

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分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)

### 二零一一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」)截至二零一一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

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (重列)
持續經營業務			
收入	(3)	4,047.9	3,493.6
其他收入		57.9	86.0
總收入		4,105.8	3,579.6
銷售成本及其他直接成本		(228.8)	(221.5)
經紀費及佣金費用		(214.4)	(219.2)
銷售及市場推廣費用		(103.7)	(77.1)
行政費用		(1,254.0)	(1,016.6)
物業價值變動	(5)	912.7	871.3
金融工具(虧損)收益淨額	(6)	(147.0)	128.2
匯兌收益或虧損淨額		(45.2)	0.3
呆壞賬		(169.3)	(109.8)
其他經營費用		(281.4)	(289.1)
融資成本	(7)	(77.7)	(72.1)
應佔聯營公司業績		337.1	612.4
應佔共同控制企業業績		166.7	135.9
除稅前溢利	(8)	3,000.8	3,322.3
稅項	(9)	(398.0)	(312.7)
來自持續經營業務之年度溢利		2,602.8	3,009.6
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度(虧損)溢利	(10)	(1.5)	1,102.2
本年度溢利		2,601.3	4,111.8

綜合收益賬(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東			
來自持續經營業務之年度溢利		1,889.3	2,266.8
來自已終止經營業務之年度(虧損)溢利		(1.0)	736.3
		<u>1,888.3</u>	<u>3,003.1</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		713.5	742.8
來自已終止經營業務之年度(虧損)溢利		(0.5)	365.9
		<u>713.0</u>	<u>1,108.7</u>
		<u>2,601.3</u>	<u>4,111.8</u>
每股盈利	(11)		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>26.26港仙</u>	<u>45.11港仙</u>
攤薄		<u>26.26港仙</u>	<u>45.11港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>26.27港仙</u>	<u>33.84港仙</u>
攤薄		<u>26.27港仙</u>	<u>33.84港仙</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
本年度溢利	<u>2,601.3</u>	<u>4,111.8</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	(19.2)	12.2
－於出售時重新分類調整至損益賬	<u>(4.3)</u>	<u>(2.1)</u>
	(23.5)	10.1
於附屬公司出售／清盤時重新分類 調整至損益賬	－	(38.0)
於共同控制企業清盤時重新分類調整至損益賬	(0.3)	－
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 重估收益	146.0	137.5
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 重估收益產生之遞延稅項	(24.0)	(22.2)
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	111.3	76.2
應佔聯營公司其他全面收益	250.8	142.9
應佔共同控制企業其他全面收益	<u>0.1</u>	<u>3.7</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>460.4</u>	<u>310.2</u>
本年度全面收益總額	<u>3,061.7</u>	<u>4,422.0</u>
應佔方：		
本公司股東	2,243.7	3,214.8
非控股權益	<u>818.0</u>	<u>1,207.2</u>
	<u>3,061.7</u>	<u>4,422.0</u>

# 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
附註		
<b>非流動資產</b>		
投資物業、廠房及設備	6,192.2	5,156.4
預繳地價	594.8	627.9
商譽	10.0	10.0
無形資產	2,490.3	2,490.3
於聯營公司之權益	1,027.2	1,190.4
於共同控制之企業之權益	6,226.2	5,274.9
可供出售金融資產	1,387.9	1,221.6
聯營公司欠款	316.2	292.1
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	26.9	50.8
收購物業、廠房及設備之預付按金及其他應收款項	51.3	56.1
遞延稅項資產	2,972.6	2,291.9
透過損益按公平價值處理之金融資產	36.5	33.4
	92.7	94.1
	642.1	-
	<b>22,066.9</b>	<b>18,789.9</b>
<b>流動資產</b>		
待出售物業及其他存貨	441.8	412.8
透過損益按公平價值處理之金融資產	547.1	720.7
預繳地價	0.4	0.4
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	4,583.5	3,172.6
貿易及其他應收款項	6,397.4	6,737.3
聯營公司欠款	373.6	58.5
共同控制之企業欠款	8.6	7.7
可收回稅項	17.1	1.5
短期銀行抵押存款	96.5	99.5
現金、存款及現金等價物	3,903.2	4,255.0
	<b>16,369.2</b>	<b>15,466.0</b>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	(14) 1,104.6	1,460.9
透過損益按公平價值處理之金融負債	15.0	6.3
欠一間控股公司款項	3.9	24.9
欠同一系附屬公司款項	1,255.3	757.1
欠聯營公司款項	32.7	14.1
欠共同控制之企業款項	50.1	0.1
應付稅項	102.0	106.7
一年內到期之銀行及其他借貸	3,098.3	2,874.8
強制性可換股票	-	32.6
撥備	48.0	74.7
	<b>5,709.9</b>	<b>5,352.2</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>10,659.3</b>	<b>10,113.8</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>32,726.2</b>	<b>28,903.7</b>

