



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)

二零零五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」)截至二零零五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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
收益	(2)	1,144,153	1,128,169
其他收入		95,029	19,564
總收入		1,239,182	1,147,733
銷售成本		(219,524)	(201,927)
經紀費及佣金開支		(141,463)	(161,553)
銷售及市場推廣開支		(5,491)	(292)
行政開支		(363,062)	(348,176)
物業價值變動	(4)	608,686	121,957
呆壞賬(準備)撥回		(12,042)	902
其他經營開支		(149,446)	(130,054)
融資成本		(96,778)	(47,208)
撥回負商譽		—	156,741
資本儲備攤銷		—	17,267
應佔聯營公司業績		150,388	165,856
應佔共同控制企業業績		105,298	19,090
除稅前溢利	(5)	1,115,748	740,336
稅項	(6)	(79,306)	(80,108)
本年度溢利		1,036,442	660,228

應佔方：

本公司股東		935,342	563,023
少數股東權益		101,100	97,205
		<u>1,036,442</u>	<u>660,228</u>
股息	(7)	<u>53,715</u>	<u>26,858</u>
每股盈利	(8)	<u>1.74港元</u>	<u>1.14港元</u>
基本			
攤薄		<u>不適用</u>	<u>1.12港元</u>

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		2,784,100	2,215,668
物業、廠房及設備		209,419	197,956
待發展物業		—	97,377
預繳地價		287,367	271,505
商譽		—	—
負商譽		—	(389,264)
無形資產		22,586	10,375
於聯營公司之權益		2,710,057	2,463,020
於共同控制企業之權益		866,394	817,798
可供出售金融資產		993,139	—
法定按金		32,831	—
投資		—	911,480
貸款及應收賬款		202,306	3,200
遞延稅項資產		4,143	10,279
		<u>8,112,342</u>	<u>6,609,394</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		520,950	401,721
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		179,204	—
投資		—	48,263
預繳地價		4,420	4,101
應收賬款、按金及預付款項		2,612,044	2,330,938
聯營公司欠款		7,384	231
一間共同控制企業欠款		2,159	2,040
可收回稅項		3,842	1,464
短期銀行抵押存款		972	1,220
銀行存款、銀行結存及現金		481,196	598,254
		<u>3,812,171</u>	<u>3,388,232</u>

流動負債

應付賬款及應計費用	1,031,946	1,120,797
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	17,756	—
欠聯合集團有限公司款項	8,183	6,094
欠聯營公司款項	62,828	49,260
欠一間共同控制企業款項	81,063	141,063
應付稅項	13,489	24,726
一年內到期之銀行借貸	950,233	603,180
一年內到期之其他負債	33,366	42,122
	2,198,864	1,987,242
流動資產淨值	1,613,307	1,400,990
總資產減流動負債	9,725,649	8,010,384
股本及儲備		
股本	1,074,303	1,074,303
儲備	(9) 5,996,232	4,302,155
本公司股東應佔權益	7,070,535	5,376,458
少數股東權益	1,481,741	1,270,428
權益總額	8,552,276	6,646,886
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	875,763	1,046,569
貸款票據	64,252	129,637
遞延稅項負債	230,615	183,653
一年後到期之其他負債	2,743	3,639
	1,173,373	1,363,498
	9,725,649	8,010,384

附註：

(1) 主要會計政策

除下文解釋之會計政策變動外，編製本綜合財務報表使用之會計政策及計算方法乃與本集團二零零四年之年報所依循者相符一致。

採用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈對於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定香港財務報告準則（「財務報告準則」）、香港會計準則（「會計準則」）及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」）。採用新財務報告準則已導致收益賬、資產負債表及權益變動表之呈列方式變更，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司或共同控制企業稅項之呈列方式已出現變化。呈列方式之變更已追溯應用。採納新財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策變更，對現時或過去會計年度之業績的編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本年度，本集團已採納財務報告準則第3號「業務合併」，該準則對於協議日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併生效。採納財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往年度，因於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽乃列作儲備，而因於二零零一年一月一日後進行收購所產生之商譽則作資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。本集團已應用財務報告準則第3號之相關過渡性條文。過往在儲備內確認之商譽已轉撥至本集團於二零零五年一月一日之累計溢利。有關過往在資產負債表內作資本化之商譽方面，於二零零五年一月一日起，本集團已終止對該商譽進行攤銷，並將對商譽最少每年及於進行收購之財政年度進行減值測試。因於二零零五年一月一日後進行收購所產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損(如有)計算。因此會計政策變動，本期間並無商譽攤銷。亦並無重列二零零四年之比較數字。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額(前稱「負商譽」)

根據財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平價值淨額高於收購成本之差額(「收購折讓」)，乃於進行收購之期間即時確認為損益。於過往年度，於二零零一年一月一日前收購所產生之負商譽乃列作儲備，於二零零一年一月一日後收購所產生之負商譽則作資產扣減，並視乎構成差額之因素撥至收入。根據財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團已不再確認所有於二零零五年一月一日之負商譽。

於共同控制企業之權益

於過往年度，於共同控制企業之權益乃以權益法列賬。於本年度，本集團已應用會計準則第31號「於共同控制企業之權益」，該準則允許企業使用比例合併或權益法將其於共同控制企業之權益列賬。採用會計準則第31號後，本集團選擇繼續應用權益法將其於共同控制企業之權益列賬。因此，有關本集團於共同控制企業之權益之會計政策並無出現變更。

