

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)

二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持續經營業務			
收入	(2)	4,594.5	4,571.7
其他收入		83.4	57.3
總收入		4,677.9	4,629.0
銷售成本及其他直接成本		(368.1)	(299.2)
經紀費及佣金費用		(56.0)	(46.3)
銷售及市場推廣費用		(106.2)	(123.4)
行政費用		(1,411.5)	(1,290.8)
物業價值變動	(4)	436.0	403.8
金融資產及負債收益淨額	(5)	1,001.5	114.5
匯兌收益淨額		0.9	10.8
呆壞賬	(6)	(1,571.5)	(785.0)
其他經營費用		(823.4)	(129.3)
融資成本	(7)	(253.9)	(262.6)
應佔聯營公司業績		1,290.0	608.1
應佔合營公司業績		157.1	171.9
除稅前溢利	(8)	2,972.8	3,001.5
稅項	(9)	(97.5)	(316.5)
來自持續經營業務之年度溢利		2,875.3	2,685.0
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	(10)	3,228.9	390.3
本年度溢利		6,104.2	3,075.3

綜合損益表(續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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		2,353.1	1,803.6
來自已終止經營業務之年度溢利		1,769.4	220.2
		<u>4,122.5</u>	<u>2,023.8</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		522.2	881.4
來自已終止經營業務之年度溢利		1,459.5	170.1
		<u>1,981.7</u>	<u>1,051.5</u>
		<u>6,104.2</u>	<u>3,075.3</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(12)		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>60.52</u>	<u>29.75</u>
攤薄		<u>60.52</u>	<u>29.75</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>34.54</u>	<u>26.51</u>
攤薄		<u>34.54</u>	<u>26.51</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
本年度溢利	<u>6,104.2</u>	<u>3,075.3</u>
其他全面收益(費用)：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
因出售新鴻基金融集團有限公司而將租予其附屬公司之自用物業轉撥至投資物業所產生的除稅後重估收益	111.3	-
應佔聯營公司其他全面費用	(427.3)	(3.0)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>0.7</u>	<u>(0.6)</u>
	<u>(315.3)</u>	<u>(3.6)</u>
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
可供出售金融資產		
—本年度公平價值變動淨額	12.8	7.2
—於出售時重新分類調整至損益賬	<u>(19.0)</u>	<u>(3.8)</u>
	<u>(6.2)</u>	<u>3.4</u>
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(347.1)	(162.4)
於附屬公司出售/清盤時重新分類調整至損益賬	(9.1)	0.4
於一間合營公司清盤時重新分類調整至損益賬	(1.1)	-
於一間聯營公司出售時重新分類調整至損益賬	-	(9.2)
應佔聯營公司其他全面收益	55.3	99.7
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>0.6</u>	<u>(39.0)</u>
	<u>(307.6)</u>	<u>(107.1)</u>
本年度其他全面費用，已扣除稅項	<u>(622.9)</u>	<u>(110.7)</u>
本年度全面收益總額	<u>5,481.3</u>	<u>2,964.6</u>
應佔方：		
本公司股東	3,694.1	2,038.7
非控股權益	<u>1,787.2</u>	<u>925.9</u>
	<u>5,481.3</u>	<u>2,964.6</u>

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		7,676.7	7,653.6
物業、廠房及設備		1,097.3	1,061.3
預繳地價		4.6	9.3
商譽		2,488.9	2,488.9
無形資產		888.4	986.6
於聯營公司之權益		9,020.9	6,970.4
於合營公司之權益		2,156.3	2,045.4
可供出售金融資產		104.8	232.6
法定按金		—	39.9
聯營公司欠款		64.9	64.7
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	(14)	2,741.3	3,308.4
收購物業、廠房及設備以及投資之按金		48.8	112.0
遞延稅項資產		543.4	265.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		3,484.6	603.5
貿易及其他應收款項	(15)	1,728.8	1,520.3
		<u>32,049.7</u>	<u>27,361.9</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		179.2	298.9
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		2,251.2	934.2
預繳地價		0.1	0.3
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	(14)	6,080.7	8,083.3
貿易及其他應收款項	(15)	2,176.1	7,775.2
聯營公司欠款		171.3	116.0
合營公司欠款		9.2	9.9
可收回稅項		9.6	12.0
銀行存款		1,501.4	993.4
現金及現金等價物		6,388.8	4,391.9
		<u>18,767.6</u>	<u>22,615.1</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	(16)	354.9	2,896.1
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		177.9	66.6
欠一間控股公司款項		5.7	6.2
欠同系附屬公司款項		—	5.2
欠聯營公司款項		5.5	5.4
欠合營公司款項		0.1	75.1
應付稅項		201.2	187.5
一年內到期之銀行及其他借貸		2,579.5	4,528.6
票據		78.3	71.3
撥備		32.2	62.6
		<u>3,435.3</u>	<u>7,904.6</u>
流動資產淨值		<u>15,332.3</u>	<u>14,710.5</u>
總資產減流動負債		<u>47,382.0</u>	<u>42,072.4</u>
股本及儲備			
股本		4,250.5	4,216.2
儲備	(17)	23,427.0	20,073.0
本公司股東應佔權益		<u>27,677.5</u>	<u>24,289.2</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(12.6)	(20.2)
以股份支付之僱員酬金儲備		6.1	13.3
應佔附屬公司淨資產		11,635.8	10,506.9
非控股權益		<u>11,629.3</u>	<u>10,500.0</u>
權益總額		<u>39,306.8</u>	<u>34,789.2</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		4,303.6	3,286.0
票據		3,453.1	3,637.2
遞延稅項負債		317.1	347.2
撥備		1.4	12.8
		<u>8,075.2</u>	<u>7,283.2</u>
		<u>47,382.0</u>	<u>42,072.4</u>

