

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)

二零一七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」)截至二零一七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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	(2)	4,374.3	3,974.6
其他收入		139.3	51.9
總收入		4,513.6	4,026.5
銷售成本及其他直接成本		(365.6)	(335.2)
經紀費及佣金費用		(46.7)	(51.0)
銷售及市場推廣費用		(145.6)	(120.3)
行政費用		(1,348.5)	(1,249.3)
物業價值變動	(4)	982.3	580.1
金融資產及負債收益淨額	(5)	1,229.9	753.7
匯兌(虧損)收益淨額		(107.4)	8.6
呆壞賬	(6)	(387.4)	(893.6)
其他經營費用		(287.5)	(260.1)
融資成本	(7)	(384.3)	(297.8)
應佔聯營公司業績		1,277.3	2,900.2
應佔合營公司業績		659.4	193.9
除稅前溢利	(8)	5,589.5	5,255.7
稅項	(9)	(322.0)	(155.9)
本年度溢利		5,267.5	5,099.8

綜合損益表(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		3,991.1	4,352.9
非控股權益		<u>1,276.4</u>	<u>746.9</u>
		<u>5,267.5</u>	<u>5,099.8</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(10)		
基本		<u>58.59</u>	<u>63.88</u>
攤薄		<u>58.58</u>	<u>63.87</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
本年度溢利	<u>5,267.5</u>	<u>5,099.8</u>
其他全面收益(費用)：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	337.3	(422.6)
應佔合營公司其他全面收益	<u>0.2</u>	<u>0.4</u>
	<u>337.5</u>	<u>(422.2)</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	(175.5)	(0.7)
— 於減值時重新分類調整至損益賬	<u>176.2</u>	<u>—</u>
	<u>0.7</u>	<u>(0.7)</u>
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	465.6	(491.7)
於附屬公司出售/清盤時重新分類調整至損益賬	—	(0.1)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	70.6	(106.5)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>2.3</u>	<u>(4.2)</u>
	<u>539.2</u>	<u>(603.2)</u>
本年度其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>876.7</u>	<u>(1,025.4)</u>
本年度全面收益總額	<u>6,144.2</u>	<u>4,074.4</u>
應佔方：		
本公司股東	4,559.3	3,658.2
非控股權益	<u>1,584.9</u>	<u>416.2</u>
	<u>6,144.2</u>	<u>4,074.4</u>

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		9,537.1	8,278.7
物業、廠房及設備		1,084.9	1,043.0
預繳地價		4.4	4.2
商譽		2,498.7	2,498.7
無形資產		887.5	888.3
於聯營公司之權益		13,288.0	11,681.9
於合營公司之權益		3,163.7	2,422.1
可供出售金融資產		324.0	109.5
聯營公司欠款		275.2	248.8
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	(12)	2,322.8	2,190.8
按揭貸款	(13)	1,243.1	330.4
收購物業、廠房及設備之按金		–	44.8
遞延稅項資產		649.6	652.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		5,033.7	3,632.9
貿易及其他應收款項	(14)	505.8	398.7
		40,818.5	34,425.3
流動資產			
待出售物業及其他存貨		0.2	44.4
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		6,199.1	2,987.5
預繳地價		0.1	0.1
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	(12)	6,840.8	5,469.5
按揭貸款	(13)	877.3	282.7
貿易及其他應收款項	(14)	3,162.6	2,867.5
經紀欠款		725.9	1,059.6
聯營公司欠款		228.1	112.0
合營公司欠款		9.1	11.1
可收回稅項		5.9	1.9
短期銀行抵押存款		1.2	–
銀行存款		787.7	1,257.7
現金及現金等價物		2,409.7	5,831.9
		21,247.7	19,925.9

綜合財務狀況表(續)

