

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)

**二零零八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」)截至二零零八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**

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	(2)	3,611,407	4,832,686
其他收入		398,634	731,193
總收入		4,010,041	5,563,879
銷售成本及其他直接成本		(775,784)	(713,540)
經紀費及佣金費用		(211,725)	(414,595)
銷售及市場推廣費用		(61,342)	(69,374)
行政費用		(1,321,581)	(1,349,431)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		213,983	—
視為收購一間附屬公司額外權益之溢利	(4)	33,570	—
視為出售附屬公司部份權益之(虧損)溢利淨額	(5)	(1,190)	447,930
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之(虧損)收益	(6)	(284,089)	36,091
視為出售一間上市聯營公司部份權益之溢利淨額		—	141,019
物業價值變動	(7)	(632,960)	519,281
就可供出售金融資產確認之減值虧損		(82,405)	(2,000)
呆壞賬		(463,190)	(269,406)
其他經營費用		(443,570)	(462,522)
融資成本	(8)	(203,177)	(542,346)
應佔聯營公司業績		295,853	264,712
應佔共同控制企業業績		(6,826)	131,106
除稅前溢利	(9)	65,608	3,280,804
稅項	(10)	20,408	(221,995)
本年度溢利		86,016	3,058,809
應佔方：			
本公司股東		(144,431)	2,253,707
少數股東權益		230,447	805,102
		86,016	3,058,809
每股(虧損)盈利	(11)	(2.56) 仙	41.35 仙
基本		(2.56) 仙	41.35 仙
攤薄		(2.56) 仙	37.43 仙

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		3,189,203	3,618,200
物業、廠房及設備		314,471	287,483
預繳地價		341,225	341,832
商譽		2,642,418	2,603,378
無形資產		1,830,481	2,083,758
於聯營公司權益		3,839,548	3,176,775
於共同控制企業權益		934,693	998,767
可供出售金融資產		247,626	1,366,546
法定按金		18,356	29,729
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,743,487	1,475,395
貸款及應收款項		164,167	5,806
遞延稅項資產		122,500	66,576
		<b>15,388,175</b>	<b>16,054,245</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業及其他存貨		410,476	482,809
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		299,285	1,187,110
預繳地價		5,991	5,870
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		2,588,361	2,145,159
貿易及其他應收款項	(13)	4,623,384	5,859,292
聯營公司欠款		101,845	137,584
一間共同控制企業欠款		3,375	2,192
可收回稅項		32,800	3,382
短期銀行抵押存款		130,500	121,000
現金及現金等價物		2,036,347	1,742,231
		<b>10,232,364</b>	<b>11,686,629</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	(14)	1,634,670	2,067,778
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		37,304	59,084
欠最終控股公司款項		7,328	14,351
欠同系附屬公司款項		2,157,465	76,183
欠聯營公司款項		13,842	12,605
欠共同控制企業款項		14,111	39,063
應付稅項		73,765	130,102
一年內到期之銀行及其他借貸		1,403,803	891,364
貸款票據		—	69,166
撥備		62,653	74,827
一年內到期之其他負債		596	734
		<b>5,405,537</b>	<b>3,435,257</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>4,826,827</b>	<b>8,251,372</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>20,215,002</b>	<b>24,305,617</b>

	附註	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
<b>股本及儲備</b>			
股本		<b>1,130,287</b>	1,129,258
股份溢價及儲備	(15)	<b>9,161,672</b>	10,018,348
<b>本公司股東應佔權益</b>			
為僱員股份擁有計劃持有股份		<b>(32,580)</b>	—
以股份支付之僱員酬金儲備		<b>10,002</b>	—
少數股東權益		<b>6,039,844</b>	6,935,204
<b>權益總額</b>		<b>16,309,225</b>	18,082,810
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借貸		<b>2,479,250</b>	2,779,592
債券		<b>900,000</b>	2,800,000
遞延稅項負債		<b>501,805</b>	638,439
撥備		<b>24,722</b>	4,773
一年後到期之其他負債		—	3
		<b>3,905,777</b>	6,222,807
		<b>20,215,002</b>	24,305,617

