



聯合地產（香港）有限公司 (ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

二 零 零 六 年 度 之 經 審 核 業 績 公 佈

聯合地產（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下。

綜合收益賬

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二 零 零 六 年 千 港 元	二 零 零 五 年 千 港 元 (附註1)
收益	(2)	2,166,396	964,603
其他收入		198,823	94,564
總收入		2,365,219	1,059,167
銷售成本及其他直接成本		(266,727)	(79,612)
經紀費及佣金開支		(225,513)	(141,463)
銷售及市場推廣開支		(20,610)	(17,179)
行政開支		(648,090)	(351,374)
視作為出售附屬公司部份權益之溢利	(4)	307,326	—
物業價值變動	(5)	254,292	608,686
視作為出售上市聯營公司部份權益 之虧損淨額	(6)	(80,932)	—
就可供出售金融資產確認之減值虧損	(7)	(58,203)	(14,411)
呆壞賬		(52,780)	(12,042)
其他經營開支		(91,567)	(94,932)
融資成本	(8)	(278,612)	(96,778)
應佔聯營公司業績		8,982	150,388
應佔共同控制企業業績		159,987	105,298
除稅前溢利	(9)	1,372,772	1,115,748
稅項	(10)	(63,623)	(79,306)
本年度溢利		1,309,149	1,036,442

應佔方：		
本公司股東		1,070,222
少數股東權益		238,927
		<u>1,309,149</u>
		<u>935,342</u>
		<u>101,100</u>
		<u>1,036,442</u>
每股盈利	(11)	
基本		1.99港元
攤薄		1.74港元
		<u>1.74港元</u>

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
			(附註1)
非流動資產			
投資物業		2,959,300	2,784,100
物業、廠房及設備		365,583	209,419
預繳地價		283,032	287,367
商譽		3,567,585	—
無形資產		27,200	22,586
於聯營公司之權益		2,521,862	2,645,475
於共同控制企業之權益		914,092	866,394
可供出售金融資產		1,060,578	993,139
法定按金		78,687	32,831
聯營公司欠款		78,000	78,000
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,156,998	—
貸款及應收賬款		33,603	124,306
遞延稅項資產		47,709	4,143
		<u>13,094,229</u>	<u>8,047,760</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		525,000	520,950
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		363,384	179,204
預繳地價		4,378	4,420
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,654,167	—
應收賬款、按金及預付款項		3,741,396	2,367,044
聯營公司欠款		80,702	316,966
一間共同控制企業欠款		2,185	2,159
可收回稅項		2,660	3,842
短期銀行抵押存款		1,000	972
現金及現金等價物		1,455,569	481,196
		<u>7,830,441</u>	<u>3,876,753</u>

流動負債		
應付賬款及應計費用	1,532,185	1,031,946
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	1,972	17,756
欠最終控股公司款項	10,919	8,183
欠一間同系附屬公司款項	804,226	—
欠聯營公司款項	12,527	62,828
欠一間共同控制企業款項	79,063	81,063
應付稅項	74,874	13,489
一年內到期之銀行及其他借貸	1,534,570	950,233
撥備	77,684	33,366
一年內到期之其他負債	861	—
	4,128,881	2,198,864
流動資產淨值	3,701,560	1,677,889
總資產減流動負債	16,795,789	9,725,649
股本及儲備		
股本	1,074,599	1,074,303
儲備	(13) 7,293,770	5,996,232
本公司股東應佔權益	8,368,369	7,070,535
少數股東權益	3,939,790	1,481,741
權益總額	12,308,159	8,552,276
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借貸	919,151	875,763
貸款票據	66,639	64,252
債券	2,800,000	—
可換股債券	479,783	—
遞延稅項負債	220,869	230,615
撥備	1,180	1,769
一年後到期之其他負債	8	974
	4,487,630	1,173,373
	16,795,789	9,725,649

附註：

(1) 採用新訂及新修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及呈列方式變更

(a) 採用新訂及修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會所頒佈對於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定準則、修訂及詮釋(「新財務報告準則」)。採納該等新財務報告準則對本期或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法並無重大影響。因此，無須作出過往期間調整。

(b) 呈列方式變更－香港會計準則第1號財務報表之呈列

於本年度，之前列入於聯營公司之權益、貸款及應收賬款及應收賬款、按金及預付款項分別為64,582,000港元、78,000,000港元及、245,000,000港元已於綜合資產負債表內作為單獨項目呈列為聯營公司欠款。此外，若干比較數字已重新分類及若干綜合財務報表之附註已被合併、拆分或擴大以與目前年度之呈列方式一致。

除上述變更之外，編製綜合財務報表使用之會計政策及計算方法乃與二零零五年年報所採納者相符一致。

(c) 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效且與本集團營運有關之新準則、修訂或詮釋。本公司之董事（「董事」）估計採納此等新準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港財務報告準則第8號	營業分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第9號	重估內在衍生工具 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第10號	中期業績財務報告及減值 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 －集團和庫存股份交易 ⁵

¹ 於二零零七年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零零六年六月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零六年十一月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

