

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



國浩集團有限公司 Guoco Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 53)

截至二零二五年十二月三十一日止六個月之中期業績公告

財務摘要	截至十二月三十一日止六個月		增加/ (減少)
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	
營業額	<u>11,885</u>	<u>13,193</u>	(10%)
收益	11,680	12,582	(7%)
經營溢利	1,305	2,095	(38%)
本公司股東應佔溢利	2,027	1,789	13%
	港元	港元	
每股盈利	<u>6.23</u>	<u>5.50</u>	13%
每股中期股息	0.70	0.60	17%
	於二零二五年 十二月三十一日 港元	於二零二五年 六月三十日 港元	
本公司股東應佔每股權益	212.74	208.83	2%

業績

國浩集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零二五年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同上年度同期之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零二五年十二月三十一日止六個月－未經審核

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
營業額	3 及 4	<u>11,885,291</u>	<u>13,193,378</u>
收益	3 及 4	11,679,664	12,581,625
銷售成本		(6,509,559)	(7,470,125)
其他應佔成本		<u>(488,728)</u>	<u>(507,510)</u>
		4,681,377	4,603,990
其他收益		165,820	167,700
其他收入淨額	5	922,345	609,090
行政及其他經營支出		<u>(3,618,151)</u>	<u>(2,200,847)</u>
除融資成本前之經營溢利		2,151,391	3,179,933
融資成本	6(a)	<u>(846,219)</u>	<u>(1,084,666)</u>
經營溢利		1,305,172	2,095,267
投資物業估值淨虧損		-	(300,484)
應佔聯營公司之溢利		826,144	760,508
應佔合營企業之溢利／（虧損）		<u>36,966</u>	<u>(1,592)</u>
期內除稅前溢利	3 及 6	2,168,282	2,553,699
稅項開支	7	<u>(297,119)</u>	<u>(420,279)</u>
期內溢利		<u>1,871,163</u>	<u>2,133,420</u>
應佔：			
本公司股東		2,026,522	1,788,912
非控制權益		<u>(155,359)</u>	<u>344,508</u>
期內溢利		<u>1,871,163</u>	<u>2,133,420</u>
每股盈利		港元	港元
基本	9	<u>6.23</u>	<u>5.50</u>
攤薄	9	<u>6.23</u>	<u>5.50</u>

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 千港元	二零二四年 千港元
期內溢利	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）	529,936	(11,872)
	<u>529,936</u>	<u>(11,872)</u>
其後可重新分類至損益賬之項目：		
有關換算海外附屬公司、聯營公司及合營企業		
財務報表所產生之滙兌差額	364,528	566,317
現金流量對沖之公平價值變動	17,911	(8,300)
業務投資淨額對沖之公平價值變動	(59,196)	8,914
應佔聯營公司之其他全面收益	(105,916)	(178,415)
	<u>217,327</u>	<u>388,516</u>
期內其他全面收益，除稅後淨額	<u>747,263</u>	<u>376,644</u>
期內全面收益總額	<u>2,618,426</u>	<u>2,510,064</u>
期內應佔全面收益總額：		
本公司股東	2,854,138	2,198,741
非控制權益	(235,712)	311,323
	<u>2,618,426</u>	<u>2,510,064</u>

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) 千港元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元
非流動資產			
投資物業		41,486,895	42,084,161
其他物業、廠房及設備		12,735,387	13,112,460
使用權資產		6,670,328	6,662,073
聯營公司權益		16,634,257	15,733,062
合營企業權益		3,765,664	3,981,193
按公平值計入其他全面收益的股權投資		6,409,294	5,885,080
遞延稅項資產		544,243	630,571
無形資產		5,925,626	7,080,431
商譽		2,079,593	2,462,740
退休金盈餘		79,645	83,342
		<u>96,330,932</u>	<u>97,715,113</u>
流動資產			
發展中物業		11,515,774	13,535,033
持作銷售用途之物業		1,247,409	1,331,280
存貨		377,558	420,100
合約資產		4,075,463	4,898,385
貿易及其他應收賬款	10	1,931,793	3,037,908
可回收稅項		47,404	23,173
交易金融資產		10,985,784	9,539,059
現金及短期資金		12,913,677	16,059,678
		<u>43,094,862</u>	<u>48,844,616</u>
流動負債			
合約負債		666,123	1,023,997
貿易及其他應付賬款	11	5,373,857	5,999,052
銀行貸款及其他借貸		7,015,310	10,381,890
稅項		194,045	190,838
撥備及其他負債		137,425	131,815
租賃負債		528,480	473,636
		<u>13,915,240</u>	<u>18,201,228</u>
淨流動資產		<u>29,179,622</u>	<u>30,643,388</u>
總資產減流動負債		<u>125,510,554</u>	<u>128,358,501</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸		24,776,247	28,889,403
應付非控制權益款項		2,611,732	2,844,440
撥備及其他負債		519,497	521,991
遞延稅項負債		886,773	812,632
租賃負債		8,516,163	8,554,405
		<u>37,310,412</u>	<u>41,622,871</u>
淨資產		<u>88,200,142</u>	<u>86,735,630</u>
股本及儲備			
股本		1,280,654	1,291,504
儲備		68,721,570	67,423,814
本公司股東應佔總權益		<u>70,002,224</u>	<u>68,715,318</u>
非控制權益		<u>18,197,918</u>	<u>18,020,312</u>
總權益		<u>88,200,142</u>	<u>86,735,630</u>

