



# 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 四 年 度 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」）截至二零零四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

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	(2)	1,128,169	862,783
其他經營收入		19,564	43,257
總收入		1,147,733	906,040
銷售成本		(201,927)	(97,229)
經紀費及佣金開支		(161,553)	(99,639)
銷售開支		(292)	(2,737)
行政開支		(347,972)	(326,018)
減值虧損撥回（確認）及重估盈餘（虧絀）	(4)	144,626	(46,915)
撥回呆壞賬撥備		902	19,339
其他經營開支		(108,756)	(192,348)
經營溢利	(5)	472,761	160,493
融資成本		(47,208)	(60,016)
撥回負商譽		156,741	140,282
資本儲備攤銷		17,267	17,267
應佔聯營公司業績		266,192	135,708
應佔共同控制企業業績		44,725	41,941
除稅前溢利		910,478	435,675
稅項	(6)	(143,256)	(71,449)

除稅後溢利		767,222	364,226
少數股東權益		(98,720)	(53,206)
股東應佔溢利		<u>668,502</u>	<u>311,020</u>
股息		<u>26,858</u>	—
每股盈利：	(7)		
基本		<u>1.36港元</u>	<u>0.64港元</u>
攤薄		<u>1.32港元</u>	<u>0.63港元</u>

附註：

(1) 會計政策

編製此財務報表所採納之會計政策乃與截至二零零三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表中所載者相符一致。

(2) 營業額

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額包括：		
證券經紀	236,854	185,130
利息收入	171,510	201,036
物業租金、酒店業務及管理服務	169,935	161,738
企業融資及其他收入	156,849	116,011
外匯、黃金、商品及期貨之收入	149,380	123,962
證券買賣	145,205	16,991
股息收入	73,653	41,915
出售物業	24,783	16,000
	<u>1,128,169</u>	<u>862,783</u>

(3) 分類資料

本集團之業務分類資料分析如下：

	二零零四年			
	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	銷售物業 及與物業 有關之投資 千港元	總額 千港元
營業額	944,846	172,835	24,783	1,142,464
減：分部間之營業額	(11,395)	(2,900)	—	(14,295)
	<u>933,451</u>	<u>169,935</u>	<u>24,783</u>	<u>1,128,169</u>
經營溢利	232,834	213,395	26,532	472,761
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	266,192
應佔共同控制企業業績	44,725
除稅前溢利	910,478
稅項	(143,256)
除稅後溢利	767,222

二零零三年

	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	銷售物業 及與物業 有關之投資 千港元	總額 千港元
營業額	694,317	166,198	16,000	876,515
減：分部間之營業額	(9,272)	(4,460)	—	(13,732)
	<u>685,045</u>	<u>161,738</u>	<u>16,000</u>	<u>862,783</u>
經營溢利(虧損)	147,905	52,785	(40,197)	160,493
融資成本				(60,016)
撥回負商譽				140,282
資本儲備攤銷				17,267
應佔聯營公司業績				135,708
應佔共同控制企業業績				41,941
除稅前溢利				435,675
稅項				(71,449)
除稅後溢利				<u>364,226</u>

年內，本集團在香港以外地區之營業額及經營業績兩方面之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分類資料。

(4) 減值虧損撥回(確認)及重估盈餘(虧絀)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
減值虧損撥回(確認)及重估盈餘(虧絀)包括：		
就下列項目已撥回(確認)之減值虧損：		
待出售物業	22,924	(22,546)
發展中物業	3,000	(12,200)
非買賣證券	(16,418)	(6,524)
	<u>9,506</u>	<u>(41,270)</u>
重估投資物業產生之盈餘(虧絀)	135,120	(5,645)
	<u>144,626</u>	<u>(46,915)</u>

