

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二零零九年度之經審核業績公佈

聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元 (重列)
收入	(2)	4,473.7	3,519.7
其他收入		83.8	398.6
總收入		<u>4,557.5</u>	<u>3,918.3</u>
銷售成本及其他直接成本		(648.1)	(684.1)
經紀費及佣金費用		(224.5)	(211.7)
銷售及市場推廣費用		(52.5)	(61.3)
行政費用		(1,501.9)	(1,321.6)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		4.0	214.0
視為收購附屬公司額外權益之溢利	(4)	13.7	33.6
視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額	(5)	(31.0)	(1.2)
一間上市聯營公司認股權證之虧損	(6)	(1.2)	(284.1)
物業價值變動	(7)	994.0	(633.0)
就可供出售金融資產確認之減值虧損		-	(82.4)
呆壞賬		(425.1)	(463.2)
其他經營費用		(331.8)	(443.6)
融資成本	(8)	(86.1)	(203.2)
應佔聯營公司業績		445.1	295.9
應佔共同控制企業業績		102.5	(6.8)
除稅前溢利	(9)	<u>2,814.6</u>	65.6
稅項	(10)	(331.1)	20.4
本年度溢利		<u><u>2,483.5</u></u>	<u><u>86.0</u></u>

綜合收益賬(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元 (重列)
應佔方：			
本公司股東		1,840.3	(144.4)
少數股東權益		<u>643.2</u>	<u>230.4</u>
		<u>2,483.5</u>	<u>86.0</u>
每股盈利(虧損)	(11)		
基本		<u>31.20</u> 仙	<u>(2.56)</u> 仙
攤薄		<u>31.20</u> 仙	<u>(2.56)</u> 仙

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本年度溢利	<u>2,483.5</u>	<u>86.0</u>
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
—本年度公平價值變動淨額	50.5	(129.3)
—於出售時重新分類調整至損益賬	(8.0)	(904.0)
—於減值時重新分類調整至損益賬	—	82.4
—遞延稅項	<u>0.2</u>	<u>0.7</u>
	42.7	(950.2)
物業、廠房及設備		
—遞延稅項	—	0.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	3.0	9.6
應佔聯營公司其他全面收益	42.3	129.7
應佔共同控制企業其他全面收益(費用)	<u>2.0</u>	<u>(13.0)</u>
本年度其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>90.0</u>	<u>(823.2)</u>
本年度全面收益(費用)總額	<u>2,573.5</u>	<u>(737.2)</u>
應佔方：		
本公司股東	1,911.9	(661.0)
少數股東權益	<u>661.6</u>	<u>(76.2)</u>
	<u>2,573.5</u>	<u>(737.2)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		4,203.7	3,189.2
物業、廠房及設備		304.9	314.5
預繳地價		335.2	341.2
商譽		2,642.6	2,642.4
無形資產		1,660.0	1,830.5
於聯營公司之權益		4,326.9	3,839.5
於共同控制企業之權益		1,043.2	934.7
可供出售金融資產		286.2	247.6
法定按金		36.0	18.4
聯營公司欠款		56.1	—
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,870.2	1,743.5
貸款及應收款項		—	164.2
遞延稅項資產		100.5	122.5
		16,865.5	15,388.2
流動資產			
待出售物業及其他存貨		374.5	410.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		741.0	299.3
預繳地價		6.0	6.0
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		2,456.2	2,588.4
貿易及其他應收款項	(13)	5,868.3	4,623.4
聯營公司欠款		67.3	101.8
一間共同控制企業欠款		3.9	3.4
可收回稅項		5.9	32.8
短期銀行抵押存款		137.6	130.5
現金及現金等價物		1,686.8	2,036.3
		11,347.5	10,232.4
流動負債			
貿易及其他應付款項	(14)	1,783.2	1,634.7
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		36.1	37.3
欠一間控股公司款項		16.5	7.3
欠同系附屬公司款項		1,560.2	2,157.5
欠聯營公司款項		13.7	13.8
欠共同控制企業款項		0.3	14.1
應付稅項		78.7	73.8
一年內到期之銀行及其他借貸		3,098.7	1,403.8
撥備		26.2	62.7
一年內到期之其他負債		—	0.6
		6,613.6	5,405.6
流動資產淨值		4,733.9	4,826.8
總資產減流動負債		21,599.4	20,215.0

