

## 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74.80%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48.60%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54.99%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74.99%股權之新鴻基經營金融服務業務。

## 財務回顧

本集團於二零零四年度之營業額約為1,911.0百萬港元，較上年度增加18.7%，增加之主要原因是本集團之金融服務部所得收入上升所致。

本集團本年度錄得股東應佔溢利約760.0百萬港元，相對上年約486.5百萬港元之溢利增加56.2%。股東應佔溢利增加是由於本集團之金融服務部之表現較佳，再加上隨著本地樓市復甦，本集團之香港物業組合已錄得重估盈餘及撥回減值虧損。總括而言，本集團之所有核心業務均取得較佳表現。

## 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列於財務報表附註第4項。

## 財務資源、流動資金及股本結構

本公司於二零零四年七月二十二日舉行之股東特別大會上，正式通過一項批准將本公司每十股每股面值0.20港元之股份合併為一股每股面值2.00港元之股份之普通決議案。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之資產淨值為4,949.4百萬港元，較二零零三年增加793.5百萬港元或約19.1%。本集團之現金及銀行結存維持充裕，於二零零四年十二月三十一日之現金及銀行結存約為767.0百萬港元（二零零三年：764.6百萬港元）。本集團之銀行及其他借貸連同貸款票據合共2,232.7百萬港元（二零零三年：2,422.2百萬港元），其中須即時或於一年內償還之部份下降至890.6百萬港元（二零零三年：1,110.3百萬港元），其餘長期部份輕微上升至1,342.1百萬港元（二零零三年：1,311.9百萬港元）。本集團流動資金之流動比率（流動資產／流動負債）為2.06倍（二零零三年：1.79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）下降至29.6%（二零零三年：39.9%）。

本集團之資本開支、投資及購回股份及貸款票據主要由經營業務之流入現金淨額及銀行及其他借貸撥付。

## 業務回顧(續)

### 財務回顧(續)

#### 財務資源、流動資金及股本結構(續)

本集團之銀行借貸以浮動利率計息。由於銀行借貸減少及本集團一直致力縮減應付利率差額，加上二零零四年息率低企，其他融資成本由二零零三年之61.3百萬港元下降至本年度之49.4百萬港元。

#### 外匯波動風險

除本集團之金融服務業務外(其中外匯風險將於本報告較後部份提述)外，本集團之其他經營業務主要以港元結算。因此，本集團並無其他任何重大之外匯波動風險。

#### 增持附屬公司之權益

本集團於聯合地產之股本權益由74.61%增持至年底時之74.80%，主要由於年內以總代價90.5百萬港元將36,189,730份認股權證兌換為36,189,730股股份所致。

#### 收購一間附屬公司

年內，聯合地產收購Gilmore Limited(「Gilmore」)全部已發行股本及向其借出之貸款，代價總額為125.4百萬港元。Gilmore為一間物業控股公司，持有香港皇后大道中9號22樓全層。

#### 增購天安之權益

年內，新鴻基行使認股權證以認購天安44,000,000股股份及購入天安2,196,000股股份，總代價為92.8百萬港元。

#### 或然負債

或然負債之詳情列於財務報表附註第38項。

#### 重大訴訟之最新進展

- (a) 於二零零五年二月二十八日，根據香港高等法院之判令，深圳市建材集團有限公司向新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資」)提出之索償已被撤銷，須支付堂費予新鴻基投資。

## 財務回顧(續)

## 重大訴訟之最新進展(續)

- (b) 根據香港高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司(「新世界發展」)與Stapleton Development Limited向新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)提出之法律訴訟(高等法院民事訴訟1999年第3191宗)作出之裁決(「裁決」)，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額105,534,018港元，連同就本金金額80,117,653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(根據法官認定的口頭協議(「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港元連同利息44,581,664港元)，新鴻基證券已支付判定金額。新鴻基證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」)。上訴聆訊已獲編排於二零零五年六月七日展開。預期上訴法院將於上訴後數個月後作出判決。有關裁決之進一步詳情載於財務報表附註第7、22及38(c)項。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團有限公司(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之全資附屬公司)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Shanghai Finance Holdings Limited未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。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司法程序200/2004期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信有限公司(新鴻基之間接全資附屬公司)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(作為被告人)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費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 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美元之金額連同堂費，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。有關金額現正由高級法庭保管。於二零零五年三月三十一日，法院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)。
- (f) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋秦及Song Lei等被告人提出訴訟，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。

