

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」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	(2)		
利息收入		4,132.9	3,665.2
其他收入		782.5	709.1
		<u>4,915.4</u>	<u>4,374.3</u>
其他收入		300.9	139.3
總收入		<u>5,216.3</u>	<u>4,513.6</u>
銷售成本及其他直接成本		(495.6)	(365.6)
經紀費及佣金費用		(50.5)	(46.7)
銷售及市場推廣費用		(159.2)	(145.6)
行政費用		(1,321.6)	(1,348.5)
物業價值變動	(4)	756.5	982.3
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產及負債收益淨額	(5)	235.7	1,229.9
匯兌虧損淨額		(10.9)	(107.4)
金融工具之減值虧損淨額	(6)	(902.6)	-
呆壞賬	(6)	-	(387.4)
其他經營費用		(123.3)	(287.5)
融資成本	(7)	(455.8)	(384.3)
應佔聯營公司業績		498.5	1,277.3
應佔合營公司業績		336.2	659.4
		<u>3,523.7</u>	<u>5,589.5</u>
除稅前溢利	(8)		
稅項	(9)	(247.5)	(322.0)
本年度溢利		<u>3,276.2</u>	<u>5,267.5</u>

綜合損益表(續)

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		2,343.4	3,991.1
非控股權益		<u>932.8</u>	<u>1,276.4</u>
		<u>3,276.2</u>	<u>5,267.5</u>
		港仙	港仙
每股盈利	(10)		
基本		<u>34.40</u>	<u>58.59</u>
攤薄		<u>34.39</u>	<u>58.58</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
本年度溢利	<u>3,276.2</u>	<u>5,267.5</u>
其他全面(費用)收益：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
透過其他全面收益按公平價值處理之 權益工具投資		
—本年度公平價值變動淨額	(129.7)	—
應佔聯營公司其他全面(費用)收益	(216.1)	337.3
應佔合營公司其他全面收益	<u>1.6</u>	<u>0.2</u>
	<u>(344.2)</u>	<u>337.5</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)
—於減值時重新分類調整至損益賬	—	<u>176.2</u>
	—	0.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(329.9)	465.6
於視作出售一間聯營公司時重新分類調整 至損益賬	<u>2.1</u>	—
於出售一間聯營公司時重新分類調整至損益賬	(7.6)	—
於出售合營公司時重新分類調整至損益賬	<u>2.8</u>	—
應佔聯營公司其他全面(費用)收益	(63.9)	70.6
應佔合營公司其他全面(費用)收益	<u>(5.9)</u>	<u>2.3</u>
	<u>(402.4)</u>	<u>539.2</u>
本年度其他全面(費用)收益，已扣除稅項	<u>(746.6)</u>	<u>876.7</u>
本年度全面收益總額	<u>2,529.6</u>	<u>6,144.2</u>
應佔方：		
本公司股東	1,862.8	4,559.3
非控股權益	<u>666.8</u>	<u>1,584.9</u>
	<u>2,529.6</u>	<u>6,144.2</u>