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,473.2	1,390.6
股份溢價及儲備	(15)	<u>18,166.9</u>	<u>15,968.9</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>		<u>19,640.1</u>	<u>17,359.5</u>
強制性可換股票據及認股權證之權益部分		57.6	1,616.5
為僱員股份擁有計劃持有股份		(19.6)	(23.7)
以股份支付之僱員酬金儲備		9.4	10.6
應佔附屬公司淨資產		<u>8,330.4</u>	<u>6,033.6</u>
<b>非控股權益</b>		<u>8,377.8</u>	<u>7,637.0</u>
<b>權益總額</b>		<u>28,017.9</u>	<u>24,996.5</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借貸		3,405.4	2,690.4
債券		555.8	500.0
欠一間聯營公司款項		–	47.1
強制性可換股票據		–	45.9
遞延稅項負債		732.4	610.9
撥備		<u>14.7</u>	<u>12.9</u>
		<u>4,708.3</u>	<u>3,907.2</u>
		<u>32,726.2</u>	<u>28,903.7</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所頒佈之若干新訂及經修訂之準則、準則修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。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。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

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

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產收回 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>
	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡性之披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部份作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益賬之項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益賬之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號之修訂於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

香港會計準則第12號之修訂提供香港會計準則第12號一般原則之例外情況，即遞延稅項資產及遞延稅項負債之計量應反映實體預期收回該資產賬面值之方式之稅務後果。尤其是，根據該等修訂，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號「投資物業」使用公平價值模式計量之投資物業乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。本集團預期應用香港會計準則第12號之修訂可能對本集團遞延稅項之計量有影響。管理層仍在評估該修訂本之影響。

香港會計準則第32號之修訂闡明現時與抵銷規定有關之應用問題。尤其是，修訂本闡明「現時擁有於法律上可強制執行之抵銷權」及「同時變現及結算」之涵義。

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號對金融資產之分類及計量引入新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號包括有關金融負債之分類及計量及終止確認之規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內之已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平價值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流之債務投資，以及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流之債務投資，一般均於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結算日按公平價值計量。此外，一個實體可作出不撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資之公平價值變動，並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之計量。管理層仍在評估採納香港財務報告準則第9號之影響。

於二零一一年六月，一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露之準則獲頒佈，當中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

該五項準則之主要規定概述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關處理綜合財務報表之部份。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第12號「綜合賬目－特殊目的實體」於頒佈香港財務報告準則第10號時獲撤銷。根據香港財務報告準則第10號，僅有一項綜合賬目基準，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三個部份：(a)具備掌控被投資方之權力，(b)通過參與被投資方所得浮動回報之風險或權利，及(c)具備能力對被投資方行使權力以影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已增設詳細指引，以處理各種複雜之情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」。香港財務報告準則第11號處理應如何分類由兩方或多方共同控制之合營安排。香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制企業－合營方之非貨幣注資」已於香港財務報告準則第11號頒佈時撤銷。根據香港財務報告準則第11號，基於各方於安排中之權利及責任，合營安排分為合營業務或合營公司。反之，根據香港會計準則第31號則有三類不同的合營安排：共同控制企業、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號之合營公司需採用會計權益法入賬，而根據香港會計準則第31號之共同控制企業可以會計權益法或會計比例法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未合併結構實體之權益。一般而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。

由於頒佈了香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，故對香港會計準則第27號及香港會計準則第28號作出其後修訂。

該五項準則於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並允許提前應用，惟該五項準則須同時提前應用。

董事預期本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。應用該五項準則可能會對綜合財務報表所呈報之金額造成影響。然而，董事尚未就應用該等準則之影響進行詳盡分析，因此尚未量化有關影響之程度。

香港財務報告準則第13號設立有關公平價值計量及公平價值計量之披露的單一指引。該準則界定公平價值、設立計量公平價值的框架以及有關公平價值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為詳細。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並允許提前應用。

董事預期本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納香港財務報告準則第13號。應用該項新準則或會對財務報表所呈報之金額造成影響，並導致財務報表之披露更為詳細。

董事預期，應用其他新訂及經修訂準則及修訂本，將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

## (2) 重列比較數字

於過往年度，金融工具之收益或虧損淨額（「收益或虧損淨額」）分類於收入項下。而匯兌收益淨額及匯兌虧損淨額分別分類於其他收入及其他經營費用項下。於本年度，董事已決定將收益或虧損淨額及匯兌損益淨額分別分類至綜合收益賬內兩個獨立項目。因此，綜合收益賬之比較數字已作出重列：－收益或虧損淨額128.2百萬港元及匯兌收益淨額0.3百萬港元已自收入及其他收入重新分類。

