

## 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74.61%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48.17%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54.98%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74.95%股權之新鴻基經營金融服務業務。

## 財務回顧

本集團於二零零三年度之營業額約為1,609.5百萬港元，較上年度下調11.2%，下調之主要原因是利息收入及物業銷售減少，惟其他金融服務收入增加已作出部份抵銷。

本集團本年度錄得股東應佔溢利約486.5百萬港元（二零零二年：虧損約169.6百萬港元）。溢利增長之主要原因是重估聯合地產所持香港物業產生之減值虧損及重估虧蝕減少、亞洲聯合財務之私人財務業務提撥之呆壞賬支出減少，以及新鴻基有突出之表現。總括而言，本集團所有核心業務均有較強勁之表現。

## 分部資料

有關本集團之營業額及經營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

於二零零三年九月，本公司購回最多達750,000,000股股份之全面收購建議完成。據此，本公司購回750,000,000股股份，導致股本賬及可供分派儲備賬分別削減150.0百萬港元及225.0百萬港元，以及由可供分派儲備賬轉撥150.0百萬港元至資本贖回儲備賬。全面收購建議之總代價為375.0百萬港元，其中112.5百萬港元以現金支付，其餘262.5百萬港元以貸款票據（「貸款票據」）方式支付。貸款票據按年利率2.25厘計息，於二零零八年八月十五日到期。

年內，新鴻基發行本金額255.2百萬港元之貸款票據，作為購回本身股份之部分代價。新鴻基發行之貸款票據按年利率四厘計息，於二零零八年三月七日期到期。

本公司及新鴻基分別於年內購入及註銷合共123.6百萬港元及23.6百萬港元之貸款票據。

## 業務回顧 (續)

### 財務回顧 (續)

#### 財務資源、流動資金及股本結構 (續)

於二零零三年十二月三十一日，本集團之資產淨值為4,155.9百萬港元，較二零零二年增加166.6百萬港元或約4.2%。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，並於二零零三年十二月三十一日有現金及銀行結餘約764.6百萬港元(二零零二年：620.5百萬港元)。由於與二零零二年比較年內削減平均銀行貸款及較低利率，融資成本由二零零二年之93.3百萬港元降至二零零三年之64.8百萬港元。本集團之銀行及其他借貸連同上述貸款票據合共2,422.2百萬港元(二零零二年：1,919.0百萬港元)，其中須即時或於一年內償還之部份略升至1,110.3百萬港元(二零零二年：957.0百萬港元)，其餘長期部份增加至1,311.9百萬港元(二零零二年：962.0百萬港元)，主要由於年內發行貸款票據。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.79倍，(二零零二年：2.52倍)。本集團之資本負債比率(銀行及其他借貸淨額連同貸款票據／資產淨值)上升至39.9%(二零零二年：32.6%)。

本集團之資本開支、投資、償還銀行及其他借款及購回股份及貸款票據主要以經營業務流入現金淨額撥付。

本集團之銀行借貸按浮動利率計息。

#### 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。

#### 增持新鴻基之權益

聯合地產於新鴻基之股本權益由61.67%增至年底之74.95%，主要由於新鴻基於二零零三年二月二十七日公佈新鴻基完成購回其本身之股份。

#### 收購一間附屬公司

年內，新鴻基以36.5百萬港元之代價(可予調整，詳情載於新鴻基日期為二零零三年六月二十五日之公佈)收購順隆控股有限公司(「順隆」)之全部已發行股本。順隆通過其附屬公司提供全面之傳統及網上經紀服務。

#### 或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註38。

#### 資產抵押

資產抵押之詳情載於財務報表附註42。



## 業務概覽

### 金融服務

#### 私人財務



於二零零三年一月收購新鴻基財務有限公司(「新鴻基財務」)餘下50%股權後，新鴻基財務所有業務(包括其分行網絡及客戶)均已併入亞洲聯合財務，從而可降低成本及提升整體營運效率。儘管私人財務市場受上半年爆發非典型肺炎影響，惟由於呆壞賬支出減少及推行削減成本措施，亞洲聯合財務年內之溢利貢獻錄得增長。於二零零三年十二月三十一日，亞洲聯合財務擁有28間分行，7間位於港島、13間位於九龍及8間位於新界。



