

2025/26

---

中期業績報告



豐隆集團成員

(股份代號：53)

# 目 錄

公司資料	2
股東資訊	2
財務業績	3
中期股息	3
業務回顧	3
人力資源及培訓	8
集團展望	8
購買、出售或贖回本公司之上市證券	8
企業管治	8
其他資料	9
綜合收益表(未經審核)	14
綜合全面收益表(未經審核)	15
綜合財務狀況表(未經審核)	16
綜合資本變動表(未經審核)	18
簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
未經審核中期財務報告附註	21



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。

## 公司資料

(於二零二六年二月二十三日)

### 董事會

#### 執行主席

郭令海

#### 執行董事及行政總裁

Christian K. NOTHHAFT (羅敬仁)

#### 非執行董事

郭令山

#### 獨立非執行董事

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

Paul J. BROUGH

吳麗莎

#### 董事會審核及風險管理委員會

Paul J. BROUGH—主席

黃嘉純，銀紫荊星章，太平紳士

吳麗莎

#### 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

Paul J. BROUGH

吳麗莎

## 股東資訊

### 財務誌要

公佈中期業績

中期股息截止過戶登記時間

就中期股息暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

派發中期股息每股0.70港元

二零二六年二月二十三日(星期一)

二零二六年三月十日下午四時三十分(星期二)

二零二六年三月十一日(星期三)

二零二六年三月二十五日(星期三)

### 香港股份過戶分處

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

電話 : (852) 2862 8555

圖文傳真 : (852) 2865 0990

### 公司通訊的語言選擇和收取方式

本報告(英文及中文版本)同時載於本公司網站[www.guoco.com](http://www.guoco.com)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。

股東可隨時免費要求(i)收取本報告的印刷本(英文及/或中文版本);及(ii)更改日後收取本公司的公司通訊的語言選擇及/或收取方式<sup>附註</sup>。股東可透過填妥載於本公司網站「投資者關係」項下「股東服務」內的公司通訊申請表格，並郵寄至香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，或發送電郵至[Guoco.ecom@computershare.com.hk](mailto:Guoco.ecom@computershare.com.hk)，交回香港中央證券登記有限公司以作出要求。詳情請參閱載於本公司網站的「公司通訊安排」。

附註：股東的要求將適用於下一批公司通訊，惟本公司至少於7日前收到要求通知。否則有關要求可能適用於再後一批的公司通訊。

國浩集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合中期業績如下：

## 財務業績

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合溢利20.265億港元，較二零二四年同期增加13%，此乃主要由於本集團所有分部營運表現良好。每股基本盈利為6.23港元，比較上年同期則為5.50港元。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，自營投資部、物業發展及投資部及金融服務部分別錄得除稅前溢利12.621億港元、5.725億港元及8.227億港元。酒店及休閒部與其他分部在扣除減值撥備前分別錄得8.004億港元及5,430萬港元的稅前溢利。然而，上述溢利被該等業務分部分別作出之12.689億港元及7,490萬港元的減值撥備所抵銷，以反映相關行業業績前景的挑戰，尤其是英國遙距博彩稅的影響。

本集團截至二零二五年十二月三十一日止六個月的收益下跌7%至117億港元，主要由於物業發展及投資部的收益因新加坡住宅發展項目分階段確認收入的時間因素而減少12億港元。然而，上述跌幅部份被酒店及休閒部因本期業務持續增長而帶來5億港元收益增加所抵銷。

## 中期股息

董事會已就截至二零二六年六月三十日止財政年度宣派中期股息每股0.70港元，合共約2.30億港元(二零二四／二零二五年度中期股息：每股0.60港元，合共約1.97億港元)。中期股息將於二零二六年三月二十五日(星期三)派付予於二零二六年三月十一日(星期三)名列股東名冊之股東。該日期為確定股東享有中期股息之記錄日期。

## 業務回顧

### 自營投資

截至二零二五年十二月三十一日止六個月期間，環球股市延續自二零二五年四月開始的升勢，於年底以接近歷史高位收盤。市場表現受惠多項利好因素，包括中東停火、全球貿易緊張局勢緩和，以及美國在人工智能基礎設施方面的持續投資。低於預期的通脹和普遍強勁的企業盈利表現進一步提振投資者信心。然而，十一月市場再度出現波動，由於對人工智能相關股份估值的憂慮及美國財政談判的不確定性，一度令投資者感到不安。

我們的投資策略持續專注於基本面穩健，且能夠在經濟週期中實現盈利複式增長的公司。在此市場環境下，自營投資部於截至二零二五年十二月三十一日止六個月錄得除稅前溢利12.621億港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團自營投資部之總投資額為22.35億美元。於同日，並無單項投資佔本集團資產總額5%或以上。

在充滿地緣政治不確定性，以及主要央行貨幣政策預期不斷演變且分歧的情況下，期內外匯及利率波動持續居高不下。本集團的財資部繼續採取主動對沖策略，並嚴格管控外匯風險。透過積極的資產負債表管理，配合在低風險框架下審慎提升現金收益率，本集團不僅賺取淨利息收入，更有效管理及緩減金融市場波動帶來的影響。

### 自營投資(續)

展望未來，二零二六年的環球經濟狀況預期仍將呈現分化。美國在減息預期下維持溫和增長，或能提供一定支持，然而地緣政治發展及政策風險仍有機會帶來不確定性。中國雖達成二零二五年國內生產總值增長5%的目標，但經濟基本條件仍呈現分歧，預期於二零二六年將逐漸有更多政策措施出台。我們亦注意到市場估值相對偏高，加上十一月中期選舉前的不確定性，更需謹慎行事。本集團投資團隊將持續以風險管理、流動性及多元化配置為優先考慮，並在基本面與估值支持上可提供合理風險調整回報的領域中尋找投資機遇。儘管如此，敬請股東注意此分部之業績受公平值變動影響，未來仍會呈現一定程度的波動性。

### 物業發展及投資

#### 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，國浩房地產的總收益達7.919億新加坡元(約47.712億港元)，較去年同期減少22%。

國浩房地產於截至二零二五年十二月三十一日止六個月期間，物業發展業務錄得收益6.119億新加坡元(約36.867億港元)，去年同期為8.425億新加坡元(約49.376億港元)，主要由於新加坡住宅發展項目分階段確認收益的時間所致。中國物業發展業務收益於期內上升48%至1.224億新加坡元(約7.375億港元)，主要由於國浩房地產開始向買家交付更多住宅單位。雖然市場氣氛仍相對疲弱，國浩房地產繼續變現其重慶住宅項目，以改善中國業務流動性並降低槓桿水平。

物業投資業務的經常性租金收益增加抵銷部份物業發展業務收益的減少。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，物業投資收益上升5%至1.432億新加坡元(約8.628億港元)，主要受惠於新加坡商業物業組合的高承租率所致。於二零二六年一月正式開幕的曲水倫庭(Lentor Modern)購物中心，亦會隨著租約逐步開始生效，為國浩房地產增加經常性收入。