(2) 收益

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (附註1)
收益包括：		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	348,411	—
證券經紀	463,838	225,664
證券交易溢利	72,902	24,443
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利	217,915	149,289
企業融資及其他收入	274,602	169,297
物業租金、酒店經營及管理服務	182,349	173,358
醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務	222,594	—
其他利息收入	359,557	180,696
股息收入	24,228	41,856
	<u>2,166,396</u>	<u>964,603</u>

本年度所有利息收入乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

(3) 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零六年					
	投資、 經紀及金融 千港元	私人財務 千港元	保健 千港元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元	總額 千港元
收益	1,423,064	360,643	224,579	187,972	—	2,196,258
減：分部間之收益	(24,239)	—	—	(5,623)	—	(29,862)
	<u>1,398,825</u>	<u>360,643</u>	<u>224,579</u>	<u>182,349</u>	<u>—</u>	<u>2,166,396</u>
分部業績	742,019	159,714	17,983	346,416	(10,111)	1,256,021
視作為出售附屬公司 部份權益之溢利						307,326
視作為出售上市 聯營公司部份權益之 虧損淨額						(80,932)
融資成本						(278,612)
應佔聯營公司業績						8,982
應佔共同控制企業業績	1,464	—	(149)	158,672	—	159,987
除稅前溢利						1,372,772
稅項						(63,623)
本年度溢利						<u>1,309,149</u>

本年度，本集團收購於卓健亞洲有限公司（「卓健」，本集團過往之聯營公司）之額外權益，使卓健成為本集團之附屬公司。本集團亦收購了UAF Holdings Limited之全部權益（「UAF Holdings」）（本公司之前同系附屬公司）。因此，卓健與UAF Holdings之業績、資產及負債已予綜合並分別歸類為保健及私人財務分部。

	二零零五年			
	投資、 經紀及金融 千港元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元	總額 千港元
	(附註1)			(附註1)
收益	808,078	177,957	—	986,035
減：分部間之收益	(16,833)	(4,599)	—	(21,432)
	<u>791,245</u>	<u>173,358</u>	<u>—</u>	<u>964,603</u>
分部業績	299,353	631,147	26,340	956,840
融資成本				(96,778)
應佔聯營公司業績				150,388
應佔共同控制企業業績	2	105,296	—	105,298
除稅前溢利				1,115,748

稅項		(79,306)
本年度溢利		<u>1,036,442</u>

於本年度，本集團在香港以外地區之收益及分部業績兩方面之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

(4) 視作為出售附屬公司部份權益之溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
視作為出售附屬公司部份權益之溢利包括：		
配售一間附屬公司之248,000,000股股份(附註)	303,914	—
認股權證持有人行使附屬公司之認股權證	3,412	—
	<u>307,326</u>	<u>—</u>

附註：

本公司透過其全資附屬公司於二零零六年五月二十二日及二零零六年八月十日分別完成其上市附屬公司新鴻基有限公司(「新鴻基」) 169,000,000股(「第一次股份配售」)和79,000,000股(「第二次股份配售」)之股份配售。以先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基新股份於二零零六年八月十日完成。於第一次股份配售前及於以先舊後新方式認購完成後，於新鴻基之持股權分別為74.99%及62.54%。

(5) 物業價值變動

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	261,264	522,250
(確認)撥回待出售物業之減值虧損	(5,900)	47,452
已(確認)撥回之酒店物業減值虧損	(1,072)	4,284
撥回待發展物業之減值虧損	—	34,700
	<u>254,292</u>	<u>608,686</u>

確認及撥回之減值虧損乃基於酒店物業之成本及使用價值兩者中之較低者及持作出售物業之成本及可變現淨值兩者當中之較低者，使用價值及可變現淨值乃參考其各自根據於二零零六年十二月三十一日之獨立專業估值而釐定。

(6) 視作為出售上市聯營公司部份權益之虧損淨額

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
視作為出售上市聯營公司之虧損淨額來自：		
(a) 一名認購人行使一間上市聯營公司之非上市認股權證，其賦予認購最多78,800,000股新股份之權利	67,875	—
—股份配售及以先舊後新方式認購上市聯營公司股份	13,377	—
(b) 另外一間上市聯營公司認股權及上市認股權證被行使	(320)	—
	<u>80,932</u>	<u>—</u>

(7) 就可供出售金融資產確認之減值虧損

二零零六年之金額指本集團就其於吉隆坡一酒店項目之12.5%權益提撥之減值虧損58,203,000港元，原因在於投資之賬面值超逾估計可收回金額。

二零零五年之金額14,411,000港元指上市股權投資減值虧損。

(8) 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	11,934	—
融資成本	278,612	96,778
	290,546	96,778