附註：

(1) 編製基準

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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之若干準則修訂(於本集團二零一五年一月一日開始之財政年度起強制生效)。採納該等修訂對本集團於本會計期間及過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。本綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表相同之會計政策、呈列方式及計算方法。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及修訂本

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香港財務報告準則及修訂本。

香港會計準則第1號修訂本	披露主動性 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶之合約收入 ²
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹

¹ 於二零一六年一月一日或以後開始之年度期間生效，並獲准提早採納。

² 於二零一八年一月一日或以後開始之年度期間生效，並獲准提早採納。

除下文所述者外，管理層預料應用該等新訂香港財務報告準則及修訂本不會對綜合財務報表有任何重大影響。

香港財務報告準則第9號—金融工具

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。於二零一三年修訂之香港財務報告準則第9號包括一般對沖會計的新規定。香港財務報告準則第9號另一經修訂版本於二零一四年頒佈，主要包括：(a)金融資產的減值規定；及(b)透過就若干債務工具引入「按公平價值計入其他全面收益」計量類別對分類及計量規定作出有限修訂。

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。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式下持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，以「按公平價值計入其他全面收益」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，一個實體可作出不可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，並只在損益賬中確認股息收入。

就指定為透過損益賬按公平價值計量之金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，歸因於金融負債之信貸風險變動之該負債公平價值變動金額，乃於其他全面收益呈列，惟在其他全面收益內確認負債信貸風險變動影響會導致於損益賬產生或擴大會計錯配則另作別論。歸因於金融負債信貸風險之公平價值變動，其後不會重新分類至損益賬。

就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及變動計入該等預期信貸虧損，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

應用香港財務報告準則第9號可能會對計量本集團的金融資產及負債造成影響。然而，在本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第9號之影響之合理估算並不可行。

香港財務報告準則第15號—來自客戶之合約收入

香港財務報告準則第15號制定單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生的收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋的收入確認指引。

香港財務報告準則第15號的核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務的收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價。具體而言，該準則引入確認收入的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約。
- 第二步：識別合約中的履約責任。
- 第三步：釐定交易價。
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任。
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收入。

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收入。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡的披露。

應用香港財務報告準則第15號可能會對於本集團綜合財務報表所呈報金額及所作披露事項造成影響。然而，在本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算並不可行。

按照香港公司條例第436條之披露

本年度業績公佈內載有有關截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該等財政年度的法定年度財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例(第622章)第436條披露如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已對該兩個年度之財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；其中並無載有核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

(2) 收入

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入包括：		
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	3,671.8	3,742.5
來自銀行、有期貸款及其他來源之利息收入	436.4	364.0
物業租賃、酒店業務及管理服務	422.7	404.5
顧問服務及其他收入	48.5	40.8
股息收入	15.1	18.9
出售物業	—	1.0
	4,594.5	4,571.7
已終止經營業務		
已終止業務(附註3)	603.5	1,073.3
	5,198.0	5,645.0

(3) 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本公司執行董事分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。

於本年度，由於附註10所述之一組附屬公司出售事項，提供財富管理及經紀服務以及企業融資服務之業務運作(有關業務於過往期間在「投資、經紀及金融」分部下呈報)已終止經營(「已終止業務」)。「投資、經紀及金融」分部內餘下之業務運作為投資及提供有期貸款融資。據此，就分部資料之目的，該分部現重新指定為「投資及金融」。比較數字已重列，使之與本年度之呈列方式一致。

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一五年				總額 百萬港元
	投資及 金融 百萬港元	私人財務 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	496.3	3,706.4	411.8	-	4,614.5
減：分部間之收入	(8.0)	-	(12.0)	-	(20.0)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部收入	<u>488.3</u>	<u>3,706.4</u>	<u>399.8</u>	<u>-</u>	<u>4,594.5</u>
分部業績	1,071.8	609.5	624.4	(4.4)	2,301.3
撥回於聯營公司之權益之 減值虧損					17.0
於一間聯營公司之權益之 減值虧損					(538.7)
融資成本					(253.9)
應佔聯營公司業績					1,290.0
應佔合營公司業績	38.4	-	118.7	-	<u>157.1</u>
除稅前溢利					2,972.8
稅項					<u>(97.5)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利					<u>2,875.3</u>