金融工具

於本年度，本集團已應用會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。會計準則第32號規定須追溯應用。應用會計準則第32號並無對在財務報表中呈列金融工具之方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之會計準則第39號，基本上不容許企業對金融資產及負債進行追溯性確認、不再確認或計量。因實行會計準則第39號產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已應用會計準則第39號之相關過渡性條文，對屬於會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債，進行分類及計量。

以往根據會計實務準則(「會計實務準則」)第24號之其他處理方法計量之債務及股本證券

於二零零四年十二月三十一日，本集團乃根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃按適當情況分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」乃按公平價值計算。「買賣證券」之未變現損益於損益產生時列為收益或虧損。「非買賣證券」之未變現損益作權益入賬，直至證券被售出或釐定為出現減值，屆時原先在權益內確認為累積損益將列入該會計期間之損益。二零零五年一月一日以後，本集團根據會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據會計準則第39號，金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，其公平價值變動分別確認為損益及權益；「貸款及應收賬款」及「持至到期金融資產」以實際利息法按攤銷成本計算。

採納會計準則第39號於二零零五年一月一日對再劃定投資連同其重新分類之影響概述於下表：

於二零零五年一月一日新劃定

	採納 於		透過損益賬							
	於二零零四年	會計準則	二零零五年							
	十二月三十一日	第39號	一月一日	可供出售	貸款及應收	按公平	應收賬款、	按金及	應付賬款	
按原先列示	之影響	重列	無形資產	金融資產	法定按金	賬款	之金融資產	預付款項	及應計費用	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
證券投資										
非買賣證券	784,778	(2,096)	782,682	-	747,363	-	35,319	-	-	
買賣證券	48,263	22	48,285	-	-	-	48,285	-	-	
其他投資										
會所債券及交易所參與權*	9,195	-	9,195	9,195	-	-	-	-	-	
於交易所及結算公司之法定按金										
及其他按金	26,624	-	26,624	-	-	26,624	-	-	-	
所投資公司欠款扣除減值虧損	92,774	(1,447)	91,327	-	-	-	87,921	250	3,156	
欠所投資公司款項	(1,891)	-	(1,891)	-	-	-	-	-	(1,891)	
				9,195	747,363	26,624	123,240	48,535	3,156	(1,891)

* 繼採納會計準則第39號後，本集團已將其交易所參與權及會所債券由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

此外，以往歸類在「於聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證及應收聯營公司款項，連同其因採納會計準則第39號而於二零零五年一月一日之重新分類如下：

	賬面值	應收欠款	總額
	千港元	千港元	千港元
於聯營公司之權益			
於二零零四年十二月三十一日按原先列示	2,340,530	142,583	2,483,113
應佔聯營公司往年調整	(20,093)	-	(20,093)
	2,320,437	142,583	2,463,020
重列			
於二零零五年一月一日作出之調整			
— 採納會計準則第39號#	2,469	-	2,469
— 採納財務報告準則第3號、第36號及第38號	153,481	-	153,481
— 應佔聯營公司	7,298	-	7,298
	2,483,685	142,583	2,626,268
減：重新分類			
— 認股權證重新分類為透過損益賬			
按公平價值處理之金融資產#	(2,469)	-	(2,469)
— 借貸票據重新分類為貸款及應收賬款	-	(78,000)	(78,000)
— 聯營公司欠款重新分類為應收賬款、按金及預付款項	-	(282)	(282)
	2,481,216	64,301	2,545,517

分類在於「聯營公司之權益」項下之一間上市聯營公司之認股權證，根據會計準則第39號之條文規定分類於「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」項下，並按公平價值列賬。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據會計準則第39號之規定進行債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過往不在會計實務準則第24號之涵蓋範圍內）分類及計量。誠如上文所述，會計準則第39號下之金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收賬款」或「持至到期金融資產」。金融負債普遍分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「透過損益賬按公平價值處理之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」乃以實際利息法按攤銷成本持有。

呆壞賬

於過往年度，呆壞賬撥備乃經計及雖未獲認定，但從經驗中已得知本集團貸款及墊款組合及應收賬款中存在之虧損而提撥。在確定所需之撥備數額時，管理階層考慮多項因素如（包括但不限於）本地及國際經濟環境、貸款組合及應收賬款之組成及以往貸款及墊款及應收賬款之虧損經驗。

採納會計準則第39號後，按個別評估之墊款減值撥備按以減值墊款之現金流量折現分析計算。按組合評估之墊款減值撥備，適用於單一類別之小額墊款或未有減值跡象之正常貸款，乃採用方程式或統計方法計提。按個別評估及組合評估之墊款減值撥備將取代一般撥備。

業主自用土地租賃權益

於過往年度，業主自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並按適當情況以成本模式計算。於本年度，本集團應用會計準則第17號「租賃」。根據會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非租賃付款不能可靠地分配為土地或樓宇部份。在此情況下，整項租賃通常被視作融資租賃。倘租賃付款得以可靠地分配為土地或樓宇部份，則土地租賃權益會重新分類為營業租約之預繳地價，該款項按成本入賬，並以直線法於租期攤銷。此會計政策之變更已追溯應用。另外，倘不能可靠地於土地與樓宇部份之間作出分配，則土地租賃權益繼續作物業、廠房及設備入賬。