綜合財務狀況表(續)

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
股本及儲備			
股本		1,217.8	1,130.3
股份溢價及儲備	(15)	<u>11,423.5</u>	<u>9,161.7</u>
本公司股東應佔權益		12,641.3	10,292.0
為僱員股份擁有計劃持有股份		(28.0)	(32.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		9.9	10.0
少數股東權益		<u>6,732.5</u>	<u>6,039.8</u>
權益總額		<u>19,355.7</u>	<u>16,309.2</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		1,141.6	2,479.3
債券		500.0	900.0
遞延稅項負債		589.8	501.8
撥備		<u>12.3</u>	<u>24.7</u>
		<u>2,243.7</u>	<u>3,905.8</u>
		<u>21,599.4</u>	<u>20,215.0</u>

附註：

(1) 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之若干新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。除了以下闡述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動(包括修訂財務報表之名目)，並對財務報表之格式及內容作出變動。

有關金融工具披露之改進

(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。該修訂亦擴大並修訂有關流動資金風險之披露。根據該修訂所載之相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露之比較資料。

二零零九年香港財務報告準則之改進

(香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂)

於二零零九年五月，香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進」，包括香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂，該修訂就釐定實體擔任當事人或代理人身份提供額外指引(「額外指引」)。

額外指引包括(其中包括)表示實體是否當事人或代理人等特徵。本集團按額外指引重新衡量業務安排和追溯應用額外指引。完成重新評估後，本集團已追溯更改若干安排之前呈列業績之方式，將先前於綜合收益賬中以總額基準(即按向客戶發出之賬單總額計算)呈列改為按淨額基準(即按向客戶發出之賬單減支付相關供應商之款項計算)，如此可更準確呈列相關安排的本質。

因此，截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料已作出以下之調整：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入之減少淨額-保健	96.3	91.7
銷售成本及其他直接成本之減少淨額	96.3	91.7

該呈列之變動對年內溢利及本集團截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股盈利(虧損)並無任何影響，亦對本集團於二零零九年及二零零八年一月一日之累計溢利及其他股本部份並無任何影響。由於有關變動對本集團之財務狀況並無影響，故並無呈列於二零零八年一月一日之綜合財務狀況表。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關之新訂及經修訂準則或修訂本。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部份改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進，香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂及香港會計準則第39號之第80段作出之修訂除外 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具對金融資產的分類和計量引入了新的要求，並由二零一三年一月一日起生效，亦容許提早應用。根據該準則，一個實體可不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資的公平價值變動，只在損益中確認股息收入。採用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產的計量。

本公司董事(「董事」)估計採用其他新訂及經修訂準則或修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

(2) 收入

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元 (重列)
收入包括：		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,494.1	1,341.8
醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務	1,100.8	978.3
證券經紀	588.4	504.6
其他利息收入	371.9	389.8
企業融資及其他收入	205.7	258.7
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	261.1	244.1
物業租賃、酒店業務及管理服務	252.9	243.9
股息收入	14.8	45.8
證券交易溢利(虧損)淨額	184.0	(533.5)
出售物業	—	46.2
	4,473.7	3,519.7

所有利息收入乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

(3) 分部資料

本集團採用於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定按本集團主要經營決策者調配分部資源及評估業績表現而定期審核之內部報告基準劃分經營分部。採用香港財務報告準則第8號對分部資料之呈列並無重大影響。