年內所有利息開支乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

(9) 除稅前溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊		
— 自有資產	29,917	24,437
— 融資租約項下資產	—	42
	29,917	24,479
無形資產攤銷(包括在其他經營開支內)	4,225	3,662
預繳地價攤銷	4,378	4,401
出售物業、廠房及設備之虧損	604	671
出售一項投資物業虧損	146	—
並已計入：		
上市股本證券股息收入	20,549	16,853
非上市股本證券股息收入	3,679	25,003
衍生產品之已變現溢利淨額	27,209	20,513
其他買賣活動之溢利淨額	23,961	7,733
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現溢利淨額	27,052	3,132
出售／視作出售一間共同控制企業溢利	—	1,219
出售可供銷售金融資產溢利	149,045	56,748
出售一項投資物業溢利	—	2,061
槓桿外匯交易溢利淨額	8,304	6,753
出售一間附屬公司部份權益溢利淨額	8,640	—
就與新世界發展有限公司之訴訟根據上訴庭判決償還利息	—	14,783

(10) 稅項

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
扣除(計入)之利得稅支出抵扣包括：		
本年稅項：		
香港	95,608	26,254
香港以外地區	(46)	229
	<u>95,562</u>	<u>26,483</u>
遞延稅項	(31,939)	52,823
	<u>63,623</u>	<u>79,306</u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利及稅率17.5%計算。

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

(11) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利		
用以計算每股基本盈利之盈利 (本公司股東應佔年內溢利)	1,070,222	935,342
就以下所產生之		
普通股潛在攤薄效應對盈利作出之調整：		
— 一間附屬公司之認股權證	(2,722)	—
— 可換股債券之利息	5,727	—
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,073,227</u>	<u>935,342</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之股份加權平均數	537,187	537,152
就可換股債券所產生之普通股潛在攤薄效應	7,655	—
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>544,842</u>	<u>537,152</u>

(12) 股息

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
普通股：		
建議末期股息每股15港仙(二零零五年：10港仙)	80,595	53,715

董事已建議派發末期股息每股15港仙(二零零五年：10港仙)並須經股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零零六年十二月三十一日止年度建議末期股息之數額，乃參照於二零零七年四月十六日已發行537,300,015股股份計算。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已就二零零五年及二零零四年末期股息支付及確認股息53,715,000港元及26,858,000港元，分別等同於每股10港仙及每股5港仙。

(13) 儲備

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
股份溢價	517,824	516,644
可換股債券資本儲備	48,660	—
物業重估儲備	25,675	—
投資重估儲備	641,210	490,639
資本贖回儲備	72,044	72,044
匯兌儲備	(41,752)	(86,753)
資本儲備	2,301	4,827
累計溢利	5,947,213	4,945,116
股息儲備	80,595	53,715
	7,293,770	5,996,232

股息及截止過戶日期

董事會已建議派發末期股息每股15港仙（二零零五年：10港仙）予於二零零七年六月十三日（星期三）名列本公司股東名冊內之股東。

本公司將於二零零七年六月七日（星期四）至二零零七年六月十三日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間股份不能過戶。為符合獲享末期股息資格，所有轉讓文件連同相關股票須於二零零七年六月六日（星期三）下午四時正前送交本公司之股份過戶登記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183號合和中心17樓1712-1716室）辦理股份過戶登記手續。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，股息單預期將於二零零七年七月九日（星期一）寄發。

財務回顧

業績

本集團二零零六年年度收益約為2,166,400,000港元，較二零零五年年度增加125%。收益增加乃由於：

- 新鴻基有限公司（「新鴻基」）業務表現強勁；
- 本集團之投資物業獲得高租金收入；及
- 綜合亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）及卓健亞洲有限公司（「卓健」）（分別自二零零六年八月及十月起成為本集團附屬公司）之收益。

本年度本公司股東應佔溢利約為1,070,200,000港元（二零零五年：935,300,000港元）。每股盈利為1.99港元（二零零五年：1.74港元）。

溢利增加乃由於：

- 來自新鴻基及本集團投資物業之貢獻增加；
- 視作為出售本集團於新鴻基部分權益之溢利303,900,000港元。

溢利增加部分被下列各項所抵銷：

- 天安中國投資有限公司（「天安」）就本公司應佔以往年度於中國之土地增值稅（「土地增值稅」）作出之撥備約67,400,000港元、本公司應佔Wachovia Investment Holdings, LLC轉換天安78,800,000份認股權證之被視作虧損約44,300,000港元，以及本公司應佔配售175,000,000股天安股份予數家機構投資者之被視作虧損約8,700,000港元。

吾等相信，就上述天安認股權證獲轉換及配售天安股份而向天安注入現金，有助加強其資產負債狀況及其進行發展項目之能力，因而提升本集團於天安之投資之長遠價值；

- 就本公司應佔與新世界發展有限公司（「新世界發展」）於吉隆坡酒店合營項目之權益有關之賬面值減值作出撥備約37,900,000港元；及
- 本公司應佔禹銘投資有限公司（「禹銘」）取消確認其於中富航空有限公司（現稱香港航空有限公司）之投資之虧損及應收款項總金額約27,800,000港元。

重要收購及出售事項

(a) 收購卓健額外權益

於本年度，新鴻基與CLSA Capital Limited（「CLSA」）就卓健之認購權股份及認購權認股證達成代價約為11,100,000港元之認購權協議。認購權賦予新鴻基以總行使價約99,900,000港元向CLSA收購於卓健之34,156,666股股份之權利，而認股權證則導致認購於卓健之7,056,232股股份。