投資物業

本集團在本年度首次應用會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認於有關損益產生期內之損益。在過往年度，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市值計量，重估盈餘或虧蝕撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額自收益賬扣除。若減值已於早前自收益賬扣除而其後之重估出現升值，此升值則予撥入收益賬。惟數額以先前所扣除減幅為限。本集團已應用會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用會計準則第40號。於二零零五年一月一日，計入物業重估儲備之數額已撥作本集團累計溢利。

採納會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」之物業分類產生變更。在過往年度，投資物業中相等或少於15%之面積之部份為本公司或本集團內之其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。如部份物業可以分開出售（或作為融資租約分開出租），會計準則第40號要求該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，該物業只會於非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之下而分類為投資物業。在本年度，本集團已應用會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租約分開出租）之自用物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年之比較數字已予重列。

酒店物業

於過往年度，本集團自行經營之酒店物業乃按重估值列賬，且毋須予以折舊。香港詮釋第2號「酒店物業適用之會計政策」（「香港詮釋第2號」）規定，自行經營酒店物業須根據會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，故以成本模式或重估模式列賬。本集團議決以成本模式對此等酒店物業列賬。在香港詮釋第2號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變動已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

無形資產

採納香港會計準則第38號導致根據香港會計準則第38號之條文令無形資產之可使用年期出現變動。若干於二零零五年一月一日前按估計使用年期為五年按直線法攤銷之交易所參與權已於該日改為無限使用年期。於二零零四年十二月三十一日之累積攤銷已予撤銷，並於此等無形資產之成本作相應削減。

有關投資物業之遞延稅項

於過往年度，根據先前之詮釋（會計實務準則詮釋第20號），有關重估投資物業之遞延稅務影響乃透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本年度，本集團已應用會計準則詮釋第21號（「會計準則詮釋第21號」）「所得稅—收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響現乃反映本集團預期於各結算日收回物業之價值方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在會計準則詮釋第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。二零零四年之比較數字已予重列。

會計政策變更之影響概要

上文所述會計政策變更對本年度及過往年度之業績構成之影響如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
無形資產攤銷減少	846	—
撥回負商譽及資本儲備及商譽攤銷減少	(201,751)	—
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備 而產生之投資物業公平價值減少	(28,992)	(39,087)
與投資物業有關之遞延稅項支出增加	(34,178)	(42,960)
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之折舊增加	(3,064)	(2,176)
預繳地價攤銷增加	(2,733)	(2,636)
因透過損益賬按公平價值處理之金融負債之公平價值變動而產生之虧損	(1,914)	—
因透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債之公平價值變動而產生之虧損之稅項	2	—
融資成本增加	(8,692)	—
因物業按成本值重列而產生之遞延稅項支出(增加)減少	(18)	5
因物業按成本值重列而產生之折舊增加	(449)	(31)
因重列成本產生之折舊增加	(260)	(204)
因地價重新分類為預繳地價而產生之遞延稅項支出增加	(155)	(90)
應佔聯營公司業績增加(減少)	117,210	(5,492)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	60,553	(14,323)
本年度溢利減少	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>

應佔方：

本公司股東	(125,306)	(105,479)
少數股東權益	21,711	(1,515)
	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>

按損益賬內之分類分析本年度溢利減少如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他收入減少	(1,914)	—
其他經營開支增加	(5,400)	(4,880)
行政開支增加	(260)	(204)
投資物業公平價值減少	(28,992)	(22,669)
重新分類就非買賣證券確認之減值虧損	—	(16,418)
負商譽之撥回減少	(155,219)	—
資本儲備攤銷減少	(17,267)	—
應佔聯營公司業績增加(減少)	87,945	(5,455)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	60,553	(14,323)
融資成本增加	(8,692)	—
稅項增加	(34,349)	(43,045)
	<u>(103,595)</u>	<u>(106,994)</u>

應用新財務報告準則對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之資產負債表之累積影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
		(附註)			
投資物業	2,611,336	(395,668)	2,215,668	—	2,215,668
物業、廠房及設備	130,199	67,757	197,956	—	197,956
於聯營公司之權益	2,483,113	(20,093)	2,463,020	82,497	2,545,517
於共同控制企業之權益	1,036,507	(218,709)	817,798	—	817,798
預繳地價	—	275,606	275,606	—	275,606
負商譽	(389,264)	—	(389,264)	389,264	—
遞延稅項資產	10,170	109	10,279	—	10,279
遞延稅項負債	(25,029)	(158,624)	(183,653)	—	(183,653)
其他資產/負債	1,237,542	1,934	1,239,476	91,309	1,330,785
淨資產	<u>7,094,574</u>	<u>(447,688)</u>	<u>6,646,886</u>	<u>563,070</u>	<u>7,209,956</u>
股本	1,074,303	—	1,074,303	—	1,074,303
物業重估儲備	226,488	(76,575)	149,913	(149,913)	—
匯兌儲備	(205,496)	95,512	(109,984)	—	(109,984)
資本(商譽)儲備	(39,177)	—	(39,177)	41,987	2,810

累計溢利	3,899,912	(461,114)	3,438,798	623,558	4,062,356
其他儲備	862,605	—	862,605	(1,572)	861,033
少數股東權益	—	1,270,428	1,270,428	49,010	1,319,438
	<u>5,818,635</u>	<u>828,251</u>	<u>6,646,886</u>	<u>563,070</u>	<u>7,209,956</u>
權益總額					
少數股東權益	<u>1,275,939</u>	<u>(1,275,939)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

