

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)

截至二零二二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)
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	
營業額	9,431	8,061	17%
收益	9,153	7,358	24%
經營溢利	480	838	(43%)
本公司股東應佔溢利	1,272	616	106%
	港元	港元	
每股盈利	3.91	1.89	106%
每股中期股息	0.50	0.50	-
	於二零二二年 十二月三十一日 港元	於二零二二年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	175.83	175.41	0%

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
營業額	3 及 4	<u>9,431,154</u>	<u>8,060,733</u>
收益	3 及 4	9,152,893	7,357,628
銷售成本		(5,274,021)	(4,384,504)
其他應佔成本		<u>(315,011)</u>	<u>(261,326)</u>
		3,563,861	2,711,798
其他收益		352,440	1,114,516
其他虧損淨額	5	(73,415)	(665,869)
行政及其他經營支出		<u>(2,726,138)</u>	<u>(1,800,461)</u>
除融資成本前之經營溢利		1,116,748	1,359,984
融資成本	6(a)	<u>(637,134)</u>	<u>(521,577)</u>
經營溢利		479,614	838,407
應佔聯營公司及合營企業之溢利		<u>595,292</u>	<u>560,529</u>
期內除稅前溢利	3 及 6	1,074,906	1,398,936
稅項開支	7	<u>(40,291)</u>	<u>(225,751)</u>
期內溢利		<u>1,034,615</u>	<u>1,173,185</u>
應佔：			
本公司股東		1,271,517	615,861
非控制權益		<u>(236,902)</u>	<u>557,324</u>
期內溢利		<u>1,034,615</u>	<u>1,173,185</u>
每股盈利		港元	港元
基本	9	<u>3.91</u>	<u>1.89</u>
攤薄	9	<u>3.91</u>	<u>1.89</u>

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內溢利	<u>1,034,615</u>	<u>1,173,185</u>
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）	(794,375)	(1,422,178)
定額福利責任之精算收益	<u>2,105</u>	<u>-</u>
	<u>(792,270)</u>	<u>(1,422,178)</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	515,615	(293,363)
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至損益賬	-	(2,549)
現金流量對沖之公平價值變動	2,542	30,882
業務投資淨額對沖之公平價值變動	96,824	(33,463)
應佔聯營公司之其他全面收益	<u>113,800</u>	<u>(94,386)</u>
	<u>728,781</u>	<u>(392,879)</u>
期內其他全面收益，除稅後淨額	<u>(63,489)</u>	<u>(1,815,057)</u>
期內全面收益總額	<u>971,126</u>	<u>(641,872)</u>
期內應佔全面收益總額：		
本公司股東	974,409	(1,145,953)
非控制權益	<u>(3,283)</u>	<u>504,081</u>
	<u>971,126</u>	<u>(641,872)</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		36,175,807	34,686,794
其他物業、廠房及設備		11,563,139	11,848,238
使用權資產		5,080,966	5,103,166
聯營公司及合營企業權益		14,694,126	14,061,428
按公平值計入其他全面收益的股權投資		5,812,452	6,603,147
遞延稅項資產		970,806	849,752
無形資產		6,611,748	6,975,544
商譽		2,385,254	2,394,027
退休金盈餘		117,176	118,900
		<u>83,411,474</u>	<u>82,640,996</u>
流動資產			
發展中物業		21,216,840	20,940,572
持作銷售用途之物業		1,923,583	2,341,520
存貨		481,095	477,999
合約資產		203,122	1,315,341
貿易及其他應收賬款	10	1,753,952	1,787,448
可回收稅項		142,612	152,712
交易金融資產		8,021,907	8,787,546
現金及短期資金		13,130,726	11,801,952
		<u>46,873,837</u>	<u>47,605,090</u>
流動負債			
合約負債		1,725,179	947,203
貿易及其他應付賬款	11	5,431,363	4,813,856
銀行貸款及其他借貸		20,981,490	12,001,373
稅項		120,958	210,373
撥備及其他負債		198,607	175,329
租賃負債		449,787	452,463
		<u>28,907,384</u>	<u>18,600,597</u>
淨流動資產		<u>17,966,453</u>	<u>29,004,493</u>
總資產減流動負債		<u>101,377,927</u>	<u>111,645,489</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		16,015,025	26,327,392
應付非控制權益款項		2,228,551	2,547,500
撥備及其他負債		347,372	103,351
遞延稅項負債		427,524	453,083
租賃負債		6,974,723	6,885,828
		<u>25,993,195</u>	<u>36,317,154</u>
淨資產		<u>75,384,732</u>	<u>75,328,335</u>
股本及儲備			
股本		1,282,924	1,290,715
儲備		56,573,709	56,426,879
本公司股東應佔總權益		<u>57,856,633</u>	<u>57,717,594</u>
非控制權益		17,528,099	17,610,741
總權益		<u>75,384,732</u>	<u>75,328,335</u>

