

簡介

本公司乃一間控股投資公司，其既定政策乃專注運用其管理及財務資源於地產投資、地產發展以及金融服務之核心業務上。本公司主要透過其目前佔74.08%股權之聯合地產持有在香港之地產投資及發展業務，以及透過新鴻基有限公司（「新鴻基」）佔43.27%股權之天安中國投資有限公司（「天安」）持有在中華人民共和國（「中國」）之地產投資及發展業務。本公司並主要透過其目前佔54.91%實際股權之亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）及聯合地產目前佔74.27%股權之新鴻基經營金融服務業務。

財務回顧

截至二零零二年十二月三十一日止年度，本集團之營業額約為港幣1,812,277,000元，較二零零一年之營業額約港幣1,743,774,000元增加3.9%。

然而，股東應佔溢利則受到負面影響，此乃主要與聯合地產及其附屬公司持有之香港物業有關之減值虧損及虧蝕港幣562,048,000元所致。因此，年內錄得股東應佔虧損約港幣144,648,000元，而去年則錄得溢利約港幣103,437,000元。

謹請注意，本集團之財務報表自二零零一年五月開始，已綜合處理從當時成為本公司附屬公司之新鴻基之賬目。因此，比較綜合收益賬須就其較短期間之綜合賬目而詮釋。

分部資料

有關本集團之營業額及經營（虧損）溢利貢獻分部資料詳情及其他資料載於財務報表附註第5項。

財務資源、流動資金及股本結構

於二零零二年十二月三十一日，本集團之資產淨值為港幣4,076,284,000元，較二零零一年減少港幣197,743,000元或約4.6%。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，並於二零零二年十二月三十一日有現金及銀行結餘港幣620,536,000元（二零零一年：港幣655,798,000元）。由於削減銀行貸款及較低利率，融資成本由二零零一年之港幣166,856,000元降至二零零二年之港幣93,309,000元。本集團之銀行及其他借貸下跌至港幣1,919,057,000元（二零零一年：港幣3,216,468,000元），其中須即時或於一年內償還之部份減至港幣957,018,000元（二零零一年：港幣2,338,389,000元），儘管其餘長期部份略升至港幣962,039,000元（二零零一年：港幣878,079,000元）。本集團流動資金之流動比率（流動資產／流動負債）為2.52倍，較去年之1.89倍有所加強。本集團之資本負債比率（銀行及其他借貸淨額／資產淨值）大幅下跌至31.9%（二零零一年：59.9%）。

本集團之資本開支、投資及銀行及其他借款之淨還款額主要以經營業務流入現金淨額撥付。

業務回顧 (續)

財務回顧 (續)

財務資源、流動資金及股本結構 (續)

本集團所有銀行借貸乃按浮動利率計息。本公司股本於年內並無變動。本公司於二零零三年一月十六日宣佈提呈股份購回建議，以購回最多達750,000,000股股份。一份載有股份購回建議詳情及其他有關事宜之股東通函預期將於二零零三年五月九日或之前寄發予股東，而股東特別大會預期將於二零零三年六月舉行，藉以批准股份購回建議及其他事宜。

外匯波動風險

除金融財務業務外(其中外匯風險將於本報告中較後部份提述)，本集團之其他經營業務主要以港幣結算。故此，本集團並無其他重大之外匯波動風險。

增持附屬公司權益

年內，本公司及全資附屬公司以總成本港幣173,904,000元增持聯合地產之權益，其於聯合地產之股權因而由67.74%增至73.58%。年底之後，本集團再增持於聯合地產之權益至現有水平74.08%。

聯合地產於年內以總成本港幣180,867,000元增購新鴻基9.38%權益，由52.29%增至於年底之61.67%股權。年底之後，誠如新鴻基於二零零三年二月二十七日所公佈，聯合地產於新鴻基擁有之權益於新鴻基完成股份購回後進一步增至74.27%。

收購一間聯營公司

於二零零二年十二月十七日，本集團以總代價港幣141,955,000元收購卓健亞洲有限公司(「卓健」)28.53%股權。

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註39。

資產抵押

資產抵押之詳情載於財務報表附註43。

業務概覽

金融服務

私人財務

由於香港經濟持續不景導致年內個人破產數字上升，於二零零二年年底分別擁有27及13間分行之亞洲聯合財務及新鴻基財務有限公司(「新鴻基財務」)之溢利均受負面影響。於結算日後，亞洲聯合財務完成收購其未擁有之其餘50%新鴻基財務權益，因此新鴻基財務現為亞洲聯合財務之全資附屬公司。此項收購預期可節省營運開支。

