

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



國浩集團有限公司 Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 53)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期業績公告

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		增加/ (減少)
	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	
營業額	<u>13,193</u>	<u>13,294</u>	(1%)
收益	12,582	12,390	2%
經營溢利	2,095	997	110%
本公司股東應佔溢利	1,789	1,449	23%
	港元	港元	
每股盈利	<u>5.50</u>	<u>4.46</u>	23%
每股中期股息	0.60	0.50	20%
	於二零二四年 十二月三十一日 港元	於二零二四年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	189.29	186.46	2%

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
營業額	3 及 4	<u>13,193,378</u>	<u>13,293,909</u>
收益	3 及 4	12,581,625	12,390,405
銷售成本		(7,470,125)	(7,463,044)
其他應佔成本		<u>(507,510)</u>	<u>(477,037)</u>
		4,603,990	4,450,324
其他收益		167,700	164,509
其他收入／（虧損）淨額	5	609,090	(410,710)
行政及其他經營支出		<u>(2,200,847)</u>	<u>(2,112,591)</u>
除融資成本前之經營溢利		3,179,933	2,091,532
融資成本	6(a)	<u>(1,084,666)</u>	<u>(1,094,876)</u>
經營溢利		2,095,267	996,656
投資物業估值虧損		(300,484)	-
應佔聯營公司之溢利		760,508	671,215
應佔合營企業之（虧損）／溢利		<u>(1,592)</u>	<u>124,897</u>
期內除稅前溢利	3 及 6	2,553,699	1,792,768
稅項開支	7	<u>(420,279)</u>	<u>(189,771)</u>
期內溢利		<u>2,133,420</u>	<u>1,602,997</u>
應佔：			
本公司股東		1,788,912	1,448,885
非控制權益		344,508	154,112
期內溢利		<u>2,133,420</u>	<u>1,602,997</u>
每股盈利		港元	港元
基本	9	<u>5.50</u>	<u>4.46</u>
攤薄	9	<u>5.50</u>	<u>4.46</u>

綜合全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
期內溢利	2,133,420	1,602,997
期內其他全面收益（扣除稅項及重分類調整後）		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
按公平值計入其他全面收益的股權投資		
－公平價值儲備變動淨額（不可轉回）	(11,872)	(539,334)
	<u>(11,872)</u>	<u>(539,334)</u>
其後可重新分類至損益賬之項目：		
有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業		
財務報表所產生之滙兌差額	566,317	1,180,373
現金流量對沖之公平價值變動	(8,300)	(9,913)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	8,914	3,070
應佔聯營公司之其他全面收益	(178,415)	63,843
	<u>388,516</u>	<u>1,237,373</u>
期內其他全面收益，除稅後淨額	<u>376,644</u>	<u>698,039</u>
期內全面收益總額	<u>2,510,064</u>	<u>2,301,036</u>
期內應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,198,741	1,747,485
非控制權益	311,323	553,551
	<u>2,510,064</u>	<u>2,301,036</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		38,150,225	38,672,655
其他物業、廠房及設備		11,948,715	11,953,892
使用權資產		5,515,467	5,697,764
聯營公司權益		14,128,225	13,104,941
合營企業權益		3,511,700	4,023,497
按公平值計入其他全面收益的股權投資		4,884,473	4,888,605
遞延稅項資產		676,926	855,691
無形資產		6,460,718	6,639,155
商譽		2,321,340	2,383,457
退休金盈餘		71,905	72,957
		<u>87,669,694</u>	<u>88,292,614</u>
流動資產			
發展中物業		11,316,620	14,271,350
持作銷售用途之物業		1,450,455	1,623,205
存貨		383,003	429,887
合約資產		5,573,388	4,090,231
貿易及其他應收賬款	10	1,975,365	2,143,510
可回收稅項		71,571	99,171
交易金融資產		9,811,520	9,626,026
現金及短期資金		14,520,638	14,908,645
持作銷售用途之資產		-	3,342
		<u>45,102,560</u>	<u>47,195,367</u>
流動負債			
合約負債		1,332,167	1,613,014
貿易及其他應付賬款	11	5,153,040	5,681,358
銀行貸款及其他借貸		8,253,072	14,060,724
稅項		108,723	89,816
撥備及其他負債		117,954	138,925
租賃負債		390,899	396,341
		<u>15,355,855</u>	<u>21,980,178</u>
淨流動資產		<u>29,746,705</u>	<u>25,215,189</u>
總資產減流動負債		<u>117,416,399</u>	<u>113,507,803</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		26,045,394	22,873,391
應付非控制權益款項		2,813,803	2,916,490
撥備及其他負債		428,959	432,488
遞延稅項負債		619,183	561,566
租賃負債		7,309,389	7,670,426
		<u>37,216,728</u>	<u>34,454,361</u>
淨資產		<u>80,199,671</u>	<u>79,053,442</u>
股本及儲備			
股本		1,277,421	1,284,742
儲備		61,009,085	60,070,348
本公司股東應佔總權益		<u>62,286,506</u>	<u>61,355,090</u>
非控制權益		17,913,165	17,698,352
總權益		<u>80,199,671</u>	<u>79,053,442</u>