附註：

(1) 採用新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團採用香港會計師公會所頒佈現已或已予生效並與本集團業務有關之以下修訂本及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份 交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限制、 最低資金需要及其相互關係

採納該等新香港財務報告準則對本期或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方法並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

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或經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤所引致之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制企業或聯營公司之 投資成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	營業分部 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	嵌入式衍生工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂本除外，於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零零九年六月三十日或以後年結之年度期間生效。

本公司董事(「董事」)估計採用該等新訂或經修訂準則、修訂本或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

## (2) 收入

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入包括：		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,341,815	1,113,668
醫療服務、護理介紹所、物理治療及 牙科服務及護老服務	1,069,967	947,701
證券經紀	504,645	1,060,420
其他利息收入	389,834	671,646
企業融資及其他收入	258,708	330,627
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	244,085	278,060
物業租賃、酒店業務及管理服務	243,887	202,083
出售物業	46,180	—
股息收入	45,777	31,277
證券交易(虧損)溢利淨額	(533,491)	197,204
	<u>3,611,407</u>	<u>4,832,686</u>

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

本集團之業務分部資料分析如下：

	二零零八年					總額 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	保健 千港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 千港元	出售物業 及與物業 有關的投資 千港元	
收入	929,537	1,353,325	1,075,579	250,406	46,180	3,655,027
減：分部間之收入	(36,995)	—	—	(6,625)	—	(43,620)
	<u>892,542</u>	<u>1,353,325</u>	<u>1,075,579</u>	<u>243,781</u>	<u>46,180</u>	<u>3,611,407</u>
分部業績	82,615	347,742	57,188	(435,866)	(34,195)	17,484
收購一間附屬公司額外權益之折讓						213,983
視為收購一間附屬公司額外權益之溢利						33,570
視為出售附屬公司部份權益之虧損淨額						(1,190)
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之虧損						(284,089)
融資成本						(203,177)
應佔聯營公司業績						295,853
應佔共同控制企業業績	—	—	54	(6,880)	—	(6,826)
除稅前溢利						65,608
稅項						20,408
本年度溢利						<u>86,016</u>

二零零七年

	投資、經紀 及金融 千港元	私人財務 千港元	保健 千港元	物業租賃、 酒店業務及 管理服務 千港元	出售物業 及與物業 有關的投資 千港元	總額 千港元
收入	2,572,698	1,124,942	957,323	207,806	—	4,862,769
減：分部間之收入	(24,360)	—	—	(5,723)	—	(30,083)
	<u>2,548,338</u>	<u>1,124,942</u>	<u>957,323</u>	<u>202,083</u>	<u>—</u>	<u>4,832,686</u>
分部業績	2,018,443	97,804	50,117	605,355	30,573	2,802,292
視為出售附屬公司部份權益之溢利淨額						447,930
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之收益						36,091
視為出售一間上市聯營公司部份權益之 溢利淨額						141,019
融資成本						(542,346)
應佔聯營公司業績						264,712
應佔共同控制企業業績	827	—	—	130,279	—	131,106
除稅前溢利						3,280,804
稅項						(221,995)
本年度溢利						<u>3,058,809</u>

於本年度，本集團在香港以外地區之收入、分部業績及資產之比重均少於10%，因此並無呈列地區分部資料。

(4) 視為收購一間附屬公司額外權益之溢利

視為收購一間附屬公司額外權益之溢利產生自一間附屬公司購回及註銷之股份。

(5) 視為出售附屬公司部份權益之(虧損)溢利淨額

二零零八年  
千港元

二零零七年  
千港元

視為出售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	(1,580)	—
認股權證持有人行使附屬公司之認股權證	390	(6,908)
一間附屬公司配售166,000,000股股份	—	454,838
	<u>(1,190)</u>	<u>447,930</u>