經紀及融資

新鴻基錄得溢利減少7.0%至港幣204,889,000元。縱使經濟不景，但憑著新鴻基努力不斷實行產品與服務多元化，新鴻基於二零零二年仍能擴大其市場佔有率及錄得盈利。新鴻基為數間首要之衍生認股權證及股票掛鈎票據發行人及國際投資銀行擔任流通量提供者，帶來重大之收入貢獻。而另一個收入來源乃來自非聯交所參與者提供第三方交易執行及結算服務。

由於借款客戶態度審慎，加上收緊貸款政策，使新鴻基之有期借款組合較去年大幅減少。然而，新鴻基將繼續發展此項有利潤之業務。企業融資部繼續活躍於本地市場，年內先後成功為三間公司之首次公開招股擔任保薦人。延續二零零一年市場推廣計劃成功之聲勢，鴻財網於二零零二年成功推出客戶轉倉優惠計劃，令鴻財網之客戶基礎及所持客戶資產大幅提升，並進一步鞏固其於業內之領導地位。

於二零零二年十二月，新鴻基收購卓健之28.53%股權，卓健乃香港最大之上市醫療機構，透過龐大之醫療中心、牙科及物理治療中心網絡為個別私人及公司合約病人提供醫療服務。

業務回顧(續)

業務概覽(續)

地產

香港

聯合地產於年內錄得股東應佔虧損港幣374,878,000元，而去年則錄得虧損港幣178,931,000元，此乃主要由於聯合地產及其附屬公司之香港物業進一步減值虧損及重估虧細計入收益賬所致。

就正面而言，除座落於北角渣華道之酒店世紀軒第二期之地基工程在進行外，聯合地產集團之多元化香港物業組合均已全部落成，並帶來可觀及經常性收入。

聯合鹿島大廈之辦公室於過去一年之出租率接近100%，而位於灣仔駱克道333號之商業暨辦公室大樓中國網絡中心之出租率在寫字樓租賃市場疲弱之情況下仍然繼續上升。

位於窩打老道之聖佐治大廈之銷售情況現階段令人滿意。聯合地產決定保留若干住宅作投資用途，並已相應地租出有關單位。

世紀香港酒店之表現由二零零一年最後一季起至二零零二年年初受抵港旅客人次減少拖累後已見好轉。然而，Westin Philippine Plaza Hotel之表現因年內進行翻新及裝修工程，以及菲律賓旅遊市況嚴峻而受到負面影響。位於北角之酒店世紀軒自二零零一年年初開業以來，已有兩個完整營業年度，而面對聯合鹿島大廈及世紀香港酒店之經翻新商住兩用大廈世紀閣，兩者都為聯合地產集團帶來重大之經常性收入。

中國

華東地區之物業銷情暢旺乃天安表現理想之主要原因。天安分別錄得營業額及股東應佔溢利港幣1,080,332,000元及港幣97,198,000元，二零零一年則分別為港幣299,273,000元及港幣102,782,000元。中國政府進行之大型基建項目連同已改善之社會配套設施應可刺激新樓之個人需求及改善生活水平。作為一間全國性及經驗豐富之物業發展商，加上在國內不同城市之優質土地儲備，天安相信憑藉其實力將可於二零零三年掌握中國市場之商機。

業務概覽 (續)

主要供應商與客戶

本集團首五大及其中最大供應商分別佔回顧年度總採購額之86.2%及54.7%。本集團首五大客戶之合計銷售額佔總營業額少於30%。概無任何董事、其聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本權益5%以上之本公司股東，在任何該首五大供應商或客戶中佔有權益。

僱員

於二零零二年十二月三十一日，本集團之員工總人數為2,002名(二零零一年：1,816名)。員工成本總額，包括董事酬金，共達港幣285,287,000元(二零零一年：港幣274,093,000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，員工尚有其他福利，包括僱員公積金計劃供款、醫療津貼及酌定花紅計劃。

本集團私人財務業務之風險管理政策

信貸風險

信貸風險指本集團客戶未能夠或不願意償還到期債務之風險。從事任何借貸業務均可產生有關風險。管理層推行借貸指引及信貸政策，從而密切注視信貸風險情況。鑑於目前經營環境困難，管理層已落實執行更嚴謹之借貸指引，以及設立更多信貸參考審核程序。本集團已制訂包括內部審核職能之監控系統，藉以檢視及確保上述指引及政策有否嚴加遵行。行政人員會定期審閱信貸風險報告及壞賬撥備政策，並會就信貸政策及指引作出適當調整。