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	(15)	425.5	331.1
回購協議下之金融負債		1,071.0	–
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		161.1	115.3
欠一間控股公司款項		14.9	11.6
欠聯營公司款項		7.4	7.3
欠合營公司款項		0.1	0.1
應付稅項		156.6	141.5
一年內到期之銀行及其他借貸		2,784.9	2,749.7
已發行票據		1,077.0	2,264.0
撥備		70.7	56.0
		<u>5,769.2</u>	<u>5,676.6</u>
流動資產淨值		<u>15,478.5</u>	<u>14,249.3</u>
總資產減流動負債		<u>56,297.0</u>	<u>48,674.6</u>
股本及儲備			
股本		4,250.6	4,250.6
儲備	(16)	30,768.6	26,732.4
本公司股東應佔權益		<u>35,019.2</u>	<u>30,983.0</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(7.6)	(9.1)
以股份支付之僱員酬金儲備		5.1	4.8
應佔附屬公司淨資產		12,277.6	11,496.9
非控股權益		<u>12,275.1</u>	<u>11,492.6</u>
權益總額		<u>47,294.3</u>	<u>42,475.6</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		1,740.4	2,862.6
已發行票據		6,930.4	2,998.2
遞延稅項負債		328.6	335.3
撥備		3.3	2.9
		<u>9,002.7</u>	<u>6,199.0</u>
		<u>56,297.0</u>	<u>48,674.6</u>

附註：

(1) 編製基準

採用新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則修訂本：

香港會計準則第7號修訂本	披露主動性
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則第12號修訂本	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

除下文所述者外，於本年度採用上述新訂及經修訂的香港財務報告準則對本集團本年度及先前年度財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載的披露資料無重大影響。

香港會計準則第7號披露主動性之修訂本

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂規定實體披露能讓財務報表使用者評估融資業務所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。此外，倘該等金融資產的現金流量已經(或未來現金流量將會)計入融資業務的現金流量當中，修訂亦要求披露金融資產的變動。

尤其是，修訂規定披露下列各項：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務的控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公平價值變動；及(v)其他變動。

年報載有該等項日期初及期末結餘之對賬。根據修訂本之過渡條文，本集團並無披露過往年度的比較資料。除年報的新增披露外，應用該等修訂對本集團綜合財務報表並無影響。

此等綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一六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。

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二零一七年及二零一六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二零一六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二零一七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

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入包括：		
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	3,074.8	2,961.0
物業租賃、酒店業務及管理服務	498.0	437.8
來自銀行、有期貸款及其他來源之利息收入	590.4	431.4
顧問服務及其他收入	120.9	100.9
護老服務	79.4	26.2
股息收入	10.8	17.3
	<u>4,374.3</u>	<u>3,974.6</u>

(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。

本集團已於二零一七年年末財務報表將其「出售物業及與物業有關之投資」及「其他」業務分部合併為「其他」。概無因業務分部出現該等變動而對本年度及過往年度計入該等業務分部之確認金額造成影響。董事認為分部呈報之該等變動與於二零一七年經主要經營決策者審閱之內部呈報之變動一致。其他分部之比較數字已予重列。

本集團之收入及業績分析如下：

	二零一七年				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	其他 百萬港元	
分部收入	701.9	3,122.2	488.8	80.0	4,392.9
減：分部間之收入	(6.3)	-	(12.3)	-	(18.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>695.6</u>	<u>3,122.2</u>	<u>476.5</u>	<u>80.0</u>	<u>4,374.3</u>
分部業績	1,444.3	1,444.7	1,040.7	3.9	3,933.6
撥回於一間聯營公司之 權益之減值虧損					107.6
於一間聯營公司之權益之 減值虧損					(4.1)
融資成本					(384.3)
應佔聯營公司業績					1,277.3
應佔合營公司業績	(28.7)	-	688.1	-	<u>659.4</u>
除稅前溢利					5,589.5
稅項					<u>(322.0)</u>
本年度溢利					<u>5,267.5</u>