附註：

1. 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。

中期財務報告所採用之會計政策與二零二一／二二年度財務報表所採用者相同，惟預期將於二零二二／二三年度財務報表內反映之會計政策變動除外。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二零二一／二二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二零二二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。截至二零二二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 99 號中環中心 50 樓，或瀏覽本公司之網站 <http://www.guoco.com>。核數師已於二零二二年九月九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／年末之適用匯率，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（二零二二年十二月三十一日：1 美元兌 7.7977 港元，二零二二年六月三十日：1 美元兌 7.8451 港元，二零二一年十二月三十一日：1 美元兌 7.7966 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之香港財務報告準則之修訂本：

- 香港財務報告準則第 3 號 (修訂本) — 概念框架之索引
- 香港會計準則第 16 號 (修訂本) — 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項
- 香港會計準則第 37 號 (修訂本) — 虧損性合約—履行合約之成本
- 香港財務報告準則 (修訂本) — 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進

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並於環球金融市場作交易及策略性投資。	附屬公司
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

其他分類包括巴斯海峽石油及燃氣生產的特許權收入及健康產品的製造、推廣和分銷。該等分類於截至二零二二年或二零二一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二零二一／二二財政年度並無改變。

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
截至二零二二年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,027,175	3,611,645	4,482,243	-	310,091	9,431,154
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	748,915	1,142,440	4,482,243	-	310,091	6,683,689
— 隨時間推移	-	2,469,204	-	-	-	2,469,204
對外客戶之收益	748,915	3,611,644	4,482,243	-	310,091	9,152,893
分類間收益	26,886	7,346	-	-	-	34,232
呈報分類收益	775,801	3,618,990	4,482,243	-	310,091	9,187,125
呈報分類經營溢利／(虧損)	348,518	925,977	(397,207)	-	266,050	1,143,338
融資成本	(62,241)	(327,769)	(252,404)	-	(21,310)	(663,724)
應佔聯營公司及合營企業之溢利／(虧損)	1,700	(40,634)	-	634,226	-	595,292
除稅前溢利／(虧損)	287,977	557,574	(649,611)	634,226	244,740	1,074,906
截至二零二一年十二月三十一日止六個月						
營業額	988,406	2,659,412	4,108,964	-	303,951	8,060,733
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	285,301	1,713,833	4,108,964	-	303,951	6,412,049
— 隨時間推移	-	945,579	-	-	-	945,579
對外客戶之收益	285,301	2,659,412	4,108,964	-	303,951	7,357,628
分類間收益	11,001	8,771	-	-	-	19,772
呈報分類收益	296,302	2,668,183	4,108,964	-	303,951	7,377,400
呈報分類經營(虧損)／溢利	(580,472)	833,597	1,019,389	-	98,167	1,370,681
融資成本	(27,678)	(202,454)	(293,924)	-	(8,218)	(532,274)
應佔聯營公司及合營企業之(虧損)／溢利	-	(6,261)	-	566,790	-	560,529
除稅前(虧損)／溢利	(608,150)	624,882	725,465	566,790	89,949	1,398,936

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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
呈報分類收益	9,187,125	7,377,400
抵銷分類間收益	(34,232)	(19,772)
綜合收益 (附註4)	<u>9,152,893</u>	<u>7,357,628</u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
呈報融資成本	663,724	532,274
抵銷分類間融資成本	(26,590)	(10,697)
綜合融資成本 (附註6(a))	<u>637,134</u>	<u>521,577</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	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收益	3,091,726	2,224,635
酒店及休閒之收益	4,478,024	4,104,325
利息收入	151,681	63,870
股息收入	669,027	277,239
物業之租金收入	417,075	345,623
銷售商品收入	310,083	303,670
其他	<u>35,277</u>	<u>38,266</u>
收益	9,152,893	7,357,628
出售證券投資之所得款項	278,261	703,105
營業額	<u>9,431,154</u>	<u>8,060,733</u>

