



# 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)

## 二零零七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」)截至二零零七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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
收益			
其他收入	(3)	4,868,777	2,166,396
		<b>731,435</b>	<b>200,936</b>
總收入		<b>5,600,212</b>	<b>2,367,332</b>
銷售成本及其他直接成本		(713,540)	(266,727)
經紀費及佣金開支		(414,595)	(225,513)
銷售及市場推廣開支		(69,374)	(20,610)
行政開支		(1,349,431)	(648,090)
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額	(5)	447,930	305,112
物業價值變動	(6)	519,281	254,292
視為出售上市聯營公司部份權益之溢利 (虧損)淨額	(7)	141,019	(80,932)
就可供出售金融資產確認之減值虧損		(2,000)	(58,203)
呆壞賬		(269,406)	(52,780)
其他經營開支		(462,522)	(164,726)
融資成本	(8)	(542,346)	(278,612)
應佔聯營公司業績		264,470	8,982
應佔共同控制企業業績		131,106	159,987
除稅前溢利	(9)	<b>3,280,804</b>	<b>1,299,512</b>
稅項	(10)	(221,995)	(50,820)
本年度溢利		<b>3,058,809</b>	<b>1,248,692</b>
應佔方:			
本公司股東		2,253,707	1,047,822
少數股東權益		805,102	200,870
		<b>3,058,809</b>	<b>1,248,692</b>
每股盈利	(11)		
基本		41.35港仙	19.51港仙
攤薄		37.43港仙	19.29港仙

## 綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,618,200	2,959,300
物業、廠房及設備		287,483	365,583
預繳地價		341,832	283,032
商譽		2,603,378	2,626,744
無形資產		2,083,758	2,411,741
於聯營公司權益		3,176,775	2,521,862
於共同控制企業權益		998,767	914,092
可供出售金融資產		1,366,546	1,060,578
按公積金		29,729	78,687
聯營公司欠款		—	78,000
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,475,395	1,156,998
貸款及應收賬款		5,806	33,603
遞延稅項資產		66,576	47,709
		<b>16,054,245</b>	<b>14,537,929</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業及其他存貨		482,809	525,000
透過損益按公平值處理之金融資產		1,187,110	363,384
預繳地價		5,870	4,378
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		2,145,159	1,654,167
貿易及其他應收款項		5,859,292	3,741,396
聯營公司欠款		137,584	80,702
一間共同控制企業欠款		2,192	2,185
可收回稅項		3,382	2,660
短期銀行抵押存款		121,000	1,000
現金及現金等價物		1,742,231	1,455,569
		<b>11,686,629</b>	<b>7,830,441</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		2,067,778	1,532,185
透過損益按公平值處理之金融負債		59,084	1,972
欠最終控股公司款項		14,351	10,919
欠一間同系附屬公司款項		76,183	804,226
欠聯營公司款項		12,605	12,527
欠一間共同控制企業款項		39,063	79,063
應付稅項		130,102	74,874
一年內到期之銀行及其他借貸		891,364	1,534,570
貸款票據		69,166	—
撥備		74,827	77,684
一年內到期之其他負債		734	861
		<b>3,435,257</b>	<b>4,128,881</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,251,372</b>	<b>3,701,560</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>24,305,617</b>	<b>18,239,489</b>

	附註	二 零 零 七 年 千 港 元	二 零 零 六 年 千 港 元 ( 附 註 2 )
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>1,129,258</b>	1,074,599
股份溢價及儲備	(13)	<b>10,018,348</b>	7,411,463
<b>本公司股東應佔權益</b>		<b>11,147,606</b>	8,486,062
<b>少數股東權益</b>		<b>6,935,204</b>	4,848,502
<b>權益總額</b>		<b>18,082,810</b>	13,334,564
<b>非流動負債</b>			
一年後到期的銀行及其他借貸		<b>2,779,592</b>	919,151
貸款票據		—	66,639
債券		<b>2,800,000</b>	2,800,000
可換股債券		—	479,783
遞延稅項負債		<b>638,439</b>	638,164
撥備		<b>4,773</b>	1,180
一年後到期的其他負債		<b>3</b>	8
		<b>6,222,807</b>	4,904,925
		<b>24,305,617</b>	18,239,489

附註：

(1) 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（「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於二零零七年一月一日開始之本集團財政年度生效並與本集團業務有關之以下新訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍
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
香港（國際財務報告詮釋委員會） － 詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新香港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，毋須作出過往期間調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關的新訂及經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零七年三月一日或以後開始之年度期間生效