國浩房地產的其他收入增加1,720萬新加坡元(約1.036億港元)至2,550萬新加坡元(約1.536億港元)，主要由於出售位於馬來西亞的Thistle Johor Bahru酒店收益有所增加。此外，於截至二零二五年十二月三十一日止六個月內，國浩房地產亦錄得應佔聯營公司及合營企業溢利530萬新加坡元(約3,190萬港元)，去年同期則錄得虧損。此變動主要來自新加坡Springleaf Residence及Lentor Hills Residences的貢獻。融資成本淨額下降30%至6,860萬新加坡元(約4.133億港元)，主要由於截至二零二五年十二月三十一日止六個月期間，貸款及借貸較去年同期減少，以及利率水平亦較去年同期為低。

整體而言，國浩房地產的股東應佔溢利較去年同期上升14%至8,540萬新加坡元(約5.145億港元)。

二零二五年，新加坡私人住宅物業價格上升3.3%，增幅較前一年有所放緩。在較低利率及低失業率的支持下，住宅市場預期將維持穩定，但仍受宏觀經濟不確定性的影響。甲級寫字樓市場亦預期保持強勁，這得益於更有利的利率環境，以及直至二零二七年前供應緊拙與新落成項目有限的趨勢下，空置率將維持低水平並推動租金增長。

## 業務回顧

### 物業發展及投資(續)

#### 國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)(續)

在中國，中國人民銀行將貸款利率維持在歷史低位，並連續七個月將五年期貸款基準利率維持在3.5%，以支持住宅物業市場。各地市場因穩定程度不一而狀況有所差異。上海甲級寫字樓空置率於二零二五年第四季微降至23.4%，惟二零二六年新增供應因租戶或會遷往質素更高的寫字樓，或會對承租率及租金帶來壓力。

馬來西亞住宅物業的成交量及成交值於第三季按年分別下降5.3%及0.8%。市場前景預期保持相若，其中可負擔的自住物業板塊相對較具韌性。辦公室市場競爭持續激烈，在新增供應充裕的情況下，較舊樓宇的競爭尤為明顯。

### 酒店及休閒

#### The Clermont Hotel Group(「CHG」)

我們位於英國的主要酒店營運業務單位CHG於截至二零二五年十二月三十一日止六個月錄得稅後溢利3,250萬英鎊(約3.373億港元)，二零二四年同期則為3,130萬英鎊(約3.143億港元)。

儘管倫敦酒店市場增長持續疲弱，CHG仍實現穩健的收益增長。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，客房入住率由去年同期的88%上升至93%。CHG透過更高的入住量提升房價收益率表現，推動平均房價增長，客房收益因而上升至1.403億英鎊(約14.561億港元)，較二零二四年同期增長7%。若包括餐飲及會議活動在內，總收益則上升6%至1.746億英鎊(約18.121億港元)。

CHG在高入住率下持續實現規模效益，同時透過有效的人力資源配置、重新磋商合約、以及採取具競爭性的採購流程持續嚴格控制成本。該等舉措有助緩和較高勞工成本及通脹壓力的影響，支持穩健的營運現金流，並進一步降低外部債務及相關利息開支。

管理層持續專注於優先投資本開支，以維護資產質素並為整個物業組合提升價值。這些資產增值計劃包括對倫敦其中最大型酒店會議與活動場地之一The Tower Hotel的Tower Suite的投資，預期將於本財政年度後期帶來顯著的價值提升。此外，CHG與Gordon Ramsay餐飲集團(GRRG)建立的多地點策略性合作關係，將於二零二六年春季在The Cumberland Hotel推出英國首間Hell's Kitchen，以進一步擴大餐飲選擇，提升酒店吸引力。

展望未來，在宏觀經濟環境波動下，倫敦疲弱的市況預期將持續。儘管如此，CHG仍將專注透過嚴謹執行市場領先策略、持續投資於翻新客房及設施，並不斷提升服務質素和賓客體驗，以實現持續穩健業績表現。

#### The Rank Group Plc(「Rank」)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，Rank的博彩淨收益增長5%至4.20億英鎊(約43.589億港元)，乃由於所有業務部門均錄得增長。然而，營運溢利下降11%至3,130萬英鎊(約3.248億港元)，主要受累於其西班牙業務支付欺詐損失650萬英鎊(約6,750萬港元)所影響。

## 酒店及休閒 (續)

### The Rank Group Plc (「Rank」) (續)

Grosvenor賭場的顧客人次增加5%，顧客每次到訪平均消費增加1%。此外，Grosvenor賭場內成功增設共850部新博彩機，隨著顧客注意到機台供應及遊戲內容之選擇日益增加，需求正逐步增長，推行階段初期的成效與Rank的預期一致。Mecca賭場期內顧客人次輕微下降1%。在西班牙，Enracha賭場的顧客人次持平，而顧客每次到訪平均消費則上升6%。

Rank數碼業務的一項長期策略重點是持續建立發展勢頭並擴大客量，而上半年已取得進展。Grosvenor和Mecca的數碼博彩淨收益分別錄得17%及5%的增長。在西班牙，數碼業務於截至二零二五年十二月三十一日止六個月有所改善，整體錄得1%增長，這主要得益於績效營銷表現的提升、新增應用程式及遊戲產品的推出、高價值客戶計劃的優化，以及bingo遊戲的提升。

過去三年，Rank持續實現收益及溢利增長，惟部份被較高僱傭成本及折舊開支所抵銷。隨著二零二五年秋季預算案宣布自二零二六年四月起將遙距博彩稅由21%大幅提升至40%，Rank現於英國的數碼業務將面對重大挑戰。因此，本期間已作出1.223億英鎊(約12.689億港元)的減值撥備，主要反映博彩行業所面臨的挑戰。Rank已採取一系列緩解措施，同時持續將顧客體驗列為優先考量。隨著英國市場格局的改變逐漸明確，該業務將以靈活應變策略應對挑戰。

## 金融服務

### 豐隆金融集團有限公司 (「豐隆金融」)

豐隆金融集團於截至二零二五年十二月三十一日止六個月錄得稅前溢利32.276億馬來西亞元(約60.137億港元)，較二零二四年同期的31.627億馬來西亞元(約55.988億港元)上升2%。溢利增長主要來自各個營運分部的貢獻增加所致。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，豐隆銀行集團稅前溢利增加1%至27.576億馬來西亞元(約51.380億港元)，二零二四年同期則為27.40億馬來西亞元(約48.505億港元)。增長主要由於收益增加1.217億馬來西亞元(約2.268億港元)，以及營運開支減少5,030萬馬來西亞元(約9,370萬港元)所致。然而，此溢利增長被貸款、墊款及融資減值損失及其他損失增加6,250萬馬來西亞元(約1.165億港元)，以及來自應佔聯營公司的溢利減少9,190萬馬來西亞元(約1.712億港元)所抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，HLA Holdings 集團錄得稅前溢利4.356億馬來西亞元(約8.116億港元)，較二零二四年同期的3.935億馬來西亞元(約6.966億港元)上升11%。增長主要由於投資淨收入增加4,560萬馬來西亞元(約8,500萬港元)，以及應佔聯營公司的溢利增加900萬馬來西亞元(約1,680萬港元)所致。然而，此增長被保險服務業績減少1,250萬馬來西亞元(約2,330萬港元)所抵銷。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，豐隆資本集團錄得稅前溢利4,490萬馬來西亞元(約8,370萬港元)，較二零二四年同期的4,120萬馬來西亞元(約7,290萬港元)上升9%。增長主要來自投資銀行分部、基金管理及單位信託管理分部以及投資控股分部的較高貢獻。然而，此增長被證券經紀分部貢獻減少所抵銷。