	二零一四年				
	投資及 金融 百萬港元	私人財務 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	總額 百萬港元
分部收入	435.8	3,763.6	389.8	1.0	4,590.2
減：分部間之收入	(11.8)	—	(6.7)	—	(18.5)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部收入	<u>424.0</u>	<u>3,763.6</u>	<u>383.1</u>	<u>1.0</u>	<u>4,571.7</u>
分部業績	511.0	1,407.7	577.0	(4.2)	2,491.5
撥回於聯營公司之權益之 減值虧損					7.1
於一間聯營公司之權益之 減值虧損					(14.5)
融資成本					(262.6)
應佔聯營公司業績					608.1
應佔合營公司業績	33.0	—	138.9	—	<u>171.9</u>
除稅前溢利					3,001.5
稅項					<u>(316.5)</u>
來自持續經營業務之 年度溢利					<u>2,685.0</u>

來自持續經營業務所得收入之地域資料披露如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶來自 持續經營業務所得收入		
香港	2,858.2	2,732.2
中國內地	1,697.9	1,802.9
其他	38.4	36.6
	<u>4,594.5</u>	<u>4,571.7</u>

年內，概無來自單一外部客戶之交易收入佔本集團收入的10%或以上。

(4) 物業價值變動

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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*	419.0	393.3
撥回酒店物業之減值虧損	17.0	10.5
	<u>436.0</u>	<u>403.8</u>

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計算。使用價值乃根據二零一五年十二月三十一日之獨立專業估值釐定。

* 本年度確認之金額包括於持有一項投資物業之一間附屬公司被售予一間合營公司前，重估該項投資物業所產生之203.2百萬港元。該出售事項之詳情載於附註11。

(5) 金融資產及負債收益淨額

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債收益淨額分析如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持續經營業務		
金融資產及負債已變現及未變現收益淨額		
持作交易用途(附註8(註解1))	660.2	15.9
指定為透過損益賬按公平價值處理	341.3	98.6
	<u>1,001.5</u>	<u>114.5</u>

(6) 呆壞賬

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款		
減值虧損	1,446.9	787.2
貿易及其他應收款項		
撥回減值虧損	(0.1)	(2.4)
減值虧損	113.6	0.2
壞賬撇銷	11.1	-
	<u>124.6</u>	<u>(2.2)</u>
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>1,571.5</u>	<u>785.0</u>

自截至二零一四年十二月三十一日止年度以來，中華人民共和國(「中國」)經濟增長下降，商業活動一般放緩，於中國內地之小型企業(不論公司或個人)尤其受到影響，此等小型企業佔新鴻基有限公司(「新鴻基」)之附屬公司亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之中國內地絕大部分貸款賬，是列為私人財務客戶貸款及墊款。就無抵押貸款，如拖欠180天(或借款人破產或身故，視何者較早發生)，全筆貸款將予撇銷，惟會繼續追討及收回欠款，並會在收回欠款後將金額撥回。亞洲聯合財務中國內地貸款賬在年內之拖欠情況比去年增長，導致撇銷壞賬明顯增加。二零一五年之撇銷額亦使年內作出之綜合減值撥備有所上升。

年內，從減值撥備撇銷以對銷應收款項之款項及計入減值撥備之收回款項如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款		
從減值撥備撇銷之款項	(1,363.7)	(738.9)
計入減值撥備之收回款項	<u>129.5</u>	<u>114.2</u>
貿易及其他應收款項		
從減值撥備撇銷之款項	<u>(4.4)</u>	<u>-</u>

(7) 融資成本

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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	225.8	192.8
融資成本	<u>253.9</u>	<u>262.6</u>
	<u>479.7</u>	<u>455.4</u>

(8) 除稅前溢利

二零一五年
百萬港元

二零一四年
百萬港元

來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：

折舊	78.4	66.5
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	1.3	0.3
其他無形資產(計入其他經營費用)	6.3	6.3
預繳地價攤銷	0.2	0.3
於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用) (註解1)	538.7	14.5
購買本集團所發行債券之虧損(註解2)	141.5	-
出售/撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	4.0	2.1

並已計入：

上市股本證券股息收入	11.6	16.1
非上市股本證券股息收入	3.5	2.8
出售投資物業之收益(計入其他收入)	1.0	0.8
出售一間合營公司之已變現收益淨額(計入其他收入)	5.7	-
出售一間聯營公司之已變現收益淨額(計入其他收入)	-	12.9
出售可供出售金融資產之已變現收益淨額 (計入其他收入)	19.0	1.8
出售附屬公司之已變現收益淨額(計入其他收入) (附註11)	15.9	-