採納新香港財務報告準則對本集團於二零零四年一月一日之權益之財務影響概述如下：

	於二零零四年 一月一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元 (附註)	於二零零四年 一月一日 (重列) 千港元
股本	978,768	—	978,768
累計溢利	939,958	(355,635)	584,323
物業重估儲備	245,739	(114,085)	131,654
滙兌儲備	(205,761)	95,488	(110,273)
其他儲備	2,930,610	—	2,930,610
少數股東權益	1,148,929	(4,165)	1,144,764
	<u>6,038,243</u>	<u>(378,397)</u>	<u>5,659,846</u>

附註：該等數額指因應用會計準則第40號而將本集團若干投資物業重新分類為物業、廠房及設備以及預繳地價、根據會計準則詮釋第21號就重估投資物業確認遞延稅項負債，以及根據會計準則第1號呈列資產負債表項目之改變而產生之比較數字調整。此等會計政策更已追溯應用。

(2) 收益#

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
收益包括：		
證券經紀	225,664	236,854
利息收入	180,696	171,510
物業租金、酒店經營及管理服務	173,358	169,935
企業融資及其他收入	169,297	156,849
外匯、黃金、商品及期貨之收入	149,289	149,380
證券交易	203,993	145,205
股息收入	41,856	73,653
出售物業	—	24,783
	<u>1,144,153</u>	<u>1,128,169</u>

收益亦為本集團之營業額。

(3) 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	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
收益	987,628	177,957	—	1,165,585
減：分部間之收益	(16,833)	(4,599)	—	(21,432)
	<u>970,795</u>	<u>173,358</u>	<u>—</u>	<u>1,144,153</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				105,298
除稅前溢利				1,115,748
稅項				(79,306)
本年度溢利				<u>1,036,442</u>
	二零零四年			
	投資、 經紀及金融 千港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元 (重列)	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元 (重列)	總額 千港元 (重列)
收益	944,846	172,835	24,783	1,142,464
減：分部間之收益	(11,395)	(2,900)	—	(14,295)
	<u>933,451</u>	<u>169,935</u>	<u>24,783</u>	<u>1,128,169</u>
分部業績	232,585	169,473	26,532	428,590
融資成本				(47,208)
撥回負商譽				156,741
資本儲備攤銷				17,267
應佔聯營公司業績				165,856
應佔共同控制企業業績				19,090
除稅前溢利				740,336
稅項				(80,108)
本年度溢利				<u>660,228</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) 物業價值變動

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	522,250	91,719
撥回待出售物業之撇減	47,452	22,924
撥回待發展物業之減值	34,700	3,000
撥回樓宇之減值	4,284	4,314
	<u>608,686</u>	<u>121,957</u>

撥回之減值虧損參考其各自根據於二零零五年十二月三十一日之獨立專業估值之公平值釐定。

(5) 除稅前溢利

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：		
折舊		
— 自有資產	24,437	21,090
— 融資租約項下資產	42	513
	<u>24,479</u>	<u>21,603</u>
無形資產攤銷	3,662	2,701
預繳地價攤銷	4,401	3,275
於聯營公司之權益被攤薄之虧損	—	4,492
出售物業、廠房及設備之虧損	671	579
有關就新世界發展有限公司(「新世界發展」) 訴訟產生之利息之撥備	—	2,934
並已計入：		
上市證券投資股息收入	16,853	36,843
非上市證券投資股息收入	25,003	36,810
衍生產品之已變現溢利淨額	20,513	15,455
其他買賣活動之溢利淨額	7,733	8,141
買賣證券之已變現溢利淨額	—	4,321
出售／視作出售一間共同控制企業溢利	1,219	942
出售可供銷售金融資產溢利	56,748	—
出售投資物業溢利	2,061	—
出售非買賣證券溢利	—	2,483
買賣外匯溢利	6,753	18,180
出售一間附屬公司部份權益溢利	—	789
就與新世界發展之訴訟根據上訴庭判決償還利息	14,783	—
	<u>14,783</u>	<u>—</u>

(6) 稅項

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本年稅項：		
香港	26,254	31,637
香港以外地區	229	3,099
	<u>26,483</u>	<u>34,736</u>
遞延稅項	<u>52,823</u>	<u>45,372</u>
	<u><u>79,306</u></u>	<u><u>80,108</u></u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利及稅率17.5% (二零零四年：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。

(7) 股息

董事會已建議派發末期股息每股10港仙 (二零零四年：5港仙)。

(8) 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利935,342,000港元 (二零零四年：563,023,000港元 (重列)) 及年內已發行537,151,901股 (二零零四年：492,746,074股) 計算。

本集團之會計政策於本年度之變動於附註1詳細說明。倘該等變動對二零零五年及二零零四年所呈報之業績造成之影響，則其亦對每股盈利所呈報之數額造成影響。下表概述對每股基本及攤薄盈利造成之影響。

	二零零五年 港元	二零零四年 港元
每股基本盈利		
調整前數字	1.97	1.36
因會計政策變動所產生之調整	(0.23)	(0.22)
已呈報/重列	<u>1.74</u>	<u>1.14</u>
每股攤薄盈利		
		二零零四年 港元
調整前數字		1.32
因會計政策變動所產生之調整		(0.20)
已重列		<u>1.12</u>