## 資產抵押

資產抵押之詳情列於財務報表附註第42項。

## 業務概覽

### 金融服務

#### 私人財務

隨著個人破產宗數下降，壞賬支出亦顯著減少，亞洲聯合財務於二零零四年之盈利貢獻大幅上升。

年內，亞洲聯合財務之貸款組合顯著增長，主要是由於：(a)積極開展廣告及宣傳計劃，及(b)完成收購一間信用卡營辦商之信用卡貸款組合連同相關之客戶資料庫，是項收購使亞洲聯合財務大幅擴大其客戶基礎，及提供交叉銷售其產品及服務之機會。



於二零零四年十二月三十一日，亞洲聯合財務設有28間分行，並於年內將部份分行遷移至較佳地點，藉以改善整體顧客流量及營運效率。

隨著香港經濟復甦，亞洲聯合財務將致力擴展其分行網絡及推出嶄新之金融產品，以更加改善其盈利貢獻能力。



#### 經紀及金融

新鴻基錄得股東應佔溢利384.8百萬港元，較上年增加59.1%。

新鴻基來自證券經紀之佣金收入超逾上年度。年內，憑藉經驗豐富之營銷僱員努力不懈，加上集團廣闊之銷售網絡，令其得以把握股票市場之暢旺，藉以擴大其市場佔有率。新鴻基作為衍生認股權證及股票掛鈎票據之流通量提供者向認股權證發行人提供服務，收入持續強勁。

鴻財網於二零零四年錄得強勁增長。集團不斷致力推出新產品(如可供買賣本地恒指期權之新電子期權平台及其他電子期貨產品)，應可進一步帶動該部門之增長勢頭。

業務概覽(續)



企業融資部為兩間上市公司在交易市場進行股份配售，並參與一間於深圳交易所上市之國內公司之B股配售活動及參與了數間公司首次公開招股之承銷工作。

年內，新鴻基之證券放款額上升。集團在低利率之環境下有效運用其股東資金，令集團在此項業務取得理想之淨收益。

隨著美元於二零零四年表現持續疲弱，新鴻基之外匯成交額減低，反映投資者在此方面之投資意欲下降。然而，投資者對商品及貴金屬之投資意欲卻顯著上升。本年度新鴻基來自恒指期貨之業務亦見顯著增長。

資產管理部業務在二零零四年增長強勁，其「託管資產」及收益均較二零零三年增長近兩倍。至於另類投資部方面，由於全球金融市場環境困難，另類投資部在二零零四年下半年仍然面對重重挑戰。然而，該部門旗下所有基金均錄得可觀之增長。

儘管經營環境困難，新鴻基之保險經紀部在二零零四年仍有良好表現，其溢利較上年度錄得輕微增長。為應付未來的挑戰，該部門將繼續加強市場推廣工作，集中開發專業保險產品及市場，物色優秀業務夥伴，開拓國內合作商機。

順隆集團自二零零三年中被新鴻基收購以來，已就其業務架構、管理層、法規監核及監控制度進行大規模重組，現時該公司已作好準備，即將在香港及內地開始市場推廣及宣傳攻勢，以把握業務增長的契機。

Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited於二零零四年二月正式開業。該銀行計劃發展國際銀行業務，包括接受非定居人士的存款、提供信貸、安排現金代收及轉遞、外匯交易、簽發擔保以及提供投資銀行及其他銀行服務。