## (3) 收入

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (重列)
收入包括：		
<b>持續經營業務</b>		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	2,057.1	1,645.0
自銀行、有期貸款、孖展貸款及其他收取利息收入	740.1	521.3
證券經紀	333.1	486.4
企業融資及其他收入	327.2	242.6
物業租賃、酒店業務及管理服務	303.7	291.0
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	174.0	196.0
護老服務	98.5	100.9
股息收入	14.2	10.4
	<b>4,047.9</b>	3,493.6
<b>已終止經營業務</b>		
從事醫療服務、護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務之 附屬公司（「已終止醫療服務業務」）	-	967.4
	<b>4,047.9</b>	<b>4,461.0</b>



#### (4) 分部資料

各分部所組織及管理的業務營運，乃代表提供不同產品及服務以供分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一一年					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	護老服務 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	1,550.7	2,084.3	133.5	298.9	-	4,067.4
減：分部間之收入	(8.1)	-	-	(11.4)	-	(19.5)
來自持續經營業務的外部客 戶之分部收入	<u>1,542.6</u>	<u>2,084.3</u>	<u>133.5</u>	<u>287.5</u>	<u>-</u>	<u>4,047.9</u>
分部業績	761.0	879.1	14.5	885.0	35.1	2,574.7
融資成本						(77.7)
應佔聯營公司業績						337.1
應佔共同控制企業業績	6.2	-	-	160.5	-	<u>166.7</u>
除稅前溢利						3,000.8
稅項						<u>(398.0)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利						<u>2,602.8</u>

	二零一零年					總額 百萬港元 (重列)
	投資、經紀 及金融 百萬港元 (重列)	私人財務 百萬港元	護老服務 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	1,452.8	1,659.5	107.0	297.0	-	3,516.3
減：分部間之收入	(9.5)	-	-	(13.2)	-	(22.7)
來自持續經營業務的外部客 戶之分部收入	<u>1,443.3</u>	<u>1,659.5</u>	<u>107.0</u>	<u>283.8</u>	<u>-</u>	<u>3,493.6</u>
分部業績	820.3	776.6	12.5	969.6	67.1	2,646.1
融資成本						(72.1)
應佔聯營公司業績						612.4
應佔共同控制企業業績	5.0	-	-	130.9	-	<u>135.9</u>
除稅前溢利						3,322.3
稅項						<u>(312.7)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利						<u>3,009.6</u>

收入之地域資料披露如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元 (重列)
按營運地點劃分的外部客戶收入		
香港	<u>3,498.2</u>	3,247.2
中國及其他	<u>549.7</u>	<u>246.4</u>
	<u>4,047.9</u>	<u>3,493.6</u>

(5) 物業價值變動

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
持續經營業務		
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	889.0	794.9
撥回待出售物業之減值虧損	27.7	70.7
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	(4.0)	5.7
	<u>912.7</u>	<u>871.3</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之較低者，以及待出售物業之成本及可變現淨值兩者中之較低者計算。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零一一年十二月三十一日之獨立專業估值之相關公平價值而釐定。

(6) 金融工具(虧損)收益淨額

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
持續經營業務		
衍生工具已變現及未變現溢利淨額	62.0	80.6
槓桿外匯交易溢利淨額	-	0.5
其他買賣活動之溢利淨額	3.0	4.4
買賣股本證券之已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(127.8)	31.6
指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(84.2)	11.1
	<u>(147.0)</u>	<u>128.2</u>

(7) 融資成本

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
持續經營業務		
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	101.0	52.0
融資成本	77.7	72.1
	<u>178.7</u>	<u>124.1</u>

## (8) 除稅前溢利

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
折舊	60.8	50.6
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	24.5	11.4
其他無形資產(計入其他經營費用)	174.4	174.7
預繳地價攤銷	0.4	0.4
出售物業、廠房及設備及無形資產之虧損淨額	4.2	3.6
並已計入：		
上市股本證券股息收入	6.0	6.6
非上市股本證券股息收入	8.2	3.8
出售一間附屬公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)	-	29.3
出售一間聯營公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)	13.4	-
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額(計入其他收入)	5.2	2.1
附屬公司清盤之已變現溢利淨額(計入其他收入)	-	3.7
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	20.8	9.4

## (9) 稅項

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
來自持續經營業務之所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	232.5	238.3
其他司法地區	53.1	27.9
	285.6	266.2
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	13.4	(9.4)
其他司法地區	(0.5)	0.5
	12.9	(8.9)
遞延稅項		
本年度	99.5	62.6
過往年度超額撥備	-	(7.2)
	99.5	55.4
	398.0	312.7

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。

來自其他司法地區之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。

#### (10) 已終止經營業務

於二零一零年十月八日，本公司之一間間接非全資附屬公司Allied Overseas Limited(「AOL」)及AOL之一間直接全資附屬公司Cautious Base Limited(「Holdco」)與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited(統稱「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)，並已同意出售從事已終止醫療服務業務之公司(「已售出集團」)之100%已發行股本予買方。