附註：

1. 重要會計政策及編製基準

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，包括遵照由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第 34 號「中期財務報告」之適用披露規定而編製。

惟預期將於二零二四／二五年度財務報表內反映之會計政策變動除外，中期財務報告所採用之會計政策與二零二三／二四年度財務報表所採用者相同。會計政策變動的詳情載於附註 2。

在編製符合香港會計準則第 34 號之中期財務報告時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報截至目前止年度彙報的資產及負債，收入與支出數額之判斷、估計及假設。實際結果可能有別於所估計之數額。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選定之闡述附註。附註載有有助於了解本集團自二零二三／二四年度財務報表以來之財政狀況及業績變動的相關重要事件及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製整份財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核。中期財務報告內所載列有關截至二零二四年六月三十日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟該等資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零二四年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓，或瀏覽本公司之網站 <http://www.guoco.com>。核數師已於二零二四年九月二十六日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

本集團之簡明綜合財務報表以美元呈列，亦即本公司之功能貨幣。呈列於「財務摘要」及「業績」之港元數字已按有關財政期末／年末之適用滙率，由簡明綜合財務報表內之相應美元折算為等值港元，並僅供呈列（二零二四年十二月三十一日：1 美元兌 7.7643 港元，二零二四年六月三十日：1 美元兌 7.8088 港元，二零二三年十二月三十一日：1 美元兌 7.8115 港元）。

2. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本中期財務報告中採用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂本：

- 香港會計準則第 1 號（修訂本）－將負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第 1 號（修訂本）－有契約的非流動負債
- 香港財務報告準則第 16 號（修訂本）－售後租回交易中的租賃負債
- 香港會計準則第 7 號及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）－供應商融資安排

該等修訂本對在本中期財務報告中編製或列示本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的方式並無重大影響。本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3. 分類報告

如下文所示，本集團有四個呈報分類，乃本集團之策略業務單位，由本集團最高執行管理層以貫徹內部呈報資料之方式劃分。策略業務單位從事不同業務活動，提供不同產品及服務，並獨立管理。下文概述各分類之營運：

分類	業務活動	營運
自營投資：	此分類包括債權、股票及直接投資以及財資業務和提供投資諮詢及管理服務並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司及合營企業
物業發展及投資：	此分類於主要地區市場，即新加坡、中國、馬來西亞及香港涉及開發住宅及商用物業，並持有物業收取租金。	附屬公司、聯營公司及合營企業
酒店及休閒：	此分類於英國及西班牙擁有、租賃或管理酒店以及營運博彩及休閒業務。	附屬公司
金融服務：	此分類包括商業及零售銀行業務、伊斯蘭銀行、投資銀行、人壽及一般保險、伊斯蘭保險業務、基金管理及單位信託、企業顧問服務及股票買賣。	聯營公司

其他分類包括本集團投資於巴斯海峽石油及燃氣生產的特許權收入及透過 Manuka Health New Zealand Limited 製造、推廣和分銷健康產品。該等分類於截至二零二四年或二零二三年十二月三十一日止六個月概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法與二零二三／二四財政年度並無改變。

3. 分類報告 (續)

以下為有關本集團之本期呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益賬 (未經審核)

