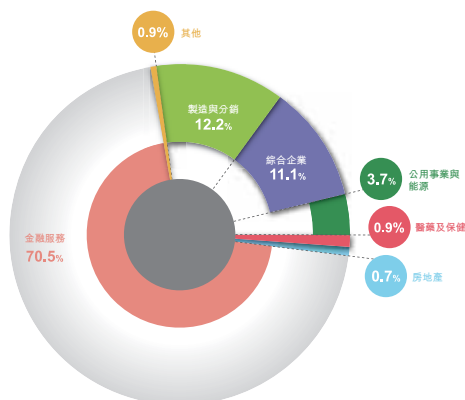
於本財政年度上半年，我們從日本及中國的投資變現溢利。隨著牛市緩慢前行，我們相信審慎管理風險乃明智之舉。下半年度市況波動，我們主要集中派息股之策略為我們投資的價值帶來穩定作用，已變現溢利及股息收入減低以市值公平估值對我們投資組合因股市回軟帶來之不利影響。

本集團的財資團隊在優化本集團的外匯回報及利率管理方面表現良好。截至二零一八年六月三十日止年度，外匯風險管理因適當的對沖取得理想成績。財資團隊透過部署增加回報策略，儘管本財政年度貸款負債有所增加，仍錄得若干正面淨利息收入。

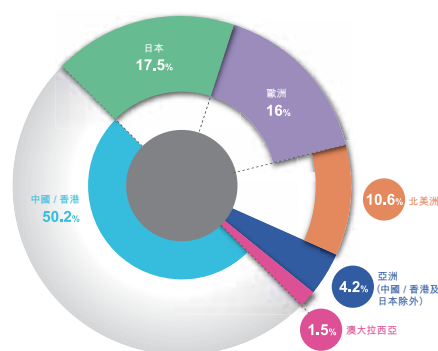
投資組合

截至二零一八年六月三十日，本集團自營投資分部下之總投資額達34.54億美元，投資組合共超過40種證券。本集團截至二零一八年六月三十日之投資組合(除東亞銀行(「BEA」)外)之行業及地區分佈如下：

按行業：



按地區：



主要投資

根據主要股東權益披露通知，本集團持有BEA已發行股本總額約14.15%。這是一項佔本集團資產總值超過5%的主要投資，截至二零一八年六月三十日，投資額之公平值達16.52億美元，相比截至二零一七年六月三十日之投資額17.12億美元。於本年度，從投資於BEA取得的股息收入約6,600萬美元。

於二零一八年首六個月，BEA錄得可歸屬於本集團股東溢利達39.92億港元，較二零一七年同期錄得的62.2億港元，下跌22.28億港元或35.8%。二零一七年之業績包括一項因出售Tricor Holdings Limited之已終止經營業務之淨溢利30.49億港元。不計及2017年上半年錄得之已終止經營業務盈利，可歸屬於BEA股東溢利上升8.21億港元或25.9%，主要來自淨利息收入、非利息收入、淨服務費和佣金收入以及較低的減值之貢獻所致。

BEA展望於2018年下半年，其將繼續專注於深化數碼化轉型進程、拓展服務費收入、控制營運成本，以及改善資產素質。BEA將專注於提升個人／企業財富管理及私人銀行服務等業務的非利息收入，並繼續縮減在內地對高信貸風險及受經濟周期影響行業的貸款業務。

物業發展及投資



新加坡Guoco Tower

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

國浩房地產截至本財政年度的收益及權益持有人應佔溢利分別為11.6億新加坡元及3.813億新加坡元，相對上個財政年度分別增加4%及7%。

國浩房地產本財政年度之收益受物業發展業務的穩定貢獻以及物業投資業務的貢獻增加所支持。於二零一六年十月竣工的Guoco Tower亦在本財政年度首次作出全年貢獻。與此同時，毛利相比上個財政年度增加11%至2.801億新加坡元。

由於Guoco Tower的公平值收益較上個財政年度減少，其他收入因此減少48%至1.645億新加坡元。銷售活動的增加以及新酒店開業亦使行政開支增加23%至9,060萬新加坡元。融資成本上增加33%至9,620萬新加坡元則由於相對上個財政年度借款增加以及財務成本資本化減少所致。



馬來西亞DC Residensi外觀(構思圖)

來自長風匯都(位於上海大致售罄及完工的合營住宅項目)之貢獻為國浩房地產應佔聯營公司及合營企業溢利增加1.587億新加坡元至2.036億新加坡元的主要原因。

根據新加坡市區重建局發表之統計資料，二零一八年第二季度私人住宅物業價格上漲3.4%。雖然升幅低於二零一八年第一季的3.9%，卻是連續第四季上升。政府於二零一八年七月五日公佈最新一輪物業降溫措施，包括增加額外買家印花稅及收緊購買住宅物業的貸款估值比率。

重慶新房的價格於二零一八年七月持續上漲。官方數據顯示，重慶新房價格按月及按年分別增加1.3%及8.2%。

預期馬來西亞的經營環境在短期內將持續嚴峻，國浩房地產將繼續專注於銷售及出租其現有的項目。



上海長風匯都外觀(構思圖)