根據股份銷售協議，AOL及Holdco已同意按交易代價，出售已售出集團公司之100%已發行股本予買方，交易代價須於完成日期以現金支付，總額相當於(i) 1,521百萬港元；(ii)基礎營運資金(即20百萬港元)及(iii)估計營運資金調整(即自基礎營運資金扣除559,000港元)，惟可因應營運資金調整而改變。更多詳情載於AOL日期為二零一零年十一月二日之通函內。出售已售出集團於二零一零年十一月三十日完成，本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度確認出售收益約1,093.9百萬港元。

於二零一一年七月十三日，有關股份銷售協議之完成報表(「完成報表」)已發出，已售出集團於完成日期之營運資金獲同意為約35,832,000港元。根據完成報表確認之營運資金，應收代價獲調整為約16,391,000港元，並由本集團於二零一一年內收取。來自己終止經營業務之年度虧損約1.5百萬港元，指營運資金調整定案後，對出售已售出集團之收益之調整。

來自己終止經營業務之年度(虧損)溢利分析如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
來自己終止醫療服務業務之溢利	-	31.1
出售已售出集團產生之開支	-	(22.8)
出售已售出集團之(虧損)收益	<u>(1.5)</u>	<u>1,093.9</u>
來自己終止經營業務之本年度(虧損)溢利	<u>(1.5)</u>	<u>1,102.2</u>
應佔方：		
本公司股東	(1.0)	736.3
非控股權益	<u>(0.5)</u>	<u>365.9</u>
	<u>(1.5)</u>	<u>1,102.2</u>

已終止醫療服務業務於截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績分析如下：

	二零一零年 百萬港元
收入	967.4
其他收入	<u>13.7</u>
總收入	981.1
銷售成本	(419.9)
行政費用	(504.6)
呆壞賬	0.2
其他經營費用	<u>(21.7)</u>
除稅前溢利	35.1
稅項	<u>(4.0)</u>
本年度溢利	<u><u>31.1</u></u>

來自已終止經營業務於截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度溢利包括下列各項：

無形資產攤銷	15.3
折舊	<u>17.9</u>

## (11) 每股盈利

### 來自持續及已終止經營業務

本公司股東應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利，乃根據以下數據計算：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
<u>盈利</u>		
本公司股東應佔溢利	<b>1,888.3</b>	3,003.1
就一間附屬公司之強制性可換股票據對溢利作出之調整	<u>(62.1)</u>	<u>(56.6)</u>
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	<u><b>1,826.2</b></u>	<u>2,946.5</u>
	<b>百萬股</b>	百萬股
<u>股份數目</u>		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<u><b>6,955.4</b></u>	<u>6,531.6</u>

## 來自持續經營業務

本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
<u>盈利</u>		
本公司股東應佔溢利	<b>1,889.3</b>	2,266.8
就一間附屬公司之強制性可換股票據對溢利作出之調整	<b>(62.1)</b>	(56.6)
	<b>1,827.2</b>	<b>2,210.2</b>
	百萬股	百萬股
<u>股份數目</u>		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份之加權平均數	<b>6,955.4</b>	<b>6,531.6</b>

## 來自己終止經營業務

來自己終止經營業務之每股基本虧損為每股0.01港仙(二零一零年：每股盈利11.27港仙)，乃根據來自己終止經營業務之本公司股東應佔虧損1.0百萬港元(二零一零年：溢利736.3百萬港元)，以及年內已發行股份加權平均數6,955.4百萬股(二零一零年：6,531.6百萬股)計算。由於兩個年度內並無具潛在攤薄影響之普通股，故來自己終止經營業務之每股攤薄(虧損)盈利與每股基本(虧損)盈利相同。

由於本公司認股權證行使價較二零一一年股份平均市價為高，故每股攤薄盈利之計算並無假設行使該認股權證。

## (12) 股息

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
本年度應佔股息		
擬派末期股息每股1.5港仙(二零一零年：每股3港仙)	<b>107.6</b>	208.6
年內確認分派之股息		
二零一零年末期股息每股3港仙(二零一零年：二零零九年末期股息每股1.5港仙)	<b>208.6</b>	91.3

董事會已建議派發末期股息每股1.5港仙(二零一零年：3港仙)，惟須經本公司股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派末期股息之數額，乃參照於二零一二年三月二十九日已發行之7,174,455,180股股份計算。

### (13) 貿易及其他應收款項

以下為於報告日期之貿易及其他應收款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
少於31日	769.9	1,128.4
31至60日	7.2	17.6
61至90日	96.7	5.8
90日以上	35.5	143.9
	<u>909.3</u>	<u>1,295.7</u>
並無賬齡之貿易及其他應收款項	<u>5,488.1</u>	<u>5,441.6</u>
	<u><b>6,397.4</b></u>	<u><b>6,737.3</b></u>

### (14) 貿易及其他應付款項

以下為於報告日期之貿易及其他應付款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
少於31日	781.9	1,149.3
31至60日	11.2	14.9
61至90日	7.2	7.6
90日以上	27.9	22.0
	<u>828.2</u>	<u>1,193.8</u>
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及其他應付款項	<u>276.4</u>	<u>267.1</u>
	<u><b>1,104.6</b></u>	<u><b>1,460.9</b></u>

