

2 0 2 3

年 報



國浩集團有限公司
GuocoGroup Limited

豐隆集團成員

(股份代號：53)

目 錄

公司資料	2
集團架構	3
集團簡介	4
董事會及高層管理人員簡介	6
財務摘要	8
十年業績摘要	9
主席報告書	10
管理層討論及分析	14
企業管治報告	28
財務專欄目錄	45
董事會報告	46
獨立核數師報告	63
綜合收益表	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況表	71
綜合資本變動表	73
綜合現金流量表	75
財務報表附註	77
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	174
附屬公司持作投資用途之主要物業	176

請瀏覽本公司網址 www.guoco.com 參閱本年報之網上版本。

公司資料

(於二零二三年九月二十日)

董事會

執行主席

郭令海

執行董事

周祥安

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

David M. NORMAN

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

董事會審核及風險管理委員會

Paul J. BROUGH – 主席

David M. NORMAN

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

董事會薪酬委員會

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士 – 主席

郭令海

Paul J. BROUGH

董事會提名委員會

郭令海 – 主席

David M. NORMAN

Paul J. BROUGH

集團財務總監

周祥安

公司秘書

盧詩曼

註冊成立地點

百慕達

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street,

Hamilton HM 11, Bermuda

主要辦事處

香港

皇后大道中九十九號

中環中心五十樓

電話 : (852) 2283 8833

圖文傳真 : (852) 2285 3233

網址 : www.guoco.com

股票過戶分處

香港中央證券登記有限公司

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

核數師

畢馬威會計師事務所

根據《財務匯報局條例》註冊公眾利益實體核數師

財務誌要

公佈全年業績

二零二三年九月二十日 (星期三)

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記手續

二零二三年十一月十三日 (星期一) 至
二零二三年十一月十六日 (星期四)

股東週年大會

二零二三年十一月十六日 (星期四)

就建議末期股息暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期^{附註}

二零二三年十一月二十三日 (星期四)

建議末期股息每股2.50港元之派發日期^{附註}

二零二三年十二月五日 (星期二)

附註：擬派發末期股息有待股東於股東週年大會上批准。

公佈中期業績

二零二三年二月二十日 (星期一)

中期股息每股0.50港元之派發日期

二零二三年三月二十三日 (星期四)

集團架構

(截至二零二三年九月二十日)



自營投資

100%
國浩股本資產
有限公司物業發展
及投資66.8%
國浩房地產
有限公司⁽²⁾100%
國浩房地產
(新加坡)
有限公司100%
國浩房地產
(中國)
有限公司65.0%
國浩房地產
(馬來西亞)
有限公司100%
Molokai Properties
Limited酒店及
休閒業務100%
Clermont Group
(Cayman) Limited53.3%
The Rank Group Plc⁽⁴⁾

金融服務

25.4%
豐隆金融集團
有限公司⁽³⁾64.4%
豐隆銀行
有限公司⁽³⁾100%
豐隆伊斯蘭銀行
有限公司100%
Hong Leong Bank
Vietnam Limited100%
Hong Leong Bank
(Cambodia) Plc.19.8%
成都銀行股份
有限公司⁽⁵⁾100%
HLA Holdings
Sdn Bhd70%
豐隆保險
有限公司65%
Hong Leong MSIG
Takaful Berhad30%
MSIG Insurance
(Malaysia) Berhad100%
豐隆保險
(亞洲)有限公司100%
HL Assurance
Pte. Ltd.70.4%
豐隆資本
有限公司⁽³⁾100%
豐隆投資銀行
有限公司100%
豐隆資產管理
有限公司

其他

100%
Manuka Health
New Zealand Limited55.1%
巴斯海峽石油及
燃氣特許權

(1) 於香港上市 (2) 於新加坡上市 (3) 於馬來西亞上市 (4) 於倫敦上市 (5) 於上海上市

網址：

— 國浩集團有限公司 (www.guoco.com)
 — 國浩房地產有限公司 (www.guocoland.com.sg)
 — 國浩房地產(馬來西亞)有限公司 (www.guocoland.com.my)
 — Clermont Hotel Group Limited (www.clermonthotel.group)
 — The Rank Group Plc (www.rank.com)
 — 豐隆金融集團有限公司 (www.hlf.com.my)
 — 豐隆銀行有限公司 (www.hlb.com.my)
 — 豐隆伊斯蘭銀行有限公司 (www.hlisb.com.my)
 — Hong Leong Bank Vietnam Limited (www.hlbank.com.vn)

— Hong Leong Bank (Cambodia) Plc. (www.hlb.com.kh)
 — 成都銀行股份有限公司 (www.bocd.com.cn)
 — 豐隆保險有限公司 (www.hla.com.my)
 — Hong Leong MSIG Takaful Berhad (www.hlmtakaful.com.my)
 — MSIG Insurance (Malaysia) Bhd (www.msig.com.my)
 — 豐隆保險(亞洲)有限公司 (www.hl-insurance.com)
 — HL Assurance Pte. Ltd. (www.hlas.com.sg)
 — 豐隆資本有限公司 (www.hicap.com.my)
 — 豐隆投資銀行有限公司 (www.hlib.com.my)
 — Manuka Health New Zealand Limited (www.manukahealth.com)

集團簡介

國浩集團有限公司(「國浩」)(股份代號：53)，於香港聯合交易所有限公司主板上市，乃一家投資控股及管理公司，矢志為股東實現長遠之可持續回報，並且創造優越資本價值。

國浩經營之附屬公司及投資業務主要位於香港、中國、新加坡、馬來西亞、英國及澳大利西亞。國浩四項核心業務分別為自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務，以及金融服務。



自營投資

本集團之自營投資旨在通過對全球資本市場的股票和直接投資，帶來可觀的風險平衡回報及資本增值。

我們的團隊由經驗豐富且訓練有素的專業人士組成，在其支持下，我們的投資組合涵蓋長期策略投資和具穩健基礎及良好股息收益率的價值類股。本集團主要的財務風險，包括外匯、利率及流動性風險，則由經驗豐富的財資團隊管理。本集團設有最新的資訊系統及技術設備，以及穩健的風險管理系統及控制機制，為我們的業務和營運提供有效支持。

國浩的董事會投資委員會由郭令海先生(國浩之執行主席)擔任主席，負責監察本集團的自營投資活動及指導本集團之主要投資及財資業務的運作。

物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)是一家自一九七八年起於新加坡證券交易所主板上市之公眾公司。國浩房地產及其附屬公司(「國浩房地產集團」)的總部位於新加坡，是一家領先的房地產集團，專注於房地產投資和房地產發展的雙引擎發展。其擁有、投資及管理優質商業和多功能資產組合，提供穩定、經常性的租金收入，並具有資本增值的潛力。國浩房地產集團在創造獨特的綜合多功能發展項目和優質住宅物業以提升和改造當地社區方面業績卓著。

國浩房地產集團的投資物業遍佈新加坡、中國和馬來西亞等主要市場，例如新加坡的國浩大廈(Guoco Tower)和國浩時代城、上海的國浩長風城及吉隆坡的Damansara City。國浩房地產集團的標誌性住宅項目包括Wallich Residence、Martin Modern、名匯庭苑(Midtown Modern)及曲水倫庭(Lentor Modern)。

國浩房地產擁有65%權益之附屬公司國浩房地產(馬來西亞)有限公司，於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)主板上市，為一家具規模的物業發展商，在馬來西亞開發以社區為主的住宅城鎮及創新的商業及綜合物業項目。

集團簡介



酒店及休閒業務

The Clermont Hotel Group (「CHG」, 前稱GLH Hotels Group)是倫敦最大的酒店業主兼營運公司, 在首都倫敦提供超過5,000間客房及120多個會議及活動場地。其酒店組合包含三個標誌性的酒店品牌, 包括Guoman、The Clermont及Thistle, 均座落在倫敦的優越地段, 滿足客戶多元化需求。

The Rank Group Plc (「Rank」)為一家領先的歐洲博彩公司, 總部設於英國並於倫敦證券交易所上市。Rank藉其三個主要標誌性品牌Grosvenor Casinos、Mecca Bingo及Enracha於英國及西班牙經營逾115個博彩場所及配套數碼渠道, 提供獨一無二的博彩體驗。其亦營運市場領先的西班牙數碼bingo品牌YoBingo及其姊妹品牌YoCasino, 以及多個提供線上bingo、賭場及角子博彩遊戲的純數碼品牌。為提升客戶體驗, Rank以跨渠道透過不同裝置及場所提供無縫、持續及個人化的客戶體驗。



金融服務

豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)乃本集團之聯營公司, 為於馬交所主板上市的綜合金融服務集團, 僱員人數超過10,000名。

豐隆金融集團之商業銀行附屬公司為豐隆銀行有限公司(「豐隆銀行」), 其於馬交所主板上市。豐隆銀行集團現營運位於馬來西亞、新加坡及香港約240間分行及其在越南及柬埔寨擁有的全資附屬公司, 提供全面之個人財務服務、財資管理、企業及商業銀行服務。豐隆銀行亦持有於上海證券交易所上市的成都銀行股份有限公司19.8%權益, 為於2008年首家進入中國內地銀行業的馬來西亞銀行。

豐隆銀行的全資附屬公司豐隆伊斯蘭銀行有限公司在個人金融服務、商業和企業銀行以及環球市場等領域提供全面而符合伊斯蘭教條律的產品和服務。

豐隆金融集團之保險權益由其持有的豐隆保險有限公司(於馬來西亞提供人壽保險服務)之70%權益、MSIG Insurance (Malaysia) Berhad(於馬來西亞提供一般保險服務)之30%權益、豐隆保險(亞洲)有限公司(於香港提供一般保險業務)之100%權益、Hong Leong MSIG Takaful Berhad(專注於家庭伊斯蘭保險業務)之65%權益及HL Assurance Pte. Ltd.(於新加坡提供一般保險業務)之100%權益組成。

豐隆金融集團其他金融服務權益乃透過於馬交所主板上市之豐隆資本有限公司(「豐隆資本」)持有。豐隆資本擁有兩間主要附屬公司, 名為豐隆投資銀行有限公司(「豐隆投資銀行」)及豐隆資產管理有限公司(「豐隆資產管理」)。豐隆投資銀行從事投資銀行、證券經紀業務、期貨經紀及相關金融服務, 而豐隆資產管理則從事單位信託管理、基金管理及單位信託買賣, 其全資附屬公司則提供伊斯蘭基金管理服務。

董事會及高層管理人員簡介

郭令海先生，現年70歲，自二零一六年九月一日起為國浩集團有限公司(「國浩」)董事會(「董事會」)執行主席、董事會提名委員會(「提委會」)主席及董事會薪酬委員會(「酬委會」)成員。自一九九零年起，彼獲委任為國浩之董事，並自一九九五年起擔任國浩之總裁、行政總裁至二零一六年九月一日。彼亦為於新加坡證券交易所(「新交所」)上市之國浩房地產有限公司(「國浩房地產」，國浩之附屬公司)之非執行董事。彼為於二零二一年六月十四日私有化並撤銷於新交所之上市地位的GL Limited(「GL」，國浩之附屬公司)之非執行主席。彼為國浩之最終控股公司GuoLine Capital Assets Limited(「GCAL」)之董事及股東。彼於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市之豐隆銀行有限公司(「豐隆銀行」，其為於馬交所上市之國浩聯營公司豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)之附屬公司)以及於上海證券交易所上市之豐隆銀行聯營公司成都銀行股份有限公司擔任非執行董事。彼同時擔任南順(香港)有限公司(「南順(香港)」，於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市之豐隆集團附屬公司)之主席。郭先生取得英格蘭及威爾斯特許會計師公會(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)之特許會計師資格。彼在各行業均積累豐富經驗，包括財務、投資、製造及房地產。彼為郭令山先生之胞兄。

周祥安先生，現年59歲，自二零二零年十一月十九日起獲委任為國浩執行董事。彼自二零二零年十一月一日起為國浩之集團財務總監。彼為國浩於倫敦證券交易所上市之一間主要附屬公司The Rank Group Plc之非執行董事。彼亦為GL之執行董事。彼亦擔任南順(香港)之非執行董事。彼於二零二一年一月至二零二三年三月為國浩房地產之非執行董事。加入本公司前，周先生自二零零零年起擔任豐隆金融之財務總監，並在此之前於中東及亞洲出任多個高級銀行職務逾十年。周先生持有倫敦大學帝國學院土木工程(榮譽)理學士學位，並且是英格蘭及威爾斯特許會計師公會(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)資深會員。彼亦是馬來西亞亞洲特許銀行家協會(Asian Institute of Chartered Bankers)的會員。彼在金融和銀行業擁有逾三十年經驗。

郭令山先生，現年68歲，自一九九零年起為國浩之非執行董事。彼為馬來西亞太平洋工業有限公司、豐隆工業有限公司、Hume Cement Industries Berhad及南達鋼鐵有限公司(均為豐隆集團之成員)之主席。彼亦為GCAL之股東。彼畢業於University of London，持有理學士(工程)學位及City University London理學碩士(財務)學位。彼在各行業均積累豐富經驗，包括金融服務及製造行業。彼為郭令海先生之胞弟。

David Michael NORMAN先生，現年67歲，自二零一三年七月為國浩之獨立非執行董事，亦為董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)及提委會之成員。彼獲委任為香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)之收購上訴委員會以及收購及合併委員會之委員，任期為由二零二二年四月一日至二零二四年三月三十一日。彼於二零一九年四月一日至二零二一年三月三十一日期間曾為證監會之股份登記機構紀律委員會之主席。Norman先生曾於英國牛津大學修讀哲學及心理學，並分別於一九八一年及一九八四年在英國及香港成為執業律師。彼曾為一家國際律師事務所之合夥人，直至二零一零年辭任。直至二零二二年十二月三十一日，Norman先生為南華集團控股有限公司(於香港交易所上市)之非執行董事。Norman先生於合併與收購及企業融資方面擁有豐富經驗。

董事會及高層管理人員簡介

黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士，現年63歲，自二零一九年十一月起獲委任為國浩之獨立非執行董事。彼亦為國浩酬委會之主席以及審委會之成員。

黃先生為執業律師及國際公証人，現為一間香港律師行胡百全律師事務所執行合夥人及聯席主席。黃先生於一九八五年三月成為香港合資格律師及在其專業上擁有逾30年經驗。黃先生於一九八二年畢業於香港大學，持有法律學士學位，並於二零零六年取得香港中文大學教育碩士學位。

於二零零二年，香港特別行政區政府(「香港特區政府」)委任黃先生為太平紳士。於二零一八年七月，香港特區政府向彼授予銀紫荊星章，嘉獎其對公共服務的貢獻。

黃先生之公職包括香港城市大學校董會以及勞工及福利局社會福利諮詢委員會之主席。彼亦擔任利基金有限公司之董事、香港賽馬會(「賽馬會」)之董事，及賽馬會旗下若干公司之董事。彼亦為太平洋地區經濟理事會有限公司之董事。

黃先生於二零二一年五月獲列入香港律師會榮譽名冊。彼曾於二零零七年至二零零九年擔任香港律師會會長。黃先生亦曾為證監會之非執行董事，並擔任投資者及理財教育委員會(證監會之附屬機構)之主席。黃先生曾為香港醫院管理局和香港金融管理局外匯基金諮詢委員會之成員，以及市區重建局之非執行董事。彼亦曾擔任司法人員薪俸及服務條件常務委員會委員以及其他公職。

黃先生為南順(香港)及凱知樂國際控股有限公司(於香港交易所上市)之獨立非執行董事。彼亦曾擔任Top Glove Corporation Bhd.(頂級手套有限公司)(於馬交所及新交所上市)之獨立非執行董事，直至二零二二年九月十三日辭任。

Paul Jeremy BROUGH先生，現年66歲，自二零二一年十一月起為國浩之獨立非執行董事。彼為國浩審委會之主席，以及薪委會和提委會之成員。彼持有商業學(榮譽)學士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會(Institute of Chartered Accountants in England and Wales)及香港會計師公會之會員。

Brough先生於一九八三年加入香港畢馬威會計師事務所，於一九九五年出任業務顧問主管，並於一九九七年出任財務諮詢服務主管。於一九九九年，彼獲委任為畢馬威會計師事務所亞太區之財務諮詢服務主管，以及全球諮詢督導委員會成員。彼由二零零九年起擔任香港畢馬威會計師事務所地區高級合夥人，直至二零一二年三月榮休。

Brough先生現為維他奶國際集團有限公司(於香港交易所上市)之獨立非執行董事及審核委員會主席，及株式會社東芝(於東京證券交易所及名古屋證券交易所上市)之獨立非執行董事。彼亦為香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事及監察委員會和風險管理委員會之成員。彼亦為德事商務中心有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席、Eagle Investments Holdco(萊卡公司之投資控股公司)及Pacific Primary Health Care Holdings Limited之獨立非執行董事以及Blue Willow Limited之董事(均為私人公司)。彼亦為Run Hong Kong Limited(香港一家旨在支援弱勢難民之非牟利機構)之董事。

Brough先生曾擔任GL之獨立非執行董事，直至二零二一年四月十七日。於任期內，彼亦擔任GL之薪酬委員會及提名委員會主席，以及審核及風險管理委員會成員。彼亦曾為恒比銀行蘇黎世(香港)有限公司(香港一家受限制持牌銀行)之獨立非執行董事及董事會信用風險委員會主席直至二零二三年二月二十八日，以及The Hong Kong Club總務委員會主席直至二零二三年五月十一日。

財務摘要

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	增加/ (減少)
營業額	22,023	15,758	40%
收益	19,508	14,905	31%
經營溢利	1,719	1,153	49%
本公司股東應佔溢利	3,400	1,960	73%
	港元	港元	
每股盈利	10.46	6.03	73%
每股股息：			
中期	0.50	0.50	
擬派發末期	2.50	1.50	
總額	3.00	2.00	50%
本公司股東應佔每股權益	180.33	175.41	3%

十年業績摘要

千美元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 美元
2014	16,610,521	7,442,421	7,256,604	742,151	0.52
2015	16,511,383	7,053,466	7,538,536	596,590	0.52
2016	14,709,370	5,628,729	7,239,547	397,967	0.52
2017	16,483,381	6,577,487	7,934,057	784,639	0.51
2018	16,809,305	6,022,532	8,344,386	624,297	0.51
2019	16,000,870	5,615,500	7,572,112	431,501	0.51
2020	16,423,552	6,873,157	7,241,321	(112,607)	0.32
2021	16,968,465	7,052,475	7,699,465	322,103	0.26
2022	16,602,327	7,000,306	7,357,199	249,863	0.25
2023	16,924,949	7,055,833	7,572,517	433,930	0.38

千港元

年份	總資產	總負債	本公司股東 應佔總權益	本公司股東 應佔年度 溢利／(虧損)	每股普通股 股息 港元
2014	128,743,997	57,684,345	56,244,124	5,752,227	4.00
2015	127,997,067	54,678,822	58,439,108	4,624,794	4.00
2016	114,132,208	43,674,152	56,172,731	3,087,886	4.00
2017	128,657,732	51,339,258	61,927,695	6,124,343	4.00
2018	131,902,616	47,258,808	65,478,397	4,898,859	4.00
2019	124,917,992	43,839,928	59,115,100	3,368,708	4.00
2020	127,284,169	53,267,653	56,120,962	(872,716)	2.50
2021	131,753,344	54,759,648	59,783,266	2,501,001	2.00
2022	130,246,086	54,917,751	57,717,594	1,960,186	2.00
2023	132,623,901	55,289,508	59,338,243	3,400,274	3.00

主席報告書

「在我們強大的基礎及業務集團的共同努力下支持，我們將維持抗禦力，堅定地實現可持續的長期複合年度業務增長。」



本人謹代表董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止財政年度(「二零二三年財年」)之年報。

概覽

儘管COVID-19疫情正在消退，惟全球經濟體仍面對不利影響。高息環境加上股市及商品市場的波動持續產生不確定性。全球經濟增長在該等挑戰下仍然乏力，企業面對成本及財務壓力。縱使逆境當前，我們看到當中不乏一些支持復甦及增長的正面趨勢。企業營運在COVID-19疫情限制解除及供應鏈復常後已恢復。雖然為之尚早，一些主要經濟體的通脹已呈現從高位回落的跡象。

本集團的營運業務展示了抗禦力和靈活性，且於成本及資本管理方面抱持審慎態度。就我們的業務而言，這是持續復甦的一年。本人欣然匯報，我們的主要業務分部，即自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務以及金融服務及其他分部，在回顧年度的收入均有所改善。於二零二三年財年，本集團錄得股東應佔綜合溢利按年上升73%至總額34.003億港元。我們將乘這積極勢頭繼續努力。

股息

鑒於財務業績改善，董事會建議派發末期股息每股2.50港元(二零二二年：每股1.50港元)，提呈股東於即將舉行的股東週年大會上批准。連同二零二三年三月派付的中期股息每股0.50港元，全年股息總額為每股3.00港元(二零二二年：每股2.00港元)。

核心業務

自營投資

我們的自營投資業務於二零二三年財年錄得除稅前溢利15.535億港元。我們以公司基礎業務層面為重點的投資策略有助抵禦市場短期波動。我們將繼續專注投資於優質公司，並保持全球多元投資組合，以為本集團尋求具吸引力的長期風險調整回報。



物業發展及投資

國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

二零二三年財年錄得創記錄的15億新加坡元收益。物業發展業務增長62%至13億新加坡元，物業投資則增長35%至1.7億新加坡元。我們透過市區重建局的兩次成功投標補充我們的新加坡土地儲備，其總建築面積達90萬平方呎。儘管混合工作安排急增且利率不斷上升，我們的新加坡優質甲級辦公樓的需求仍然強勁。高出租率及正面的租金調整令我們的基礎投資物業組合的資本價值進一步增長。

國浩房地產將繼續專注推動物業投資及物業發展的雙引擎，以我們在新加坡的強大業務為基礎，同時繼續致力發展其他亞洲主要城市。我們相信，從住宅物業的設計及銷售到資產的投資及管理，我們的端到端能力仍將是我們的競爭優勢。加上審慎的資本管理及財務實力，國浩房地產將處於探索新機會的有利位置。

酒店及休閒業務

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

隨著英國旅遊及商務活動的反彈，Clermont Hotel Group於本財政年度實現強勁復甦，在客房入住率及平均房價增長下，收益表現超越疫情前的水平。然而，於本財政年度亦面對不少市場挑戰。勞動力短缺、高通脹及能源價格持續高企對我們的營運成本造成重大影響。儘管如此，我們仍維持審慎的成本基礎，同時明智地對業務進行重新投資。我們很高興看到我們的酒店業務業績出現好轉，帶來穩健的盈利回報。

本酒店集團於本財政年度進行品牌重塑，由GLH Hotels重新命名為Clermont Hotel Group。其品牌形象得以進一步提升，簡化的品牌組合現時則由Clermont、Thistle及The Cumberland (前稱「The Hard Rock Hotel」)組成。透過重新定位為具備分明檔次的高端營運商，將確保更能有效地引起客戶的共鳴，並提高知名度及忠誠度。

Clermont Hotel Group二零二四年財年的開局良好。我們審慎樂觀地認為，需求將保持強勁並支持來年房價及銷售增長。

主席報告書

The Rank Group Plc (「Rank」)

隨着賭場於COVID-19疫情後重新開業，Rank的客戶人次尤其於下半年錄得回升，加速恢復收益。然而，能源價格高漲、僱傭成本增加及客戶因通脹壓力上升而削減可支配開支，對整體業績產生負面影響。從好的一面看，Rank的數碼業務於本財政年度表現強勁，收益保持雙位數增長。其所有品牌目前均在其專有技術平台上營運，並有不少面向客戶的項目改進及發展正在進行。

Rank將繼續專注於提高營運成本效益，並對其賭場進行投資以提升對更廣泛客戶群的吸引力。Rank亦就最近發佈有關改革英國陸上賭場和bingo行業的政府白皮書制定計劃，以掌握所帶來的機遇。隨著客戶的回歸，Rank預期來年的收益將會改善，且營運溢利亦會有所增長。

金融服務

豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融集團」)

受惠於就業市場狀況改善持續支持內需，馬來西亞經濟於二零二三年上半年呈現正面勢頭，本地貨幣政策維持寬鬆有助企業發展。豐隆金融集團的利潤於年內繼續保持穩定增長。

豐隆金融集團對馬來西亞經濟的前景及抗禦力保持謹慎樂觀，預期馬來西亞經濟於二零二三年餘下時間將以溫和步伐增長。鑒於全球經濟充滿挑戰，豐隆金融集團將採取必要的預防措施以確保其業務財務健康及穩定。豐隆金融集團將繼續維持警惕以管理風險，並保持強健流動性及良好信貸紀律以持續其增長。

其他

Manuka Health New Zealand Limited (「MHNZ」)

二零二三年財年對MHNZ的養蜂業務而言為非常困難的一年，因為新西蘭異常惡劣的天氣狀況對其造成負面影響。然而在商貿方面，MHNZ能夠在主要市場錄得收益增長，這是歸因於旅遊業的反彈，繼續強調高端化策略，及透過增強其直接銷售模式的能力以改善營業毛利潤率所致。MHNZ將持續投資打造其品牌價值，並進行產品創新以提升其市場定位。MHNZ亦將致力維持嚴格的成本控制及確保營運效率，以更好地管理市場及氣候風險，並增強未來的抗禦力及盈利能力。

環境、社會及管治

隨著應對氣候變化的全球行動變得更加迫切，我們認識到我們的持份者對氣候變化及可持續發展因素如何影響本集團前景的訊息披露之要求愈來愈高。因此，隨著國際可持續發展準則委員會制定新標準以及香港聯合交易所預期的更嚴格披露，我們已開始與我們的業務集團準備加強可持續發展及氣候報告工作，以確保於二零二七年財年完全合規。同時，為進一步加強董事會的監督，我們已提升對環境關鍵績效指標及目標的監控及追蹤流程。值得一提的是，我們的業務集團於二零二三年財年繼續取得進展，從建立新的綠色金融框架到發展淨零路徑，以支持其環境、社會及管治發展。在可持續發展的道路中，我們將同心協力管理與氣候相關的風險及機會並訂立優次。

主席報告書

策略概覽

本集團的理念繼續體現出企業家願景，專注於為其所有持份者創造長期可持續的價值。這個願景指導我們的經營業務保持相關性，在追求增長及創造商業價值的過程中做到值得信賴、循序漸進、保持競爭力及可持續性。我們亦將繼續將數碼技術融入本集團的業務策略。歸根究底，我們員工的質素構成我們業務策略的基石。我們的業務由合適的人才擔任合適的職能才能用其所，同時亦推廣高績效的文化及共同價值觀，從而在工作場所中將我們聯繫在一起。我們相信確保可持續發展的關鍵在於實現企業家精神與專業業務管理、紀律及治理的持續共存。這將讓我們的業務實現收入、利潤和現金流的可持續複合增長。

集團展望

全球經濟前景繼續充斥著不明朗因素。然而，隨著美國通脹指標開始回落，且美國就業數據保持相對較強抵禦力，聯邦基金利率預期將在二零二四年財年下半年達到高峰並趨於穩定，惟其下跌時機尚未明確。再者，由於若干主要經濟體整體增長疲軟以及政治局勢持續緊張，全球貿易有可能仍面臨壓力。主要市場面對不同的地域挑戰亦正減緩恢復其可持續增長的速度，而經營環境依然嚴峻。

儘管面對現行挑戰，隨著全球復甦勢頭增強，本集團對前景保持謹慎樂觀。我們將優先考慮風險管理及應對業務中各種挑戰。就此，我們將持續關注成本控制及現金流，以及保持應對市場動態。在我們強大的基礎及業務集團的共同努力支持下，我們將維持抗禦力，堅定地實現可持續的長期複合年度業務增長。

致謝

本人謹代表董事會感謝所有管理層及員工在這段時間的付出及努力支持本集團及管理其業務。本人亦感謝我們的股東、監管機構及業務合作夥伴一直以來的信任及支持。本人對於董事會成員提供的諮詢意見及建議予以真誠的謝意。

執行主席

郭令海

二零二三年九月二十日

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

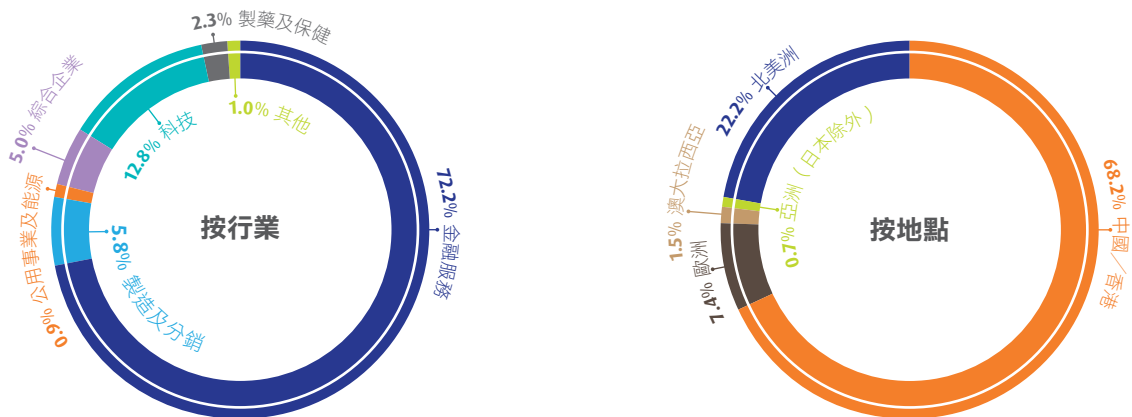
價值以及有潛力為本集團帶來切實回報的優質公司。話雖如此，敬請股東注意，該分部業績將會因受到公平估值的影響而持續波動。

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

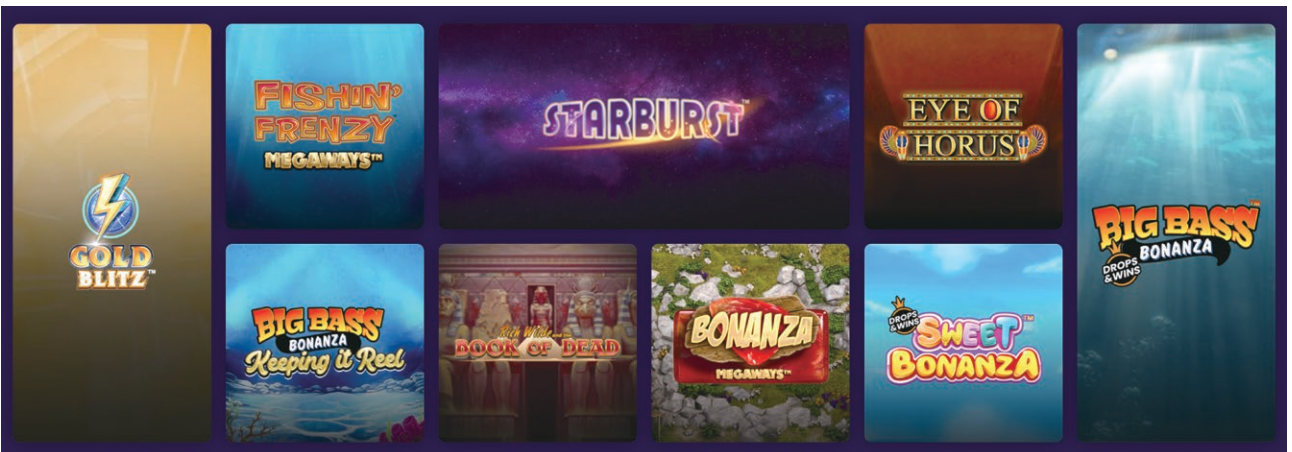
管理層討論及分析

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。

企業管治報告



「企業管治乃用作指引及管理本公司業務及事務之程序和架構，有助提升業務表現及企業問責性，以實現長遠股東價值為最終目標，同時顧及其他持份者之利益。」

本公司董事會(「董事會」)已採納一套適用於本公司自二零二二年七月一日起財政年度，以香港聯合交易所證券上市規則(「上市規則」)附錄14之原則(「港交所守則」)為本之新企業管治守則(「企業管治守則」)，企業管治守則將不時檢討及作適當的更新以與經修改後的港交所守則保持一致。本集團不斷因應規則之改變及最佳常規之發展不時審閱及提高董事會的表現以及加強本集團風險管理及內部監控系統、披露實踐及與投資者和持份者的溝通。對我們而言，維持高水準之企業管治常規不僅是符合條文的規定，而是實現條例的精神，藉以提升企業的表現及問責性。