新鴻基與美國太陽電腦就新一代電腦化交易系統舉行簽署儀式

## 業務概覽(續)

## 地產

## 香港

聯合地產錄得溢利約為668.5百萬港元，較二零零三年之311.0百萬港元增長115.0%。聯合地產表現較佳之主要原因是樓市復甦後，重估盈餘及撥回已於收益賬中扣除之減值虧損所致。於回顧年度內，聯合地產之租賃收入亦有所增加。租金收入之重要貢獻來源包括聖佐治大廈、中國網絡中心、世紀閣及聯合貨運中心。聯合地產將藉著物業市場表現暢旺，對其香港租賃物業組合進行檢討，藉以提高收益率。

聯合地產間接持有50%權益之Allied Kajima集團之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Westin Philippine Plaza Hotel，與去年相比，共同帶來15.9%溢利增長貢獻。



世紀軒

北角世紀軒第二期於二零零四年十二月取得入伙紙後已完成。隨著此間位於渣華道之酒店(設有275間房間)全面投入服務後，預期聯合地產之經常性收入將可進一步提升。隨著世紀軒竣工後，聯合地產於香港之所有發展項目已屆竣工。聯合地產將繼續物色合適之物業投資項目。因此，聯合地產已於二零零四年年底購入皇后大道中9號22樓全層。



世紀香港酒店 - Biz客房



世紀香港酒店 - Biz酒廊

## 中國內地

於回顧年度內，儘管天安錄得售出之總樓面面積由291,000平方米下降至225,000平方米，其股東應佔溢利為200.6百萬港元，較去年同期大幅增長95.9%。本年度業績顯著改善主要是由於來自物業銷售之貢獻上升以及集團集中於開發邊際利潤較高之產品所致。



深圳天安高爾夫花園三期(效果圖)

## 業務概覽(續)

中長線來看，天安期望透過推行下列政策以改善其業績表現：(a)保留租賃收益率具長線增值潛力之已發展商用物業，從而帶來穩定之經常性收入基礎；(b)出售位於非核心城市之物業及土地存貨，並專注發展其於中國各大城市之龐大土地儲備；及(c)繼續精簡其管理層及成本架構。



長春天安第一城



南通天安花園(效果圖)



無錫紅山半島

所有主要物業(聯營公司持有於中國內地之物業除外)之詳情，載於「主要物業資料」一章。

## 投資

## 卓健亞洲有限公司(「卓健」)

卓健(新鴻基擁有33.01%權益之上市聯營公司)為香港最大的上市醫療機構，透過其超過560間中西醫療中心，44間牙科及物理治療中心，為個別人士及公司合約病人提供醫護服務。於二零零四年，其醫療保健網絡錄得逾190萬投診人次。此外，卓健經營八間護老院及香港歷史最悠久的國際護理服務社。年內，卓健更獲獨立超級品牌評審委員會評定為「2004香港超級品牌」，認定該集團的品牌備受大眾推崇。



卓健醫療保健中心

卓健於經營溢利方面持續錄得大幅改善，二零零四年營業額超逾780百萬港元。卓健之業績令人鼓舞，反映卓健集中於合併及發展其核心業務之決策為明智之舉。

卓健將繼續拓展其專科醫療網絡及其與私家醫院之關係。卓健已作好準備，成為公營／私營夥伴計劃之一員，推動香港醫療保健業精益求精，同時支持政府一切減低成本及提供更佳服務質素之政策。

卓健最近已完成購回及註銷21,667,288股股份(佔其已發行股份10%)，反映該集團對其未來展望信心十足。

## 業務概覽(續)

### 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，於二零零四年錄得溢利39.4百萬港元。於二零零四年十二月三十一日，禹銘之主要投資包括一間37.85%權益之合營企業，其持有13.5%權益於亞洲國際博覽館(位於香港國際機場面積為66,000平方米之展覽中心)、旺角購物商場旺角中心、合共195百萬港元之債券組合及一間於香港之航空公司之投資。旺角中心及債券組合於二零零四年為禹銘提供主要之經常性收益。亞洲國際博覽館現擬於二零零六年一月開幕，現時已收到遠至二零零八年之訂場預約。