本集團之分部資料分析如下：

	二零零九年					總額 百萬港元
	投資、經紀 及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業 及與物業 有關之投資 百萬港元	
分部收入	1,625.0	1,511.7	1,109.1	253.8	—	4,499.6
減：分部間之收入	(18.0)	—	—	(7.9)	—	(25.9)
來自外部客戶之分部收入	<u>1,607.0</u>	<u>1,511.7</u>	<u>1,109.1</u>	<u>245.9</u>	<u>—</u>	<u>4,473.7</u>
分部業績	781.0	416.3	73.3	1,105.1	19.8	2,395.5
收購一間附屬公司額外權益之折讓						4.0
視為收購附屬公司額外權益之溢利						13.7
視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額						(31.0)
一間上市聯營公司認股權證之虧損						(1.2)
於聯營公司之權益之減值虧損						(27.9)
融資成本						(86.1)
應佔聯營公司業績						445.1
應佔共同控制企業業績	1.3	—	—	101.2	—	<u>102.5</u>
除稅前溢利						2,814.6
稅項						<u>(331.1)</u>
本年度溢利						<u>2,483.5</u>

	二零零八年					總額 百萬港元 (重列)
	投資、經紀 及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 百萬港元	出售物業 及與物業 有關之投資 百萬港元	
分部收入	929.5	1,353.3	983.9	250.4	46.2	3,563.3
減：分部間之收入	(37.0)	—	—	(6.6)	—	(43.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>892.5</u>	<u>1,353.3</u>	<u>983.9</u>	<u>243.8</u>	<u>46.2</u>	<u>3,519.7</u>
分部業績	97.4	347.7	57.2	(435.9)	(34.2)	32.2
收購一間附屬公司額外權益之折讓						214.0
視為收購一間附屬公司額外權益之溢利						33.6
視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額						(1.2)
一間上市聯營公司認股權證之虧損						(284.1)
於聯營公司之權益之減值虧損						(14.8)
融資成本						(203.2)
應佔聯營公司業績						295.9
應佔共同控制企業業績	—	—	0.1	(6.9)	—	(6.8)
除稅前溢利						65.6
稅項						20.4
本年度溢利						<u>86.0</u>

由於本集團大部份業務活動、業績及資產均在香港經營及與香港有關，故並無呈列有關地區分部之分析。

(4) 視為收購附屬公司額外權益之溢利

視為收購附屬公司額外權益之溢利產生自附屬公司購回及註銷之股份。

(5) 視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
視為出售一間附屬公司部份權益之(虧損)溢利淨額包括：		
一間附屬公司分派之以股代息股份	0.7	(1.6)
認股權證持有人行使一間附屬公司之認股權證	<u>(31.7)</u>	<u>0.4</u>
	<u>(31.0)</u>	<u>(1.2)</u>

(6) 一間上市聯營公司認股權證之虧損

於二零零七年十二月，本集團之一間上市聯營公司以每持有五股股份可獲配發一股新股份之基準向合資格股東公開發售新股，同時按成功認購每股新股份發行該上市聯營公司之一份新認股權證。本集團認購其比例之新股份並獲得新認股權證。本集團按其起初賬面值(即購入日之公平價值)確認該等認股權證為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」。

該等認股權證於二零零九年十二月三十一日到期。本集團因終止確認該等認股權證而產生虧損1.2百萬港元(二零零八年：由公平價值變動引致之虧損284.1百萬港元)。然而，該上市聯營公司就該等認股權證之終止確認及公平價值變動而獲利，本集團亦會分佔其利潤，其數值相當於引致之虧損。

(7) 物業價值變動

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加(減少)淨額	973.6	(597.1)
撥回(確認)待出售物業之減值虧損	25.6	(36.8)
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	(5.2)	0.9
	<u>994.0</u>	<u>(633.0)</u>

確認及撥回之減值虧損乃基於酒店物業之成本及使用價值兩者中較低者及待出售物業之成本及可變現淨值兩者中之較低者。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零零九年十二月三十一日之獨立專業估值的相關公平價值而釐定。

(8) 融資成本

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
計入下列項目之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	39.9	67.1
融資成本	<u>86.1</u>	<u>203.2</u>
	<u>126.0</u>	<u>270.3</u>

所有利息開支乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

(9) 除稅前溢利

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊	59.3	54.8
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	11.3	8.1
其他無形資產(計入其他經營費用)	197.9	212.8
預繳地價攤銷	6.0	6.0
出售物業、廠房及設備之虧損	2.1	0.7
並已計入：		
上市股本證券股息收入	8.6	41.1
非上市股本證券股息收入	6.2	4.7
收購一間聯營公司額外權益之折讓 (計入應佔聯營公司業績)	22.6	34.0
出售可供出售金融資產之溢利(計入其他收入)	16.6	347.7
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	2.1	—