本公司董事（「董事」）估計採納該等香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

(2) 重列二零零六年比較數字

本集團於二零零六年下半年收購UAF Holdings Limited集團及卓健亞洲有限公司集團（「收購」）。於編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，管理層正就自收購購入之淨資產進行估值。因此，二零零六年綜合財務報表所示自收購購入之淨資產及所產生之商譽僅為暫時釐定。

淨資產之估值已於二零零七年上半年完成，導致須就收購購入之淨資產及所產生之商譽作出調整，包括無形資產之額外攤銷。因此，本年度綜合收益賬及綜合資產負債表內比較數字經已重列，猶如有關調整已於收購當日確認。重列之影響分析如下：

	二 零 零 六 年 過 往 呈 報 千 港 元	調 整 千 港 元	二 零 零 六 年 重 列 千 港 元
<b>綜 合 收 益 賬</b>			
其他收入	198,823	2,113	200,936
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額	307,326	(2,214)	305,112
其他經營開支	(91,567)	(73,159)	(164,726)
稅項	(63,623)	12,803	(50,820)
本年度溢利	<u>1,309,149</u>	<u>(60,457)</u>	<u>1,248,692</u>
溢利應佔方：			
本公司股東	1,070,222	(22,400)	1,047,822
少數股東權益	<u>238,927</u>	<u>(38,057)</u>	<u>200,870</u>
每股盈利			
基本（港仙）	19.92	(0.41)	19.51
攤薄（港仙）	<u>19.70</u>	<u>(0.41)</u>	<u>19.29</u>
	二 零 零 六 年 十 二 月 三 十 一 日 過 往 呈 報 千 港 元	調 整 千 港 元	二 零 零 六 年 十 二 月 三 十 一 日 重 列 千 港 元
<b>綜 合 資 產 負 債 表</b>			
商譽	3,567,585	(940,841)	2,626,744
無形資產	27,200	2,384,541	2,411,741
遞延稅項負債	<u>(220,869)</u>	<u>(417,295)</u>	<u>(638,164)</u>
股份溢價及儲備	7,293,770	117,693	7,411,463
少數股東權益	<u>3,939,790</u>	<u>908,712</u>	<u>4,848,502</u>

附註：二零零六年每股基本及攤薄盈利分別為1.99港元及1.97港元，已就本公司普通股於二零零七年八月拆細而分別調整為每股拆細股份19.92港仙及19.70港仙。

### (3) 收益

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
收益包括：		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,113,668	348,411
證券經紀	1,060,420	463,838
醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務	947,701	222,594
其他利息收入	671,646	359,557
企業融資及其他收入	366,718	274,602
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利	278,060	217,915
物業租賃、酒店經營及管理服務	202,083	182,349
證券交易溢利	197,204	72,902
股息收入	31,277	24,228
	<u>4,868,777</u>	<u>2,166,396</u>

本年度之所有利息收入乃來自非透過損益賬按公平值處理之金融資產。

### (4) 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零七年					總額 千港元
	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 有關的投資 千港元	
收益	2,608,789	1,124,942	957,323	207,806	—	4,898,860
減：分部間之收益	(24,360)	—	—	(5,723)	—	(30,083)
	<u>2,584,429</u>	<u>1,124,942</u>	<u>957,323</u>	<u>202,083</u>	<u>—</u>	<u>4,868,777</u>
分部業績	2,054,776	97,804	50,117	605,355	30,573	2,838,625
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額						447,930
視為出售上市聯營公司部份權益之 溢利淨額						141,019
融資成本						(542,346)
應佔聯營公司業績						264,470
應佔共同控制企業業績	827	—	—	130,279	—	131,106
除稅前溢利						3,280,804
稅項						(221,995)
本年度溢利						<u>3,058,809</u>

二零零六年

	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元 (附註2)	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 有關的投資 千港元	總額 千港元 (附註2)
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	88,668	17,983	346,416	(10,111)	1,184,975
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額						305,112
視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						1,299,512
稅項						(50,820)
本年度溢利						<u>1,248,692</u>

於本年度，本集團在香港以外地區的收益、分部業績及資產的比重均少於10%，因此並無呈列地區分部資料。

(5) 視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額包括：		
一間附屬公司配售166,000,000股股份(附註)	454,838	—
一間附屬公司配售248,000,000股股份	—	303,914
認股權證持有人行使附屬公司之認股權證	(6,908)	1,198
	<u>447,930</u>	<u>305,112</u>