外匯風險

管理層政策穩健，將外匯風險規限於總資產之某個比重。本集團亦根據有關貨幣之匯率浮動評估風險。若情況需要，本集團將以合適之方法對沖風險。

市場風險

市場風險指利率、商品或股價走勢將會對本集團財務狀況造成不利影響之風險。若情況需要，本集團會投資於與市場風險有關之金融工具。然而，本集團採取審慎態度管理與市場風險有關之金融工具，並會定期監察本身所面對之市場風險情況。

業務回顧(續)

管理有關本集團經紀及財務業務之風險

管理有關本集團經紀及財務業務(私人財務業務除外)之風險之工作，主要由新鴻基負責，並概述如下：

信貸風險

導致信貸風險的成因眾多，包括交易對手有可能在交收過程中出現違約，信貸風險亦可能來自放款、交收、庫務、作價買賣、衍生產品交易及其他本集團所從事的活動。

本集團之信貸政策指引詳列批准信貸及監管程序，該等程序乃按照專業守則、有關條例的規定以及香港證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則及指引而訂定。

日常信貸管理由信貸部負責。信貸部會就對方之信譽、抵押品及風險分佈作出批核，並由管理層每日審閱，而信貸風險委員會亦於定期例會中(通常每兩星期一次)作出檢討。

流動資金風險

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕的流動資金比率，以遵守有關之法定要求。管理層每日均監察本集團的流動資金狀況，以符合法定要求(如適用於本集團多間持牌附屬公司的財務資源條例)，而有關監管程序及結果亦於定期會議中向管理層及各委員會報。

資本風險

本集團維持穩固之資本基礎，以支持其業務發展及遵從所須至少之最低法定比率要求。

資金乃按本集團各業務不同之需求及所承擔之風險分配至本集團各業務範圍。資金成本(隨時間而定)由其用者各自承擔。

利率風險

利率風險主要由附帶利息之資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。本集團的利率風險主要來自證券放款及其他貸款業務。本集團可法定要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平，而本集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。本集團所支付之利息乃由財務部管理，以盡量令息差符合資金之流動性及需求。



管理有關本集團經紀及財務業務之風險 (續)

外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

本集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由有關部門按管理層所批准的限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，由於本集團乃擔任莊家之位置，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能或無法填補保證金額，將對本集團造成衍生外匯風險。本集團主要的貸款業務以本地貨幣進行以避免外匯風險。因此，本集團因於外匯波動方面並無重大風險。

市場風險

市場風險來自利率、外幣匯率、股票、地產及商品價格之變動，從而影響本集團所持有之金融工具或其他資產的價格。本集團購入或持有之金融工具包括外匯合約、期貨合約、股票、衍生及定息證券。

市場風險的限額由管理層及多個委員會審批。有關部門主管，信貸部及高級管理層均會定時監察，並將實際的狀況與審批的限額作出比較，同時亦會就市場價格按止蝕水平計算及控制風險。涉及市場風險之買賣活動均按每日市場價格而進行估值，並每日向高層管理人員報審閱結果。稽核及法規監核部亦會作出定期審核，以補充上述監控，確保遵從本集團既訂的市場風險限額及指引。

災難風險

一如其他公司，特別是金融服務機構，本集團受自然或人為災難所影響。由於業務性質關係，本集團十分依賴資訊科技及其相關基建條件，我們需要對這方面提高警覺，特別是盛行的全球性「黑客」及「病毒」入侵。

在過去兩年，保險業受各種災難影響，投保較以前困難及昂貴。然而，透過與保險經紀部門的合作，本集團已取得我們認為足夠之保額，以保障所有同類型之可能性風險。

資訊科技方面，我們亦維持嚴謹保安程序，並不斷檢討及改善離站式備份裝置及有關還原程式。

管理有關本集團經紀及財務業務之風險(續)

商譽風險

誠實及審慎之商譽對金融服務業來說是一重要因素。最近於世界各地出現之詐騙案，使行內行外開始關注這方面之風險。「品牌」對我們來說實屬非常重要及珍貴，而藉著嚴謹之內部監控及風險管理，如推行全面之員工及營運守則，加上本集團稽核及法規監核部之效能與獨立運作，致使我們成功管理這些風險。

業務展望

由於香港正面對不少困難，包括痛苦之經濟轉型(本以地產為經濟基礎)及近日爆發之非典型肺炎，展望本土經濟短期至中期之前景最佳也是持續不明朗。儘管我們對香港經濟長線可逐漸復甦懷有希望，本集團於可見將來將繼續採取審慎及保守態度。



行政總裁

李成輝

二零零三年四月十日