由於本公司於年內並無攤薄潛在普通股，故並無呈列本年度之每股攤薄盈利。二零零四年之每股攤薄盈利乃根據股東應佔溢利563,023,000港元 (重列) 及期內已發行股份加權平均數504,809,099股 (已就所有攤薄性潛在普通股之影響作出調整) 計算。

(9) 儲備

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
股份溢價	516,644	516,644
物業重估儲備	—	149,913
投資重估儲備	490,639	247,059
資本贖回儲備	72,044	72,044
匯兌儲備	(86,753)	(109,984)
資本(商譽)儲備	4,827	(39,177)
累計溢利	4,945,116	3,438,798
股息儲備	53,715	26,858
	<u>5,996,232</u>	<u>4,302,155</u>

(10) 尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新準則及詮釋。董事會預測，應用該等新準則及詮釋將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

會計準則第1號(修訂本)	資本披露 ¹
會計準則第19號(修訂本)	精算盈虧、集團計劃及披露 ²
會計準則第21號(修訂本)	於外國業務之投資淨額 ²
會計準則第39號(修訂本)	公平價值選擇權 ²
會計準則第39號及財務報告準則第4號(修訂本)	財務擔保合約 ²
財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港(國際財務報告準則)－詮釋第4號	釐定安排是否包括租賃 ²

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間開始生效。

² 於二零零六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

股息及截止過戶日期

董事會已建議派發末期股息每股10港仙(二零零四年：5港仙)予於二零零六年五月二十六日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。

本公司將於二零零六年五月二十二日(星期一)至二零零六年五月二十六日(星期五)(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二零零六年五月十九日(星期五)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，股息單預期待於二零零六年六月二十七日(星期二)寄發。

建議發行紅利認股權證

董事會欣然宣佈本公司已建議發行紅利認股權證(「發行紅利認股權證」)予本公司之股東。發行紅利認股權證之詳情載列於與本業績公告同日期之本公司另外一份公告中。

財務回顧

本年度股東應佔溢利約為935.3百萬港元(二零零四年：563.0百萬港元，經重列)。增加主要表現在本集團之投資物業組合公平值上升，此等上升部分由二零零五年開始起終止之解除負商譽及負商譽攤銷所而減少。每股盈利為1.74港元(二零零四年：1.14港元，經重列)。採納新會計準則之影響詳情載於上文綜合財務報表附註1。

財務資源、流動資金及股本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入淨額、銀行授出之銀行信貸額。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。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之流動比率(流動資產/流動負債)由前一年年底之1.70倍增加至1.73倍。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達1,408.0百萬港元(二零零四年：1,179.9百萬港元)，相當於銀行借貸及貸款票據1,890.2百萬港元(二零零四年：1,779.4百萬港元)減銀行存款、銀行結存及現金482.2百萬港元(二零零四年：599.5百萬港元)，本集團之本公司股東應佔權益為7,070.5百萬港元(二零零四年：5,376.5百萬港元)。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19.9%(二零零四年：21.9%)。

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	950,233	603,180
一年以上但不超過兩年	606,939	226,738
兩年以上但不超過五年	211,214	733,469
五年以上	57,610	86,362
	1,825,996	1,649,749
須於五年內償還之貸款票據	64,252	129,637
	1,890,248	1,779,386

本集團大部分銀行借貸以浮動利率計息。

收購及出售事項

年內，新鴻基有限公司(「新鴻基」)集團向本集團之上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)(本集團之上市聯營公司)之一間全資附屬公司收購興業控股有限公司及誠興投資有限公司之全部權益，代價總額為52.3百萬港元。上述兩間附屬公司主要在中國從事物業投資業務，並於上海市天安中心大廈擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部份現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前未被新鴻基集團佔用之單位已租出以賺取租金收入。

於二零零五年三月，新鴻基集團收購駿溢期貨有限公司(「駿溢期貨」)及駿溢証券有限公司(「駿溢証券」)之全部權益，代價總額為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及經紀業務；而駿溢証券則主要從事證券經紀業務。

除上述收購事項外，年內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

或然負債

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行信貸額 作出擔保	6,979	7,000
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	7,084	3,184
	19,603	15,724

(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」) 發出索償傳票 (「200/2004」)，要求 (其中包括) 撤銷新泰昌授信 (作為新鴻基投資之受讓人) 根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司 (「順隆集團」) 股份 (「順隆股份」) (作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付金額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有關新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與Stapleton Development Limited (「SDL」) 向新鴻基証券有限公司 (「新鴻基証券」) (新鴻基之全資附屬公司) 提出法律訴訟 (高等法院民事訴訟1999年第3191宗) 作出之裁決 (「判決」)，新鴻基証券被判令向新世界支付總額105,534,018港元，連同本金金額80,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率 (根據法院認定之一份口頭協議 (「口頭協議」) 內訂明之條款) 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)，總額為150,115,682港元 (即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息)。新鴻基証券已支付判定金額，並已向上訴法庭就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決 (「上訴庭判決」)，判令新鴻基証券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基証券現已獲授最終許可，就上訴庭判決向終審法院提出上訴 (「最終上訴」)。最終上訴聆訊將於二零零六年六月十九日展開。