## 業務回顧

### 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的業績較去年同期有所下降，此乃主要由於去年流失一位重要客戶，但該影響部份被管理層針對性的營銷投資，以及業務模式、利潤率及品牌定位方面的優化所抵銷。該業務將繼續致力透過高端產品策略、營運效率提升，以及專注於高價值渠道的投資，以促進可持續增長。

巴斯海峽石油及燃氣業務之業績於截至二零二五年十二月三十一日止六個月的業績則略有下滑，主要由於原油平均售價下降，然而部份跌幅被較高的碳氫化合物開採量所抵銷。

## 集團財務狀況論述

### 資本管理

於二零二五年十二月三十一日，本公司股東應佔綜合總權益為700億港元。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79億港元。於二零二五年十二月三十一日的權益對債務比率為90:10。

### 流動資金及財務資源

於二零二五年十二月三十一日，本集團之現金及短期資金以及交易金融資產總額主要以美元(42%)、港元(20%)、新加坡元(14%)、歐元(6%)、英鎊(5%)及人民幣(4%)計價。

本集團於二零二五年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸總額為318億港元，主要以新加坡元(79%)、人民幣(9%)、港元(6%)及馬來西亞元(2%)計價。本集團在一年內或按要求即時償還的借貸為70億港元。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的若干銀行貸款及其他借貸以賬面總值367億港元的多項物業、固定資產、交易金融資產及銀行存款作為抵押。

本集團於二零二五年十二月三十一日獲承諾提供但未動用的借貸額約113億港元。

### 利率風險

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

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借貸約75%之附帶利率按浮動利率計算，其餘25%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35億港元。

### 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。

於二零二五年十二月三十一日，未到期之外匯合約總面值金額為48億港元，並用作對沖外幣股票投資。

### 股票價格風險

本集團持有主要是公眾上市股票的投資組合。股票投資須遵守資產配置限額。

## 人力資源及培訓

於二零二五年十二月三十一日，本集團僱員人數大約為10,600名<sup>附註</sup>。本集團持續尋求最佳之員工規模，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。

本集團之僱員薪金政策獲定期審閱。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，訂定薪金福利。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，本集團亦設有股份獎勵計劃以授予股份認購權及／或無償股份予合資格員工，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。

## 集團展望

環球市場或將繼續受貨幣政策走向、地緣政治因素及估值敏感度所影響。在此背景下，本集團將因應市場及核心業務所在行業的快速變化，保持靈活應變。審慎的財務管理以及持續專注於營運效率，將成為我們積極推動業務增長策略的基礎。我們將繼續謹慎管理投資組合及業務決策以確保在波動中保持韌性。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於二零二五年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

董事會已採納一套以聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1(「港交所守則」)之原則為本之企業管治守則。於本期間，本公司一直遵守港交所守則之所有適用守則條文。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易之操守守則。

經本公司作出特定查詢後，所有本公司之董事(「董事」)已確認彼等於期內一直遵守標準守則所訂之標準。

## 其他資料

### 股份計劃

#### 二零二二年行政人員股份計劃(「二零二二年股份計劃」)

本公司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。在二零二二年股份計劃下，本公司可不時向本公司及其任何附屬公司之合資格行政人員或董事授出涉及本公司新發行及／或現有股份之股份認購權及／或無償股份(授予股份)。

根據二零二二年股份計劃涉及發行本公司新股份而可授出之股份認購權及授予股份的數目合共不得超過於股份計劃批准日期本公司已發行股份之10%(即32,905,137股)，相當於二零二五年七月一日及二零二五年十二月三十一日本公司已發行股份(庫存股份除外(如有))之10%。

自採納二零二二年股份計劃起至二零二五年十二月三十一日，概無根據二零二二年股份計劃授出股份認購權或授予股份。

### 董事資料更新

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料更改如下：

1. 黃嘉純先生，*銀紫荊星章*，*太平紳士*於二零二五年十一月十二日退任南順(香港)有限公司(於聯交所上市之豐隆集團附屬公司)獨立非執行董事之職務。
2. Paul J. BROUGH先生於二零二五年十一月二十八日辭任Eagle Investments Holdco(萊卡公司之投資控股公司)獨立非執行董事之職務。

## 其他資料

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，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，或根據標準守則須通知本公司及聯交所，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：

## 於本公司及本公司相聯法團股份之好倉

## (A) 本公司

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	3,800,775	3,800,775	1.16%
郭令山	實益擁有人	209,120	209,120	0.06%

## (B) 相聯法團

## (a) GuoLine Capital Assets Limited

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	841,000	841,000	2.62%
郭令山	實益擁有人	321,790	321,790	1.00%

## (b) 國浩房地產有限公司

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	35,290,914	35,290,914	2.98%

## 其他資料

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

## 於本公司及本公司相聯法團股份之好倉(續)

## (B) 相聯法團(續)

## (c) 豐隆金融集團有限公司

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	2,526,000	2,526,000	0.22%
郭令山	實益擁有人	654,000	654,000	0.06%

## (d) GuocoLand (Malaysia) Berhad

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	226,800	226,800	0.03%

## (e) The Rank Group Plc

董事	身份	普通股股份數目		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	實益擁有人	1,026,209	1,026,209	0.26%
郭令山	實益擁有人	56,461	56,461	0.01%

## (f) 南順(香港)有限公司

董事	身份	普通股股份數目			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	實益擁有人	2,300,000	-	2,300,000	0.95%
黃嘉純，銀紫荆星章，太平紳士	配偶之權益	-	150,000	150,000	0.06%

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，概無董事於本公司及其任何相聯法團(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。

## 其他資料

## 主要股東及其他人士之權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，按證券及期貨條例第336條本公司備存之登記冊所記錄，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的主要股東及其他人士如下：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