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		10,291.6	9,537.1
物業、廠房及設備		1,051.9	1,084.9
預繳地價		4.0	4.4
商譽		2,498.7	2,498.7
無形資產		895.1	887.5
於聯營公司之權益		13,257.8	13,288.0
於合營公司之權益		3,455.0	3,163.7
可供出售金融資產		–	324.0
透過其他全面收益按公平價值處理 之金融資產		206.5	–
聯營公司欠款		266.7	275.2
一年後到期之消費金融客戶貸款及墊款	(12)	2,618.9	2,322.8
按揭貸款	(13)	1,956.8	1,243.1
遞延稅項資產		730.3	649.6
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		6,360.9	5,033.7
有期貸款、應收貿易款項、預付款項 及其他應收款項	(14)	79.5	505.8
		<u>43,673.7</u>	<u>40,818.5</u>
流動資產			
其他存貨		0.3	0.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		4,378.6	6,199.1
預繳地價		0.1	0.1
一年內到期之消費金融客戶貸款及墊款	(12)	7,150.8	6,840.8
按揭貸款	(13)	1,897.4	877.3
有期貸款、應收貿易款項、預付款項及 其他應收款項	(14)	4,487.6	3,162.6
經紀欠款		507.1	725.9
聯營公司欠款		266.3	228.1
合營公司欠款		9.8	9.1
可收回稅項		6.1	5.9
短期抵押銀行存款及銀行結餘		20.0	1.2
銀行存款		353.5	787.7
現金及現金等價物		5,031.6	2,409.7
		<u>24,109.2</u>	<u>21,247.7</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
流動負債			
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	(15)	346.6	425.5
回購協議下出售之金融資產		1,216.5	1,071.0
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		425.3	161.1
欠一間控股公司款項		27.8	14.9
欠聯營公司款項		7.4	7.4
欠合營公司款項		40.1	0.1
應付稅項		188.6	156.6
一年內到期之銀行及其他借貸		7,569.8	2,784.9
應付票據		749.5	1,077.0
撥備		105.1	70.7
		<u>10,676.7</u>	<u>5,769.2</u>
流動資產淨值		<u>13,432.5</u>	<u>15,478.5</u>
總資產減流動負債		<u>57,106.2</u>	<u>56,297.0</u>
股本及儲備			
股本		4,250.6	4,250.6
儲備	(16)	32,487.1	30,768.6
本公司股東應佔權益		<u>36,737.7</u>	<u>35,019.2</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(29.7)	(7.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		10.5	5.1
應佔附屬公司淨資產		11,162.3	12,277.6
非控股權益		<u>11,143.1</u>	<u>12,275.1</u>
權益總額		<u>47,880.8</u>	<u>47,294.3</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		1,961.8	1,740.4
應付票據		6,926.5	6,930.4
遞延稅項負債		332.2	328.6
撥備		4.9	3.3
		<u>9,225.4</u>	<u>9,002.7</u>
		<u>57,106.2</u>	<u>56,297.0</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新訂及經修訂的香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶之合約收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號修訂本	以股份付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	香港財務報告準則第9號「金融工具」與香港財務 報告準則第4號「保險合約」一併採用
香港會計準則第28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 週期年度改進之一部分
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業

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過往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。

此等綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一七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。

1.1 香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂

於本年度，本集團已採用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則之有關相關修訂。香港財務報告準則第9號引入1)金融資產及金融負債之分類及計量；2)金融資產、貸款承擔及財務擔保合約之預期信貸虧損「預期信貸虧損」；及3)一般對沖會計之新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文採用香港財務報告準則第9號，即是將分類及計量規定(包括減值)追溯採用於二零一八年一月一日(首次採用日期)尚未終止確認的工具，且並無將該等規定採用於於二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初累計溢利及其他權益組成部分中確認，並無重列比較資料。

因此，比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」而編製，所以若干比較資料無法比較。

1.1.1 採用香港財務報告準則第9號導致之會計政策的主要變動

金融資產的分類和其後計量(根據附註1.1.2的過渡條文採用香港財務報告準則第9號後)

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產於目的為收取合約現金流量的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收益按公平價值處理(「透過其他全面收益按公平價值處理」)：

- 金融資產於通過收取合約現金流量及銷售為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

所有其他金融資產其後透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)計量，但在首次採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列股本投資的其後公平價值變動。

倘符合下列情況，則將金融資產歸類為持作交易：

- 所收購的該金融資產主要用於在短期內出售；或
- 於初始確認時，該金融資產是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部分，且有近期實現短線套利模式；或
- 該金融資產為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平價值處理的金融資產為透過損益賬按公平價值處理(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量之金融資產，利息收入使用實際利率法確認。就並非收購或產生的信貸已減值金融資產的金融工具，利息收入使用實際利率按金融資產賬面總值計算，惟其後已信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後已信貸減值的金融資產，利息收入乃自下一個報告期間起使用實際利率按金融資產的攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險改善，金融資產不再信貸減值，則利息收入自釐定資產不再信貸減值後的報告期初起使用實際利率按金融資產的賬面總值確認。

(ii) 指定為透過其他全面收益按公平價值處理之權益工具

指定為透過其他全面收益按公平價值處理之權益工具的投資其後按公平價值計量，其公平價值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且毋須作減值評估。累計收益或虧損於出售股本投資時將不重新分類至損益，並將轉撥至累計溢利。

當本集團確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確代表收回部分投資成本。股息計入損益表中「其他收入」的項目內。

