

業務回顧

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74.93%股權之聯合地產(香港)有限公司(「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」)持有之聯營公司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。

財務業績

本集團二零零五年之營業額約為2,004.6百萬港元，較上年度增加4.9%，此乃主要由於本集團金融服務部收入增加所致。

本集團本年度錄得本公司股東應佔溢利約901.5百萬港元，相對上年約713.7百萬港元(重列)溢利增加26.3%。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，再加上本集團之物業組合之投資物業公平價值有所增加所致。總括而言，本集團之所有核心業務均取得較佳表現。

股息及截止過戶日期

本公司董事會(「董事會」)已建議派發末期股息每股15港仙(二零零四年：10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。務請注意，本公司於年內持續購回其股份，總代價約為68.46百萬港元。據此，二零零五年之每股盈利較二零零四年上升28.4%，而同期之總盈利僅上升26.3%。本公司將繼續動用盈餘現金購回其股份以供註銷。

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於二零零六年五月二十六日(星期五)舉行之股東週年大會上批准後，股息單預期將於二零零六年六月二十九日(星期四)寄發。

財務回顧

分部資料

有關本集團收益及分部業績之分部資料以及其他資料，載於財務報表附註第8項。

財務資源、流動資金及股本結構

於二零零五年十二月三十一日，本公司之股東應佔權益為6,114.7百萬港元，較二零零四年增加1,484.4百萬港元或約32.1%。本集團之現金及銀行結存維持充裕，於二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存約為733.1百萬港元(二零零四年：767.0百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸連同貸款票據合共2,772.6百萬港元(二零零四年：2,232.7百萬港元)，其中須即時或於一年內償還之部分上升至1,251.9百萬港元(二零零四年：890.6百萬港元)，其餘長期部分上升至1,520.7百萬港元(二零零四年：1,342.1百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產/流動負債)為2.20倍(二零零四年：2.06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/本公司股東應佔權益)增加至33.4%(二零零四年：31.7%)。

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

本集團大部分銀行貸款按浮動利率計息。

年內，本公司按總代價約68.46百萬港元購回其股份。

外匯波動風險

由於本集團之外匯波動風險程度相對十分低微，故外匯匯率及市價波動並無對本集團構成重大風險。

財務回顧(續)

收購及出售事項

年內，新鴻基集團向天安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擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部分現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前之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。

於二零零五年六月，亞洲聯合財務之全資附屬公司Island New Finance Limited(「INFL」)收購香港建屋貸款有限公司(「建屋貸款」)之已發行股份74.8%，代價為184百萬港元。收購事項於二零零五年九月完成。根據公司收購及合併守則，亞洲聯合財務委任一名獨立財務顧問作出一項強制性無條件現金收購建議，收購建屋貸款全部剩下已發行股份。該項收購建議於二零零五年十月十二日截止，而INFL已據此收購建屋貸款另外39,507,750股股份，相當於建屋貸款已發行股本約17.56%。INFL於二零零五年十月十九日向獨立第三者配售39,070,000股股份，建屋貸款之公眾持股量已回復至25%以上。於二零零五年十二月十八日，INFL根據公司條例第168(1)條及附錄九第二部，收購建屋貸款之1,691,895股股份。於結算日後，INFL於二零零六年一月十六日向獨立第三者配售6,018,000股股份，建屋貸款之公眾持股量已回復至25%以上。

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。

財務回顧(續)

或然負債

或然負債之詳情載於財務報表附註第48項。

重大訴訟資料更新

- (a) 有關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」)提出之訴訟(200/2004)及新世界發展有限公司及Stapleton Development Limited向新鴻基之全資附屬公司新鴻基證券有限公司提出之訴訟之最新進展，已分別載財務報表附註第48項「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」)(同為新鴻基之間接全資附屬公司)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，基於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。

業務回顧(續)

財務回顧(續)

重大訴訟資料更新(續)

- (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，向宋泰、Song Lei及蒙特利爾銀行(同為被告)發出傳票，要求宋泰及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，法院向新鴻基投資作出簡易判決(「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於香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋泰及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分是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

有關資產抵押之詳情載於財務報表附註第52項。

結算日以後之事項

有關結算日以後之事項載於財務報表附註第55項。

業務概覽

金融服務

私人財務

本集團之私人財務旗艦公司亞洲聯合財務繼續錄得貸款業務和盈利能力強勁增長。該公司於本年度對本集團之盈利貢獻是歷來最高。此表現乃受惠於失業率於二零零五年底維持於5.3%及破產申請較去年下降21%所致。