5. 其他虧損淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨虧損	(347,161)	(810,956)
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益	109,293	72,025
外匯合約之淨收益／(虧損)	27,526	(41,657)
其他滙兌收益／(虧損)	96,730	(40,293)
出售物業、廠房及設備之淨收益	382	62
出售附屬公司之收益	-	98,783
其他收入淨額	39,815	56,167
	<u>(73,415)</u>	<u>(665,869)</u>

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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	712,070	573,308
租賃負債利息	172,072	193,332
其他借貸成本	13,248	14,938
借貸成本總額	<u>897,390</u>	<u>781,578</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(111,772)	(136,230)
－投資物業	(148,484)	(123,771)
已資本化之借貸成本總額(附註)	<u>(260,256)</u>	<u>(260,001)</u>
	<u>637,134</u>	<u>521,577</u>

附註：

該借貸成本是按年利率 1.90 厘至 5.08 厘資本化(二零二一年：1.06 厘至 7.20 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	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	1,299,970	1,261,014
定額供款退休計劃之供款	86,406	63,846
以權益結算的股權支付費用	2,261	2,331
	<u>1,388,637</u>	<u>1,327,191</u>

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	244,871	301,042
— 使用權資產	160,110	191,118
減值虧損確認／（轉回）（附註a及b）		
— 其他物業、廠房及設備	216,488	(5,629)
— 無形資產	192,666	(98,385)
— 使用權資產	465,468	(11,710)
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	12,203	53,859
— 博彩牌照及品牌	1,965	335
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	22,512	12,233
— 其他無形資產	99,452	124,582
索償增值稅退款及相關利息	-	(879,495)
	<u>(417,075)</u>	<u>(345,623)</u>
投資物業之總租金收入	87,475	84,788
減：直接開支	<u>(329,600)</u>	<u>(260,835)</u>
租金收入淨額		

附註：

- a. 截至二零二二年十二月三十一日止六個月，本集團在對個別賭場及博彩場所的使用權資產、其他物業、廠房及設備以及無形資產之減值測試中已經包括 COVID-19 持續之風險，並通過將該等資產之賬面值分配至各賭場及博彩場所以進行測試。各賭場及博彩場所之可收回款額按其使用價值計算。使用價值之計算是根據本集團截至二零二七年六月三十日止未來五年的戰略計劃所得出的未來現金流量（其對收益增長最為敏感）、除稅前貼現率 13% 以及為推斷預測期後的現金流量所使用之增長率 0% 至 2% 作出估計。

根據減值評估結果，因疫情後低於預期之表現、較低之盈利預測以及於期內關閉多個賭場及博彩場所之決定，本集團已確認在使用權資產之減值開支為 4.655 億港元、在其他物業、廠房及設備之減值開支為 2.165 億港元以及在無形資產之減值開支為 1.927 億港元。

- b. 由於二零二零年已完成的業務轉型及自二零二一年五月份重新開放場所，有助於改善相關場所之業績及預測展望。截至二零二一年十二月三十一日止六個月，本集團確認轉回先前六個賭場場所相關之資產減值 1.157 億港元。

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	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	千港元	千港元
本期稅項－香港利得稅	335	1,871
本期稅項－海外	188,689	336,533
遞延稅項	(148,733)	(112,653)
	<u>40,291</u>	<u>225,751</u>

香港利得稅撥備乃根據截至二零二二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%（二零二一年：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。

8. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
	千港元	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0.50港元 （二零二一年：0.50港元）	<u>164,524</u>	<u>164,524</u>
就往年度已付之股息：		
－末期股息每股普通股1.50港元 （二零二一年：1.50港元）	<u>493,579</u>	<u>493,579</u>

截至二零二三年六月三十日止年度宣派中期股息為 164,524,000 港元（二零二二年：164,524,000 港元），乃按於二零二二年十二月三十一日已發行之 329,051,373 股普通股（二零二一年：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 1,271,517,000 港元（二零二一年：615,861,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,224,511 股（二零二一年：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，因此截至二零二二年及二零二一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

	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	650,468	714,543
其他應收賬款、按金及預付款項	866,769	844,331
衍生金融工具（按公平價值）	200,892	218,375
應收利息	35,823	10,199
	<u>1,753,952</u>	<u>1,787,448</u>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括 7,800 萬港元（二零二二年六月三十日：5,260 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：