於二零零六年九月二十九日，新鴻基就卓健之認購權股份行使認購權，及於二零零六年十月，CLSA轉讓卓健之所有認購權認股證予新鴻基。新鴻基就卓健之認購權股份行使認購權須就所有其尚未擁有之卓健已發行股份作出全面收購建議。新鴻基將其於卓健之權益自於二零零六年一月一日之約34.40%增至於二零零六年十一月全面收購建議結束後之50.13%。於二零零六年十一月二十七日，新鴻基行使卓健認股權證認購5,000,000股卓健股份，將其於卓健權益增至約51.14%。

(b) 收購UAF Holdings Limited（「UAF Holdings」）之權益

於二零零六年八月二十四日，新鴻基與聯合集團有限公司（「聯合集團」）及AG Capital Holding Limited（「AGCH」，聯合集團之全資附屬公司）訂立協議，以總代價4,328,000,000港元收購UAF Holdings（AGCH之全資附屬公司）全部已發行股本及轉讓相關股東貸款。該代價乃以628,000,000港元現金、900,000,000港元短期貸款及2,800,000,000港元本金額之三年期債券支付。

UAF Holdings持有亞洲聯合財務權益之50.91%。收購後，新鴻基於亞洲聯合財務之權益從7.27%增至58.18%。亞洲聯合財務及其附屬公司主要於全香港從事私人財務貸款。

(c) 因股份配售及以先舊後新方式認購而視作為出售新鴻基之權益

本公司(透過其全資附屬公司)分別於二零零六年五月二十二日及二零零六年八月十日完成配售169,000,000股(「第一次股份配售」)和79,000,000股(「第二次股份配售」)新鴻基股份。於二零零六年八月十日,完成以先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基新股份。配售及以先舊後新方式認購之所得款項淨額約為1,685,500,000港元。本公司於第一次股份配售之前及以先舊後新方式認購之後所持於新鴻基之股權分別為74.99%及62.54%。

(d) 因股份配售及以先舊後新方式認購以及一名認購者行使認股權證而視作出售天安之權益

於二零零六年四月,新鴻基完成配售及以先舊後新方式認購175,000,000股天安股份。其後,一名第三方行使其於非上市天安認股權證下之權利以轉換78,800,000股天安股份。新鴻基持有天安股權自於二零零六年一月一日之48.6%降至二零零六年十二月三十一日之39.59%。

除上述收購及視作出售以外,年內概無就附屬公司、聯營公司及共同控制企業作出重大收購或出售。

財務資源、流動資金及股本結構

董事會於二零零六年四月十二日建議按每持有五股股份獲發1份認股權證之基準進行認股權證紅利發行。於二零零六年六月五日已發行107,430,380份認股權證。

認股權證持有人有權於二零零六年六月七日至二零零九年六月六日(包括首尾兩天)期間任何時間,以初步認購價每股10港元(可予調整)之價格以現金認購一股繳足股份。截至二零零六年十二月三十一日止年度,147,625份認股權證按每股10港元之價格轉換為147,625股普通股。因此,於二零零六年十二月三十一日流通之認股權證為107,282,755份尚未行使。全面行使尚未行使之認股權證將導致額外發行107,282,755股股份,總認購價值約為1,072,800,000港元。

轉換認股權證之所得款項淨額乃用作本集團之一般營運資金。

於二零零六年十一月十日,本公司發行537,300,000港元之可換股債券。可換股債券之年息率於二零零六年十一月十日至二零零九年六月三十日期間為7%,於二零零九年七月一日至二零一一年十一月九日(到期日)期間為4%。債券持有人有權於自二零零九年七月一日起的轉換期間按初步轉換價10港元(可予調整)將債券轉換為聯合地產的新股份。於結算日後,本公司已贖回部份可換股債券。有關詳情載於下文「結算日以後之事項」一節。

於二零零六年八月,新鴻基完成股份配售及以先舊後新方式認購合共248,000,000股股份,為本集團帶來合共約1,685,500,000港元之所得款項淨額。新鴻基所籌集之部分所得款項已用於為收購UAF Holdings支付4,328,000,000港元。儘管該等交易影響到本集團之整體資產負債比率,但本集團之資產負債情況仍舊穩健。

本集團之資金主要來自銀行授出之銀行信貸額以及本公司及附屬公司發行股份及已發行債券及可換股債券之所得款項。本集團不時檢討本集團之銀行信貸額,新銀行信貸額將獲批授或續期以應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求。

於二零零六年十二月三十一日,本集團之流動比率(流動資產/流動負債)由前一年年底之1.76倍增加至1.90倍。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達5,043,500,000港元(二零零五年：1,408,000,000港元)，相當於銀行及其他借貸、貸款票據、欠一間同系附屬公司之短期貸款、欠一間同系附屬公司之債券及可換股債券共6,500,100,000港元(二零零五年：1,890,200,000港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,456,600,000港元(二零零五年：482,200,000港元)，本集團之本公司股東應佔權益為8,368,400,000港元(二零零五年：7,070,500,000港元)。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為60.3%(二零零五年：19.9%)。借貸增加主要是由於就收購UAF Holdings所需籌集資金所致。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	1,526,570	950,233
一年以上但不超過兩年	645,712	606,939
兩年以上但不超過五年	273,439	211,214
五年以上	—	57,610
	2,445,721	1,825,996
於一年內到期之其他貸款	8,000	—
欠一間同系附屬公司之短期貸款	700,000	—
須於五年內償還之貸款票據	66,639	64,252
須於五年內償還之可換股債券	479,783	—
一間同系附屬公司持有之須於五年內償還之債券	2,800,000	—
	6,500,143	1,890,248