董事會認為截至二零二三年六月三十日止之財政年度至本報告日期，本公司一直遵守適用之港交所守則。

A. 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略

1. 集團願景和宗旨

本集團的願景是打造具有長遠競爭力及可持續發展的企業；矢志為股東創造最大價值，實現長期可持續增長。

本集團的策略目標是推動業務轉型，專注核心業務，建立品牌及發展各項能力，採取各項策略及行動計劃，以實現可持續的全球競爭力，並帶來收入、溢利及自由現金流量持續的複合年度增長，這是通過發揮企業家精神與專業企業管理及嚴格的紀律和治理而實行。

A. 企業願景和宗旨、價值觀、文化和策略(續)

2. 集團價值觀

我們秉持的價值觀不僅是我們企業文化的基石，同時亦為我們一切行動的指南針。

信譽	以信譽經營業務
人力資源	提升人力資源質素作為卓越管理的精髓
企業精神	追求管理願景及培育企業精神
創新	培育及致力於創新
質素	提供一貫超出客戶期望的產品及服務
進步	不斷改善現有營運模式以及為擴大規模及新商業機遇作好準備
團結	確保人人目標一致，和諧友好地追求繁榮
社會責任	創造財富以造福社會

3. 集團文化

集團文化是我們業務經營的基礎。董事會在塑造企業文化方面擔當領導角色，並不時對此進行檢討。在董事會的監督下，我們在集團推廣合規及道德行為，及嚴格遵守行為守則及企業政策，並同時制定了舉報框架。

此外，員工質素是我們業務策略的基石。本集團致力為僱員創造包容性工作環境，重視坦率溝通，促進僱員成長。我們鼓勵僱員齊心協力達成共同目標，同時尋求雙贏解決方案，積極進取。

對於銳意進取的組織而言，創新、創意及專注於持續改善為其重要特質。因此，我們期望本集團的所有業務均具有前瞻性，不論外部環境如何變幻不定，仍能夠不斷適應及接納新科技。正是通過轉型，本集團才能實現可持續的全球競爭力及持續增長。

4. 集團策略

秉承創造價值的深厚傳統，我們的企業願景指引著我們業務營運保持相關性、可信性、競爭性及可持續性，以追求實現增長及創造最佳價值。作為本集團業務策略的一部分，我們亦尋求透過結合數碼科技推動發展。隨著環境、社會及管治日益重要，我們亦將其納入我們的業務營運及決策中，以制定有利於持份者的可持續解決方案。此乃透過嚴格遵守審慎財務原則以達致穩健的財務狀況，從而提升我們業務的抗禦力及可持續性。

總括而言，鑒於以上所述，董事會認為本集團的願景、價值觀及策略與本集團的文化相一致。

企業管治報告

B. 董事

1. 董事會之角色

按照良好企業管治原則，董事會負責領導本公司及為股東提升公司價值。董事會之主要角色及責任廣泛地包括(除其他)監督企業目標、價值觀、文化及整體策略；指揮及評估本集團業務之運作及表現；識別主要風險，並確保管理有關風險之適當系統得以推行；檢討及審批關鍵事宜，例如財務業績、投資、撤出投資及其他重大交易。

董事會認為其企業管治責任為持續的承諾，於年內已監察及檢討本公司的相關企業管治守則、行為守則、政策、標準及常規，以及法律及條例之遵守。董事會已(如適當)授權相關方面的職能予董事會委員會及管理層協助其履行職責。此外，董事會已審閱本公司就港交所守則之遵守及於企業管治報告中的披露。透過董事會提名委員會審閱和監督董事和高層管理人員的培訓及持續專業發展。

董事會全面負責本集團的環境、社會和管治事務。透過環境、社會和管治督導委員會的支持，董事會負責制定可持續發展使命和相關報告框架，並監督指導業務集團層面相關環境、社會和管治戰略的重要政策。本公司董事會審核及風險管理委員會負責協助董事會指導及管理有關環境、社會和管治之風險。

董事會已授權本公司及其附屬公司管理層負責本集團業務的日常管理及營運。

2. 董事會的組成

董事會於本年度及直至本報告日期由下列成員組成：

執行主席

郭令海

執行董事

周祥安－集團財務總監

非執行董事

郭令山

獨立非執行董事

David M. NORMAN

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

根據本公司之公司細則(「公司細則」)及企業管治守則，不少於三分之一的董事須於每屆股東週年大會輪值退任。每年的退任董事，須是最近一次當選後任職最長的董事，但如在同一天有多人成為董事，除非他們彼此之間另有協定，否則須以抽籤決定他們當中須退任的人選。

B. 董事(續)

2. 董事會的組成(續)

非執行董事並無設特定任期，彼等須根據公司細則及企業管治守則於本公司之股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

本公司已接獲本年度各名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)按照上市規則第3.13條規定就其獨立性作出之聲明。本公司認為David M. NORMAN先生、黃嘉純先生，銀紫荆星章，太平紳士及Paul J. BROUGH先生繼續保持獨立。

董事會成員之親屬關係(如有)已於本年報第6至7頁之「董事會及高層管理人員簡介」中披露。

3. 主席、執行董事及行政總裁

現時，郭令海先生為本公司之執行主席。執行主席制定集團之目標及策略性方向，領導董事會並確保其運作流暢及有效。

周祥安先生為本公司之執行董事／集團財務總監，負責本集團之財務工作，其中包括監督本集團業務分部的表現。

本集團各業務分部的營運均由一位在該業務領域具有專業知識的行政總裁監督，並負責實現業務分部的業績成果。

執行主席與負責上述各部門的行政管理人員之職責均清楚區分。

4. 董事會程序

董事會定期開會，每年至少舉行四次會議。董事會在有需要時會舉行額外會議。截至二零二三年六月三十日止年度，本公司舉行了合共四次董事會會議。

董事可自由建議加入適當事項於會議議程內。於董事會召開前，會議文件會適時傳閱，當中包括(除其他)財務及公司資料、重要營運及公司事宜及集團業務表現，以及須董事會核准之重大或須注意的交易。

於適當時，董事會亦會以傳閱決議案的方式作出決策，相關闡釋及資料亦同時傳閱，並在需要時由公司秘書或其他行政人員提供額外口頭或書面補充資料。董事亦會收到本集團業務的每月更新，以供彼等評估本集團之財務表現及狀況。

所有董事可各自及獨立地接觸高層管理人員，並可取得公司秘書及內部核數師的意見和幫助，以及在合理要求下，可按適當的情況尋求獨立專業意見，費用由本公司支付(如有)。

企業管治報告

B. 董事(續)

4. 董事會程序(續)

於本年度，董事出席董事會會議及二零二二年股東週年大會之出席率詳情如下：

	董事會會議 出席次數/ 可出席次數	二零二二年 股東週年大會 出席次數/ 可出席次數
執行主席		
郭令海	4/4	1/1
執行董事		
周祥安－集團財務總監	4/4	1/1
非執行董事		
郭令山	4/4	1/1
獨立非執行董事		
David M. NORMAN	4/4	1/1
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士	4/4	1/1
Paul J. BROUGH	4/4	1/1

5. 董事會獨立性

根據企業管治守則，本公司已於管治框架內建立機制，以確保董事會可獲得獨立的觀點及意見。

年內，董事會已檢討該等機制的實施情況及成效，並認為該等機制行之有效。本公司管治框架下的主要機制概述如下：

董事會及董事委員會的組成

董事會超過三分之一為獨立非執行董事，而董事會審核及風險管理委員會及董事會薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席。

董事會提名委員會每年檢討董事會的組成，以確保獨立非執行董事的人數符合或超過上市規則的獨立性規定。

B. 董事(續)

5. 董事會獨立性(續)

董事責任

誠如董事會職權範圍所載，董事(包括獨立非執行董事)有責任透過提供獨立、富建設性及有根據的意見，對本公司的策略及政策發展作出正面貢獻。本公司鼓勵持不同意見的董事表達其關注事項，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。

執行主席提倡公開、積極討論的文化，促進董事(特別是非執行董事)對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。

委任及重選獨立非執行董事的獨立性評估標準

委任候選人及重選為獨立非執行董事的董事的合適性將根據本公司提名政策所載的評估標準及指引進行評估，包括(其中包括)彼等的獨立性及候選人獲委任/重選時可能產生的潛在/實際利益衝突。

獨立非執行董事獨立性之年度檢討

獨立非執行董事的獨立性由董事會提名委員會根據香港上市規則第3.13條進行年度檢討。

獨立非執行董事薪酬

概無獨立非執行董事基於本集團的表現而收取薪酬。

獨立專業意見

所有董事(包括獨立非執行董事)可於適當時候獲得外部獨立專業意見。

與獨立非執行董事舉行會議

執行主席至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議，以便獨立非執行董事發表意見。

企業管治報告

B. 董事(續)

6. 董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為規管董事進行證券交易之操守守則。

經本公司作出特別查詢後，本公司本年度之所有董事已確認於整個年度一直遵守標準守則所規定之標準。

7. 股息政策

根據港交所守則，董事會已採納股息政策(「股息政策」)如下：

- 本公司擬透過從股息分派及保留足夠流動資金和儲備以滿足其營運資金需求及抓緊未來增長機會之間取得平衡，為其股東創造長遠價值。
- 據股息政策，董事會可就本公司目前的財務表現、本公司未來的財務需求以及董事會可能視作任何相關的其他因素作出建議／宣佈派付股息。
- 董事會亦可決定派付股息的次數以及進一步宣佈／建議任何特別分派。股息的形式可為現金、股份、實物分派或董事會可能釐定的其他任何形式。

董事會可不時檢討股息政策，並為了本公司及其股東的權益，於任何時間更新、修訂、修改及／或取消股息政策。

B. 董事(續)

8. 舉報政策及反貪污政策

本公司已制定舉報政策(「舉報政策」)，當中載列本公司及相關附屬公司內有關涉嫌不當行為、舞弊或違規的舉報渠道，而管理層可據此採取適當行動。董事會審核及風險管理委員會每年檢討舉報政策，以確保其有效性。

本集團已實施反貪污政策及有關提供或接受禮品或禮遇的程序。我們的承包商及供應商亦須承諾遵守(如適用)有關反貪污及其他商業道德的行為守則。

有關舉報政策及反貪污政策的更多詳情披露於本公司的「環境、社會及管治報告」，該報告可於本公司網站 www.guoco.com 查閱。

9. 董事持續培訓及發展課程

根據港交所守則，全體董事須參與持續專業發展，以發展及更新其知識及技能。此舉可確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司已為董事提供培訓及發展課程，包括(1)為新委任之董事提供就職／熟悉課程；及(2)為董事提供持續培訓及專業發展課程。

於二零二三年六月三十日止年度內，全體董事(郭令海先生、周祥安先生、郭令山先生、David M. NORMAN先生、黃嘉純先生，銀紫荆星章，太平紳士及Paul J. BROUGH先生)定期接收有關本集團業務、經營、風險管理，企業管治及環境、社會及管治事宜之定期簡述及最新資料。董事亦獲提供適用於本集團之重大法律及法規之有關新訂或變更資料。彼等亦出席有關議題之監管更新會議及研討會。根據企業管治守則，全體董事均須向本公司提供彼等各自之培訓記錄。

企業管治報告

C. 董事薪酬

1. 董事會薪酬委員會(「酬委會」)

酬委會之主要角色及職能是就董事及高層管理人員之薪酬政策及結構向董事會作出建議，並且就港交所守則第E.1.2(c)條所描述由董事會所授予之責任，釐定所有執行董事及高層管理人員之具體薪酬待遇，其中可能包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止其職務或委任的賠償)。酬委會亦負責審閱及批准上市規則第十七章下與股份計劃有關的事宜。酬委會之職權範圍已登載於本公司之網站www.quoco.com及香港交易所及結算所有限公司(「香港交易所」)之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二三年六月三十日止年度，酬委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	酬委會會議出席次數／ 可出席次數
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士*－主席	3/3
郭令海@	3/3
Paul J. BROUGH*	3/3

@ 執行主席
* 獨立非執行董事

於本年度處理之工作

- 檢討及批准本公司擬定之二零二二年新行政人員股份計劃，並建議董事會提交至本公司二零二二年股東週年大會供股東批准；
- 檢討及建議非執行董事於二零二一／二二財政年度之袍金金額；
- 檢討及批准執行董事及高層管理人員於二零二一／二二財政年度之酌情花紅；
- 檢討及批准調任高層管理人員之薪酬；
- 檢討執行董事及高層管理人員於二零二三年之薪酬；
- 檢討董事及高層管理人員之酬金政策；
- 檢討酬委會之職權範圍及建議對其作出修改；及
- 批准於企業管治報告中有關酬委會的陳述。

C. 董事薪酬(續)

2. 薪酬水平及釐定

本集團對執行董事及高層管理人員之薪酬計劃按表現、服務年資、經驗及職權範圍而釐定，並根據本集團人力資源手冊內之條文為基礎，並不時按市場／行業慣例作出檢討。

非執行董事之薪酬水平反映其責任級別。董事(包括非執行董事)之袍金由董事會建議及確認，以供股東於本公司股東週年大會上批准。就二零二三年六月三十日止年度之董事酬金詳情載於本年報之財務報表附註9。

D. 董事之提名

1. 董事會提名委員會(「提委會」)

提委會之主要角色及職能是就董事會之架構、規模及組成向董事會提出建議以配合本公司之企業策略，檢討獨立非執行董事之獨立性、董事是否適合膺選連任及董事之持續培訓及發展課程、制定、檢討及實施董事提名(包括提名程序)之政策，並制定有關董事會多樣化之政策，監督該政策之實施及檢討該政策(如適用)。提委會之詳細職權範圍已登載於本公司之網站www.quoco.com及香港交易所之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二三年六月三十日止年度，提委會之成員名單及彼等出席會議之情況載列如下：

	提委會會議出席次數／ 可出席次數
郭令海@—主席	1/1
David M. NORMAN*	1/1
Paul J. BROUGH*	1/1

@ 執行主席
* 獨立非執行董事

企業管治報告

D. 董事之提名(續)

1. 董事會提名委員會(「提委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 就董事會之架構、規模、組成及多樣化(包括董事不同之技能、知識、經驗、能力以及執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之平衡)作年度檢討及制定了實現董事會性別多元化的目標和時間表；
- 檢討及評核本公司獨立非執行董事之獨立性；
- 根據提名政策所設定的程序和標準，檢討及評估將於股東週年大會上獲提名重選之董事是否合適膺選連任；
- 檢討董事進行的持續培訓及發展課程，以確認已設有適合的課程；
- 檢討提委會之職權範圍、董事會多樣化政策及提名政策；及
- 批准於企業管治報告中有關提委會的陳述。

2. 董事會多樣化政策

本公司已採納董事會多樣化政策，可在本公司之網站www.guoco.com查閱。根據董事會多樣化政策，本公司認同及接納董事會多樣化能提升其表現質素之好處。本公司於選擇董事會候選人時將考慮一系列多樣化的觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資，而最終決定將基於該候選人將為董事會帶來之功績及貢獻。提委會每年檢討董事會多樣化政策以確保其持續的有效性。

本公司根據董事會多樣化政策的計量目標就董事會繼任作出評估及遴選。本公司致力達致董事會多樣化，而新委任的決定最終取決於可用及合適候選人的才幹。為達致可持續和平衡發展的目標，提委會亦對董事會的架構、規模、組成及多樣化作出年度檢討，以確保其組成符合上市規則並反映一個合適而包含不同學術領域、專業經驗和技能的組合。

本公司致力提升董事會層面的性別多元化，目標為於二零二四年十二月三十一日前至少有一名女性董事。本公司將嘗試透過本公司董事、股東、管理層或顧問等推薦，物色合適的女性人選，並可能於適當時候尋求外部獵頭公司協助。

於二零二三年六月三十日，本集團擁有合共約10,500名僱員^{附註}，僱員(包括高層管理人員)的男女比例分別約為54%及46%。董事會認為，考慮到本集團的業務行業及營運需求，本集團已實現僱員性別多元化的適當平衡。本公司會繼續在招聘流程中將性別多元化納入考量。

附註：僱員總人數包括長期、合約、臨時及兼職僱員。

企業管治報告

D. 董事之提名(續)

3. 提名政策

董事會已採納提名政策，以作為提委會在委任及重新委任董事及董事會委員會成員以及其年度評估過程中的指導機制及框架。

提委會每年檢討提名政策，以確保其有效性和適用性，並將作出適當的更新，修訂和修改，以確保其繼續與公司的需求相關，符合監管和企業管治要求。

提名政策可於本公司之網站www.guoco.com上查閱。

E. 問責性及審核

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)

審委會監察匯報財務程序及評估本公司之財務匯報及風險管理及內部監控系統是否足夠及有效。審委會與本公司之外聘及內部核數師會晤，並檢討審核計劃、內部審核程序及其審查及評估風險管理及內部監控系統之結果。審委會檢討本集團及本公司之財務報表及當中之核數師報告，並將其意見呈交董事會。審委會之職權範圍已登載於本公司之網站www.guoco.com及香港交易所之網站www.hkexnews.hk。

成員及出席率

截至二零二三年六月三十日止年度，審委會之成員及彼等之會議出席率如下：

	審委會會議出席次數／ 可出席次數
Paul J. BROUGH* — 主席	4/4
David M. NORMAN*	4/4
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士*	4/4

* 獨立非執行董事

執行董事／集團財務總監、財務總監及內部審核主管乃審委會會議之慣常出席者。外聘核數師之代表會獲邀請出席審委會會議，藉以提供其審核計劃、於審核過程中察覺的重要審核及會計事宜。

企業管治報告

E. 問責性及審核(續)

1. 董事會審核及風險管理委員會(「審委會」)(續)

於本年度處理之工作

- 檢討外聘核數師就審核及非審核服務收取的費用；
- 檢討外聘審核性質及範圍、外聘核數師之獨立性、審核過程之有效性以及批准外聘審核費用及協議書條款；
- 檢討外聘核數師為本集團提供的非審核服務的性質及範圍；
- 檢討外聘核數師之管理信函，由核數師提出任何有關會計記錄，財務帳簿或系統管理的重大提問，以及管理層對以上的回應；
- 審閱非審核服務溝通及同意政策草案；
- 審閱中期財務報告、中期業績公告、年度財務報告及全年業績公告；
- 檢討及與管理層討論風險管理之有效性，其中包括重大環境、社會及管治和氣候風險，及內部監控系統；
- 檢討在會計、內部審核及財務匯報職能，以及與本公司環境、社會及管治績效和報告相關方面的資源、員工資歷及經驗、培訓課程以及有關預算是否充足；
- 檢討本集團會計政策及守則；
- 檢討及批准年度內部審核計劃；
- 審理內部審核之主要發現及推行有關已識別監控問題之補救措施之進度；
- 檢討本公司財務匯報及遵守上市規則流程之有效性；
- 審閱於本年度由本集團訂立或存續之關連交易；
- 審閱審委會之職權範圍；及
- 批准於企業管治報告中有關審委會的陳述。

E. 問責性及審核(續)

2. 財務匯報

上市規則要求上市公司每年編製財務報表，真實公平地反映公司之業務狀況、營運業績及現金流量。

董事會負責確保本集團之會計紀錄保存妥當。董事會亦認知其編製財務報表之責任。

董事會經考慮審委會就特別會計事項之意見後，核准財務報表。

董事會信納編製財務報表時已採納適當之會計政策，該等會計政策已貫徹採用並按相關會計標準制定。

核數師就其匯報職責之聲明已載於本年報第63頁至68頁之獨立核數師報告。

3. 風險管理及內部監控

為制定業務策略及改善業務表現，本集團內所有策略業務部門已制定並實施一套企業風險管理框架。該企業風險管理框架包括各策略業務部門之疊代過程，以便不斷識別風險(包括環境、社會及管治風險)並對其潛在影響及發生概率進行評估，以及制定及實施緩解風險的相關程序及內部監控。風險簡介報告須於每季度提交予本公司高級管理層及審委會進行審閱，以確保經考慮風險緩解措施後，剩餘風險符合董事會制定之風險偏好及承受能力。

審委會監督財務匯報及上市規則合規流程是否行之有效。審委會亦檢討會計、內部審核及財務匯報職能以與環境、社會及管治表現和匯報有關方面的資源、員工資歷及經驗以及培訓課程是否足夠。

為協助審委會進行監督及監測活動，本公司之內部審核職能從風險導向出發，定期審核本公司及其附屬公司之財務、經營、合規及風險管理職能等重大監控。若識別出任何重大監控問題，則有關職能將連同補救措施計劃於會議上向審委會進行報告。內部審核團隊將跟進並確保任何重大監控問題得到及時和妥善糾正。

審委會每季度根據提交之風險簡介報告及已呈報告之審核結果，檢討本公司及其附屬公司之風險管理及內部控制系統是否行之有效。審委會將向董事會提交報告以供參詳。審委會及董事會對監測結果之交流程度及頻率已被審閱並視為足夠。

董事會知悉對風險管理及內部監控系統及檢討其有效性之責任，惟作出以下說明，有關系統乃旨在管理未能達到業務目標之風險，而非消除該等風險，並僅可對重大錯誤陳述或虧損之風險提供合理而非絕對之保證。

企業管治報告

E. 問責性及審核(續)

3. 風險管理及內部監控(續)

處理及發放內幕消息

本公司制定及實施處理及發放內幕消息之相關程序及內部監控，包括限制員工按須知基準查閱內幕消息，確保須知消息之人員了解確保消息機密之義務並避免買賣相關證券。所有內幕信息均按照證券及期貨條例及上市規則項下要求於需要時向公眾披露，並於披露前嚴格保密。

4. 核數師薪酬

本集團外聘核數師就提供本年度之年度審核服務收取費用29,683,000港元，及非審核相關服務(包括稅務顧問及審閱、交易支援及顧問服務)收取費用1,559,000港元。

F. 投資者關係

1. 與投資者之溝通

本公司鼓勵與其機構及私人投資者建立雙向溝通。有關本集團業務之全面資料載於派發予本公司股東之中期報告及年報內。

本公司股東週年大會為其股東提供尋求澄清及更深入了解本集團表現的機會。執行主席及各董事委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。本公司鼓勵股東於股東週年大會上與董事會會面及溝通，並就所有決議案投票。

為促進有效溝通，本公司設立網站www.guoco.com，向公眾提供：

- 最新消息、公告、財務資訊(包括中期報告和年報)；
- 其他公司資訊，如會議通告、通函、委任表格等；
- 關於本財政年度重要股東日子之集團日誌；
- 本公司之憲法文件；
- 企業管治資料包括董事會委員會之組成及職權範圍、企業管治報告以及本公司採納之多項管治政策；
- 環境、社會及管治報告以及本公司就環境、社會及管治之實踐和成果的重點；
- 要求電郵提示之在線登記，藉以接收本公司最新的企業通訊；及
- 有關本集團及其業務之其他資料。

F. 投資者關係(續)

1. 與投資者之溝通(續)

本公司會定期與機構投資者對話。本公司歡迎個別人士查詢有關本集團業務事宜，並會儘快提供有關之資料。股東可就本集團之事宜作出查詢，或要求索取本集團之公開資料。指定聯絡詳情如下：

郵寄地址： 香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓
國浩集團有限公司
圖文傳真： (852) 2285 3233
電郵： comsec@guoco.com

股東就有關其持有股份之垂詢，可直接遞交至本公司之股份過戶分處香港中央證券登記有限公司，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。

本公司已制定股東通訊政策，當中載有條文確保本公司股東可及時獲得有關本公司的重要資料。於二零二三年六月三十日止年度期間，董事會已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，經考慮現有多種溝通渠道後，董事會信納相關政策已獲有效實施。

2. 股東召開股東大會之權利及程序

根據百慕達一九八一年公司法(「公司法」)第74條及公司細則第62條，董事須應本公司股東之要求立即處理正式召開本公司股東特別大會之要求，該等股東須於提出要求當日持有附帶於本公司股東大會表決權利的不少於十分之一(10%)本公司繳足股本。提出要求須列明召開會議目的，並須由要求者簽署，呈交至本公司的註冊辦事處，當中可包含多份由一名或多名要求者簽署的相類文件。

3. 股東於股東大會上提呈建議之權利及程序

根據公司法第79條及第80條，於提出要求當日持有附帶於本公司不少於二十分之一(5%)之表決權利或不少於100名本公司股東，可要求本公司向其他股東發出通知，以提出在股東週年大會上審議之決議案，或向其他股東傳閱就擬於該會議上處理的事項不多於一千字的書面陳述。該書面要求必須由要求者簽署，並於公司法第80條規定的期限內提交至本公司之註冊辦事處。

企業管治報告

F. 投資者關係(續)

4. 股東提議推舉個別人士為董事之權利及程序

根據公司細則第103條，本公司股東可發出書面通知，表示其提議推選個別人士為董事之意向，以及該個別人士表示願意被推舉之書面通知。該書面通知須遞交至本公司之主要辦事處(地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓)或股份過戶分處(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)，惟遞交本條所述通知之最短期限為最少七天，即在不早於指定舉行該選舉之股東大會通知寄發出翌日開始，並在不遲於該股東大會舉行之日前七天結束。

5. 章程文件之變動

於截至二零二三年六月三十日止年度，本公司修訂公司細則，並採納一套經修訂及重列之新公司細則，以(i)使公司細則符合最新法律及監管規定，包括對上市規則附錄三作出之修訂(於二零二二年一月一日生效)；(ii)允許以電子或混合會議方式召開及舉行股東大會；及(iii)作出內部管理及相應修訂。有關該等修訂的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二二年十月十三日的通函。

除上述者外，於截至二零二三年六月三十日止年度，本公司的公司細則並無重大修訂，而有關文件已刊載於本公司及香港交易所網站。

二零二三年九月二十日

財務專欄目錄

董事會報告	46
獨立核數師報告	63
綜合收益表	69
綜合全面收益表	70
綜合財務狀況表	71
綜合資本變動表	73
綜合現金流量表	75
財務報表附註	
1 編製基準	77
2 重要會計政策	78
3 會計估計及判斷	98
4 會計政策的修訂	99
5 營業額及收益	99
6 其他收益及收入／(虧損)淨額	100
7 年度除稅前溢利	101
8 稅項	104
9 董事酬金	106
10 五位獲得最高收入人士之酬金	107
11 股息	107
12 每股盈利	108
13 分類報告	108
14 投資物業及其他物業、廠房及設備	113
15 使用權資產	119
16 無形資產	121
17 附屬公司權益	123
18 聯營公司及合營企業權益	134
19 與非控制權益之交易	138
20 按公平值計入其他全面收益的股權投資	138
21 商譽	139
22 發展中物業	140
23 持作銷售用途之物業	140
24 存貨	141
25 土地按金	141
26 合約資產／負債	141
27 貿易及其他應收賬款	142
28 交易金融資產	143
29 現金及短期資金及其他現金流量資料	143
30 貿易及其他應付賬款	146
31 銀行貸款及其他借貸	147
32 撥備及其他負債	148
33 租賃負債	149
34 遞延稅項	150
35 股本及儲備	152
36 綜合現金流量表附註	154
37 僱員退休福利	156
38 財務風險管理及公平價值	161
39 資本管理	168
40 承擔	168
41 或有負債	169
42 重大關連交易	170
43 公司層面的財務狀況表	172
44 母公司及最終控股公司	173
45 截至二零二三年六月三十日止年度 已頒佈但尚未生效之修訂本、新準則及註釋之可能影響	173
附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業	174
附屬公司持作投資用途之主要物業	176

董事會報告

本公司之董事會(「董事會」)現提呈董事會報告連同本集團截至二零二三年六月三十日止年度之經審核財務報表(「財務報表」)。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股及管理。於本年度內，對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司之主要業務包括自營投資、物業發展及投資、酒店及休閒業務。於本年度內，對本集團業績有重大影響之聯營公司之主要業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀以及資產管理業務。

於本年度內，本公司及其主要附屬公司之主要業務和業務地區分析載於財務報表附註17。

業務回顧

對本集團業務的中肯審視、年內業績的討論及分析、財務關鍵表現指標、面對主要風險及不確定性因素的描述、自本財政年度終結後發生並對本集團有重大影響的事件之詳情(如有)，以及本集團業務未來可能發展的展望已於年報全文中提述，尤其於年報中的財務摘要、主席報告書、管理層討論及分析，以及財務報表附註的分類報告和財務風險管理和公平價值的部分。本年報的企業管治報告內，以及於本公司網站www.guoco.com登載的環境、社會和管治報告，提供對本集團有重大影響的有關法律和法規的遵守情況，對本集團與相關持份者重要關係的論述，以及本集團的環境政策和表現。所有此類討論均構成本報告的一部分。

附屬公司

本公司之主要附屬公司之有關資料列於財務報表附註17。

財務報表

本集團截至二零二三年六月三十日止年度之綜合淨溢利及本公司與本集團於該日之財務狀況載列於第69至173頁之財務報表內。

股息

於二零二三年三月二十三日，本公司派發中期股息每股0.50港元(二零二二年：每股0.50港元)，合共162,331,000港元(二零二二年：162,989,000港元)。董事建議於二零二三年十二月五日(星期二)就截至二零二三年六月三十日止年度派付末期股息每股2.50港元(二零二二年：每股1.50港元)，合共822,631,000港元(二零二二年：493,579,000港元)予於二零二三年十一月二十三(星期四)(即釐定股東享有建議末期股息之記錄日期)所有登記在本公司股東名冊內之股份持有人。

主要客戶和供應商

於本年度內，本集團之五位最大客戶佔本集團之營業總額30%以下及本集團之五位最大供應商佔本集團之購貨總額30%以下。

慈善捐款

本集團於本年度內之慈善捐款額共828,000美元(二零二二年：620,000美元)。

股本

本公司於本年度內並無發行任何新股份。本公司之股本變動詳情載於財務報表附註35。

儲備

本公司及本集團於本年度之儲備變動載於財務報表附註35。

股票掛鈎協議

除本報告所披露的本公司二零一二年股份認購權計劃及二零二二年行政人員股份計劃外，本公司於年度內概無訂立將會或可能導致本公司發行股份之與股份掛鈎之協議，或須本公司訂立將會或可能導致本公司發行股份之協議，而於年底亦無存續上述協議。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二三年六月三十日止年度，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。

物業

本集團之主要發展中物業、持作銷售用途及投資用途之物業之詳情列於第174至176頁。

優先認購權

根據本公司之公司細則(「公司細則」)或百慕達法律，並無有關優先認購權之條文。

董事會報告

董事

於本年度及直至本報告日期之董事如下：

郭令海－執行主席

周祥安－集團財務總監

郭令山*

David M. NORMAN**

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**

Paul J. BROUGH**

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

按照公司細則第99條及本公司企業管治守則(「企業管治守則」)第B.2.2條，郭令海先生及黃嘉純先生，銀紫荊星章，太平紳士將於本公司即將於二零二三年十一月十六日舉行之股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)輪值退任。兩位均符合資格，並願意於二零二三年股東週年大會上膺選連任。

董事服務合約

於二零二三年股東週年大會上膺選連任之董事，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不得在一年內於毋須作出賠償下(法定賠償除外)將其終止之服務合約。

董事於交易、安排或合約中之重大權益

持續關連交易及有關連人士之重大交易詳情分別載於此董事會報告及財務報表附註42。除披露者外，於截至二零二三年六月三十日止年度內任何時間或年結日，本公司或其附屬企業概無訂立任何與本公司董事或其關連實體直接或間接擁有重大權益而與對本集團業務而言屬重大之其他交易、安排或合約。

管理合約

截至二零二三年六月三十日止年度，除僱傭合約外，本公司並無簽訂或存在任何有關本公司業務全部或任何重大部分的管理及行政事宜之合約。

董事的彌償保證

根據公司細則，本公司的每位董事就執行其職務或其他有關其職務可能招致或蒙受的一切損失或債務，均有權獲得以本公司資產作出彌償保證。本公司設有董事及高級人員責任保險，適當保障對董事提出的任何訴訟。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，根據上市規則，本公司按照證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及香港聯合交易所(「聯交所」)，本公司各董事所持有本公司或其相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券之權益及淡倉如下。

(A) 本公司

董事	普通股股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	3,800,775	3,800,775	1.16%
郭令山	209,120	209,120	0.06%
David M. NORMAN	4,000	4,000	0.00%