### (15) 股份溢價及儲備

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
股份溢價	2,670.8	2,353.0
物業重估儲備	209.4	129.2
投資重估儲備	300.7	327.5
資本贖回儲備	72.2	72.2
匯兌儲備	613.7	328.0
資本儲備	1.4	(11.3)
累計溢利	14,191.1	12,561.7
股息儲備	107.6	208.6
	<u><b>18,166.9</b></u>	<u><b>15,968.9</b></u>



## 股息

董事會已建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股1.5港仙(二零一零年：每股3港仙)，予於二零一二年六月十五日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

務請注意，本公司已於二零一二年一月進行股份回購，以作註銷用途，總代價約為220百萬港元。因此，每股資產淨值及每股盈利均有所提升。倘出現合適機會時，董事會將考慮進一步回購股份，以作註銷用途。

## 暫停辦理股份及認股權證過戶登記

### (1) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一二年股東週年大會預定於二零一二年五月三十一日(星期四)舉行。為釐定出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一二年五月二十九日(星期二)至二零一二年五月三十一日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份及認股權證過戶登記，在此期間本公司股份及認股權證之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席二零一二年股東週年大會並於會上投票，須於二零一二年五月二十八日(星期一)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票(或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證書及認購款項)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)辦理股份及認股權證過戶登記手續。

### (2) 釐定收取建議末期股息的資格

建議末期股息須待股東於二零一二年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一一年十二月三十一日止年度之建議末期股息的資格，本公司將由二零一二年六月十三日(星期三)至二零一二年六月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份及認股權證過戶登記，在此期間本公司股份及認股權證之轉讓手續將不予辦理。股東為符合獲享建議末期股息資格，須於二零一二年六月十二日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票(或如為認股權證持有人，則所有認購表格連同有關認股權證書及認購款項)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)辦理股份及認股權證過戶登記手續。待股東於二零一二年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一二年七月十七日(星期二)或左右以郵寄方式寄發予股東。

## 財務回顧

### 財務業績

本集團二零一一年來自持續經營業務之收入為4,047.9百萬港元，較二零一零年增加554.3百萬港元。收入上升主要由於私人財務業務的收入有所增加。

本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為1,888.3百萬港元，而二零一零年則為3,003.1百萬港元。每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為26.26港仙(二零一零年：45.11港仙)。

導致本公司股東應佔溢利下跌的主要原因如下：

1. Allied Overseas Limited (「AOL」)及天安中國投資有限公司(「天安」)均缺乏特殊收入項目，而該等特殊收入項目對二零一零年業績作出重大貢獻；
2. 天安出售非核心資產的步伐放緩；及
3. 新鴻基有限公司(「新鴻基」)的貢獻較少。

### 重大收購及出售事項

於二零一一年九月十四日，本公司全資附屬公司China Elite Holdings Limited作出自願性有條件部份換股要約(「部份換股要約」)，向天安獨立股東收購103,180,000股天安股份，佔天安現有已發行股本約6.85%。部份換股要約已於二零一一年十二月二十三日完成。於完成後，本集團於天安之實益權益增大至約46.85%。合共412,720,000股股份已獲發行及配發，作為向已接納部份換股要約之獨立天安股東支付的代價。

有關部份換股要約之詳情，載於本公司、聯合集團有限公司及天安共同刊登日期為二零一一年九月十四日之聯合公佈，本公司及天安共同刊登日期為二零一一年十二月二十三日之聯合公佈以及日期為二零一一年十一月十八日之綜合要約文件內。

除上述者外，期內概無任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之重大收購或出售。

## 財務資源、流動資金及股本結構

於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.9倍，與上年年底之2.9倍一樣。

於年內，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」，新鴻基之私人財務附屬公司)向第三方發行人民幣債券，債券年期為三年，於報告期末之賬面值為555.8百萬港元。於報告期末，本集團之借貸淨額為4,315.1百萬港元(二零一零年：2,546.3百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項、強制性可換股票據(「強制性可換股票據」)之金融負債部份(即應計實際利息)及債券合共8,314.8百萬港元(二零一零年：6,900.8百萬港元)減銀行存款、銀行結餘、國庫券及現金3,999.7百萬港元(二零一零年：4,354.5百萬港元)及本集團之本公司股東應佔權益為19,640.1百萬港元(二零一零年：17,359.5百萬港元)。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為22.0%(二零一零年：14.7%)。

於二零一一年四月七日，董事會建議按每持有5股股份獲發行1份認股權證之基準發行紅利認股權證，1,390,623,317份認股權證已於二零一一年六月十三日發行。認股權證持有人有權由二零一一年六月十三日至二零一六年六月十三日(包括首尾兩天)，以現金認購1股繳足股份，初步認購價為每股2.00港元(可予調整)。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，1,783份認股權證已轉換為1,783股普通股，認購價為每股2.00港元。據此，於二零一一年十二月三十一日，1,390,621,534份認股權證尚未轉換。倘未轉換之認股權證獲悉數轉換，將導致額外發行1,390,621,534股股份，總認購值為約2,781.2百萬港元。