附註：本公司透過全資附屬公司於二零零七年十一月十二日完成配售上市附屬公司新鴻基有限公司(「新鴻基」)166,000,000股股份(「股份配售」)。以先舊後新方式認購166,000,000股新鴻基新股於二零零七年十一月十三日完成。於股份配售前及於以先舊後新方式認購完成後，本公司於新鴻基之持股權分別為64.34%及57.98%。

(6) 物業價值變動

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平值增加淨額	479,878	261,264
撥回(確認)待出售物業之減值虧損	34,660	(5,900)
已撥回(確認)酒店物業之減值虧損	4,743	(1,072)
	<u>519,281</u>	<u>254,292</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較低者及待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各物業根據二零零七年十二月三十一日之獨立專業估值而定的相關公平值而釐定。

(7) 視為出售上市聯營公司部份權益之溢利(虧損)淨額

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
視為出售上市聯營公司部份權益之溢利(虧損)淨額來自：		
(a) 一 第三方認購一間上市聯營公司之新股份	141,019	—
一 股份配售及以先舊後新方式認購一間上市聯營公司新股份	—	(13,377)
一 一名認購人行使一間上市聯營公司賦予認購最多 78,800,000股新股之權利之非上市認股權證	—	(67,875)
(b) 行使另一間上市聯營公司購股權及上市認股權證	—	320
	<u>141,019</u>	<u>(80,932)</u>

(8) 融資成本

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
計入下列項目之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	55,436	12,270
融資成本	542,346	278,612
	<u>597,782</u>	<u>290,882</u>

所有利息開支乃來自非透過損益賬按公平值處理的金融負債。



(9) 除稅前溢利

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
除稅前溢利已扣除：		
折舊	44,290	29,917
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政開支)	5,272	4,225
其他無形資產(計入其他經營開支)	247,454	69,159
預繳地價攤銷	5,278	4,378
出售物業、廠房及設備之虧損	4,779	604
出售一項投資物業之虧損	—	146
提早贖回可換股債券之虧損	13,655	—
並已計入：		
上市股本證券股息收入	24,294	20,549
非上市股本證券股息收入	6,983	3,679
出售可供出售金融資產之溢利	598,227	149,045
出售一項投資物業之溢利	11,902	—
出售聯營公司之溢利	9,611	—
出售附屬公司之溢利	49,581	10,753
應佔一間上市聯營公司終止經營業務之溢利	57,136	2,029

(10) 稅項

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
香港	247,925	95,608
其他司法地區	2,554	(46)
	250,479	95,562
遞延稅項	(28,484)	(44,742)
	221,995	50,820

香港利得稅按年內估計應課稅溢利及稅率17.5%(二零零六年：17.5%)計算。

來自其他司法地區的稅項按年內估計應課稅溢利以有關司法地區內各國的現行稅率計算。

## (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：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔本年度溢利)	<b>2,253,707</b>	1,047,822
就以下所產生之普通股潛在攤薄效應對盈利作出之調整：		
— 附屬公司認股權證	—	(2,722)
— 可換股債券	<b>20,500</b>	5,727
	<u>2,274,207</u>	<u>1,050,827</u>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的股份加權平均數	<b>5,450,954</b>	5,371,873
以下項目產生的普通股潛在攤薄效應		
— 可換股債券	<b>226,696</b>	76,547
— 認股權證	<b>398,246</b>	—
	<u>6,075,896</u>	<u>5,448,420</u>

用作計算每股基本及攤薄盈利的股份加權平均數已就本公司普通股於二零零七年八月的拆細而調整。截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利亦已相應重列。

## (12) 股息

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
普通股：		
建議末期股息每股3港仙(二零零六年：1.5港仙*)	<b>169,453</b>	80,595

董事已建議派發末期股息每股3港仙(二零零六年：1.5港仙\*)，惟須經本公司股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零零七年十二月三十一日止年度建議末期股息之數額，乃參照於二零零八年四月十五日已發行5,648,428,670股股份計算。

二零零七年及二零零六年，本公司已就二零零六年及二零零五年末期股息支付及確認股息80,595,000港元及53,715,000港元，分別等同於每股1.5港仙\*及每股1.0港仙\*。