自宣佈裁決以來，新世界曾以書面要求新鴻基証券額外支付三筆款項，聲稱為新世界代表新鴻基証券墊付按比例之股東供款 (「新索償」)：

1. 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；

2. 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元(新鴻基知悉新世界於二零零四年四月向新鴻基証券(作為被告)發出另一索償傳票(「另一索償傳票」)，要求索償上述兩筆款額，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基証券)；及
3. 於二零零四年六月四日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。(已就該索償於新鴻基証券之賬目作出撥備)。

本集團瞭解到新世界及SDL於二零零六年二月發出第二份進一步索償傳票(「HCA 376/2006」)，索償(其中包括)總額37,498,011港元，即新索償之款項總額加上按法院認為適當之利率及期間應計之利息。此第二份進一步索償傳票尚未送達新鴻基証券。

最終上訴結果以及其他事項將對釐定新鴻基証券是否須支付新索償有關，而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，本集團認為新索償乃或然負債，亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備，故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。有關最終上訴之最終結果對本集團可能造成之財務影響如下：

- (i) 直至終審法院作出任何判決，新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為，新鴻基証券實際上擁有新世界於合營企業(在裁決中釋義)全部權益(包括來自或代替新世界、及/或來自或代替SDL、及/或來自或代替新鴻基証券予GUP的股東貸款)之25%(「新鴻基証券權益」)。此合營企業是新世界及/或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基証券持有GUP的12.5%股本。包括在「所投資公司欠款」中之一筆總額共118,003,000港元(二零零四年：118,003,000港元)(不包括於往年已支銷之利息)之賬項，是代表新鴻基証券權益的賬面值。
- (ii) 本集團認為在現時不適宜就裁決及上訴法院裁決(統稱「該等裁決」)對此訴訟或對吉隆坡酒店項目權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮在該等裁決下存在的權益之價值及性質之當前情況，以及最終上訴之不明朗因素，導致未能以任何的準確程度決定最終結果之情況。一方面，倘新鴻基証券於該最終上訴完全獲勝，其可能有權取回所有已付金額；另一方面，倘該上訴未能全面勝訴或僅部分獲勝，其有可能須就吉隆坡酒店項目之最終權益進一步作出減值撥備。由於酒店之控股公司GUP並無提供該項目之現有估值，兼且新鴻基証券亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄，因而未能對該項目的價值達致具理據支持之意見，因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。

重大訴訟資料更新

- (a) 有關SFHL向新泰昌授信及新鴻基投資提出之訴訟(200/2004)以及新世界發展、SDL向新鴻基証券提出之訴訟之最新進展，已分別載於上節「或然負債」第(b)及(c)段內。
- (b) 順隆財務有限公司及順隆集團有限公司(統稱為「呈請人」)(同為本公司之全資附屬公司)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，由於SFHL未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令SFHL清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理200/2004案之司法程序期間不提出上訴。
- (c) 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。此訴訟仍處於初步階段。

- (d) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋秦、Song Lei及蒙特利爾銀行(同為被告)發出傳票，要求宋秦及Song Lei償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同訟費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song Lei之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法庭向新鴻基投資作出簡易判決，判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額(連同裁決前後之利息)。於二零零六年一月二十四日，新鴻基投資已收回經由高等法院保管的14,071加幣及1,288,555美元(總共相當於10,008,868港元)，作為簡易判決命令之部分償付。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日在香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋秦及Song Lei(同為被告)提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份是為新鴻基投資所託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、待發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,545.8百萬港元(二零零四年：3,026.2百萬港元(重列))、一間上市附屬公司成本值902.9百萬港元(二零零四年：902.9百萬港元)之若干證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面值合共1,387.7百萬港元(二零零四年：1,074.4百萬港元)已用作本集團所獲3,098.8百萬港元(二零零四年：3,404.1百萬港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,792.9百萬港元(二零零四年：1,649.7百萬港元)。

於二零零五年十二月三十一日，一項為數1.0百萬港元(二零零四年：1.2百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元(二零零四年：2.0百萬港元)之銀行擔保。

結算日以後之事項

- (a) 於二零零六年四月三日，新鴻基的全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)與CLSA Capital Limited(「CLSA」)已訂立有條件認購權協議，根據協議，CLSA同意以27,752,291港元的認購權代價給予Wah Cheong認購權，向CLSA購入額外34,156,666股卓健亞洲有限公司(「卓健」)股份。在證券及期貨事務監察委員會確認對Wah Cheong及CLSA而言不具損害性之條款，即彼等不會被視為一致行動人士，以及Wah Cheong在行使認購權前毋須向卓健所有股東提出強制性收購建議，且獲得本公司、新鴻基及本公司最終控股公司聯合集團有限公司股東批准後，認購權方可作實。

根據認購權權利，Wah Cheong可以：

- 總行使價83,256,873港元(即每股認購權股份2.4375港元)收購全部(並非部分)認購權股份(即CLSA所持有之34,156,666股卓健股份)；及
- 要求CLSA行使全部或部分認購權認股證(即CLSA所持有的認股權證，如行使可以按認購價每股2.5港元認購6,943,333股卓健股份)。

就認購權股份而言，Wah Cheong可於4年內任何時間行使認購權；就認股權認購證而言，則須於二零零七年一月十三日前行使。

於二零零六年四月七日，Wah Cheong持有卓健之股份34.39%。Wah Cheong亦持有認股權證，如行使，將引致認購12,544,632股股份。如Wah Cheong悉數行使認股權證，將導致Wah Cheong持有卓健之股份百分率達至約38.36%。