	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	575,330	673,200
一至三個月	62,210	23,229
超過三個月	12,928	18,114
	<u>650,468</u>	<u>714,543</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	1,175,542	978,387
其他應付賬款及應計經營支出	4,144,103	3,767,821
衍生金融工具(按公平價值)	92,036	30,141
應付同系附屬公司款項	19,440	37,264
應付聯營公司及合營企業款項	242	243
	<u>5,431,363</u>	<u>4,813,856</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 3.447 億港元(二零二二年六月三十日: 13.760 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:

	於二零二二年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二二年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	720,008	676,266
一至三個月	382,945	189,709
超過三個月	72,589	112,412
	<u>1,175,542</u>	<u>978,387</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」）已就截至二零二三年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股 0.50 港元，合共約 1.65 億港元（二零二一／二零二二年度中期股息：每股 0.50 港元，合共約 1.65 億港元）。中期股息將於二零二三年三月二十三日（星期四）派付予於二零二三年三月十日（星期五）名列股東名冊之股東。

管理層討論及分析

財務業績

截至二零二二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 12.715 億港元，較二零二一年同期增加 106%。此乃主要由於本集團大多數業務分部的正面表現，同時計及酒店及休閒部的虧損。每股基本盈利為 3.91 港元，比較上年同期則為 1.89 港元。

截至二零二二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、金融服務部及其他分部分別錄得除稅前溢利 2.880 億港元、5.576 億港元、6.342 億港元及 2.447 億港元。然而，該等溢利部分被酒店及休閒部因資產重估減值而錄得 6.496 億港元的除稅前虧損所抵消，導致本集團截至二零二二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合除稅前溢利整體下跌 23%至 10.749 億港元。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月的收益增加 24%至 92 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 10 億港元。

業務回顧

自營投資

在持續通脹壓力及經濟衰退憂慮的背景下，截至二零二二年十二月三十一日止六個月期間股市波動較大，並且很大程度上受到投資者對美國利率高點持續調整預期所影響。由於美聯儲在美國通脹壓力持續高企的情況下對利率持強硬立場，全球股市於二零二二年第三季度整體下挫。然而，隨著美國通脹壓力開始緩和，全球股市於二零二二年第四季度出現反彈。中國政府隨後於二零二二年十二月下旬宣佈放寬其疫情防控規定並重新開放經濟，進一步為股市帶來積極影響。

儘管市場發展錯綜複雜，我們的自營投資部於截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得除稅前溢利 2.880 億港元。

鑒於過去六個月金融市場大幅波動，我們的財資團隊專注於對沖及管理外匯風險，同時管理本集團的整體流動資金狀況，以盡量降低金融市場動蕩帶來的負面影響。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司（「國浩房地產」）

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，國浩房地產的收益較二零二一年同期增加 46%至 6.616 億新加坡元（約 37.123 億港元）及毛利增加 18%至 1.658 億新加坡元（約 9.303 億港元）。此乃由於主要來自美雅豪苑（Meyer Mansion）及名匯庭苑（Midtown Modern）的新加坡住宅項目的分階段確認銷售增加，導致物業發展業務的收益增加 45%至 5.504 億新加坡元（約 30.883 億港元）。國浩房地產的投資物業收益增加 25%至 7,480 萬新加坡元（約 4.197 億港元），主要受國浩大廈租金收益增加以及期內投入營運的上海國浩長風城南座的貢獻所推動。同時，國浩房地產旗下酒店（尤其是新加坡市中心索菲特飯店）的收益持續提升，並於上半年錄得收益 3,530 萬新加坡元（約 1.981 億港元），較二零二一年同期增長三倍。

其他收入增加 45%至 4,760 萬新加坡元（約 2.671 億港元），主要由於財政年度上半年利率對沖公平值收益增加以及匯兌錄得收益所致。利率對沖公平值收益減輕了融資成本的增幅，其於上半年因加息而上漲 52%至 6,070 萬新加坡元（約 3.406 億港元）。

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，股東應佔溢利達 5,900 萬新加坡元（約 3.311 億港元），較二零二一年同期減少 13%。撇除去年同期出售兩間越南附屬公司產生之一次性收益 1,430 萬新加坡元（約 8,020 萬港元）（扣除稅項）後，回顧期間的整體溢利增幅為 11%。