\* 按本公司每股面值2.00港元的股份於二零零七年八月二十一日拆細為十股每股面值0.20港元而調整。

### (13) 股份溢價及儲備

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元 (附註2)
股份溢價	736,328	517,824
可換股債券股本儲備	—	48,660
物業重估儲備	56,210	25,675
投資重估儲備	929,019	781,303
資本贖回儲備	72,044	72,044
匯兌儲備	44,275	(41,752)
資本儲備	(3,880)	2,301
累計溢利	8,014,899	5,924,813
股息儲備	169,453	80,595
	<u>10,018,348</u>	<u>7,411,463</u>

### 末期股息及截止過戶日期

董事會已建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(二零零六年:1.5港仙\*) 予於二零零八年六月六日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

本公司將於二零零八年六月三日(星期二)至二零零八年六月六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記手續,在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。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二零零八年六月二日(星期一)下午四時三十分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,預期股息單將於二零零八年八月七日(星期四)或左右以郵寄方式寄發予股東。

\* 按本公司每股面值2.00港元的股份於二零零七年八月二十一日拆細為十股每股面值0.20港元而調整。

## 財務回顧

### 業績

於二零零七年，本集團收益約為4,868.8百萬港元，較二零零六年度上升124.7%。收益上升乃由於：

- 新鴻基有限公司（「新鴻基」）在興旺股市推動下，表現強勁；
- 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」）（分別於二零零六年八月及十月成為本集團附屬公司）之全年業績；及
- 本集團的投資物業獲得更高租金收入。

本年度本公司股權持有人應佔溢利自二零零六年的1,047.8百萬港元增加115.1%至約2,253.7百萬港元。每股盈利為41.35港仙（二零零六年：19.51港仙）。

溢利上升乃由於：

- 新鴻基貢獻大幅增加；
- 因香港物業市場強勁，本集團的投資物業獲得更高重估收益；
- 綜合亞洲聯合財務及卓健的全年業績；
- 股份配售引致之視作出售本集團所持有新鴻基部分權益所得溢利達454.8百萬港元（二零零六年：303.9百萬港元）；
- 本公司應佔視作出售本集團所持有天安中國投資有限公司（「天安」）部分權益所得溢利82.2百萬港元，而二零零六年的視作虧損為53.0百萬港元；及
- 本年度天安並沒有如二零零六年般，於中國大陸就額外土地增值稅（「土地增值稅」）作出撥備。

於二零零七年，本公司對其貸款及資本結構進行兩項調整。第一、於年內贖回所有尚未償還可換股債券達549.3百萬港元（包括應計利息）。贖回是由於本公司未能如公佈的目的使用其於二零零六年發行可換股債券的大部份所得款項以增加其擁有的新鴻基股權，加上其銀行借貸的利率低於可換股債券息率所致。第二、本公司於二零零七年八月完成拆細當時每股面值2.00港元的股份為十股每股面值0.20港元的股份。此舉旨在改善股份的交投量，因而為本公司提供吸引更多投資者及增加股東數目的機會。

## 重要收購及出售事項

### (a) 出售於 *Island New Finance Limited* (「INFL」) 的權益

於二零零七年五月三十一日，Onspeed Investments Limited (新鴻基透過其於亞洲聯合財務之權益持有之間接非全資附屬公司) 完成出售INFL全部已發行股本及轉讓一筆貸款，總代價約為248.9百萬港元。於上述出售之完成日期，INFL實益擁有香港建屋貸款有限公司(「建屋貸款」)已發行股本約74.999%。

### (b) 出售於聯營公司的權益

於二零零七年六月七日，本公司的同系附屬公司睛輝有限公司與新鴻基及其兩間附屬公司(合稱「賣方」)訂立一份有條件買賣協議，以總代價約166.9百萬港元向賣方收購禹銘投資有限公司(「禹銘」)合共379,291,800股股份，相當於禹銘當時已發行股本約22.43%。交易已於二零零七年八月三十一日完成。交易詳情刊載於本公司、聯合集團有限公司(「聯合集團」)及新鴻基於二零零七年六月七日刊發的聯合公佈以及本公司及新鴻基分別於二零零七年七月三日刊發的通函。

### (c) 因股份配售及以先舊後新方式認購而視為出售新鴻基權益

本公司透過全資附屬公司於二零零七年十一月十二日完成配售166,000,000股(「股份配售」)新鴻基股份。於二零零七年十一月十三日，完成以先舊後新方式認購166,000,000股新鴻基新股。配售及以先舊後新方式認購的所得款項淨額約為1,906.0百萬港元。本公司於股份配售前及以先舊後新方式認購之後所持有新鴻基之股權分別為64.34%及57.98%。