於結算日後，亞洲聯合財務與一間信用卡經營商訂立買賣協議，以收購其信用卡貸款組合及相關之客戶資料庫。收購已於最近完成。亞洲聯合財務相信，收購可向新客戶推廣及並行銷售其金融產品及服務之難得機會。與此同時，藉著收購與目標市場相若之客戶群，已令亞洲聯合財務迅速增加產生收入之應收賬款。

#### 經紀及融資



新鴻基錄得股東應佔溢利約241.9百萬港元，較上年度增加31.5%。然而，由於購回本身股份之行動已完成，每股盈利之增長實際達到53.3%。憑著不斷致力實行產品及服務多元化，新鴻基得以乘著市場反彈而獲利。新鴻基之表現亦受惠於呆賬撥備下降，此乃由於資本市場有所改善及實施嚴謹之信貸監控所致，以及回撥過往年度提撥之若干撥備所致。

股市於下半年度反彈，令新鴻基之證券放款額較二零零二年錄得令人滿意之增長。

新鴻基在低利率之環境下大量運用其股東資金，令新鴻基取得理想之淨收益。由於較強之資本市場為潛在借款人提供其他融資機會，新鴻基在二零零三年之有期借款額下跌。然而，在此方面之淨收入仍然可觀。



## 業務概覽 (續)

於二零零三年，在傳統之營業代表網絡以外加入新科技(如互動式語言回覆、電話落盤及查詢系統及網上交易)，以提昇向證券客戶提供之服務。新鴻基科網有限公司仍然保持去年之增長趨勢，截至二零零三年年底，無論在客戶基礎、交投量、市場佔有率及收入等各方面，均有顯著增加。新推出之網上恒指期貨合約及H股指數期貨廣受客戶歡迎。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited為新鴻基之一間新註冊成立之全資附屬公司，在汶萊財政部根據《2000年國際銀行法則》(International Banking Order, 2000)獲頒發首個全面國際銀行牌照。

於二零零三年六月收購順隆乃新鴻基進一步提升競爭力而成為香港主要金融服務供應商之策略舉動。

## 地產

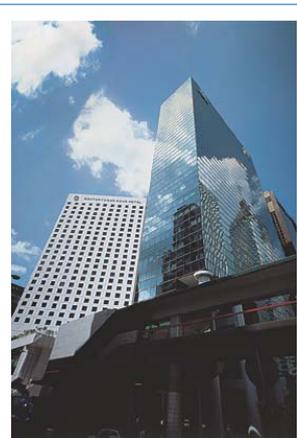


聖佐治大廈

## 香港

聯合地產轉虧為盈，由二零零二年度錄得虧損約400.9百萬港元，改為於年內錄得股東應佔溢利約311.0百萬港元，主要原因是從收益賬扣除有關香港物業之減值虧損及重估虧蝕減少。現已不斷努力透過降低應付息差以減少利息支出。

於回顧年度內，聯合地產之租賃收入亦有所增加，主因來自聖佐治大廈之貢獻。其他對租賃收入之重要貢獻來源包括中國網絡中心及世紀閣；雖然非典型肺炎在上半年令經營狀況嚴峻，但是年內整體錄得租金與二零零二年相若。於二零零三年，聯合鹿島大廈及中國網絡中心之平均佔用率分別為90%及85%。



聯合鹿島大廈  
及世紀香港酒店

世紀香港酒店(「世紀香港」)在二零零三年上半年之業績受非典型肺炎之負面影響。受惠於個人自遊行計劃之推行，香港之旅遊相關行業以及世紀香港之表現在二零零三年下半年均呈復甦跡象，尤其以下半年較後期更為顯著。緊隨翻新及裝修工程完成後，Westin Philippine Plaza Hotel(「Westin」)更具競爭力。儘管面對菲律賓旅遊業市道持續困難，但Westin之收入仍能錄得增長，主要原因為酒店於翻新後，可用房間增加及採取了有效之成本控制措施。