假設(i)卓健並無發行新股份，(因認購權認股證獲悉數行使而發行新股份除外)，(ii)認股權就認購權協議所述之認購權股份獲行使及認購權認股證悉數行使，及(iii)Wah Cheong並無行使其持有之任何認股權證，則Wah Cheong將擁有卓健經擴大已發行股本百分率約53.45%。假設Wah Cheong行使其持有之全部認股權證將引致Wah Cheong在卓健的持有股份百分率增到約56.25%。

(b) 於二零零六年四月六日，達成以下協議

- 新鴻基作為賣方與富益證券有限公司作為配售代理達成一項配售協議，按每股5.1港元之價格，向獨立投資者配售175,000,000股現有之天安股份，及
- 新鴻基與天安達成認購協議，於配售事項完成後，新鴻基將以相同價格認購175,000,000股天安新股份(「認購股份」)。

配售協議為無條件，且配售事項已完成，惟認購事項須待下列條件達成後方可作實：

- 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)批准認購股份上市及買賣，
- 獲得豁免不必因認購事項而須根據收購守則第26條提出全面收購建議，及
- 配售事項完成。

完成以上協議會導致新鴻基持有天安之股份由約48.60%降至約40.51%。董事會並不預期此項交易會導致本集團有任何重大損益。

業務回顧

地產

香港

受惠於本地房地產市場興旺，本集團之投資物業組合持續錄得業績改善。聖佐治大廈、世紀閣、聯合貨運中心、雅柏苑、皇后大道中九號二十二樓及中國網絡中心於年內續租時全部錄得租金收入增長。酒店世紀軒之貢獻於本年下半年繼續得以鞏固。由於酒店客房數目增加及平均房租上升，酒店經營收入較去年同期增加近一倍之多。

由於採用新香港會計準則，本集團就其投資物業採納公平值模式。於結算日，本集團之投資物業由獨立估值公司予以重估，導致出現估值盈餘約522.3百萬港元，已於本年之綜合收益表內呈報。

由本集團間接擁有50%權益之Allied Kajima Limited，以及其持有之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel，與二零零四年相比，二零零五年之溢利貢獻增加363.9%。有關增加主要由於其投資物業估值上升及世紀香港酒店錄得房租大幅上升而表現強勁所致。

中國內地

天安(新鴻基之上市聯營公司及本集團中國物業旗艦公司)錄得股東應佔純利增加10.2%至202.5百萬港元。年內溢利增加主要是由於天安之投資物業估值上升所致。天安整體而言錄得銷售總樓面面積約為138,000平方米，較二零零四年為225,000平方米有所下降。

管理層決定盡量提升其發展物業之邊際利潤，以及保留經天安揀選相信其租金流將增加從而帶動其相應物業價值上升之物業，是直接導致銷售下降之原因。

天安集團所開發預期未來一年將陸續推出之主要項目包括上海天安別墅(二期)、上海天安豪園(一期)、南通天安花園(三期)、廣州番禺節能科技園(三期)及深圳天安數碼城高爾夫海景花園(三期)。

天安預測可見未來中國經濟及物業市場將一片美好，因此二零零六年之目標為繼續出售非核心資產、於機會來臨時增加於主要城市之土地儲備、盡量提升發展利潤、增加經常性租金收入、精簡營運和繼續加強專業管理隊伍。

金融服務

本集團之證券經紀旗鑑公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為401.5百萬港元(二零零四年：378.7百萬港元，經重列)。

證券經紀佣金是新鴻基二零零五年的主要收入來源。公司年內曾參與多宗集資活動，包括新股發行、股份與認股權證的分包銷及配售。為非交易所參與者提供的第三方交易執行服務繼續帶來豐厚收益。儘管新鴻基並未如過往般積極擔任認股權證發行商的流通量提供者，但結構性產品的收入增長大致令人滿意。

由於貸款組合擴大及積極參與首次公開招股融資活動，故證券放款錄得理想的淨收益。

年內，新鴻基之企業融資部成功保薦三間首次公開招股之公司於聯交所主板上市，並為數間上市公司在交易市場進行股份配售。此外，就數間上市公司之購回股份建議／強制性全面收購建議及須予公佈與關連公司，分別獲委任為該等公司之財務顧問及獨立財務顧問。該部門亦積極參與了數間公司首次公開招股之承銷工作，及將繼續著眼於中港兩地企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

對沖基金部於二零零五年成立，並於二零零五年六月推出首個內部對沖基金。該部門冀望於二零零六年推出多項新對沖基金。於二零零六年一月另類投資業務下之一間附屬公司獲委任為一項傘子基金之替任經理。該項委任為新鴻基帶來額外管理410百萬美元之投資基金。

於二零零三年收購之順隆集團旗下公司正與新鴻基之整體營運結合。

投資

卓健亞洲有限公司

卓健(新鴻基擁有34.39%權益之上市聯營公司)成功大幅改善其二零零五年度之業績，淨溢利增長24.7%至56.1百萬港元。業績改善主要是由於合約客戶及私人付款客戶之求診次數均有上升，以及其企業客戶總數整體增加所致。