(B) 相聯法團

(a) GuoLine Capital Assets Limited

董事	普通股股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	841,000	841,000	2.62%
郭令山	321,790	321,790	1.00%

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(b) 國浩房地產有限公司

董事	普通股股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	35,290,914	35,290,914	2.98%

(c) 豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融集團」)

董事	*股份／相關股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	2,526,000	2,526,000	0.22%
周祥安	93,842	93,842	0.00% 附註
郭令山	654,000	654,000	0.06%

* 除附註另有註明者外，指普通股

附註：

93,842股股份／相關股份之權益總額包括62,562股豐隆金融集團普通股及將於二零二三年十一月二十四日歸屬之31,280股豐隆金融集團相關股份之獎勵股份。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(B) 相聯法團(續)

(d) GuocoLand (Malaysia) Berhad

董事	普通股股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	226,800	226,800	0.03%

(e) The Rank Group Plc

董事	普通股股份數目 (好倉)		佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	權益總額	
郭令海	1,026,209	1,026,209	0.26%
郭令山	56,461	56,461	0.01%

(f) 南順(香港)有限公司

董事	普通股股份數目 (好倉)			佔已發行 股份總數之 概約百分比
	個人權益	家族權益	權益總額	
郭令海	2,300,000	-	2,300,000	0.95%
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士	-	150,000	150,000	0.06%

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，概無本公司董事於本公司或其任何相聯法團(根據證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債券中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定而須備存之登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

股份計劃

二零一二年行政人員股份認購權計劃(「二零一二年股份認購權計劃」)

本公司股東(「股東」)於二零一二年十一月十四日(「股份認購權計劃批准日期」)舉行之股東特別大會上批准通過二零一二年股份認購權計劃，並於二零一二年十一月十六日生效(「股份認購權計劃生效日期」)，以不時向本公司或其任何附屬公司之行政人員或董事(「股份認購權計劃合資格行政人員」)授出涉及本公司之新發行及／或現有股份之認購權。二零一二年股份認購權計劃給予股份認購權計劃合資格行政人員機會參與本公司股權，及使本公司之長遠利益與股東一致。

一信託(「股份認購權計劃信託」)已成立以不時購入及持有本公司現有股份，從而履行二零一二年股份認購權計劃授出之認購權之行使。本公司的一間全資附屬公司作為信託人負責管理股份認購權計劃信託。

行使根據二零一二年股份認購權計劃而授出之所有股份認購權而可能發行的本公司新股份數目合共不得超過於股份認購權計劃批准日期本公司已發行股本之10%(即32,905,137股)，相當於本報告日期本公司已發行股份總額10%。就一位股份認購權計劃合資格行政人員行使截至最近授出日期止任何十二個月期間，已授出及將予授出之認購權之已發行及將予發行股份之總額，最多不得超過於任何授出日期本公司已發行股本之1%。

於任何股份認購權獲行使時每股股份應付之認購權價格，由董事會薪酬委員會(「酬委會」)於授出股份認購權時釐定。該價值將不會低於下列的最高者：(a)於緊接授出該股份認購權之日前五個營業日於聯交所發出之每日報價表所示之股份平均收市價；(b)於授出該股份認購權之日於聯交所發出之每日報價表所示之股份收市價；及(c)股份之面值。

由授出日期(包括該日)起計三十日內，接納股份認購權須支付名義代價1港元。股份認購權之行使期限為於授出日期起至授出該認購權之日起計滿第十週年之日止期間，酬委會亦可按其酌情權允許的一個較長期間。

二零一二年股份認購權計劃之有效期由股份認購權計劃生效日期起計為期十年。二零一二年股份認購權計劃已於二零二二年十一月十五日期滿。

自採納二零一二年股份認購權計劃起直至期滿日(即二零二二年十一月十五日)，概無根據二零一二年股份認購權計劃向任何股份認購權合資格行政人員授出認購權。

股份計劃(續)

二零二二年行政人員股份計劃(「二零二二年股份計劃」)

股東於二零二二年十一月八日(「股份計劃批准日期」)舉行之股東週年大會上批准通過二零二二年股份計劃，並於二零二二年十一月十日生效(「股份計劃生效日期」)，以不時向本公司或其任何附屬公司之行政人員或董事(「股份計劃合資格行政人員」)授出涉及本公司之新發行及／或現有股份之認購權及／或無償股份，以代替已於二零二二年十一月十五日期滿之二零一二年股份認購權計劃。

二零二二年股份計劃旨在(i)使股份計劃合資格行政人員之長遠利益與股東一致，並鼓勵股份計劃合資格行政人員對彼等所管理業務之表現承擔更大責任；(ii)推動股份計劃合資格行政人員實踐策略業務目標；(iii)獎勵股份計劃合資格行政人員，使其在本集團的成就擁有股本權益；及(iv)使整體薪酬待遇更具競爭力，以招攬、挽留及激勵高質素的行政人員。

一信託(「股份計劃信託」)已成立以不時購入及持有本公司現有股份，從而履行二零二二年股份計劃可能授出之認購權之行使及授予股份之歸屬。本公司的一間全資附屬公司作為信託人負責管理股份計劃信託。

根據二零二二年股份計劃授出之認購權的行使及授予股份的歸屬而可能發行的本公司新股份數目合共不得超過於股份計劃批准日期本公司已發行股本之10%(即32,905,137股)，相當於於二零二三年六月三十日及本報告日期本公司已發行股份總額10%。就一位股份計劃合資格行政人員行使截至最近授出日期止任何十二個月期間，已授出及將予授出之認購權，以及已歸屬及將予歸屬之授予股份之已發行及將予發行股份之總額，最多不得超過於任何授出日期本公司已發行股本之1%。

除非二零二二年股份計劃另有明確規定，否則向股份計劃合資格行政人員授出認購權及／或授予股份僅可在其於本集團任職或擔任董事期間行使及歸屬，以及其認購權及／或授予股份的歸屬期不得少於自授出日期起計十二個月。

酬委會可酌情釐定認購權行使價，惟就此既定的行使價須至少為下列的較高者：(a)股份於有關認購權授出日期(須為營業日)在聯交所日報表所載的收市價；(b)股份於緊接有關認購權授出日期前五個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及(c)股份之面值。

根據二零二二年股份計劃向股份計劃合資格行政人員授出的認購權及／或授予股份，獲授予人須於授出日期起三十(30)天內(或酬委會全權酌情釐定允許的較長期限)以書面接納通知之方式及酬委會可能指定之形式接納，並隨附支付1港元作為代價。認購權行使期不得超過認購權授出期起計十(10)年。

二零二二年股份計劃之有效期由股份計劃生效日期起計為期十年。二零二二年股份計劃將維持有效至二零三二年十一月九日為止。

自採納二零二二年股份計劃起直至二零二三年六月三十日，概無根據二零二二年股份計劃向任何合資格股份計劃行政人員授出認購權或無償股份。

董事會報告

股份計劃(續)

其他

本公司最終控股公司GuoLine Capital Assets Limited的若干其他附屬公司在年末或年內任何時間維持有效的股份計劃或安排，根據該計劃或安排，本公司合資格董事可獲授無償股份或認購權以收購有關公司之股份。

除上述以外，於本年度內，本公司、其母公司、附屬企業或母公司的附屬企業在任何時候概無成為任何安排之訂約方，以致本公司董事可藉收購本公司或任何其他法團之股份或債券獲得利益。

主要股東之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，按證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所記錄，下列人士持有本公司已發行股本5%或以上之股份及相關股份之權益或淡倉：

股東	身份	股份／ 相關股份數目	附註	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
郭令燦	個人權益	1,056,325 (好倉)	1	
	受控制公司之權益	249,225,792 (好倉)		
	權益總額	250,282,117		76.06%
GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	2及3	75.55%
Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. (「HLInv」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及4	75.55%
Davos Investment Holdings Private Limited (「Davos」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及5	75.55%
Kwek Leng Kee (「KLK」)	受控制公司之權益	248,625,792 (好倉)	3及6	75.55%
Elliott Investment Management GP LLC (「EIM」)	投資經理	31,998,716 (好倉)	7	9.72%
Elliott International Special GP, LLC (「EIS」)	受控制公司之權益	21,759,127 (好倉)	8	6.61%
First Eagle Investment Management, LLC (「FEIM」)	投資經理	26,238,046 (好倉)	9	7.97%

主要股東之權益及淡倉(續)

附註：

- 郭令燦先生持有受控制公司之權益包括242,008,117股本公司普通股及其他非上市以現金交收衍生工具之8,274,000股相關股份，並由下列公司直接持有：

	股份／相關股份數目
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	236,524,930
GuoLine (Singapore) Pte Ltd (「GSL」)	8,274,000
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (「AFCW」)	3,826,862
Robusto Ltd (「RL」)	1,056,325
Chaghese Limited (「CL」)	600,000

AFCW由國浩管理有限公司全資擁有，而本公司則全資擁有國浩管理有限公司。GOL擁有本公司71.88%權益。GCAL全資擁有GOL及GSL，郭令燦先生擁有GCAL 49.11%權益。郭令燦先生亦全資擁有RL及CL。

- GCAL之權益包括240,351,792股本公司普通股及其他非上市以現金交收衍生工具之8,274,000股相關股份，並由以上附註1列出之GOL、GSL及AFCW直接持有。
- GCAL、HLInvnt、Davos及KLK之權益重複計算。
- HLInvnt透過其於GCAL之34.49%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- Davos透過其於HLInvnt之33.59%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- KLK透過其於Davos之41.92%控股權益被視為於該等權益中持有權益。
- EIM被視為於該等權益中持有權益，該等權益包括Elliott International, L.P.(「EILP」)持有之21,759,127股股份及The Liverpool Limited Partnership持有之10,239,589股股份。EIM100%控制Elliott Investment Management L.P.，對所有該等股份具有投資酌處權。
- EIS被視為於該等權益中持有權益，該等權益包括EILP持有之21,759,127股股份。Hambledon, Inc. 100%控制EILP，而EIS就此目的而言控制Hambledon, Inc.。
- FEIM被視為於該等權益中持有權益，該等權益由其控制之不同管理賬戶及基金持有。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，本公司並無獲任何人士知會，擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條而須備存之登記冊內，5%或以上本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

董事會報告

合約權益及關連交易

持續關連交易

服務主協議

本公司(連同其附屬公司,「本集團」)分別與GuoLine Group Management Co. Limited(「GGMC」)及HL Management Co Sdn Bhd(「HLMC」)訂立以下日期為二零二零年七月三日之服務主協議(統稱「該等服務主協議」),藉以為本集團提供於該等服務主協議列明的管理服務(「該等服務」):

1. 本公司與GGMC訂立之服務主協議(「GGMC協議」),藉以向本集團之附屬公司(於馬來西亞成立,常駐或有主要營業地點之附屬公司除外)提供該等服務(「指定之附屬公司」);及
2. 本公司與HLMC訂立之服務主協議(「HLMC協議」),藉以向本公司於馬來西亞成立,常駐或有主要營業地點之附屬公司提供該等服務(「馬來西亞附屬公司」),

(GGMC及HLMC或由訂約方不時協定之其他豐隆集團公司統稱「服務提供者」;本公司、指定之附屬公司及馬來西亞附屬公司則統稱「服務使用者」)。

該等服務主協議之年期由二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日為止三個財政年度。該等服務協議下應付之費用包括:

1. 服務使用者及相關服務提供者不時協定之月費(「月費」),現時協定為約每月611,000港元;及
2. 年費,相等於服務使用者在有關財政年度之經審核損益表上所示之稅前年度溢利之3%(「年費」)。年費亦可能作出適當調整(例如為避免重複計算溢利)(如有)。

每年費用總額為月費、年費及本集團就相若該等服務已付或應付予任何豐隆集團公司之任何費用總額之總和,費用總額於截至二零二三年六月三十日止三個財政年度各年之年度上限為4.13億港元。

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

服務主協議(續)

於本公司日期為二零二零年七月三日有關該等服務主協議之公告日期(「二零二零年七月公告」)，GGMC (GuoLine Capital Assets Limited(「GCAL」)之全資附屬公司)及HLMC為國浩當時的最終控股公司及主要股東Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)的全資間接附屬公司，因此，根據上市規則GGMC及HLMC為國浩關連人士的聯繫人(定義見上市規則)。於二零二一年四月十六日，隨著內部架構整頓完成(「內部整頓」)，GCAL取代HLCM成為本公司之最終控股公司及主要股東。郭令燦先生被視為GCAL及HLMC之控股股東，其同時亦被視為國浩之控股股東，因此GGMC及HLMC根據上市規則依然屬國浩之關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，該等服務主協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易，並已遵從有關披露規定。

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之該等服務主協議的交易，並確認：

- a. 該等服務主協議於本年度訂立之交易：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 按照正常商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易協議之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. 本集團於本年度就該等服務主協議各自已付及應付之服務費用總額如下：

	本集團已付及 應付服務費用 千港元
GGMC協議	96,037
HLMC協議	3,484
總計：	99,521
	(<4.13億港元)

於本年度，本集團就該等服務主協議已付及應付之服務費用合共約為9,950萬港元，並不超過本公司於二零二零年七月公告所披露之年度上限4.13億港元。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

銀行交易

本集團一直不時及可能於日後與豐隆金融集團旗下之領牌金融機構(包括Hong Leong Asset Management Berhad、豐隆銀行有限公司、豐隆伊斯蘭銀行有限公司、Hong Leong Bank Vietnam Limited、Hong Leong Bank (Cambodia) PLC及豐隆投資銀行有限公司(個別及統稱「豐隆金融機構」)進行(其中包括)下列交易：

1. 本集團向豐隆金融機構存放的存款；及
2. 本集團購買及／或認購豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品，

(統稱「銀行交易」)。

作為自營投資及財資運作的一部份，本集團不時於全球多家金融機構存放存款及購買及／或認購由金融機構及其他公司發行之定息、債務證券及投資產品。銀行交易為本集團一般及日常業務。財資功能涉及現金流量及現金資源管理，本集團透過多間金融機構進行有關功能。

於截至二零二四年六月三十日止之三個財政年度的任何時間，銀行交易的總額結餘將受限於上限1.81億美元或其他貨幣之相等金額。

由於豐隆金融機構乃HLCM之間接附屬公司，而郭令燦先生被視為其控股股東，彼亦同時被視為國浩之控股股東，因此豐隆金融機構屬本公司之關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，銀行交易已構成本公司之持續關連交易，並已遵從有關披露規定。

於本年度的任何時間，本集團不時訂立存款交易，當中涉及以豐隆金融機構為接受存款銀行以存入存款(包括多種貨幣之儲蓄、往來及其他存款)(「存款交易」)。存款交易根據各項交易進行時之有關市場利率進行，跟本集團與其他非關連金融機構進行交易時所用者大致相同。於本年度，本集團將多種貨幣之儲蓄及定期存款存入豐隆金融機構之年利率為零至5.59厘，定期存款之存款期介乎隔夜至三個月。

於二零二三年六月三十日，本集團存放於豐隆金融機構之存款結餘約為3,520萬美元。

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

銀行交易(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之銀行交易，並確認：

- a. 於本年度，本集團並無認購或購入由豐隆金融機構發行之債務證券及投資產品；
- b. 於本年度，本集團(i)存入豐隆金融機構之未提取存款結餘；及(ii)本集團已購入及／或認購由豐隆金融機構發行之債券及投資產品之最大相關總額約為3,520萬美元，並不超出本公司於二零二一年七月二日刊發之公告所披露數額上限1.81億美元或其他貨幣之相等金額；及
- c. 進行存款交易乃：
 - 屬本集團一般及日常業務；
 - 屬按照一般或更佳商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易文件之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。

投資管理及諮詢協議

投資管理協議

Asia Fountain Assets Limited (「AFAL」，本公司之間接全資附屬公司)與GuoLine Advisory Pte. Ltd. (「GAPL」)訂立一份日期為二零二二年十一月一日的投資管理協議(「投資管理協議」)，就AFAL所有投資資產(包括資金和其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成GAPL授權一部分的資產除外(「IMA投資組合」)，由GAPL向AFAL提供全權委託基金管理服務，年期由二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩日)。

投資管理協議項下應付的服務費用包括：

1. 按月於期末支付的管理費(「管理費」)，金額將根據GAPL管理的IMA投資組合於曆月最後一天之資產淨值乘以0.5%年利率計算；及
2. 按年於期末支付的表現費(「表現費」)，金額按超額回報乘以最高10%年利率計算。超額回報乃是指IMA投資組合在相關的期間／年度內與參考回報之差額。參考回報則按未來一年展望之三個月美國國債無風險利率另加4%計算。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

投資管理及諮詢協議(續)

投資諮詢及管理協議

國浩管理有限公司(「國浩管理」，本公司之直接全資附屬公司)與GAPL訂立一份日期為二零二二年十一月一日的投資諮詢及管理協議(「投資諮詢及管理協議」)，就國浩管理，Asia Fountain Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)及本公司其他有關全資附屬公司(統稱「服務接受方」)在任何時間的所有投資資產，惟服務接受方指定為不構成GAPL授權的一部分之資產除外，提供投資諮詢、管理以及相關服務，年期由二零二二年十一月一日起至二零二五年十月三十一日止(包括首尾兩日)。

GAPL將每月收取諮詢費(「諮詢費」)，金額按GAPL投資團隊的員工成本的約定分配以及雙方共同協定的任何其他相關成本，再以10%加成計算。

於相關期間／財政年度，總費用(「總費用」，即投資管理協議及投資諮詢及管理協議(統稱「投資管理及諮詢協議」)項下須支付予GAPL的管理費、表現費及諮詢費之總和)須遵守以下各年度上限(「年度上限」)：

	年度上限 百萬港元
自二零二二年十一月一日至二零二三年六月三十日	69
截至二零二四年六月三十日止年度	122
截至二零二五年六月三十日止年度	154
自二零二五年七月一日至二零二五年十月三十一日	55

GAPL為國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」)和GGMC擁有的50:50合資公司。國浩股本資產是本公司之直接全資附屬公司。GGMC是GCAL(本公司之最終控股公司及主要股東)之直接全資附屬公司；因此，根據上市規則第14A章之定義，GAPL為本公司關連人士的聯繫人。在上市規則下，投資管理及諮詢協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易，並已遵從有關披露規定。

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

投資管理及諮詢協議(續)

本公司獨立非執行董事已檢討本年度之上述交易，並確認：

- a. 由二零二二年十一月一日起至二零二三年六月三十日期間(「期間」)，投資管理及諮詢協議項下訂立之交易：
- 屬本集團一般及日常業務；
 - 按照正常商業條款進行；及
 - 乃根據有關交易協議之條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東整體利益。
- b. 本集團依各協議於期間向GAPL支付及應付的總費用如下：

	已付及應付予 GAPL之服務費用 千港元
投資管理協議	36,493
投資諮詢及管理協議	1,587
總額：	38,080
	(<6,900萬港元)

於期間，本集團依各投資管理及諮詢協議已付及應付予GAPL之總費用合共約為3,800萬港元，並不超過本公司於二零二二年十一月一日發出之公告所披露之年度上限6,900萬港元。

董事會報告

合約權益及關連交易(續)

持續關連交易(續)

核數師之審閱

根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已獲委聘根據由香港會計師公會發佈之香港核證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料進行審核或審閱以外的核證委聘」以及參照實務說明第740號(修訂)「根據香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」而就上述本集團之持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於本年報第56至61頁披露的持續關連交易發出無保留意見函件，當中載有其核證結果及結論。本公司已將該核數師函件副本呈交聯交所。

董事於競爭業務之權益

郭令海先生及郭令山先生為HLCM之董事及股東。HLCM為投資控股公司，其附屬公司業務當中包括金融服務以及製造及分銷業務。

郭令海先生及郭令山先生為GCAL之股東，郭令海先生亦為GCAL之董事。GCAL為投資控股公司，其附屬公司業務當中包括自營投資以及製造及消費品分銷業務。

根據上市規則第8.10條，二零二三年六月三十日止年度期間，上述董事被視為於本集團業務外持有其他業務權益，該等業務直接或間接可能與本集團之業務競爭。

董事資料變動

截至二零二三年六月三十日止年度，除本年報所披露者外，概無有關任何董事的任何資料變動須根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定予以披露。

公眾持股量之足夠性

根據本公司從公眾途徑取得之資料及據董事所知，本公司於本報告日期維持足夠之公眾持股量。

核數師

一項擬重新委任畢馬威會計師事務所為本公司之核數師之決議案，將於即將舉行之股東週年大會上提出。

承董事會命

執行董事及集團財務總監

周祥安

香港，二零二三年九月二十日

獨立核數師報告

獨立核數師報告致國浩集團有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第69至173頁的國浩集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於二零二三年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零二三年六月三十日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及與我們對百慕達綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之減值

請參閱綜合財務報表附註14、15及16及附註2(e)、2(f)、2(h)及2(k)(ii)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團擁有、租賃及管理若干位於英國之酒店，按成本減累計折舊及減值虧損計量。貴集團亦經營博彩及休閒業務，並持有英國之賭場及其他博彩牌照，及專營權，以及於西班牙之少數賭場，其大部分被分類為擁有限期可使用年期之無形資產。

於二零二三年六月三十日，酒店物業，資本化賭場及其他博彩牌照，及專營權及相關使用權資產之賬面值合共為24.02億美元，佔貴集團於該日總資產之14%。

各上述資產之現金產生單位(「現金產生單位」)之可回收金額之估計對關鍵假設敏感，該假設包括用於計算酒店物業及相關使用權資產之預測現金流量時計入入住率及每間可用客房之收益；於計算有關賭場的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權之預測現金流量時計入之盈利倍數、增長率及所用之貼現率。

英國目前的經濟環境給酒店房價及入住水平以及賭場之盈利倍數持續造成壓力。

我們認為有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值撥備評估是關鍵審計事項，原因是於釐定減值撥備所採用之假設時，管理層需要運用重大判斷，而有關假設本質上為不確定，並可能受管理層的偏見所影響。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估有關酒店及休閒業務的酒店物業、無形資產及使用權資產之潛在減值之審計程序包括以下各項：

- 評估貴集團對現金產生單位之識別及分配至各現金產生單位之有關酒店及休閒業務的酒店物業、賭場及其他博彩牌照，及專營權及使用權資產的金額；
- 評估貴集團識別酒店物業及相關使用權資產之潛在減值指標之過程；
- 評估貴集團之減值評估模式是否符合現行會計標準所編制；
- 於評估專家參與下，評估有關賭場的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權進行減值評估時採用的貼現率；
- 評估貴集團採用之估值方法並將外部經濟預測及可用行業數據用作對比在計算可回收款額中所用到之關鍵假設，該假設包括酒店物業及相關使用權資產的入住率及每間可用客房之收益，以及與賭場有關的使用權資產、賭場及其他博彩牌照，及專營權之盈利倍數；
- 經考慮兼容性及市場因素後，將其與歷史比率、外部經濟預測及可用行業數據進行對比，評估與酒店物業相關以及與酒店相關的使用權資產減值評估所用之增長率及貼現率；
- 以上一財政年度末期對關鍵假設及估計之預測與本年度之實際結果進行對比，評估管理層計算各現金產生單位之可回收金額之歷史準確程度，並通過將外部經濟及行業等數據作比較(如有)，評估管理層對預測財務表現的合理性；及
- 釐定該等估計對各現金產生單位出現重大錯報所需的變動程度(不論個別或集體)，並考慮該等關鍵估計產生上述變動之可能性以及是否存在管理層偏見之證據。

獨立核數師報告

投資物業之估值

請參閱綜合財務報表附註14及附註2(g)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團持有投資物業組合，包括於香港、新加坡、馬來西亞，及中國之商業物業。於二零二三年六月三十日，投資物業之賬面值為47.18億美元，佔貴集團於該日總資產之28%。

貴集團投資物業之公平價值由管理層根據外部物業估值師編制之獨立估值進行評估。

綜合收益表中投資物業之公平價格變動淨值佔貴集團截至二零二三年六月三十日止年度除稅前溢利之21%。

我們認為投資物業估值是關鍵審計事項，原因是釐定公平價值涉及大量判斷及估計，尤其是選擇適當估值方法及釐定有關假設方面，從而增加錯誤風險或潛在管理層偏見；並由於估值對所用之關鍵假設敏感，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估投資物業估值之審計程序包括以下各項：

- 評估管理層委聘之外部物業估值師之資格、專業知識及能力以及與外部物業估值師進行討論，以了解彼等之估值方法；
- 將具體細節與有關租賃及外部可用行業數據進行對比，評估估值所用之租賃資料；及
- 在抽樣的基礎上及內部物業估值專家的參與下，基於我們對其他物業估值師就相似類型物業的知識評估所聘物業估值師所用估值方法，經考慮兼容性及市場因素及狀況並選定所用之假設時出錯之可能性或管理層偏見，將其與歷史比率及可用行業數據進行對比，評估估值所用之關鍵假設，包括資本化率，可比較銷售價格、所用貼現率及最終回報率有關之假設。

獨立核數師報告

發展中物業及持作銷售用途之物業之估值

請參閱綜合財務報表附註22及23及附註2(i)之會計政策。

關鍵審計事項

貴集團之發展中物業持作銷售用途之物業主要包括新加坡、馬來西亞及中國之發展中住宅物業及已落成物業。於二零二三年六月三十日，發展中物業及持作銷售用途之物業之賬面值合共為27.74億美元，佔貴集團於該日總資產之16%。

發展中物業及持作銷售用途之物業乃按成本及可變現淨值(「可變現淨值」)之較低者列賬。

評估發展中物業及持作銷售用途之物業之可變現淨值涉及運用大量管理層判斷，尤其是於估計預測銷售價格及估計完成物業開發之成本。鑑於當前經濟放緩及發展中物業所處之司法權區現行政府政策，宏觀經濟前景及市場情緒不明朗可能對物業價格施加下調壓力。總開發成本亦可能因市場狀況而異，施工過程中可能出現不可預見之情況，從而導致成本超支。

我們認為發展中物業及持作銷售用途之物業之估值為關鍵審計事項，原因是可變現淨值之評估本質為主觀，需要大量管理層判斷及有關預測銷售價格、開發成本及銷售開支之估值，這增加出錯風險或潛在管理層偏見。

我們的審計如何處理有關事項

我們評估發展中物業及持作銷售用途之物業估值之審計程序包括以下各項：

- 經考慮至今為止產生之成本、施工進度及任何設計方案之重大偏離或成本超支，將成本與合約及有關協議進行對比，評估貴集團就發展項目之估計總開發成本；及
- 將其與同一項目及／或開發項目附近可資比較之物業之近期成交銷售價格進行對比，並考慮出錯或管理層偏見之可能性，評估貴集團就發展項目之預測銷售價格。

獨立核數師報告

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事會審核及風險管理委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與董事會審核及風險管理委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向董事會審核及風險管理委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，就消除威脅而採取的行動或所應用防範措施。

從與董事會審核及風險管理委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許川愷。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零二三年九月二十日

綜合收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千港元 (附註1(c))	二零二二年 千港元 (附註1(c))
營業額	5	2,810,466	2,008,688	22,022,812	15,758,258
收益	5	2,489,566	1,899,913	19,508,239	14,904,912
銷售成本		(1,484,704)	(1,080,085)	(11,634,141)	(8,473,321)
其他應佔成本		(95,506)	(69,814)	(748,385)	(547,694)
		909,356	750,014	7,125,713	5,883,897
其他收益	6(a)	79,028	169,055	619,263	1,326,245
其他收入/(虧損)淨額	6(b)	124,702	(40,253)	977,165	(315,787)
行政及其他經營支出		(696,405)	(587,013)	(5,457,030)	(4,605,146)
除融資成本前之經營溢利		416,681	291,803	3,265,111	2,289,209
融資成本	7(a)	(197,263)	(144,861)	(1,545,753)	(1,136,442)
經營溢利		219,418	146,942	1,719,358	1,152,767
投資物業估值盈餘	14	104,909	175,021	822,067	1,373,048
應佔聯營公司及合營企業之溢利	7(c)	164,483	140,747	1,288,889	1,104,167
年度除稅前溢利	7	488,810	462,710	3,830,314	3,629,982
稅項	8(a)	(20,841)	(41,996)	(163,310)	(329,461)
年度溢利		467,969	420,714	3,667,004	3,300,521
應佔：					
本公司股東		433,930	249,863	3,400,274	1,960,186
非控制權益		34,039	170,851	266,730	1,340,335
年度溢利		467,969	420,714	3,667,004	3,300,521
每股盈利		美元	美元	港元	港元
基本	12	1.33	0.77	10.46	6.03
攤薄	12	1.33	0.77	10.46	6.03

第77頁至173頁之附註乃財務報表之一部分。已付予本公司股東應佔年度溢利股息之詳情載列於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二三年六月三十日止年度

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千港元 (附註1(c))	二零二二年 千港元 (附註1(c))
年度溢利	467,969	420,714	3,667,004	3,300,521
年度其他全面收益(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)	(76,447)	(136,500)	(599,039)	(1,070,849)
定額福利責任之精算(虧損)/溢利	(7,515)	4,219	(58,888)	33,098
	(83,962)	(132,281)	(657,927)	(1,037,751)
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	(72,864)	(477,912)	(570,962)	(3,749,244)
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至損益賬	-	(974)	-	(7,641)
現金流量對沖之公平價值變動	(115)	5,095	(901)	39,971
業務投資淨額對沖之公平價值變動	18,738	11,257	146,831	88,312
應佔聯營公司之其他全面收益	14,748	(28,321)	115,565	(222,180)
	(39,493)	(490,855)	(309,467)	(3,850,782)
年度其他全面收益，除稅後淨額	(123,455)	(623,136)	(967,394)	(4,888,533)
年度全面收益總額	344,514	(202,422)	2,699,610	(1,588,012)
年度應佔全面收益總額：				
本公司股東	306,423	(245,300)	2,401,129	(1,924,392)
非控制權益	38,091	42,878	298,481	336,380
	344,514	(202,422)	2,699,610	(1,588,012)

第77頁至173頁之附註乃財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

		二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千港元 (附註1(c))	二零二二年 千港元 (附註1(c))
	附註				
非流動資產					
投資物業	14	4,718,560	4,421,488	36,974,636	34,686,794
其他物業、廠房及設備	14	1,516,728	1,510,282	11,885,081	11,848,238
使用權資產	15	720,258	650,495	5,643,942	5,103,166
聯營公司及合營企業權益	18	1,838,536	1,792,395	14,406,768	14,061,428
按公平值計入其他全面收益的					
股權投資	20	733,893	841,696	5,750,786	6,603,147
遞延稅項資產	34	128,819	108,317	1,009,426	849,752
無形資產	16	865,675	889,165	6,783,429	6,975,544
商譽	21	304,937	305,164	2,389,486	2,394,027
退休金盈餘	32	8,430	15,156	66,058	118,900
		10,835,836	10,534,158	84,909,612	82,640,996
流動資產					
發展中物業	22	2,561,266	2,669,272	20,070,080	20,940,572
持作銷售用途之物業	23	212,616	298,471	1,666,059	2,341,520
存貨	24	48,971	60,930	383,737	477,999
土地按金	25	129,118	-	1,011,769	-
合約資產	26	28,584	167,665	223,984	1,315,341
貿易及其他應收賬款	27	220,189	227,844	1,725,401	1,787,448
可回收稅項	8(d)	20,113	19,466	157,605	152,712
交易金融資產	28	1,233,159	1,120,139	9,663,034	8,787,546
現金及短期資金	29	1,635,097	1,504,382	12,812,620	11,801,952
		6,089,113	6,068,169	47,714,289	47,605,090
流動負債					
合約負債	26	217,329	120,739	1,702,990	947,203
貿易及其他應付賬款	30	640,975	613,617	5,022,680	4,813,856
銀行貸款及其他借貸	31	1,019,344	1,529,802	7,987,580	12,001,373
稅項	8(d)	35,913	26,816	281,414	210,373
撥備及其他負債	32	16,829	22,349	131,872	175,329
租賃負債	33	62,223	57,675	487,579	452,463
		1,992,613	2,370,998	15,614,115	18,600,597
淨流動資產					
		4,096,500	3,697,171	32,100,174	29,004,493
總資產減流動負債					
		14,932,336	14,231,329	117,009,786	111,645,489

綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千港元 (附註1(c))	二零二二年 千港元 (附註1(c))
非流動負債					
銀行貸款及其他借貸	31	3,689,265	3,355,924	28,909,081	26,327,392
應付非控制權益款項		318,283	324,727	2,494,066	2,547,500
撥備及其他負債	32	53,862	13,174	422,063	103,351
遞延稅項負債	34	26,712	57,754	209,315	453,083
租賃負債	33	975,098	877,729	7,640,868	6,885,828
		5,063,220	4,629,308	39,675,393	36,317,154
淨資產					
		9,869,116	9,602,021	77,334,393	75,328,335
股本及儲備					
股本	35(c)	164,526	164,526	1,289,226	1,290,715
儲備		7,407,991	7,192,673	58,049,017	56,426,879
本公司股東應佔總權益		7,572,517	7,357,199	59,338,243	57,717,594
非控制權益		2,296,599	2,244,822	17,996,150	17,610,741
總權益		9,869,116	9,602,021	77,334,393	75,328,335

經由董事會於二零二三年九月二十日通過及授權刊發

董事

郭令海

周祥安

第77頁至173頁之附註乃財務報表之一部分。

綜合資本變動表

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制權益	總權益
	股本	股份溢價	資本及 其他儲備	總入盈餘	行政人員 股份認購權 方案儲備	股份認購權 儲備	遞兌儲備	公平價值 儲備	對沖儲備	重估儲備	保留溢利	總額			
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	
於二零二二年七月一日	164,526	10,493	(68,118)	2,806	(39,017)	(541)	(599,718)	(754,505)	3,332	46,692	8,591,249	7,357,199	2,244,822	9,602,021	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433,930	433,930	34,039	467,969	
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	-	-	-	-	-	-	(70,685)	-	-	-	-	(70,685)	(2,179)	(72,864)	
按公平值計入其他全面收益的股權投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(76,447)	-	-	-	(76,447)	-	(76,447)	
轉撥出售按公平值計入其他全面收益的 股權投資	-	-	-	-	-	-	-	5,676	-	-	(5,676)	-	-	-	
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(133)	-	-	(133)	18	(115)	
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	12,525	-	-	12,525	6,213	18,738	
定額福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,515)	(7,515)	-	(7,515)	
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(1,221)	-	-	-	3,249	12,149	10	-	561	14,748	-	14,748	
年度全面收益總額	-	-	(1,221)	-	-	-	(67,436)	(58,622)	12,402	-	421,300	306,423	38,091	344,514	
儲備間之轉撥	-	-	19,040	-	-	-	-	-	-	-	(19,040)	-	-	-	
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	564	-	-	-	-	-	564	494	1,058	
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	425	-	-	-	4,528	4,953	(12,279)	(7,326)	
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,560)	(13,560)	
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,825)	(13,825)	13,825	-	
股權支付	-	-	136	-	-	-	-	-	-	-	-	136	4	140	
附屬公司非控制權益之股東借貸資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,850	43,850	
附屬公司股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(649)	(649)	
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,999)	(17,999)	
就往年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,217)	(62,217)	-	(62,217)	
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,716)	(20,716)	-	(20,716)	
於二零二三年六月三十日	164,526	10,493	(50,163)	2,806	(39,017)	23	(666,729)	(813,127)	15,734	46,692	8,901,279	7,572,517	2,296,599	9,869,116	

綜合資本變動表

截至二零二三年六月三十日止年度

	本公司股東應佔													非控制權益	總權益	
	股本	股份溢價	資本及 其他儲備	總入盈餘	行政人員 股份認購權 方案儲備	股份認購權 儲備	匯兌儲備	公平價值 儲備	對沖儲備	重估儲備	保留溢利	總額				
	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元	千美元
於二零二一年七月一日	164,526	10,493	(79,927)	2,806	(39,017)	(225)	(262,607)	(566,016)	(8,620)	46,692	8,431,360	7,699,465	2,216,525	9,915,990		
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249,863	249,863	170,851	420,714		
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	-	-	-	-	-	-	(345,602)	-	-	-	-	(345,602)	(132,310)	(477,912)		
出售附屬公司之滙兌儲備重新分類至 損益賬	-	-	-	-	-	-	(625)	-	-	-	-	(625)	(349)	(974)		
按公平價值計入其他全面收益的股權投資之 公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(136,500)	-	-	-	(136,500)	-	(136,500)		
轉撥出售按公平價值計入其他全面收益的 股權投資	-	-	-	-	-	-	-	(15,921)	-	-	15,921	-	-	-		
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	4,211	-	-	4,211	884	5,095		
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	7,524	-	-	7,524	3,733	11,257		
定額福利責任之精算虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,150	4,150	69	4,219		
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(1,871)	-	-	-	9,116	(36,068)	217	-	285	(28,321)	-	(28,321)		
年度全面收益總額	-	-	(1,871)	-	-	-	(337,111)	(188,489)	11,952	-	270,219	(245,300)	42,878	(202,422)		
儲備間之轉撥	-	-	13,680	-	-	(178)	-	-	-	-	(13,502)	-	-	-		
於權益結算之股權交易	-	-	-	-	-	(138)	-	-	-	-	-	(138)	(129)	(267)		
購入附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64	64	(134)	(70)		
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,230)	(13,230)		
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,659)	(13,659)	13,659	-		
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,747)	(14,747)		
就住年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(62,562)	(62,562)	-	(62,562)		
就本年度已付中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,776)	(20,776)	-	(20,776)		
退回無人認領的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105	105	-	105		
於二零二二年六月三十日	164,526	10,493	(68,118)	2,806	(39,017)	(541)	(599,718)	(754,505)	3,332	46,692	8,591,249	7,357,199	2,244,822	9,602,021		

第77頁至173頁之附註乃財務報表之一部份。

綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
經營業務			
年度除稅前溢利		488,810	462,710
經以下調整：			
— 融資成本	7(a)	197,263	144,861
— 利息收入	5	(50,308)	(19,011)
— 股息收入	5	(104,737)	(74,559)
— 其他物業、廠房及設備之折舊	7(c)	66,142	76,048
— 使用權資產之折舊	7(c)	36,461	50,142
— 無形資產攤銷	7(c)	35,989	45,635
— 以權益結算的股權支付之費用／(回撥)	7(b)	1,014	(457)
— 其他物業、廠房及設備減值虧損確認淨額	7(c)	57,039	9,534
— 無形資產減值虧損確認淨額	7(c)	33,464	6,243
— 使用權資產減值虧損確認淨額	7(c)	45,157	36,239
— 商譽減值虧損確認	7(c)	7,477	62,054
— 一所合營企業權益減值虧損確認	7(c)	32,272	-
— 發展中物業及持作銷售用途之物業之減值淨額	7(c)	35,891	-
— 投資物業估值盈餘	14	(104,909)	(175,021)
— 應佔聯營公司及合營企業之溢利	7(c)	(164,483)	(140,747)
— 出售物業、廠房及設備之淨虧損	6(b)	1,064	4,375
— 出售無形資產之淨虧損	6(b)	57	1,004
— 出售附屬公司之收益	6(b)	-	(13,317)
— 從去年出售一所附屬公司額外所得款項	6(b)	-	(11,666)
— 對其他投資中現有權益之重計收益	6(b)	-	(1,710)
營運資金變動前之經營溢利		613,663	462,357
貿易及其他應收賬款之減額／(增額)		13,569	(25,828)
交易金融資產之(增額)／減額		(112,837)	201,700
按公平值計入其他全面收益的股權投資之減額		32,462	16,816
發展中物業之減額／(增額)		41,680	(580,223)
持作銷售用途之物業之減額		84,497	94,547
土地按金之增額		(129,118)	-
合約資產之減額		143,264	190,719
存貨之減額		10,677	3,037
撥備及其他負債之減額		(5,088)	(16,686)
合約負債之增額		93,579	50,654
貿易及其他應付賬款之增額		219	23,681
經營業務所得現金		786,567	420,774
已收利息		43,683	17,949
已收股權投資之股息		111,607	67,448
稅項			
— 已付香港利得稅		(518)	(340)
— 已付海外稅項		(48,955)	(54,163)
經營業務所得現金淨額		892,384	451,668

綜合現金流量表

截至二零二三年六月三十日止年度

	附註	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
投資活動			
聯營公司及合營企業借款淨額		(14,126)	(63,496)
購入物業、廠房及設備		(62,482)	(42,300)
添置到發展中之投資物業		(87,228)	(219,843)
購入無形資產		(16,804)	(13,370)
購入一間附屬公司	36(a)	-	(558)
購入附屬公司額外權益		(7,326)	(70)
持作銷售用途之資產所持現金之減額		-	8,214
出售附屬公司所得款項	36(b)	-	19,855
出售物業、廠房及設備所得款項		870	1,154
已收聯營公司及合營企業股息		30,969	38,666
超過三個月到期定期存款之增額		(228,369)	(32,963)
向一所合營企業之注資		(365)	(863)
從去年出售一所附屬公司額外所得款項		-	11,666
投資活動所用現金淨額		(384,861)	(293,908)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸之(還款)／所得淨額		(221,558)	306,079
現金抵押品之增額		(1,758)	(1,006)
附屬公司發行永久證券之分派付款		(13,560)	(13,230)
附屬公司股本減少		(649)	-
來自／(償還)非控制權益之款項		28,519	(21,283)
已付租金之資本部份		(59,680)	(81,443)
已付租金之利息部份		(46,606)	(51,012)
已付利息		(196,833)	(138,730)
附屬公司付予非控制權益之股息		(17,999)	(14,747)
付予本公司股東之股息		(82,933)	(83,338)
退回無人認領的股息		-	105
融資活動所用現金淨額		(613,057)	(98,605)
現金及等同現金項目之(減少)／增加淨額		(105,534)	59,155
於七月一日之現金及等同現金項目		1,345,816	1,324,589
滙兌變動之影響		3,488	(37,928)
於六月三十日之現金及等同現金項目	29(a)	1,243,770	1,345,816

第77頁至173頁之附註乃財務報表之一部份。

財務報表附註

1. 編製基準

(a) 遵例聲明

雖然本公司之公司細則上並無規定，此等財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，即為香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋之統稱香港公認會計準則及香港公司條例之披露規定而編製。此等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納的重大會計政策載於下文。

香港會計師公會已頒佈若干香港財務報告準則之修訂本，該等香港財務報告準則於本集團之本會計期間首次生效或可供提早採納。開始應用這些與本集團有關的新訂及經修訂財務報告準則所引致現時會計期間的會計政策變動已於本財務報表內反映，有關資料載列於附註4。

(b) 財務報表編製基準

截至二零二三年六月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業之權益。

除投資物業按重估值入賬，及若干金融工具按市值計算外，本財務報表是以歷史成本作為編製基準(於附註2載列的會計政策闡釋)。

在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出會影響政策應用及所呈報資產、負債、收入及開支數額之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設乃根據以往經驗和因應當時情況認為合理之多項其他因素而作出，其結果構成了在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時判斷該等賬面值之基礎。實際結果可能有別於所估計之數額。

各項估計和相關假設乃按持續基準審閱。如果會計估計之修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷，以及未能作出肯定估計的主要來源內容，於附註3論述。

(c) 港元款額

列示於綜合收益表、綜合全面收益表及綜合財務狀況表內之港元數字僅供參考。本公司之功能貨幣為美元。港元數字已根據有關財政年度結算日之匯率，由美元折算為港元。

財務報表附註

2. 重要會計政策

(a) 收益確認

本集團將其日常業務過程中源自出售商品、提供服務或他人根據租賃使用本集團資產的收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶或承租人有權使用該資產時，本集團按照預期有權獲得的承諾金額確認收益(不包括代第三方收取的金額)。收益不包括增值稅或其它銷售稅並扣除任何貿易折扣。

如合約中包含的融資部分為客戶提供超過十二個月的重大融資利益，則收益按應收金額的現值計量，並使用貼現率以反映與客戶之單獨融資交易。利息收入按實際利率法單獨計提。如合約包含為本集團提供重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息費用。本集團採用香港財務報告準則第15號第63段中的可行權宜處理方法，並且如融資期限為十二個月或以下，則不會調整重大融資部分的任何影響。

有關本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 出售物業

本集團透過固定價格合約開發及出售住宅項目予客戶。收益於住宅項目的控制權轉移至客戶時確認。於合約開始時，本集團會透過釐定(a)其履約行為並未創造一項可被本集團用於替代用途之資產；及(b)本集團具有已完成之履約部份獲得客戶就該部份付款之可執行權利，評估其是否隨時間或於某時間點轉移住宅項目控制權。

由於合約限制，住宅項目對本集團並無其他用途，且本集團對自合約條款產生的付款有可執行權利。就該等合約而言，收益乃參考本集團的住宅項目完工進度隨時間確認。進度計量乃根據至今所產生合約成本佔估計總合約成本的比例釐定。與合約無關或無助達成履約責任的已產生成本自計量進度扣除，反而於發生時確認支出。

就本集團並無可執行之權利的若干合約，收益僅於已完成住宅項目交付客戶，且客戶已按照銷售合約接納產品時確認。

在若干付款計劃下，買方付款的節點與賣方轉讓物業控制權的節點不符，倘收取付款與達成履約責任的時間相差12個月以上，則實體與其客戶調整交易價格並確認融資成份。於調整融資成份時，實體使用將反映實體與其客戶於合約開始時的獨立融資交易之貼現率。實體將視乎安排確認融資收入或融資開支。

收益按合約協定的交易價計量。倘情況變動，收益、成本或完成進度程度的估計則會修訂。當管理層得知導致修訂的情況，任何收益或成本估計的增加或減少於該期間反映於損益內。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(a) 收益確認(續)

(ii) 經營租賃之租金收入

根據經營租賃之應收租金收入按有關租約年期所覆蓋之期間平均分期在損益中確認入賬，惟更能反映使用租賃資產所產生之利益模式之其他確認基準除外。租賃獎勵在損益中確認，列入應收總租賃款項淨額之組成部份。於會計期間賺取之不取決於某一指數或比率的可變租賃付款在期內確認為收益。

(iii) 出售商品及服務

收益於客戶擁有並接受產品時確認。倘產品為部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認的收益金額為合約總交易價格的適當比例，按相對獨立售價基準於合約承諾的所有貨品及服務之間分配。

(iv) 股息

- 非上市投資之股息收入在確立股東收取款項之權利時確認。
- 上市投資之股息收入在此等投資之股價轉為除息股價時確認。

(v) 利息收入

利息收入於產生時，根據實際利率法採用實際利率將金融資產於預期可使用年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面總值確認。

(vi) 特許權收入按有關合約內容累計確認。

(vii) 賭場收益乃扣除博彩稅前之博彩收益。

(viii) 酒店營運收入在提供服務時在損益賬中累計確認。來自酒店營運的收入包括房間出租、銷售食品和飲料的收入、提供洗衣服務和其他雜項收入。

(b) 投資

(i) 債務及股票證券投資

本集團及本公司有關債務及股票證券投資(除附屬公司、聯營公司或合營企業之投資除外)之政策如下：

債務及股票證券的投資於本集團承諾購買／出售該項投資之日確認／終止確認。除該等按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)計量的投資外(其交易成本直接於損益確認)，投資初始按公平價值加直接應佔交易成本列賬。有關本集團如何釐定金融工具公平價值的說明，請參閱附註38(f)。該等投資其後視乎其分類而按下列方式入賬。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(i) 債務及股票證券投資(續)

股權投資以外的投資

本集團持有的非股權投資分類為以下其中一個計量類別：

- 按攤銷成本，倘持有投資的目的為收取合約約定的現金流，且純粹為本金及利息的款項。投資所得利息收入乃使用實際利率法計算(見附註2(a)(v))。
- 按公平價值計入其他全面收益—可轉回，倘投資的合約約定的現金流僅包括本金及利息的款項，且投資乃於目的為同時收取合約約定的現金流及出售的業務模式中持有。公平價值變動於其他全面收益確認，惟預期信貸虧損、利息收入(使用實際利率法計算)及匯兌盈虧於損益確認。當投資被終止確認時，於其他全面收益累計的金額從權益轉回至損益。
- 按公平價值計入損益，倘投資不符合按攤銷成本計量或按公平價值計入其他全面收益(可轉回)的標準。投資的公平價值變動(包括利息)於損益確認。

股權投資

於股票證券的投資分類為按公平價值計入損益，除非股權投資並非持作買賣用途，且於首次確認投資時，本集團不可撤回地選擇指定投資為按公平價值計入其他全面收益(不可轉回)，以致公平價值的其後變動於其他全面收益確認。有關選擇乃按投資工具個別作出，惟僅當發行人認為投資符合股票定義時方可作出。於作出有關選擇後，於其他全面收益累計的金額繼續保留於公平價值儲備(不可轉回)，直至投資被出售為止。出售時，於公平價值儲備(不可轉回)累計的金額轉撥至保留溢利，而非轉回損益。來自股票證券(不論分類為按公平價值計入損益或按公平價值計入其他全面收益)投資的股息，根據附註2(a)(iv)所載政策於損益確認為其他收入。

(ii) 附屬公司及非控制權益

附屬公司

附屬公司乃本集團控制之實體。倘本集團承擔或享有參與有關實體業務所得的可變回報，並能透過其在該實體之權力影響該等回報時，本集團便被視為對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，僅考慮由本集團及其他人士持有之實質權利。

投資附屬公司應由控制權開始至控制權結束之日綜合於綜合財務報表內。集團內公司間之結餘，交易及現金流量所產生之任何未變現盈利需於編制綜合財務報表時完全抵銷。集團公司間之交易而產生之未變現虧損之抵銷方法與未變現盈利相同，但只限於沒有證據顯示其有所減值。

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(ii) 附屬公司及非控制權益(續)

非控制權益

非控制權益乃指並非由本公司直接或間接擁有附屬公司之權益。就此而言，本集團並未與該等權益持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就財務負債所界定的合約責任。就每項業務合併，本集團可選擇根據附屬公司公平價值或可予識別資產淨值之非控制權益比例，計量非控制權益。

非控制權益列於綜合財務狀況表之權益內，與本公司股東應佔權益分開呈列。本集團業績內之非控制權益於綜合收益表及綜合全面收益表內列報為非控制權益及本公司股東於損益賬及全面收益總額之分配。來自非控制權益持有人之貸款及該等持有人之其他合約責任乃按負債之性質，根據附註2(l)或(n)，於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司之權益變動，如不構成失去控制權將被視為權益交易，並對綜合權益內之控制權益及非控制權益進行調整，以反映相對權益變動，但不會調整商譽及確認損益。

當本集團失去對附屬公司之控制權，於該附屬公司之全部權益會列作出售入賬，其導致之盈虧於損益賬內確認。任何於失去控制權日保留於該前附屬公司之權益以公平價值確認，而該金額被視為初始確認金融資產之公平價值(見附註2(b)(i))，或如適用，為投資聯營公司或合營企業之初始確認成本(見附註2(b)(iii))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除任何減值虧損入賬(見附註2(k)(ii))。

(iii) 聯營公司及合營企業

聯營公司是指本集團或本公司對其管理(包括參與財務及營運決策)有重大影響力，但無控制權或共同控制權之公司。

合營企業為一項安排，據此，本集團或本公司與其他各方訂約協定分佔此安排之控制權，並有權擁有此安排之淨資產。

於聯營公司或合營企業之投資是按權益法計入綜合財務報表。權益法是先以成本入賬，並就本集團應佔該被投資方可識別淨資產在收購時之公平值超越投資成本作出調整(如有)。然後就本集團應佔該被投資方淨資產在收購後之變動及有關的任何減值虧損(見附註2(d)及2(k)(ii))作出調整。綜合收益表包括任何收購時超越投資額、年內本集團應佔被投資方之收購後及除稅後業績及任何減值虧損。然而，綜合全面收益表包括本集團應佔被投資方之收購後及除稅後其他全面收益表之項目，並在需要時作出調整使其與本集團會計政策一致。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(b) 投資(續)

(iii) 聯營公司及合營企業(續)

當本集團對聯營公司或合營企業應佔之虧損額超逾其應佔權益時，本集團應佔權益會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如本集團須履行法定或推定義務，或代被投資方作出付款則除外。就此而言，本集團應佔權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，以及實質上構成集團在聯營公司或合營企業投資淨額一部份之長期權益為準。

本集團與聯營公司及合營企業之間交易所產生之未變現損益會按本集團應佔該被投資方之權益比率作出抵銷；如有證據顯示該轉讓資產有減值時，這些未變現虧損會即時在損益賬內確認。

倘聯營公司之投資成為合營企業之投資(反之亦然)，保留權益將不會重新計量。相反，投資繼續根據權益法入賬。

在所有其他情況下，倘本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對合營企業失去共同控制權，其將入賬列為出售於該被投資公司之全部權益，而因此產生之收益或虧損將於損益賬中確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日，於該前被投資公司保留之任何權益按公平價值確認，而有關金額被視為金融資產初始確認時之公平價值(見附註2(b)(i))。

於本公司財務狀況表，於聯營公司及合營企業之投資是按成本減任何減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

(c) 衍生金融工具及對沖活動

衍生金融工具先以公平價值確認。本集團會在每個報告期末重新計量公平價值，由此產生之收益或虧損即時在損益賬中確認，除非該衍生工具符合現金流量對沖會計或為海外經營業務投資淨額對沖衍生工具，在此等情況下則任何因此產生的收益或虧損的確認會視乎該對沖項目的性質(見下文)。

(i) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作現金流對沖工具，按公平價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其他全面收益確認及獨立累計於權益內的對沖儲備。當中任何收益或虧損的無效部分則即時在損益內確認。

如對沖的預期交易其後確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損會於權益中重新分類，計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

對於所有其他對沖預測交易，對沖儲備中累計的數額在對沖現金流影響損益(例如預測銷售發生時或確認利息支出時)的同一期間內從權益重新分類至損益。

2. 重要會計政策(續)

(c) 衍生金融工具及對沖活動(續)

(i) 現金流量對沖(續)

倘對沖不再符合對沖會計標準(包括對沖工具到期或被出售、終止或行使時)，則對沖會計處理將可能被中止。當對沖會計處理中止，但預測的對沖交易仍然預期發生，對沖儲備中累計的數額仍為權益，直至交易發生，並根據上述政策確認。倘預期不再進行對沖交易，則對沖儲備中累計的數額將立即從權益重新分類至損益。

(ii) 海外經營業務投資淨額對沖

借款的任何外匯收益或虧損的有效部分在其他全面收益中確認，並於權益之匯兌儲備內累計，直至出售海外業務為止，此時累計收益或虧損從權益重新分類至損益。無效部分即時於損益內確認。

(d) 商譽

商譽指以下項(i)超出項(ii)之差額：

- (i) 轉讓代價之公平價值、被收購方任何非控制權益之金額與本集團先前所持被收購方股權公平價值之總和；
- (ii) 收購日所計量於被收購方可予識別資產及負債之公平價淨值。

倘項(ii)金額超出項(i)金額，差額即時於損益賬內確認為議價購買收益。

商譽乃按成本扣除累計減值虧損後入賬。業務合併所產生之商譽將分配至預期可透過合併之協同效益獲利之個別現金產生單位或現金產生單位組別，並每年接受減值測試(見附註2(k)(ii))。

於年內出售現金產生單位時，應佔已贖買商譽部份將撥入出售盈虧中計算。

(e) 無形資產

本集團購入之無形資產按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。內部產生之商譽及品牌於產生期間確認為開支。

攤銷有限年期之無形資產是以直線法按資產估計可使用年期於損益賬中扣除。每年須檢討有關期限及攤銷方法。

倘無形資產之可使用年期被評定為無限期，則不會進行攤銷。倘評定無形資產之可使用年期並無限期，則會每年檢討以釐定有否任何事件或情況繼續支持該項資產的無限可使用年期。倘並無任何該等事件或情況，可使用年期評估由無限期轉為有限期時，則自變動日期起就其預期情況及根據上文所載攤銷有限期無形資產之政策列賬。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(f) 其他物業、廠房及設備及折舊

- (i) 物業皆按照成本減累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃撇銷成本及減估計剩餘價值後以直線法按資產之估計可使用年期計算如下：
- 永久業權土地並無計算折舊。
 - 永久業權土地上之建築物按其尚餘可使用年期(最多至一百年)折舊。
 - 根據經營租賃持有之土地及建於其上之建築物，按其尚餘租賃期或估計可使用年期(由落成起計不超過五十年)兩者中較短期間計算折舊。
- (ii) 傢俬、裝置及設備均按成本減除累積折舊及減值虧損後列賬(見附註2(k)(ii))。折舊乃按照資產之估計可使用年期(為三至十五年之間)，以直線法撇銷成本而計算。
- (iii) 每年均須檢討資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)。
- (iv) 每件物業、廠房及設備之項目於報廢或出售之收益或虧損以銷售所得款項淨額與項目賬面值差價釐定，並於報廢或出售當日在損益賬中確認。

(g) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或建築物，當中包括就尚未確定未來用途而持有之土地及將來為投資物業興建或發展之物業。

投資物業按公平價值列賬，除非該等物業在報告期末仍在興建或發展中，而其公平價值在當時無法可靠地計量。投資物業公平價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益賬中確認。投資物業之租金收入按照附註2(a)(ii)所述方式入賬。

(h) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予於一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。在客戶既有權主導已識別資產的使用，亦有權從使用獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則表示有控制權。

2. 重要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選擇不分開處理非租賃組成部分，並對所有租賃將各租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債(租賃期為12個月或更短的短期租賃以及低價值資產租賃除外)。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款於租賃期內按系統基準確認為開支。

將租賃資本化時，租賃負債初始按租賃期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃中隱含的利率或(倘該利率不可直接釐定)使用相關的遞增借款利率貼現。初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須貼現至其現值並扣除任何收取的租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))，使用權資產通常按直線法在資產的使用壽命和租賃期限中較短者折舊。

當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，或當本集團根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或因重新評估本集團是否合理地確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產的賬面值將作相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益內列賬。

當租賃合約原先並無規定的租賃範圍或租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且並未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該情況下，租賃負債根據經修訂之租賃付款及租期，使用經修訂之貼現率於修改生效日重新計量。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期結束後十二個月內結算的合約付款之現值。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(ii) 作為出租人

本集團作為出租人時，其在租賃開始時將每項租賃釐定為融資租賃或經營租賃。倘其將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人，則租賃分類為融資租賃。如不屬此情況，則租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的銷售價格將合約中代價分配到各部分。經營租賃之租金收入根據附註2(a)(ii)確認。

倘本集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，本集團豁免遵守附註2(h)(i)所載規定，則本集團將分租分類為經營租賃。

(i) 存貨

存貨指日常業務過程中持有以作銷售、處在為該等銷售的生產過程中，或在生產過程中或提供服務耗用的材料或物料形式持有的資產。

存貨如以下所述以成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬：

物業發展

成本及可變現淨值釐定如下：

— 待售發展中物業

待售發展中物業的成本由指定成本組成，包括土地收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本(附註2(t))。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生之成本。

— 持作轉售用途的已落成物業

持作銷售用途的已落成物業成本包括所有採購成本、加工成本及使存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

就本集團發展的已落成物業而言(其中包括單獨銷售的多個單位)，各個單位的成本乃按發展項目各單位每平方呎的總發展成本的比例釐定，惟另有基準更能代表特定單位的成本除外。可變現淨值指估計售價減去將於出售該物業時產生之成本。

2. 重要會計政策(續)

(i) 存貨(續)

其他存貨

成本乃按加權平均成本法計算，包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運至現址及達致現狀之其他成本。

可變現淨值為於日常業務過程中之估計售價減完成所須之估計成本及進行銷售所須估計成本。

存貨出售時，該等存貨之賬面值會在相關收益確認期間被確認為支出。

存貨按可變現淨值撇銷之金額及所有存貨損失會在撇銷或損失發生期間被確認為支出。任何存貨撇銷撥回之金額於發生撥回期間確認為已確認存貨支出之扣減。

其他合約成本

其他合約成本是取得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨(見附註2(i))、物業、廠房及設備(見附註2(f))或無形資產(見附註2(e))。

取得合約的增量成本為本集團就取得客戶合約而產生，倘未能取得合約則不會產生的成本(例如增量銷售佣金)。倘有關收益的成本將在未來報告期內確認，而成本預期可收回，則取得合約的增量成本於產生時會資本化。取得合約的其他成本在產生時確認支出。

倘履行合約的成本與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關、產生或提升將於未來用於提供產品或服務的資源，並預期可收回，則會資本化。與現有合約或特定可識別的預期合約直接有關的成本可能包括直接勞工、直接材料、成本分配、明確向客人收取的成本及僅由於本集團訂立合約而產生的其他成本(例如向分包商支付款項)。其他履行合約的成本(其並無資本化為存貨、物業、廠房及設備或無形資產)在產生時確認支出。

資本化的合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。倘合約成本資產賬面值超過(i)本集團預期收取以交換有關該資產的產品或服務的餘下代價金額，減(ii)任何直接有關提供該等產品或服務，而未確認為支出的成本的淨額，則會確認減值虧損。

當與資產有關的收益獲確認時，資本化的合約成本攤銷將計入損益。收益確認的會計政策載於附註2(a)。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(j) 合約資產及合約負債

當本集團在根據合約所載的付款條款擁有無條件收取代價的權利前確認收入(見附註2(a))，則確認合約資產。合約資產會根據附註2(k)(i)內所載的政策評估預期信用損失(「預期信貸虧損」)，並於收取代價的權利變成無條件時重新分類為應收賬款(見附註2(m))。

當客戶於本集團確認有關收益(見附註2(a))前支付不可退還之代價，則確認合約負債。倘若本集團在本集團確認有關收益前擁有無條件收取不可退還之代價的權利，亦確認合約負債。在該情況下，亦會確認相應的應收賬款(見附註2(m))。

當合約中存在重大融資成分，合約結餘包括根據實際利率法累計的利息(見附註2(a))。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損

本集團就預期信貸虧損確認下列項目的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及等同現金項目、貿易及其他應收賬款以及應收聯營公司及合營企業款項為收取合約現金流量而持有，且僅代表本金及利息付款)；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產；及
- 租賃應收賬款。

按公平價值計量的金融資產(包括債券基金內之基金單位、按公平價值計入損益計量之股票及債務證券、指定為按公平價值計入其他全面收益(不可轉回)之股票證券及衍生金融工具)毋須進行預期信貸虧損評估。

計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額的現值(即根據合約應付予本集團的現金流量與本集團預計收取的現金流量之間的差額)計量。

倘貼現影響重大，則預期現金差額將採用以下貼現率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收賬款及合約資產：於初步確認時釐定的實際利率或其近似值；
- 浮息金融資產：即期實際利率；及
- 租賃應收賬款：用於計量租賃應收賬款的貼現率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在無需付出過多成本及努力下即可獲得的合理可靠資料。此項包括有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的資料。

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

- (i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

計量預期信貸虧損(續)

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的預期虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模式適用項目之預期年期內所有可能違約事件而導致的預期虧損。

貿易應收款項、應收租賃款項及合約資產之虧損撥備一般按等同於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。於報告日期，該等金融資產的預期信貸虧損乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗使用撥備模型進行評估，根據債務人的特定因素及對當前及預計一般經濟狀況的評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，本集團確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非金融工具的信貸風險自初步確認以來大幅上升，在此情況下，虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險大幅上升

評估金融工具(包括貸款承擔)的信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時，本集團會比較於報告日期及於初步確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出重新評估時，本集團認為，倘(i)借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸債務；或(ii)金融資產已逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及在無需付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 未能按合約到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸測評的實際或預期顯著惡化(如有)；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險大幅上升的評估乃按個別基準或共同基準進行。倘評估為按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵(如逾期狀況及信貸風險評級)進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初步確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對彼等之賬面值作出相應調整。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

- (i) 來自金融工具、合約資產及應收租賃款項的信貸虧損(續)

計算利息收入的基準

根據附註2(a)(v)確認之利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本(即總賬面值減虧損撥備)計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產預計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠償還利息或本金；
- 借款人很有可能面臨破產或進行其他財務重組；
- 科技，市場，經濟或法律環境有重大改變以致對債務人造成不利影響；或
- 由於發行人出現財務困難而導致證券失去活躍市場。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產、應收租賃款項或合約資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還應撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

- (ii) 其他資產之減值

本集團會在每個報告期末參考內部和外來資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或是以往確認之減值虧損不再存在或已經減少(商譽除外)：

- 其他物業、廠房及設備，包括使用權資產(按重估值列賬之物業除外)；
- 無形資產；
- 商譽；及
- 本公司財務狀況表內於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資。