	二零一六年				
	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	其他 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	512.0	3,024.2	429.8	26.4	3,992.4
減：分部間之收入	(6.0)	–	(11.8)	–	(17.8)
來自外部客戶之分部收入	<u>506.0</u>	<u>3,024.2</u>	<u>418.0</u>	<u>26.4</u>	<u>3,974.6</u>
分部業績	1,256.6	726.6	626.6	(7.9)	2,601.9
於聯營公司之權益之 減值虧損					(142.5)
融資成本					(297.8)
應佔聯營公司業績					2,900.2
應佔合營公司業績	(55.3)	–	249.2	–	<u>193.9</u>
除稅前溢利					5,255.7
稅項					<u>(155.9)</u>
本年度溢利					<u>5,099.8</u>

收入之地域資料披露如下：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶所得收入		
香港	3,365.4	3,004.9
中國內地	999.2	958.4
其他	9.7	11.3
	<u>4,374.3</u>	<u>3,974.6</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

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額*	983.1	574.0
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	<u>(0.8)</u>	<u>6.1</u>
	<u>982.3</u>	<u>580.1</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。使用價值乃根據二零一七年十二月三十一日之獨立專業估值釐定。

* 於二零一六年確認之金額包括於二零一六年十二月三十一日自待出售物業轉撥至投資物業之一項物業之公平價值與先前賬面值之差額130.8百萬港元。

(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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
金融資產及負債已變現及未變現收益(虧損)淨額		
持作交易用途	297.9	(138.7)
指定為透過損益賬按公平價值處理	932.0	892.4
	<u>1,229.9</u>	<u>753.7</u>

(6) 呆壞賬

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款 已扣除撥回之減值虧損	277.3	873.6
按揭貸款 已扣除撥回之減值虧損	3.2	3.0
貿易及其他應收款項 已扣除撥回之減值虧損	106.9	17.0
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>387.4</u>	<u>893.6</u>

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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款 從減值撥備撇銷之款項	(700.8)	(1,053.0)
計入減值撥備之收回款項	162.8	160.2
按揭貸款 從減值撥備撇銷之款項	<u>(1.4)</u>	<u>(1.0)</u>
貿易及其他應收款項 從減值撥備撇銷之款項	<u>(71.5)</u>	<u>(72.4)</u>

(7) 融資成本

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
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	158.2	193.3
融資成本	384.3	297.8
	<u>542.5</u>	<u>491.1</u>

(8) 除稅前溢利

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	1.8	1.5
其他無形資產(計入其他經營費用)	-	4.1
預繳地價攤銷	0.1	0.2
折舊	78.3	77.0
以公平價值計量的可供出售金融資產之權益之 減值虧損(計入其他經營費用)	176.2	-
於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用)	4.1	142.5
出售/撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	1.5	1.2
並已計入：		
上市股本證券股息收入	10.8	13.7
非上市股本證券股息收入	-	3.6
出售一間聯營公司之已變現收益淨額(計入其他收入)	-	3.9
出售附屬公司之已變現收益淨額(計入其他收入)	-	9.7
撥回於一間聯營公司之權益之減值虧損 (計入其他收入)*	107.6	-

- * 於二零一五年六月，新鴻基有限公司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二零一五年下半年進行調整後而於二零一六年復甦步伐緩慢所影響，於新鴻基金融集團之30%股權之賬面值高於結算日之可收回金額，以致截至二零一六年十二月三十一日止年度出現進一步減值虧損。可收回金額以新鴻基金融集團的公平價值減出售成本計量。股票市場於二零一七年出現改善，減值虧損於截至二零一七年十二月三十一日止年度有部分獲得撥回。結算日公平價值以貼現率16.6%(二零一六年：19.7%)的折現現金流方法所計量。作為於二零一五年出售事項的一部分，本集團獲授予新鴻基金融集團的30%股權的認沽權。該認沽權於年內錄得估值收益1.0百萬港元(二零一六年：345.0百萬港元)，歸類於金融資產及負債收益淨額。

(9) 稅項

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	213.5	194.8
中華人民共和國(「中國」)及其他司法地區	52.9	83.4
	<u>266.4</u>	<u>278.2</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)	22.2	(0.8)
	<u>288.6</u>	<u>277.4</u>
遞延稅項		
本年度	33.4	(121.5)
	<u>322.0</u>	<u>155.9</u>