欠一間同系附屬公司之短期貸款及債券及本集團之大部分銀行貸款均以浮動利率計息。可換股債券及貸款票據以固定利率計息。本集團並無季節性借款需要。

或然負債

(a) 於二零零六年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保		
作出賠償擔保	5,540	5,540
其他擔保	12,098	7,084
	17,638	12,624

(b) 於二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院發出之2001年命令通知，判令凍結新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)3,000,000美元的資金(或等值資產)，據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司(「長州電力」)之股份(「長州電力股份」)(價值3,000,000美元)其後已被凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售該等長州電力股份。新鴻基將進一步調查，但在目前情況下並不認為適宜作出任何撥備。

重大訴訟資料更新

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與Stapleton Developments Limited (「SDL」) 向新鴻基証券提出之法律訴訟(高等法院民事訴訟一九九九年第3191宗) 作出之裁決(「裁決」)，法院裁定新鴻基証券在新世界發展與IGB Corporation Berhad成立各佔一半權益以購買馬來西亞吉隆坡一幅地皮及興建兩幢國際級酒店另加一幢有200個單位的服務式住宅樓房的合營企業(「合營企業」) 中擁有12.5%權益。具體而言，法院認定：(i)就新鴻基証券於Great Union Properties Sdn. Bhd. (「GUP」) 的權益而言，SDL (一家由新世界發展最終全資擁有的公司) 持有GUP已發行股份(「GUP股份」) 的12.5%以信託形式代新鴻基証券持有，而新鴻基証券在向新世界發展支付若干款項後，有權將GUP股份的法定所有權轉讓至其名下；(ii)就合營企業而言，新鴻基証券實益擁有新世界發展於合營企業的全部權益的25%；(iii)就股東貸款而言，新鴻基証券實益擁有由SDL墊付予GUP本金額相等於114,904,023.60港元的貸款的25%權益。根據法官認定的口頭協議內訂明之條款，新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額105,534,018.22港元，連同本金金額80,117,652.72港元由一九九八年十二月十六日起至付款期間按判定利率計算之利息。於二零零四年六月十七日(即支付判定金額當日)，新鴻基証券已支付判定金額，總額為150,115,681.54港元(即105,534,108.22港元連同利息44,581,663.32港元)。新鴻基証券已向上訴法院申請就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法院已宣判裁決(「上訴法院裁決」)，判令退還部份新鴻基証券按原訟法院判決所支付由一九九八年十二月十六日起計至二零零四年三月三十一日之利息，惟確定大部份其他裁決。應退還金額合共14,783,090.86港元，並經已退還。新鴻基証券獲批准向終審法院就上訴法院裁決提出上訴(「最終上訴」)。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊。於二零零六年七月十日，終審法院頒佈裁決(「最終上訴裁決」)，判令駁回最終上訴(判令向新世界發展支付之本金額減少629,448.15港元的部份除外)。新世界發展現已向新鴻基証券支付此筆金額連同利息647,991.43港元，總額為1,277,439.58港元。根據最終上訴裁決，新鴻基証券被判須支付上訴訟費。

新鴻基証券收到下列各項所載之新索償：(i)由新世界發展於二零零四年四月發出載有申索註明之令狀(「高等法院民事訴訟二零零四年第813宗」)，索償金額為27,237,489.51港元及7,697,418.42港元，連同該等金額分別由二零零零年三月一日及二零零一年一月二日起按法院認為合適之利率而釐定之利息。然而，於本公佈日期，高等法院民事訴訟二零零四年第813宗之令狀尚未送達新鴻基証券；及(ii)由新世界發展及SDL於二零零六年二月就新世界發展宣稱代表新鴻基証券按比例墊付股東貸款之金額所發出載有申索陳述書之令狀(「高等法院民事訴訟二零零六年第376宗」)，高等法院民事訴訟二零零六年第376宗中索償之金額為37,498,011.41港元(即向新鴻基証券索償之出資總額)以及按法院認為合適之利率及期間所計算的利息。然而，於本公佈日期，該令狀尚未送達新鴻基証券。於二零零六年十月，新鴻基証券向新世界發展支付37,498,011港元以償付新索償的本金額，並於二零零六年十二月，新鴻基証券向新世界發展支付10,081,950港元以償付新索償的利息。新鴻基証券現已支付到期應付予新世界發展的本金額及利息。新鴻基証券就新世界發展的訟費及償付費用的最終金額迄今尚未確定。新鴻基証券已向新世界發展及SDL發出通知，(其中包括)註明其要求將GUP股份的法定權益轉讓至其名下，同時將新鴻基証券所屬股東貸款部分轉至其名下。

- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited (「SFHL」) 向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司 (「新泰昌授信」) 及新鴻基投資服務有限公司 (「新鴻基投資」) 發出附有申索陳述書之令狀 (「200/2004」)，要求 (其中包括) 撤銷新泰昌授信 (作為受讓人) 根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議就順隆集團有限公司 (「順隆集團」) 之股份 (「順隆股份」) 向新鴻基投資所作之出售 (作價36,500,000港元，在若干條件下，將會於交易完成日期一年後額外支付不超過15,700,000港元之款項)，或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。於二零零六年十月二十七日此訴訟按同意被駁回。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團 (統稱為「呈請人」) (同為新鴻基之間接全資附屬公司) 在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，基於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令SFHL清盤。此英屬處女群島之司法程序於二零零六年十一月十日按同意被中止。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司 (同為被告) 發出傳訊令狀 (「230/2004」)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及訟費。此訴訟於二零零六年十月二十七日按同意被駁回。
- (e) 有關長州電力之案件詳情，已載列於上文「或然負債」一節第(b)段。

資產抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值3,975,200,000港元 (二零零五年：3,699,400,000港元)、屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面值合共1,306,200,000港元 (二零零五年：1,387,700,000港元) 連同若干上市附屬公司證券賬面值1,181,600,000港元 (二零零五年：902,900,000港元) 已用作本集團所獲3,075,600,000港元 (二零零五年：3,098,800,000港元) 貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零六年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,445,400,000港元 (二零零五年：1,792,900,000港元)。

於二零零六年十二月三十一日，一項為數1,000,000港元 (二零零五年：1,000,000港元) 之銀行存款已用作抵押一項為數2,000,000港元 (二零零五年：2,000,000港元) 之銀行擔保。

結算日以後之事項

- (a) 於二零零七年一月，新鴻基於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 藉約數項場內交易出售43,950,000股力寶有限公司股份 (可供出售投資)，總代價為約131,900,000港元，由此產生約48,000,000港元之溢利。新鴻基於該出售後已不再擁有任何力寶有限公司之權益。
- (b) 於二零零七年二月二十二日，本公司宣佈部份贖回可換股債券，即由每份可換股債券10港元本金中贖回5港元。贖回款項連同應計利息約為274,800,000港元，已於二零零七年三月二十二日支付。交易對綜合收益賬所產生之影響並不重大。

誠如本公司於二零零六年十月十二日刊發之章程所述，發行可換股債券其中之主要原因是使本公司在可能之程度下回復其於新鴻基之股權百分比（經新鴻基於二零零六年八月進行先舊後新配售安排而被攤薄）。該先舊後新配售安排完成後，其中一位承配人成為新鴻基之主要股東，因此，根據香港聯合交易所有限公司上市規則（「上市規則」），其於新鴻基之股份不被視為由公眾持有。其後公開披露之資料顯示，該承配人並未出售其任何新鴻基之股份。本公司於新鴻基之股權百分比有任何上升或會因而進一步影響新鴻基之公眾持股量，並可能引致新鴻基未能維持上市規則所規定之公眾持股量之風險。因此，董事預期本公司在短期或中期而言，並沒有任何機會動用發行可換股債券之所得款項之任何重大部份，以回復其於新鴻基之股權百分比。

董事相信贖回部份可換股債券為本集團提供減少債務及債務所附利息及改善財務狀況之良好機會。

業務回顧

地產

香港

本地之物業市場繼續得益於穩定之經濟及興旺之股市。物業之資本值於年內略有增長，租金亦呈上升趨勢。中國網絡中心、聯合貨運中心、雅柏苑及世紀閣均錄得租金收入上升。來自世紀軒之貢獻因佔用率及平均入住率提高而繼續增強。

本集團於二零零六年十二月三十一日持有之物業已由獨立合資格專業測量師進行物業評估。本集團之投資物業價值為2,959,300,000港元，約261,300,000港元之公平值增長淨額於本年度之綜合收益表內列賬。

由聯合地產間接擁有50%並持有包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel在內之物業之Allied Kajima Limited與二零零五年相比為二零零六年之溢利貢獻上升50.7%。溢利增長主要由重估其投資物業及世紀香港酒店平均入住率顯著增長之優異表現而達致。

中國內地

新鴻基之上市聯營公司及本集團之中國物業分部天安之股東應佔溢利約為51,500,000港元（二零零五年：202,500,000港元），較上年下降75%。溢利下降主要歸因於天安於本年度確認就先前標示為或然負債之過往年度及二零零六年年度之土地增值稅撥備之審慎權益。該等撥備分別約為261,600,000港元及35,800,000港元。倘未作出該等撥備，天安之股東應佔溢利原應增至334,600,000港元（二零零五年：202,500,000港元）。就額外土地增值稅作出撥備前，乃由其投資物業公平值提高、出售一間共同控制企業之收益及租金收入顯著增長所致。