	自營投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	酒店及 休閒 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二四年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,238,491	5,845,742	5,874,556	-	234,589	13,193,378
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	626,738	1,692,467	5,874,556	-	234,589	8,428,350
— 隨時間推移	-	4,153,275	-	-	-	4,153,275
對外客戶之收益	626,738	5,845,742	5,874,556	-	234,589	12,581,625
分類間收益	37,509	7,361	-	-	-	44,870
呈報分類收益	664,247	5,853,103	5,874,556	-	234,589	12,626,495
呈報分類經營溢利	1,017,311	1,096,731	1,046,015	-	57,036	3,217,093
融資成本	(132,435)	(682,237)	(280,709)	-	(26,445)	(1,121,826)
投資物業估值虧損	-	(300,484)	-	-	-	(300,484)
應佔聯營公司之溢利	-	2,818	-	757,690	-	760,508
應佔合營企業之溢利／(虧損)	9,278	(10,870)	-	-	-	(1,592)
除稅前溢利	894,154	105,958	765,306	757,690	30,591	2,553,699
截至二零二三年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,704,810	6,099,625	5,216,564	-	272,910	13,293,909
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	801,306	1,599,863	5,216,564	-	272,910	7,890,643
— 隨時間推移	-	4,499,762	-	-	-	4,499,762
對外客戶之收益	801,306	6,099,625	5,216,564	-	272,910	12,390,405
分類間收益	41,768	7,374	-	-	-	49,142
呈報分類收益	843,074	6,106,999	5,216,564	-	272,910	12,439,547
呈報分類經營溢利	361,670	994,265	632,017	-	145,035	2,132,987
融資成本	(146,223)	(669,762)	(292,273)	-	(28,073)	(1,136,331)
應佔聯營公司之溢利	-	55	-	671,160	-	671,215
應佔合營企業之溢利	5,577	119,320	-	-	-	124,897
除稅前溢利	221,024	443,878	339,744	671,160	116,962	1,792,768

3. 分類報告 (續)

(b) 呈報分類收益及融資成本的對賬 (未經審核)

收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
呈報分類收益	12,626,495	12,439,547
抵銷分類間收益	<u>(44,870)</u>	<u>(49,142)</u>
綜合收益 (附註4)	<u><u>12,581,625</u></u>	<u><u>12,390,405</u></u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
呈報融資成本	1,121,826	1,136,331
抵銷分類間融資成本	<u>(37,160)</u>	<u>(41,455)</u>
綜合融資成本 (附註6(a))	<u><u>1,084,666</u></u>	<u><u>1,094,876</u></u>

4. 營業額及收益

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收益	4,933,397	5,338,970
酒店及休閒之收益	5,869,618	5,210,307
物業之租金收入	750,671	619,448
利息收入	308,590	297,655
股息收入	429,192	605,989
銷售商品收入	234,542	272,870
其他	<u>55,615</u>	<u>45,166</u>
收益	12,581,625	12,390,405
出售證券投資之所得款項	611,753	903,504
營業額	<u><u>13,193,378</u></u>	<u><u>13,293,909</u></u>

5. 其他收入／（虧損）淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益／（虧損）	416,055	(388,518)
衍生金融工具之已變現及未變現淨虧損	(8,805)	(25,254)
外匯合約之淨虧損	(23,758)	(48,931)
其他滙兌收益	69,451	47,244
出售物業、廠房及設備之淨虧損	(13,587)	(3,484)
出售無形資產之淨虧損	-	(4,601)
撥備計提	(6,266)	(15,795)
出售一所附屬公司之收益（附註）	65,802	-
註銷退租相關的租賃負債之收益	100,368	-
其他收入淨額	9,830	28,629
	<u>609,090</u>	<u>(410,710)</u>

附註：

截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間，本集團將其數碼非專利業務（歸類為持作銷售用途之資產）出售予第三方。

6. 期內除稅前溢利

期內除稅前溢利已扣除／（計入）下列各項：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	899,318	993,531
租賃負債利息	203,874	194,458
其他借貸成本	23,478	16,395
借貸成本總額	<u>1,126,670</u>	<u>1,204,384</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(7,407)	(70,998)
－投資物業	(34,597)	(38,510)
已資本化之借貸成本總額（附註）	<u>(42,004)</u>	<u>(109,508)</u>
	<u>1,084,666</u>	<u>1,094,876</u>