## (5) 經營溢利

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利已扣除：		
折舊		
— 自置資產	19,318	20,259
— 融資租約項目下之資產	513	513
無形資產攤銷	2,701	2,780
攤薄於一間聯營公司權益之虧損	4,455	—
出售附屬公司虧損	—	2,597
出售一間聯營公司虧損	—	3,088
出售一間共同控制企業虧損	—	5,549
出售非買賣證券虧損	—	753
有關訴訟產生之利息及法律費用之撥備 (備註)	2,934	58,364
並已計入：		
撥回因Millennium Touch Limited違反訂立之 貸款協議而產生之虧損	2,847	26,412
視作出售一間共同控制企業之溢利	942	—
出售一間附屬公司部份權益溢利	789	—
出售非買賣證券溢利	2,483	—

### 備註：

於二零零四年四月一日，香港高等法院就新世界發展有限公司(「新世界發展」)向新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)(新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司)於馬來西亞吉隆坡之土地及兩間酒店之合營企業提出法律訴訟作出裁決(「裁決」)，新世界發展被判勝訴。裁決為新鴻基證券須支付本金額80,117,653港元與利息25,416,366港元，及由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率計算之利息，以及堂費。

新鴻基證券自二零零零年起已將約118,000,000港元之金額列賬為「投資」，當中包括已向新世界發展支付之款項總額合共35,319,000港元，另外，於二零零零年已計入約18,700,000港元之利息撥備。本賬目已就有關利息及法律費用共58,364,000港元於二零零三年作出進一步撥備，及於二零零四年支付利息2,934,000港元。

新鴻基證券已就裁決提出上訴。據新鴻基目前對裁決之理解，新鴻基證券於馬來西亞吉隆坡之已完成項目(包括兩間設有約1,000個房間之頂級酒店及一幢現名為「The Renaissance Kuala Lumpur Hotel」之會議及零售綜合大樓)中擁有實際權益12.5%，及包括所佔股東貸款部分。

## (6) 稅項

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	31,637	23,960
香港以外地區	3,099	418
	34,736	24,378

遞延稅項：

本年度	2,327	(9,146)
因稅率改變之影響	—	766
本公司及附屬公司應佔稅項	37,063	15,998
應佔聯營公司稅項	42,353	38,751
應佔聯營公司遞延稅項	52,528	6,724
應佔共同控制企業稅項	11,312	9,976
	<u>143,256</u>	<u>71,449</u>

香港利得稅以源自香港之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零三年：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) 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利668,502,000港元 (二零零三年：311,020,000 港元) 及年內已發行股份加權平均數492,746,074股 (二零零三年：489,372,894股) 計算。

本年度之每股攤薄盈利乃根據年內股東應佔溢利668,502,000港元 (二零零三年：311,020,000港元) 及年內已發行股份，並已就所有攤薄性潛在普通股之影響作出調整所得之加權平均數504,809,099股 (二零零三年：489,915,671股) 計算。

(8) 最近頒佈之會計準則之影響

香港會計師公會已頒佈若干全新及經修訂之《香港財務報告準則》及《香港會計準則》(統稱「新香港財務報告準則」)，並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效。本集團並無提早於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中採納該等新香港財務報告準則。

本集團已著手評估該等新香港財務報告準則之影響，惟仍未能確定該等新香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況有否重大影響。

## 摘要

- 本集團於二零零四年度之營業額約為1,128.2百萬港元，較上年增加30.8%，主要原因是投資、經紀及金融服務之收益增加，租金收入及酒店業務之收益亦有所遞增，並為利息收入減少所部份抵銷。
- 本集團之股東應佔溢利增加357.5百萬港元至668.5百萬港元，比二零零三年之311.0百萬港元增長多於一倍。溢利增加115.0%主要來自有關本集團香港物業之重估盈餘及撥回減值虧損總數為158.0百萬港元 (於二零零三年，於收益賬內扣除之重估虧絀及減值虧損則為40.4百萬港元)，以及本集團之上市附屬公司新鴻基表現較佳所致。
- 於回顧年度，本集團之租金收入輕微增加。租金收入主要來自聖佐治大廈、中國網絡中心、世紀閣及聯合貨運中心。此外，本集團於二零零四年年底完成收購皇后大道中9號22樓全層，於二零零五年起為本集團之辦公室地產組合增加穩定之租金收入來源。
- 隨著二零零四年十二月位於渣華道之酒店世紀軒第二期獲發入伙紙，及酒店牌照，酒店之擴建部份已開展營運。