(iii) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平價值處理的方式計量或指定為透過其他全面收益按公平價值處理的條件，則透過損益賬按公平價值處理的方式計量。

於各報告期末，透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，而任何公平價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入損益表的「透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債收益淨額」項目內。

金融資產減值(根據附註1.1.2的過渡條文採用香港財務報告準則第9號後)

本集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括有期貸款、貿易及其他應收款項、短期抵押銀行存款及銀行結餘、銀行存款、現金及現金等價物、消費金融客戶貸款及墊款、按揭貸款、經紀欠款、聯營公司欠款及合營公司欠款)、貸款承擔及財務擔保合約的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各結算日更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年期內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月預期信貸虧損（「十二個月預期信貸虧損」）則指預期於結算日後十二個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於結算日對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團計量與十二個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於結算日出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有依據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價大幅增加；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的(1)監管、經濟或技術環境；(2)業務或財務狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；或
- 債務人進行財務重組／重整。

不論上述評估結果，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理及且有依據之資料證明。

就貸款承擔及財務擔保合約而言，本集團訂立不可撤銷承諾之日期被視為評估金融工具減值之初始確認日期。在評估自初始確認貸款承擔起信貸風險是否大幅增加時，本集團考慮與貸款承擔相關的貸款出現違約之風險變動；就財務擔保合約而言，本集團考慮指定債務人之違約風險變動。

本集團定期監控用於識別信貸風險是否顯著增加的標準是否有效及適時修訂該等標準，以確保有關標準能於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理，本集團認為，倘內部制定或自外部來源取得的資料顯示債務人不可能悉數(不計及本集團所持任何抵押品)償還其債權人(包括本集團)，則視作發生違約事件。

除上述者外，本集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理及有依據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。具體而言，於釐定發生違約的風險時，已考慮以下定性指標：

- 借方可能破產；
- 債務人身故；及
- 抵押品或收回物業不再有活躍市場。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之放款人因與借款人出現財務困難有關之經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；

- (e) 變現抵押品的預期現金流入低於金融資產的賬面值，從而可能造成損失；或
- (f) 由於財務困難致使金融資產之活躍市場消失。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難，且並無合理預期收回時(例如對手方進入破產程序)，則本集團會撤銷金融資產的賬面總值。已撤銷的金融資產仍可能需要根據本集團的收回程序進行法律行動，惟需於適當時候聽取法律意見。

撤銷構成終止確認事件。任何其後收回將產生減值收益，並於附註6計入「金融工具之減值虧損淨額」。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，根據香港財務報告準則第9號，預期信貸虧損之計量，乃納入附註6呈列的「金融工具之減值虧損淨額」。根據香港會計準則第39號採納已產生虧損模型釐定的過往期間金額，並無重列及於附註6呈列為「呆壞賬」。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。預期信貸虧損的估算反映以各自發生違約的風險作加權的公正及概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額估計，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，本集團僅須於債務人違約時作出付款。預計損失為償還持有人所產生信貸損失的預計款項之現值減本集團預計自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就未提用貸款承擔而言，預期信貸虧損為貸款承擔持有人提用貸款時本集團應收合約現金流與倘貸款被提用本集團預期所收取之現金流之差額現值。

就財務擔保合約或貸款承擔之預期信貸虧損而言，由於實際利率無法釐定，本集團將應用反映貨幣時間價值及現金流特有風險的目前市場評估的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額的方式計及風險的情況下，方應用有關貼現率。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具層面證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準進行分組：

- 金融工具的性質(即本集團的有期貸款、貿易及其他應收款項、消費金融客戶貸款及墊款及按揭貸款分別作為單獨組別評估。經紀欠款、聯營公司欠款及合營公司欠款按個別基準進行預期信貸虧損評估)；
- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入乃按金融資產之攤銷成本計算。

就未提用貸款承擔而言，虧損撥備為以下兩者之間的差額現值：

- (a) 貸款承擔持有人提用貸款時本集團應收合約現金流；及
- (b) 倘貸款被提用本集團預期所收取之現金流。

除貸款承擔及財務擔保合約外，本集團透過調整全部金融工具之賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟有期貸款、貿易及其他應收款項、消費金融客戶貸款及墊款及按揭貸款之相關調整乃透過虧損撥備賬目確認。就貸款承擔及財務擔保合約而言，虧損撥備乃確認為撥備。

