

管理層討論及分析

自營投資



管理層討論及分析

自營投資

於本財政年度上半年，全球股市因貨幣政策收緊而經歷波動。然而，股市表現下半年隨著通脹壓力減弱及美國經濟展示復原力而有所改善。值得注意的是，香港及中國的股票市場與發達市場存在分歧，儘管在中國放寬COVID-19限制後出現初步反彈，但由於中國經濟在重新開放後繼續面臨重大挑戰，其市場表現未能維持。

我們的投資策略是以公司基礎業務層面為優先考慮，這有助於緩解本財政年度(尤其是上半年)受宏觀因素影響的短期波動之影響。截至二零二三年六月三十日止年度，自營投資部錄得除稅前溢利15.535億港元，主要由於財政年度內未變現的按市值計價之估值及股息收入所致。該分部的重點仍然是投資於預期能夠長期創造股東

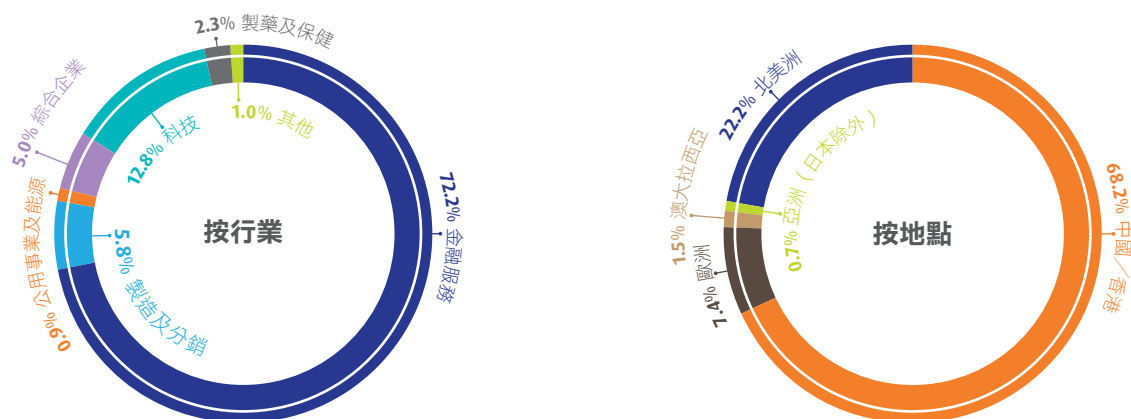
價值以及有潛力為本集團帶來切實回報的優質公司。話雖如此，敬請股東注意，該分部業績將會因受到公平估值的影響而持續波動。

年內，本集團與母公司按50:50比例組建的合資公司GuoLine Advisory Pte. Ltd.(「GAPL」)，被任命管理全權投資組合，並為我們的主要投資組合提供投資諮詢和管理服務。這一戰略舉措使本集團能夠利用GAPL的行業經驗、投資專業知識和資源網絡，進一步拓寬我們的投資能力。

本集團的財資部保持謹慎態度。儘管仍受市場波動所影響，利息開支淨額及外匯風險仍得以控制。

投資組合

截至二零二三年六月三十日，本集團自營投資部之總投資額為19.67億美元。於二零二三年六月三十日，投資組合由約35種證券組成，且並無單項投資佔本集團之資產總值5%或以上。本集團於二零二三年六月三十日之投資組合的行業及地點分佈如下：



管理層討論及分析

物業發展及投資



新加坡國浩時代城辦公大樓

管理層討論及分析

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

截至二零二三年六月三十日止年度，國浩房地產的收益按年增加60%至15.444億新加坡元（約88.706億港元）。此乃主要由於分階段確認美雅豪苑（Meyer Mansion）、名匯庭苑（Midtown Modern）及曲水倫庭（Lentor Modern）的銷售上升，所有項目的絕大部分單位均已售出。此外，中國重慶國浩18梯項目其中一棟住宅樓的已售單位已於年內開始陸續交付，亦為國浩房地產收益帶來貢獻。