## (6) 一間上市聯營公司認股權證公平價值變動之(虧損)收益

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」。

該等認股權證於二零零八年十二月三十一日根據其市場買入價之公平價值較二零零八年一月一日為低，本集團因該公平價值之變動引致有未變現虧損284,089,000港元(二零零七年：收益36,091,000港元，其於上一年度列作收入並於二零零八年在綜合收益賬作為獨立項目分開披露)。然而，該上市聯營公司就該等認股權證在本年度之相同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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值(減少)增加淨額	(597,107)	479,878
(確認)撥回待出售物業之減值虧損	(36,796)	34,660
已撥回酒店物業之減值虧損	943	4,743
	<u>(632,960)</u>	<u>519,281</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當中之較低者。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零零八年十二月三十一日之獨立專業估值而定的相關公平價值而釐定。

## (8) 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入下列項目之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	67,137	55,436
融資成本	<u>203,177</u>	<u>542,346</u>
	<u>270,314</u>	<u>597,782</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

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
折舊	54,847	44,290
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	8,155	5,272
其他無形資產(計入其他經營費用)	212,770	247,454
預繳地價攤銷	5,969	5,278
出售一間聯營公司之虧損	28	—
出售物業、廠房及設備之虧損	742	4,779
提早贖回可換股債券之虧損	—	13,655
並已計入：		
上市股本證券股息收入	41,085	24,294
非上市股本證券股息收入	4,692	6,983
出售可供出售金融資產之溢利(計入其他收入)	347,674	598,227
出售一項投資物業之溢利(計入其他收入)	—	11,902
出售聯營公司之溢利(計入其他收入)	—	9,611
出售一間共同控制企業溢利(計入其他收入)	5	—
出售附屬公司之溢利(計入其他收入)	—	49,581
應佔一間上市聯營公司終止經營業務之溢利	—	57,136

## (10) 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
所得稅(抵免)支出包括：		
本期稅項		
香港	168,591	247,460
其他司法地區	2,585	2,621
	171,176	250,081
過往年度撥備不足(超額撥備)		
香港	2,245	465
其他司法地區	59	(67)
	173,480	250,479
遞延稅項		
本年度	(163,147)	(29,489)
過往年度撥備不足	—	1,005
稅率變動	(30,741)	—
	(193,888)	(28,484)
	(20,408)	221,995

香港利得稅按年內估計應課稅溢利及稅率16.5%(二零零七年：17.5%)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(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>(虧損)盈利</b>		
用以計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)盈利 (本公司股東應佔本年度(虧損)溢利)	(144,431)	2,253,707
由可換股債券所產生之普通股潛在攤薄效應對盈利 作出之調整	—	20,500
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利	<b><u>(144,431)</u></b>	<b><u>2,274,207</u></b>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本(虧損)盈利之股份加權平均數	5,650,536	5,450,954
以下項目產生之普通股潛在攤薄效應		
—可換股債券	—	226,696
—認股權證	—	398,246
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數	<b><u>5,650,536</u></b>	<b><u>6,075,896</u></b>
由於兌換未行使認股權證將減少每股虧損，故截至二零零八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損並無假設其已獲兌換。		

## (12) 股息

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
普通股：		
建議之末期股息—無(二零零七年：每股3港仙)	—	169,453
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

董事會不建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：每股3港仙)。

於二零零八年及二零零七年，本公司已就二零零七年及二零零六年末期股息支付及確認股息169,575,000港元及80,595,000港元，分別等同於每股3港仙及每股1.5港仙。

### (13) 貿易及其他應收款項

於結算日已逾期但並未減值之應收貿易賬款、有期貸款及證券放款之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於31日	236,680	117,766
31至180日	55,414	73,707
181至365日	25,362	21,474
365日以上	11,755	42,258
	<u>329,211</u>	<u>255,205</u>
未有過期或減值之貿易及其他應收款項	4,294,173	5,604,087
	<u>4,623,384</u>	<u>5,859,292</u>

### (14) 貿易及其他應付款項

計入貿易及其他應付款項內之款項為應付貿易賬款1,148,447,000港元(二零零七年：1,426,508,000港元)，其賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
少於31日	1,119,397	1,398,922
31至180日	18,847	12,444
181至365日	3,161	2,062
365日以上	7,042	13,080
	<u>1,148,447</u>	<u>1,426,508</u>