除上述出售及視作出售以外，年內概無附屬公司、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

於二零零七年八月二十日，股東在本公司特別股東大會通過普通決議案，將本公司股本中每股面值2.00港元之現已發行及未發行股份拆細為十股每股面值0.20港元之股份，自二零零七年八月二十一日起生效。

自二零零七年八月二十一日(股份拆細日期)，認股權證持有人可於二零零九年六月六日或之前隨時以現金按初步認購價每股1.00港元(或會調整)認購十股繳足股份。截至二零零七年十二月三十一日止年度，8,736,582份認股權證按每股10.00港元之認購價轉換為8,736,582股普通股，另外18,592,634份認股權證則按每股1.00港元之認購價轉換為185,926,340股普通股。因此，於二零零七年十二月三十一日仍有79,953,539份尚未行使認股權證。全面行使尚未行使之認股權證將導致額外發行799,535,390股股份，總認購價值為799.5百萬港元。

轉換認股權證之所得款項淨額總數為273.2百萬港元乃用作本集團之一般營運資金。

於二零零七年二月二十三日及二零零七年八月十三日，本公司公佈提早贖回部分及全數贖回可換股債券，贖回每份可換股債券10.00港元本金額的5.00港元，及本金額餘下的5.00港元。因此，於年內已贖回攤銷成本分別240.1百萬港元及240.8百萬港元的可換股債券。

於二零零七年十一月，新鴻基透過本公司完成股份配售及以先舊後新方式認購合共166,000,000股股份，為本集團帶來合共約1,906.0百萬港元之所得款項淨額。

本集團不時檢討本集團的銀行信貸額，並爭取新銀行信貸額或將信貸額續期以應付本集團資本承擔、投資及營運資金之需求。

於二零零七年十二月三十一日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）由上年年底之1.9倍增加至3.4倍。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之借貸淨額為4,676.9百萬港元（二零零六年：5,043.5百萬港元），相當於銀行及其他借貸、貸款票據、應付同系附屬公司的短期貸款及應付同系附屬公司的債券共6,540.1百萬港元（二零零六年：6,500.1百萬港元）減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,863.2百萬港元（二零零六年：1,456.6百萬港元），本集團的本公司股東應佔權益為11,147.6百萬港元（二零零六年：8,486.1百萬港元）。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益的資本負債比率為42.0%（二零零六年：59.4%）。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或在要求時償還	871,641	1,526,570
一年以上但不超過兩年	721,872	645,712
兩年以上但不超過五年	1,998,510	273,439
五年以上	59,210	—
	<b>3,651,233</b>	2,445,721
於一年內到期的其他貸款	19,723	8,000
應付同系附屬公司的短期貸款	—	700,000
須於五年內償還的貸款票據	69,166	66,639
須於五年內償還的可換股債券	—	479,783
同系附屬公司持有須於五年內償還的債券	2,800,000	2,800,000
	<b>6,540,122</b>	6,500,143

應付同系附屬公司的債券及本集團的大部分銀行貸款均以浮動利率計息。貸款票據以固定利率計息。本集團之借貸分析概無已知的季節性因素。

由於本集團的外匯風險相對並不重大，故匯率及市價之變動概不會令本集團承擔重大風險。

## 或然負債

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團作出的擔保如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 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	1,400	12,098
	<u>6,940</u>	<u>17,638</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令（「二零零一判令」）強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決（「判決」），要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」），向中國合營公司長州電力發展有限公司（「合營公司」）支付3,000,000美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基証券之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益（「權益」）出售予Long Prosperity Industrial Limited（「LPI」）。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益（價值3,000,000美元）按二零零一判令進一步遭受凍結。本公司最近注意到下列事項：

(i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited（「GBA」）、LPI及Walton Enterprises Limited（「Walton」）向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀（「二零零八年令狀」）（「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」）。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項附屬保證及疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b)LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約的違反而向新鴻基証券索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3,000,000美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。於本公佈日期，二零零八年令狀尚未送達新鴻基証券。如經送達，新鴻基証券將作出強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。由於新鴻基已為法律訟費作出撥備，故本公司認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜已向天安及新鴻基証券發出一項令狀（「國內令狀」），並已獲中國法院湖北省武漢市中級人民法院（（二零零八）武民商外初字第8號）受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。於本公佈日期，國內令狀尚未送達新鴻基証券。如經送達，新鴻基証券將作出強力抗辯。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