附註：

該借貸成本是按年利率 3.56 厘至 5.08 厘資本化（二零二三年：4.40 厘至 5.52 厘）。

6. 期內除稅前溢利（續）

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	1,983,680	1,504,282
定額供款退休計劃之供款	58,892	99,026
以權益結算的股權支付費用	11,103	4,663
	<u>2,053,675</u>	<u>1,607,971</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	247,850	227,993
— 使用權資產	148,119	131,498
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	7,275	7,358
— 博彩牌照及品牌	272	305
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	21,996	22,052
— 其他無形資產	77,464	100,776
發展中物業之可預見虧損撥備（附註）	244,574	-
	<u> </u>	<u> </u>
投資物業之總租金收入	(750,671)	(619,448)
減：直接開支	165,852	149,371
租金收入淨額	<u>(584,819)</u>	<u>(470,077)</u>

附註：

本集團對發展中物業確認可預見虧損撥備 2.446 億港元（二零二三年：無），當中計及可比較物業的售價、推售時間、物業位置、預期淨售價及發展開支。

7. 稅項開支

於綜合收益表之稅項開支為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
本期稅項－香港利得稅	-	(8)
本期稅項－海外	179,440	122,460
遞延稅項	240,839	67,319
	<u>420,279</u>	<u>189,771</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零二四年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率 16.5%（二零二三年：16.5%）計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家預期適用之估計年度實際稅率計算。

支柱二所得稅

本集團經營所在的部分海外司法管轄區已頒佈或實質頒佈支柱二法例。本集團屬於已頒佈或實質頒佈的法例範圍內。根據初步評估，本集團預計於這些司法管轄區內不會產生重大的補足稅。

本集團已對補足稅的影響應用強制性臨時豁免遞延所得稅會計處理，並在發生時將其作為當期所得稅進行會計處理。

8. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 千港元	二零二三年 (未經審核) 千港元
就本年度應付／已付之股息：		
－ 宣派中期股息每股普通股0.60港元 （二零二三年：0.50港元）	<u>197,429</u>	<u>164,525</u>
就往年度已付之股息：		
－ 末期股息每股普通股2.70港元 （二零二三年：2.50港元）	<u>876,009</u>	<u>815,039</u>

截至二零二五年六月三十日止年度宣派中期股息為 197,429,000 港元（二零二四年：164,525,000 港元），乃按於二零二四年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股（二零二三年：329,051,373 股普通股）計算。

於中期後宣派之中期股息於中期報告期末尚未在賬上確認為負債。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利 1,788,912,000 港元（二零二三年：1,448,885,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,224,511 股（二零二三年：325,224,511 股普通股）計算。

(b) 每股攤薄盈利

期內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止六個月之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

10. 貿易及其他應收賬款

	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	1,025,681	1,197,902
其他應收賬款、按金及預付款項	701,927	832,764
衍生金融工具（按公平價值）	167,459	25,839
應收利息	80,298	87,005
	<u>1,975,365</u>	<u>2,143,510</u>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括 8,310 萬港元（二零二四年六月三十日：7,110 萬港元）預期超過一年後收回。

於報告期末，根據發票日期及扣除呆壞賬撥備後之貿易應收款項（已計入貿易及其他應收賬款）之賬齡分析如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	842,445	1,049,122
一至三個月	85,368	83,546
超過三個月	97,868	65,234
	<u>1,025,681</u>	<u>1,197,902</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	668,075	915,748
其他應付賬款及應計經營支出	4,369,720	4,618,735
衍生金融工具(按公平價值)	42,059	44,744
應付同系附屬公司款項	70,826	98,750
應付聯營公司及合營企業款項	2,360	3,381
	<u>5,153,040</u>	<u>5,681,358</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 4.666 億港元(二零二四年六月三十日：4.545 億港元)預期超過一年後支付。

於報告期末，根據發票日期之貿易應付款項(已計入貿易及其他應付賬款)之賬齡分析如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二四年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	323,901	304,307
一至三個月	280,406	525,170
超過三個月	63,768	86,271
	<u>668,075</u>	<u>915,748</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及合營企業之款項為無抵押、免息以及無固定還款期。