名稱	身份	普通股股份／相關股份數目			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
		股份權益	股本衍生工具 下的權益	總額	
郭令燦	受控制公司之權益	242,008,117	40,272,716	282,280,833 (附註1)	85.79%
GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」)	受控制公司之權益	240,351,792	-	240,351,792 (附註2)	73.04%
GSL Holdings Limited (「GSLH」)	受控制公司之權益	-	40,272,716	40,272,716 (附註3)	12.24%
Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. (「HLInv」)	受控制公司之權益	240,351,792	40,272,716	280,624,508 (附註4及5)	85.28%
Davos Investment Holdings Private Limited (「Davos」)	受控制公司之權益	240,351,792	40,272,716	280,624,508 (附註4及6)	85.28%
KWEK Leng Kee (「KLK」)	受控制公司之權益	240,351,792	40,272,716	280,624,508 (附註4及7)	85.28%
First Eagle Investment Management, LLC (「FEIM」)	投資經理	26,238,046	-	26,238,046 (附註8)	7.97%

## 其他資料

## 主要股東及其他人士之權益及淡倉 (續)

## 於本公司股份及相關股份之好倉 (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40,272,716股相關股份，並由下列公司直接持有：

	普通股股份／相關股份數目
GuoLine Overseas Limited (「GOL」)	236,524,930
GuoLine (Singapore) Pte Ltd (「GSL」)	40,272,716
Asset Nominees Limited (「ANL」)	3,826,862
Robusto Ltd (「RL」)	1,656,325

ANL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，而GCAL全資擁有GOL。GSLH全資擁有GSL。郭令燦先生分別擁有GCAL及GSLH 49.11%權益，而郭令燦先生亦全資擁有RL。

- GCAL之權益由以上附註1列出之GOL及ANL直接持有。
- GSLH之權益為非上市以現金交收衍生工具之相關股份，由以上附註1列出之GSL直接持有。
- HLIInv、Davos及KLK之權益重複計算。
- HLIInv透過其分別於GCAL及GSLH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HLIInv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。
- 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帳戶及基金持有。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，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。

## 綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註20)	二零二四年 千港元 (附註20)
營業額	3及4	<b>1,526,907</b>	1,699,247	<b>11,885,291</b>	13,193,378
收益	3及4	<b>1,500,490</b>	1,620,456	<b>11,679,664</b>	12,581,625
銷售成本		<b>(836,285)</b>	(962,118)	<b>(6,509,559)</b>	(7,470,125)
其他應佔成本		<b>(62,787)</b>	(65,365)	<b>(488,728)</b>	(507,510)
		<b>601,418</b>	592,973	<b>4,681,377</b>	4,603,990
其他收益	5(a)	<b>21,303</b>	21,599	<b>165,820</b>	167,700
其他收入淨額	5(b)	<b>118,494</b>	78,448	<b>922,345</b>	609,090
行政及其他經營支出		<b>(464,825)</b>	(283,459)	<b>(3,618,151)</b>	(2,200,847)
除融資成本前之經營溢利		<b>276,390</b>	409,561	<b>2,151,391</b>	3,179,933
融資成本	3(b)及6(a)	<b>(108,714)</b>	(139,700)	<b>(846,219)</b>	(1,084,666)
經營溢利		<b>167,676</b>	269,861	<b>1,305,172</b>	2,095,267
投資物業估值淨虧損		-	(38,701)	-	(300,484)
應佔聯營公司之溢利		<b>106,135</b>	97,950	<b>826,144</b>	760,508
應佔合營企業之溢利／(虧損)		<b>4,749</b>	(205)	<b>36,966</b>	(1,592)
期內除稅前溢利	3及6	<b>278,560</b>	328,905	<b>2,168,282</b>	2,553,699
稅項開支	7	<b>(38,171)</b>	(54,130)	<b>(297,119)</b>	(420,279)
期內溢利		<b>240,389</b>	274,775	<b>1,871,163</b>	2,133,420
應佔：					
本公司股東		<b>260,348</b>	230,404	<b>2,026,522</b>	1,788,912
非控制權益		<b>(19,959)</b>	44,371	<b>(155,359)</b>	344,508
期內溢利		<b>240,389</b>	274,775	<b>1,871,163</b>	2,133,420
		<b>美元</b>	美元	<b>港元</b>	港元
每股盈利					
基本	9	<b>0.80</b>	0.71	<b>6.23</b>	5.50
攤薄	9	<b>0.80</b>	0.71	<b>6.23</b>	5.50

第21頁至38頁之附註乃中期財務報告之一部份。應付予本公司股東應佔期內溢利股息之詳情載列於附註8。

## 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元	二零二五年 千港元 (附註20)	二零二四年 千港元 (附註20)
期內溢利	240,389	274,775	1,871,163	2,133,420
期內其他全面收益(扣除稅項及重分類調整後)				
將不會重新分類至損益賬之項目：				
按公平值計入其他全面收益的股權投資				
－公平價值儲備變動淨額(不可轉回)	68,081	(1,529)	529,936	(11,872)
	68,081	(1,529)	529,936	(11,872)
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	46,831	72,939	364,528	566,317
現金流量對沖之公平價值變動	2,301	(1,069)	17,911	(8,300)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	(7,605)	1,148	(59,196)	8,914
應佔聯營公司之其他全面收益	(13,607)	(22,979)	(105,916)	(178,415)
	27,920	50,039	217,327	388,516
期內其他全面收益，除稅後淨額	96,001	48,510	747,263	376,644
期內全面收益總額	336,390	323,285	2,618,426	2,510,064
期內應佔全面收益總額：				
本公司股東	366,672	283,188	2,854,138	2,198,741
非控制權益	(30,282)	40,097	(235,712)	311,323
	336,390	323,285	2,618,426	2,510,064

第21頁至38頁之附註乃中期財務報告之一部份。

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 (附註20)	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註20)
	附註				
<b>非流動資產</b>					
投資物業		5,329,834	5,361,142	41,486,895	42,084,161
其他物業、廠房及設備	10	1,636,119	1,670,409	12,735,387	13,112,460
使用權資產		856,939	848,688	6,670,328	6,662,073
聯營公司權益		2,137,008	2,004,250	16,634,257	15,733,062
合營企業權益		483,776	507,168	3,765,664	3,981,193
按公平值計入其他全面收益的股權投資		823,404	749,706	6,409,294	5,885,080
遞延稅項資產		69,919	80,329	544,243	630,571
無形資產		761,267	901,983	5,925,626	7,080,431
商譽		267,166	313,731	2,079,593	2,462,740
退休金盈餘		10,232	10,617	79,645	83,342
		<b>12,375,664</b>	<b>12,448,023</b>	<b>96,330,932</b>	<b>97,715,113</b>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	11	1,479,435	1,724,241	11,515,774	13,535,033
持作銷售用途之物業		160,255	169,593	1,247,409	1,331,280
存貨		48,505	53,517	377,558	420,100
合約資產		523,576	624,010	4,075,463	4,898,385
貿易及其他應收賬款	12	248,178	387,002	1,931,793	3,037,908
可回收稅項		6,090	2,952	47,404	23,173
交易金融資產		1,411,347	1,215,190	10,985,784	9,539,059
現金及短期資金		1,659,024	2,045,858	12,913,677	16,059,678
		<b>5,536,410</b>	<b>6,222,363</b>	<b>43,094,862</b>	<b>48,844,616</b>
<b>流動負債</b>					
合約負債		85,577	130,448	666,123	1,023,997
貿易及其他應付賬款	13	690,381	764,225	5,373,857	5,999,052
銀行貸款及其他借貸	14	901,259	1,322,559	7,015,310	10,381,890
稅項		24,929	24,311	194,045	190,838
撥備及其他負債		17,655	16,792	137,425	131,815
租賃負債		67,894	60,337	528,480	473,636
		<b>1,787,695</b>	<b>2,318,672</b>	<b>13,915,240</b>	<b>18,201,228</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>3,748,715</b>	<b>3,903,691</b>	<b>29,179,622</b>	<b>30,643,388</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>16,124,379</b>	<b>16,351,714</b>	<b>125,510,554</b>	<b>128,358,501</b>