註解：

- 於二零一五年六月，新鴻基出售其全資附屬公司新鴻基金融集團有限公司(「新鴻基金融集團」)之70%權益，並將餘下30%股權分類作一間聯營公司處理。受到香港及中國股票市場於下半年進行調整的影響，於新鴻基金融集團之餘下30%股權之賬面值高於報告日期之可收回金額，以致出現減值虧損。可收回金額乃透過估計本集團應佔該聯營公司將產生之未來現金流量現值，以可使用價值按14.6%貼現率計量。作為出售之一部分，本集團就新鴻基金融集團之30%股權獲授一份認沽權。該認沽權錄得估值收益596.0百萬港元，分類為金融資產及負債收益淨額。
- 於二零一三年，本集團所擁有之證券化基金向一名獨立第三方投資基金發行債券，該投資基金將基金單位售予中國投資者。本集團之證券化基金所發行之債券乃以一間新加坡上市公司所發行之債券作為支持。該新加坡公司就其債券違約。為方便還款予中國投資者，及減低可能引起漫長而耗費龐大之糾紛，本集團之一間附屬公司於年內以141.5百萬港元(即原有本金及部分未付利息)購回向該獨立投資基金所發行之債券。有關金額已計入「其他經營費用」中。該新加坡公司已被委任接管人，本集團正以各種可行方法積極爭取追回該款項及其他費用。所追回之任何款項將在日後計入「其他收入」。

(9) 稅項

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 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	174.6	168.8
中國	214.5	206.7
	<u>389.1</u>	<u>375.5</u>
過往年度超額撥備	<u>(1.2)</u>	<u>(1.2)</u>
	387.9	374.3
遞延稅項		
本年度	<u>(290.4)</u>	<u>(57.8)</u>
	<u>97.5</u>	<u>316.5</u>

香港利得稅於兩個年度均按估計應課稅溢利之稅率16.5%計算。

於中國之附屬公司須付中國企業所得稅，兩個年度稅率均為25%。

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

於二零一五年六月二日，新鴻基完成出售新鴻基金金融集團之70%股權。新鴻基金金融集團及其附屬公司經營提供財富管理及經紀服務以及企業融資服務之業務，出售代價為4,095.0百萬港元並以現金收取。新鴻基金金融集團餘下30%權益於出售日之公平價值1,644.0百萬港元於出售時是分類為於聯營公司之權益。新鴻基金金融集團之附屬公司所欠款項亦分類為聯營公司欠款，此等欠款包括由本集團貸予新鴻基金金融集團旗下一間附屬公司一項一年期股東貸款1,061.6百萬港元(利息年利率為首六個月6%而其後為8%)。出售後，該貸款由新鴻基金金融集團之控股股東及新鴻基金金融集團之一間附屬公司擔保，以及控股股東擁有之新鴻基金金融集團股票作股份質押。該貸款已於二零一五年十月全數償還。

以下為來自己終止經營業務之溢利(新鴻基金金融集團於截至出售日前之綜合溢利以及出售新鴻基金金融集團之溢利)之分析。綜合損益表之比較數字經已重列，以代表該等於本年度已終止經營之業務為已終止經營業務。

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	603.5	1,073.3
其他收入	0.3	152.1
總收入	603.8	1,225.4
銷售成本及其他直接成本	(8.2)	(25.4)
經紀費及佣金費用	(167.7)	(236.7)
銷售及市場推廣費用	(5.5)	(10.8)
行政費用	(199.1)	(485.1)
金融資產及負債收益淨額	2.1	2.5
匯兌(虧損)收益淨額	(4.3)	5.7
呆壞賬	11.9	(11.1)
其他經營費用	(4.5)	(13.3)
融資成本	(4.8)	(9.2)
應佔合營公司業績	1.8	4.2
除稅前溢利	225.5	446.2
稅項	(30.1)	(55.9)
除稅後溢利	195.4	390.3
出售新鴻基金融集團之溢利	3,033.5	—
來自已終止經營業務之年度溢利	3,228.9	390.3
應佔方：		
本公司股東	1,769.4	220.2
非控股權益	1,459.5	170.1
	3,228.9	390.3

出售新鴻基金融集團之溢利如下：

	百萬港元
已收現金代價	4,095.0
已出售資產淨值	(2,805.4)
於聯營公司之保留權益	1,644.0
於出售中獲得聯營公司保留權益認沽權*	111.0
於出售中獲得會所會籍認購期權	9.3
於出售時撥回儲備及非控股權益	9.1
交易成本	(29.5)
出售新鴻基金融集團之溢利	3,033.5

出售新鴻基金融集團之溢利包括有802.4百萬港元是來自於失去新鴻基金融集團控制權當天所計量其30%保留權益之公平價值。30%保留權益之公平價值是基於獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司所編製的業務估值報告，估值以折現現金流方法，是基於若干主要假設，包括於二零一五年至二零二零年的平均增長率32.4%、持續增長率3%、非控股權益折扣率9%及貼現率13.3%。