(10) 稅項

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	207.4	168.6
其他司法地區	13.4	2.6
	220.8	171.2
過往年度撥備不足		
香港	—	2.2
其他司法地區	0.1	0.1
	220.9	173.5
遞延稅項		
本年度	109.3	(163.1)
過往年度撥備不足	0.9	—
稅率變動	—	(30.8)
	110.2	(193.9)
	331.1	(20.4)

香港利得稅於兩個年度均按估計應課稅溢利及稅率16.5%計算。

來自其他司法地區的稅項按年內估計應課稅溢利以有關司法地區內各國之現行稅率計算。

(11) 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下各項計算：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
盈利(虧損)		
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損) (本公司股東應佔本年度溢利(虧損))	<u>1,840.3</u>	<u>(144.4)</u>
股份數目	百萬股	百萬股
用以計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之股份加權平均數	<u>5,897.6</u>	<u>5,650.5</u>

由於兩個年度內本公司並無具潛在攤薄影響之普通股，故該兩個年度之每股攤薄盈利(虧損)等同每股基本盈利(虧損)。

(12) 股息

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
普通股：		
建議末期股息—每股1.5港仙(二零零八年：無)	<u>91.3</u>	<u>—</u>

董事會已建議派發末期股息每股1.5港仙(二零零八年：無)，惟須經本公司股東於本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度建議末期股息之數額，乃參照於二零一零年四月一日已發行之6,088,832,430股股份計算。

由於本公司並無就截至二零零八年十二月三十一日止年度建議或宣派末期股息，故本公司於二零零九年並無支付或確認任何股息。於二零零八年，本公司已支付及確認股息169.6百萬港元，等同於每股1.5港仙，即二零零七年之末期股息。

(13) 貿易及其他應收款項

於報告日之貿易及其他應收款項根據發票/墊付日期作出之賬齡分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	1,359.9	1,172.5
31至60日	35.2	44.9
61至90日	19.7	31.6
90日以上	<u>332.6</u>	<u>906.0</u>
	1,747.4	2,155.0
證券放款及其他應收款項	4,299.3	2,686.2
減值撥備	<u>(178.4)</u>	<u>(217.8)</u>
	<u>5,868.3</u>	<u>4,623.4</u>

(14) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項之賬齡分析如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	1,301.7	1,190.2
31至60日	14.0	15.8
61至90日	10.7	10.5
90日以上	46.6	36.2
	<hr/>	<hr/>
	1,373.0	1,252.7
應計費用及其他應付款項	410.2	382.0
	<hr/>	<hr/>
	1,783.2	1,634.7
	<hr/>	<hr/>

(15) 股份溢價及儲備

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
股份溢價	1,091.2	741.3
物業重估儲備	56.9	56.9
投資重估儲備	387.2	342.8
資本贖回儲備	72.2	72.2
匯兌儲備	137.8	121.0
資本儲備	(11.6)	(11.7)
累計溢利	9,598.5	7,839.2
股息儲備	91.3	—
	<hr/>	<hr/>
	11,423.5	9,161.7
	<hr/>	<hr/>

股息

董事會已建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙(二零零八年: 無)。董事會將儘快公佈暫停辦理股份過戶登記日期,以釐定股東獲享末期股息資格。

財務回顧

財務業績

於二零零九年,本集團之收入約為4,473.7百萬港元,較二零零八年增加27.1%。收入增加,主要是由於經紀及金融業務的表現強勁,私人財務和保健分部的收入有所提高所致。

本公司股東應佔溢利為1,840.3百萬港元,而二零零八年股東應佔虧損則為144.4百萬港元。每股盈利為31.20港仙(二零零八年:每股虧損2.56港仙)。

表現改善主要是由於以下各項所致:

- 本集團經紀及金融業務的貢獻大幅增加;及
- 隨著樓價回升,本集團之物業組合錄得淨公平價值重估收益994.0百萬港元,而二零零八年則錄得淨虧損633.0百萬港元。