香港利得稅於兩個年度均按估計應課稅溢利16.5%之稅率計算。

於中國之附屬公司須繳付中國企業所得稅，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) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
<u>盈利</u>		
就計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔溢利)	3,991.1	4,352.9
就一間附屬公司之僱員股份擁有計劃而可能發行 股份之影響對溢利作出調整	(0.5)	(0.2)
	<u>3,990.6</u>	<u>4,352.7</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利		
	<u>3,990.6</u>	<u>4,352.7</u>
	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加權平均數	6,812.2	6,814.5

由於本公司認股權證之行使價較截至二零一六年六月十三日止期間之股份平均市價為高，故二零一六年每股攤薄盈利之計算並無假設行使該等認股權證。本公司之認股權證已於二零一六年六月十三日到期。

(11) 股息

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
宣派股息		
於報告期末後宣派之中期股息(代替末期股息) 每股8港仙(二零一六年：中期股息 (代替末期股息)每股8港仙)	<u>545.0</u>	<u>545.0</u>
年內確認分派之股息		
二零一六年中期股息(代替末期股息)每股8港仙 (二零一六年：二零一五年中期股息 (代替末期股息)每股6港仙)	<u>545.0</u>	<u>409.1</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度中期股息(代替末期股息)之數額，乃參照於二零一八年三月二十六日已發行之6,812,201,460股股份計算。

(12) 私人財務客戶貸款及墊款

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款		
香港	6,544.2	6,373.5
中國內地	3,282.7	2,193.1
減：減值撥備	<u>(663.3)</u>	<u>(906.3)</u>
	<u>9,163.6</u>	<u>7,660.3</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,322.8	2,190.8
流動資產	<u>6,840.8</u>	<u>5,469.5</u>
	<u>9,163.6</u>	<u>7,660.3</u>

以下為於結算日已逾期但無減值之私人財務客戶貸款及墊款之賬齡分析：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
逾期少於31日	538.7	499.6
31至60日	100.2	91.8
61至90日	52.9	55.2
91至180日	117.5	139.8
180日以上	<u>31.4</u>	<u>169.6</u>
	<u>840.7</u>	<u>956.0</u>

(13) 按揭貸款

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
按揭貸款		
香港	2,125.4	616.3
減：減值撥備	(5.0)	(3.2)
	<u>2,120.4</u>	<u>613.1</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,243.1	330.4
流動資產	877.3	282.7
	<u>2,120.4</u>	<u>613.1</u>

以下為於結算日已逾期但無減值之按揭貸款之賬齡分析：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
逾期少於31日	218.0	20.0
31至60日	6.5	37.9
61至90日	4.1	3.0
91至180日	-	0.1
180日以上	8.8	-
	<u>237.4</u>	<u>61.0</u>

(14) 貿易及其他應收款項

以下為於結算日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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
少於31日	27.3	35.3
31至60日	10.6	7.3
61至90日	6.5	6.1
91至180日	1.8	0.7
180日以上	0.8	0.4
	<u>47.0</u>	<u>49.8</u>
並無賬齡之有期貸款以及貿易及其他應收款項	3,679.9	3,227.7
減：減值撥備	(94.3)	(56.9)
	<u>3,632.6</u>	<u>3,220.6</u>
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	3,632.6	3,220.6
預付款項	35.8	45.6
	<u>3,668.4</u>	<u>3,266.2</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	505.8	398.7
流動資產	3,162.6	2,867.5
	<u>3,668.4</u>	<u>3,266.2</u>

(15) 貿易及其他應付款項

以下為於結算日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：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
少於31日／於要求時償還	51.4	43.1
31至60日	8.8	9.4
61至90日	9.2	8.5
91至180日	-	1.8
180日以上	0.1	0.9
	<hr/>	<hr/>
	69.5	63.7
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	356.0	267.4
	<hr/>	<hr/>
	425.5	331.1