酒店及休閒



倫敦The Grosvenor酒店大堂

酒店及休閒

GL Limited(「GL」)

截至二零一八年六月三十日止年度，GL錄得除稅後溢利5,890萬美元，相比去年財政年度4,890萬美元增加20%。

收益按年減少1%至3.444億美元，主要源於酒店、石油及燃氣分部所得收益減少。酒店收益較去年減少，是因為The Cumberland酒店進行翻新，導致可供出租的房間減少。然而，英鎊兌美元匯價上升（按年增加6%）已減輕其影響。儘管平均原油價格按年上升19%，石油及燃氣分部所得收益對比去年財政年度減少，乃因石油及燃氣生產量減少所致。因英鎊兌美元匯價上升，導致銷售成本增加。

其他經營收入增加乃由於強制收購一間酒店物業的賠償及收回早前已撇銷的貸款。

本年度的行政支出增加，主要是由於英鎊兌美元匯價上升。其他經營開支減少，則因為去年財政年度的一次性開支，此乃由於檢討酒店業務策略而註銷若干資產及設備，以及英國的一家附屬公司為另一附屬公司就早前租賃及營運的酒店物業提供擔保而需向第三方支付的法律索賠所引致。



倫敦The Royal Horseguards酒店面向泰晤士河的客房



倫敦The Tower酒店婚宴場地

管理層討論及分析



倫敦The Tower酒店英式下午茶



倫敦The Royal Horseguards酒店花園

本年度財務成本增加，乃由於利率對沖合約導致利息成本增加所致。酒店分部盈利增加相對所得稅開支亦有所增加。

博彩分部於二零一八年三月二十九日停止業務，本年度就遣散費用、廠房、設備以及賭場品牌名稱減值虧損所產生非經常性開支為630萬美元。

The Cumberland酒店的翻新工程已踏入最後階段。酒店將於二零一九年以倫敦Hard Rock Hotel的名稱重新開業。於翻新期間，GL可供出租的房間總數將繼續受到影響。



倫敦The Royal Horseguards酒店秘密花園陽台

The Rank Group Plc(「Rank」)

二零一七／一八財政年度對Rank而言是充滿挑戰的一年，主要是由於Grosvenor賭場的表現令人失望。截至二零一八年六月三十日止年度，Rank錄得除稅後溢利(未計特殊項目)5,850萬英鎊，相比去年財政年度減少7.3%。法定收益減少2.3%至6.910億英鎊。

Grosvenor賭場的收益下降6.1%，受英國博彩委員會於二零一七年九月建議進一步加強客戶盡職審查對其表現造成重大的影響，造訪量亦因此減少而導致收益於下半年下降9.9%，相比於上半年下降2.4%。Grosvenor的表現進一步受到於第三季其主要客戶之博彩淨贏率下降以及惡劣天氣所影響。由於收益下降，導致經營溢利下降6.7%。

由於年內客戶到訪次數下降7.9%，Mecca賭場的收益下降2.6%。經營溢利減少4.3%，比管理層所預期的下跌較少，此乃由於聘用僱員和市場推廣的成本控制有所改善。Mecca新的bingo概念(Big Bingo Bash、Bonkers Bingo、學生活動、Initial Newbie nights及其他更廣泛的娛樂活動)繼續取得好成績，該等概念有助帶動造訪量上升並增加收益及利潤。

Rank的英國電子博彩業務增長收益上升9.9%。更重要的是，在經歷過去兩年低單位數字的增幅後，「Meccarena」成功的市場推廣活動及於meccabingo.com的持續投資帶動收益上升10.9%。年內，Grosvenorcasinos.com的收益增加8.2%，但更嚴格的客戶盡職審查(上文提及)影響表現，導致收益於上半年強勁上升後，於下半年下跌。市場推廣投資的不足及暫時性的系統問題導致部分多渠道顧客未被聯絡，加劇grosvenorcasinos.com於下半年疲弱的表現。隨着對客戶獎金實施遠程博彩稅(RGD)，令年內RGD增加250萬英鎊，導致經營溢利下降180萬英鎊至2,090萬英鎊。

於西班牙的業務Enracha之業績錄得增長，其收益增加11.0%及經營溢利上升2.8%。

年內，有關持續營運的除稅前非經常性項目帶來的非經常性開支為2,690萬英鎊，主要包括：五個Grosvenor賭場和Luda的試驗場地表現不佳導致減值虧損1,210萬英鎊，涉及兩個經營中的賭場和一個已關閉場地的虧損性租賃費用910萬英鎊，以及關閉一間Grosvenor賭場的成本為370萬英鎊。



金融服務



吉隆坡豐隆銀行有限公司總部

金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

截至二零一八年六月三十日止年度，豐隆金融集團錄得創新高的除稅前溢利35.786億馬來西亞元，與去年的30.899億馬來西亞元比較，增加4.887億馬來西亞元或15.8%。該增加主要來自商業銀行及保險分部較高的收益貢獻所致。