## 重大訴訟資料更新

- (a) 於二零零六年七月十日，終審法院維持香港原訟法庭於二零零四年四月一日之裁決（經上訴法院修訂），裁定新鴻基証券在新世界發展有限公司（「新世界發展」）與IGB Corporation Berhad所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個單位之服務式住宅樓房之合營企業（「合營企業」）中擁有12.5%權益，及新鴻基証券因此須向新世界發展支付新世界發展代表新鴻基証券向合營公司Great Union Properties Sdn. Bhd（「GUP」）墊支之款項連同有關款項之利息（「判定金額」）以及原訟法庭聆訊及兩次上訴之訴訟費（「訟費命令」）。新鴻基証券已於早前向新世界發展支付判定金額，而最近亦已支付履行訟費命令之款項。新鴻基証券亦已於早前向新世界發展支付其他索償款項，有關索償乃關於新世界發展代表新鴻基証券向GUP就合營企業而墊支之款項。新鴻基証券現正向新世界發展及Stapleton Developments Limited（「Stapleton」）尋求協助，確保由Stapleton以信託形式代新鴻基証券持有之GUP已發行股份法定權益已轉讓至其名下，以及GUP承認並於其賬目中記錄代新鴻基証券墊支之股東貸款金額已轉至新鴻基証券名下。
- (b) 有關中國合營公司長州電力發展有限公司之案件詳情，已載列於上文「或然負債」一節第(b)段。
- (c) 根據二零零七年六月六日發出之通知，財政司司長要求市場失當行為審裁處（「市場失當行為審裁處」）就QPL International Limited之證券於二零零三年五月及六月所進行之買賣而發生之事宜(i)進行研訊程序，並(ii)聆聽及裁定有關事宜。該通知列有新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司及致諾有限公司（現稱新鴻基策略資本有限公司）以及兩位集團僱員。市場失當行為審裁處作出之程序上的裁決正進行司法覆核，並已排期於二零零八年六月十七日開始聆訊。由於已就法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就該通知或司法覆核程序作出任何其他撥備。



## 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地與樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值4,560.4百萬港元（二零零六年：3,975.2百萬港元）、銀行存款120.0百萬港元（二零零六年：無）、屬於本集團及孖展客戶的上市投資市值分別為5,717.0百萬港元（二零零六年：142.1百萬港元）及2,286.3百萬港元（二零零六年：1,164.1百萬港元）連同若干上市附屬公司證券賬面值1,489.9百萬港元（二零零六年：1,181.6百萬港元）已用作本集團所獲3,874.2百萬港元（二零零六年：3,075.6百萬港元）貸款及一般銀行信貸額的抵押。二零零七年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,921.2百萬港元（二零零六年：1,445.4百萬港元）。

於二零零七年十二月三十一日，一項為數1.0百萬港元（二零零六年：1.0百萬港元）的銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元（二零零六年：2.0百萬港元）的銀行擔保。

## 業務回顧

### 物業

#### 香港

由於香港經濟增長及利率漸趨下降，本地物業市場於二零零七年保持強勁。年內物業資本值激增，續租之租金亦繼續上升。故雅柏苑、聯合貨運中心、聖佐治大廈及中國網絡中心等本集團主要物業均錄得更高租金收入。來自世紀軒的貢獻因入住率及平均房租提高而持續增強。

獨立合資格專業測量師已對本集團於二零零七年十二月三十一日持有的投資物業進行物業估值。本集團投資物業價值為3,618.2百萬港元，與二零零六年的261.3百萬港元相比，約479.9百萬港元的公平值增長淨額已計入本年度綜合收益賬。

本集團間接擁有50%權益及擁有包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel等多項物業的Allied Kajima Limited於二零零七年錄得溢利下跌17.8%。該下跌主要是投資物業重估收益較二零零六年減少所致。

#### 中國內地

新鴻基之上市聯營公司及本集團中國物業分部天安之股東應佔溢利為703百萬港元（二零零六年：51.5百萬港元）較去年同期上升12.7倍。倘扣除二零零六年為中國土地增值稅作出額外的297.4百萬港元之撥備（未計少數股東權益），天安之股東應佔溢利增加110%。股東應佔溢利上升主要是由出售非核心資產（包括上海聯合水泥有限公司的所有權益、南京秣陵鎮及新會項目）所得收益所致。