* 本集團可於購股權期間(即完成交易後第三週年起計及第五週年起計六個月期間)，或在發生若干觸發事件後行使其認沽權，要求買家購買其於新鴻基金融集團持有之部分或全部股份，每股股份作價相當於買家就購入70%權益所支付之每股股份代價，另加以複式計算之8.8%預定年息(扣除股息)。進一步詳情已於本公司日期為二零一五年二月二十七日之通函及本公司日期為二零一五年六月二日之公佈中披露。認沽權於出售日期之公平價值乃以期權模型連同若干主要假設(包括於波幅56%、無風險利率0.6%及權益增長率4.7%)而釐定。

(11) 出售附屬公司

於二零一五年六月二十五日，本集團出售兩間分別從事持有物業及證券投資業務之間接全資附屬公司(「出售事項」)，予本集團一間合營公司Allied Kajima Limited屬下之一間間接全資附屬公司。出售事項不構成一項業務出售，據此，出售收益已根據本集團於該合營公司之權益被對銷。

	百萬港元
已出售資產淨值：	
投資物業*	640.0
收購物業、廠房及設備之按金	1.4
貿易及其他應收款項	0.1
貿易及其他應付款項	(1.0)
遞延稅項負債	(32.8)
	607.7
總代價	(640.5)
交易成本	1.0
	(31.8)
出售附屬公司之收益	(31.8)
未變現收益	15.9
	(15.9)
出售附屬公司之已變現收益淨額	(15.9)

* 該投資物業已於出售事項前重估並錄得公平價值收益203.2百萬港元，已計入附註4內投資物業之公平價值增加淨額419.0百萬港元中。

(12) 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

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本公司股東應佔溢利4,122.5百萬港元(二零一四年：2,023.8百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,811.9百萬股(二零一四年：6,802.3百萬股)計算。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據來自持續經營業務之本公司股東應佔溢利2,353.1百萬港元(二零一四年：1,803.6百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,811.9百萬股(二零一四年：6,802.3百萬股)計算。

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務之每股基本盈利為每股25.98港仙(二零一四年：3.24港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔溢利1,769.4百萬港元(二零一四年：220.2百萬港元)，以及本年度已發行股份加權平均數6,811.9百萬股(二零一四年：6,802.3百萬股)計算。該兩個年度來自已終止經營業務之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

由於本公司認股權證之行使價較二零一五年及二零一四年之股份平均市價為高，故每股攤薄盈利之計算並無假設行使該等認股權證。

(13) 股息

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
宣派及擬派股息		
於報告期末後宣派之中期股息(代替末期股息)		
每股6港仙(二零一四年：擬派末期股息每股5.5港仙)	<u>409.1</u>	<u>374.1</u>
年內確認分派之股息		
二零一四年末期股息每股5.5港仙		
(二零一四年：二零一三年末期股息每股4.5港仙)	374.1	306.1
二零一四年末期股息之調整	<u>1.0</u>	<u>-</u>
	<u>375.1</u>	<u>306.1</u>

截至二零一五年十二月三十一日止年度中期股息(代替末期股息)之數額，乃參照於二零一六年三月二十三日已發行之6,818,693,669股股份計算。

(14) 私人財務客戶貸款及墊款

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款		
香港	6,839.9	7,081.6
中國內地	2,932.3	5,066.7
減：減值撥備	(950.2)	(756.6)
	<u>8,822.0</u>	<u>11,391.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,741.3	3,308.4
流動資產	6,080.7	8,083.3
	<u>8,822.0</u>	<u>11,391.7</u>

(15) 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：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
少於31日	19.0	1,834.2
31至60日	8.2	10.0
61至90日	5.6	5.8
91至180日	3.6	6.5
180日以上	0.9	25.6
	<u>37.3</u>	<u>1,882.1</u>
並無賬齡之有期貸款、證券放款及貿易及 其他應收款項	3,945.6	7,526.1
減值撥備	(115.6)	(138.8)
	<u>3,867.3</u>	<u>9,269.4</u>
按攤銷成本之貿易及其他應收款項 預付款項	37.6	26.1
	<u>3,904.9</u>	<u>9,295.5</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,728.8	1,520.3
流動資產	2,176.1	7,775.2
	<u>3,904.9</u>	<u>9,295.5</u>

(16) 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：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
少於31日	70.8	2,482.1
31至60日	9.1	9.0
61至90日	7.2	11.5
91至180日	0.2	9.6
180日以上	0.6	3.9
	<hr/>	<hr/>
	87.9	2,516.1
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	267.0	380.0
	<hr/>	<hr/>
	354.9	2,896.1

(17) 儲備

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
物業重估儲備	335.0	274.0
投資重估儲備	431.4	376.1
匯兌儲備	131.9	699.5
資本及其他儲備	21.0	23.0
累計溢利	22,098.6	18,326.3
股息儲備	409.1	374.1
	<hr/>	<hr/>
	23,427.0	20,073.0

股息

董事會已宣佈派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息每股6港仙(代替末期股息)(二零一四年末期股息：每股5.5港仙)，將於二零一六年四月二十七日(星期三)或前後派付予於二零一六年四月十五日(星期五)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份及認股權證過戶登記