附註：

1. 重要會計政策及編製基準

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

惟預期將於二零二五／二六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。

本集團之簡明綜合財務報表以美元呈列，亦即本公司之功能貨幣。呈列於「財務摘要」及「業績」之港元數字已按有關財政期末／年末之適用匯率，由簡明綜合財務報表內之相應美元折算為等值港元，並僅供呈列（二零二五年十二月三十一日：1 美元兌 7.7839 港元，二零二五年六月三十日：1 美元兌 7.8499 港元，二零二四年十二月三十一日：1 美元兌 7.7643 港元）。

2. 會計政策的修訂

本集團已於本會計期間在本中期財務報告中採用由香港會計師公會頒佈的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。

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。

3. 分類報告 (續)

以下為有關本集團之本期呈報分類資料：

(a) 呈報分類收益及損益賬 (未經審核)

	自營投資 千港元	物業發展 及投資 千港元	酒店及 休閒 千港元	金融服務 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二五年十二月三十一日止六個月						
營業額	688,042	4,624,999	6,357,866	-	214,384	11,885,291
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	482,415	1,923,005	6,357,866	-	214,384	8,977,670
— 隨時間推移	-	2,701,994	-	-	-	2,701,994
對外客戶之收益	482,415	4,624,999	6,357,866	-	214,384	11,679,664
分類間收益	19,764	5,682	-	-	-	25,446
呈報分類收益	502,179	4,630,681	6,357,866	-	214,384	11,705,110
呈報分類經營溢利／(虧損)	1,332,516	1,021,310	(178,609)	-	(4,429)	2,170,788
融資成本	(76,071)	(483,513)	(289,888)	-	(16,144)	(865,616)
應佔聯營公司之溢利	-	3,402	-	822,742	-	826,144
應佔合營企業之溢利	5,628	31,338	-	-	-	36,966
除稅前溢利／(虧損)	1,262,073	572,537	(468,497)	822,742	(20,573)	2,168,282
截至二零二四年十二月三十一日止六個月						
營業額	1,238,491	5,845,742	5,874,556	-	234,589	13,193,378
按確認收益的時間分類						
— 於單個時間點	626,738	1,692,467	5,874,556	-	234,589	8,428,350
— 隨時間推移	-	4,153,275	-	-	-	4,153,275
對外客戶之收益	626,738	5,845,742	5,874,556	-	234,589	12,581,625
分類間收益	37,509	7,361	-	-	-	44,870
呈報分類收益	664,247	5,853,103	5,874,556	-	234,589	12,626,495
呈報分類經營溢利	1,017,311	1,096,731	1,046,015	-	57,036	3,217,093
融資成本	(132,435)	(682,237)	(280,709)	-	(26,445)	(1,121,826)
投資物業估值虧損	-	(300,484)	-	-	-	(300,484)
應佔聯營公司之溢利	-	2,818	-	757,690	-	760,508
應佔合營企業之溢利／(虧損)	9,278	(10,870)	-	-	-	(1,592)
除稅前溢利	894,154	105,958	765,306	757,690	30,591	2,553,699

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	二零二四年
	千港元	千港元
呈報分類收益	11,705,110	12,626,495
抵銷分類間收益	<u>(25,446)</u>	<u>(44,870)</u>
綜合收益 (附註4)	<u><u>11,679,664</u></u>	<u><u>12,581,625</u></u>

融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
呈報融資成本	865,616	1,121,826
抵銷分類間融資成本	<u>(19,397)</u>	<u>(37,160)</u>
綜合融資成本 (附註6(a))	<u><u>846,219</u></u>	<u><u>1,084,666</u></u>

4. 營業額及收益

各項重要類別之營業額及收益數額如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
出售物業之收益	3,633,890	4,933,397
酒店及休閒之收益	6,348,448	5,869,618
物業之租金收入	797,289	750,671
股息收入	262,948	429,192
利息收入	312,563	308,590
銷售商品收入	214,361	234,542
其他	<u>110,165</u>	<u>55,615</u>
收益	11,679,664	12,581,625
出售證券投資之所得款項	<u>205,627</u>	<u>611,753</u>
營業額	<u><u>11,885,291</u></u>	<u><u>13,193,378</u></u>

5. 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) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
交易金融資產之已變現及未變現淨收益	889,015	416,055
衍生金融工具之已變現及未變現淨收益／(虧損)	13,054	(8,805)
外匯合約之淨虧損	(42,618)	(23,758)
其他滙兌收益	47,404	69,451
出售物業、廠房及設備之淨收益／(虧損)	113,489	(13,587)
出售一所附屬公司之收益	-	65,802
註銷退租相關的租賃負債之收益	-	100,368
附屬公司之欺詐支付事件虧損	(67,175)	-
其他	(30,824)	3,564
	<u>922,345</u>	<u>609,090</u>