中期股息

本公司董事會（「董事會」）已就截至二零二五年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股 0.60 港元，合共約 1.97 億港元（二零二三／二零二四年度中期股息：每股 0.50 港元，合共約 1.65 億港元）。中期股息將於二零二五年三月二十五日（星期二）派付予於二零二五年三月十二日（星期三）名列股東名冊之股東。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合溢利 17.889 億港元，較二零二三年同期增加 23%。此乃主要由於本集團大部分分部表現良好，惟部分業績被物業發展及投資部及其他分部的溢利減少所抵銷。每股基本盈利為 5.50 港元，比較上年同期則為 4.46 港元。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，自營投資部、物業發展及投資部、酒店及休閒部、金融服務部及其他分部分別錄得除稅前溢利 8.942 億港元、1.059 億港元、7.653 億港元、7.577 億港元及 3,060 萬港元。整體而言，本集團截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合除稅前溢利增加 42%至 25.537 億港元。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本集團的收益略微增加 2%至 126 億港元，主要由於酒店及休閒部的收益因業務於本期間持續增長而增加 7 億港元。部分增加被自營投資部的收益減少 2 億港元及物業發展及投資部的收益減少 3 億港元所抵銷。

業務回顧

自營投資

截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間，除了歐洲以外，全球股市普遍錄得正回報。市場於第三曆季在美國經濟衰退憂慮及日本央行意外加息的情況下加劇波動，但其後隨著美聯儲九月開始減息出現反彈。第四季度表現好壞參半，美國股市受到選舉結果所提振，而其他市場則因貿易關稅等問題而面臨壓力。此外，在中國，市場對經濟刺激措施的樂觀情緒仍有待政策措施進一步明朗化。美國聯邦公開市場委員會於十二月舉行的會議已暗示未來一年將採取較為謹慎的利率寬鬆政策。

在波動的市況中，截至二零二四年十二月三十一日止六個月我們的自營投資部錄得除稅前溢利 8.942 億港元。我們專注於基本面穩健的公司，這為我們的投資策略提供更高的安全性，並有助於在變化莫測的市場環境中，緩解短期波動帶來的影響。儘管如此，敬請股東注意，該分部的業績會可能受公平值調整的影響，因此仍會保留一定程度的波動性。

鑒於主要央行減息的步伐及幅度並不明朗，導致外匯及利率波動增加，本集團的財資部繼續專注於外匯風險的對沖及管理。本集團繼續努力爭取具吸引力的現金收益及監督整體的流動資金，以盡量減低金融市場波動的不利影響。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，國浩房地產的收益達 10.101 億新加坡元（約 59.199 億港元），主要由於其物業發展及物業投資業務的表現持續強勁。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，國浩房地產的物業發展業務繼續為其收益提供強勁貢獻，主要得益於來自已大幅出售的新加坡住宅發展項目的分階段溢利確認。物業發展收益儘管較二零二三年同期減少 8%，仍錄得 8.413 億新加坡元（約 49.306 億港元）貢獻，主要由於分階段溢利確認的時間及中國銷售額下降所致。新加坡物業發展收益為 7.251 億新加坡元（約 42.496 億港元），較二零二三年同期略微減少 3%。於中國確認的物業發展收益減少 30% 至 8,250 萬新加坡元（約 4.835 億港元），主要由於重慶住宅市場情緒依然疲弱，導致國浩 18 梯的銷售下跌。鑒於持續的地緣政治及宏觀經濟挑戰，中國的房地產市場仍然充滿挑戰。因此，國浩房地產將繼續積極套現資產項目及管理中國市場存在的風險。

國浩房地產的投資物業收益增加 19% 至 1.306 億新加坡元（約 7.654 億港元），主要由於新加坡國浩大廈(Guoco Tower)及國浩時代城(Guoco Midtown)的經常性租金收入增加。國浩大廈(Guoco Tower)及國浩時代城(Guoco Midtown)的承租率持續接近 100%。在中國，上海國浩長風城的經常性租金收入於回顧期間增加 23% 至 1,140 萬新加坡元（約 6,680 萬港元）。南座的承租率接近 95%，而已於二零二四年六月分類為投資物業的北座，其租賃活動則持續推進。

儘管總收益稍為下降，毛利較二零二三年同期增加 16%至 2.479 億新加坡元（約 14.529 億港元）。連同上年同期錄得行政開支減少及並無利率對沖公平值虧損，截至二零二四年十二月三十一日止六個月，經營溢利增加 35%至 2.145 億新加坡元（約 12.571 億港元）。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，國浩房地產確認應佔聯營公司及合營企業虧損 140 萬新加坡元（約 820 萬港元），而上年同期應佔溢利則為 2,050 萬新加坡元（約 1.192 億港元）。此乃主要由於新合營企業項目確認開支，而新加坡合營住宅項目 Avenir 帶來的大部分溢利亦已於上一財政年度確認。截至二零二四年十二月三十一日止六個月，融資成本淨額維持不變於 9,650 萬新加坡元（約 5.656 億港元）。