## 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元 (附註20)	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元 (附註20)
<b>非流動負債</b>					
銀行貸款及其他借貸	14	<b>3,183,012</b>	3,680,249	<b>24,776,247</b>	28,889,403
應付非控制權益款項		<b>335,530</b>	362,356	<b>2,611,732</b>	2,844,440
撥備及其他負債		<b>66,740</b>	66,497	<b>519,497</b>	521,991
遞延稅項負債		<b>113,924</b>	103,522	<b>886,773</b>	812,632
租賃負債		<b>1,094,074</b>	1,089,754	<b>8,516,163</b>	8,554,405
		<b>4,793,280</b>	5,302,378	<b>37,310,412</b>	41,622,871
<b>淨資產</b>		<b>11,331,099</b>	11,049,336	<b>88,200,142</b>	86,735,630
<b>股本及儲備</b>					
股本	15	<b>164,526</b>	164,526	<b>1,280,654</b>	1,291,504
儲備		<b>8,828,681</b>	8,589,185	<b>68,721,570</b>	67,423,814
本公司股東應佔總權益		<b>8,993,207</b>	8,753,711	<b>70,002,224</b>	68,715,318
非控制權益		<b>2,337,892</b>	2,295,625	<b>18,197,918</b>	18,020,312
<b>總權益</b>		<b>11,331,099</b>	11,049,336	<b>88,200,142</b>	86,735,630

第21頁至38頁之附註乃中期財務報告之一部份。

## 綜合資本變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	本公司股東應佔												非控制	
	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	權益	總權益
	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
於二零二五年七月一日	164,526	10,493	5,232	2,806	(39,017)	2,050	(289,292)	(730,520)	17,422	46,692	9,563,319	8,753,711	2,295,625	11,049,336
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,348	260,348	(19,959)	240,389
有關換算海外附屬公司，聯營公司及 合營企業財務所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	55,766	-	-	-	-	55,766	(8,935)	46,831
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	1,168	-	-	1,168	1,133	2,301
按公平值計入其他全面收益的股權投資 之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	68,081	-	-	-	68,081	-	68,081
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,084)	-	-	(5,084)	(2,521)	(7,605)
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	40	-	-	-	(10,395)	(3,336)	-	-	84	(13,607)	-	(13,607)
期內全面收益總額	-	-	40	-	-	-	45,371	64,745	(3,916)	-	260,432	366,672	(30,282)	336,390
儲備間之轉撥	-	-	9,235	-	-	-	-	-	-	-	(9,235)	-	-	-
於權益結算之股權交易	-	-	374	-	-	(1,350)	-	-	-	-	-	(976)	(874)	(1,850)
附屬公司股本減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,332)	(2,332)
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,485)	(3,485)
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,116)	(5,116)	5,116	-
發行永久證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,998	92,998
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,874)	(18,874)
就住年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(121,084)	(121,084)	-	(121,084)
於二零二五年十二月三十一日	164,526	10,493	14,881	2,806	(39,017)	700	(243,921)	(665,775)	13,506	46,692	9,688,316	8,993,207	2,337,892	11,331,099

## 綜合資本變動表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	本公司股東應佔												非控制 權益	總權益
	股本	股份溢價	資本及		行政人員		公平價值				總額			
			其他儲備	撥入盈餘	認購權 方案儲備	股份 認購權 儲備	滙兌儲備	儲備	對沖儲備	重估儲備		保留溢利		
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
於二零二四年七月一日	164,526	10,493	(33,672)	2,806	(39,017)	850	(676,428)	(868,375)	14,987	46,692	9,234,361	7,857,223	2,266,477	10,123,700
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	230,404	230,404	44,371	274,775
有關換算海外附屬公司，聯營公司及 合營企業財務表所產生之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	77,060	-	-	-	-	77,060	(4,121)	72,939
現金流量對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(714)	-	-	(714)	(355)	(1,069)
按公平值計入其他全面收益的股權投資 之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(1,529)	-	-	-	(1,529)	-	(1,529)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	946	-	-	946	202	1,148
應佔聯營公司之其他全面收益	-	-	(91)	-	-	-	(26,460)	3,419	-	-	153	(22,979)	-	(22,979)
期內全面收益總額	-	-	(91)	-	-	-	50,600	1,890	232	-	230,557	283,188	40,097	323,285
儲備間之轉撥	-	-	3,998	-	-	-	-	-	-	-	(3,998)	-	-	-
於權益結算之股權交易	-	-	760	-	-	686	-	-	-	-	-	1,446	914	2,360
附屬公司非控制股東之借貸資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,663	14,663
永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,739)	(6,739)
應計永久證券之分派付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,813)	(6,813)	6,813	-
附屬公司已付非控制權益之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,091)	(15,091)
就住年度已付末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(112,826)	(112,826)	-	(112,826)
於二零二四年十二月三十一日	164,526	10,493	(29,005)	2,806	(39,017)	1,536	(625,828)	(866,485)	15,219	46,692	9,341,281	8,022,218	2,307,134	10,329,352

第21頁至38頁之附註乃中期財務報告之一部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
來自經營業務之現金淨額	655,177	614,854
來自投資活動之現金淨額	199,528	78,967
用於融資活動之現金淨額	(1,086,217)	(623,992)
現金及等同現金項目之(減少)/增加淨額	(231,512)	69,829
於七月一日之現金及等同現金項目	1,073,592	1,538,177
滙兌變動之影響	2,878	(66,550)
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	844,958	1,541,456
<b>現金及等同現金項目之餘額分析</b>		
於綜合財務狀況表之現金及短期資金	1,659,024	1,870,192
現金抵押品	(9,497)	(14,420)
定期存款超過三個月到期	(804,569)	(308,865)
銀行透支	-	(5,451)
於簡明綜合現金流量表之現金及等同現金項目	844,958	1,541,456

## 未經審核中期財務報告附註

### 1. 重要會計政策及編製基準

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

惟預期將於二零二五／二六年度財務報表內反映之會計政策變動除外，中期財務報告所採用之會計政策與二零二四／二五年度財務報表所採用者相同。會計政策變動的詳情載於附註2。