國浩房地產的投資物業收益增加35%至1.696億新加坡元（約9.741億港元），這主要得益於國浩大廈、上海國浩長風城南座的較高經常性租金收入，以及於本財政年度下半年投入營運的國浩時代城辦公室之初步貢獻所支持。此外，國浩房地產旗下酒店，尤其是新加坡市中心索菲特飯店的收益較去年增加一倍至6,870萬新加坡元（約3.946億港元）。



新加坡國浩時代城



新加坡曲水倫庭（構思圖）

管理層討論及分析



毛利增加5%至3.849億新加坡元(約22.108億港元)。增長較低主要是由於去年銷售成本項下確認的一次性公平值增長7,930萬新加坡元(約4.555億港元)沒有再次出現。撇除有關收益，年內毛利將增加34%。

其他收入減少41%至2.085億新加坡元(約11.976億港元)，主要由於本年度投資物業的公平值收益減少，加上並無利率對沖公平值收益。

融資成本增加59%至1.497億新加坡元(約8.598億港元)。此乃主要由於新加坡年內連續加息。整體而言，截至二零二三年六月三十日止年度，扣除去年確認的已

終止經營業務溢利之情況下，股東應佔溢利減少47%至2.071億新加坡元(約11.895億港元)。

在新加坡，於二零二三年第二季度末，非有地私人住宅市場仍有17,484個未售出單位，高於第一季度末的16,252個單位。隨著於二零二三年下半年計劃推出的新項目以及政府賣地，供應將進一步增加。再者，最新房地產降溫措施及高利率環境預期將抑制投資者及海外人士的需求以及整體價格上漲。官方估計顯示中部地區寫字樓租金增長於二零二三年第二季度放緩。強勁的租賃活動主要集中於優質甲級寫字樓。然而，寫字樓租金增長可能受到經濟前景不明朗及高利率的影響。



中國重慶國浩白嶼林（構思圖）

管理層討論及分析



新加坡名匯庭苑 (構思圖)

在中國，二零二三年第二季度經濟增長0.8%，較第一季度的2.2%增速有所放緩。官方維持全年約5%的增長目標，惟私營機構經濟學家已下調其預測。同時，房地產市場於第一季度擴張後在二零二三年第二季度出現萎縮。為改善市場情緒，政策制定者已引入各項措施以支持發展商及購房者。

在充滿挑戰的全球環境下，馬來西亞的經濟增長於二零二三年第二季度放緩至2.9%，預期全年增長速度將繼續放緩。國內房地產行業仍然面臨挑戰，主要是由於住宅及商業市場以及其他傳統房地產類別的庫存過剩。



新加坡Lentor Hills Residences (構思圖)



馬來西亞Emerald 9 (構思圖)

管理層討論及分析

酒店及休閒



管理層討論及分析

酒店及休閒

The Clermont Hotel Group (前稱GLH Hotels Group Limited, 「GLH」)

我們位於英國的主要酒店營運業務單位Clermont Hotel Group，於年內錄得除稅後溢利3,650萬英鎊(約3.455億港元)，扭轉去年的虧損3,790萬英鎊(約3.938億港元)。於二零二二年十一月，GLH將品牌重新命名為「The Clermont Hotel Group」，重新定位為高檔營運商並以簡化組合，向市場展示其更新的品牌及抱負。於二零二三年五月，與倫敦Hard Rock Hotel的許可協議結束，這家位於Marble Arch的酒店重啟為The Cumberland—一個生活風格品牌，並將與Clermont及Thistle並列Clermont Hotel Group品牌組合內。重新定位將確保我們的顧客更理解這些品牌，從而提高認受性及忠誠度。重塑後的Clermont Victoria及Clermont Charing Cross酒店之業績表現令人鼓舞，證明了品牌價值的提升。

從營運上，來自本地及國際的強大需求推動客房銷售的增長。受惠於強勁的市場利率增長及更高的定價策略，總收益超越疫情前水平，業績超出預期。

持續的基礎成本控制及紓緩措施部分抵消了高通脹及高勞工成本的影響。英國政府在冬季實行的能源價格上限政策對該業務有所幫助，通過能源對沖舉措，局部減輕本財政年度大部分時間所面對的高能源價格風險。溢利產生的現金流使業務能投資及提升主要酒店基礎設施，優化未獲充分利用的空間來推動業績，計劃為選定酒店進行重新定位，並有助繼續償還債務。