2. 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他資產之減值(續)

如果出現減值跡象，對資產之可回收款額便會作出估計。此外，對於商譽及尚未可供使用或擁有無限使用年期的無形資產，每年均會評估可回收款額以確定有否減值跡象。

— 計算可回收款額

資產之可回收款額乃以其公平價值減除出售成本或可使用價值之較高者為準。於評估使用價值時，估計未來現金流量會使用反映金錢時間價值之現有市場評估及資產之特定風險的除稅前貼現率貼現至現值。當某資產未能大部份獨立於其他資產產生的現金流量時，其可回收款額取決於可獨立產生現金流量的最小資產組合(即一個現金產生單位)。

— 確認減值虧損

當資產或其所屬之現金產生單位之賬面金額高於其可回收款額時，便會在損益賬中確認減值虧損。確認之減值虧損會首先減少該現金產生單位(或一組單位)商譽之賬面金額，然後按比例減少該單位(或一組單位)中其他資產之賬面金額，但減值不會使個別資產之賬面金額減至低於公平價值減銷售成本(如可測量)，或其使用價值(如可釐定)。

— 轉回減值虧損

就資產(不包括商譽)而言，倘用作釐定可回收款額之估計出現有利之改變，則會轉回減值虧損。商譽之減值虧損不會轉回。

所轉回減值虧損只限於資產於過往年度並無確認任何減值虧損之情況下所釐定之賬面值。轉回減值虧損會計入確認轉回之年度之損益賬內。

(l) 計息借貸

計息借款初步按公平價值減交易成本確認。於初次確認後，計息借款以實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借貸費用的會計政策確認(見附註2(t))。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(m) 貿易及其他應收賬款

應收款項於本集團具有收取代價的無條件權利時確認。無條件收取代價的權利是指該代價付款到期前只需等待時間流逝即到期支付。倘收益於本集團具有收取代價的無條件權利前確認，則該金額呈列為合約資產。

應收款項按實際利率法以攤銷成本並減去信貸虧損撥備入賬(見附註2(k)(i))。

(n) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款按初始公平價值確認。初始確認後，貿易及其他應付賬款以攤銷成本列賬。倘貼現之影響並不重大，則會以發票金額列賬。

(o) 永久證券

永久證券並無到期日，而票息付款由本集團酌情選擇。由於本集團並無償還本金或作出任何分派之合約責任，永久證券分類為權益。

任何分派被視為股息，並直接從權益中扣除。發行永久證券直接應佔成本增加部份從發行所得款項中扣減。

(p) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括銀行結存及現金、銀行及其他財務機構之活期存款，以及短期、流通性極高之投資，該等投資可容易地換算為已知之現金數額，而其價值變動風險極低，如在購入後少於三個月到期。就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目也包括銀行透支，其於通知時償還，並且是本集團現金管理之組成部份。現金及等同現金項目乃按照附註2(k)(i)所載政策就預期信貸虧損作出估值。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動。除與確認在其他全面收益表之項目或直接確認為資本相關的項目分別確認在其他全面收益內或確認為權益外，本期稅項及遞延稅項資產和負債的變動均在損益賬中內確認。

本期稅項是按本年度應課稅收入，於報告期末根據已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算的預期應付稅項，以及往年應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產和負債分別由可扣稅和應課稅暫時性差異，即因資產和負債在財務報表與稅基而言之賬面值之間的差異所產生。遞延稅項資產亦因由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免而產生。

2. 重要會計政策(續)

(q) 所得稅(續)

除了某些例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於可用該資產來抵扣日後應課稅利潤)均予確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅利潤包括因轉回目前存在的應課稅暫時性差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期可抵扣暫時性差異或稅項虧損所產生遞延稅項資產可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損和未動用稅項抵免所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在同一期或在能使用稅項虧損和稅項抵免期間內轉回。

確認遞延稅項資產和負債的有限例外情況包括不可在稅務方面獲得扣減的商譽所產生的暫時性差異；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初始確認(如屬業務合併的一部份則除外)；以及投資附屬公司的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可扣稅差異，除非屬將來可轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(g)所載按公平價值列賬，除該物業是需折舊的以及目的為透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱含之重大經濟利益的商業模式持有，確認遞延稅項的金額按該物業於報告日假設以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，遞延稅項之金額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於報告期末已立例制定或實質上已立例制定的稅率計算。遞延稅項資產和負債均不會貼現。

於各報告期末，遞延稅項資產的賬面值會重新評估。若預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以實現相關稅務利益，則予扣減；但若日後可能獲得足夠的應課稅利潤，則有關扣減會被轉回。

由派發股息引起的額外所得稅在有關股息的支付責任獲確立時確認。

本期及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。本期及遞延稅項資產只會在本公司或本集團有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期及遞延稅項負債：

- 本期稅項資產和負債：本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產並清償該負債；或
- 遞延稅項資產和負債：這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體。這些實體計劃在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產並清償該負債。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(r) 外幣換算

於年度所進行之外幣交易乃根據交易日之匯率折算。貨幣性外幣資產及負債依照報告期末之匯率折算。滙兌所產生之盈虧於損益賬中確認，惟對沖海外業務投資淨額之外幣借款所產生之滙兌盈虧除外，該有關盈虧直接於其他全面收益中確認(見附註2(c)(ii))。

以歷史成本列賬但以外幣為單位的非貨幣性資產及負債按交易日的匯率折算。以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債乃按測量其公平價值日之匯率折算。

海外業務之業績按年內之平均匯率折算為美元；呈列於綜合財務狀況表之項目，包括來自綜合收購海外業務之商譽，則按報告期末之年終匯率折算為美元。所產生之滙兌差額於其他全面收益中確認並累計於資本滙兌儲備。

出售海外業務時，有關該海外業務的累積滙兌差額於確認出售盈虧時重新由權益歸類至損益賬中。

(s) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃之供款及其他非貨幣性福利之成本，乃於本集團僱員提供相關服務之年度內計算。倘遞延付款或結算的影響重大，該等款額將以現值列賬。

(ii) 定額福利退休計劃之責任

本集團就定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃僱員在本期間及過往期間藉提供服務賺取的未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以折現，並扣除任何計劃資產之公平值。計算由合資格精算師採用推算單位積分法進行。如計算結果為本集團帶來利益，確認之資產金額將不超過可用之經濟利益之現值，而經濟利益之形式為計劃未來可退回之金額或可扣減之未來供款。

定額福利負債(資產)淨額的服務成本及利息開支(收入)淨額於損益確認，並按功能分配為「銷售成本」、「分銷成本」或「行政開支」的一部分。當期服務成本按當期僱員服務產生的定額福利責任現值增加計量。期內利息開支(收入)淨額乃透過將計量報告期初定額福利責任所用貼現率應用於定額福利負債(資產)淨額而釐定。貼現率為到期日與本集團責任年期相若的優質公司債券於報告期末的收益率。

2. 重要會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(ii) 定額福利退休計劃之責任(續)

計劃的福利如有改變，或計劃有所縮減，則有關僱員以往服務之福利之變動部份的即期服務成本或有關縮減之盈虧於計劃作出修訂或縮減時及於確認相關重組成本或終止福利時(以較早者為準)於損益表確認為開支。

定額福利退休計劃產生的重新計量於其他全面收益確認，並即時於保留溢利反映。重新計量包括精算收益及虧損、計劃資產回報(不包括計入定額福利負債(資產)淨額的利息淨額的金額)及資產上限影響的任何變動(不包括計入定額福利負債(資產)淨額的利息淨額的金額)。

(iii) 股權支付

僱員獲發之認股權按公平價值確認為僱員成本，而股份認購權儲備亦會相應增加。公平價值乃採用柏力克－舒爾斯模式，按認股權授予日計算，並顧及授予認股權的條款。當僱員須符合歸屬期條件才可無條件享有該等認股權，預計公平價值總額在歸屬期內攤分入賬，並已考慮認股權歸屬或然率。

估計可歸屬認股權的數目須在歸屬期內作出檢討。除非原本僱員支出符合資產確認之要求，任何已在往年確認的累積公平價值之最終調整須在檢討年內的損益賬支銷/回撥，並在認股權儲備作相應調整。在歸屬日，除非因未能符合歸屬條件引致權利喪失純粹與本公司股份的市價有關，確認為支出之金額按歸屬認股權的實際數目作調整(並在股份認購權儲備作相應調整)。屬股東權益的金額在股份認購權儲備確認，直至當股份認股權被行使時(股本發行時包括確認金額)，或當認股權之有效期屆滿時(直接轉入保留溢利)。

(t) 借貸成本

因收購、建築或生產資產(需要長時間才可作設定用途或銷售)而直接產生之借貸成本資本化為資產成本的一部份，其他借貸成本則在期內發生時列作開支。

當資產費用及借貸成本經已產生和在資產投入擬定用途或銷售而所須之撥備工作已在進行中，借貸成本會開始資本化並作為合資格資產成本之一部份。合資格資產在投入擬定用途或銷售所須之絕大部份撥備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(u) 已發出之財務擔保、撥備與或有負債

(i) 已發出之財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具之條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人支付特定款項之合約。

已簽發的財務擔保初步按公平價值在「貿易及其他應付賬款」內確認，該等公平價值乃參考類似服務的公平交易所收取的費用(當可獲得該等資料時)或按可靠估算情況下，通過在提供擔保下和沒有提供擔保情況下擔保人所收取的息差。如簽發擔保之代價為已收或應收，則代價將根據本集團適用於該類資產的政策確認。如非已收或應收之代價，則直接開支於損益中確認。

初始確認後，初始確認為遞延收入的數額會在擔保期內於損益中作為已簽發財務擔保的收入進行攤銷。

(ii) 因業務合併而承擔或有負債

因業務合併而於收購日承擔或有負債為現有責任，則以公平價值確認，惟公平價值須能可靠計算。於初始以公平價值確認後，該等或有負債會以最初確認的金額減去累計攤銷(如適用)後所得金額及可能根據附註2(u)(iii)確定之金額兩者中的較高者予以確認。倘不能於收購日可靠地計量公平價值或並非為現有責任，因業務合併而承擔之或有負債則根據附註2(u)(iii)作出披露。

(iii) 其他撥備與或有負債

當本集團因過去發生之事件產生法律或推定責任，以及可能導致經濟效益流出以償付責任，同時該責任金額可作出可靠之估計時將作撥備。當貨幣之時間價值重大時，撥備乃按預計償付責任之開支之現值列賬。

在經濟效益流出之可能性不大，或有關金額未能可靠評估之情況下，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該項責任會被披露為或有負債。須待發生或不發生一項或多項未來事件才能確認之潛在責任，除非經濟效益流出之可能性極微，否則該潛在責任亦會被披露為或有負債。

(iv) 虧損合約

當本集團為履行合約責任所產生的不可避免成本超逾預期自該合約所收取的經濟利益，即視為存在虧損合約。虧損合約撥備按終止合約的預期成本及繼續合約的成本淨額兩者之較低者之現值計量。

2. 重要會計政策(續)

(v) 有關連人士

- (i) 個人，或與該個人關係密切的家庭成員與本集團有關連，如果該個人：
 - (a) 控制或共同控制本集團；
 - (b) 對本集團具有重大影響；或
 - (c) 是本集團或本集團母公司主要管理人員的成員。
- (ii) 如果符合以下任何條件，則某實體與本集團有關連：
 - (a) 該實體與本集團為相同集團成員(這意味著任何一方的母公司、附屬公司以及同系附屬公司都與另一方相關聯)。
 - (b) 某一實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或是另一實體為一個成員所屬集團的聯營公司或合營企業)。
 - (c) 兩家實體都是相同第三方的合營企業。
 - (d) 某一實體是第三方的合營企業並且另一實體是該第三方的聯營公司。
 - (e) 該實體是為本集團或與本集團關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (f) 該實體受(i)項所述個人的控制或共同控制。
 - (g) (i)(a)項所述的個人對該實體實施重大影響或是該實體(或其母公司)的主要管理人員的成員。
 - (h) 向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團的任何成員公司。

與個人關係密切的家庭成員是指在他們與實體交易中可影響，或受該個人影響的家庭成員。

(w) 分類報告

經營分部及於財務報表內呈報各分部之金額從財務資料識別出來，定期向本集團最高級行政管理人員報告，以供分配資源及評估本集團不同業務類別及地區之表現。

就財務報告而言，個別重大經營分部並不合併處理，除非分部就產品及服務之性質、生產過程之性質、客戶之種類或類別、分銷產品或提供服務採用之方法，以及規管環境之性質具有類似經濟特點。若符合大多數此等準則，個別並不重大之經營分部可能合併處理。

財務報表附註

2. 重要會計政策(續)

(x) 政府補助

當有合理保證的將會取得政府補助及本集團將遵守其所附條件時，初步在財務狀況表中確認。該等補助其後於資產可使用年期內按系統性基準在損益確認為「其他收入」。補償本集團所產生開支的補助於確認開支同期內按系統性基準在損益確認為「其他收入」。

3. 會計估計及判斷

本集團會持續評估編製財務報表時所使用之估計及判斷，該等估計及判斷乃根據以往經驗及多項其他因素，包括因應當時情況認為合理之預期未來事項而作出。本集團須就未來作出估計及假設。以下論述會對財務狀況表內資產與負債之賬面值以及損益賬項目有重大影響之有關未來及會計估計之主要假設：

(a) 投資物業(附註14)

於報告期末，投資物業按獨立專業估值師所進行之估值以公平價值列賬。估值師乃依據涉及若干估計之估值方法釐定公平價值。在依賴估值師所編製之估值報告時，管理層已審閱其估值方法包括所採用之假設及估計。

(b) 資產減值

本集團最少每年一次測試擁有無限使用年期之商譽及賭場牌照是否有出現任何減值。酒店物業、賭場牌照及品牌為有限可使用年期，在出現顯示賬面值超出其可回收款額之事件或轉變時即進行減值審閱。資產或現金產生單位之可回收款額按使用價值基準計算或按公平價值減出售成本。該計算方法涉及若干假設及估計。

(c) 發展中物業及持作銷售用途之物業(附註22及23)

本集團的發展中物業包括位於新加坡、馬來西亞及中國的發展中住宅物業及已落成持作銷售用途之物業。發展中物業及持作銷售用途之物業以其成本及其可變現淨值中較低者列賬。發展中物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價及完成物業發展的估計成本而釐定。完成物業發展的成本則由本集團物業的估計發展成本總額減實際產生的開支得出。已落成物業的可變現淨值乃按本集團物業的預測售價而釐定。

(d) 所得稅(附註8及34)

本集團須繳納多個司法權區之所得稅。在釐定全球所得稅之撥備時，本集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有部份交易及計算難以明確作出最終之稅務釐定。本集團須估計會否有額外之應繳稅項而就潛在之稅務承擔確認負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初入賬之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

財務報表附註

3. 會計估計及判斷(續)

(e) 定額福利退休計劃所承擔之責任(附註37)

本集團就每一個定額福利退休計劃所承擔之責任淨額，乃透過分別估計各計劃現有申領退休金人士之未來利益金額而計算，在釐定現值時該等利益須予以貼現，並扣除任何計劃資產之公平價值。計算工作由合資格精算師採用推算單位積分法進行。本集團在獲悉各計劃所承擔責任之現值超出該計劃資產之公平價值時，會確認超出之數額。

精算師在釐定定額福利計劃之公平價值時須使用假設及估計。在釐定定額福利計劃之現值及服務成本時，須作出判斷以決定所採用之主要精算假設。主要精算假設之變動可對計劃之未來責任及服務成本之現值產生重大影響。

4. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本財務報表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

該等修訂本對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或列示並無重大影響。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。

5. 營業額及收益

本公司之主要業務為投資控股及投資管理。年內，對本集團業績或資產構成重大影響的附屬公司的主要業務，包括自營投資、物業發展及投資以及酒店及休閒。

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
出售物業之收益	956,579	594,883
酒店及休閒之收益	1,170,673	1,040,127
利息收入	50,308	19,011
股息收入	104,737	74,559
物業之租金收入	122,795	92,779
銷售商品收入	74,936	69,039
其他	9,538	9,515
收益	2,489,566	1,899,913
出售證券投資之所得款項	320,900	108,775
營業額	2,810,466	2,008,688

財務報表附註

6. 其他收益及收入／(虧損)淨額

(a) 其他收益

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
分租收入	12,189	13,545
巴斯海峽石油及燃氣特許權	40,713	32,670
酒店管理費	603	420
沒收物業銷售訂金之收入	711	5,862
政府補助	48	5,107
增值稅索賠及有關利息之退回	-	110,685
酒店營業中斷之保險索賠	23,238	-
其他	1,526	766
	79,028	169,055

(b) 其他收入／(虧損)淨額

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益／(虧損)	87,977	(107,606)
衍生金融工具之已變現及未變現淨(虧損)／收益	(164)	45,264
外匯合約之淨收益	22,062	12,190
其他滙兌收益／(虧損)	1,370	(22,794)
出售物業、廠房及設備之淨虧損	(1,064)	(4,375)
出售無形資產之淨虧損	(57)	(1,004)
於去年撥回之撥備(附註32)	-	5,713
出售附屬公司之收益(附註36(b))	-	13,317
附屬公司清盤之淨收益	7,757	-
從去年出售一所附屬公司額外所得款項	-	11,666
對其他投資中現有權益之重計收益(附註36(a))	-	1,710
其他	6,821	5,666
	124,702	(40,253)

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利

年度除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

(a) 融資成本

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
銀行貸款及其他借貸利息	198,476	146,517
租賃負債利息	46,606	49,063
其他借貸成本	9,146	9,062
借貸成本總額	254,228	204,642
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(27,193)	(23,889)
－投資物業	(29,772)	(35,892)
已資本化之借貸成本總額(附註)	(56,965)	(59,781)
	197,263	144,861

附註：

該借貸成本是按年利率1.90厘至5.63厘資本化(二零二二年：1.02厘至5.08厘)。

(b) 員工成本

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
薪金、工資及其他福利	344,755	307,787
定額供款退休計劃之供款	13,465	12,391
有關定額福利退休計劃之已確認支出	171	556
以權益結算的股權支付之費用／(回撥)	1,014	(457)
	359,405	320,277

財務報表附註

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	66,142	76,048
— 使用權資產	36,461	50,142
減值虧損確認淨額		
— 其他物業、廠房及設備(附註a及b)	57,039	9,534
— 無形資產(附註a及c)	33,464	6,243
— 使用權資產(附註a及b)	45,157	36,239
— 商譽(附註c)	7,477	62,054
— 合營企業權益(附註d)	32,272	-
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	5,010	13,515
— 博彩牌照及品牌	122	84
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	5,770	3,105
— 其他無形資產	25,087	28,931
發展中物業及持作銷售用途之物業減值淨額	35,891	-
銷售成本中已確認存貨成本	41,958	40,066
銷售成本中已確認發展中物業及持作銷售用途之物業成本	739,101	365,164
剩餘租期於一年以內完結之短期租賃及其他租賃相關支出	506	399
低價值資產之租賃相關支出(低價值資產之短期租賃除外)	-	426
核數師酬金		
— 核數服務	3,788	3,614
— 稅項服務	129	92
— 其他服務	70	52
捐款	828	620
投資物業之總租金收入(附註5)	(122,795)	(92,779)
減：直接開支	30,198	22,870
租金收入淨額	(92,597)	(69,909)
應佔聯營公司及合營企業之(溢利)/虧損		
— 聯營公司	(156,175)	(148,167)
— 合營企業	(8,308)	7,420
	(164,483)	(140,747)

7. 年度除稅前溢利(續)

(c) 其他項目(續)

附註：

- a. 截至二零二三年六月三十日止年度，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12%至14%(二零二二年：11%至15%)以及為推斷預測期後的現金流量所使用之增長率0%至2%(二零二二年：0%至2%)作出估計。

根據減值評估結果，因低於預期之表現、盈利預測進一步下跌以及於年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4,790萬美元(二零二二年：3,180萬美元)、在其他物業、廠房及設備之減值開支為6,220萬美元(二零二二年：1,360萬美元)以及在無形資產之減值開支為3,350萬美元(二零二二年：1,780萬美元)。

另一方面，本集團按相同依據亦於年內確認轉回先前已減值之使用權資產270萬美元(二零二二年：240萬美元)、其他物業、廠房及設備520萬美元(二零二二年：700萬美元)。本年度轉回乃由於Grosvenor場所之表現優於預期以及前景改善所致。

截至二零二二年六月三十日止年度，本集團亦確認轉回先前已減值之使用權資產1,990萬美元。上年度轉回乃由於Grosvenor及Enracha場所之表現優於預期以及前景改善所致。

- b. 截至二零二二年六月三十日止年度，COVID-19疫情持續擾亂本集團之酒店營運，因而被視為減值跡象。在進行減值評估時，每一所酒店物業之資產(列於其他物業、廠房及設備以及使用權資產)獲識別為各單獨現金產生單位。本集團採用使用價值(來自於現金產生單位的現金流預測之現值)去估計資產之可回收款額。估計酒店資產之使用價值涉及假設入住率在未來幾年內會恢復至COVID-19疫情前的水平、稅息折舊及攤銷前利潤之預測、長期收益增長率2%及期內維護資本開支的預計，以及按除稅前貼現率9.6%貼現收入流量。

根據於二零二二年六月三十日之減值評估結果，對一所酒店物業降減至其可回收款額，並因此於去年在其他物業、廠房及設備確認之減值虧損為290萬美元及在使用權資產確認之減值虧損為680萬美元。

- c. 截至二零二三年六月三十日止年度，本集團已計及COVID-19對Manuka Health New Zealand Limited(「Manuka Health」)之持續風險，其造成全球運輸、物流及供應鏈之擾亂，同時也對環球經濟產生了負面影響。該現金產生單位的可回收款額以使用價值為基礎，並以貼現現金流作出估計。除稅前貼現率15%(二零二二年：14%)是根據行業歷史上平均的加權平均資本成本之假設以及該現金產生單位之債務結構而估計的。現金流量預測包括對未來五年以及此後的最終增長率之具體估計。預測收益是在考慮過往經驗後作出估計，並根據銷量和價格增長所帶來的額外收益增長機會而進行了調整。最終增長率2%(二零二二年：2%)是根據管理層對長期複合年收益增長率之估計而釐定的，並符合市場參與者所作出之假設。

根據評估結果，本集團已於年內對該現金產生單位在商譽確認之減值虧損為750萬美元(二零二二年：6,210萬美元)但並無在無形資產確認減值虧損(二零二二年：830萬美元)。

- d. 於年內，本集團對一間合營企業的投資進行減值評估，通過考慮整體上對於一間合營企業的投資之公平值的控制權溢價去估計可回收款額。根據評估，本集團於年內確認減值虧損3,230萬美元(二零二二年：無)，以反映集團投資在英國當地當前的審慎前景及市況。

財務報表附註

8. 稅項

(a) 於綜合收益表之稅項為：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
本期稅項 — 香港利得稅		
本年度撥備	69	415
往年度超額撥備	(2)	(2)
	67	413
本期稅項 — 海外		
本年度撥備	56,820	57,044
往年度不足撥備	1,082	6,005
土地增值稅	9,668	-
	67,570	63,049
遞延稅項		
暫時性差異產生及轉回	(40,785)	(16,103)
稅率變動對遞延稅項餘額之影響	(5,975)	(5,363)
其他	(36)	-
	(46,796)	(21,466)
	20,841	41,996

香港利得稅撥備乃根據截至二零二三年六月三十日止年度之估計應課稅溢利按16.5%(二零二二年:16.5%)之稅率計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家現行適用之稅率計算。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

財務報表附註

8. 稅項(續)

(b) 稅項與按適用稅率計算之會計溢利之對賬：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
年度除稅前溢利	488,810	462,710
按有關國家適用利得稅稅率計算除稅前溢利之名義稅項	84,543	87,561
不可扣減支出之稅項影響	25,167	45,293
非應課稅收入之稅項影響	(90,630)	(80,111)
未確認之未動用稅項虧損之稅項影響	259	695
動用前期未確認稅項虧損之稅項影響	(4,798)	(13,415)
未確認之可抵扣暫時性差異之稅項影響	564	2,921
稅率變動對遞延稅項餘額之稅項影響	(5,975)	(5,363)
土地增值稅	9,668	-
往年度不足撥備	1,080	6,003
其他	963	(1,588)
稅項	20,841	41,996

(c) 關於其他全面收益項目之稅項影響：

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度，就披露而言，其他全面收益項目之淨稅項影響並不重大。

(d) 於綜合財務狀況表之稅項為：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
海外稅項	20,113	19,466
可回收稅項	20,113	19,466
香港利得稅	4	454
海外稅項	35,909	26,362
應付稅項	35,913	26,816

財務報表附註

9. 董事酬金

董事酬金包括本公司及其附屬公司就管理本公司及其附屬公司之事務而支付予董事之款項。本公司已支付及應支付予各董事之金額如下：

姓名	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	酬金總額 千美元
二零二三年					
郭令海	-(2)	1,587	704	-	2,291
周祥安	-(2)	623	277	24	924
郭令山*	-(2)	-	-	-	-
Paul J. BROUGH **	69	-	-	-	69
David M. NORMAN **	61	-	-	-	61
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**	63	-	-	-	63
	193	2,210	981	24	3,408

姓名	袍金 千美元	薪金、津貼及 實物利益 ⁽¹⁾ 千美元	酌情花紅 千美元	退休金供款 千美元	酬金總額 千美元
二零二二年					
郭令海	-(2)	1,592	707	-	2,299
周祥安	-(2)	581	277	22	880
郭令山*	-(2)	-	-	-	-
薛樂德**	25 ⁽³⁾	-	-	-	25
Paul J. BROUGH **	45 ⁽⁴⁾	-	-	-	45
David M. NORMAN **	61	-	-	-	61
黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士**	62 ⁽⁵⁾	-	-	-	62
	193	2,173	984	22	3,372

附註：

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

(1) 實物利益包括保險費用，俱樂部會員及汽車費用

(2) 概無董事袍金已支付予本公司或其相關法團聘用的任何受薪董事

(3) 於二零二一年十一月八日卸任董事

(4) 於二零二一年十一月八日獲委任為獨立非執行董事、董事會審核及風險管理委員會主席，董事會薪酬委員會及董事會提名委員會會員

(5) 於二零二一年十一月八日重新獲委任為董事會薪酬委員會主席

財務報表附註

10. 五位獲得最高收入人士之酬金

在本集團獲得酬金最高的五名人士中，有兩名(二零二二年：兩名)乃本公司之董事，而其酬金已於附註9中披露，其他三名(二零二二年：三名)人士之酬金如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
薪金、津貼及實物利益	1,899	2,337
酌情花紅	612	2,212
股權支付費用	-	33
退休金供款	45	85
離職補償金	98	-
	2,654	4,667

酬金在下列範圍內之人數如下：

美元	二零二三年 人數	二零二二年 人數
500,001 - 550,000	1	-
700,001 - 750,000	1	-
750,001 - 800,000	-	1
1,000,001 - 1,050,000	-	1
1,350,001 - 1,400,000	1	-
2,800,001 - 2,850,000	-	1
	3	3

11. 股息

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
就本年度應付／已付之股息：		
— 中期股息每股普通股0.50港元(二零二二年：0.50港元)	20,716	20,776
— 宣派末期股息每股普通股2.50港元(二零二二年：1.50港元)	104,981	62,916
	125,697	83,692
就往年度已付之股息：		
— 末期股息每股普通股1.50港元(二零二二年：1.50港元)	62,217	62,562

截至二零二三年六月三十日止年度擬派發末期股息為104,981,000美元(二零二二年：62,916,000美元)，乃按於二零二三年六月三十日已發行之329,051,373股普通股(二零二二年：329,051,373股普通股)計算。

於報告期末後擬派發之末期股息於報告期末尚未在賬上確認為負債。

財務報表附註

12. 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433,930,000美元(二零二二年：249,863,000美元)及年內已發行之普通股之加權平均數325,224,511股(二零二二年：325,224,511股普通股)計算。

(b) 每股攤薄盈利

年內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

13. 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

其他分類包括本集團的巴斯海峽石油及燃氣生產特許權收入之投資及透過Manuka Health New Zealand Limited健康產品的製造、推廣和分銷。該等分類於二零二三年或二零二二年概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

經營分類之會計政策與附註2所載之重要會計政策相同。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。

財務報表附註

13. 分類報告(續)

以下為有關本集團之本年度呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債

分類收益及損益

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
截至二零二三年六月三十日止年度						
營業額	453,796	1,109,116	1,172,609	-	74,945	2,810,466
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	132,896	334,124	1,172,609	-	74,945	1,714,574
— 隨時間推移	-	774,992	-	-	-	774,992
對外客戶之收益	132,896	1,109,116	1,172,609	-	74,945	2,489,566
分類間收益	8,805	1,882	-	-	-	10,687
呈報分類收益	141,701	1,110,998	1,172,609	-	74,945	2,500,253
呈報分類經營溢利/(虧損)	218,591	189,276	(32,176)	-	48,637	424,328
融資成本	(21,121)	(108,830)	(68,153)	-	(6,806)	(204,910)
投資物業估值盈餘	-	104,909	-	-	-	104,909
應佔聯營公司及合營企業之溢利	782	6,482	-	157,219	-	164,483
除稅前溢利/(虧損)	198,252	191,837	(100,329)	157,219	41,831	488,810
截至二零二二年六月三十日止年度						
營業額	187,287	711,083	1,041,279	-	69,039	2,008,688
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	78,512	381,963	1,041,279	-	69,039	1,570,793
— 隨時間推移	-	329,120	-	-	-	329,120
對外客戶之收益	78,512	711,083	1,041,279	-	69,039	1,899,913
分類間收益	4,233	2,127	-	-	-	6,360
呈報分類收益	82,745	713,210	1,041,279	-	69,039	1,906,273
呈報分類經營(虧損)/溢利	(47,025)	302,129	93,655	-	(53,824)	294,935
融資成本	(7,871)	(62,292)	(75,322)	-	(2,508)	(147,993)
投資物業估值盈餘	-	175,021	-	-	-	175,021
應佔聯營公司及合營企業之 (虧損)/溢利	-	(6,027)	-	146,774	-	140,747
除稅前(虧損)/溢利	(54,896)	408,831	18,333	146,774	(56,332)	462,710

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(a) 呈報分類收益及損益、資產及負債(續)

分類資產及負債

	自營投資 千美元	物業發展及 投資 千美元	酒店及休閒 千美元	金融服務 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二三年六月三十日						
呈報分類資產	3,004,299	8,439,591	3,426,247	-	216,276	15,086,413
聯營公司及合營企業權益	1,147	379,772	-	1,457,617	-	1,838,536
總資產	3,005,446	8,819,363	3,426,247	1,457,617	216,276	16,924,949
呈報分類負債	592,608	4,574,072	1,766,887	-	122,266	7,055,833
於二零二二年六月三十日						
呈報分類資產	2,677,735	8,454,581	3,419,061	-	258,555	14,809,932
聯營公司及合營企業權益	-	395,265	-	1,397,130	-	1,792,395
總資產	2,677,735	8,849,846	3,419,061	1,397,130	258,555	16,602,327
呈報分類負債	383,438	4,724,852	1,731,440	-	160,576	7,000,306

其他資料

二零二三年						
利息收入	35,500	20,510	1,936	-	9	57,955
折舊及攤銷	4,895	2,716	121,385	-	9,596	138,592
添置到非流動分類資產	88	120,827	234,925	-	2,684	358,524
二零二二年						
利息收入	7,021	13,970	1,152	-	-	22,143
折舊及攤銷	4,922	2,993	148,099	-	15,811	171,825
添置到非流動分類資產	65	259,842	82,698	-	2,512	345,117

主要客戶

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止年度內，並沒有主要客戶的銷售總額多於集團總收益的10%。

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(b) 呈報分類收益、融資成本及利息收入的對賬

收益

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
呈報分類收益	2,500,253	1,906,273
抵銷分類間收益	(10,687)	(6,360)
綜合收益(附註5)	2,489,566	1,899,913

融資成本

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
呈報融資成本	204,910	147,993
抵銷分類間融資成本	(7,647)	(3,132)
綜合融資成本(附註7(a))	197,263	144,861

利息收入

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
呈報利息收入	57,955	22,143
抵銷分類間利息收入	(7,647)	(3,132)
綜合利息收入(附註5)	50,308	19,011

財務報表附註

13. 分類報告(續)