(vi) 終止確認

只有當資產現金流量的合約權利屆滿時，或轉讓該金融資產及轉移其所有權的絕大部分風險及回報時，本集團方會終止確認金融資產。若本集團既無轉移亦無保留已轉讓資產所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制所轉讓資產，本集團將確認於該資產之保留權益及可能須支付之相關負債。若本集團仍保留已轉讓金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，則將繼續確認該金融資產，並就已收所得款項確認有抵押借貸。

當終止確認整體金融資產時，該資產賬面值、所收及應收代價以及於其他全面收益內確認並在權益內累積的累計收益或虧損之差額於損益中確認。

當終止確認本集團於應用香港財務報告準則第9號後選擇於初次確認時以透過其他全面收益按公平值處理的權益工具投資時，先前於投資重估儲備內積存的累計收益或虧損不會重新分類至損益，而是轉撥至累計溢利。

(vii) 公平價值計量原則

掛牌投資之公平值以市場報價為準。對於沒有活躍市場之非上市證券或財務資產，本集團以適當之估值方法確定其公平價值，包括採用近期之正常交易，參考其他大致相同之投資、現金流量折現分析、及期權定價模式等。

金融負債分類及計量

金融負債之非重大修改(自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第9號)

有關不造成終止確認的金融負債之非重大修改，相關金融負債之賬面值以修訂合約現金流量之現值計算，按該金融負債之原始實際利率貼現。產生的交易成本或費用按經修改金融負債之賬面值調整於餘下期間攤銷。金融負債賬面值之任何調整於修改日期於損益賬中確認。

1.1.2 首次採用香港財務報告準則第9號產生的影響概述

下表列示須遵守香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之金融資產及金融負債及受預期信貸虧損及受預期信貸虧損之其他項目於首次採用日期(即二零一八年一月一日)之分類及計量(包括預期信貸虧損之計量)。

	可供出售 金融資產 百萬元	於 聯營公司 之權益 百萬元	指定 為透過 損益按 公平價值 處理之 金融資產 百萬元	香港 會計準則 第39號/ 香港財務 報告準則 第9號規定 透過損益 按公平價值 處理之 金融資產 百萬元	透過其他 全面收益 按公平價值 處理之 金融資產 百萬元	按攤銷成本 計量之 金融資產 (先前分類 為貸款及 應收款項) 百萬元	按攤銷 成本計量 之金融負債 百萬元	撥備 百萬元	稅項資產 百萬元	遞延 稅項資產 百萬元	投資 重估儲備 百萬元	累計溢利 百萬元	非控股 權益 百萬元
於二零一七年 十二月三十一日之 期末結餘-香港 會計準則第39號	324.0	13,288.0	5,436.3	5,796.5	-	19,353.5	13,862.0	74.0	649.6	324.8	29,470.7	12,275.1	
首次採用香港財務 報告準則第9號 產生的影響：													
重新分類	(324.0)	-	-	41.4	282.6	-	-	-	-	(138.0)	138.0	-	-
自可供出售金融資產(a) 自指定為透過損益處 按公平價值處理 之金融資產(b) 應佔聯營公司 重新分類調整(c) 重新計量	-	-	(5,436.3)	5,436.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
預期信貸虧損模型 項下之減值(c)(e) 金融負債之 非重大修改(d)	-	(5.4)	-	-	-	(78.8)	-	27.8	28.2	-	-	(28.5)	(55.3)
	-	-	-	-	-	-	(10.9)	-	-	-	-	6.0	4.9
於二零一八年一月一日 之期初結餘	-	13,282.6	-	11,274.2	282.6	19,274.7	13,851.1	101.8	677.8	100.5	29,672.5	12,224.7	

(a) 可供出售(「可供出售」)金融資產

由可供出售金融資產移至透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產

本集團選擇於其他全面收益呈列其部分股本投資(先前分類為可供出售金融資產)之公平價值變動，根據香港會計準則第39號，其中21.6百萬港元之未報價股本投資先前按成本減減值計量。該等投資並非持作買賣，亦不預期於可見將來出售。於首次採用香港財務報告準則第9號日期，282.6百萬港元之投資由可供出售金融資產重新分類至透過其他全面收益按公平價值處理之權益工具。此外，於二零一八年一月一日，先前確認之本公司股東應佔121.6百萬港元減值虧損已由累計溢利轉移至投資重估儲備。