重要收購及出售事項

年內,概無附屬公司、聯營公司及共同控制企業作出重大收購或出售。

財務資源、流動資金及股本結構

年內,43,739,691份認股權證已獲行使,致使須按認購價每股1.00港元發行437,396,910股普通股。餘下35,593,638份尚未行使之認股權證已於二零零九年六月五日到期。

於報告期末,本集團之流動比率(流動資產/流動負債)由上年年底之1.9倍減少至1.7倍。

於報告期末，本集團之借貸淨額為4,476.1百萬港元(二零零八年：4,773.8百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券合共6,300.5百萬港元(二零零八年：6,940.6百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,824.4百萬港元(二零零八年：2,166.8百萬港元)及本集團的本公司股東應佔權益為12,641.3百萬港元(二零零八年：10,292.0百萬港元)。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益的資本負債比率為35.4%(二零零八年：46.4%)。

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行貸款及透支償還期限如下：		
要求時償還或一年內	2,933.9	1,305.3
一年以上但不超過兩年	505.8	238.0
兩年以上但不超過五年	602.8	2,194.1
五年以上	—	39.3
	<u>4,042.5</u>	<u>3,776.7</u>
其他借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	164.8	98.5
一年以上但不超過兩年	10.2	—
兩年以上但不超過五年	22.8	7.9
欠同系附屬公司款項	1,560.2	2,157.5
一間同系附屬公司持有須於五年內償還之債券	500.0	900.0
	<u>6,300.5</u>	<u>6,940.6</u>
列為：		
須於一年內償還之款項	4,658.9	3,561.3
於一年後到期之款項	1,641.6	3,379.3
	<u>6,300.5</u>	<u>6,940.6</u>

欠一間同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券及本集團之大部分銀行及其他借貸均以浮動利率計息。本集團之借貸組合概無已知季節性因素。

本集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

外幣匯兌波動風險

本集團需要就經常性營運活動以及現有及潛在投資活動而持有外匯結餘，此亦表示本集團會承受一定程度之匯率風險。然而，本集團將按需要密切監控所承擔之風險。

或然負債

(a) 於報告期末，本集團作出的擔保如下：

	二 零 零 九 年 百 萬 港 元	二 零 零 八 年 百 萬 港 元
就一間結算所及監管機構所獲銀行 擔保作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	3.0	3.0
	<u>7.5</u>	<u>7.5</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一年判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

(i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，

(a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及/或罔顧後果及/或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；

(b) LPI聲稱就新鴻基証券違反合約日期為二零零一年十月十二日而索償；及

- (c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。
- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

重大訴訟之更新

- (a) 於二零零九年二月二十五日，市場失當行為審裁處(「審裁處」)對關於在二零零三年五月及六月QPL International Holdings Limited之證券買賣進行研訊程序後作出裁斷及判令。審裁處裁定兩位新鴻基集團僱員行為不當，該裁定亦令審裁處作出不利新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)及致諾有限公司(現稱新鴻基策略資本有限公司(「新鴻基策略資本」))之裁定。審裁處命令該兩間公司不可再作出任何市場失當行為，及須支付政府及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)費用，以及建議證監會針對新鴻基投資服務採取紀律行動。於二零零九年十月十二日，證監會對新鴻基投資服務處以罰金4,000,000港元。新鴻基投資服務及新鴻基策略資本就審裁處的裁斷及判令方面提出的上訴已於二零零九年十二月二十二日被駁回。
- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a)50,932,876.64港元之金額、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以申索(a)36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士之簡易判決。於二零零九年十二月十七日，新鴻基投資服務已獲授上訴許可以上訴至上訴法院。上訴將於二零一零年五月六日在上訴法院進行聆訊。
- (c) 有關長州電力發展有限公司(一間中國內地之合營公司)之法律程序詳情，已載列於上節「或然負債」內。