位於北角渣華道之酒店世紀軒第二期之上蓋工程已完成，預期酒店之擴充部分將於本年底前開始經營。



中國網絡中心



## 業務概覽 (續)

### 中國內地

天安出售於中國內地的物業銷售總樓面面積約291,000平方米，而去年是250,000平方米，此令天安取得令人滿意的業



績，其淨溢利增長17.7%至約102.4百萬港元。年內，天安已精簡業務，並出售數個非核心或非策略性項目，以集中資源在中國主要城市發展重點項目。憑著積極及進取之管理層，能借助中國經濟增長迅速，而天安憑現時的發展項目，加上其大量的土地儲備，預期將可在未來數年使該集團受惠。



## 投資

本集團於近年投資於數間上市公司。本集團相信此等收購事項應可與核心業務互相配合。而此等投資已取得滿意成績。

### 卓健亞洲有限公司 (「卓健亞洲」)

卓健亞洲為新鴻基擁有28.85%權益之聯營公司，於二零零三年集中於合併及並集中資源以擴充及發展核心保健業務，並取得24.4百萬港元溢利。卓健亞洲為香港最大之上市保健公司。該集團透過總共約600間卓健亞洲及聯營西醫及中醫中心，以及44間牙醫及物理治療中心，為個人及公司合約病人提供保健服務。此外，亦經營9間護老中心及香港歷史最悠久之國際護理服務社。



### 禹銘投資有限公司 (「禹銘」)

禹銘為新鴻基擁有21.53%權益之聯營公司，於二零零三年錄得溢利143.4百萬港元。禹銘之主要投資為香港股票、國際債券工具及位於旺角黃金地段之全面租用商場旺角中心。於二零零三年八月，禹銘加入一個私營財團，與香港政府及機場管理局共同投資，以發展及經營位於香港國際機場之香港國際展覽中心。

## 業務回顧 (續)

### 業務概覽 (續)

#### 上海聯合水泥有限公司 (「上聯水泥」)

截至二零零三年十二月三十一日止年度，天安擁有54.77%權益之附屬公司上聯水泥集團錄得之純利為50.0百萬港元。上聯水泥集團之主要業務為生產及銷售熟料、高級水泥及天然石材、瓷磚、提供工程設計及施工，以及分銷其他建材配套。



上聯水泥在上海之廠房

#### 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92.7%及87.4%。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

於二零零三年十二月三十一日，本集團之員工總人數為2,150名(二零零二年：2,002名)。員工成本總額包括董事酬金為299.8百萬港元(二零零二年：285.3百萬港元)。

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，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。從事任何借貸業務或提供信貸融資均可產生有關風險。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。

### 本集團私人財務業務之風險管理政策 (續)

#### 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。

### 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，而信貸及風險管理委員會(「信貸風險委員會」)亦於定期例會中作出檢討。

#### 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，以應付所有債務及符合法定要求(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信貸風險委員會、管理層及各委員會匯報。

#### 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。

## 管理有關本集團經紀及財務業務之風險 (續)

## 利率風險

利率風險主要由附有利息之資產、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。

## 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，故此，本集團所面對之風險乃其開發外幣持倉，而持倉金額不得超出管理層釐定之上限。本集團面對之另一個潛在風險是有關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。

### 管理有關本集團經紀及財務業務之風險 (續)

#### 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。

在過去數年，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。

#### 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

管理層認為，受惠於中國內地強勁之經濟增長及全球經濟前景轉佳，本地經濟目前向好的趨勢應得以持續。更緊密經貿關係安排、個人自遊行計劃及在香港開展有限度之人民幣銀行服務為未來數年之香港經濟增長提供重要動力。然而，財政預算赤字、失業率高企及利率可能上升等因素亦須密切注意。管理層將繼續注視此等因素及其他相關因素與市場情況，務求為本集團維持穩定及令人滿意的回報。吾等並無理由相信本集團所有核心業務之表現將不能繼續符合期望，並將為二零零四年取得更理想表現作出貢獻。



行政總裁

李成輝

二零零四年四月十五日