由可供出售金融資產移至透過損益賬按公平價值處理之金融資產

於首次採用香港財務報告準則第9號日期，本集團之部分股本投資41.4百萬港元由可供出售金融資產重新分類至透過損益賬按公平價值處理之金融資產。於二零一八年一月一日，本公司股東應佔公平價值收益16.4百萬港元已由投資重估儲備轉移至累計溢利。

(b) 透過損益賬按公平價值處理及/或指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產

於首次採用日期，本集團不再就可換股票據指定為透過損益賬按公平價值處理，所管理的金融資產組合表現基於公平價值評估，該等金融資產須根據香港財務報告準則第9號透過損益賬按公平價值處理。因此，5,436.3百萬港元之該等投資由指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產重新分類至透過損益賬按公平價值處理之金融資產。採用香港財務報告準則第9號對就透過損益賬按公平價值處理之其他金融資產所確認的金額概無影響。

(c) 預期信貸虧損模型項下之減值

按攤銷成本列賬之其他金融資產虧損撥備主要包括聯營公司欠款、合營公司欠款、消費金融客戶貸款及墊款、按揭貸款、有期貸款、貿易及其他應收款項、經紀欠款、短期抵押銀行存款及銀行結餘、銀行存款以及現金及現金等價物乃按12個月之預期信貸虧損基準計量，而首次確認後信貸風險概無顯著增加，惟按全期預期信貸虧損計量之若干消費金融客戶貸款及墊款、按揭貸款及有期貸款除外，原因是該等信貸風險自首次確認後已大幅上升。就未提用貸款承擔而言，計入準備之預期信貸虧損27.8百萬港元已予確認。

於二零一八年一月一日，額外信貸虧損撥備106.6百萬港元及遞延稅項資產28.2百萬港元已對照累計溢利25.4百萬港元及非控股權益53.0百萬港元確認。額外虧損撥備對照相應資產扣除。

於二零一七年十二月三十一日之金融資產(包括消費金融客戶貸款及墊款、按揭貸款、有期貸款及代客戶付款)及貸款承擔的全部虧損撥備與於二零一八年一月一日之期初虧損撥備之對賬如下：

	消費金融 客戶貸款 及墊款				代客戶 付款 (計入應收 貿易款項)		總計
	貸款承擔	按揭貸款	有期貸款	貿易款項			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零一七年 十二月三十一日 —香港會計準則 第39號	663.3	-	5.0	86.6	6.6		761.5
透過期初累計溢利 及非控股權益 重新計量之金額	77.5	27.8	0.2	1.1	-		106.6
撇銷數額(註解)	(122.7)	-	-	-	(6.3)		(129.0)
於二零一八年 一月一日	618.1	27.8	5.2	87.7	0.3		739.1

註解：撇銷數額產生自首次採用香港財務報告準則第9號時撇銷政策之改進。

(d) 非重大修改之金融負債

根據香港會計準則第39號，本集團就非重大修改修訂實際利率，概無於損益確認收益或虧損。於首次採用日期，先前經修改的金融負債賬面值下調10.9百萬港元，以反映會計政策變動(見附註1.1.1)，相應調整6.0百萬港元及4.9百萬港元分別計入於二零一八年一月一日之累計溢利及非控股權益。

(e) 於聯營公司之權益

本集團應佔聯營公司首次採用香港財務報告準則第9號產生之調整，導致扣自於二零一八年一月一日之投資重估儲備86.3百萬港元，相應計入於二零一八年一月一日之累計溢利86.3百萬港元。

此外，首次採用香港財務報告準則第9號產生的淨效應導致於聯營公司之權益賬面值減少5.4百萬港元，相應調整3.1百萬港元及2.3百萬港元分別扣自於二零一八年一月一日之累計溢利及非控股權益。