### (15) 股份溢價及儲備

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
股份溢價	741,277	736,328
物業重估儲備	56,880	56,210
投資重估儲備	342,839	929,019
資本贖回儲備	72,255	72,044
匯兌儲備	120,899	44,275
資本儲備	(11,705)	(3,880)
累計溢利	7,839,227	8,014,899
股息儲備	—	169,453
	<u>9,161,672</u>	<u>10,018,348</u>

## 股息

董事會不建議派發二零零八年之末期股息(二零零七年：每股3港仙)。本公司之股東登記冊將不會暫停辦理股份過戶登記手續。

## 財務回顧

### 財務業績

於二零零八年，本集團之收入約為3,611.4百萬港元，較二零零七年減少25.3%。收入減少，主要是由於本集團經紀及金融業務之營業額下挫，惟來自私人財務、保健及物業業務之收入增加，令收入減少之幅度得到部分舒緩。

本公司股東應佔虧損144.4百萬港元，而二零零七年股東應佔溢利則為2,253.7百萬港元。每股虧損為2.56港仙(二零零七年：每股盈利41.35港仙)。

本公司股東應佔虧損主要是由於以下各項所致：

- 本集團經紀及金融業務之貢獻大幅減少；
- 本集團之香港物業因物業價格下降而錄得公平價值估值虧損631.2百萬港元，而二零零七年則為淨收益509.4百萬港元；
- 因視為出售本集團於附屬公司之部分權益而產生視為虧損1.2百萬港元，而二零零七年則自新鴻基有限公司(「新鴻基」)之股份配售錄得視為出售溢利454.8百萬港元；
- 由於金融市場下滑，令本集團證券投資錄得已變現及未變現虧損。

### 重要收購及出售事項

於二零零八年六月，本公司之直接全資附屬公司Famestep Investments Limited (「Famestep」) 完成從新鴻基收購Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」)之全部股本及一項為數271.4百萬港元之貸款轉授，總代價約為470.7百萬港元。於出售完成當日，Wah Cheong實益擁有卓健亞洲有限公司(「卓健」)已發行股本約51.15%權益。謹請留意，由於此乃集團內公司間之交易，於本公司之綜合財務報表中，新鴻基出售Wah Cheong所錄得之收益約163百萬港元已被Famestep收購Wah Cheong所產生之商譽抵銷。

於二零零八年十月，卓健透過一間全資附屬公司TCM Products Limited收購高健醫療集團控股有限公司(「高健」)之全部已發行股本，該公司之附屬公司在香港經營位於多個非中心商業區及住宅區之醫療中心及一所醫學美容中心。收購詳情載於卓健日期為二零零八年十月三十日之通函內。

除上述重組及收購以外，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

回顧本年度，620,210份認股權證已按每股1.00港元之認購價轉換為6,202,100股普通股。因此，於二零零八年十二月三十一日尚有79,333,329份認股權證未獲行使。悉數行使尚未行使之認股權證將引致發行793,333,290股每股面值0.2港元之額外股份，認購價合共約793.3百萬港元。本公司以總代價約0.9百萬港元購回1,054,000股股份，詳情於下文「購回、出售或贖回證券」一節概述。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)由上年年底之3.4倍減少至1.9倍。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之借貸淨額為4,773.7百萬港元(二零零七年：4,753.1百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、貸款票據、欠同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有的債券合共6,940.5百萬港元(二零零七年：6,616.3百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金2,166.8百萬港元(二零零七年：1,863.2百萬港元)及本集團的本公司股東應佔權益為10,292.0百萬港元(二零零七年：11,147.6百萬港元)。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46.4%(二零零七年：42.6%)。

	二 零 零 八 年 千 港 元	二 零 零 七 年 千 港 元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	<b>1,305,320</b>	871,641
一年以上但不超過兩年	<b>237,969</b>	721,872
兩年以上但不超過五年	<b>2,194,040</b>	1,998,510
五年以上	<b>39,300</b>	59,210
	<b>3,776,629</b>	3,651,233
其他借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	<b>98,483</b>	19,723
兩年以上但不超過五年	<b>7,941</b>	—
欠同系附屬公司款項	<b>2,157,465</b>	76,183
一間同系附屬公司持有須於五年內償還的債券	<b>900,000</b>	2,800,000
須於一年內償還之貸款票據	—	69,166
	<b>6,940,518</b>	6,616,305
列為：		
須於一年內償還之款項	<b>3,561,268</b>	1,036,713
於一年後到期之款項	<b>3,379,250</b>	5,579,592
	<b>6,940,518</b>	6,616,305