於本年度，合共412,720,000股股份已獲發行及配發，作為向已接納部份換股要約之獨立天安股東支付的代價。緊隨完成部份換股要約後，已發行股份數目已增加至7,365,838,368股。

於年末後，本公司已購回191,383,428股自身股份，總代價約為220百萬港元，及240份認股權證已轉換為240股股份，因此已發行股份總數減少至7,174,455,180股。

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 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	2,128.1	1,625.4
一年以上但不超過兩年	2,474.9	522.6
兩年以上但不超過五年	930.5	2,167.8
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	588.6	851.3
一年以上但不超過兩年	35.2	41.8
兩年以上但不超過五年	314.7	180.5
	<u>6,472.0</u>	<u>5,389.4</u>
其他借貸按要求時償還或一年內	8.6	8.3
具有按要求償還條文之其他借貸償還期限如下：		
一年內	23.1	143.9
一年以上但不超過兩年	-	23.6
欠同系附屬公司款項	1,255.3	757.1
一間同系附屬公司持有之債券，須於五年內償還	-	500.0
人民幣債券，須於五年內償還	555.8	-
	<u>1,842.8</u>	<u>1,432.9</u>
	<u>8,314.8</u>	<u>6,822.3</u>

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。

於報告期末強制性可換股票據之金融負債部分(即應計實際利息)：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
即期部分	-	32.6
非即期部分	-	45.9
	<u>-</u>	<u>78.5</u>

除強制性可換股票據及人民幣債券外，本集團大部分銀行及其他借貸、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均按浮動利率計息。本集團借貸組合併無已知季節性因素。

## 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，本集團作出之擔保如下：

	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元
授予一間共同控制企業銀行信貸之擔保	5.8	1,661.0
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>13.3</u>	<u>1,668.5</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」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)(現已改名為新鴻基金融有限公司)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當時之上市聯營公司天安，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、聲稱違反一份附屬合約、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日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；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(作為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，上訴法庭剔除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。隨後，GBA、LPI及Walton尋求修訂其申索，而遭新鴻基証券所反對及等待法庭裁定。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之一項令狀(「國內令狀」)，並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)受理[(二零零八)武民商外初字第8號](「國內訴訟」)，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。中級人民法院於二零零九年七月十六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。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審。中級人民法院其後根據張女士單方面申請頒令長江動力開發(香港)有限公司的清盤人成為國內訴訟的第三人，重審聆訊日期將另行確定。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。

- (c) 於二零一零年十月八日，本公司之一間間接非全資附屬公司AOL，及AOL之一間直接全資附屬公司，與買方(「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)，並同意將旗下若干附屬公司(「已售出集團」)之全部已發行股本售予買方。根據股份銷售協議，待AOL就已售出集團之任何責任給予或受約束之任何保證、擔保或彌償保證獲解除後，買方須向AOL給予彌償保證，

使其於完成後根據任何該等保證、擔保及彌償保證所支付之所有款項均可獲彌償。下列擔保及履約保證金於二零一零年十二月三十一日尚未解除：

於二零一零年十二月三十一日，AOL就已售出集團獲提供銀行信貸而向若干銀行提供公司擔保，其總金額為20.0百萬港元。於二零一零年十二月三十一日，由AOL向銀行提供公司擔保而授予已售出集團之銀行信貸已被動用約4.9百萬港元，作為銀行出具銀行擔保函及提供履約保證金。

於二零一零年十二月三十一日，AOL有一項提供予第三方的未到期擔保，涉及已售出集團內一間公司所訂立的醫療合同。該醫療合同於二零一零年之年度價值約為42.2百萬港元。

此等擔保及履約保證金均已於截至二零一一年十二月三十一日止年度內解除。

- (d) 根據股份銷售協議，AOL已向買方作出若干保證及彌償保證，買方可據此在出現違約時獲得保障。AOL已簽訂稅項契約，以就並未於二零一零年十一月三十日的已售出集團期末賬目內作出撥備的已售出集團於完成出售事項前的稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的索償期為完成起計七年。至於大部分就股份銷售協議中其他一般常規保證及彌償保證之其他索償，索償期為完成起計十二個月內，於二零一一年十二月三十一日，該期限已屆滿。

## 重大訴訟之更新

- (a) 於二零零八年十月十四日，新鴻基之全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資服務」）於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited及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)總額50,932,876.64港元；(b)利息；(c)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在出售抵押品收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日向香港高等法院存檔一份申索陳述書，以索償(a)36,030,376.64港元；(b)利息；(c)訴訟費；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處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先對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決向上訴法庭提出的上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，惟已被駁回。有關審訊日期將另行確定。
- (b) 有關長州電力發展有限公司（一間中國內地的合營公司）的法律程序詳情，載於上文「或然負債」一節(b)段。