- 新鴻基錄得溢利約384.8百萬港元，較去年同期增加59.1%。證券經紀及其他主要部門之營業額及溢利持續強勁增長。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。於二零零四年二月正式開業之Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited，主要計劃發展國際銀行業務以及投資銀行及其他銀行服務。順隆集團自二零零三年中被新鴻基收購以來，已就其業務架構以及管理層、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，以把握業務增長之契機。
- 新鴻基持有48.6%權益之一間上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」）錄得純利200.6百萬港元，與二零零三年相比，增幅為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，以及天安集中於開發邊際利潤較高之產品所致。天安銳意成為中國內地主要房地產公司之一。
- 本集團間接持有50%權益之Allied Kajima Limited錄得其股東應佔溢利較二零零三年增加15.9%。年內，世紀香港酒店及Westin Philippine Plaza Hotel之業務表現因到訪香港及菲律賓之旅客上升而較二零零三年有所改善；聯合鹿島大廈卻因出租率及租金下調而導致年內租金收入減少。

## 股息及截止過戶日期

董事會建議派發末期股息每股5港仙（二零零三年：無）予二零零五年六月三日當日名列本公司股東名冊內之股東。

本公司將於二零零五年五月三十日至二零零五年六月三日（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二零零五年五月二十七日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，股息單預期將於二零零五年七月四日寄發。

## 財務回顧

### 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及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。

年內，47,767,684份認股權證（佔尚未行使之認股權證總數約97.6%）已按每股2.5港元之認購價轉換為47,767,684股普通股。因認股權證持有人行使認股權證之認購權之所得款項為119.4百萬港元，因此，本公司之已發行股本由978.8百萬港元增至1,074.3百萬港元。餘下之1,157,975份認股權證（相等於1,157,975股可發行普通股）已於二零零四年十二月六日營業時間結束時失效。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)由去年年底之1.41倍增加至1.70倍。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之借貸淨額達1,179.9百萬港元(二零零三年：1,602.3百萬港元)，相當於銀行借貸及貸款票據1,779.4百萬港元(二零零三年：2,233.0百萬港元)減銀行存款、銀行結存及現金599.5百萬港元(二零零三年：630.7百萬港元)，本集團之資產淨值為5,818.6百萬港元(二零零三年：4,889.3百萬港元)。故此，本集團借貸淨額相對淨資產之資本負債比率為20.3%(二零零三年：32.8%)。

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	603,180	1,059,908
一年以上但不超過兩年	226,738	70,760
兩年以上但不超過五年	733,469	759,110
五年以上	86,362	111,565
	<b>1,649,749</b>	2,001,343
須於五年內償還之貸款票據	<b>129,637</b>	231,637
	<b>1,779,386</b>	<b>2,232,980</b>

本集團之銀行借貸以浮動利率計息。

### 外匯波動風險

本集團之外匯風險與本公司二零零三年年報內所述狀況並無任何重大變動。

### 收購一間附屬公司

年內，本集團收購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

(a) 於二零零四年十二月三十一日，本集團作出之擔保如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
就一間所投資公司獲授之 銀行信貸額作出擔保	7,000	6,989
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	4,540
就銀行向一客戶提供之 貸款發出之信用狀作出 賠償保證	—	67,556
其他擔保	3,184	913
	<u>15,724</u>	<u>79,998</u>

(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，在若干條件規則下，將會於完成日期一年後支付額外 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，並深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撥備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據香港高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展與 Stapleton Development Limited (「Stapleton」) 向新鴻基証券提出之法律訴訟 (高等法院民事訴訟 1999 年第 3191 宗) 作出之裁決 (「裁決」)，新鴻基証券被判令向新世界發展支付總額 105,534,018 港元，就連同本金金額 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)，新鴻基証券已支付判定金額。新鴻基証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。