(1) 釐定收取中期股息的資格

為釐定收取截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息(代替末期股息)的資格，本公司將由二零一六年四月十三日(星期三)至二零一六年四月十五日(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。股東為符合獲享中期股息(代替末期股息)資格，須於二零一六年四月十二日(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。

(2) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一六年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一六年股東週年大會預訂於二零一六年五月二十六日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一六年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一六年五月二十四日(星期二)至二零一六年五月二十六日(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二零一六年股東週年大會並於會上投票，須於二零一六年五月二十三日(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。

財務摘要

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
收入	4,594.5	4,571.7
本公司股東應佔年度溢利(持續及已終止經營業務)	4,122.5	2,023.8
本公司股東應佔權益	27,677.5	24,289.2
本公司股東應佔權益回報率	14.9%	8.3%
資本負債比率	9.1%	25.3%
	港仙	港仙
每股盈利	60.52	29.75

財務回顧

財務業績

本集團年內來自持續經營業務之收入為4,594.5百萬港元(二零一四年：4,571.7百萬港元)，與一年前相比並無重大變動。

年內溢利(包括來自持續及已終止經營業務)為6,104.2百萬港元(二零一四年：3,075.3百萬港元)，當中包括將新鴻基金金融集團有限公司(「新鴻基金金融集團」)之70%權益售予光大證券金融控股有限公司(「光大證券」，上海上市的光大證券股份有限公司之全資附屬公司)之收益3,033.5百萬港元。

年內，本公司股東應佔來自持續及已終止經營業務之溢利為4,122.5百萬港元(二零一四年：2,023.8百萬港元)，增加2,098.7百萬港元。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由於：

- 上述出售新鴻基金金融集團之70%權益之收益；及
- 聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之貢獻增加。

新鴻基有限公司(「新鴻基」)已於二零一五年六月二日完成新鴻基金金融集團70%權益之出售事項。新鴻基金金融集團截至完成日期止對本集團之貢獻已列於已終止經營業務下，而所有二零一四年比較數字亦據此重列。新鴻基金金融集團已成為本集團持有30%權益之聯營公司，其貢獻撥歸應佔聯營公司業績之賬項下。於出售新鴻基金金融集團後，為更清楚呈列本集團之分部資料，原先之「投資、經紀及金融」分部已重新定名為「投資及金融」分部。

每股盈利

來自持續及已終止經營業務之每股盈利為60.52港仙(二零一四年：29.75港仙)。

重大收購及出售事項

- (a) 於二零一五年二月一日，新鴻基與光大證券訂立一項買賣協議，出售新鴻基金融集團70%之股權(「新鴻基金融集團出售事項」)，代價為4,095.0百萬港元。該交易已於二零一五年六月二日完成，而出售收益為3,033.5百萬港元。有關新鴻基金融集團出售事項之其他詳情，載於本公司日期為二零一五年二月二十七日之通函及本公司日期為二零一五年六月二日之公佈。完成該交易後，新鴻基金融集團成為新鴻基擁有30%股權之聯營公司，賬面值為1,644.0百萬港元。年內，該股權重估產生減值538.7百萬港元(已計入「其他經營費用」)。作為交易一部分，新鴻基經商議後向光大證券出售新鴻基金融集團30%股權之認沽權。該認沽權錄得估值收益596.0百萬港元，列入金融資產之收益項下。收益淨額57.3百萬港元充分反映期權之保證收益及時間差異。
- (b) 於二零一五年六月五日，聯合地產發展有限公司(本公司之一間全資附屬公司)訂立一份買賣協議，出售其於勁鵬發展有限公司(「勁鵬」)之全部權益予本公司之合營公司Allied Kajima Limited(「勁鵬出售事項」)。勁鵬出售事項已於二零一五年六月二十五日完成及已收取代價640.5百萬港元。勁鵬持有灣仔一幢服務式住宅樓宇世紀閣。出售前，世紀閣已按市價進行重估並得出公平價值收益203.2百萬港元。以物業重估價值為基準，勁鵬出售事項之收益為15.9百萬港元。

除上述出售事項外，年內概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

財務資源、流動資金及股本結構

年內，本集團以代價153.5百萬港元(二零一四年：75.9百萬港元)在市場購入總面值為19.4百萬美元(二零一四年：9.3百萬美元)之部分6.375%美元票據(「6.375%票據」)。經扣除集團間所持有之票據後，尚餘之6.375%票據於報告期末之面值為315.8百萬美元或相當於2,447.5百萬港元(二零一四年：335.2百萬美元或相當於2,600.1百萬港元)。

於報告期末，3%美元票據之面值為60.0百萬美元或相當於465.0百萬港元(二零一四年：60.0百萬美元或相當於465.4百萬港元)。

年內，本集團以6.4百萬港元之代價在市場購入總面值為人民幣5.0百萬元之部分6.9%人民幣票據(「6.9%票據」)。經扣除集團間所持有之票據後，6.9%票據於報告期末之面值為人民幣495.0百萬元或相當於590.8百萬港元(二零一四年：人民幣500.0百萬元或相當於624.9百萬港元)。