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

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經選定之闡述附註。附註載有有助於了解本集團自二零二四／二五年度財務報表以來之財政狀況及業績變動的相關重要事件及交易之闡釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港財務報告準則會計準則編製整份財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告乃未經審核。中期財務報告內所載列有關截至二零二五年六月三十日止財政年度之財務資料乃為作比較之資料，並不構成本公司於該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟該等資料乃摘錄自該等財務報表。截至二零二五年六月三十日止年度之法定財務報表可於本集團之公司秘書處索閱，地址為香港皇后大道中九十九號中環中心五十樓，或瀏覽本公司之網站<http://www.guoco.com>。核數師已於二零二五年九月十九日刊發之報告中就該等財務報表發出無保留意見。

### 2. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本中期財務報告中採用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之第21號（修訂本）—外幣匯率變動的影響：缺乏可兌換性。

由於本集團沒有進行任何缺乏可兌換性的外幣交易，因此該等修訂本對在本中期財務報告中編製或列示本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的方式並無重大影響。本集團並未採用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

## 未經審核中期財務報告附註

## 3. 分類報告

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

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

其他分類包括本集團投資於巴斯海峽石油及燃氣生產的特許權收入及透過Manuka Health New Zealand Limited製造、推廣和分銷健康產品。該等分類於截至二零二五年或二零二四年十二月三十一日止六個月概不符合釐定呈報分類之量化門檻。

表現以除稅前經營溢利或虧損作為評估基準。集團內公司間交易之定價按公平交易基準釐定。本集團用於確定呈報分類之溢利或虧損計算方法與二零二四／二五財政年度並無改變。

未經審核中期財務報告附註

3. 分類報告 (續)

以下為有關本集團之本期呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益賬 (未經審核)

	自營投資 千美元	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
<b>截至二零二五年 十二月三十一日止六個月</b>						
營業額	88,393	594,175	816,797	-	27,542	1,526,907
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	61,976	247,049	816,797	-	27,542	1,153,364
— 隨時間推移	-	347,126	-	-	-	347,126
對外客戶之收益	61,976	594,175	816,797	-	27,542	1,500,490
分類間收益	2,539	730	-	-	-	3,269
呈報分類收益	64,515	594,905	816,797	-	27,542	1,503,759
呈報分類經營溢利 / (虧損)	171,189	131,208	(22,946)	-	(569)	278,882
融資成本	(9,773)	(62,117)	(37,242)	-	(2,074)	(111,206)
應佔聯營公司之溢利	-	437	-	105,698	-	106,135
應佔合營企業之溢利	723	4,026	-	-	-	4,749
除稅前溢利 / (虧損)	162,139	73,554	(60,188)	105,698	(2,643)	278,560
<b>截至二零二四年 十二月三十一日止六個月</b>						
營業額	159,512	752,905	756,616	-	30,214	1,699,247
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	80,721	217,982	756,616	-	30,214	1,085,533
— 隨時間推移	-	534,923	-	-	-	534,923
對外客戶之收益	80,721	752,905	756,616	-	30,214	1,620,456
分類間收益	4,831	948	-	-	-	5,779
呈報分類收益	85,552	753,853	756,616	-	30,214	1,626,235
呈報分類經營溢利	131,025	141,254	134,722	-	7,346	414,347
融資成本	(17,057)	(87,869)	(36,154)	-	(3,406)	(144,486)
投資物業估值淨虧損	-	(38,701)	-	-	-	(38,701)
應佔聯營公司之溢利	-	363	-	97,587	-	97,950
應佔合營企業之 溢利 / (虧損)	1,195	(1,400)	-	-	-	(205)
除稅前溢利	115,163	13,647	98,568	97,587	3,940	328,905

## 未經審核中期財務報告附註

## 3. 分類報告 (續)

## (b) 呈報分類收益及融資成本的對賬 (未經審核)

## 收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
呈報分類收益	1,503,759	1,626,235
抵銷分類間收益	(3,269)	(5,779)
綜合收益 (附註4)	1,500,490	1,620,456

## 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 千美元	二零二四年 千美元
呈報融資成本	111,206	144,486
抵銷分類間融資成本	(2,492)	(4,786)
綜合融資成本 (附註6(a))	108,714	139,700

## 4. 營業額及收益

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
出售物業之收益	466,847	635,399
酒店及休閒之收益	815,587	755,980
物業之租金收入	102,428	96,683
股息收入	40,155	55,278
利息收入	33,781	39,745
銷售商品收入	27,539	30,208
其他	14,153	7,163
收益	1,500,490	1,620,456
出售證券投資之所得款項	26,417	78,791
營業額	1,526,907	1,699,247

## 未經審核中期財務報告附註

## 5. 其他收益及收入淨額

## (a) 其他收益

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
分租收入	5,005	4,044
巴斯海峽石油及燃氣特許權	12,899	13,711
酒店管理費	491	462
沒收物業銷售訂金之收入	1,960	2,116
其他	948	1,266
	<b>21,303</b>	<b>21,599</b>

## (b) 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益	114,212	53,586
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益／(虧損)	1,677	(1,134)
外匯合約之淨虧損	(5,475)	(3,060)
其他滙兌收益	6,090	8,945
出售物業、廠房及設備之淨收益／(虧損)	14,580	(1,750)
出售一所附屬公司之收益	-	8,475
註銷退租相關的租賃負債之收益	-	12,927
附屬公司之欺詐支付事件虧損	(8,630)	-
其他	(3,960)	459
	<b>118,494</b>	<b>78,448</b>

## 未經審核中期財務報告附註

## 6. 期內除稅前溢利

期內除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

## (a) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
銀行貸款及其他借貸利息	76,071	115,828
租賃負債利息	30,327	26,258
其他借貸成本	5,194	3,024
<b>借貸成本總額</b>	<b>111,592</b>	<b>145,110</b>
減：已資本化之借貸成本計入：		
— 發展中物業	(751)	(954)
— 投資物業	(2,127)	(4,456)
<b>已資本化之借貸成本總額(附註)</b>	<b>(2,878)</b>	<b>(5,410)</b>
	<b>108,714</b>	<b>139,700</b>

附註：

該借貸成本是按年利率1.90厘至5.63厘(二零二四年：3.56厘至5.08厘)資本化。

## (b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
薪金、工資及其他福利	250,623	237,238
定額供款退休計劃之供款	8,588	7,585
社會保障費用	21,043	18,251
以權益結算的股權支付費用	602	1,430
	<b>280,856</b>	<b>264,504</b>

## 未經審核中期財務報告附註

## 6. 期內除稅前溢利(續)

## (c) 其他項目

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
折舊		
—其他物業、廠房及設備	35,379	31,922
—使用權資產	28,960	19,077
減值虧損確認淨額(附註)		
—無形資產	121,728	—
—商譽	38,644	—
—使用權資產	12,269	—
攤銷		
—顧客關係、牌照及品牌	803	937
—博彩牌照及品牌	32	35
—巴斯海峽石油及燃氣特許權	2,191	2,833
—其他無形資產	6,605	9,977
發展中物業之可預見虧損撥備	—	31,500
投資物業之總租金收入	(102,428)	(96,683)
減：直接開支	23,719	21,361
租金收入淨額	(78,709)	(75,322)