(c) 地域分類

以下列出有關本集團對外客戶之收益以及除金融工具、遞延稅項資產及退休金盈餘外之非流動資產(「特定非流動資產」)之地區分佈資料。該地區分佈資料是根據產生收入實體之營運地方而作出分類。

	對外客戶之收益		特定非流動資產	
	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
中華人民共和國				
— 香港	135,620	83,190	263,570	277,489
— 中國內地	105,463	82,891	261,362	258,243
英國及歐洲大陸	1,147,091	1,046,948	2,819,752	2,738,409
新加坡	948,318	540,739	4,689,496	4,344,601
澳大拉西亞及其他	153,074	146,145	1,930,514	1,950,247
	2,489,566	1,899,913	9,964,694	9,568,989

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值						
於二零二一年七月一日	3,865,128	1,224,601	594,891	1,117,996	2,937,488	6,802,616
添置	255,735	1,517	282	40,501	42,300	298,035
從發展中物業轉入	260,219	-	-	-	-	260,219
出售及撇銷	-	(3,585)	(2,870)	(38,638)	(45,093)	(45,093)
公平價值調整	175,021	-	-	-	-	175,021
滙兌調整	(134,615)	(109,106)	(65,744)	(132,068)	(306,918)	(441,533)
於二零二二年六月三十日	4,421,488	1,113,427	526,559	987,791	2,627,777	7,049,265
相當於：						
成本	-	1,113,427	526,559	987,791	2,627,777	2,627,777
估值—二零二二年	4,421,488	-	-	-	-	4,421,488
	4,421,488	1,113,427	526,559	987,791	2,627,777	7,049,265
於二零二二年七月一日	4,421,488	1,113,427	526,559	987,791	2,627,777	7,049,265
添置	117,000	38,630	1,484	58,624	98,738	215,738
出售及撇銷	-	(5,445)	(2,651)	(26,513)	(34,609)	(34,609)
公平價值調整	104,909	-	-	-	-	104,909
滙兌調整	75,163	32,648	10,388	29,111	72,147	147,310
於二零二三年六月三十日	4,718,560	1,179,260	535,780	1,049,013	2,764,053	7,482,613
相當於：						
成本	-	1,179,260	535,780	1,049,013	2,764,053	2,764,053
估值—二零二三年	4,718,560	-	-	-	-	4,718,560
	4,718,560	1,179,260	535,780	1,049,013	2,764,053	7,482,613

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

	投資物業 千美元	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	永久業權 土地及樓宇 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	其他物業、 廠房及設備 千美元	總額 千美元
累計折舊及減值虧損						
於二零二一年七月一日	-	242,537	85,075	889,800	1,217,412	1,217,412
本年折舊	-	18,671	6,581	50,796	76,048	76,048
出售及撤銷撥回	-	(2,904)	(1,480)	(35,180)	(39,564)	(39,564)
減值虧損淨額確認	-	5,213	197	4,124	9,534	9,534
滙兌調整	-	(26,411)	(9,916)	(109,608)	(145,935)	(145,935)
於二零二二年六月三十日	-	237,106	80,457	799,932	1,117,495	1,117,495
於二零二二年七月一日	-	237,106	80,457	799,932	1,117,495	1,117,495
本年折舊	-	19,425	5,765	40,952	66,142	66,142
出售及撤銷撥回	-	(5,375)	(1,940)	(25,360)	(32,675)	(32,675)
減值虧損淨額確認	-	28,619	5,066	23,354	57,039	57,039
滙兌調整	-	8,686	1,963	28,675	39,324	39,324
於二零二三年六月三十日	-	288,461	91,311	867,553	1,247,325	1,247,325
賬面值						
於二零二三年六月三十日	4,718,560	890,799	444,469	181,460	1,516,728	6,235,288
於二零二二年六月三十日	4,421,488	876,321	446,102	187,859	1,510,282	5,931,770

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(a) 物業之賬面值分析如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
在香港：		
— 租賃期限尚餘十年至五十年	263,183	277,064
— 租賃期限尚餘十年以下	1	4
在香港以外地區：		
— 永久業權	925,956	1,068,687
— 租賃期限尚餘五十年以上	4,583,302	4,125,853
— 租賃期限尚餘十年至五十年	265,575	260,431
— 租賃期限尚餘十年以下	15,811	11,872
	6,053,828	5,743,911

(b) 若干本集團賬面總值44.489億美元(二零二二年：39.302億美元)之物業已為銀行貸款(二零二二年：銀行貸款)作出抵押。

(c) 投資物業包括：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
已完成之投資物業	2,925,796	2,767,040
發展中之投資物業	1,792,764	1,654,448
	4,718,560	4,421,488

(d) 本集團根據經營租賃出租投資物業。租約一般初步為期一至五年。

(e) 本集團將於未來期間收取於報告日現存不可註銷經營租賃之未貼現租金如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
一年內	166,570	86,094
一年後至五年內	469,215	152,618
五年後	302,986	31,759
	938,771	270,471

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量

(i) 公平價值級別

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」，定期於報告期末計量本集團物業之公平價值分類為三個公平價值級別。參考按估值技術所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

	二零二三年				二零二二年			
	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元
經常性公平價值計量								
投資物業	-	147,183	4,571,377	4,718,560	-	156,369	4,265,119	4,421,488

截至二零二三年六月三十日止年度，沒有第二級別估值與第三級別估值之間的轉移(二零二二年：無)。

本集團之所有投資物業於二零二三年六月三十日進行估值。估值乃由獨立第三方物業估價師行華坊諮詢評估有限公司、世邦魏理仕、Cheston International及第一太平戴維斯進行，該等估價師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估物業之位置及種類有近期經驗。為達致公開市場價值，估價師已考慮的估值方法包括直接比較法、收入資本化法及剩餘土地法。於釐定估值結果時已考慮到該等物業各自所含之特定風險。管理層已於各年度報告日就進行估值時之估值假設及估值結果與估價師進行討論。

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(ii) 第二級別公平價值計量所用之估值技術及輸入數據

投資物業之第二級別公平價值採用市場比較法釐定，其參考可比較物業並使用公開可得之市場數據按每平方呎價格基準計算近期售價。

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料

投資物業類型	估值方法	重大的不可觀察輸入數據	重大的不可觀察輸入數據及公平價值計量之間的關係
商用物業	—直接比較法	—銷售價格每平方呎 2,212美元至2,367美元 (二零二二年：242美元至 3,046美元)	當銷售價格增加，估計公平價值 增加
	—收入資本化法	—資本化率3.3%至6.0% (二零二二年：3.3%至6.0%)	當資本化率減少，估計公平價值 增加
永久業權土地及商用物業 —復歸權益	—直接比較法	—銷售價格每平方呎 167美元至682美元 (二零二二年：145美元至 616美元)	當銷售價格及發展項目總價值增 加，估計公平價值增加
	—剩餘土地法	—發展項目總價值 每平方呎2,543美元 (二零二二年：2,315美元)	
發展中之商用物業	—剩餘土地法	—發展項目總價值每平方呎 2,240美元至2,876美元 (二零二二年：88美元至 2,732美元)	當發展項目總價值增加， 估計公平價值增加

財務報表附註

14. 投資物業及其他物業、廠房及設備(續)

(f) 物業之公平價值計量(續)

(iii) 有關第三級別公平價值計量之資料(續)

第三級別公平價值計量的年內餘額變動如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
投資物業：		
於七月一日	4,265,119	3,698,960
添置	117,000	255,731
從發展中物業轉入	-	260,219
公平價值調整	114,273	183,158
滙兌調整	74,985	(132,949)
於六月三十日	4,571,377	4,265,119

投資物業之公平價值調整於綜合收益表之「投資物業估值盈餘」項目內確認。

投資物業之滙兌調整於其他全面收益之「滙兌儲備」內確認。

財務報表附註

15. 使用權資產

	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	總額 千美元
成本或估值			
於二零二一年七月一日	906,149	11,513	917,662
添置	31,739	133	31,872
出售及撇銷	-	(3,384)	(3,384)
租賃修改	24,615	-	24,615
滙兌調整	(110,973)	(641)	(111,614)
於二零二二年六月三十日	851,530	7,621	859,151
相當於：			
成本	851,530	7,621	859,151
估值－二零二二年	-	-	-
	851,530	7,621	859,151
於二零二二年七月一日	851,530	7,621	859,151
添置	125,907	75	125,982
出售及撇銷	(1,826)	(641)	(2,467)
租賃修改	(326)	(28)	(354)
滙兌調整	36,737	56	36,793
於二零二三年六月三十日	1,012,022	7,083	1,019,105
相當於：			
成本	1,012,022	7,083	1,019,105
估值－二零二三年	-	-	-
	1,012,022	7,083	1,019,105

財務報表附註

15. 使用權資產(續)

	租賃土地及 樓宇之權益 千美元	傢俬、裝置 及設備 千美元	總額 千美元
累計折舊及減值虧損			
於二零二一年七月一日	142,425	4,643	147,068
本年折舊	47,484	2,658	50,142
出售及撇銷撥回	-	(722)	(722)
減值虧損淨額確認	36,239	-	36,239
滙兌調整	(23,713)	(358)	(24,071)
於二零二二年六月三十日	202,435	6,221	208,656
於二零二二年七月一日	202,435	6,221	208,656
本年折舊	35,243	1,218	36,461
出售及撇銷撥回	(1,826)	(641)	(2,467)
減值虧損淨額確認	45,157	-	45,157
租賃修改	(326)	(24)	(350)
滙兌調整	11,282	108	11,390
於二零二三年六月三十日	291,965	6,882	298,847
賬面值			
於二零二三年六月三十日	720,057	201	720,258
於二零二二年六月三十日	649,095	1,400	650,495

按基礎資產類別分析的使用權資產之賬面值如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
自用租賃土地及樓宇之權益的賬面淨值，在香港以外，尚餘租賃期限為		
— 五十年或以上	538,772	422,159
— 十年至五十年	106,602	126,215
— 十年以下	74,683	100,721
	720,057	649,095
自用傢俬、裝置及設備，按折舊後成本列賬	201	1,400
	720,258	650,495

財務報表附註

16. 無形資產

	賭場牌照 及品牌 千美元	巴斯海峽石油 及燃氣特許權 千美元	顧客關係、 牌照及品牌 千美元	其他 千美元	總額 千美元
成本					
於二零二一年七月一日	937,582	141,940	83,097	182,872	1,345,491
透過收購一間附屬公司添置 (附註36(a))	-	-	1,840	-	1,840
添置	5	-	45	13,320	13,370
出售	-	-	-	(1,987)	(1,987)
滙兌調整	(114,757)	(11,602)	(9,536)	(22,337)	(158,232)
於二零二二年六月三十日	822,830	130,338	75,446	171,868	1,200,482
於二零二二年七月一日	822,830	130,338	75,446	171,868	1,200,482
添置	-	-	488	16,316	16,804
出售	-	-	(3,610)	(898)	(4,508)
滙兌調整	31,995	(5,090)	85	11,466	38,456
於二零二三年六月三十日	854,825	125,248	72,409	198,752	1,251,234
累計攤銷及減值虧損					
於二零二一年七月一日	84,068	80,693	34,214	98,300	297,275
本年攤銷	84	3,105	13,515	28,931	45,635
減值虧損(轉回)/確認淨額	(2,079)	-	8,322	-	6,243
出售撥回	-	-	-	(983)	(983)
滙兌調整	(10,186)	(6,741)	(5,630)	(14,296)	(36,853)
於二零二二年六月三十日	71,887	77,057	50,421	111,952	311,317
於二零二二年七月一日	71,887	77,057	50,421	111,952	311,317
本年攤銷	122	5,770	5,010	25,087	35,989
減值虧損確認淨額	33,464	-	-	-	33,464
出售撥回	-	-	(3,610)	(841)	(4,451)
滙兌調整	4,095	(3,090)	493	7,742	9,240
於二零二三年六月三十日	109,568	79,737	52,314	143,940	385,559
賬面值					
於二零二三年六月三十日	745,257	45,511	20,095	54,812	865,675
於二零二二年六月三十日	750,943	53,281	25,025	59,916	889,165

財務報表附註

16. 無形資產(續)

巴斯海峽石油及燃氣特許權指本集團於澳洲的巴斯海峽石油及燃氣生產由GL Limited(「GL」)所擁有之權益，其按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。成本按直線法基準攤銷，致令本年度攤銷開支計入綜合收益表的行政及其他經營開支項下，按估計使用年期撇銷成本至二零三一年。

截至二零二三年六月三十日止年度內，管理層改變了對巴斯海峽石油及燃氣特許權之剩餘使用年期的估計(由可生產至二零四零年改為至二零三一年)。這項改變導致每年額外267萬美元的費用。

本集團將所收購的賭場及其他博彩業牌照及專營權資本化。管理層相信，該等牌照均沒有指定限期，理由是有關牌照預計帶來淨現金流入的期間並無可預見的限期，而每張牌照除所屬於的物業外，牌照自身也具有價值。每張牌照會每年就減值進行評估。

顧客關係、牌照及品牌指本集團於健康產品的製造、市場推廣及分銷之權益。客戶關係及牌照於其預計之使用年期(4至20年)內按直線法攤銷。所收購的品牌按公平價值收購。如果品牌具有實質性及長期可持續價值並且對品牌進行持續投資，則該品牌被視為具有無限使用年期，因此並無攤銷。每年或倘於任何事件或情況變動下，有跡象顯示品牌可能減值，則對品牌進行減值評估。

計入其他無形資產為已購入的電腦軟件許可證、生產及發展可識別及獨特的軟件產品(由本集團控制)直接相關的成本，以及電腦軟件開發成本，於其估計可使用年期(3至5年)予以攤銷。

無形資產之可回收款額根據使用價值模式估計。計算時使用根據管理層批准涵蓋3至5年期之財政預算作出之現金流量預測。於現金流量預測期後，用於推算現金流量預測之增長率列於下表。增長率並無超出相關業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

	The Rank Group Plc (「Rank」)之賭場牌照及品牌		GL之巴斯海峽石油 及燃氣特許權		顧客關係、牌照及品牌	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
長期增長率	0%-2%	0%-2%	2%	2%	2%	2%
貼現率	12%-14%	11%-15%	10%	10%	15%	14%

就Rank之賭場牌照及品牌而言，計算可使用價值之假設為COVID-19封城後場地重新開放、客戶進場次數、淨贏率、客戶每次光顧之消費、賭場稅、博彩機徵稅、bingo徵稅，並已根據預期的社會經濟法規或稅務變化和業務計劃進行了調整，以及貼現率。就巴斯海峽石油及燃氣特許權而言，計算可使用價值之假設為石油及燃氣產量、石油及燃氣價格、滙率及整體通脹。就顧客關係、牌照及品牌而言，計算可使用價值之假設為蜜糖產量、蜜糖價格、滙率及整體通脹。所用之長期增長率與行業報告所載之預測一致。所用之貼現率為除稅前，並反映與相關經營分類有關之特定風險。

財務報表附註

17. 附屬公司權益

(a) 在香港註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asia Fountain Investment Company Limited	2股(20港元)	-	100	投資交易
BIL (Far East Holdings) Limited	635,855,324股 (1,941,730,353港元)	-	100	投資控股
GLL EWI (HK) Limited	10股(10港元)	-	67	投資控股
國浩股本資產有限公司	23,000,000股 (23,000,000港元)	100	100	投資控股
國盛資產中國有限公司	1股(1港元)	-	67	投資控股
國盛長風中國有限公司	1股(1港元)	-	67	投資控股
國浩管理有限公司	2,000,000,000股 (2,000,000,000港元) 4,810,030,153股 可贖回優先股 (4,810,030,153港元)	100	100	提供一般管理 服務
國浩投資(中國)有限公司	1股(1港元)	100	100	投資控股

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GL Management Pte. Ltd.	2股(2新加坡元)	-	100	管理公司
Guoco Midtown Pte. Ltd.	797,000,000股 (797,000,000新加坡元)	-	77	持有出租物業
Guoco Midtown II Pte. Ltd.	5,000,000股 (5,000,000新加坡元)	-	40	持有出租物業
GLL Chongqing 18 Steps Pte. Ltd.	446,600,267股 (446,600,267新加坡元)	-	50	投資控股
GLL IHT Pte. Ltd.	10,000,000股 (10,083,000新加坡元)	-	67	金融及 財資服務
GLL Land Pte. Ltd.	70,000,000股 (70,000,000新加坡元)	-	67	持有出租物業
GLL (Malaysia) Pte. Ltd.	130,147,962股 (130,147,962新加坡元)	-	67	投資控股
國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)	1,183,373,276股 (1,926,053,000新加坡元)	-	67	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(b) 在新加坡註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
GuocoLand Assets Pte. Ltd.	617,000,000股 (617,000,000新加坡元)	100	100	投資控股
GuocoLand Hotels Pte. Ltd.	162,050,000股 (162,050,000新加坡元)	-	67	投資控股及 持有酒店 資產
GuocoLand Management Pte. Ltd.	500,000股 (500,000新加坡元)	-	67	管理服務
GuocoLand Property Management Pte. Ltd.	60,000,000股 (60,000,000新加坡元)	-	67	物業管理、 市場推廣及 保養服務
GuocoLand Property Maintenance Services Pte. Ltd.	1股(1新加坡元)	-	67	物業管理及 保養服務
GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd.	195,000,000股 (195,000,000新加坡元)	-	67	投資控股
Lentor Central Pte. Ltd.	31,000,000股 (31,000,000新加坡元)	-	67	持有出租物業
Lentor Gardens Pte. Ltd.	45,000,000股 (45,000,000新加坡元)	-	40	物業發展商
Lentor Modern Pte. Ltd.	96,000,000股 (96,000,000新加坡元)	-	67	物業發展商
Martin Modern Pte. Ltd.	1,000,000股 (1,000,000新加坡元)	-	67	物業發展商
Meyer Mansion Pte. Ltd.	157,640,000股 (157,640,000新加坡元)	-	67	物業發展商
Midtown Bay Pte. Ltd.	32,000,000股 (32,000,000新加坡元)	-	77	物業發展商
Midtown Modern Pte. Ltd.	115,300,000股 (115,300,000新加坡元)	-	40	物業發展商
Sims Urban Oasis Pte. Ltd.	10,000股(10,000新加坡元)	-	67	物業發展商
TPC Commercial Pte. Ltd.	487,000,000股 (487,000,000新加坡元)	-	53	持有出租物業
TPC Hotel Pte. Ltd.	88,000,000股 (88,000,000新加坡元)	-	53	持有及經營酒 店以及酒店 相關業務
Wallich Residence Pte. Ltd.	30,000,000股 (30,000,000新加坡元)	-	53	物業發展商

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(c) 在馬來西亞註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Damansara City Sdn Bhd	20,100,000股 (20,100,000馬來西亞元)	-	43	物業發展及 物業投資
DC Hotel Sdn Bhd	232,692,002股 (232,692,002馬來西亞元)	-	43	酒店業務
DC Parking Sdn Bhd	3,700,002股 (3,700,002馬來西亞元)	-	43	停車場業務及 物業投資
DC Town Square Sdn Bhd	81,386,267股 (81,386,267馬來西亞元)	-	43	物業投資
GLM Emerald Hills (Cheras) Sdn Bhd	10,000,000股 (10,000,000馬來西亞元)	-	43	物業發展及 物業投資
GLM Emerald Industrial Park (Jasin) Sdn Bhd	50,600,000股 (50,600,000馬來西亞元)	-	30	物業發展及 經營棕櫚樹區
GLM Emerald Square (Cheras) Sdn Bhd	96,074,300股 (96,074,300馬來西亞元)	-	43	物業發展
GLM Oval Sdn Bhd	11,747,100股 (11,747,100馬來西亞元)	-	43	物業投資
GLM Property Services Sdn Bhd	6,723,172股 (6,723,172馬來西亞元)	-	43	提供物業 管理服務
GLM IHM Sdn Bhd	7,000,000股 (7,000,000馬來西亞元)	-	43	提供管理服務
GuocoLand (Malaysia) Berhad	700,458,518股 (385,318,195馬來西亞元)	-	43	投資控股
JB Parade Sdn Bhd	40,000,000股 (40,000,000馬來西亞元)	-	67	投資控股及 酒店業務
PD Resort Sdn Bhd	106,242,000股 (106,242,000馬來西亞元)	-	67	物業投資及發展、 酒店業務以及 提供諮詢及 培訓服務
Titan Debut Sdn Bhd	3,000,000股 (3,000,000馬來西亞元)	-	43	物業收購、增值及 轉售

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
8Ball Games Limited	100股每股面值0.01英鎊	-	53	市場推廣服務
Clermont Hotel Holdings Limited (前稱「GLH Hotels Holdings Limited」)	2股每股面值1英鎊	-	100	投資控股
Clermont Hotel Group Limited (前稱「GLH Hotels Limited」)	310,545,212股每股 面值0.26英鎊	-	100	在英國擁有及 經營酒店
Grosvenor Casinos Limited	39,000,000股每股面值1英鎊	-	53	賭場
Grosvenor Casinos (GC) Limited	10,000股每股面值0.01英鎊	-	53	賭場
Mecca Bingo Limited	950,000股每股面值1英鎊及 50,000股「A」股每股 面值1英鎊	-	53	社交及bingo會所
Rank Casino Holdings Limited	100股每股面值1英鎊	-	53	中介控股公司
Rank Digital Limited	100,000股「A」股每股面值0.01 英鎊及500,000股「B」股 每股面值0.01英鎊	-	53	互動博彩支援 服務
Rank Digital Holdings Limited	3,431,001股每股面值1英鎊	-	53	中介控股公司
Rank Group Finance Plc	200,000,000股每股面值1英鎊	-	53	資金業務
Rank Group Gaming Division Limited	944,469股每股面值1英鎊及 55,531股「A」股每股 面值1英鎊	-	53	中介控股及提供物 業服務

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(d) 在英國註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Rank Interactive Limited	500股「A」股每股面值1英鎊及500股「B」股每股面值1英鎊	-	53	市場推廣服務
Rank Leisure Limited	1股每股面值1英鎊	-	53	位於Mecca Bingo及Grosvenor賭場之成人博彩中心
Rank Leisure Holdings Limited	1,000,000股每股面值1英鎊及1,799股優先股每股面值1美元	-	53	中介控股及企業活動
Rank Nemo (Twenty-Five) Limited	1股每股面值1英鎊	-	53	中介控股公司
Rank Overseas Holdings Limited	1,000,000股每股面值1英鎊	-	53	中介控股公司
Spacebar Media Limited	3,334股每股面值0.001英鎊	-	53	線上博彩軟件開發及保養
Stride Together Limited	1股每股面值1英鎊	-	53	互動博彩支援服務
The Gaming Group Limited	1股每股面值1英鎊	-	53	賭場
The Rank Group Plc	468,429,541股每股面值13 8/9英國便士	-	53	博彩業務之投資控股
Think Beyond Media Limited	1股每股面值1英鎊	-	53	市場推廣服務
Upperline Marketing Limited	100股每股面值1英鎊	-	53	互動博彩支援服務

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Asia Fountain Assets Limited	開曼群島	50,000股每股面值1美元	-	100	投資證券
Asian Financial Common Wealth (PTC) Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100	提供信託服務
BIL Australia Pty Limited	澳洲	407,174,860股(1澳元)	-	100	投資控股
BIL NZ Treasury Limited	新西蘭	200,100股 (200,100,000新西蘭元)	-	100	投資控股
BingoSoft Plc	馬耳他	17,616,902股每股面值0.01歐羅	-	53	互動博彩
重慶渝中新浩郡房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣2,563,123,420.57元 (附註(ii))	-	50	物業發展
重慶新浩仁房地產開發有限公司 (附註(i)及(vii))	中華人民共和國	人民幣1,302,880,000元 (附註(ii))	-	50	物業發展
Clermont Group (Cayman) Limited (前稱「GLH Hotels Group Limited」) (附註(v))	開曼群島	1股每股面值1美元 32,131股可贖回優先股 每股面值1美元	-	100	投資控股
Conticin S.L.	西班牙	600股每股面值60歐羅	-	53	社交及bingo會所的 停車場經營商
Daub Alderney Limited	奧爾德尼	2,670,760股 每股面值0.0001英鎊 553,302可贖回股 每股面值0.0001英鎊	-	53	互動博彩

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Dynamic Talent Limited (附註(viii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	融資活動
Fresco Resources Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100	融資活動
GGL Assets (NZ) Limited	新西蘭	183,000,100股 (183,000,100新西蘭元) 25,000,000股可贖回優先股 (25,000,000新西蘭元)	100	100	投資控股
GL Limited (附註(iii))	百慕達	1,368,063,633股 每股面值0.2美元	-	100	投資控股
Gotfor S.A.	西班牙	10,000股每股面值6.01英鎊	-	53	社交及bingo會所
Guoco Securities (Bermuda) Limited	百慕達	120,000股每股面值0.1美元	100	100	投資控股
GuocoLand (China) Limited	百慕達	20,000,000股每股面值1美元	-	67	投資控股
GuocoLeisure Assets Limited	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	投資控股
國盛投資有限公司(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	265,000,000美元(附註(ii))	-	67	投資控股
Hillcrest Hives Limited	新西蘭	1,000股(10,304,855新西蘭元)	-	100	養蜂業
Ma Sing Investments Limited (附註(iv))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100	投資控股
Manuka Health Australia Pty Limited	澳洲	1股每股面值1澳元	-	100	有限風險分銷商

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Manuka Health New Zealand Limited	新西蘭	28,721,250股 (33,619,000新西蘭元) 25,000,000股可贖回優先股 (25,000,000新西蘭元)	-	100	養蜂業、制造、 銷售及分發 新西蘭自然 保健產品
Molokai Properties Limited	美國	100股每股面值2美元	-	100	投資控股
Neuseelandhaus GmbH	德國	1股每股面值25,000歐羅	-	100	銷售及分發新西蘭 自然保健產品
蜜紐康進出口(上海)有限公司(附註(vi))	中華人民共和國	8,500,000人民幣	-	100	市場推廣服務
Netboost Media Limited	以色列	200股每股面值1以色列元	-	53	市場推廣服務
Oceanease Limited	開曼群島	1股每股面值1美元 16,870股可贖回優先股 (33,740,000美元)	-	100	投資控股
Qinnacle View Limited(附註(iii))	開曼群島	1股每股面值1美元	100	100	物業投資
QSB Gaming Limited	奧爾德尼	4,234股每股面值1英鎊	-	53	中介控股公司
Rank Assets Limited	開曼群島	1股每股面值1美元 380,295,000股可贖回優先股 每股面值1美元	100	100	投資控股

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Rank Cataluña S.A.	西班牙	3,000股每股面值60歐羅	-	53	社交及bingo會所
Rank Centro S.A.	西班牙	10,000股每股面值6.02歐羅	-	53	社交及bingo會所
Rank Digital Services (Gibraltar) Limited	直布羅陀	1,000股每股面值1英鎊	-	53	市場推廣服務
Rank Holding España SA	西班牙	150,000股每股面值26.02歐羅	-	53	中介控股公司
Rank Interactive Services (Mauritius) Limited (前稱「SRG Services Limited」)	毛里求斯	1股每股面值30毛里求斯盧比	-	53	共用服務支援
Rank Stadium Andaluca, S.L.	西班牙	3,000股每股面值1歐羅	-	53	街機及運動投注
上海新浩隆房地產開發有限公司(附註(i)及(vi))	中華人民共和國	126,000,000美元(附註(ii))	-	67	物業發展
ShiftTech (PTY) Ltd	南非	100股無面額股票	-	53	開發及維護 線上遊戲軟件
Stride Gaming Limited	澤西島	76,826,413股 每股面值0.01英鎊	-	53	中介控股公司
Stride Investments	毛里求斯	100股每股面值50英鎊	-	53	中介控股公司

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(e) 在其他國家註冊成立及經營業務之主要附屬公司詳情如下：(續)

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收股本 (附註(ix))	應佔百分率 公司	集團	主要業務
Supreme Goal Investments Limited (附註(iii))	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	100	100	物業投資
Tabua Investments Pte Ltd	斐濟	2股每股面值1斐濟元	-	100	代理人公司
Top Rank Andalucia SA	西班牙	263,932股每股面值6歐羅	-	53	社交及bingo會所
Verdiales S.L.	西班牙	5,000股每股面值60.1歐羅	-	53	社交及bingo會所
Passion Gaming Private Limited	印度	960,000股每股面值10印度盧比	-	27	數字紙牌遊戲 在線運營商

附註：

- (i) 這些公司財政年度為每年十二月三十一日。
- (ii) 此乃已注入這些公司之資金，這些公司有規定之營運期限。
- (iii) 這些公司在香港經營業務。
- (iv) 這公司在澳洲經營業務。
- (v) 這些公司在英國經營業務。
- (vi) 這些公司為外國投資企業。
- (vii) 這些公司為中外股本合營企業。
- (viii) 這公司於本財政年度被解散。
- (ix) 股份為已發行及實收普通股本，除非另有說明。

財務報表附註

17. 附屬公司權益(續)

(f) 重大非控制權益

下表呈列本集團擁有重大非控制權益(「非控制權益」)之各間附屬公司有關之資料。下列財務資料概要乃為進行任何公司間對銷前的金額。

	國浩房地產		Rank		其他		總額	
	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於報告期末之非控制權益百分比	33%	33%	47%	48%				
非流動資產	5,289,801	5,013,772	1,263,152	1,309,427				
流動資產	3,561,124	3,850,806	133,882	181,196				
非流動負債	(3,496,571)	(3,315,993)	(206,217)	(261,439)				
流動負債	(1,249,450)	(1,728,885)	(309,110)	(262,493)				
淨資產	4,104,904	3,819,700	881,707	966,691				
非控制權益賬面值	1,899,956	1,796,180	399,143	451,048	(2,500)	(2,406)	2,296,599	2,244,822
收益	1,154,336	725,088	824,688	852,960				
年度溢利/(虧損)	197,224	354,406	(117,841)	87,760				
全面收益總額	79,581	333,666	(118,549)	87,904				
分配予非控制權益之溢利/(虧損)	88,846	128,738	(54,807)	42,113	-	-	34,039	170,851
支付予非控制權益之股息	17,999	14,747	-	-	-	-	17,999	14,747
現金淨額來自/(用於)：								
- 經營業務	480,428	(21,127)	81,558	205,218				
- 投資活動	(80,491)	(236,597)	(53,849)	(42,853)				
- 融資活動	(506,072)	(226,632)	(72,586)	(124,857)				
現金及等同現金項目(減少)/增加淨額	(106,135)	(484,356)	(44,877)	37,508				

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
應佔聯營公司之淨資產	1,502,487	1,446,008
商譽	14,215	14,345
應收聯營公司賬款	87	87
	1,516,789	1,460,440
減：減值虧損	(12,092)	(12,092)
聯營公司權益	1,504,697	1,448,348
應佔合營企業之淨資產	163,283	162,865
商譽	39,374	38,354
應收合營企業賬款	198,247	176,623
	400,904	377,842
減：減值虧損	(67,065)	(33,795)
合營企業權益	333,839	344,047
	1,838,536	1,792,395

已上市的聯營公司及合營企業於二零二三年六月三十日之市值分別為11.079億美元(二零二二年：12.281億美元)及8,340萬美元(二零二二年：4,920萬美元)。

Tower Real Estate Investment Trust(「Tower REIT」)於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市。根據於報告日期每單位收市價0.42馬來西亞元(二零二二年：0.45馬來西亞元)(公平價值級別中的第一級)，本集團於Tower REIT的投資價值為540萬美元(二零二二年：610萬美元)。本集團對其於Tower REIT的投資進行減值評估，並考慮到Tower REIT持有的相關物業的使用價值，估計其可收回金額。根據評估，投資的可收回金額與其賬面值相若。

除EcoWorld International Berhad(「EWI」)於馬交所上市外，本集團的合營企業均非公開上市機構。根據於報告日期每股股份收市價0.60馬來西亞元(二零二二年：0.34馬來西亞元)(公平價值級別中的第一級)，本集團於EWI的投資價值為8,290萬美元(二零二二年：4,920萬美元)。本集團已選擇會計政策將此投資視為整體。年內，本集團對其於EWI之投資進行減值評估，並估計其可收回金額，當中計及整體對EWI投資之公平值之控制權溢價(公平價值級別中的第三級)。根據評估，本集團於年內確認減值虧損3,230萬美元(二零二二年：無)，以反映集團投資在英國當地當前的審慎前景及市況。