整體而言，國浩房地產的股東應佔溢利較二零二三年同期增加 13%至 7,460 萬新加坡元（約 4.372 億港元）。

在新加坡，市區重建局二零二四年第四季度統計數據顯示，該季度的整體私人住宅價格指數上升 2.3%，主要是受新推出項目的銷售交易所推動。新銷售數量增加反映新加坡非有地私人住宅的市場氣氛可能有所改善。隨著未來 12 個月將有更多非有地私人住宅推出，價格預期將保持彈性。然而，由於新推出的項目眾多，買家可能會繼續保持選擇性購買。追求品質的趨勢預計將繼續推動新加坡甲級寫字樓的市場發展。預期二零二五年的租金將維持相對穩定，這是由於部分新建辦公大樓的空置率較低，且大多數租戶因裝修成本過高而不願意搬遷。租戶可能會繼續專注於具有優越品質及可持續性特徵的大樓。

在中國，二零二四年房地產市場連續第三年呈現下行勢頭，房地產銷售及投資均錄得雙位數跌幅。儘管中國房地產市場對刺激政策有輕微反應，惟可能要有待整體經濟情緒及消費者信心有顯著改善才會全面復甦。

在馬來西亞，初步估計顯示二零二四年整體國內生產總值增長擴大至 5.1%，而二零二三年則為 3.6%。數據顯示，住宅物業市場已出現改善，交易量增加且過剩庫存減少。然而，物業市場仍面臨建築成本上升、高利率及供過於求帶來的挑戰。儘管巴生谷(Klang Valley)地區市場對高品質及可持續辦公空間的需求穩定，惟該地區辦公空間供應過剩仍帶來挑戰。

國浩房地產將繼續監察其所涉市場的動態趨勢，強化房地產發展及房地產投資雙引擎，作為溢利及未來增長的基石。

酒店及休閒

The Clermont Hotel Group (「CHG」)

我們位於英國的主要酒店營運業務單位 CHG 於截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間錄得除稅後溢利 3,130 萬英鎊（約 3.143 億港元），二零二三年同期則為 2,110 萬英鎊（約 2.071 億港元）。於二零二四年十二月，CHG 向業主退回 Hyde Park 租約，成功退出此小型非核心酒店。

儘管在倫敦市場面臨挑戰，CHG 持續錄得強勁的收益表現。酒店房價的增長自疫情後初期已有所放緩，但 CHG 專注以量為主的策略，將平均客房入住率推至 88%，加上著重實現針對性的高於市場價格增長，CHG 於截至二零二四年十二月三十一日止六個月期間錄得收益增加至 1.643 億英鎊（約 16.499 億港元），較二零二三年同期上升 10%。此外，CHG 持續積極實施成本管理、重新磋商合約、供應商招標以及能源對沖等措施，同時在較高入住率水平下充分發揮規模效益。該等舉措有效緩解勞工成本上漲、水電費用持續高企以及通脹的壓力，尤其於餐飲和洗衣方面。

雖然通脹有所緩和，但高利率環境仍對其借貸成本造成影響。儘管如此，強勁的現金收入使管理層得以繼續減少其外部債務，亦同時能增加資本開支以投資酒店的維修與翻新，從而提升酒店的整體價值和回報。對選定酒店的重新定位及基礎設施的升級於年內持續取得進展。

展望未來，由於宏觀經濟環境仍不明朗，倫敦市場的增長前景似乎比近年會更為保守。然而，CHG 強勁的商業及營運表現將為我們未來的業務增長奠定堅實基礎。

The Rank Group Plc (「Rank」)

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，Rank 的博彩淨收益增長 11% 至 4.018 億英鎊（約 40.350 億港元），乃由於所有業務部門均錄得增長。於回顧期內，錄得除稅後溢利 2,890 萬英鎊（約 2.902 億港元）。

本財政年度上半年，Grosvenor 賭場的顧客人次增加 7%，加上顧客每次到訪平均消費增加 8%，收益錄得強勁增長。經營溢利的增加凸顯 Grosvenor 業務的強勁經營槓桿作用。Mecca 賭場的顧客人次增加 1%，顧客每次平均消費增加 5%。在西班牙，Enracha 的顧客人次增長 7%，帶動收益大幅上升。