截至二零一八年六月三十日止年度，商業銀行分部錄得除稅前溢利32.463億馬來西亞元，與去年27.483億馬來西亞元比較，增加4.98億馬來西亞元或18.1%。該增加是由於較高的收益2.889億馬來西亞元、成都銀行及合營企業四川錦程消費金融較高的的溢利1.726億馬來西亞元、較高的金融投資減值虧損撥回490萬馬來西亞元及較少的借貸、墊款及融資減值虧損撥備8,450萬馬來西亞元，惟因較高的營運開支增加5,290萬馬來西亞元所抵銷。

成都銀行以3.61億股首次公開招股，於二零一八年一月三十一日在上海證券交易所正式上市並籌得25.3億人民幣。自首次公開招股以來，本銀行分部在成都銀行之股權由20%減少至已擴股本之18%。

截至二零一八年六月三十日止年度，保險分部錄得除稅前溢利3.48億馬來西亞元，與去年的3.378億馬來西亞元比較，增加1,020萬馬來西亞元或3.0%。該增加主要由於較高的收益2,470萬馬來西亞元、較少的營運開支140萬馬來西亞元及較高的人壽基金盈餘40萬馬來西亞元。惟因較少的聯營公司應佔溢利1,030萬馬來西亞元及較高的證券減值虧損600萬馬來西亞元所抵銷。

截至二零一八年六月三十日止年度，投資銀行分部錄得除稅前溢利7,860萬馬來西亞元，與去年的8,400萬馬來西亞元比較，減少540萬馬來西亞元或6.4%，主要由於投資銀行及股票經紀分部的貢獻減少所致。



集團財務狀況論述

財務業績

截至二零一八年六月三十日止年度，除稅及非控制權益後的股東應佔經審核綜合溢利達48.99億港元，相對去年為61.24億港元下降20%。每股基本盈利為15.07港元。

截至二零一八年六月三十日止年度，除稅項前溢利透過以下途徑產生：

- 物業發展及投資62.47億港元；
- 酒店及休閒10.73億港元；
- 金融服務9.34億港元；
- 自營投資3.27億港元；
- 石油及燃氣特許權收入1.54億港元；

及扣除融資成本8.34億港元。

收益增加119%至306億港元，來自物業發展及投資部的收益增加158億港元。

資本管理

本集團於二零一八年六月三十日之本公司股東應佔綜合總權益為655億港元，較上年度增加6%或36億港元。

於二零一八年六月三十日的權益對債務比率如下：

	百萬港元
總借貸	37,657
減：現金及短期資金	(19,860)
交易金融資產	(13,016)
淨債務	4,781
本公司股東應佔總權益	65,478
權益對債務比率	93 : 7

本集團之總現金結餘及交易金融資產主要以美元(27%)、人民幣(22%)、港元(19%)、新加坡元(10%)、英鎊(10%)及日元(8%)計算。

總借貸

總借貸自二零一七年六月三十日之372億港元增加至二零一八年六月三十日之377億港元。本集團之總借貸主要以新加坡元(67%)、美元(12%)、英鎊(7%)及馬來西亞元(6%)計算。

本集團之銀行貸款及其他借貸償還期如下：

	銀行貸款 百萬港元	按揭債券股份 百萬港元	其他借貸 百萬港元	總數 百萬港元
一年內或即時	10,009	–	1,613	11,622
一年後至兩年內	2,581	–	1,021	3,602
兩年後至五年內	18,051	589	3,757	22,397
五年後	23	–	13	36
	20,655	589	4,791	26,035
	30,664	589	6,404	37,657

銀行貸款、按揭債券股份及其他借貸以賬面總值408億港元的若干物業、固定資產及交易金融資產作為抵押。

集團成員公司於二零一八年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約130億港元。

利率風險

本集團之利率倉盤源自財資活動及借貸。本集團管理其利率風險透過全力減少集團之整體負債成本及利率變動之風險。本集團在適當時可採用利率掉期管理其利率風險。

於二零一八年六月三十日，本集團之借貸約82%按浮動利率計算，其餘18%按固定利率計算。本集團之未到期利率掉期面值金額為14億港元。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團不時訂立外匯合約(主要為場外交易衍生工具)，主要用作對沖外匯風險及投資。

於二零一八年六月三十日，未到期之外匯合約總面值金額為265億港元，並作對沖外幣股票投資。

股票價格風險

本集團維持一個主要是上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

或有負債

詳情載於本年報之財務報表附註38「或有負債」一節。

人力資源及培訓

於二零一八年六月三十日，本集團超過12,900名僱員。本集團持續採取謹慎政策，以達致最佳及有效率之員工規模，並致力為員工提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

本集團定期審閱其僱員酬金政策。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、組合及普遍市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金與本集團之財務業績及個別僱員表現掛鉤，以鼓勵員工達致理想表現。另外，本集團亦設有股權獎勵計劃以授予股份認購權及／或免費股份予合資格員工，使其長遠利益與股東之利益掛勾，及以此激勵士氣及挽留人才。