(16) 儲備

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
物業重估儲備	336.4	335.0
投資重估儲備	324.8	292.3
匯兌儲備	100.3	(439.5)
資本及其他儲備	(8.6)	42.4
累計溢利	29,470.7	25,957.2
股息儲備	545.0	545.0
	<hr/>	<hr/>
	30,768.6	26,732.4

股息

董事會已宣佈派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之中期股息每股8港仙(代替末期股息)(二零一六年中期股息(代替末期股息)：每股8港仙)，將於二零一八年五月二日(星期三)或前後派付予於二零一八年四月十七日(星期二)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

(1) 釐定收取中期股息的資格

為釐定收取截至二零一七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，本公司將由二零一八年四月十三日(星期五)至二零一八年四月十七日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份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，須於二零一八年四月十二日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票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。

(2) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一八年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一八年股東週年大會預訂於二零一八年五月二十五日(星期五)舉行。為釐定股東出席二零一八年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一八年五月二十一日(星期一)至二零一八年五月二十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合資格出席二零一八年股東週年大會並於會上投票，須於二零一八年五月十八日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票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。

財務摘要

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
收入	4,374.3	3,974.6
本公司股東應佔年度溢利	3,991.1	4,352.9
本公司股東應佔權益	35,019.2	30,983.0
本公司股東應佔權益回報率	11.4%	14.0%
每股盈利	58.59港仙	63.88港仙
	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
每股資產淨值	5.1港元	4.5港元
資本負債比率	26.7%	12.2%

財務回顧

財務業績

本集團年內之收入為4,374.3百萬港元(二零一六年：3,974.6百萬港元)。增幅主要由於來自新鴻基有限公司(「新鴻基」)的收入增加、租金收入及樓宇服務收入增加以及於二零一六年下半年所收購護老業務所取得的全年收入。

本公司股東應佔年度溢利為3,991.1百萬港元(二零一六年：4,352.9百萬港元)，減少361.8百萬港元。

本公司股東應佔溢利主要由以下各項的綜合影響導致：

- 聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)的貢獻減少；
- 新鴻基私人財務業務及主要投資的良好表現；及
- 投資物業重估的公平價值收益增加。

每股盈利

每股盈利為58.59港仙(二零一六年：63.88港仙)。

重大收購及出售事項

本年度概無任何附屬公司、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

於二零一七年九月十一日，根據擔保中期票據發行計劃，Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited進一步發行550百萬美元(包括集團間持有之4.4百萬美元)4.65%美元票據(「4.65%票據」)，代價淨額為4,289.0百萬港元。4.65%票據已於香港聯合交易所有限公司上市。4.65%票據將於二零二二年九月八日到期。年內，本集團於市場上購買部分總面值4.8百萬美元的4.65%票據，總代價為37.7百萬港元。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為540.8百萬美元或相當於4,228.0百萬港元。

於二零一七年十一月二十日，根據擔保中期票據發行計劃，Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited以折讓價進一步發行447.5百萬港元2.8%港元票據(「2.8%票據」)，代價淨額為446.7百萬港元。2.8%票據將於二零一八年十一月二十日到期。

6.375%美元票據及3%美元票據已分別於二零一七年九月及十二月到期，且尚未償還之結餘已得到償還。

於報告期末，本集團之借貸淨額達9,334.1百萬港元(二零一六年：3,784.9百萬港元)，相當於銀行及其他借貸以及已發行票據合共12,532.7百萬港元(二零一六年：10,874.5百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金3,198.6百萬港元(二零一六年：7,089.6百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為35,019.2百萬港元(二零一六年：30,983.0百萬港元)。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26.7%(二零一六年：12.2%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為3.7倍，高於對上一年年底之3.5倍。