鑑於二零零七年中國物業市場強勁發展，天安已出售之總樓面面積（「總樓面面積」）約為102,400平方米，二零零六年約為79,100平方米。於本年度內，已竣工住宅／商業物業總樓面面積約為87,900平方米（二零零六年：83,800平方米），較去年上升5%。截至二零零七年年末，在建工程總樓面面積約為363,000平方米（二零零六年：282,300平方米），較去年上升29%，包括上海天安別墅（二期）、無錫曼克頓（一期）、上海天安豪園（一期）、深圳天安高爾夫花園（三期）、深圳龍崗數碼新城（一期）、長春天安第一城（三期）、南通天安花園（四期）、佛山天安數碼城（一期）及番禺節能科技園（四期）。該等物業之價值於近年來大幅上升，而天安預期任何出售將錄得重大溢利。

根據提高租金收入之策略，天安按保留更多房地產作產生租金收入之宗旨管理其物業組合。二零零七年租金收入增加23%，而隨著租約續期及天安更多投資物業相繼落成（包括預期於本年第四季動工之上海「麵粉廠」項目），預期未來數年租金收入將繼續上升。天安亦已經購回上海天安中心兩個樓層，和已經收購鄰近天安中心，位於上海南京西路總樓面面積25,306平方米之永新廣場之50%權益。

天安連同其聯營公司及共同控制企業現時擁有約7,154,000平方米總樓面面積的土地儲備（天安應佔總樓面面積約為5,167,000平方米，包括已竣工投資物業約276,000平方米及待發展物業約4,891,000平方米）。

## 金融服務

### 經紀及金融

本集團的金融服務分部新鴻基於二零零七年業績表現強勁，收益為4,666.8百萬港元，而二零零六年則為1,984.4百萬港元。其股東應佔溢利由二零零六年之451.6百萬港元增加320.2%至1,897.6百萬港元。

證券經紀業務繼續為新鴻基收益之主要來源。該分部於年內曾參與多項分包銷、配售、首次公開招股及多個H股上市項目，因而帶來豐厚溢利。鴻財網收益增長強勁，使其收益增長逾倍，盈利較二零零六年顯著增加150%。

年內為證券放款客戶作出之首次公開招股認購額較二零零六年急升93%，總值達2,325億港元。儘管資本市場及對沖基金暢旺刺激其他集資渠道之數目上升，但結構性企業貸款業務仍能維持競爭力。隨著信貸收緊及資本市場表現轉弱，預期此項業務於來年之表現應會更佳。

於二零零七年，全球需求上升及若干供應限制，帶動商品價格波幅增加。因此，新鴻基於貴金屬以及海外商品之成交量顯著增長。隨着恒生指數於二零零七年創下歷史新高，於恒生指數期貨及期權交易方面，新鴻基亦進一步在市場上鞏固其領導地位。

於二零零七年，來自互惠基金及投資相連產品之收入維持穩健增長。互惠基金之累積管理資產總值較二零零六年上升逾50%，收益亦增長近100%。而集團之投資相連產品亦錄得可觀增長，收益較二零零六年上升逾20%。

基金管理業務於二零零七年再續去年之強勢增長。所管理或提供建議的資產自二零零六年底之650百萬美元增加至二零零七年底之870百萬美元，增幅達34%。二零零七年，新鴻基推出首隻私募股本基金－SHK Asian Opportunities Fund，其於首次認購截止時成功在市場集資100百萬美元。

企業融資部之整體業績強勁，該部門成功促成及保薦兩項首次公開招股於香港聯合交易所有限公司之主板上市。年內，該部門亦積極參與多間上市公司在第二市場配售現有股份及新股份，以及多項首次公開招股之包銷工作。該部門亦獲委任為多間公司有關須予披露及關連交易的獨立財務顧問，亦曾兩次出任強制性現金收購建議之財務顧問。

擁有25%權益於香港成立之合營公司中國新永安期貨有限公司（與浙江省永安期貨經紀有限公司共同擁有），已取得必須之監管機構批准，並於二零零七年五月開業。該公司之業績表現令人鼓舞，並於八月已達致收支平衡及於年內其餘時間錄得溢利。新鴻基繼續加強與中國內地金融機構現有的關係，以開拓潛在發展空間，擴展中國業務。

新鴻基於年內透過向Dubai Investment Group之一間集團公司Dubai Ventures LLC以先舊後新方式配售166,000,000股股份，集資約1,906.0百萬港元。該交易令新鴻基充分掌握全新環球資金流入大中華市場的投資機會。