根據提高租金收入及盡量提升發展溢利之策略，天安按保留更多物業作產生租金收入之宗旨管理其組合。天安於二零零六年錄得銷售總建築樓面面積約為79,100平方米，二零零五年則為138,000平方米。該策略之裨益將於二零零八年及二零零九年當持作出售的大量發展項目將可供推出市場時實現。該等發展包括位於漕寶路之上海天安豪園、位於佘山之上海天安別墅、位於無錫之The Manhattan以及深圳天安高爾夫花園（三期）之物業。該等物業之價值於近年已顯著增長，天安預期任何出售將錄得重大溢利。二零零六年租金收入增加70%，而隨著天安之投資物業相繼落成之部分（包括上海之「麵粉廠」）增加，預期未來數年租金收入將繼續上升。

天安現擁有總建築樓面面積約6,322,000平方米之土地儲備(天安應佔之總建築樓面面積約4,615,000平方米，包括222,000平方米之已落成投資物業及4,393,000平方米之待發展物業)，主要位於上海及深圳以及其他城市。

金融服務

經紀及金融

經紀及金融集團之經紀分部新鴻基錄得股東應佔溢利486,800,000港元(二零零五年：401,500,000港元)。年內收益為1,984,400,000港元，而上年則為793,600,000港元。所呈報之收益及溢利增長乃由綜合亞洲聯合財務及卓健(分別於二零零六年八月及十月成為本集團之附屬公司)之業績以及新鴻基本身表現優異之共同影響而達致。新鴻基年內表現出色，所有業務分部在收入及溢利方面均有顯著增長。然而，新鴻基之股東應佔溢利只錄得相對輕微增長21.2%，此乃主要由於列入若干重大非經常性項目，包括一些非現金支出(如上文業績一節所詳述)所致。倘撇除上述非經常性項目，新鴻基二零零六年之業績錄得強勁之營運改善和增長。

證券經紀繼續為新鴻基之收入帶來非常重大之貢獻。提供予非交易參與者之第三方執行交易更產生持續收益，而機構及投資銀行客戶仍是穩定之收入來源。

股市市況活躍反映於保證金借貸額顯著增加。儘管面臨來自其他透過首次公開發售機股份配售等資本市場進行融資之方式之激烈競爭，有期借貸額仍維持穩定。

基金管理業務於二零零六年取得可喜增長。受管理資產由二零零五年末之約260,000,000美元增長150%至二零零六年末之650,000,000美元。新鴻基之平台數目由三項基金增至六項。新鴻基繼續招募有經驗之投資專業人員加入其平台及推出其他亞洲對沖基金。

企業融資部門成功於主板推出及保薦四項首次公開發售以及於聯交所創業板推出及保薦一項首次公開發售。該部門亦積極參與進行多項首次公開發售之包銷。新鴻基參與了37宗分包銷、配售及首次公開發售活動，受惠於新股活動頻繁(尤以H股為然)，而新鴻基獲得龐大之首次公開發售配售及交易佣金。該部門亦獲委任擔任多家上市公司進行若干重大交易及關連交易之獨立財務顧問。

新鴻基繼續加強其與於中國內地之中國金融機構之現有關係及正探討機會擴展其中國業務。

於二零零三年收購之順隆集團公司已全面與新鴻基之營運進行整合，以盡量提升營運效率和節省成本。

新鴻基於年內透過兩項配售及一項由其主要股東先舊後新認購而集資約1,685,500,000港元，藉以加強其資產負債狀況和為收購亞洲聯合財務融資。

私人財務

於二零零六年，透過新鴻基於二零零六年八月收購亞洲聯合財務(據此，新鴻基現時持有其權益之58.18%)，本集團將業務擴展至私人財務領域。藉助亞洲聯合財務於該行業之豐富專業經驗及香港及中國私人財務市場之增長潛力，本集團認為此次策略性收購將顯著加強及多元化本集團之收入基礎。

亞洲聯合財務為一間領先之私人財務公司，截至二零零六年底於香港擁有36間分行(二零零五年：32間)，提供廣泛之私人貸款產品。亞洲聯合財務之收益年內錄得13.9%之增長及於年結時私人財務客戶之貸款和墊款之結餘增長10.6%。亞洲聯合財務於二零零六年之溢利及貸款組合結餘均獲佳績。於二零零七年，亞洲聯合財務將繼續專注於提高其服務質素、擴大分行網絡及尋求業務創新。

亞洲聯合財務相信，中國私人財務產品存在龐大而有待開發之市場需求。亞洲聯合財務已設立一支隊伍探討在中國設立零售網絡以發展私人財務業務之發展潛力和制訂適當之行動部署發展該等業務。我們預期，待亞洲聯合財務有效部署準備工作後，亞洲聯合財務可望於可見將來在中國大陸推出私人財務業務。

香港建屋貸款有限公司（「香港建屋貸款」）（香港上市公司，自二零零五年九月起為亞洲聯合財務擁有74.99%之附屬公司）主要從事提供按揭貸款、投資控股及庫務投資。主要受其庫務管理業務推動，香港建屋貸款於年內溢利錄得顯著增長，達11,300,000港元（二零零五年：1,200,000港元）。

投資

卓健

於新鴻基因行使CLSA授予之認購權在二零零六年十月自CLSA購入卓健之額外股份及最終提出全面收購建議之後以及所引致之全面收購，卓健成為新鴻基擁有51.15%股權之附屬公司。