資產抵押

於報告期末，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值4,769.6百萬港元(二零零八年：3,977.5百萬港元)、銀行存款136.0百萬港元(二零零八年：129.0百萬港元)、屬於本集團之上市投資公平價值為2,977.6百萬港元*(二零零八年：1,033.0百萬港元)及屬於孖展客戶之上市投資公平價值為1,277.2百萬港元**(二零零八年：684.1百萬港元)，連同一間上市附屬公司賬面值為1,448.3百萬港元(二零零八年：1,463.4百萬港元)之若干證券已用作本集團所獲3,841.7百萬港元(二零零八年：3,602.1百萬港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於報告期末，已提用之信貸額為2,188.7百萬港元(二零零八年：1,964.1百萬港元)。

於報告期末，一項為數1.6百萬港元(二零零八年：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項由銀行提供予第三方為數最多2.0百萬港元(二零零八年：2.0百萬港元)之擔保融資。

一間附屬公司的股份亦用作為本集團所發行債券的抵押品。

* 主要指本集團所擁有一間上市聯營公司的一部分股份，其賬面價值為3,927.3百萬港元(二零零八年：3,551.7百萬港元)。

** 根據協議條款，本集團在證券及期貨條例監管下，可重新質押證券放款安排客戶之證券予其他財務機構。

結算日後事項

根據卓健亞洲有限公司(「卓健」)日期為二零一零年三月二十四日的公佈，卓健董事會決定通過以下兩個步驟，把盈餘資金99百萬港元撥回予卓健的股東，以代替建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息。

首先，卓健將利用99百萬港元，按每股4.1港元的價格進行股份回購。此舉讓有意出售股份的任何卓健股東可借此機會以卓健董事會認為對卓健及所有卓健股東均屬適當及合理的價格出售股份。

其次，卓健董事會已表示打算把99百萬港元中未用作股份回購的餘款，用以向餘下卓健股東宣派特別股息。

業務回顧

物業

香港

本集團之香港物業組合的租金收入維持水平。今年上半年，由於豬流感蔓延，以及全球經濟放緩，香港遊客和商務旅客有所減少，但隨著下半年全球經濟開始復甦，酒店業已逐漸好轉。年內，宜必思世紀軒酒店及世紀閣服務公寓的整體表現亦相應受到影響。

香港地產市場下半年出現反彈。本集團之物業組合價值全年之增加淨額為994百萬港元。

Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)(由本集團間接擁有50%，並持有聯合鹿島大廈、諾富特世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel等物業)旗下酒店的貢獻有所減少，特別是，香港酒店業務也在上文所述的原因下受到影響。然而，Allied Kajima的業績受惠於其投資物業的公平價值收益，並錄得盈利，而二零零八年則錄得輕微虧損。

中國內地

回顧年度內，本集團的主要聯營公司天安展露了堅實的表現。天安的收入增加至1,083.5百萬港元(二零零八年：473.3百萬港元)，較二零零八年飆升129%。天安股東應佔溢利為1,067.4百萬港元(二零零八年：711.1百萬港元)，較二零零八年增長50%。

天安在二零零九年的應佔總樓面面積(「總樓面面積」)銷售額略降至91,700平方米(二零零八年：93,400平方米)。年內完成的住宅和商業物業應佔總樓面面積約為34,700平方米，較二零零八年減少81%。然而，截至二零零九年年底，應佔總樓面面積約550,400平方米正在興建，較去年同期增長36%。天安目前擁有應佔總樓面面積之土地儲備約為5,763,100平方米，其中包括已落成投資物業366,800平方米及持作發展物業5,396,300平方米。

在二零零九年，中國政府大幅放寬貨幣政策從而刺激經濟增長，而各大銀行亦增加其在所有經濟環節中的放款活動。天安把握因此所致的活躍市場氣氛，出售了現有之庫存和非核心項目。雖然中國政府已採取若干初步措施收緊政策，但中國房地產市場的長遠前景仍表現良好。天安管理團隊將繼續為公司充分把握每一個機遇。

金融服務

經紀及金融

- 本集團之經紀及金融分部新鴻基錄得收入為3,097.6百萬港元，較二零零八年增加11.2%。新鴻基股東應佔溢利達1,258.4百萬港元，較二零零八年之346.5百萬港元增加263%。
- 大部分部門的營業額及表現較去年錄得顯著改善。
- 管理、託管及／或顧問下之資產超過600億港元。
- 於二零零九年十二月三十一日，證券放款為3,343.6百萬港元，較去年增加48.8%。