## 私人財務

於二零零七年，亞洲聯合財務之貸款組合錄得可觀增長，主要受惠香港經濟強勁增長所帶動，其利息收入較二零零六年錄得雙位數字之增長。然而，根據目前會計原則，借貸組合增加及壞賬比率上升令減值撥備增加，因而令於二零零七年盈利貢獻較二零零六年略為下降。

於二零零六年，集團收購亞洲聯合財務時，預計之亞洲聯合財務二零零七年度之股東應佔溢利為650.3百萬港元，而二零零七年其實際溢利為467.6百萬港元。兩者之差別主要歸因於利息收入較預期下跌、為貸款作出較高的減值撥備及營運開支上升（當中包括中國業務之開立成本及延遲開展中國業務的開支）。而出售建屋貸款獲得的利潤並無預計在內。利息收入下跌及較高的減值撥備對於在收購時作出的溢利預測將可能對截至二零一零年底的餘下預測期間有持續影響。

二零零七年底，亞洲聯合財務於香港經營39間分行（二零零六年：36間分行），且於二零零八年初已增至41間分行。亞洲聯合財務正積極物色新營業地點，以擴展業務範圍及提升服務質素。

二零零七年亦為亞洲聯合財務的中國策略大有發展的一年。該公司於二零零七年中在深圳開設第一間分行，年內亦於深圳多開三間分行。以UA融易貸交易的亞洲聯合財務的品牌已深得深圳消費者認同，業務亦以理想幅度增長。於二零零八年，亞洲聯合財務將集中發展其管理層相信將具備龐大增長潛力的中國業務所需之基礎建設。故此，亞洲聯合財務正致力於二零零八年底前擴展其中國網絡，將內地分行數目增至共10間。

## 投資

### 卓健

收益上升至947.7百萬港元，較二零零六年之893.7百萬港元增加6%。然而，純利由二零零六年之65.1百萬港元下跌至63.2百萬港元。純利下降是由於上漲的成本（特別是租金及員工開支）需時轉嫁至客戶。

年內，其管理層致力將公司定位以配合長遠增長策略。卓健之業務發展策略令登記之公司客戶數目增加5%，此外，卓健管理層亦實行一系列科技解決方案，務求使內部程序自動化及加強數據整合，以改善準確性及提高效率。

作為領先的私人醫療服務供應商，卓健已準備就緒參與香港的醫療改革計劃。卓健的管理層將支持政府發展持續之醫療融資計劃及服務以迎合社會需要。

## 僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團的員工總數為3,396名（二零零六年：3,111名）。增長主要由於綜合亞洲聯合財務及卓健所致。包括董事酬金的僱員成本總額為873.2百萬港元（二零零六年：409.1百萬港元）。僱員成本上升主要是由於將卓健及亞洲聯合財務全年業績綜合入賬。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、醫療津貼及酌情花紅計劃。

## 業務展望

本公司於二零零七年取得成功。然而，本公司亦關注二零零八年在轉壞的經營環境。全球經濟正面臨美國次級按揭貸款問題，以及因商品價格上升等因素而引致的強大通貨膨脹壓力所帶來的挑戰。在中國方面，政府控制通脹的措拖以及人民幣的強勢預期對中國經濟增長有負面影響。

管理層知悉該等短期波動的不利影響，而本集團已為該等挑戰作好準備。本集團在雄厚實力下，預期可為全體股東的利益達成已訂的策略及目標。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券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」）內之原則及適用之守則條文：

### 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職權範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會（「薪酬委員會」）之職權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。

本公司已採納之審核委員會（「審核委員會」）之職權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）內部和外聘核數師的工作以達致協調，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。

就獨立股東就批准有條件買賣禹銘約22.428%已發行股本之關連交易之本公司獨立董事委員會唯一成員因身處海外，故無法出席本公司於二零零七年七月二十日舉行有關之特別股東大會。但是，於該次大會上並無股東提出任何需由該成員回答之問題。

有關上述偏離行為之理由將載於本公司二零零七年年報之「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職權範圍運作。董事會將最少每年檢討職權範圍一次，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則中若干守則條文之詳情，將會於二零零八年四月底寄發予股東之本公司二零零七年年報中企業管治報告內列載。

## 審核委員會的審閱

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，以及審閱截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

## 德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本公佈所載之有關本集團截至二零零七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數額。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為此公佈作出具體保證。

## 購回、出售或贖回證券

在本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何證券。

## 鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工締造二零零七年度之佳績，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  
主席  
狄亞法

香港，二零零八年四月十五日

於本公佈日期，本公司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。