## 資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值6,564.1百萬港元(二零一零年：5,751.8百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、92.0百萬港元(二零一零年：98.0百萬港元)之銀行存款、公平價值125.9百萬港元(二零一零年：1.4百萬港元)之屬於本集團之上市投資及公平價值1,554.2百萬港元\*(二零一零年：1,941.5百萬港元)之屬於證券放款客戶之上市投資，連同一間上市附屬公司賬面值1,524.0百萬港元(二零一零年：1,506.5百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,940.9百萬港元(二零一零年：3,438.4百萬港元)之貸款及授予本集團之一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額2,041.0百萬港元(二零一零年：2,141.2百萬港元)。

於報告期末，4.5百萬港元(二零一零年：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(二零一零年：2.0百萬港元)額度之銀行向第三方所作出之擔保及一項3.0百萬港元(二零一零年：無)額度之信用證。

於二零一零年十二月三十一日，一間附屬公司之股份亦用作為本集團所發行並由一間同系附屬公司持有之債券之抵押品。

\* 根據孖展貸款協議之條款，新鴻基投資服務可以在證券及期貨條例監管下，把證券放款安排下之客戶證券再次抵押予其他財務機構。屬於客戶之證券獲分配特定的保證金比率，以計算彼等的保證金價值。倘未收回應收賬款金額超過已寄存的證券的合資格保證金價值，則可能需要額外的資金或抵押品。於二零一一年十二月三十一日，上市證券的公平價值為12,622.5百萬港元(二零一零年：19,601.5百萬港元)。新鴻基投資服務可將持有的抵押品由酌情銷售，以清償證券放款客戶結欠的任何未償還款項。應收證券放款客戶款項須按要求償還，並按商業利率計息。

## 報告期後事項

於二零一二年三月十六日，Attractive Gain Limited(「Attractive Gain」，AOL之全資附屬公司)與Action Best Limited(中國網絡資本有限公司之全資附屬公司)訂立一份協議(「該協議」)。根據該協議，Attractive Gain已有條件同意購入由FKP Limited發行、本金額21百萬澳元之二零一六年到期8厘息擔保可換股票據(「FKP票據」)。FKP Limited乃於澳洲註冊成立之公司，其股份於澳洲證券交易所上市。總代價18.9百萬澳元，另加自最後利息支付日期起計直至完成為止就FKP票據累計之利息(「收購事項」)。

有關收購事項之詳情，載於AOL於刊登日期為二零一二年三月十六日之公佈。



## 業務回顧

### 物業

#### 香港

- 本集團的香港物業組合的租金收入維持穩定。
- 本集團有275個房間的宜必思世紀軒酒店，於年內錄得破紀錄的收入及溢利。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合價值全年之增加淨額為912.7百萬港元，而二零一零年為871.3百萬港元。
- 本集團間接持有50%之Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」)較二零一零年之溢利增長22%，該公司擁有聯合鹿島大廈、世紀香港酒店(「世紀香港」)及Sofitel Philippine Plaza Hotel(「SPPH」)。雖然Allied Kajima旗下投資物業錄得較高的重估收益，世紀香港亦錄得破紀錄的表現，但SPPH的業務則受到二零一一年九月的嚴重颱風影響，令當時的住客撤離酒店，也引致泛濫，淹沒了酒店的底層，破壞了一些餐廳及其他設施。

#### 中國內地

- 天安股東應佔溢利為868.9百萬港元(二零一零年：1,432.5百萬港元)，較二零一零年減少39%。
- 儘管內地物業市場維持疲弱，天安的數碼城單位產生的貢獻有所增加。華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合天安預期。就華東及華北之數碼城而言，天安預期南京天安數碼城(一期)及常州天安數碼城(一期三批及四批)之建造工程於二零一二年內竣工。無錫天安智慧城、南通天安數碼城、江陰天安數碼城、重慶天安數碼城及天津天安數碼城(於西青區)的建造工程已經開始，並正在按計劃進行。
- 天安亦利用中央及地區政府於中國內地推行市區重建之優勢，在深圳龍崗區華為新城片區推出其首個項目。此為50/50之合營企業，將為深圳中心附近2.8百萬平方米之業務、商業及住宅發展項目。第一期約400,000平方米將於二零一二年第二季動工。
- 天安先前宣佈的水泥業務分拆及以聯合水泥控股有限公司(股份代號：1312)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主版分拆上市已於二零一二年一月十八日完成，籌得總額165百萬港元的款項。天安相信，以獨立單位分拆上市將能更好的反映其價值。