卓健投入大量資源為旗下若干主要醫療中心進行翻新工程，其中包括太子大廈的旗艦中心。翻新工程目的為提升設施、提高營運效率及改善中心環境，為客戶帶來更舒適的體驗。

於二零零六年四月七日，新鴻基、本公司與本公司之最終控股公司聯合集團有限公司聯合宣佈，Wah Cheong已訂立有條件購股權協議，根據該協議，Wah Cheong獲認購權以27,752,291港元之認購權代價進一步向CLSA收購34,155,666股卓健股份。有關此項交易之詳情載於上文「財務回顧」下「結算日以後」之事項一節內。

禹銘投資有限公司(「禹銘」)

新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司禹銘錄得其股東應佔溢利為144.7百萬港元(二零零四年：39.4百萬港元)。溢利增加主要是由於旺角中心大幅升值，故應佔旺角中心投資之溢利亦大幅上升所致。然而，禹銘之表現受到Oriental Cashmere Limited(「Oriental Cashmere」)及其高息債券組合之不利影響。

於二零零五年十二月三十一日，禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、於旺角及銅鑼灣之零售店舖、中富航空有限公司、Oriental Cashmere、高息債券及股本證券。

禹銘擁有8.1%股本權益及40%管理權之亞洲國際博覽館於二零零五年十二月正式開幕。場地預約已預訂至二零零九年，收入超出原本之預期。

上海聯合水泥有限公司（「上聯水泥」）

上聯水泥（天安擁有54.77%權益之上市附屬公司）錄得其股東應佔虧損為35.2百萬港元（二零零四年：溢利10.4百萬港元（經重列））。有關虧損乃因全年水泥價格處於低水平而煤價格卻高企，加上上聯水泥之兩條新生產線剛於二零零五年只剛開始投入運作所致。上聯水泥之管理層對中國水泥行業之長遠前景審慎樂觀，並冀望把握現有競爭環境審視本身之業務和改善其成本架構和效率。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本集團之員工總人數為1,662名（二零零四年：1,774名）。僱員成本總額（包括董事酬金），為224.5百萬港元（二零零四年：231.7百萬港元）。本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。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

預期香港經濟將繼續從本地穩定之經濟環境及內地經濟起飛中受惠。隨著失業情況改善、工人收入上升及與泛珠三角地區之經濟合作提升，本地經濟受惠於私人開支增長。然而，全球油價及利息持續高企，或負面影響二零零六年市場之氣氛。

本集團預期本身之辦公室及住宅組合將繼續受惠於本地興旺之房地產市場，本集團投資物業之佔用率預期將維持於高水平。香港旅遊業蓬勃發展，將有利於本集團之酒店業務。

撇除未可預期之外部因素，本集團對於二零零六年本地業務之前景抱樂觀看法。然而，鑑於油價及利息高企，預期經濟增長率將較去年減慢。本集團將透過維持穩健之現金管理、平衡之資本結構，秉承其審慎策略，但亦將尋求長遠可為本集團股東帶來持續價值之可行業務機會。

遵守企業管治常規守則

除若干偏離行為外，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止整個財政年度，已應用及一直遵守聯交所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」）內之適用守則條文及原則。下列所述為主要之偏離行為：

守則條文A.4.1及A.4.2

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。守則條文A.4.2亦規定所有填補臨時空缺而獲委任之董事應在委任後之首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事（包括有指定任期之董事）應至少每三年輪值退任一次。

於二零零五年六月前，本公司之非執行董事並無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則之有關條文輪值退任。根據本公司於二零零五年六月三日前仍然有效之組織章程細則，在本公司每一屆股東週年大會上，三分之一當時在任之本公司董事或，倘其人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目須輪值退任，惟出任執行主席或董事總經理或行政總裁之董事無須按此規定輪值退任。此外，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時彼於會上可膺選連任。

為全面遵守守則條文A.4.1，本公司所有非執行董事之任期已於二零零五年六月設定，直至二零零六年十二月三十一日止，惟本公司董事之撤職或退任須受本公司組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。此外，為確保能全面遵守守則條文A.4.2，本公司已於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會上向本公司股東（「股東」）建議修訂其相關組織章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准。

守則條文B.1.3及C.3.3

守則條文B.1.3及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會之職權範圍須至少包括有關條文所載之特定職責。

為遵守上述守則條文，本公司之薪酬委員會（「薪酬委員會」）及審核委員會（「審核委員會」）之職權範圍已於二零零五年六月作出修訂，惟當中有部份偏離該等守則條文。而與守則條文B.1.3之一項主要偏離，為薪酬委員會根據其修訂之職權範圍僅會就執行董事（不包括高級行政要員）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。

本公司於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度遵守企業管治守則，及偏離企業管治守則若干守則條文之詳細資料，將載列於本公司之二零零五年年報內之企業管治報告，該年報將於二零零六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，以及審閱截至二零零五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

本公佈所載之有關本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之集團業績公佈所列數字，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、出售或贖回股份

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股份。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工締造二零零五年度之佳績，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。謹此特別鳴謝於二零零五年底退休之本集團主席麥蘊利爵士。麥蘊利爵士之豐富經驗和寶貴意見一直令本集團及管理層獲益良多。吾等謹恭賀麥蘊利爵士榮休之喜。

代表董事會
聯合地產(香港)有限公司
行政總裁
李成偉

香港，二零零六年四月十二日

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