於新加坡，二零二二年第三季度住宅市場有 15,777 套未售出單位，較 10 年平均 27,767 套減少約 12,000 套。預期價格將企穩並適度增長。中央商務區甲級寫字樓租金於二零二二年第四季度繼續保持上升趨勢，使二零二二年全年租金增幅達 5.9%。於二零二三年，中央商務區甲級寫字樓中短期內供應仍然有限，其淨需求很大機會保持在正面水平。儘管新加坡的物業市場由良好經濟基本面支撐，但宏觀經濟的不確定性（包括成本上漲及加息）仍令人擔憂。

中國已開始放寬疫情防控政策，包括允許國內自由行，且自二零二三年一月起取消對國際旅客的所有檢疫要求。整體而言，分析師預期中國的營商信心將有所提升。中國政府亦出台一系列支持措施，助房地產行業復甦。

根據財政部數據，在強勁的基本面及多元化經濟結構的支持下，加上政策支持以紓緩生活成本上漲的影響，馬來西亞二零二三年的國內生產總值預計將適度增長 4%至 5%。然而，由於馬來西亞一向以來房地產的大量供應及通脹環境，房地產市場仍然充滿挑戰。

國浩房地產將繼續打造其作為多平台房地產企業的地位。隨著國浩時代城於二零二三年竣工，有望進一步提升其於新加坡、中國及馬來西亞的綜合發展項目組合的價值。

酒店及休閒

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

我們位於英國的主要酒店營運業務單位 Clermont Hotel Group (前稱 GLH) 於截至二零二二年十二月三十一日止六個月錄得除稅後溢利 2,280 萬英鎊 (約 2.093 億港元)，扭轉二零二一年同期的虧損 2,260 萬英鎊 (約 2.074 億港元)。於二零二二年十一月，GLH 將品牌重新命名為「The Clermont Hotels」，通過重新定位為高檔營運商並以包括 Clermont、Thistle 及 Hard Rock 之簡化組合，向市場展示其更新的品牌及抱負。重新定位將確保加深我們賓客對品牌的了解，從而驅動更高的知名度及忠誠度。重塑後的 Clermont Victoria 及 Clermont Charing Cross 酒店於截至二零二二年十二月三十一日止六個月的業績超出預期，證明品牌價值的提升。

上半年溢利包括來自營業中斷保險索償的特殊收入 720 萬英鎊 (約 6,610 萬港元) (已扣除稅項)。在營運方面，儘管整體入住率尚未完全恢復至疫情前水平，上一財政年度結束時的強勁勢頭延續至本期間，是由於此業務能把握所有市場界別帶來的強勁國內需求以及整個夏季和秋季國際旅客的回歸，推動若干倫敦市中心酒店的入住率至超過 90%。相比之下，受惠於強勁的市場房價增長及優質的定價策略，平均房價已超越疫情前的水平。

持續的基礎成本控制和紓緩措施部分抵消了高通脹的影響。而通過獲得英國政府冬季能源價格上限政策的幫助和實施能源對沖舉措，此業務亦能在本財政年度大部分時間減輕與高能源價格相關的重大風險。溢利產生的現金流入亦令此業務能重新投資及提升主要酒店基礎設施，並通過優化未獲充分利用的空間來推動業績。

由於需求及房價預測依然強勁，本財政年度下半年的收益前景為謹慎樂觀。然而，暗淡的經濟前景、高通脹環境、勞工供應問題及能源價格波動將持續帶來挑戰和不確定性。儘管如此，Clermont Hotel Group 對其業務的基礎實力充滿信心，並準備好於未來六個月繼續把握增長機遇，為本年度實現和恢復盈利。

The Rank Group Plc (「Rank」)

截至二零二二年十二月三十一日止六個月，Rank 的博彩淨收益增加 2% 至 3.389 億英鎊（約 31.105 億港元），主要由於數碼業務增長 9%，惟被賭場業務下跌 1% 所抵消。營運毛利受到能源成本大幅上升及工資通脹影響，上半年產生遞增的影響為 1,500 萬英鎊（約 1.377 億港元）。加上於本期間與 Grosvenor 及 Mecca 賭場的業績預期下跌相關的減值開支 9,540 萬英鎊（約 8.746 億港元），以及 Rank 於二零二一年同期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 7.627 億港元），截至二零二二年十二月三十一日止六個月，Rank 錄得除稅後虧損 1.012 億英鎊（約 9.288 億港元），而去年同期的除稅後溢利為 8,400 萬英鎊（約 7.710 億港元）。減值詳情載於中期財務報告附註 6(c)。