於報告期末，本集團之借貸淨額達2,524.3百萬港元(二零一四年：6,143.0百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項，以及票據合共10,414.5百萬港元(二零一四年：11,528.3百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金7,890.2百萬港元(二零一四年：5,385.3百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為27,677.5百萬港元(二零一四年：24,289.2百萬港元)。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔權益之資本負債比率為9.1%(二零一四年：25.3%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為5.5倍，高於對上一年年底之2.9倍。

年內，17,122,877份認股權證獲行使，導致按每股2.00港元之認購價發行17,122,877股普通股。據此，於二零一五年十二月三十一日，1,373,448,805份認股權證尚未行使。倘尚未行使之認股權證獲悉數行使，將導致額外發行1,373,448,805股股份，總認購價值約為2,746.9百萬港元。

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	1,995.1	4,152.2
一年以上但不超過兩年	2,240.9	1,434.3
兩年以上但不超過五年	2,027.7	1,851.7
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	73.2	350.0
一年以上但不超過兩年	65.2	17.2
兩年以上但不超過五年	446.0	9.2
	<u>6,848.1</u>	<u>7,814.6</u>
還款期為五年以上之其他借貸	35.0	-
欠同系附屬公司款項	-	5.2
人民幣票據償還期限如下：		
一年內	6.7	7.0
一年以上但不超過五年	588.7	621.6
美元票據償還期限如下：		
一年內	71.6	64.3
一年以上但不超過五年	2,864.4	3,015.6
	<u>3,566.4</u>	<u>3,713.7</u>
	<u>10,414.5</u>	<u>11,528.3</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。

除美元票據以及人民幣票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸以及欠一間同系附屬公司款項均按浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

分部資料

有關收入及損益之詳細分部資料列載於綜合財務資料附註3。

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

於報告期末，本集團作出之擔保如下：

	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元
對給予一間監管機構的銀行保證所作的擔保	-	1.5
貸款保證業務之財務保證*	<u>139.2</u>	<u>30.2</u>
	<u>139.2</u>	<u>31.7</u>

* 本集團提供保證予貸款保證客戶之貸方，以保證貸款保證客戶償還所欠其貸方之債務。於二零一五年十二月三十一日，該等保證之結餘為139.2百萬港元(二零一四年：30.2百萬港元)。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值6,153.8百萬港元(二零一四年：5,658.1百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、公平價值零港元(二零一四年：69.3百萬港元)之屬於本集團之上市證券，及公平價值零港元(二零一四年：1,563.5百萬港元)之屬於證券放款客戶之上市證券，連同一間上市附屬公司投資成本276.6百萬港元(二零一四年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達1,242.4百萬港元(二零一四年：3,093.0百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額為584.4百萬港元(二零一四年：859.9百萬港元)。

報告期後事項

於二零一五年十二月十六日，本集團之間接全資附屬公司訂立買賣協議，收購亞太資源有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司，股份代號：1104)全部已發行股本約23.9%，代價約為484.0百萬港元(「收購事項」)。於二零一六年二月二十九日，買賣協議之所有條件均已達成，收購事項亦告完成。完成交易後，本集團持有亞太資源有限公司約23.9%之股權。

業務回顧

物業

香港

- 本集團來自香港物業組合的租金收入較二零一四年上升4.8%。
- 於二零一五年六月，本集團將服務式住宅樓宇世紀閣之權益售予Allied Kajima Limited(「AKL」，為本集團持有50%權益之合營公司)，代價為640.5百萬港元。該宗交易產生的收益總額(計及出售前物業重估收益203.2百萬港元)為219.1百萬港元。
- 計及新鴻基持有之投資物業及出售前的世紀閣，本集團之物業組合價值年內之增加淨額為436.0百萬港元，較二零一四年同期增加32.2百萬港元。
- 因中國內地旅客人數減少，酒店分部的平均房租及入住率均告下跌，其收入貢獻因而下降。
- AKL將世紀閣納入其現有組合，當中包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel。世紀閣將進行重建及發展為一間精品酒店，預期該物業與斜對面的現有諾富特酒店將可產生協同效益。拆卸工程已於二零一六年第一季展開。

中國內地

- 天安股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為2,600.0百萬港元(二零一四年：1,284.5百萬港元)。
- 天安溢利增加乃主要由於出售非核心資產之收益3,012.8百萬港元。於二零一四年，天安出售非核心資產之收益1,229.5百萬港元。
- 共有15個數碼城，分佈在12個城市。由於中國經濟的放緩影響銷售及租賃，令天安之數碼城部分的整體貢獻較預期為低。位於珠江三角洲的數碼城較為例外，天安將於該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目，天安於該區域有充足的人力及營銷資源。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目「天安雲谷」為一個大規模的數碼城，約為天安標準面積的四倍。項目第一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七棟大廈主體結構的建造工程已於二零一五年全部完工。第一期的銷售及租賃令人鼓舞，且該項目已開始為天安業績帶來貢獻。