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	1,752.9	2,004.9
一年以上但不超過兩年	1,395.8	1,753.4
兩年以上但不超過五年	309.6	1,074.2
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	1,018.0	260.8
一年以上但不超過兩年	14.0	450.8
兩年以上但不超過五年	-	9.2
	<u>4,490.3</u>	<u>5,553.3</u>
其他借款償還期限如下：		
一年內	-	24.0
超過五年	35.0	35.0
	<u>35.0</u>	<u>59.0</u>
人民幣票據償還期限如下：		
一年內	536.5	6.3
一年以上但不超過五年	-	551.5
美元票據償還期限如下：		
一年內	92.3	2,257.7
一年以上但不超過五年	6,930.4	2,446.7
港元票據償還期限為一年內	448.2	-
	<u>8,007.4</u>	<u>5,262.2</u>
	<u>12,532.7</u>	<u>10,874.5</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。

除人民幣票據、美元票據以及港元票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸均按浮動利率計息。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，本集團作出之保證如下：

	二零一七年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
對給予一間合營公司的銀行保證所作的擔保	112.7	104.7
貸款保證業務之財務保證*	19.2	81.9
	131.9	186.6

* 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。於二零一七年十二月三十一日，該等保證之結餘為19.2百萬港元(二零一六年：81.9百萬港元)。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值7,766.9百萬港元(二零一六年：6,827.4百萬港元)之若干投資物業、土地及樓宇及待出售物業，連同一間上市附屬公司投資成本276.6百萬港元(二零一六年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達2,388.5百萬港元(二零一六年：1,762.3百萬港元)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990.0百萬港元(二零一六年：840.8百萬港元)。

於報告期末，銀行存款1.2百萬港元(二零一六年：無)已用作銀行為一間附屬公司向第三方發出的多達1.2百萬港元(二零一六年：無)的擔保之抵押。

業務回顧

物業

香港

- 本集團來自香港物業的組合租金收入較二零一六年有輕微增加。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合年內之價值增加淨額為982.3百萬港元，較二零一六年增加402.2百萬港元。
- 酒店分部錄得平均房租及入住率增加，故貢獻增加。
- 本集團擁有50%權益之合營公司Allied Kajima Limited持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店、Sofitel Philippine Plaza Hotel及灣仔謝斐道酒店重建，貢獻溢利增加176%，主要由於其物業組合於本年度公平價值增加所致。謝斐道酒店地盤的地基工程現正進行。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為2,054.1百萬港元(二零一六年：5,713.0百萬港元)。
- 天安溢利減少乃主要由於出售非核心資產的貢獻減少及缺少大型一次性的議價收購一間香港上市附屬公司(亞證地產有限公司)之收益。於二零一七年，出售非核心資產貢獻1,634.0百萬港元(二零一六年：3,937.7百萬港元)。以賬面資產淨值的折讓，透過增持於一間澳洲上市公司(Tian An Australia Limited)的股份，天安於二零一七年亦錄得60.9百萬港元之收益(二零一六年：1,588.6百萬港元)。
- 共有15個數碼城，分佈在12個城市。受大部分數碼城的銷售及租賃之改善，天安數碼城業務的整體貢獻上升。位於珠江三角洲的數碼城作出大部分貢獻，天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的該區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 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的第二期，樓面面積約為599,400平方米，正在建設當中，並預期於二零一八年竣工。
- 亞證地產有限公司錄得其股東應佔溢利169.2百萬港元(二零一六年：61.8百萬港元)。

金融服務

投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為1,824.3百萬港元(二零一六年：1,109.6百萬港元)。年內取得較好的業績有賴於新鴻基於各主要業務之表現改善。
- 新鴻基的主要投資分部(包括結構性融資業務)對其盈利作出除稅前收益1,061.0百萬港元(二零一六年：472.6百萬港元)之貢獻。亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之表現改善及於光大新鴻基有限公司(前稱新鴻基金融有限公司)的30%股權之估值收益淨額108.6百萬港元(二零一六年：203.5百萬港元)之貢獻亦為重要。
- 新鴻基信貸有限公司(「新鴻基信貸」)年內作出除稅前溢利貢獻35.0百萬港元(二零一六年：1.8百萬港元)。新鴻基信貸的貸款總額目前超過20億港元，根據來自土地註冊處的最新資料，以第一按揭的新貸款宗數計，其於非銀行按揭供應商中位踞首位。