於上半年到訪 Grosvenor 賭場的客戶人次增加 5%，惟每次到訪的平均消費下跌 9%，反映負擔能力限制對高消費客戶的影響及生活成本危機對可自由支配開支的影響。就 Mecca 賭場而言，儘管客流量上升，惟 4% 的增長率較上一期間緩慢，且基數比疫情前低較多。於西班牙，Enracha 賭場繼續強勁復甦。上半年客戶到訪人次增加 16%，惟仍較疫情前水平低 14%。賭場業務受更高的能源成本及工資通脹影響。多項措施的實施有助減輕部分影響，包括節能計劃、營業時間變更和重新磋商租約及其他合約。儘管經營條件艱難，幾項關鍵措施及投資已於上半年得以進行以加速轉型，將其處於有利位置在消費環境改善時增長賭場業務，並為英國政府對檢討博彩法規所作出的正面監管改革做好準備。

數碼業務持續表現強勁。Grosvenor 於二零二二年九月已成功轉移至 RIDE 專有平台。Rank 品牌現已於 RIDE 平台上全面營運（該平台於二零一九年底收購自 Stride Gaming plc），面向英國的業務現已做好準備透過增強客戶服務，及把 Grosvenor 及 Mecca 品牌的跨渠道機會最大化以推動增長。新的直播賭桌將不斷推出讓客戶於線上感受 Grosvenor 賭場的體驗，而新的跨渠道 bingo 遊戲將於本財政年度下半年於 Mecca 推出。RIDE 平台繼續進行進一步開發，以加大規模並不斷提升客戶體驗的一致性及質素。同樣，在面向西班牙的數碼業務中，YoSports 於二零二二年九月成功推出，為 FIFA 世界杯做好準備，並得到客戶的正面回應。強勁的資產負債表令 Rank 可繼續投資於數碼及賭場業務，並在經營條件恢復正常時保持 Rank 的良好地位。

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二零二二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

本集團全資擁有之麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商 Manuka Health New Zealand Limited（「MHNZ」）繼續在主要市場建立其品牌地位，並發展其直接面向消費者的模式。於截至二零二二年十二月三十一日止六個月，MHNZ 表現強勁並轉虧為盈，乃主要由於主要市場的銷售額被數年的疫情拖累下跌後出現反彈。直接面向消費者模式的投資亦顯示出良好增長的早期兆頭。

由於原油及燃氣平均價格上升以及燃氣產量增加，巴斯海峽石油及燃氣業務上半年之業績表現亦有所增加。

集團財務狀況論述

資本管理

於二零二二年十二月三十一日，本公司股東應佔綜合總權益為 579 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 158 億港元。於二零二二年十二月三十一日的權益對債務比率為 79:21。

流動資金及財務資源

於二零二二年十二月三十一日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以港元(34%)、美元(23%)、新加坡元(14%)、人民幣(13%)、英鎊(9%)及日元(3%)計價。

本集團於二零二二年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸總額為 370 億港元，主要以新加坡元(70%)、人民幣(9%)、美元(7%)、英鎊(6%)、港元(5%)、及馬來西亞元(3%)計價。本集團將在一年內或按要求即時償還的借貸為 210 億港元。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值 520 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。

本集團於二零二二年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約 146 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。本集團認為適當時可採用利率合約去管理其利率風險。

於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸約 88%之附帶利率按浮動利率計算，其餘 12%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 98 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。

於二零二二年十二月三十一日，未到期之外匯合約總面值金額為 62 億港元，並用作對沖外幣股權投資。

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

踏入二零二三年，隨著中國重新開放及全球金融狀況逐步改善，以及利率在今年達到最高點的預期下，謹慎樂觀的情緒進一步回歸股市。然而，受到仍然存在重大風險的短期前景所影響，尤其是持續的高通脹風險，以至主要經濟體的復甦預期將會放緩和企業盈利疲弱。持續的烏克蘭戰爭、加息以及中美地緣政治緊張局勢加劇亦帶來持續的不確定性。

本集團將於不斷變化的形勢下保持警惕，並將謹慎管理其自營投資組合。本集團亦將繼續為其他核心業務採取務實策略以應付短期挑戰，同時加強業務基礎以達至長期可持續的增長策略。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二二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。

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 14（「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

截至二零二二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

本公司將於二零二三年三月十日（星期五）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二零二三年三月九日（星期四）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，二零二三年二月二十日

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；周祥安先生擔任執行董事；郭令山先生擔任非執行董事；David M. NORMAN 先生、黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士及 Paul J. BROUGH 先生擔任獨立非執行董事。