亞洲聯合財務將繼續擴充其貸款業務及覓得合適地點時擴充其香港之分行網絡。亞洲聯合財務分別於二零零五年四月、五月、七月及十一月在將軍澳、石塘咀、金鐘及中環開設分行。於二零零五年底，亞洲聯合財務在香港已開設32間分行(二零零四年：28間)，提供全面之私人貸款產品。

亞洲聯合財務亦開始在中港兩地發掘擴充業務之機會。亞洲聯合財務在研究中國市場上作出重大努力，藉以

研究在上海和深圳建立私人財務業務之可行性。

於二零零五年九月，亞洲聯合財務完成收購建屋貸款(香港上市公司)已發行股本74.8%。建屋貸款之主要業務包括提供按揭融資、投資控股及財資管理投資。本集團有意維持建屋貸款之現有業務，特別是透過使用建屋貸款之品牌維持其按揭融資業務。



業務回顧(續)

業務概覽(續)

金融服務(續)

經紀及金融

本集團之證券經紀旗艦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。該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。



新鴻基財務集團成立35周年

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香港聯合交易所有限公司(「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若干須予公佈與關連交易，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。

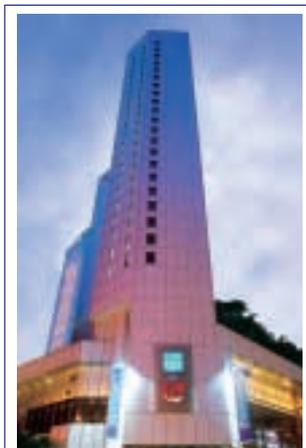
業務概覽(續)

地產

香港

聯合地產股東應佔溢利約為935.3百萬港元(二零零四年：563.0百萬港元，經重列)。於採用新香港會計準則後，本集團就其投資物業採納公平價值模式。於年底，本集團之投資物業由獨立專業之估值公司予以重估，導致出現估值盈餘約522.3百萬港元，已於本年之綜合收益賬內呈報。

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。



世紀香港酒店

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。

由聯合地產間接擁有50%權益之Allied Kajima Limited (「Allied Kajima」)，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平均房租大幅上升而表現強勁所致。



中國網絡中心

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。



廣州番禺節能科技園

業務概覽(續)

地產(續)

中國內地(續)



深圳天安數碼城之天安高爾夫花園(三期)(效果圖)

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以作賺取租金收入用途之物業，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(1)繼續出售非核心資產；(2)於機會來臨時增加於主要城市之土地儲備；(3)盡量提升發展利潤；(4)增加經常性租金收入；(5)精簡營運和(6)繼續加強專業管理隊伍。

投資

卓健亞洲有限公司(「卓健」)

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。



卓健醫療保健中心

於二零零六年四月七日，本公司、新鴻基及聯合地產聯合宣佈，新鴻基之全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 已訂立有條件購股權協議，根據該協議，Wah Cheong 獲授認購權，可以27,752,291港元之認購權代價進一步向CLSA Capital Limited (「CLSA」) 收購34,155,666股卓健股份。有關此項交易之詳情載於財務報表附註第55項。

業務概覽(續)

投資(續)

禹銘投資有限公司(「禹銘」)

禹銘(新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司)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。



亞洲國際博覽館

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。



聯合王冕廠房

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。

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔之總銷售,相當於本年度營業總額之30%以下。同時,本集團之五大供應商應佔之總採購,相當於本年度總採購額之30%以下。

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2,098名(於二零零四年：2,180名)。總員工成本，包括董事酬金，金額為345.4百萬港元(二零零四年：341.9百萬港元)。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。

管理與本集團私人財務業務有關之風險

與本集團私人財務業務有關之風險乃主要透過亞洲聯合財務進行管理。其風險管理載於財務報表附註第6項「金融風險管理及政策」內。

管理與本集團經紀及融資業務有關之風險

本集團經紀及財務業務(不包括私人財務業務)之風險，主要透過新鴻基進行管理，並載述如下：

金融風險

金融風險管理載於財務報表附註第6項。

營運風險

營運風險乃界定為不足夠或不完善之內部程序、人為及系統或來自外部事件導致損失所引致之風險。

本集團十分注重確保透過維持穩健風險及內部控制文化，包括清晰之責任及分工、有效之內部申報及緊急事件計劃，制定有效之營運風險管理架構。

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。

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

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。

本集團將繼續維持其既定策略以本公司及其股東之整體利益，持續於香港及中國發展金融服務及物業投資與發展業務。

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。

A handwritten signature in black ink, reading "Lee Seng Hin", written over a horizontal line.

行政總裁

李成輝

香港，二零零六年四月十二日