在推出內部開發的 Grosvenor 及 Mecca 應用程式的支持下，其數碼業務持續表現理想，Grosvenor 及 Mecca 分別強勁增長 22%及 21%。在西班牙，Yo 及 Enracha 品牌的博彩淨收益錄得 5%增長。

在本財政年度下半年，Rank 預計將面臨通脹導致的就業成本壓力，以及英國博彩法案引入的若干措施所帶來的不利財務影響。儘管如此，Rank 對提升收益及進一步提高成本效率充滿信心，這將有助於維持溢利增長的正面趨勢。

金融服務

豐隆金融集團有限公司（「豐隆金融」）

豐隆金融將於稍後日期刊發其截至二零二四年十二月三十一日止期間之中期業績。豐隆金融之綜合業績已按其未經審核管理賬目計入本集團之中期業績內。

其他

本集團全資擁有的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商 Manuka Health New Zealand Limited（「MHNZ」）的業績較二零二三年同期有所下降。此乃主要由於德國一名主要客戶的流失，以及尤其於歐洲及美國市場的價格競爭壓力加劇。MHNZ 將繼續堅定地優化其業務模式，專注強勁的市場定位及品牌發展，並堅持高端領域的策略，以進一步鞏固其市場地位。

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，由於碳氫化合物開採量減少，巴斯海峽石油及燃氣業務之業績亦錄得跌幅。

集團財務狀況論述

資本管理

於二零二四年十二月三十一日，本公司股東應佔綜合總權益為 623 億港元。淨債務(即銀行貸款及其他借貸總額減去現金及短期資金和交易金融資產)為 100 億港元。於二零二四年十二月三十一日的權益對債務比率為 86:14。

流動資金及財務資源

於二零二四年十二月三十一日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以美元(35%)、港元(22%)、新加坡元(13%)、人民幣(9%)、日元(8%)及英鎊(5%)計價。

本集團於二零二四年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸總額為 343 億港元，主要以新加坡元(70%)、人民幣(10%)、港元(8%)、美元(6%)、英鎊(3%)及馬來西亞元(2%)計價。本集團在一年內或按要求即時償還的借貸為 83 億港元。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值 448 億港元的多項物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二四年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 129 億港元。

利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過全力減少本集團之整體負債成本及利率變動之風險去管理其利率風險。本集團適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸約 77%之附帶利率按浮動利率計算，其餘 23%之附帶利率按固定利率計算。本集團之未到期利率合約面值金額為 2 億港元。

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。

於二零二四年十二月三十一日，未到期之外匯合約總面值金額為 27 億港元，並用作對沖外幣股票投資。

股票價格風險

本集團持有主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

集團展望

踏入本財政年度下半年，美國經濟可望保持正面趨勢，而新興市場及歐洲將面臨挑戰。美國股市在總統大選後保持強勁，企業盈利增長勢頭穩健。然而，由於可能實施更多貿易政策將帶來不確定性，預計波動性亦會進一步加劇。在中國，政府希望透過市場措施穩定內需及刺激消費。在等待正面經濟指標的同時，機構投資者將保持審慎投資。

面對日趨波動的市場環境，我們的自營投資業務將維持審慎及嚴謹的投資策略，並繼續以基本面分析作為投資組合管理決策的依據。此外，由於我們的核心業務秉持本集團對長期可持續發展、成本優化及營運提升的承諾，我們對前景保持審慎樂觀，並相信這些業務能把握機遇，推動穩健增長。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

遵守企業管治守則

董事會已採納一套以香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 C1（「港交所守則」）之原則為本之企業管治守則。於本期間，本公司一直遵守港交所守則之所有適用守則條文。

董事會審核及風險管理委員會之審閱

截至二零二四年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績，經已由本公司之董事會審核及風險管理委員會作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年三月十二日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零二五年三月十一日（星期二）下午四時三十分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辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

承董事會命
盧詩曼
公司秘書

香港，二零二五年二月二十四日

於本公告刊發日期，本公司之董事會成員包括郭令海先生擔任執行主席；Christian K. NOTHHAFT（羅敬仁）先生擔任執行董事及行政總裁；郭令山先生擔任非執行董事；黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士、Paul J. BROUGH 先生及吳麗莎女士擔任獨立非執行董事。