## 附註：

由於未來業績展望存在不確定性，主要挑戰包括在主要出口市場競爭壓力加劇，以及對高端蜂蜜產品國際需求下降，因此對Manuka Health New Zealand Limited進行了減值評估。該現金產生單位的可回收金額是按涵蓋五年期的貼現現金流量預測釐定使用價值。主要假設包括預測銷售增長、毛利率預期，以及除稅前貼現率14%。因此，確認了960萬美元的商譽減值虧損。

此外，管理層在The Rank Group Plc的博彩及休閒業務中識別出減值跡象，尤其是其市值持續下降，以及受遙距博彩稅及營運成本增加的挑戰。博彩及休閒業務的可回收金額是以使用價值為基準計算。使用價值計算基於集團的戰略業務計劃所推導的未來現金流量估計，並採用除稅前貼現率12%至15%，以及2%至4%的增長率以推算預測期後的現金流量。經減值測試後，確定可回收金額低於其賬面金額，於報告期末分別確認了商譽減值虧損2,900萬美元、無形資產減值虧損1.217億美元，以及使用權資產減值虧損1,230萬美元。

減值虧損確認淨額已計入綜合收益表中的行政及其他經營支出。

## 未經審核中期財務報告附註

## 7. 稅項開支

於綜合收益表之稅項開支為：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
本期稅項－香港利得稅	(869)	-
本期稅項－海外	16,270	21,702
支柱二所得稅	111	1,409
遞延稅項	22,659	31,019
	<b>38,171</b>	<b>54,130</b>

香港利得稅撥備乃根據截至二零二五年十二月三十一日止六個月之溢利按估計年度實際稅率16.5% (二零二四年：16.5%) 計算提撥準備。海外附屬公司之稅項計算方法乃同樣根據有關國家預期適用之估計年度實際稅率計算。

#### 支柱二所得稅

本公司屬於一個跨國企業集團的一部分，該集團受經濟合作與發展組織(「經合組織」)發佈的全球反侵蝕稅基範本規則(「支柱二」)的約束。

支柱二相關立法已在本集團經營的部分司法管轄區頒佈實施。本集團屬於已頒佈的支柱二法例範圍內，包括香港《二零二五年稅務(修訂)(跨國企業集團的最低稅)條例》，適用於截至二零二六年六月三十日的財務年度。在本集團經營的其他部分司法管轄區，已頒佈的支柱二法例更早於截至二零二五年六月三十日的財務年度起實施。

本集團已對補足稅的遞延稅會計處理採用臨時強制性豁免，並在發生時將該稅項作為當期所得稅入賬。

## 未經審核中期財務報告附註

## 8. 股息

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
就本年度應付／已付之股息：		
— 宣派中期股息每股普通股0.70港元(二零二四年：0.60港元)	<b>29,591</b>	25,428
就往年度已付之股息：		
— 末期股息每股普通股2.90港元(二零二四年：2.70港元)	<b>121,084</b>	112,826

截至二零二六年六月三十日止年度宣派中期股息為29,591,000美元(二零二五年：25,428,000美元)，乃按於二零二五年十二月三十一日已發行之329,051,373股普通股(二零二四年：329,051,373股普通股)計算。

於中期後宣派之中期股息於中期報告期末尚未在賬上確認為負債。

## 9. 每股盈利

## (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利260,348,000美元(二零二四年：230,404,000美元)及期內已發行之普通股之加權平均數325,224,511股(二零二四年：325,224,511股普通股)計算。

## (b) 每股攤薄盈利

期內並無尚未發行之潛在攤薄普通股，因此截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止六個月之每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

## 10. 其他物業、廠房及設備

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備項目之成本為46,084,000美元(二零二四年：42,836,000美元)。截至二零二五年十二月三十一日止六個月，本集團出售物業、廠房及設備項目之賬面淨值為21,476,000美元(二零二四年：2,069,000美元)。

## 未經審核中期財務報告附註

## 11. 發展中物業

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
成本	5,309,953	5,304,749
減：已收及應收之進度賬單 可預見虧損撥備	(3,527,415) (303,103)	(3,281,322) (299,186)
	<b>1,479,435</b>	<b>1,724,241</b>

## 12. 貿易及其他應收賬款

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
貿易應收款項	119,828	242,933
其他應收賬款、按金及預付款項	113,123	131,989
衍生金融工具(按公平價值)	5,840	3,312
應收利息	9,387	8,768
	<b>248,178</b>	<b>387,002</b>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括850萬美元(二零二五年六月三十日：1,150萬美元)預期超過一年後收回。

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

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
一個月以內	113,223	233,088
一至三個月	4,600	6,951
超過三個月	2,005	2,894
	<b>119,828</b>	<b>242,933</b>

## 未經審核中期財務報告附註

## 13. 貿易及其他應付賬款

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
貿易應付款項	111,877	147,955
其他應付賬款及應計經營支出	550,195	567,654
衍生金融工具(按公平價值)	17,007	30,746
應付同系附屬公司款項	10,853	17,448
應付聯營公司及合營企業款項	449	422
	<b>690,381</b>	<b>764,225</b>

計入貿易及其他應付賬款中包括1.07億美元(二零二五年六月三十日：7,980萬美元)預期超過一年後支付。

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

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
一個月以內	68,739	78,221
一至三個月	29,551	58,923
超過三個月	13,587	10,811
	<b>111,877</b>	<b>147,955</b>

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。

## 未經審核中期財務報告附註

## 14. 銀行貸款及其他借貸

	於二零二五年十二月三十一日 (未經審核)			於二零二五年六月三十日 (經審核)		
	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	35,446	2,266,528	2,301,974	32,044	2,770,669	2,802,713
—無抵押	632,750	389,562	1,022,312	1,133,596	298,880	1,432,476
	668,196	2,656,090	3,324,286	1,165,640	3,069,549	4,235,189
無抵押中期票據及債券	233,063	526,922	759,985	156,919	610,700	767,619
	901,259	3,183,012	4,084,271	1,322,559	3,680,249	5,002,808

## 15. 股本

	於二零二五年十二月三十一日 (未經審核)		於二零二五年六月三十日 (經審核)	
	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	329,051	164,526	329,051	164,526

附註：

於二零二五年十二月三十一日，本集團已購入3,826,862股普通股(二零二五年六月三十日：3,826,862股普通股)作為行政人員股份計劃之儲備，以滿足按該計劃授予合資格參與者之股份認購權之行使及/或無償股份之歸屬。