### 上海聯合水泥有限公司(「上聯水泥」)

截至二零零四年十二月三十一日止年度，天安擁有54.77%權益之上市附屬公司上聯水泥錄得純利10.4百萬港元，較去年減少79.2%。溢利之減少乃因下列事項所致：(a)原材料(包括煤炭)成本上漲，而煤炭乃生產水泥之主要成本項目之一；(b)隨著內地政府實施緊縮措施，中國內地對水泥之需求下降，水泥價格亦隨之下跌；及(c)於山東興建日產2,500噸熟料之新廠房，動用大量財務資源。

上聯水泥之管理層對中國水泥業之長遠前景持審慎而樂觀態度，期望可受惠於現時之競爭環境，提升效能及改善其成本架構，以較佳位置於水泥市場顯著好轉時可取得成績。



在建設中位於山東的水泥廠房

## 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99.8%及91.1%。本集團首五大客戶之合計銷售額佔總營業額不足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

於二零零四年十二月三十一日，本集團之員工總人數為2,180名(二零零三年：2,150名)。員工成本總額(包括董事酬金)為341.9百萬港元(二零零三年：299.8百萬港元)。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。

## 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。於目前經營環境，管理層繼續執行嚴謹之借貸指引，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。

## 本集團有關經紀及財務業務之風險管理政策

本集團經紀及財務業務(私人財務業務除外)之風險管理政策主要由新鴻基負責，並概述如下：

### 營運風險

營運風險指公司內部程序、人為及制度不足或失當或外來事件導致產生損失之風險。

本集團一貫注重維持良好之風險及內部監控制度(包括清晰界定職權範圍及職務分工)、有效之內部匯報及應變計劃，以確保集團擁有有效之營運風險管理機制。

高級管理層須每年申報及提交一份「內部監控程序責任聲明」，供集團之稽核及法規監核部(「稽核部」)審閱。

## 本集團有關經紀及財務業務之風險管理政策(續)

### 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、自營買賣，以及其他本集團所從事之活動。

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證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則或指引而訂定。

日常信貸管理由信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品及風險分佈等上述標準作出批核，並由管理層每日審閱，而信貸及風險管理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)。

### 資本風險

本集團維持穩固之資本基礎，以支持其金融業務發展及至少遵從所需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孖展融資及其他貸款業務。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亦受監管，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。

## 本集團有關經紀及財務業務之風險管理政策(續)

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，因此，外幣未平倉合約(須受由管理層審批之限額限制，並每日受其監控及向其匯報)會存在外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能或無法填補保證金額，亦可能對本集團造成衍生外匯風險。本集團主要的貸款業務仍以本地貨幣進行，以避免外匯風險，故此，本集團之貸款資產並無承受重大外匯風險。

### 市場風險

本集團之自營買賣活動須受管理層審批之限額限制。於二零零四年初，本集團成立買賣風險監控小組(「買賣風險監控小組」)，以獨立監察及匯報涉及衍生工具、外匯及黃金之自營買賣狀況、風險、利潤及虧損。除買賣風險監控小組外，信貸部及高級管理層均會密切監察本集團之買賣風險，同時亦會按「市場價格」及「公平價格」計算風險，並設定「虧蝕上限」。本集團各項自營買賣活動均每日匯報予高級管理層以供審閱。本集團之稽核部亦會作出定期審核，以補充上述監控措施，確保遵從本集團既訂之市場風險限額及指引。

### 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。就本集團而言，「品牌」實屬非常重要及珍貴，而藉著嚴謹之內部監控及風險管理，如在主要業務上推行全面之僱員培訓及營運守則，加上本集團稽核部之效能與獨立運作，致使我們成功管理這方面之風險。

## 業務展望

香港經濟復甦對本集團之未來表現乃屬鼓舞。隨著通縮逆轉，就業率日益改善，董事會預期，香港之經濟及物業市場應於短期內有良好表現。鑑於香港迪士尼樂園計劃於二零零五年九月開幕，預期將改善香港之旅遊業市場。然而，近期原油價格上升波動及利率上升走勢均為重大之因素，兩者均對未來經濟前景構成不明朗影響。管理層將盡力使本集團於二零零五年取得佳績，並盡量提高全體股東之回報。



行政總裁

李成輝

香港，二零零五年四月十四日