私人財務

- 年內，新鴻基擁有58%股權的附屬公司亞洲聯合財務的除稅前溢利為1,444.7百萬港元，較二零一六年增加99%。
- 表現改善乃主要由於其中國內地的業務轉虧為盈所致，錄得除稅前溢利302.6百萬港元，而亞洲聯合財務香港業務的盈利能力繼續維持穩定增長。
- 於年末，綜合私人財務貸款結餘總額為98億港元，較二零一六年底增加15%。利用科技提高網貸及生產力讓亞洲聯合財務於年內可關閉於中國內地的23家表現欠佳分行及於香港的1家分行。目前，亞洲聯合財務於內地及香港分別有84家分行及49家分行在營運。

投資

- 於二零一七年十二月，本集團的聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)完成其股份購回要約。因此，於二零一七年年末，本集團於亞太資源的權益增至33.91%(二零一六年：28.44%)。亞太資源於本年度為集團貢獻溢利207.5百萬港元(二零一六年：118.3百萬港元)。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團之總人數為5,005名(二零一六年：5,271名)。員工數目淨額減少，主要因為亞洲聯合財務重整在中國內地的分行網絡所致。總僱員成本(包括董事酬金)金額為960.9百萬港元(二零一六年：877.9百萬港元)。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

本集團從事投資、結構性融資、私人財務、物業及相關業務、護老服務及其他投資業務。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

預期二零一八年全球經濟增長將保持強勁，惟仍面臨地緣政治及美國加息步伐等重大風險因素。預期本地經濟將承受利率壓力。

倘沒有發生任何市場突變，私人財務及按揭貸款業務前景仍將正面。

香港土地供不應求仍然為本地經濟的重要問題。倘按揭利率於二零一八年大幅提升，預期物業市場可能出現回落。

就中國內地物業市場而言，監管機構實施不同的政策以控制高企的房屋需求及冷卻過熱的房地產市場，從而回復一個健康及穩定的房地產市場。

董事會將繼續以謹慎態度落實本集團既定策略，目標為鞏固本集團穩健的財務狀況及多元化收入來源，讓本集團及其全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一七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：

(1) 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風險管理及內部監控系統；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。

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。

(2) 守則條文E.1.2

企業管治守則之守則條文E.1.2規定，董事會主席應出席股東週年大會，並邀請審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及任何其他委員會(如適用)的主席出席大會。若有關委員會主席未能出席，董事會主席應邀請另一名委員會成員(或如該名委員會成員未能出席，則其正式委任的代表)出席大會。該等人士須在股東週年大會上回答提問。

狄亞法先生(「狄先生」,董事會主席及提名委員會(「提名委員會」)主席)因接受醫療程序未能出席本公司於二零一七年五月二十六日舉行之股東週年大會(「二零一七年股東週年大會」)。儘管狄先生未能出席,惟彼已於二零一七年股東週年大會召開前審閱大會之所有文件及程序,且二零一七年股東週年大會之所有記錄及會議記錄已於大會結束後發送予狄先生以供參考。此外,李成輝先生(本公司行政總裁兼執行董事)作為狄先生於董事會之代表出席並主持大會,而Alan Stephen Jones先生(本公司獨立非執行董事)則作為狄先生於提名委員會之代表出席大會,並於會上回答提問以確保與本公司股東保持有效溝通。

有關上述偏離行為之理由將載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一七年年報」)之企業管治報告內。有關本公司於回顧年度內之企業管治常規之詳情,將會於二零一八年四月底以前寄發予股東之本公司二零一七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,以及審閱截至二零一七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

本初步公佈所載之有關本集團截至二零一七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、香港審閱委聘準則或香港鑒證業務準則而進行的核證委聘,因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就此初步公佈作出核証。

購回、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一七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股份。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零一七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，二零一八年三月二十六日

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。