未經審核中期財務報告附註

16. 金融工具之公平價值計量

(a) 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。

	於二零二五年十二月三十一日 (未經審核)				於二零二五年六月三十日 (經審核)			
	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
<b>經常性公平價值計量</b>								
<b>資產</b>								
按公平值計入其他全面收 益的股權投資：								
- 上市	745,565	-	-	745,565	671,588	-	-	671,588
- 非上市	-	3,385	74,454	77,839	-	3,385	74,733	78,118
交易金融資產：								
- 上市	1,376,893	-	-	1,376,893	1,215,190	-	-	1,215,190
- 非上市	34,454	-	-	34,454	-	-	-	-
衍生金融工具：								
- 證券掉期	-	1,701	-	1,701	-	24	-	24
- 外匯遠期合約	-	4,139	-	4,139	-	3,288	-	3,288
	<b>2,156,912</b>	<b>9,225</b>	<b>74,454</b>	<b>2,240,591</b>	<b>1,886,778</b>	<b>6,697</b>	<b>74,733</b>	<b>1,968,208</b>
<b>負債</b>								
衍生金融工具：								
- 利率掉期	-	9,811	-	9,811	-	12,223	-	12,223
- 外匯遠期合約	-	5,811	-	5,811	-	17,138	-	17,138
- 證券掉期	-	1,385	-	1,385	-	1,385	-	1,385
	<b>-</b>	<b>17,007</b>	<b>-</b>	<b>17,007</b>	<b>-</b>	<b>30,746</b>	<b>-</b>	<b>30,746</b>

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，沒有第一級別與第二級別之間的轉移(二零二四年：無)。

## 未經審核中期財務報告附註

## 16. 金融工具之公平價值計量(續)

## (a) 按公平價值計量的金融資產及負債(續)

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基於活躍市場中類似的工具報價來確定。

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。

以下為期內根據第三級別以公平價值計量之結餘的變動：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 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	74,733	66,602
期內已確認於其他全面收益之未變現淨(虧損)/收益	(207)	1,277
增加	51	1,677
現金分配	(123)	(261)
於十二月三十一日	74,454	69,295

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收益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。

## (b) 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二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日其賬面值與公平價值並無重大差異。

## 未經審核中期財務報告附註

## 17. 未有在財務報表內計提之未到期資本承擔

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
已授權及訂約	17,007	17,625
已授權但未訂約	34,535	35,667
	<b>51,542</b>	53,292

於二零二五年十二月三十一日，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4.504億美元（二零二五年六月三十日：5.214億美元）。

## 18. 或有負債

## 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。截至二零二四年十二月三十一日，Portsmouth仍是Rank唯一可能有潛在責任的地點。該地點已轉租給第三方，年租金為20萬英鎊（約30萬美元），租約將於二零二七年六月到期。於二零二五年十二月三十一日，Rank的最大責任按貼現基準為20萬英鎊（約30萬美元）。

## 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，而且取決於有關審查的進展，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。

目前為止沒有其他監管審查顯示Rank有財務風險。

## 未經審核中期財務報告附註

## 18. 或有負債 (續)

## Rank (續)

## 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應付賬款之或然代價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。於二零二二年六月三十日已確認現值80萬英鎊(約100萬美元)。

Rank已結清70萬英鎊(約90萬美元)至今之或然代價，於二零二五年十二月三十一日餘額為10萬英鎊(約10萬美元)。此餘額視為足以支付至二零二六年財政年度末的款項。

## 19. 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：

期內，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，條款與向獨立交易方及客戶相同。

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

期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) 收入

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千美元	二零二四年 (未經審核) 千美元
利息收入	259	245

## 未經審核中期財務報告附註

## 19. 重大關連交易(續)

## (a) 銀行交易(續)

## (ii) 結餘

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千美元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千美元
存款及短期資金	53,785	26,126

## (b) 管理費

於二零二三年六月三十日，本公司與GuoLine Group Management Company Pte. Ltd. (「GGMC」) 訂立主服務協議，由二零二三年七月一日起計至二零二六年六月三十日，為期三個財政年度。GGMC或訂約方不時同意的其他豐隆集團公司(包括GuoLine Capital Assets Limited (「GCAL」) 及HLCM及其附屬公司) 可成為主服務協議項下的服務提供者。

GGMC為本公司的最終控股公司及主要股東GCAL的全資附屬公司。郭令燦先生作為GCAL及HLCM之控股股東，彼亦同時被視為本公司之主要股東。GGMC及其他根據主服務協議可能成為服務提供者的豐隆集團公司被視為本集團的關聯方。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，向GGMC及HL Management Co Sdn Bhd已付或撥備之管理費總額分別為12,630,000美元(二零二四年：8,669,000美元)及44,000美元(二零二四年：120,000美元)。

## (c) 投資管理費及諮詢費

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(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，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提供投資諮詢服務。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，AFAL向GAPL支付或撥備之投資管理費總額為2,025,000美元(二零二四年：1,826,000美元)。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，國浩管理向GAPL支付或撥備之諮詢費總額為134,000美元(二零二四年：168,000美元)。

## 未經審核中期財務報告附註

## 19. 重大關連交易(續)

## (d) 項目管理及服務協議

- (i) GuocoLand Property Management Pte. Ltd. (「GPML」)與Springleaf Residence Pte. Ltd. (「SPB」)的項目管理及服務協議

於二零二四年七月十五日，國浩房地產有限公司(「國浩房地產」)之全資附屬公司GPML與SPB(為承擔收購及發展位於新加坡Upper Thomson Road的一塊土地，以及銷售和營銷該發展項目的住宅單位而成立的合資公司)簽訂項目管理及服務協議(「SPB協議」)。根據SPB協議，GPML按協議所載的條款及條件向SPB提供項目管理服務、財務協作服務、住宅營銷服務、管理服務及其他相關配套服務。

SPB為GuocoLand (Singapore) Pte. Ltd. (「GLS」，國浩房地產之全資附屬公司)和Intrepid Investments Pte. Ltd. (「Intrepid」)分別持有60%:40%的合資公司。Intrepid為本公司的主要股東Hong Leong Investment Holdings Pte. Ltd. (「HLIH」)的間接附屬公司。SPB被視為本集團的關聯方。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，SPB已付或撥備之費用總額為9,882,000美元。

- (ii) GPML與Faber Residence Pte. Ltd. (「FWR」)的項目管理及服務協議

於二零二五年二月二十四日，GPML與FWR(為承擔收購及發展位於新加坡Faber Walk的一塊土地，以及銷售和營銷該發展項目的住宅單位而成立的合資公司)簽訂項目管理及服務協議(「FWR協議」)。根據FWR協議，GPML按協議所載的條款及條件向FWR提供項目管理服務、財務協作服務、住宅營銷服務、管理服務及其他相關配套服務。

FWR為GLS(50%)、TID Residential Pte. Ltd. (「TIDR」)(40%)及Intrepid(10%)持有的合資公司。TIDR及Intrepid為HLIH(本公司的主要股東)的間接附屬公司。FWR被視為本集團的關聯方。

截至二零二五年十二月三十一日止六個月，FWR已付或撥備之費用總額為3,759,000美元。

## 20. 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期末之滙率，由美元折算為港元。

## 21. 董事會審核及風險管理委員會之審閱

截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績，經已由本公司之董事會審核及風險管理委員會審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。