儘管面對宏觀經濟挑戰，下一財政年度的業務前景依然正面。於未來12個月持續的高通脹及高利率環境將為主導，而能源價格波動及招聘的挑戰仍然存在。然而，需求將維持強勁並支撐客房銷量及平均房價的增長。隨著招聘及挽留工作成功，員工參與度有所提高。強勁的資產負債表及持續的現金流為下一個財政年度奠定穩固的基礎。此外，該業務繼續專注於推動其環境、社會及管治計劃，而該業務的性質需要進行長期投資，投資基礎設施升級將減少維修及翻新的停工時間。加上對一些選定酒店的重新定位進行投資以及收益優化策略，預期該業務回報將增加。整體而言，該業務在推動未來增長上處於有利位置。



倫敦 The Clermont, Charing Cross

管理層討論及分析

The Rank Group Plc (「Rank」)

截至二零二三年六月三十日止年度，Rank的博彩淨收益增加6%至6.819億英鎊(約64.549億港元)，主要由於數碼業務及賭場業務分別增長10%及6%。營運毛利受到能源成本大幅上升及工資通脹影響增加2,130萬英鎊(約2.016億港元)。加上於本年度與Grosvenor、Enracha及Mecca賭場的業績預期下跌相關的減值開支1.189億英鎊(約11.255億港元)，以及Rank於去年成功與英國稅務及海關總署達成持續已久的增值稅退稅索償後的特殊收入8,310萬英鎊(約8.634億港元)，截至二零二三年六月三十日止財政年度，Rank錄得除稅後虧損9,530萬英鎊(約9.021億港元)，而去年的除稅後溢利為6,490萬英鎊(約6.743億港元)。



年內到訪Grosvenor賭場的客戶人次增加7%，然而從疫情封城及收緊負擔能力限制的影響中復甦則慢於預期。Mecca賭場繼續從疫情影響中緩慢復甦，增長率為7%及到訪客戶人次增加4%。Grosvenor及Mecca賭場的賭場業務下半年收入加速復甦，隨著能源成本開始下跌，利潤轉化得以改善。於西班牙，Enracha賭場繼續強勁復甦，收益回復疫情前水平之上，年內強勢增長19%及到訪客戶人次增加16%。多項措施有助於繼續改善營運毛利，包括實施能源效益計劃、調整營業時間、以及合理調整餐飲供應以減少浪費等。



管理層討論及分析



英國黑池Grosvenor賭場

數碼業務持續表現強勁。Mecca及Grosvenor品牌現已於RIDE平台上全面營運及持續改善表現。數碼團隊現正專注於為客戶進一步改善產品、服務及用戶體驗。Mecca及Grosvenor網站的個性化程度大大提高，並且於年內增加新的直播賭桌。為了有助實時識別風險賭博活動，我們繼續改進更安全賭博的玩家旅程。同樣，在西班牙的數碼業務中，YoSports於二零二二年九月成功推出，以迎接FIFA世界杯，並得到客戶的正面回應。

Rank繼續對其業務作出投資以改善客戶建議質量，並就英國政府賭博法例檢討而帶來的監管改革影響作好準備。



英國倫敦告士打道Grosvenor賭場

管理層討論及分析

金融服務



馬來西亞豐隆銀行有限公司

管理層討論及分析

金融服務

豐隆金融集團有限公司（「豐隆金融集團」）

截至二零二三年六月三十日止財政年度，豐隆金融集團的業績表現持續增長。除稅前溢利上升至51.024億馬來西亞元（約88.768億港元），較去年的48.4億馬來西亞元（約89.583億港元）增加5%。有關增加主要來自商業銀行及保險分部的貢獻。

豐隆銀行集團年內錄得除稅前溢利增加6%至46.266億馬來西亞元（約80.491億港元），而去年則為43.668億馬來西亞元（約80.284億港元）。增加主要由於收益上升8,810萬馬來西亞元（約1.533億港元）、貸款、墊款及融資的減值虧損撥備減少4,820萬馬來西亞元（約8,390萬港元），以及應佔聯營公司溢利增加2.59億馬來西亞元（約4.506億港元）。然而，溢利增加被營運開支增加1.349億馬來西亞元（約2.347億港元）所抵消。