金融服務

投資及金融

- 新鴻基的股東應佔溢利為3,896.5百萬港元(二零一四年：1,328.4百萬港元)，而除稅前及已終止經營業務前之溢利為973.2百萬港元(二零一四年：1,712.7百萬港元)。
- 新鴻基已完成出售新鴻基金金融集團的70%權益。該項交易的裨益為：(1)讓新鴻基套現出售收益3,033.5百萬港元，(2)騰出大量現金可作再投資用途，(3)新鴻基透過持有新鴻基金金融集團餘下之30%股權可繼續參與其未來增長，及(4)跌價風險獲認沽權提供保障(請參閱本公佈第15頁附註10內有關已終止經營業務)。
- 新鴻基的結構性融資分部向企業及高淨值個人提供融資方案。於二零一五年十二月三十一日，結構性融資貸款結餘總額為3,328.8百萬港元(二零一四年：3,346.0百萬港元)。二零一五年利息收入增加13%，因年內該分部亦安排短期過渡貸款，年內平均貸款結餘較年末為高。
- 新鴻基的投資組合(包括於新鴻基金金融集團之30%股權)於二零一五年十二月底賬面值達7,593.9百萬港元，該分部為新鴻基除稅前貢獻達469.9百萬港元(二零一四年：229.2百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司(新鴻基擁有86%權益之附屬公司)於二零一五年十月開始營運，向香港的住宅業主及物業投資者提供按揭服務及借貸方案。該項業務的資金源自新鴻基的內部現金資源。

私人財務

- 由新鴻基持有58%權益之附屬公司亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)的年內除稅前溢利為609.5百萬港元，較二零一四年減少57%。溢利減少是由於來自中國內地業務之呆壞賬水平顯著上升。呆壞賬總額上升86%至1,463.3百萬港元。
- 亞洲聯合財務正調整經營及信貸策略以減低整體風險，從而解決在中國內地市場呆壞賬比率偏高之問題。措施包括對較易受經濟活動下滑影響的小型企業收緊信貸，並調整策略，將重心放向更具彈性的受薪階層推廣小額貸款。
- 成本合理化措施亦已制訂。
- 雖然香港整體業務量主要由於按揭貸款組合減少而錄得輕微下跌，亞洲聯合財務在香港的業務仍保持穩健，盈利能力亦良好。亞洲聯合財務將會專注於無抵押貸款業務，以維持其融資靈活性與優勢。
- 於年末，綜合私人財務貸款結餘總額為96億港元，較二零一四年年底減少21%。於二零一五年末，亞洲聯合財務於內地設有158家分行(包括5家貸款推廣及擔保業務分行)以及於香港設有50家分行。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，本集團之總人數為6,853名(二零一四年：8,104名)。於回顧年度內減少人手主要源於新鴻基金融集團出售事項後重新分類新鴻基金融集團為擁有30%的聯營公司。包括持續及已終止經營業務之總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,051.6百萬港元(二零一四年：1,172.1百萬港元)。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。本集團深明持續專業教育及發展的重要性，定期為僱員安排合適課程並向報讀職業相關課程的僱員提供津貼。

長期企業策略

本集團將繼續其投資、結構性融資、私人財務、物業及相關業務及其他投資業務。本集團之政策採取以下長期策略：

1. 維持其核心業務之自然增長；
2. 在短期回報及長期資本增值之間取得平衡；及
3. 物色投資機會，協助增強及擴大其盈利基礎。

業務展望

預料中國內地經濟將持續放緩，全球經濟體亦預測僅會錄得低增長。

短期內，在當前經濟環境下，內地私人財務業務的盈利前景仍然充滿挑戰，本集團將保持審慎的策略。失業率是香港私人財務業務的風險因素，管理層繼續保持審慎，倘於本港經營環境出現惡化，將及時調整策略。

結構性融資業務方面，預期在當前市況下，中型企業的流動資金狀況仍緊張，對於融資方案的需求可望保持穩健。

於二零一五年最後一季，香港物業市場開始整固，樓價呈現跌勢。預期二零一六年市場仍然充滿挑戰。

中國大部分城市的房地產價格自二零一四年向下調整後，內地機關已有不同的措施，以支持房地產市場。一線城市的住宅物業市場價格已大幅上升，而郊區地方及二三線城市現時正在改善當中。天安對改善中的市場情緒感到滿意，並對中國房地產市場之長遠前景仍具信心。

董事會將繼續倚仗其穩健的財務狀況及多元化收入來源，以謹慎態度落實集團既定策略，讓本集團及其全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一五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守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照於二零一五年度內生效之企業管治守則之守則條文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)僅具備有效能力監察(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；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將載於本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一五年年報」)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已採納之有關職權範圍運作。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，將會於二零一六年四月底前寄發予股東之本公司二零一五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，以及審閱截至二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一五年十二月三十一日止年度內購回、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二零一五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，二零一六年三月二十三日

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。