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

(i) 於二零零零年三月一日墊付之 27,234,754 港元；



- (ii) 於二零零一年一月二日，墊付之7,697,418港元(新鴻基知悉新世界發展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
- (iii) 於二零零四年六月一日，要求就Great Union Properties Sdn. Bhd. (「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)。

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，而新世界發展聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，管理層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上訴或另一索償傳票或根據裁決就吉隆坡酒店項目之權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮按裁決後權益之價值及性質以及上訴之不明朗因素，可能導致未能準確決定最終結果之情況。一方面，倘新鴻基証券於該上訴完全獲勝，則可能有權取回所有已付金額；另一方面，倘該上訴失敗或僅部份獲勝，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，而新鴻基証券亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄而未能達致對有關價值之具理據意見，因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。當上訴有結果後，本公司將再作檢討。

### 重大訴訟之最新進展

- (a) 於二零零五年二月二十八日，根據高等法院之判令，深圳市建材集團有限公司向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。
- (b) 有關新世界發展、Stapleton向新鴻基証券提出之訴訟之最新進展，已載列於上節「或然負債」第(c)段內。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團(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司法程序200/2004期間不提出上訴。
- (d) 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(作為被告)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，向答辯人Sellon Enterprises Limited (「Sellon」)、宋秦及Song Lei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

於二零零四年十二月三十一日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、發展中物業及待出售物業賬面總值3,083.8百萬港元(二零零三年：2,856.2百萬港元)、一間上市附屬公司成本值902.9百萬港元(二零零三年：1,740.6百萬港元)之若干證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面總值1,074.4百萬港元(二零零三年：792.5百萬港元)已用作本集團所獲3,404.1百萬港元(二零零三年：3,627.5百萬港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零四年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,649.7百萬港元(二零零三年：1,929.6百萬港元)。

於二零零四年十二月三十一日，一項為數1.2百萬港元(二零零三年：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元(二零零三年：2.0百萬港元)之銀行擔保。

### 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1,774名(二零零三年：1,746名)。員工成本總額(包括董事酬金)為231.7百萬港元(二零零三年：198.6百萬港元)。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

於二零零四年，香港之物業及金融市場表現已見改善，特別是二零零四年下半年。經濟表現理想主要是由於訪港旅客人數增加，以及與中國內地採取一連串經濟合作措施令市場氣氛改善。管理層預期，本地經濟於二零零五年仍會持續復甦，雖則復甦之速度將會放緩。香港迪士尼樂園計劃於二零零五年九月開幕將增強旅遊業之增長動力。管理層相信，此將進一步促進酒店業之經濟活動，並使本集團之酒店業務有所裨益。預期經濟表現強勁將進一步帶動住宅及辦公室物業市道持續好轉。然而，原油價格大幅波動及利率趨升可能對市場氣氛及活動有不利影響。本集團將繼續密切監察此等因素及其他相關因素，同時盡力維持資產及盈利之良好平衡，以符合股東之整體利益。

### 建議修訂本公司組織章程細則

為確保遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則之新條文，並確保本公司之組織章程細則與上市規則的現行常規相符，特建議對本公司之組織章程細則作出若干修訂。一項建議修訂本公司之組織章程細則之特別決議案將於本公司即將舉行的股東週年大會上提呈。有關之修訂建議將詳列於稍後寄發予本公司股東之通函內，以及於適當時間在上述股東週年大會通告內刊載。

## 詳細財務資料披露

上市規則附錄16第45(1)至45(3)段規定之所有資料，將於適當時間在聯交所網站登載。該等規定於二零零四年三月三十一日前有效並在過渡安排下，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈。

承董事會命  
聯合地產(香港)有限公司  
主席  
麥蘊利爵士

香港，二零零五年四月十四日

於本公佈日期，本公司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麥蘊利爵士(非執行主席)、麥尊德先生及Steven Samuel Zoellner 先生組成。