HLA Holdings集團年內錄得除稅前溢利4.41億馬來西亞元（約7.672億港元），較去年的3.937億馬來西亞元（約7.287億港元）增加12%。較高的溢利主要是由於收益增加1.757億馬來西亞元（約3.057億港元），但被人壽基金盈餘減少6,890萬馬來西亞元（約1.199億港元）、營運開支增加4,950萬馬來西亞元（約8,610萬港元）及聯營公司應佔溢利減少1,000萬馬來西亞元（約1,740萬港元）所抵消。

豐隆資本集團年內錄得除稅前溢利6,140萬馬來西亞元（約1.068億港元），較去年的9,720萬馬來西亞元（約1.799億港元）減少37%。此乃主要由於投資銀行及股票經紀分部、基金管理及信託單位管理分部的貢獻較少所致。



管理層討論及分析

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」) 在所有主要市場的銷售收益均錄得改善，這有賴我們繼續利用自身強大的市場定位。我們直接銷售模式的能力，及旅遊業的恢復有助推動良好表現。然而，年內異常惡劣天氣下農產品公平值減少，以致對財務業績造成負面影響。

由於原油及燃氣平均價格上升，年內巴斯海峽石油及燃氣業務之業績表現亦有所增長。

集團財務狀況論述

財務業績

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團錄得經審核股東應佔綜合溢利34.003億港元，較去年增加73%。此乃主要由於本集團大部分分部均表現良好，惟部分業績被酒店及休閒部的虧損所抵消。每股基本盈利為10.46港元，去年則為6.03港元。

截至二零二三年六月三十日止年度，自營投資部、物業發展及投資部、金融服務部及其他分部分別錄得除稅前溢利15.535億港元、15.032億港元、12.32億港元及3.278億港元。然而，酒店及休閒部業績因受到有關若干賭場表現預期下跌的一次性減值開支之負面影響，其除稅前虧損7.862億港元部分抵消了該等溢利。整體而言，截至二零二三年六月三十日止年度，本集團的經審核綜合除稅前溢利增加6%至38.303億港元。

截至二零二三年六月三十日止年度，本集團的收益增加31%至195億港元，主要由於物業發展及投資部的收益因新加坡住宅項目的分階段確認銷售上升而增加31億港元。此外，酒店及休閒部的收益增加10億港元，乃由於本年度表現改善及行業復甦所致。

資本管理

於二零二三年六月三十日，本公司股東應佔綜合總權益為593億港元。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144億港元。於二零二三年六月三十日的權益對債務比率為80:20。

流動性及財務資源

於二零二三年六月三十日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以港元(33%)、美元(30%)、新加坡元(14%)、人民幣(9%)及英鎊(7%)計價。

本集團於二零二三年六月三十日之銀行貸款及其他借貸總額為369億港元，主要以新加坡元(71%)、港元(8%)、人民幣(6%)、英鎊(6%)、及美元(6%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為80億港元。

於年結時，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值529億港元的不同物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二三年六月三十日獲承諾提供但未動用的借貸額約125億港元。

管理層討論及分析

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。本集團認為適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二三年六月三十日，本集團之銀行貸款及其他借貸約89%之附帶利率按浮動利率計算，其餘11%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62億港元。

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。

於二零二三年六月三十日，未到期之外匯合約總面值金額為46億港元，並用作對沖外幣股權投資。

股票價格風險

本集團維持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。

人力資源及培訓

於年末，本集團僱員人數大約為10,500名^{附註}。本集團爭取最佳之員工規模，並致力為僱員提供持續培訓計劃，以提高其工作能力及質素。

本集團之僱員酬金政策獲定期審閱。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、組合及市況後，訂定酬金福利。花紅及其他獎金與本集團之財務表現及個別僱員表現掛鉤，以提升員工表現。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鉤，及以此激勵士氣及挽留人才。

附註： 僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。