私人財務

- 本集團之私人財務分部亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)受惠於香港經濟復甦及內地業務持續擴張，雖然上半年經營困難，但在年內創出紀錄佳績。於二零零九年十二月三十一日，亞洲聯合財務之貸款額約為43億港元。

- 亞洲聯合財務於年內分別在深圳及香港增加8間及1間分行。分行網絡總數增加至62間，其中香港佔42間及深圳佔20間。
- 獲授予於瀋陽及重慶經營貸款業務之執照。
- 亞洲聯合財務將繼續於中國物色進一步增長機會。
- 當本集團於二零零六年收購亞洲聯合財務時，預計其二零零九年股東應佔溢利為880.2百萬港元，對比年度實際業績519.7百萬港元。該差額主要反映利息收入較預期下跌、貸款之減值撥備較高，以及營運開支的增加，當中包括有關亞洲聯合財務中國業務擴展之開立成本。這些影響可能持續導致二零一零年之溢利低於本集團在收購時作出的預測。

投資

卓健

- 卓健在報告年度之收入和淨溢利均達致增長。卓健截至二零零九年十二月三十一日止年度的收入由二零零八年978.3百萬港元增加12.5%至1,100.8百萬港元。卓健於二零零九年的股東應佔溢利為75.9百萬港元，較二零零八年的64.5百萬港元攀升17.7%。
- 二零零九年核心醫療中心透過收購及內部增長由42間增至58間。
- 卓健現時之定位，正好支持香港政府為促使公私營醫療服務取得較佳平衡及建立長遠可行之醫療融資方案而推行之醫療改革工作。
- 卓健繼續開拓發展香港及中國醫療業務的商機。

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團之僱員總人數為4,270名(二零零八年：3,966名)。總僱員成本(包括董事酬金)金額為949.5百萬港元(二零零八年：835.8百萬港元)。本集團不時檢討薪酬福利。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、醫療津貼及酌情花紅計劃。

業務展望

業務經營環境自經歷二零零九年三月的谷底已有顯著反彈。二零一零年的挑戰，在於在經營環境中，低利率與飆升通脹間難以取得平衡。倘通脹率升幅超過預期，我們對中央銀行或會決定加息表示關注，因將對復甦氣氛造成打擊。

董事會一直專注建構其深信可增值之核心業務，並將繼續審慎地實行其一貫以來的策略，為本集團及所有股東創造利益。

企業管治常規守則之遵守

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.3及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.3及C.3.3規定薪酬委員會及審核委員會在職權範圍方面應最低限度包括相關守則條文所載之該等特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)之職權範圍乃遵照守則條文B.1.3之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級行政要員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理要員)之薪酬待遇作出檢討(而非守則條文所述之釐定)，並向董事會提出建議。

本公司已採納之審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍乃遵照守則條文C.3.3之規定，惟審核委員會(i)應就委聘外聘核數師提供非核數服務之政策作出建議(而非守則條文所述之執行)；(ii)僅具備監察(而非守則條文所述之確保)管理層已履行其職責建立有效之內部監控系統之有效能力；及(iii)可推動(而非守則條文所述之確保)內部和外聘核數師之工作得到協調，及檢閱(而非守則條文所述之確保)內部審計功能是否獲得足夠資源運作。

有關上述偏離行為之理由載於本公司截至二零零九年十二月三十一日止財政年度年報(「二零零九年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討薪酬委員會及審核委員會之職權範圍，並認為其應繼續根據本公司採納之職權範圍運作。董事會將最少每年檢討該等職權範圍一次，並在其認為需要時作出適當更改。

有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情，將會於二零一零年四月底寄發予本公司股東(「股東」)之本公司二零零九年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會之審閱

審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及審閱截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

本公佈所載之有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益賬、綜合全面收益表及相關附註之所列數字，已獲得本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行同意該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列之數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就本公佈作出具體保證。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於本年度內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零零九年度作出之努力及貢獻，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零一零年四月一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事狄亞法先生(主席)、賴顯榮先生及李兆忠先生，以及獨立非執行董事麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生組成。