欠一間同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有的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。本集團之借貸分析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) 於二零零八年十二月三十一日，本集團作出的擔保如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
就一間結算所及監管機構所獲銀行 擔保作出賠償擔保	4,540	5,540
其他擔保	3,000	1,400
	<u>7,540</u>	<u>6,940</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」)向中國合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3,000,000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3,000,000美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基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／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b) LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約之違反而向新鴻基証券索償；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3,000,000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。由於新鴻基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」)，並已獲中國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。國內令狀正受強力抗辯。由於新鴻基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權之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股權之享有權，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)。於本公佈日期，香港令狀尚未送達張女士，新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

## 重大訴訟資料更新

- (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(「致諾」)(現稱新鴻基策略資本有限公司)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」)之費用，以及建議證監會針對新鴻基投資服務採取紀律行動。新鴻基投資服務及致諾現正就審裁處之裁斷及判令方面提出上訴。
- (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、陳吟揮及伍綺媚發出傳訊令狀，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。原告已售出抵押品以收回部份欠款並於二零零八年十月二十四日在香港高等法院將申索陳述書存檔，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。對被告人已作出簡易判決之申請及已排期於二零零九年五月六日聆訊。
- (c) 有關長州電力發展有限公司，一間中華人民共和國的合資公司之令狀詳情，已載列於上節「或然負債」內。

## 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，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3,977.5百萬港元(二零零七年：4,560.4百萬港元)、銀行存款129.0百萬港元(二零零七年：120.0百萬港元)、屬於本集團之上市投資公平價值為1,033.0百萬港元(二零零七年：5,717.0百萬港元)及屬於孖展客戶之上市投資公平價值為684.1百萬港元(二零零七年：2,286.3百萬港元)，連同若干上市附屬公司證券賬面值1,463.4百萬港元(二零零七年：1,489.9百萬港元)已用作本集團所獲3,602.1百萬港元(二零零七年：3,874.2百萬港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零八年十二月三十一日，已提用之信貸額為1,964.1百萬港元(二零零七年：1,921.2百萬港元)。

於二零零八年十二月三十一日，一項為數1.5百萬港元(二零零七年：1.0百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元(二零零七年：2.0百萬港元)之銀行擔保。

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。

## 業務回顧

### 物業

#### 香港

二零零七年之租金上升趨勢伸延至本回顧年度，令本集團之租金收入受惠，租金收入按年增長21.9%。雅柏苑、聯合貨運中心、聖佐治大廈及中國網絡中心等本集團主要物業之租金收入均有所上升。世紀軒帶來之貢獻較二零零七年高，入住率及平均房價均有所增長。

由於全球金融市場衰退，令本地物業市場自年內第三季度起呈現跌勢。物業市值下跌導致收益賬產生巨大負面變動。獨立合資格專業測量師已就本集團於二零零八年十二月三十一日持有之投資物業進行物業估值。

本集團間接擁有50%權益及持有包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel等多項物業的Allied Kajima Limited於二零零八年錄得輕微虧損。是項虧損主要來自二零零八年年終之投資物業重估虧損。

為了在此不明朗期間獲得最大盈利，即使邊際利潤下降，本集團將繼續力求提高其香港物業組合之入住率。



## 中國內地

本集團之中國內地物業分部天安錄得股東應佔溢利711.1百萬港元(二零零七年：703.0百萬港元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，天安之收入為473.3百萬港元(二零零七年：持續經營業務為670.7百萬港元及已終止經營業務為192.5百萬港元)，較二零零七年之持續經營業務收入減少29%。