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

主要聯營公司及合營企業之詳情如下：

公司名稱	註冊成立及 經營業務之國家	已發行及實收普通股本	集團應佔 實際百分率	主要業務
聯營公司				
豐隆金融集團有限公司(「豐隆金融」)	馬來西亞	1,147,516,890股 (2,267,008,045馬來西亞元)	25	金融服務(附註1)
Tower Real Estate Investment Trust	馬來西亞	280,500,000單位 (285,344,766馬來西亞元)	10	投資房地產及房地產相關資產 (附註2)
GLM Emerald (Sepang) Sdn Bhd (「GLM Emerald」)	馬來西亞	140,000,000股 (143,204,542馬來西亞元)	21	物業發展及經營棕櫚樹區
合營企業				
EcoWorld International Berhad	馬來西亞	2,400,001,780股 (2,592,453,931馬來西亞元)	18	投資控股(附註3)
Carmel Development Pte. Ltd. (「Carmel」)	新加坡	4,000,000股 (4,000,000新加坡元)	27	物業發展商
Lentor Hills Development Pte. Ltd. (「Lentor Hills」)	新加坡	4,000,000股 (4,000,000新加坡元)	20	房地產發展商

附註1：豐隆金融為於馬來西亞證券交易所(「馬交所」)上市之綜合金融服務集團，其業務包括商業銀行業務、伊斯蘭銀行服務、保險及伊斯蘭保險業務、投資銀行、期貨及股票經紀及資產管理業務。

附註2：Tower REIT於馬交所上市，其投資組合包括三幢位於吉隆坡之優質商業大廈。

附註3：EWI於馬交所上市，主要於馬來西亞以外國際市場從事投資控股，以英國及澳洲為主。

所有聯營公司及合營企業均以權益法計入綜合財務報表。

計入應收合營企業款項之1.981億美元(二零二二年：1.763億美元)乃按年利率3.9%(二零二二年：3.2%)計息，並由合營企業之董事會酌情其償還。

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

重大聯營公司財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之賬面值對賬披露如下:

	豐隆金融		Tower REIT		GLM Emerald		總額	
	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
非流動資產	不適用	不適用	171,725	186,732	44,328	46,524		
流動資產	不適用	不適用	677	563	7,065	10,392		
總資產	67,610,077	65,090,929	172,402	187,295	51,393	56,916		
非流動負債	不適用	不適用	(61,145)	(64,701)	-	(2,310)		
流動負債	不適用	不適用	(4,670)	(4,546)	(2,986)	(2,822)		
總負債	(59,111,335)	(56,926,292)	(65,815)	(69,247)	(2,986)	(5,132)		
非控制權益	(2,753,146)	(2,657,471)	-	-	-	-		
淨資產	5,745,596	5,507,166	106,587	118,048	48,407	51,784		
本集團應佔淨資產	1,457,617	1,397,130	23,086	25,570	21,784	23,308	1,502,487	1,446,008
商譽	12,092	12,092	-	-	2,123	2,253	14,215	14,345
應收聯營公司賬款	-	-	87	87	-	-	87	87
減值虧損	(12,092)	(12,092)	-	-	-	-	(12,092)	(12,092)
於本集團之賬面值	1,457,617	1,397,130	23,173	25,657	23,907	25,561	1,504,697	1,448,348
收益	1,676,026	1,338,372	7,544	7,702	2,500	3,122		
年度溢利/(虧損)	619,721	578,550	(4,200)	1,699	(336)	2,316		
其他全面收益	58,139	(111,636)	(9,585)	(3,414)	(4,743)	(1,781)		
全面收益總額	677,860	466,914	(13,785)	(1,715)	(5,079)	535		
年初於聯營公司權益之賬面值	1,397,130	1,394,154	25,657	27,176	25,561	26,203	1,448,348	1,447,533
本集團應佔全面收益總額	171,967	119,976	(910)	(371)	(134)	241	170,923	119,846
年內已收股息	(30,061)	(30,672)	(129)	(339)	-	-	(30,190)	(31,011)
(還款自)/借款予聯營公司	-	-	(2)	87	-	(1)	(2)	86
滙兌調整	(81,419)	(86,328)	(1,443)	(896)	(1,520)	(882)	(84,382)	(88,106)
年末於聯營公司權益之賬面值	1,457,617	1,397,130	23,173	25,657	23,907	25,561	1,504,697	1,448,348

財務報表附註

18. 聯營公司及合營企業權益(續)

重大合營企業財務資料概要(已就會計政策差異作出調整)與綜合財務報表中之賬面值對賬披露如下:

	EWI		Carmel		Lentor Hills		其他非重大的合營企業		總額	
	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
非流動資產	238,778	362,168	-	8,708	-	-				
流動資產	220,988	282,104	839,043	650,484	510,846	474,701				
總資產	459,766	644,272	839,043	659,192	510,846	474,701				
非流動負債	(57)	(16,456)	(594,220)	(690,201)	(531,156)	(473,883)				
流動負債	(14,243)	(137,465)	(212,064)	(6,881)	(1,718)	(1,019)				
總負債	(14,300)	(153,921)	(806,284)	(697,082)	(532,874)	(474,902)				
非控制權益	(292)	(565)	-	-	-	-				
淨資產	445,174	489,786	32,759	(37,890)	(22,028)	(201)				
本集團應佔淨資產	120,197	132,304	13,103	-	-	-				
商譽	39,374	38,354	-	-	-	-				
減值虧損	(67,065)	(33,795)	-	-	-	-				
股東貸款	-	-	138,568	127,096	59,538	49,230				
於本集團之賬面值	92,506	136,863	151,671	127,096	59,538	49,230	30,124	30,858	333,839	344,047
年度虧損	(34,033)	(37,423)	-	-	-	-				
年初於合營企業權益之賬面值	136,863	178,854	127,096	116,559	49,230	-	30,858	30,383	344,047	325,796
添置	-	-	-	-	-	863	365	-	365	863
本集團應佔全面收益總額	(9,187)	(10,104)	13,041	-	-	(881)	4,454	3,565	8,308	(7,420)
年內已收股息	-	(7,655)	-	-	-	-	(779)	-	(779)	(7,655)
減值虧損	(32,272)	-	-	-	-	-	-	-	(32,272)	-
借款予/(還款自)合營企業	-	-	8,301	14,383	9,081	49,230	(3,285)	(203)	14,097	63,410
滙兌調整	(2,898)	(24,232)	3,233	(3,846)	1,227	18	(1,489)	(2,887)	73	(30,947)
年末於合營企業權益之賬面值	92,506	136,863	151,671	127,096	59,538	49,230	30,124	30,858	333,839	344,047

財務報表附註

19. 與非控制權益之交易

(a) 與Rank非控制權益之交易

截至二零二三年六月三十日止財政年度內，本集團以現金4,990,000美元收購了Rank額外1.28%股權，擁有權由52.06%增加至53.34%。本集團確認減少12,460,000美元非控制權益及增加7,470,000美元本公司股東應佔總權益。

截至二零二二年六月三十日止財政年度內，本集團以現金70,000美元收購了Rank額外0.02%股權，擁有權由52.04%增加至52.06%。本集團確認減少134,000美元非控制權益及增加64,000美元本公司股東應佔總權益。

以下概述就本集團對Rank擁有權益變動之影響：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於七月一日本集團擁有權益	515,643	539,875
本集團擁有權益增加之影響	12,460	134
應佔全面收益總額	(45,539)	(24,366)
於六月三十日本集團擁有權益	482,564	515,643

(b) 與JB Parade Sdn. Bhd. (“JB”)非控制權益之交易

截至二零二三年六月三十日止財政年度內，本集團以現金2,336,000美元收購了JB額外20%股權，擁有權由47%增加至67%。本集團確認增加181,000萬美元非控制權益及減少2,517,000美元本公司股東應佔總權益。

20. 按公平值計入其他全面收益的股權投資

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
— 香港	636,492	683,344
— 非上市	97,401	158,352
	733,893	841,696

財務報表附註

21. 商譽

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
成本：		
於七月一日	362,308	406,667
透過收購一間附屬公司添置(附註36(a))	-	2,757
滙兌調整	5,856	(47,116)
於六月三十日	368,164	362,308
累計減值虧損：		
於七月一日	57,144	-
減值虧損確認	7,477	62,054
滙兌調整	(1,394)	(4,910)
於六月三十日	63,277	57,144
賬面值：		
於六月三十日	304,937	305,164

按照本集團之會計政策，商譽之賬面值每年根據可使用價值模式進行減值測試。就減值測試而言，每個已收購附屬集團被視為單一現金產生單位。商譽之可回收款額根據管理層批准涵蓋3至5年期之財政預算，以貼現從現金產生單位將產生之未來現金流量所釐定。期後之現金流量則按下述估計增長率推算。增長率不超逾現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。

可使用價值計算的主要假設如下：

	Manuka Health		國浩房地產		Rank	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
長期增長率	2%	2%	4%	4%	2%	2%
貼現率	15%	14%	8%	8%	12%	12%

所用的長期增長率與行業報告內預測貫徹一致，並不超逾現金產生單位所經營業務之長期平均增長率。所用的貼現率乃除稅前，並可反映相關業務之特定風險。

財務報表附註

22. 發展中物業

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
成本	4,000,576	4,030,249
減：已收及應收之進度賬單	(1,368,707)	(1,325,481)
發展中物業之減值	(70,603)	(35,496)
	2,561,266	2,669,272

就位於夏威夷摩洛凱島上的物業，本集團已委聘一名獨立估價師得出於二零二三年六月三十日的市值，並按此扣除估計銷售成本以得出估計可變現淨值。估值過程涉及釐定所用之適當估值方法及估計所應用之相關假設的重大判斷。估價師已考慮可比較交易的最近期物業交易價格，並對可比較數據作出合理調整以反映市況、物業的質素、狀況、進入、服務、定位及位置。

對夏威夷摩洛凱島上的發展中物業之估價顯示該等發展中物業若干地皮之估計可變現淨值低於二零二三年六月三十日之賬面值，因此於年內確認減值35,130,000美元(二零二二年：無)。

本集團若干賬面總值21.067億美元(二零二二年：20.869億美元)之發展中物業已為取得銀行貸款(二零二二年：銀行貸款)而作出抵押。

23. 持作銷售用途之物業

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於七月一日	298,471	290,654
添置	24,745	1,010,449
出售	(109,242)	(988,036)
出售附屬公司(附註36(b))	-	(2,645)
持作銷售用途之物業減值	(761)	-
	213,213	310,422
滙兌調整	(597)	(11,951)
於六月三十日	212,616	298,471

於報告期末，本集團確認持作銷售用途之物業撇減80萬美元(二零二二年：無)，當中計及可比較物業的售價、推售時間、物業位置及預期淨售價。

財務報表附註

24. 存貨

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
原材料及消耗品	29,480	36,148
半成品	-	206
成品	20,342	27,117
存貨報廢撥備	(851)	(2,541)
	48,971	60,930

25. 土地按金

截至二零二三年六月三十日，土地按金為1.291億美元(二零二二年：無)，與收購新加坡一塊地皮的分階段付款有關。此次收購於二零二三年七月完成。

26. 合約資產／負債

(i) 合約資產

合約資產主要與本集團就其物業發展業務於報告日已落成但未開單之工程有權所收取之代價有關。當該權利成為無條件時(通常發生於本集團向客戶開具發票)，合約資產會轉撥至貿易應收款項。

(ii) 合約負債

合約負債主要與從客戶收取的墊付代價及已發出進度賬單超出本集團有權所收取之代價有關。

當本集團履行客戶合約項下之履約義務時，合約負債會作為收益確認。

合約資產及合約負債之變動乃由於協定付款時間表與建築工程進度之間的差異。

財務報表附註

27. 貿易及其他應收賬款

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
貿易應收款項	94,782	91,082
其他應收賬款、按金及預付款項	103,852	107,626
衍生金融工具(按公平價值)	13,630	27,836
應收利息	7,925	1,300
	220,189	227,844

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括970萬美元(二零二二年：670萬美元)預期超過一年後收回。

(a) 賬齡分析

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：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
一個月以內	82,051	85,812
一至三個月	5,884	2,961
超過三個月	6,847	2,309
	94,782	91,082

(b) 貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息的減值

貿易應收款項、其他應收賬款、按金以及應收利息之減值虧損乃使用基於預期信貸虧損之撥備款項記錄。鑑於本集團過往並無經歷重大信貸虧損，因此預期信貸虧損撥備並不重大。

於二零二三年及二零二二年六月三十日的呆壞賬撥備結餘和變動並不重大。

財務報表附註

28. 交易金融資產

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
股票證券		
上市(按市場價值)		
— 在香港	704,796	783,336
— 在香港以外	528,363	326,820
	1,233,159	1,110,156
債權證券		
上市(按市場價值)		
— 在香港	-	9,983
	-	9,983
	1,233,159	1,120,139

若干本集團賬面總值1.844億美元(二零二二年：3.354億美元)之交易金融資產已為銀行貸款作出抵押。

29. 現金及短期資金及其他現金流量資料

(a) 現金及等同現金項目包括：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
銀行定期存款	1,222,086	980,079
銀行存款及現金	413,011	524,303
綜合財務狀況表內之現金及短期資金	1,635,097	1,504,382
超過三個月到期之定期存款	(381,369)	(153,000)
現金抵押品(附註)	(7,463)	(5,566)
銀行透支	(2,495)	-
綜合現金流量表內之現金及等同現金項目	1,243,770	1,345,816

附註：

於二零二三年六月三十日現金抵押品為750萬美元(二零二二年：560萬美元)存款已抵押予新加坡財務機構以取得銀行貸款。

財務報表附註

29. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬

下表載列本集團由融資活動產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。由融資活動產生負債乃是其現金流量或將來現金流量於本集團綜合現金流量表分類為由融資活動產生現金流量之負債。

	銀行貸款及 其他借貸及 應付利息 千美元	應付非控制 權益款項 千美元	租賃負債 千美元	總額 千美元
於二零二一年七月一日	4,792,225	345,468	1,091,382	6,229,075
融資現金流量變動：				
銀行貸款及其他借貸淨所得	306,079	-	-	306,079
還款予非控制權益	-	(21,283)	-	(21,283)
已付利息	(138,730)	-	-	(138,730)
已付租金之資本部分	-	-	(81,443)	(81,443)
已付租金之利息部分	-	-	(51,012)	(51,012)
融資現金流量總變動	167,349	(21,283)	(132,455)	13,611
滙兌調整	(201,230)	(11,897)	(126,411)	(339,538)
其他變動：				
年內因訂立新租賃而增加之租賃負債	-	-	31,872	31,872
融資成本	91,735	2,893	49,063	143,691
出售及撇銷	-	-	(2,662)	(2,662)
已資本化之借貸成本(附註7(a))	50,235	9,546	-	59,781
租賃修改	-	-	24,615	24,615
其他變動總額	141,970	12,439	102,888	257,297
於二零二二年六月三十日	4,900,314	324,727	935,404	6,160,445

財務報表附註

29. 現金及短期資金及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生負債之對賬(續)

	銀行貸款及 其他借貸及 應付利息 千美元	應付非控制 權益款項 千美元	租賃負債 千美元	總額 千美元
於二零二二年七月一日	4,900,314	324,727	935,404	6,160,445
融資現金流量變動：				
銀行貸款及其他借貸淨還款	(221,558)	-	-	(221,558)
來自非控制權益款項	-	28,519	-	28,519
已付利息	(196,833)	-	-	(196,833)
已付租金之資本部分	-	-	(59,680)	(59,680)
已付租金之利息部分	-	-	(46,606)	(46,606)
融資現金流量總變動	(418,391)	28,519	(106,286)	(496,158)
滙兌調整	48,507	(2,101)	35,619	82,025
其他變動：				
年內因訂立新租賃而增加之租賃負債	-	-	125,982	125,982
融資成本	145,605	4,277	46,606	196,488
已資本化之借貸成本(附註7(a))	50,254	6,711	-	56,965
附屬公司非控制權益之 股東借貸資本化	-	(43,850)	-	(43,850)
租賃修改	-	-	(4)	(4)
其他變動總額	195,859	(32,862)	172,584	335,581
於二零二三年六月三十日	4,726,289	318,283	1,037,321	6,081,893

財務報表附註

30. 貿易及其他應付賬款

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
貿易應付款項	127,408	124,714
其他應付賬款及應計經營支出	499,676	480,280
衍生金融工具(按公平價值)	5,297	3,842
應付同系附屬公司款項	8,594	4,750
應付聯營公司及合營企業款項	-	31
	640,975	613,617

計入貿易及其他應付賬款中包括1.576億美元(二零二二年：1.754億美元)預期超過一年後支付。

(a) 賬齡分析

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：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
一個月以內	60,653	86,203
一至三個月	53,112	24,182
超過三個月	13,643	14,329
	127,408	124,714

(b) 其他應付賬款及應計經營支出

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
應計經營支出	216,521	231,165
應付房地產稅	51,711	49,206
社會福利、博彩及其他稅項	48,540	38,423
應付利息	17,680	14,588
已收按金	115,870	84,028
或有現金代價以購入附屬公司額外權益	-	12,947
其他	49,354	49,923
	499,676	480,280

(c) 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。

財務報表附註

31. 銀行貸款及其他借貸

	二零二三年			二零二二年		
	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元	流動部份 千美元	非流動部份 千美元	總額 千美元
銀行貸款						
-有抵押	325,678	2,634,832	2,960,510	932,900	2,298,717	3,231,617
-無抵押	693,666	570,215	1,263,881	474,704	699,322	1,174,026
	1,019,344	3,205,047	4,224,391	1,407,604	2,998,039	4,405,643
其他貸款						
-有抵押	-	116,651	116,651	-	-	-
	-	116,651	116,651	-	-	-
無抵押中期票據及債券	-	367,567	367,567	122,198	357,885	480,083
	1,019,344	3,689,265	4,708,609	1,529,802	3,355,924	4,885,726

本集團之銀行貸款及其他借貸之還款期如下：

	二零二三年			二零二二年		
	銀行貸款及 其他貸款 千美元	其他借貸 千美元	總額 千美元	銀行貸款及 其他貸款 千美元	其他借貸 千美元	總額 千美元
一年內或即時	1,019,344	-	1,019,344	1,407,604	122,198	1,529,802
一年後至兩年內	1,580,061	-	1,580,061	1,770,272	-	1,770,272
兩年後至五年內	958,300	367,567	1,325,867	1,178,717	357,885	1,536,602
五年後	783,337	-	783,337	49,050	-	49,050
	3,321,698	367,567	3,689,265	2,998,039	357,885	3,355,924
	4,341,042	367,567	4,708,609	4,405,643	480,083	4,885,726

財務報表附註

31. 銀行貸款及其他借貸(續)

附註：

銀行貸款及其他貸款(二零二二年：銀行貸款)之抵押如下：

- 投資物業作出之法定按揭賬面總值為41.480億美元(二零二二年：36.081億美元)(附註14)；
- 發展中物業作出之法定按揭賬面總值為21.067億美元(二零二二年：20.869億美元)(附註22)；
- 其他物業、廠房及設備作出之法定按揭賬面總值為3.009億美元(二零二二年：3.221億美元)(附註14)；及
- 若干交易金融資產賬面總值為1.844億美元(二零二二年：3.354億美元)(附註28)。

32. 撥備及其他負債

	退休金 千美元	物業租賃 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二一年七月一日	1,718	30,001	13,627	45,346
於年內作出/(撥回)之撥備	556	(6,451)	182	(5,713)
於年內結付或動用的款項	(5,302)	(3,316)	(565)	(9,183)
定額福利責任之精算溢利	(5,867)	-	-	(5,867)
滙兌調整	80	(3,134)	(1,162)	(4,216)
於二零二二年六月三十日	(8,815)	17,100	12,082	20,367
於二零二二年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	15,259	7,090	22,349
非流動負債	6,341	1,841	4,992	13,174
非流動資產	(15,156)	-	-	(15,156)
	(8,815)	17,100	12,082	20,367
於二零二二年七月一日	(8,815)	17,100	12,082	20,367
有關修繕資產之增加	-	36,256	-	36,256
於年內作出/(撥回)之撥備	178	4,906	(3,230)	1,854
於年內結付或動用的款項	(3,458)	(3,475)	(3)	(6,936)
定額福利責任之精算虧損	9,836	-	-	9,836
滙兌調整	(157)	861	180	884
於二零二三年六月三十日	(2,416)	55,648	9,029	62,261
於二零二三年六月三十日之撥備及 其他負債披露為：				
流動負債	-	7,800	9,029	16,829
非流動負債	6,014	47,848	-	53,862
非流動資產	(8,430)	-	-	(8,430)
	(2,416)	55,648	9,029	62,261

財務報表附註

32. 撥備及其他負債(續)

鑒於過去兩年博彩場所相繼關閉後，未來可能仍有博彩場所關閉，同時貿易前景低迷，加上業主態度日趨強硬，經濟陷入衰退，致使若干物業的吸引力下降，本集團已重新考慮有關其租賃物業修繕責任撥備估計基準，並已確認額外資產及負債3,630萬美元。該等撥備乃根據過往修繕結算確認，構成估計未來現金流出的基準。預期結算金額與實際現金流出之間的任何差額將於作出有關決定的期間入賬。

倘本集團可於到期日前退出租賃合約或同意分租，這可能導致任何相關物業撥備豁免，則有關情況須經業主同意後，方可作實。因此，本集團並未就退出租賃合約或分租物業的能力作出假設直至有關決定已有合約協定。

33. 租賃負債

下表列出有關本集團的租賃負債在報告期末的剩餘合約期限：

	二零二三年		二零二二年	
	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元	最低租賃 付款額的 現值 千美元	最低租賃 付款總額 千美元
一年內	62,223	113,783	57,675	104,563
一年後至兩年內	41,930	89,648	39,974	81,276
兩年後至五年內	105,269	242,077	116,339	235,429
五年後	827,899	2,628,524	721,416	2,206,331
	975,098	2,960,249	877,729	2,523,036
	1,037,321	3,074,032	935,404	2,627,599
減：未來總利息支出		(2,036,711)		(1,692,195)
租賃負債之現值		1,037,321		935,404

年內，本集團租賃負債的加權平均借款利率為5.77%(二零二二年：4.86%)。

財務報表附註

34. 遞延稅項

(a) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項(資產)/負債項目及年內之變動如下：

遞延稅項產生自：	折舊免稅額 超出有關折舊 千美元	物業重估 千美元	發展中物業 之時間差異 千美元	重估 金融負債 千美元	重估證券 千美元	稅項虧損 千美元	其他 千美元	總額 千美元
於二零二一年七月一日	(24,735)	(18,709)	2,235	(493)	22,184	(98,991)	82,193	(36,316)
購入一間附屬公司(附註36(a))	-	-	-	-	-	-	461	461
於綜合收益表扣除/(計入)	6,941	8,929	(12,714)	-	5,757	(21,856)	(8,523)	(21,466)
於其他全面收益扣除	-	-	-	763	-	-	1,477	2,240
	(17,794)	(9,780)	(10,479)	270	27,941	(120,847)	75,608	(55,081)
滙兌調整	2,483	2,746	456	(48)	(249)	8,332	(9,202)	4,518
於二零二二年六月三十日	(15,311)	(7,034)	(10,023)	222	27,692	(112,515)	66,406	(50,563)
於二零二二年七月一日	(15,311)	(7,034)	(10,023)	222	27,692	(112,515)	66,406	(50,563)
於綜合收益表扣除/(計入)	5,052	3,320	(6,765)	-	(6,648)	(29,657)	(12,098)	(46,796)
於其他全面收益計入	-	-	-	(61)	-	-	(1,766)	(1,827)
	(10,259)	(3,714)	(16,788)	161	21,044	(142,172)	52,542	(99,186)
滙兌調整	(502)	(2,299)	1,364	4	30	(3,057)	1,539	(2,921)
於二零二三年六月三十日	(10,761)	(6,013)	(15,424)	165	21,074	(145,229)	54,081	(102,107)
							二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨資產							(128,819)	(108,317)
於綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項淨負債							26,712	57,754
							(102,107)	(50,563)

財務報表附註

34. 遞延稅項(續)

(b) 未確認之遞延稅項資產

有關以下項目之遞延稅項資產並未確認：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
可抵扣之暫時性差異	113,180	121,968
稅項虧損	1,258,401	1,232,483
	1,371,581	1,354,451

由於在有關稅務地域及個體上，予以抵銷可用的虧損之未來應課稅盈利尚未確定，本集團並未為某些集團內公司確認稅項虧損所產生之遞延稅項資產。可抵扣之暫時性差異及稅項虧損於現行稅務法例下並無屆滿期限。

(c) 未確認之遞延稅項負債

於二零二三年六月三十日，與附屬公司之未分派溢利有關之暫時性差異為1.324億美元(二零二二年：1.434億美元)。由於本集團控制該等附屬公司之派息政策及經決定該等溢利可能不會於短期內分派，因此並無確認與分派該等保留溢利時所產生之稅項有關之遞延稅項負債1,330萬美元(二零二二年：1,430萬美元)。

財務報表附註

35. 股本及儲備

(a) 權益項目之變動

就本公司權益個別項目由年初至年末之變動詳情如下：

	股本 千美元	股份溢價 千美元	保留溢利 千美元	權益總額 千美元
本公司				
於二零二一年七月一日	164,526	10,493	3,896,269	4,071,288
就往年度已付末期股息	-	-	(63,299)	(63,299)
就本年度已付中期股息	-	-	(21,019)	(21,019)
年度全面收益總額				
— 年度溢利	-	-	(140,260)	(140,260)
退回無人認領的股息	-	-	105	105
於二零二二年六月三十日	164,526	10,493	3,671,796	3,846,815
於二零二二年七月一日	164,526	10,493	3,671,796	3,846,815
就往年度已付末期股息	-	-	(62,950)	(62,950)
就本年度已付中期股息	-	-	(20,959)	(20,959)
年度全面收益總額				
— 年度溢利	-	-	63,474	63,474
於二零二三年六月三十日	164,526	10,493	3,651,361	3,826,380

(b) 本集團儲備之本質及用途

- (i) 股份溢價賬的運用受百慕達「一九八一年公司法」第四十條所管控。
- (ii) 資本及其他儲備已設立，並將按照本集團所採用之會計政策處理。就附屬公司為滿足該公司所授出尚未行使股份認購權而購入已發行股份之購買代價包括在資本儲備內。其亦包括豐隆金融於馬來西亞及越南的銀行附屬公司所維持的法定及監管儲備。
- (iii) 繳入盈餘的運用受百慕達「一九八一年公司法」第五十四條所管控。

繳入盈餘可派發予各股東。然而，倘若下列情況發生，本公司不能宣佈或派發股息或從繳入盈餘作出分配：

- (a) 派發後會或將會使公司無法償還到期負債；或
- (b) 其可變現資產值將會少於負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。

財務報表附註

35. 股本及儲備(續)

(b) 本集團儲備之本質及用途(續)

- (iv) 行政人員股份認購權方案儲備包括為滿足根據股份認購權方案將授予合資格僱員所行使之股份認購權，而購入本公司已發行股份之購買代價。
- (v) 股份認購權儲備包括發行認購權所得之僱員服務累計值。
- (vi) 滙兌儲備包括：
- (a) 換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業(其功能貨幣有別於本公司之功能貨幣)之財務報表所產生之外滙差額。
- (b) 組成本集團海外附屬公司、聯營公司及合營企業投資淨額一部份之貨幣性項目的滙兌差額。
- (vii) 公平價值儲備包括按公平值計入其他全面收益的股權投資公平價值變動所產生之未變現收益或虧損。
- (viii) 對沖儲備包括與尚未進行的對沖交易有關的現金流量對沖工具的公平價值累計變動淨額之有效部分。
- (ix) 重估儲備包括收購附屬公司之其他物業、廠房及設備以及發展中物業之公平價值增加。
- (x) 本公司於二零二三年六月三十日之可分配儲備為3,646,943,000美元(二零二二年：3,667,398,000美元)。

(c) 股本

	二零二三年		二零二二年	
	股份數目 千股	千美元	股份數目 千股	千美元
法定：				
普通股每股面值0.50美元	800,000	400,000	800,000	400,000
已發行及實收：				
於七月一日及六月三十日	329,051	164,526	329,051	164,526

附註：於二零二三年六月三十日，本集團已購入3,826,862股普通股(二零二二年：3,826,862股普通股)，以滿足將授予合資格僱員之股份認購權之行使，作為行政人員股份認購權方案之儲備。

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註

(a) 購入一間附屬公司

截至二零二二年六月三十日止年度

於二零二二年四月二十一日，本集團以總代價130萬英鎊(約170萬美元)收購Rank Interactive Limited(前稱Aspers Online Limited)已發行股本之剩餘50%。在此代價中，50萬英鎊(約70萬美元)於完成時以現金支付並代替Rank欠賣方的未償還貸款餘額，以及或有代價80萬英鎊(約110萬美元)。該或有代價將相當於已收購之客戶數據庫所產生淨博彩收益的一定百分比。或有代價之現值80萬英鎊(約110萬美元)已暫時被確認，並將取決於建立有競爭能力的線上博彩業務之日期。

已收購資產及已承擔負債、商譽及代價的公平價值簡述如下。

	二零二二年 千美元
已購入淨資產：	
無形資產	1,840
現金及短期資金	95
貿易及其他應付賬款	(811)
遞延稅項負債	(461)
已購入淨資產	663
收購所產生之商譽	2,757
總代價	3,420
總代價以下列所支付：	
現金	653
或有代價	1,057
對其他投資中現有權益之重計收益	1,710
	3,420

計入綜合現金流量表投資活動之有關收購附屬公司之現金流出淨額與已付現金代價之對賬如下：

	二零二二年 千美元
代價各部分之公平價值分析如下：	
已支付現金代價	(653)
已收購現金及短期資金	95
就購入附屬公司之現金流出淨額	(558)

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 購入一間附屬公司(續)

截至二零二二年六月三十日止年度(續)

商譽包括來自新客戶、新品牌及科技發展之未來收益機遇。已確認商譽的金額預期不會在稅務方面獲得扣減。

截至二零二二年六月三十日止年度內，Rank Interactive Limited貢獻收益110萬美元及非重大之除稅前溢利。倘若收購發生於年初，則實體於截至二零二二年六月三十日止十二個月內的持續收益可能為810萬美元及除稅前虧損可能為30萬美元。

(b) 出售附屬公司

截至二零二二年六月三十日止年度

本集團於二零二零年十月訂立協議以出售其於越南的兩間附屬公司，代價為2,730萬美元。該等附屬公司之資產及負債已於二零二一年六月三十日被記錄為持作銷售用途之資產及負債。此出售已於二零二一年七月完成。

有關已出售附屬公司之現金流量及淨資產概述如下：

	二零二二年 千美元
已出售淨資產：	
(於二零二一年六月三十日已分類為持作銷售用途之資產及負債)	
其他物業、廠房及設備	2
發展中物業	5,153
貿易及其他應收賬款	2,139
現金及短期資金	8,214
貿易及其他應付賬款	(1,881)
已出售淨資產	13,627
加：非控制權益	76
出售附屬公司時滙兌儲備之重新分類	152
出售成本	166
出售附屬公司之收益	13,313
銷售代價	27,334
已支付之出售成本	(166)
已出售附屬公司之現金及短期資金	(8,214)
就出售附屬公司之現金淨流入	18,954

此外，於二零二一年九月十四日，本集團出售其於附屬公司上海新浩中置業有限公司之投資，代價為人民幣740萬元(約110萬美元)。

財務報表附註

36. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司(續)

截至二零二二年六月三十日止年度(續)

有關已出售附屬公司之現金流量及淨資產概述如下：

	二零二二年 千美元
已出售淨資產：	
持作銷售用途之物業	2,645
現金及短期資金	239
稅項	(546)
已出售淨資產	2,338
減：非控制權益	(215)
出售附屬公司時滙兌儲備之重新分類	(340)
出售附屬公司之虧損	(643)
銷售代價	1,140
已出售附屬公司之現金及短期資金	(239)
就出售附屬公司之現金淨流入	901