## 金融服務

### 經紀及金融

- 本集團的經紀及金融分部新鴻基錄得其股東應佔溢利1,032.4百萬港元(二零一零年：1,087.0百萬港元)。
- 新鴻基擁有均衡而多元化的業務及客戶組合，因此可抵擋動盪不安的全球市場，在二零一一年交出可喜的表現。
- 於二零一一年，財富管理及經紀業務表現超乎預期。證券放款業務的增長抵銷了佣金收入的減少。新鴻基亦進一步投資於基礎設施和產品平台，包括「新鴻基尊尚資本管理」(「SHK Private」)及新鴻基「名智」全權委託投資組合管理服務等，為高資產值客戶提供服務。最近推出並獲獎的流動平台「SHKFeMO!」，則以喜愛自主投資的客戶為對象。
- 資本市場業務於二零一一年繼續取得優秀的業績。該業務在市場較疲弱的集資環境下，依然能在香港及中國內地的中小企業市場發展方面，取得顯著的進展。
- 新鴻基同時強化了高級管理層團隊及榮獲多個獎項，包括《星島日報》的「星鑽服務品牌獎2011－證券公司」以及《資本雜誌》的「第十二屆資本傑出企業成就獎」及「資本卓越銀行及金融大獎」等殊榮。

### 私人財務

- 亞洲聯合財務在二零一一年有良好表現，中國貸款業務錄得強勁增長，加上消費開支增長及較低的失業率，帶動香港本地業務也有穩健增幅。
- 年末的貸款結餘大幅增加34%至約79億港元，此乃由於香港貸款組合上升24%，以及中國內地的貸款結餘倍增所帶動。
- 亞洲聯合財務於中國內地的分行網絡規模超越香港。於二零一一年底，亞洲聯合財務的分行網絡總數為99間，中國內地有54間，香港有45間。
- 以「新鴻基財務」品牌進行之按揭業務表現超越預期，利用銀行收緊可用按揭借貸環境而促進需求日益增長。

- 二零一二年，亞洲聯合財務將繼續擴大旗下中國內地業務，在目前已有業務的現有省市的網絡覆蓋，並將繼續在其相信有光明增長前景的省市申請放貸牌照。香港方面，亞洲聯合財務將繼續推出更多貸款計劃及廣告活動，維持貸款增長勢頭。
- 本年業績包括無形資產攤銷費用174百萬港元，其自新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務權益產生。於二零一一年末，可攤銷無形資產之結餘減少至39百萬港元。因此，其將於二零一一年度後成為本集團一項大幅減少成本項目。

## 投資

### AOL

- AOL股東本年度應佔持續經營業務之溢利由二零一零年之12.7百萬港元增至二零一一年14.7百萬港元，增幅16%。
- AOL的現有業務包括安老院舍及新成立之醫療及美學設備分部。
- 收購亞太資源有限公司約27.71%股本權益的建議收購事項由於其中一項先決條件未能於最後截止日期前達成而已失效。
- AOL目前有大量現金及流動資產，包括上市債券，當確認機遇時將物色有優厚前景的投資機遇。

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本集團之僱員總人數為4,726名(二零一零年：4,009名)。總僱員成本(包括持續經營業務及已終止經營業務)(包括董事酬金)金額為756.5百萬港元(二零一零年：983.7百萬港元)。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

世界經濟依然不穩定。美國的復甦仍然勉強緩慢進展，而歐元區債務問題陰霾始終不散，威脅經濟穩定。本集團將密切監察市況波動及風險管理，將本集團的金融服務業務可能蒙受的不利影響減至最低。

香港和中國內地已推出的控制住宅物業價格增長的各種措施繼續生效，但本集團對香港和內地物業市場較長遠的前景仍具有信心。

董事會將以本集團及全體股東的福祉為本，繼續審慎推行既定策略。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零一一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聯交所證券上市規則(「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(不包括高級管理人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)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二零一一年十二月三十一日止財政年度年報(「二零一一年年報」)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，將會於二零一二年四月底寄發予股東之本公司二零一一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準則及實務，以及審閱截至二零一一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二零一一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的數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行的鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此公佈作出具體保證。

## **購回、出售或贖回證券**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司之任何證券。

## **建議修訂組織章程細則及採納新組織章程大綱及章程細則**

聯交所已就上市規則作出修訂，內容有關(其中包括)上市發行人之組織章程細則或等同組織章程文件。上市規則之若干修訂已於或將於二零一二年一月一日及二零一二年四月一日生效。因此，董事建議於二零一二年股東週年大會上以特別決議案(「特別決議案」)方式尋求股東批准修訂現有本公司之組織章程細則(「建議修訂」)及採納一份本公司之新組織章程大綱及章程細則，該份新組織章程大綱及章程細則將合併建議修訂及根據先前股東於股東大會上通過之決議案作出的所有修訂。特別決議案之全文將載於二零一二年股東週年大會通告。一份載有(其中包括)二零一二年股東週年大會通告之通函將於適當時候寄發予股東。

## 鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零一一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，二零一二年三月二十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)，李志剛先生及王大鈞先生，非執行董事狄亞法先生(主席)，以及獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生組成。