卓健於二零零六年呈報之純利為65,100,000港元，較二零零五年之純利56,100,000港元增長16%。卓健於二零零六年之營業額由二零零五年之822,800,000港元增長8.6%至893,700,000港元。

溢利持續增長乃由持續提高客戶服務質素、改善經營效率及一線工作人員與後勤辦公人員合作更為緊密而達致。向卓健之醫療網絡求診之客戶總數持續增長，公司客戶總數亦全面增長。

卓健於二零零六年繼續開設新中心並對現有中心進行擴建或遷址，以擴展其醫療網絡。卓健第三方管理及呼叫中心之專業水準及聲譽持續提高，卓健已被國際保險商指定處理中國索賠及健康計劃。

禹銘

新鴻基擁有22.43%之上市聯營公司禹銘之股東應佔虧損為155,700,000港元（二零零五年：溢利144,700,000港元）。虧損主要由終止確認總額為190,200,000港元於中富航空有限公司之投資及先前持有其之應收賬款所致。吾等明白，禹銘正研究以於中富航空有限公司與其於新華航空控股有限公司交換之法律含義。

於二零零六年末，禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、旺角及銅鑼灣之零售店鋪、新華航空控股有限公司，以及債券與股本投資之投資組合。

上海聯合水泥有限公司（「上聯水泥」）

天安擁有54.77%之上市附屬公司上聯水泥呈報之證券持有人應佔溢利為400,000港元（二零零五年：虧損35,200,000港元）。溢利改善主要乃主要由於水泥價格上升所致。此外，水泥及熟料之銷售額為2,186,000噸，較上年度上升23%。上聯水泥之上海水泥廠房位於上海之吸引地段。該物業按成本列值，上聯水泥之管理層現時正研究將之變現之其他途徑。

僱員

於二零零六年十二月三十一日，本集團之員工總人數為3,111名(二零零五年：1,662名)。增長主要乃由於綜合亞洲聯合財務及卓健所致。僱員成本總額(包括董事酬金)，為409,100,000港元(二零零五年：224,500,000港元)。本集團不時檢討薪酬福利。除支付薪金外，僱員尚有其他福利，包括僱員公積金供款計劃、醫療津貼及酌定花紅計劃。

業務展望

香港市場預期於二零零七年將繼續增長，雖然將以較去年溫和之步伐增長。香港投資物業市場預期將有令人滿意之發展，而金融市場則預期將受惠於投資者強大之信心及持續流入之資金。然而，本集團將對因燃料價格持續上揚、內地政府可能再實施緊縮措施及中東紛爭久拖不決等因素帶來之任何潛在影響保持警覺。

本集團將繼續發展在香港及中國內地之核心金融服務業務以及物業投資及發展業務，以使所有股東得以受惠。

遵守企業管治常規守則

除下列摘要之若干偏離行為外，本公司於截至二零零六年十二月三十一日止整個財政年度，已應用及一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)內之適用守則條文及原則：

1. 守則條文B.1.3及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.3及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會在權責範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之該等特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之權責範圍乃遵照守則條文B.1.3之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之董事及高級管理人員)之薪酬待遇作出檢討(而非守則條文所述之釐定)，並向董事會提出建議。

本公司已採納審核委員會(「審核委員會」)之權責範圍乃遵照守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備監察(而非守則條文所述之確保)管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統之有效能力；及(iii)可推動(而非守則條文所述之確保)內部和外聘核數師之工作得到協調，及檢閱(而非守則條文所述之確保)內部核數功能是否獲得足夠資源運作。

2. 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定獨立董事委員會(若有)之主席須在任何股東大會上就須由獨立股東批准之關連交易回答提問。

就獨立股東批准有關有條件買賣UAF Holdings之全部已發行股本之關連交易之本公司獨立董事委員會之唯一成員因其於該期間身處海外無法出席於二零零六年八月九日舉行之本公司有關特別股東大會。但是，並無股東於該次大會上提出任何需由該成員回答之問題。

3. 於二零零五年十二月三十日，麥蘊利爵士辭去本公司非執行主席及獨立非執行董事職務。此後，主席一職一直懸空，直至二零零七年一月一日，狄亞法先生獲委任為本公司之主席。

有關上述偏離行為之理由載於本公司二零零六年年報之「企業管治報告」一節內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納之權責範圍運作。董事會將最少每年檢討權責範圍一次，並在有需要時作出適當更改。

有關本公司之企業管治常規及本公司於回顧年度內偏離企業管治守中則若干守則條文之詳情，將載列於本公司之二零零六年年報內之企業管治報告，該年報將於二零零七年四月底寄發予股東。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計準則及實務，以及審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公佈所載之截至二零零六年十二月三十一日止年度之集團綜合資產負債表、綜合收益賬及相關附註之所列數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本年度本集團經審核之綜合財務報表所呈列的金額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此公佈作出具體保證。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工締造二零零六年度之佳績，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
行政總裁
李成偉

香港，二零零七年四月十六日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事狄亞法先生(主席)、賴顯榮先生及李兆忠先生，以及獨立非執行董事麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生組成。