天安之溢利包括多項非現金項目，其中包括天安發行認股權證以致衍生金融工具負債之公平價值之變動所產生之收益794.4百萬港元。此外，由於天安之功能貨幣為人民幣，其匯兌虧損109.6百萬港元乃主要從其二零零八年之港元及美元銀行存款所致。天安之投資物業之公平價值亦減少至187.3百萬港元，二零零七年相關的收益則為171.5百萬港元。若不包括此等非現金項目及於二零零七年已終止經營水泥業務之溢利137.8百萬港元，天安於二零零八年之股東應佔溢利將減少57%。

於二零零八年，天安售出總樓面面積輕微下降至93,400平方米(二零零七年：102,400平方米)。於回顧年度內，已完成住宅／商用物業之總樓面面積約為180,700平方米(二零零七年：87,900平方米)，較去年增加105%(主要來自共同控制企業)。截至二零零八年年底，在建工程之總樓面面積約為403,800平方米(二零零七年：363,000平方米)，較二零零七年增加11%。目前，天安擁有總樓面面積約7,253,700平方米之土地儲備(天安應佔總樓面面積約為6,157,100平方米，當中包括已竣工投資物業290,100平方米及待發展物業5,867,000平方米)。

天安之財政狀況穩健，於二零零八年年終之銀行結餘及現金總額超逾24億港元。

## 金融服務

### 經紀及金融

本集團之金融服務分部新鴻基錄得收入2,785.4百萬港元，而二零零七年為4,630.7百萬港元。其股東應佔溢利由二零零七年的1,897.6百萬港元下降81.7%至346.5百萬港元。

謹請注意新鴻基年內溢利受到多項非現金支出之不利影響。首先，有關無形資產賬面值的減值支出69.0百萬港元(二零零七年：84.0百萬港元)，特別為新鴻基於二零零六年收購之本集團私人財務業務(客戶關係)的減值。此外，無形資產之持續攤銷支出合共212.4百萬港元(二零零七年：252.8百萬港元)亦對新鴻基之溢利造成負面影響。該等支出乃屬非現金性質，並不影響新鴻基的實際營運現金流量。

新鴻基之整合財富管理及經紀業務部繼續實現其成功吸納新客戶的策略，在過去艱難的一年內仍取得約8,500個新開立帳戶。投資者對保本及低風險投資產品之需求有助財富管理部錄得穩定表現。然而，由於全球金融市場不景，經紀業務部錄得較預期低之成交量及佣金水平。期望全新電子商務部提供多項優化產品及服務，將可精簡新鴻基網上交易業務之同時，亦充分掌握投資者於網上交易之更廣泛趨勢。

由於商品價格出現重大波動及受期貨合約對沖需求上升帶動，新鴻基之海外商品期貨交易量增長近一倍，其中歐元期貨合約增加336%，美元期貨合約則增加93%。由於投資者紛紛投向較傳統之投資工具，刺激新鴻基之槓桿式外匯業務顯著增長，外匯合約交易量增加18%。至於貴金屬方面，倫敦黃金合約之交易量亦增加10%。

由於新鴻基嚴謹及審慎之貸款政策，加上投資者信心下降及二零零八年第四季交易量放緩，令新鴻基於二零零八年內作出之證券放款減少，放款額下跌至約2,246.5百萬港元(二零零七年：3,116.5百萬港元)。

然而，新鴻基之結構性融資業務在處於疲弱的股票及債務市場下，其放款額增加35%至802.8百萬港元(二零零七年：596.3百萬港元)。相對溫和之競爭亦意味增加貸款邊際利潤。

年內，企業融資部成功促成一項於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市項目。另外，該部門亦已為多間上市公司完成多項第二市場配售，並於年內參與多項上市項目之包銷工作。該部門將繼續積極在本地及國內企業中物色集資及企業諮詢機會。

新鴻基擁有25%權益之合營公司中國新永安期貨有限公司(由浙江省永安期貨經紀有限公司擁有75%權益)為了配合交易量上升及更大客戶基礎，將已繳資本增加一倍。該合營公司的首年全年營運錄得近100%股東股本回報。