6. 期內除稅前溢利

期內除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
銀行貸款及其他借貸利息	592,129	899,318
租賃負債利息	236,062	203,874
其他借貸成本	40,430	23,478
借貸成本總額	<u>868,621</u>	<u>1,126,670</u>
減：已資本化之借貸成本計入：		
－發展中物業	(5,846)	(7,407)
－投資物業	(16,556)	(34,597)
已資本化之借貸成本總額(附註)	<u>(22,402)</u>	<u>(42,004)</u>
	<u>846,219</u>	<u>1,084,666</u>

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。

6. 期內除稅前溢利（續）

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
薪金、工資及其他福利	1,950,824	1,841,975
定額供款退休計劃之供款	66,848	58,892
社會保障費用	163,797	141,705
以權益結算的股權支付費用	4,686	11,103
	<u>2,186,155</u>	<u>2,053,675</u>

(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) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
折舊		
— 其他物業、廠房及設備	275,387	247,850
— 使用權資產	225,422	148,119
減值虧損確認淨額（附註）		
— 無形資產	947,519	-
— 商譽	300,801	-
— 使用權資產	95,501	-
攤銷		
— 顧客關係、牌照及品牌	6,250	7,275
— 博彩牌照及品牌	249	272
— 巴斯海峽石油及燃氣特許權	17,055	21,996
— 其他無形資產	51,413	77,464
發展中物業之可預見虧損撥備	-	244,574
	<u></u>	<u></u>
投資物業之總租金收入	(797,289)	(750,671)
減：直接開支	184,626	165,852
租金收入淨額	<u>(612,663)</u>	<u>(584,819)</u>

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 7,490 萬港元的商譽減值虧損。

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 2.259 億港元、無形資產減值虧損 9.475 億港元，以及使用權資產減值虧損 9,550 萬港元。

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。

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) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
本期稅項－香港利得稅	(6,764)	-
本期稅項－海外	126,644	168,500
支柱二所得稅	864	10,940
遞延稅項	<u>176,375</u>	<u>240,839</u>
	<u>297,119</u>	<u>420,279</u>

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。

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) 千港元	二零二四年 (未經審核) 千港元
就本年度應付／已付之股息：		
－宣派中期股息每股普通股0.70港元 （二零二四年：0.60港元）	<u>230,333</u>	<u>197,429</u>
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）	<u>942,506</u>	<u>876,009</u>

截至二零二六年六月三十日止年度宣派中期股息為 230,333,000 港元（二零二五年：197,429,000 港元），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 2,026,522,000 港元（二零二四年：1,788,912,000 港元）及期內已發行之普通股之加權平均數 325,224,511 股（二零二四年：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. 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) 千港元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應收款項	932,730	1,906,988
其他應收賬款、按金及預付款項	880,538	1,036,094
衍生金融工具（按公平價值）	45,458	25,999
應收利息	73,067	68,827
	<u>1,931,793</u>	<u>3,037,908</u>

計入本集團貿易及其他應收賬款中包括 6,620 萬港元（二零二五年六月三十日：9,030 萬港元）預期超過一年後收回。

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

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	881,317	1,829,707
一至三個月	35,806	54,564
超過三個月	15,607	22,717
	<u>932,730</u>	<u>1,906,988</u>

11. 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) 千港元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元
貿易應付款項	870,839	1,161,425
其他應付賬款及應計經營支出	4,282,663	4,455,999
衍生金融工具(按公平價值)	132,381	241,351
應付同系附屬公司款項	84,479	136,964
應付聯營公司及合營企業款項	3,495	3,313
	<u>5,373,857</u>	<u>5,999,052</u>

計入貿易及其他應付賬款中包括 8.329 億港元(二零二五年六月三十日：6.264 億港元)預期超過一年後支付。

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

	於二零二五年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元	於二零二五年 六月三十日 (經審核) 千港元
一個月以內	535,057	614,023
一至三個月	230,022	462,537
超過三個月	105,760	84,865
	<u>870,839</u>	<u>1,161,425</u>

應付同系附屬公司、聯營公司及合營企業之款項為無抵押、免息以及無固定還款期。

中期股息

本公司董事會（「董事會」）已就截至二零二六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。

管理層討論及分析

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。

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。

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。

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。

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 透過更高的人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放資本開支，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。

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」）

豐隆金融將於稍後日期刊發其截至二零二五年十二月三十一日止期間之中期業績。豐隆金融之綜合業績已按其未經審核管理賬目計入本集團之中期業績內。

其他

本集團全資擁有的麥蘆卡蜂蜜產品生產商及分銷商 Manuka Health New Zealand Limited 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。

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））。

遵守企業管治守則

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

董事會審核及風險管理委員會之審閱

截至二零二五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作出審閱。該等中期業績之資料並不構成法定賬目。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二六年三月十一日（星期三）暫停辦理股份過戶登記手續。

如欲符合資格獲派中期股息，所有股份過戶文件連同有關之股票必須於二零二六年三月十日（星期二）下午四時三十分前送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一六室。

承董事會命
盧詩曼
公司秘書

香港，二零二六年二月二十三日

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