年內，於附屬公司國盛風尚貿易(北京)有限公司清盤時，滙兌儲備437,000美元及非控制權益210,000美元已被終止確認並重新分類至損益賬。

37. 僱員退休福利

(a) 定額福利退休計劃

本集團有多個定額福利退休計劃，其均不接納新成員而其資產由不同的基金持有並由獨立信託人管理。每三年至少進行一次精算評估。本集團已為該計劃的資金預留足夠款項。

該等定額福利退休計劃令本集團須承受精算風險，例如壽命風險、貨幣風險、利率風險及市場(投資)風險。

計劃根據信託人與本公司附屬公司協定之供款時間表，並於獨立精算師採用推算單位積分法在每三年一次進行的各精算估值完成後，由本集團附屬公司進行供款而取得資金。英國計劃的最新獨立精算估值於二零二零年六月二十八日由Aon Hewitt Limited之合資格員工(為英國精算學會會員)編製。新西蘭計劃的最新獨立精算估值於二零二一年三月三十一日由MCA NZ Limited之合資格員工(為新西蘭精算學會會員)編製。精算估值顯示，由信託人所持有之計劃資產足以應付107%(二零二二年：113%)本集團於該等定額福利退休計劃項下的合併責任。

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

於綜合財務狀況表確認之金額如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
供款責任之現值	90,106	102,151
減：計劃內資產之公平價值	(97,432)	(115,992)
供款計劃淨盈餘之現值	(7,326)	(13,841)
僱主退休金應付稅項	531	633
未供款責任之現值	4,379	4,393
綜合財務狀況表內之淨資產	(2,416)	(8,815)

部份上述淨資產預期將於超過一年後支付。然而，由於未來之供款額亦將視乎未來僱員所提供之服務及未來精算假設及市場情況之變化，故此分拆此金額至未來十二個月內支付並不實際可行。

(i) 定額福利責任之現值變動如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於七月一日	102,151	148,986
現行服務成本	14	20
利息成本	3,614	2,706
精算溢利	(14,028)	(27,274)
已付福利	(4,868)	(6,677)
滙兌差額	3,223	(15,610)
於六月三十日	90,106	102,151

(ii) 計劃內資產之公平價值變動如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於七月一日	(115,992)	(153,522)
本集團供款	(3,159)	(5,640)
已付福利	4,868	6,677
利息收入	(3,478)	(2,184)
精算虧損	23,864	21,407
滙兌差額	(3,535)	17,270
於六月三十日	(97,432)	(115,992)

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(iii) 於綜合財務狀況表內已確認之定額福利退休計劃淨資產變動如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
於七月一日	(13,208)	(3,514)
已付供款	(3,159)	(5,640)
於損益內確認之支出	171	556
於其他全面收益內確認之精算虧損／(溢利)	9,836	(5,867)
於其他全面收益內確認／(轉回)之稅項	7	(403)
年內已付稅項	(130)	-
滙兌差額	(312)	1,660
於六月三十日	(6,795)	(13,208)

(iv) 於綜合收益表及綜合全面收益表內確認之(收入)／支出如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
現行服務成本	14	20
責任的淨利息支出	136	522
於損益內確認之稅項	21	14
已確認精算淨虧損／(溢利)	9,836	(5,867)
於其他全面收益內確認／(轉回)之稅項	7	(403)
	10,014	(5,714)

(v) 計劃內資產包含：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
股票／多元化增長基金	32,706	47,010
債券	59,044	58,246
保險政策	4,489	5,564
現金	1,193	5,172
	97,432	115,992

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

(vi) 於報告日所採用之主要精算假設(以加權平均數呈列)如下：

	二零二三年	二零二二年
貼現率	5.40%	3.64%
支付退休金之升幅率		
— 商品零售價格指數最高每年5%	2.95%	2.90%
— 消費物價指數最高每年3%	2.05%	2.05%
— 消費物價指數最高每年2.5%	1.85%	1.85%
加薪率	4.00%	4.00%

於報告日，一項相關精算假設的合理可能變動(其他假設不變)會影響定額福利責任，而涉及之數額顯示如下：

	增加 千美元	減少 千美元
二零二三年		
貼現率(1%變動)	(8,901)	10,675
支付退休金之升幅率(1%變動)	3,419	(3,419)
加薪率(1%變動)	126	(126)
未來死亡率(1%變動)	1,947	(1,958)
二零二二年		
貼現率(1%變動)	(13,558)	13,567
支付退休金之升幅率(1%變動)	4,993	(4,993)
加薪率(1%變動)	121	(121)
未來死亡率(1%變動)	2,499	(2,511)

儘管這項分析並無計及根據計劃預期之全面分派現金流量，但已因應對所示假設的敏感度提供約數。

財務報表附註

37. 僱員退休福利(續)

(a) 定額福利退休計劃(續)

其他退休計劃承擔

Rank為Rank之三位前行政人員有不附設資金的退休計劃承擔。於二零二三年六月三十日，Rank之承擔為440萬美元(二零二二年：440萬美元)。於本年度內，Rank支付退休金額20萬美元(二零二二年：20萬美元)。年內以下列出之假設變動並沒有產生由精算差異引起之承擔(二零二二年：除稅後溢利為10萬美元)。

用於確定責任之假設：

	二零二三年	二零二二年
每年貼現率	5.1%	3.8%
每年退休金增長	5.0%	4.9%

此假設利用S2死亡率表並以每年預期壽命改善1.5%來計算。

(b) 定額供款退休計劃

本公司及其香港附屬公司根據於二零零零年十二月香港僱傭條例管轄範圍之強制性公積金計劃條例為受僱僱員成立及經營一強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該強積金計劃為一項由獨立信託人管理之定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團之供款為僱員月薪之10%或5%及於發生時入賬。

於新加坡之附屬公司經營一中央公積金計劃(「中央公積金計劃」)，為一項定額供款計劃。根據中央公積金計劃，該附屬公司之供款為僱員月薪之7.5%至17%及於發生時入賬。

年內，本集團就僱員退休計劃產生的成本為13,489,000美元(二零二二年：12,402,000美元)，而沒收的供款為24,000美元(二零二二年：11,000美元)用以減少本年度的供款。

38. 財務風險管理及公平價值

本集團在一般業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及外匯風險，本集團亦需承擔因投資其他實體之股票所產生的股票價格風險。

本集團根據以下所述的財務風險管理政策及常規去管理該等風險：

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要源自銀行存款、債權證券、衍生金融工具以及貿易及其他應收賬款。管理層已有一套信貸政策，以持續監控該等信貸風險。

本集團只會將銀行存款存放於高信貸質素之交易對手，而債權證券亦只會購自同樣之交易對手，並與信貸評級卓越之交易對手進行涉及衍生金融工具之交易。本集團已就個別交易對手及國家設立限制以管理集中風險。

由於本集團物業業務客戶大部份從獨立金融機構取得住宅按揭貸款作為購買住宅單位之資金，故此本集團在此方面之信貸風險有限。酒店業務按其信貸政策容許某些客戶有最多60天的信貸限期。對博彩零售客戶之銷售以現金或主要信用卡支付。本集團並無重大集中的信貸風險。本集團並未對應收賬款持有任何抵押品。

本集團根據附註2(k)(i)的會計政策計量貿易應收款項的虧損撥備。預期信貸虧損撥備並不重大。

於報告期末的最大信貸風險(未考慮所持有之抵押品下)為在綜合財務狀況表內各金融資產的賬面值(已扣除任何減值撥備)，包括衍生金融工具。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 流動資金風險

流動資金由財資及財務部每日管理。該等部門負責確保本集團所有營運公司持有充足流動資金，以及適當的資金組合，以避免到期錯配。本集團透過持有適當質素而流動性充足之資產以管理流動資金風險，確保短期資金達致合理水平。

下表詳列本集團的非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期末以合約未貼現現金流量(包括用合約利率所計算之利息付款，或若浮動利率，按報告期末當時之利率計算)及本集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	二零二三年 合約的未貼現現金流量					於 二零二三年 六月三十日 之賬面值 千美元	二零二二年 合約的未貼現現金流量					於 二零二二年 六月三十日 之賬面值 千美元
	一年內 或即時 千美元	一年後 至兩年內 千美元	兩年後 至五年內 千美元	五年後 千美元	總額 千美元		一年內 或即時 千美元	一年後 至兩年內 千美元	兩年後 至五年內 千美元	五年後 千美元	總額 千美元	
非衍生金融負債												
銀行貸款及其他貸款	(1,196,536)	(1,709,242)	(1,852,368)	(51,215)	(4,809,361)	(4,341,042)	(1,533,597)	(1,844,920)	(1,201,774)	(56,526)	(4,636,817)	(4,405,643)
無抵押中期票據及債券	(12,319)	(12,285)	(378,642)	-	(403,246)	(367,567)	(137,175)	(12,019)	(381,412)	-	(530,606)	(480,083)
貿易及其他應付款項	(377,851)	(98,606)	(58,568)	(397)	(535,422)	(535,422)	(346,641)	(107,516)	(67,803)	(124)	(522,084)	(522,084)
租賃負債	(113,783)	(89,648)	(242,077)	(2,628,524)	(3,074,032)	(1,037,321)	(104,563)	(81,276)	(235,429)	(2,206,331)	(2,627,599)	(935,404)
	(1,700,489)	(1,909,781)	(2,531,655)	(2,680,136)	(8,822,061)	(6,281,352)	(2,121,976)	(2,045,731)	(1,886,418)	(2,262,981)	(8,317,106)	(6,343,214)
衍生金融負債												
總結算之衍生工具：												
外滙遠期合約												
一流出	(159,159)	-	-	-	(159,159)		(408,986)	-	-	-	(408,986)	
一流入	155,488	-	-	-	155,488		406,510	-	-	-	406,510	
	(3,671)	-	-	-	(3,671)		(2,476)	-	-	-	(2,476)	

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(c) 利率風險

本集團之利率風險源自財資活動及借貸。本集團透過集中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。本集團在適當時會採用利率掉期去管理其利率風險。於二零二三年六月三十日，本集團之未到期利率掉期名義金額為7.898億美元(二零二二年：12.422億美元)。

(i) 利率概況

下表詳列本集團之付息金融資產及計息金融負債於報告期末的利率概況：

	二零二三年		二零二二年	
	實際利率	千美元	實際利率	千美元
浮動利率金融資產/(負債)				
債權證券	-	-	1.80%	9,983
銀行貸款及其他借貸	1.93% to 8.16%	(4,167,921)	1.52% to 6.15%	(4,218,162)
		(4,167,921)		(4,208,179)
固定利率金融資產/(負債)				
銀行存款	0.10% to 6.07%	1,222,086	0.05% to 3.10%	980,079
銀行貸款及其他借貸	3.29% to 5.08%	(540,688)	3.29% to 5.08%	(667,564)
租賃負債	2.80% to 7.49%	(1,037,321)	2.80% to 7.81%	(935,404)
		(355,923)		(622,889)
總額		(4,523,844)		(4,831,068)

(ii) 敏感度分析

於二零二三年六月三十日，對於本集團之各種外幣(主要為美元、英鎊、港元、新加坡元及馬來西亞元)的利率每增加/減少1至97點子(二零二二年：1至200點子)(所有其他可變因素維持不變)估計會導致本集團的溢利減少/增加約1,260萬美元(二零二二年：1,630萬美元)，惟對權益其他部份之影響並不重大(二零二二年：無)。

上文之敏感度分析表示若假設利率於報告期末發生轉變對本集團溢利或虧損及權益其他部份之即時變動，並適用於重新計量本集團於報告期末持有面對公平價值利率風險之金融工具。就本集團於報告期末持有浮動利率非衍生金融工具產生之現金流量利率風險，本集團溢利或虧損及權益其他部份之影響以年度化之利息支出或利率轉變所得收入之影響予以估計。分析是按二零二二年相同之基準進行。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(c) 利率風險(續)

(iii) 利率基準改革

本集團有若干倫敦銀行間同業拆借利率之銀行借款及利率掉期受利率基準改革所影響。本集團認為利率基準改革不會對本集團面對的風險產生重大影響。

(d) 外匯風險

結構性外匯倉盤主要來自於新加坡、馬來西亞、中國及英國之海外投資。該等海外投資之外匯風險主要由本集團管理，主要宗旨是保障本集團之儲備不受匯率變動所影響。

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。

(i) 外匯風險承擔

下表詳列本集團於報告期末因並非以個別公司之相關功能貨幣為本位的已確認資產或負債而產生的外匯風險承擔。來自換算海外業務之財務報表至本集團之呈列貨幣所導致之差額及來自本集團內公司往來之餘額(其性質屬於附屬公司權益)所引起之風險，並不包括在內。

	二零二三年					二零二二年				
	日元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	馬來西亞元 千元	新加坡元 千元	日元 千元	人民幣 千元	英鎊 千元	馬來西亞元 千元	新加坡元 千元
貿易及其他應收賬款	1	1,123	2,095	-	343	28,663	105	1	-	-
交易金融資產	-	-	91,220	5,810	18,419	6,236,435	-	114,706	6,370	-
現金及短期資金	82,754	33,356	124	581	75,409	168,394	28,838	3,037	630	9,155
貿易及其他應付賬款	(194,198)	(7,588)	(2)	(47)	(8,521)	-	(29,679)	(9)	(47)	(17,325)
銀行貸款及其他借貸	-	(1,257,525)	-	-	-	-	(409,563)	-	-	-
已確認資產及負債所產生的風險總賬 按公平價值計入損益之	(111,443)	(1,230,634)	93,437	6,344	85,650	6,433,492	(410,299)	117,735	6,953	(8,170)
外匯遠期合約的名義金額	621,172	-	(53,703)	(5,810)	(52,947)	(6,236,436)	(20,150)	(116,640)	-	(49,099)
整體風險淨額	509,729	(1,230,634)	39,734	534	32,703	197,056	(430,449)	1,095	6,953	(57,269)

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(d) 外匯風險(續)

(ii) 敏感度分析

下表載列本集團於報告期末面對重大風險之外幣匯率，若於該日期轉變對本集團溢利或虧損及權益其他部份之即時變動，並假設所有其他風險因素維持不變。

	二零二三年			二零二二年		
	外幣 匯率上升	對溢利 之影響 千美元	對權益其他 部份之影響 千美元	外幣 匯率上升	對溢利 之影響 千美元	對權益其他 部份之影響 千美元
日元	14%	(201)	-	8%	58	-
人民幣	7%	(11,618)	-	0.1%	(132)	-
英鎊	1%	2,817	-	4%	49	-
馬來西亞元	6%	6	-	3%	55	-
新加坡元	4%	659	-	3%	(181)	-

上表所載列之分析結果乃代表在本集團各個別公司對其溢利或虧損及權益其他部份之總體影響，以其功能貨幣用報告期末之匯率折算為美元作呈列用途。

敏感度分析假設外幣匯率轉變已適用於重新計量本集團持有並且本集團於報告期末面對外匯風險之金融工具。分析是按與二零二二年相同之基準進行。

(e) 股票價格風險

本集團需要承擔分類為交易金融資產(見附註28)及按公平值計入其他全面收益的股權投資(見附註20)之股權投資所產生之股票價格風險。

本集團維持一個投資組合，包括上市及非上市的公司股票。所選擇的投資是可通過買賣獲得資本增值，以及具有長線增長潛力。股權投資須遵守資產配置限額，以控制適當風險。投資委員會定期檢討組合的規模，密切監察其價格變動，並會於有需要時採取適當行動。

於二零二三年六月三十日，本集團的環球上市交易證券及按公平值計入其他全面收益的股權投資的市值每增加／減少1%至11%(二零二二年：1%至9%)(所有其他可變因素維持不變)，估計分別會導致本集團的溢利增加／減少6,920萬美元(二零二二年：7,140萬美元)及權益其他部份2,850萬美元(二零二二年：2,020萬美元)。分析是按二零二二年相同之基準進行。

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債

下表載列根據香港財務報告準則第13號「公平價值計量」分類為三個公平價值級別，定期於報告期末計量之本集團金融工具之公平價值。參考按估值方法所輸入數據的可觀察性及重要性作以下級別釐定：

- 第一級別估值：公平價值計量只採用第一級別輸入數據，即於計量日期之同一資產或負債在活躍市場取得的未經調整市場報價。
- 第二級別估值：公平價值計量採用第二級別輸入數據，即並未能達到第一級別的可觀察輸入數據及並未採用重大的不可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為沒有市場數據之參數。
- 第三級別估值：公平價值計量採用重大的不可觀察輸入數據。

	二零二三年				二零二二年			
	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元	第一級別 千美元	第二級別 千美元	第三級別 千美元	總額 千美元
經常性公平價值計量								
資產								
按公平值計入其他全面 收益的股權投資：								
— 上市	636,492	-	-	636,492	683,344	-	-	683,344
— 非上市	-	12,591	84,810	97,401	-	72,267	86,085	158,352
交易金融資產：								
— 上市	1,233,159	-	-	1,233,159	1,120,139	-	-	1,120,139
衍生金融工具：								
— 利率掉期	-	7,797	-	7,797	-	7,431	-	7,431
— 外匯遠期合約	-	5,833	-	5,833	-	19,956	-	19,956
— 證券掉期	-	-	-	-	-	449	-	449
	1,869,651	26,221	84,810	1,980,682	1,803,483	100,103	86,085	1,989,671
負債								
衍生金融工具：								
— 外匯遠期合約	-	3,912	-	3,912	-	2,458	-	2,458
— 證券掉期	-	1,385	-	1,385	-	1,384	-	1,384
	-	5,297	-	5,297	-	3,842	-	3,842

財務報表附註

38. 財務風險管理及公平價值(續)

(f) 公平價值計量(續)

(i) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止年度內，沒有第一級別與第二級別之間的轉移。本集團的政策是在轉移發生後的報告期末，確認公平價值級別之間的轉移。

第二級別公平價值計量採用之估值技術及輸入數據

外匯遠期合約的公平價值以莊家或其他市場參與者以可觀察輸入數據所支持的報價來釐定，其中包括即期及遠期匯率。其他衍生金融工具的公平價值根據本集團若於報告期末在計入現行可觀察輸入數據後，終止該等合約時應收或應付獨立第三方的金額釐定。第二級別的非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資的公平價值乃採用根據資產淨值法作出的估值技術，其中考慮到非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的相關資產及負債的公平價值。非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資持有的資產包括在活躍市場上以市場收市價匯報的公開交易投資。

有關第三級別公平價值計量之資料

按公平價值計量之其他非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資乃分類為第三級別公平價值架構。公平價值乃採用估值技術或根據資產淨值法作出釐定，其中考慮到投資基金所持有的相關資產及負債的公平價值。

以下為年內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資		
於七月一日	86,085	60,235
年內已確認於其他全面收益之未變現淨(虧損)/溢利	(4,431)	20,050
增加	3,808	9,489
現金分配	(652)	(3,689)
於六月三十日	84,810	86,085

來自重新計量非上市按公平值計入其他全面收益的股權投資之未變現淨溢利或虧損於其他全面收益內公平價值儲備(不可轉回)確認。出售該等股權投資時，於其他全面收益累計的金額將直接轉撥至保留溢利。

(ii) 非以公平價值列賬的金融資產及負債之公平價值

以成本或攤銷成本列賬之金融工具於二零二三年及二零二二年六月三十日之賬面值與其公平價值並無重大差異。

(g) 涉及抵銷、可強制性執行的總淨額結算安排及類似協議之金融資產及負債

本集團根據國際掉期與衍生工具協會(「ISDA」)主協議訂立衍生工具交易，在若干情況下提供抵銷機制。於報告期末，本集團及交易對方尚未行使其權利以抵銷金融工具，而衍生工具乃按總額結算。

財務報表附註

39. 資本管理

本集團管理資本的主要目的是維護本集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，繼續為股東提供回報，也為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平下可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的好處和安全之間取得平衡，並因應經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

本集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱權益對債務比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此，本集團界定權益對債務比率為本公司股東應佔總權益對淨負債之比率。淨負債包括總借貸扣除現金及短期資金以及交易金融資產。

於報告期末的權益對債務比率如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
銀行貸款及其他貸款	4,341,042	4,405,643
其他借貸	367,567	480,083
總借貸	4,708,609	4,885,726
減：現金及短期資金	(1,635,097)	(1,504,382)
交易金融資產	(1,233,159)	(1,120,139)
淨負債	1,840,353	2,261,205
本公司股東應佔總權益	7,572,517	7,357,199
權益對債務比率	80:20	76:24

40. 承擔

(a) 於報告期末未有在財務報表內計提之未到期資本承擔

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
已授權及訂約	15,710	22,385
已授權但未訂約	18,019	16,017
	33,729	38,402

本集團已簽訂發展開支而未有在財務報表內計提的承擔為5.004億美元(二零二二年：9.553億美元)。

(b) 於二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日，日常業務中亦有外匯合約之承擔。

41. 或有負債

(a) 國浩房地產

於二零一五年八月二十日，國浩房地產透過其附屬公司GuocoLand (China) Limited(「GLC」)，訂立交易總協議(「該協議」)，以出售GLC於或有關北京東直門項目(「東直門項目」)的所有股權、合約及貸款權益。該協議訂明，買方將根據該協議之條款及條件向GLC、其聯屬公司及代表賠償任何該等各方可能就東直門項目而產生或有關或可能有關東直門項目的所有行為、損失及責任。

(b) Rank

物業安排

Rank有若干物業安排，據此租金付款於第三方違約的情況下轉回Rank。於二零二三年六月三十日，並不認為第三方將有可能違約。因此，並無就該等安排確認撥備。倘第三方就該等安排違約，責任將退回至Rank，而此等物業安排之未貼現月租為80萬英鎊(約100萬美元)。

法律及監管環境

鑒於行業之法律及監管環境性質，Rank會不時收到監管機構及其他各方就其活動所發出的通知及通訊，其持牌活動並且定期受到合規評估。

Rank確認，監管機構因過往事件而可能徵收的任何罰款或費用存在不確定性，而且取決於有關檢討的進展，故無法總能可靠地估計潛在現金流出的可能性、時間及金額。

出售索賠

由於過去出售或關閉先前擁有的業務，Rank可能需承擔相關遺留的職業後遺症及人身傷亡索償以及任何其他直接應佔費用。該等索償的性質及時間並不確定，且取決於索償評估審查的結果，故無法總能可靠地估計潛在現金流出的可能性、時間及金額。

或然代價

於二零二二年四月二十一日，Rank完成收購Rank Interactive Limited(前稱Aspers Online Limited)餘下50%股權，總代價為130萬英鎊(約160萬美元)。於該代價中，50萬英鎊(約60萬美元)已於完成時以現金支付，以代替Rank結欠賣方之未償還貸款結餘及計入貿易及其他賬款之或然代價80萬英鎊(約100萬美元)。或然代價將相當於所收購客戶數據庫產生的博彩收益淨額的一定比例。已暫時就或然代價確認現值80萬英鎊(約100萬美元)，並取決於競爭網絡遊戲業務成立之日期。

於二零二三年六月三十日，Rank已償付40萬英鎊(約50萬美元)之或然代價，餘額為40萬英鎊(約50萬美元)。

財務報表附註

42. 重大關連交易

(a) 銀行交易

與Hong Leong Company (Malaysia) Berhad (「HLCM」)集團屬下公司之交易：

年內，本集團於日常業務過程中與HLCM集團屬下公司訂立多項交易，包括存款及相關銀行交易。該等交易之收費按各項交易進行時有關市價計算，條款與向獨立交易對手及客戶相同。

郭令燦先生被視為本公司之控股股東，彼亦被視為HLCM集團屬下公司之控股股東。HLCM集團屬下公司被視為本集團之關聯方。

年內有關該等交易之利息收入之資料，以及於報告期末之結餘，載列如下：

(i) 截至六月三十日止年度內之收入

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
利息收入	476	217

(ii) 於六月三十日之結餘

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
存款及短期資金	35,175	13,251

(b) 管理費

於二零二零年七月三日，本公司與GuoLine Group Management Company Pte. Ltd.(「GGMC」)(GuoLine Capital Assets Limited(「GCAL」)之全資附屬公司)及HL Management Co Sdn Bhd(「HLMC」)(均為本公司當時的最終控股公司Hong Leong Company (Malaysia) Berhad(「HLCM」)之間接全資附屬公司)分別簽署服務總協議，由二零二零年七月一日起計至二零二三年六月三十日，為期三個財政年度。於二零二一年四月十六日，GCAL於內部重組完成後取代了HLCM成為本公司之最終控股公司及主要股東。郭令燦先生被視為本公司之控股股東，彼亦被視為GCAL及HLMC之控股股東。GGMC及HLMC被視為本集團之關聯方。

截至二零二三年六月三十日止年度內，向GGMC及HLMC已付或撥備之管理費總額分別為12,256,000美元及445,000美元(二零二二年：8,682,000美元及298,000美元)。

財務報表附註

42. 重大關連交易(續)

(c) 投資管理費及諮詢管理費

於二零二二年十一月一日，本公司之間接全資附屬公司Asia Fountain Assets Limited(「AFAL」)與GuoLine Advisory Pte. Ltd. (「GAPL」，一間由國浩股本資產有限公司(「國浩股本資產」)(本公司之直接全資附屬公司)及GGMC各擁有50%權益之合營公司)訂立投資管理協議。根據投資管理協議之條款及條件，GAPL就AFAL之所有投資資產(包括資金及其他投資產品)和由此產生的收益和股息收入向AFAL提供全權委託基金管理服務，惟在投資管理協議項下被AFAL指定為不構成GAPL授權一部分的資產除外。

於二零二二年十一月一日，本公司之直接全資附屬公司國浩管理有限公司(「國浩管理」)與GAPL訂立投資諮詢及管理協議。GAPL根據投資諮詢及管理協議之條款及條件向國浩管理提供投資諮詢服務。

截至二零二三年六月三十日止年度，AFAL向GAPL支付或撥備之投資管理費及表現費總額分別為2,091,000美元(二零二二年：無)及2,566,000美元(二零二二年：無)。

截至二零二三年六月三十日止年度，國浩管理向GAPL支付或撥備之諮詢費總額為203,000美元(二零二二年：無)。

(d) 主要管理人員資料

主要管理人員之薪酬(包括支付予本公司董事(於附註9披露)及若干酬金最高的僱員(於附註10披露))載列如下：

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
短期僱員福利	3,408	3,372

薪酬總額已計入「員工成本」內(見附註7(b))。

(e) 有關關連交易的上市規則之適用性

上述就(a)銀行交易、(b)管理費及(c)投資管理費及諮詢管理費之關連交易構成上市規則第14A章界定之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露於董事會報告內「合約權益及關連交易」一節中提供。

財務報表附註

43. 公司層面的財務狀況表

	二零二三年 千美元	二零二二年 千美元
非流動資產		
附屬公司權益	3,096,481	3,239,912
聯營公司權益	242,832	242,832
無形資產	203	203
	3,339,516	3,482,947
流動資產		
貿易及其他應收賬款	6,759	750
現金及短期資金	669,977	372,430
	676,736	373,180
流動負債		
應付附屬公司賬款	189,099	8,748
貿易及其他應付賬款	773	564
	189,872	9,312
淨流動資產	486,864	363,868
淨資產	3,826,380	3,846,815
股本及儲備		
股本(附註35)	164,526	164,526
儲備(附註35)	3,661,854	3,682,289
總權益	3,826,380	3,846,815

經由董事會於二零二三年九月二十日通過及授權刊發

董事
郭令海
周祥安

財務報表附註

44. 母公司及最終控股公司

董事認為，於二零二三年六月三十日之母公司為於百慕達註冊成立之GuoLine Overseas Limited及最終控股公司為於澤西島註冊成立之GuoLine Capital Assets Limited。該等實體並無公開發佈之財務報表。

45. 截至二零二三年六月三十日止年度已頒佈但尚未生效之修訂本、新準則及註釋之可能影響

截至本財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項尚未於截至二零二三年六月三十日止年度生效及尚未於本財務報表中採納之修訂本、新準則及註釋，包括以下可能與本集團有關：

於下列日期或以後
開始之會計期間生效

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	附註(i)
香港會計準則第1號(修訂本)－將負債分類為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)－有契約的非流動負債	二零二四年一月一日
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)－會計政策之披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)－會計估計之定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)－與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項	二零二三年一月一日

附註：

(i) 於有待確定的日期或之後開始年度生效。

本集團正評估該等修訂於首次應用期間之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	本集團 之權益 %
新加坡						
位於Beach Road之國浩時代城	住宅／商業#／ 辦公室#	結構、建築及 機電工程	分階段從 二零二三年第三季至 二零二四年第二季	22,202	90,029	47
位於Tan Quee Lan Street之 名匯庭苑	辦公室／住宅	結構、建築及 機電工程	二零二四年 第二季	11,531	48,430	40
位於Meyer Road之美雅豪苑	住宅	結構、建築及 機電工程	二零二四年 第四季	7,920	22,175	67
位於Lentor Central之曲水倫庭	住宅／商業／ 零售	打樁工程已完成	二零二六年 第二季	17,280	60,480	67
馬來西亞						
位於Lot 809及810 Cheras Batu 8 _{1/4} 及 8 _{1/2} Jalan Cheras, Daerah Hulu Langat, Selangor 之Emerald 9	住宅／酒店／ 商業／零售	地塊一號： 工程進行中 地塊二號：計劃中	二零二三年 第三季 * }	41,010	287,235	45
位於 Lot 13507, Seksyen 32, Bandar Petaling Jaya, Daerah Petaling Selangor之 PJ Corporate Park	商業	計劃中	*	12,974	38,053	45
位於吉隆坡 Lot 7585-7589, 7597- 7600, 103882及PT 15231, Mukim Petaling Wilayah Persekutuan之 Emerald Hills	住宅	第一期： 已完成 第二期： 工程進行中	二零二五年 第一季 }	191,658	245,980	45
位於吉隆坡 Seksyen 63, Bandar & Daerah Kuala Lumpur, Wilayah Persekutuan之 Oval Kuala Lumpur	住宅	已完成		7,136	19,172	45
位於Mukim of Jasin, Melaka Darul Amin之 空置農業用地	住宅	計劃中	*	7,474,840	7,474,840	31

附屬公司之主要發展中物業及持作銷售用途之物業

物業	擬定用途	完成階段	預計領取 臨時入伙紙 (「臨時入伙紙」) 日期	建築地盤 面積 平方米	樓面面積 平方米	本集團 之權益 %
中華人民共和國						
位於上海普陀區之國浩長風城	辦公室 [#] / 零售 [#]	已完成		143,845	146,831	67
位於重慶市渝中區之重慶十八梯	住宅／商業	地塊一號至三號： 工程進行中	分階段從 二零二三年第三季至 二零二四年第四季	39,669	256,845	50
		地塊四號：計劃中	*	9,292	84,235	
位於重慶兩江新區之 重慶中央公園	住宅／商業	地塊一號及二號： 計劃中	分階段從 二零二六年第二季至 二零二七年第四季	75,137	84,570	50
		地塊三號及四號： 工程進行中	分階段從 二零二四年第三季至 二零二五年第一季	66,821	113,030	

* 由於該等發展項目仍未動工或仍未開始，故不適用。

賬面值包含於投資物業內。

附屬公司持作投資用途之主要物業

地點	現時用途	土地租約年期
新加坡		
20 Collyer Quay Singapore 049319	寫字樓大廈	由一八六二年十一月五日起計 九百九十九年期
Lots 99951A, 99952K 及 99953N Part of 61 Robinson Road Singapore 068893	永久業權土地之復歸權益	(附註)
國浩大廈 1/3/5/7/9 Wallich Street Singapore 078881	寫字樓大廈及零售商場	由二零一一年二月二十一日起計 九十九年期
國浩時代城 Beach Road	寫字樓大廈及零售商場	由二零一八年一月二日起計 九十九年期
名匯庭苑 Tan Quee Lan Street	寫字樓大廈及零售商場	由二零一九年十二月十日起計 九十九年期
曲水倫庭 Lentor Central	商業大廈及零售商場	由二零二一年十月二十六日起計 九十九年期
附註：本集團已出售其於九十八年租約期之永久業權土地(由一九九八年三月十九日起)的權益。因此，本集團確認其於永久業權土地的復歸權益。		
馬來西亞		
Damansara City Lot 58303 Bukit Damansara 吉隆坡	零售商場及酒店	永久業權
中華人民共和國		
國浩長風城 上海大渡河路 452號	商業大廈及零售商場	由二零零五年十二月十一日起計 五十年土地使用權
香港		
中環中心 香港皇后大道中 99號12樓及15樓	寫字樓大廈	由一九九五年十一月二十四日起至 二零四七年六月三十日止



© 版權 國浩集團有限公司。本公司保留一切版權。

本產品採用的材料來自良好管理的FSC™認證森林和其他受控來源。