新鴻基將繼續分配更多財務資源及管理時間於增加其於中國市場之業務。新鴻基計劃透過尋找策略性中國夥伴及於中國主要城市增加其代表辦事處以達致此目的。

於二零零九年一月，新鴻基為避免就向公眾投資者銷售雷曼迷債承擔責任之拖長及白熱化爭論，開始擬定一項回購計劃，以由新鴻基向已獲售雷曼迷債之合資格投資者購回雷曼迷債。此項回購於三月初完成。新鴻基此舉獲普遍公眾廣大表揚。新鴻基被視為商界展關懷之公司，於此動盪時期將客戶利益置於盈利之上。

## 私人財務

本集團旗下私人財務業務部亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之貸款組合及利息收入均錄得雙位數字之增長。除去二零零七年出售亞洲聯合財務於香港建屋貸款有限公司之權益之收益，年內之溢利增加20%，創下最高紀錄。然而，亞洲聯合財務正關注二零零九年早期之貸款拖欠比率增長，並審慎調整其貸款額及借貸政策，以維持二零零九年盈利率的合理增長。

集團於二零零六年收購亞洲聯合財務時，預計其二零零八年年度股東應佔溢利為763.8百萬港元，而其二零零八年實際溢利則為505.9百萬港元。這主要歸因於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，當中包括中國業務之開立成本及拓展開支。利息收入下跌及較高之減值撥備對集團在進行收購時作出之溢利預測將可能持續影響餘下的預測期間至二零一零年年底。

於回顧期間，亞洲聯合財務在香港增設了2間分行，另在深圳開設了8間新分行，令公司分行網絡總數達至53間，其中香港佔41間，深圳佔12間。

隨著內地分銷網絡日漸壯大，亞洲聯合財務在中國的業務發展將朝向重要里程碑。現時，亞洲聯合財務中國業務的挑戰在於爭取充足人民幣資金發展業務。管理層一直為此與數間金融機構探討其它的資金來源。

## 投資

### 卓健

截至二零零八年十二月三十一日止年度，卓健錄得收入1,070.0百萬港元，較二零零七年之947.7百萬港元上升12.9%。卓健之股東應佔溢利於二零零八年為64.5百萬港元，較二零零七年之63.2百萬港元上升2.0%。

卓健於難以控制之通脹壓力下仍能取得特別令人鼓舞之業績，並繼續拓展業務措施以爭取進一步增長，並開發卓健網絡及服務。

卓健繼續於年內擴展其主要醫療中心網絡，並於中環商業區新設醫療中心，並擴充香港東區之醫療中心，使之成為結集中西醫藥、牙科及物理治療服務之綜合中心。卓健進一步擴展臨床腫瘤科、腸胃科及皮膚科之醫療服務，並在佐敦開設其首間兒科及睡眠疾病中心。

於二零零八年十月，卓健收購了高健，該集團經營以新界區為主的住宅區醫療中心網絡，其中多間中心提供二十四小時醫療服務，使病人更感方便。

卓健現擁有逾50間核心醫療中心，其網絡旗下醫生逾700名，鞏固了卓健作為首選醫療服務供應商之地位。

## 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團之員工總人數為3,966名(二零零七年：3,396名)。總僱員成本(包括董事酬金)金額為835.8百萬港元(二零零七年：873.2百萬港元)。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

二零零九年對香港以至全球經濟而言將為艱難的一年。美國次級按揭問題引發之金融危機，令世界各地經濟放緩，很可能對香港帶來持久之衰退效應。

全球多國政府已制定各種刺激經濟方案，當中包括支持銀行體系及促進金融穩定之計劃。然而，該等措施之成效仍有待觀察。

董事會一直專注建立其相信可為集團增值之核心業務，並將繼續為本集團及其全體股東之利益奉行審慎策略。

## 企業管治常規守則之遵守

於截至二零零八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」)內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)內部和外聘核數師的工作以達致協調，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二零零八年十二月三十一日止財政年度年報(「二零零八年年報」)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，將會於二零零九年四月底寄發予股東之本公司二零零八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，以及審閱截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表、綜合收益賬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

於本年度，本公司於聯交所購回其本身之股份如下：

於二零零八年 購回股份之月份	購回 股份數目	每股購回代價		支付 代價總額 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
九月	108,000	0.96	0.90	99,520
十月	946,000	0.96	0.76	812,340

除以上所披露者外，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二零零八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，二零零九年四月九日

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。