1.2 香港財務報告準則第15號「來自客戶之合約收入」及相關修訂

本集團於本年度首次採用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。本集團已回溯性應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則的累計影響於初次應用日期(即二零一八年一月一日)確認。初次應用日期的任何差額(如有)於年初累計溢利(或其他權益組成部分，視乎情況而定)確認，及並無重列比較資料。除附註2所示額外披露外，於本年度採用香港財務報告準則第15號對本集團於本年度及過往年度財務表現及狀況無重大影響。

由於上述會計政策之變動，期初綜合財務狀況表須予以重列。下表展示各列項目所作出之調整。

	於二零一七年 十二月三十一日 經審核 百萬港元	香港財務報告準則第9號		於二零一八年 一月一日 經重列 百萬港元
		重新分類 百萬港元	重新計量/ 減值撥備 百萬港元	
非流動資產				
投資物業	9,537.1	-	-	9,537.1
物業、廠房及設備	1,084.9	-	-	1,084.9
預繳地價	4.4	-	-	4.4
商譽	2,498.7	-	-	2,498.7
無形資產	887.5	-	-	887.5
於聯營公司之權益	13,288.0	-	(5.4)	13,282.6
於合營公司之權益	3,163.7	-	-	3,163.7
可供出售金融資產	324.0	(324.0)	-	-
透過其他全面收益按 公平價值處理之金融資產	-	282.6	-	282.6
聯營公司欠款	275.2	-	-	275.2
一年後到期之消費金融客戶 貸款及墊款	2,322.8	-	90.0	2,412.8
按揭貸款	1,243.1	-	1.5	1,244.6
遞延稅項資產	649.6	-	28.2	677.8
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產	5,033.7	41.4	-	5,075.1
有期貸款、應收貿易款項、 預付款項及其他應收款項	505.8	-	-	505.8
	<u>40,818.5</u>	<u>-</u>	<u>114.3</u>	<u>40,932.8</u>

	於二零一七年	香港財務報告準則第9號		於二零一八年
	十二月三十一日	重新分類	重新計量/ 減值撥備	一月一日
	經審核	百萬港元	百萬港元	經重列
	百萬港元			百萬港元
流動資產				
其他存貨	0.2	-	-	0.2
透過損益賬按公平價值處理 之金融資產	6,199.1	-	-	6,199.1
預繳地價	0.1	-	-	0.1
一年內到期之消費金融客戶 貸款及墊款	6,840.8	-	(167.5)	6,673.3
按揭貸款	877.3	-	(1.7)	875.6
有期貸款、應收貿易款項、 預付款項及其他應收款項	3,162.6	-	(1.1)	3,161.5
經紀欠款	725.9	-	-	725.9
聯營公司欠款	228.1	-	-	228.1
合營公司欠款	9.1	-	-	9.1
可收回稅項	5.9	-	-	5.9
短期抵押銀行存款	1.2	-	-	1.2
銀行存款	787.7	-	-	787.7
現金及現金等價物	2,409.7	-	-	2,409.7
	<u>21,247.7</u>	<u>-</u>	<u>(170.3)</u>	<u>21,077.4</u>
流動負債				
應付貿易款項、其他應付 款項及應計款項	425.5	-	-	425.5
回購協議下出售之金融資產 透過損益賬按公平價值處理 之金融負債	1,071.0	-	-	1,071.0
欠一間控股公司款項	161.1	-	-	161.1
欠一間聯營公司款項	14.9	-	-	14.9
欠合營公司款項	7.4	-	-	7.4
欠合營公司款項	0.1	-	-	0.1
應付稅項	156.6	-	-	156.6
一年內到期之銀行 及其他借貸	2,784.9	-	-	2,784.9
應付票據	1,077.0	-	-	1,077.0
撥備	70.7	-	27.8	98.5
	<u>5,769.2</u>	<u>-</u>	<u>27.8</u>	<u>5,797.0</u>
流動資產淨值	<u>15,478.5</u>	<u>-</u>	<u>(198.1)</u>	<u>15,280.4</u>
總資產減流動負債	<u>56,297.0</u>	<u>-</u>	<u>(83.8)</u>	<u>56,213.2</u>

	於二零一七年	香港財務報告準則第9號		於二零一八年
	十二月三十一日	重新分類	重新計量/ 減值撥備	一月一日
	經審核			經重列
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
股本及儲備				
股本	4,250.6	-	-	4,250.6
儲備	30,768.6	-	(22.5)	30,746.1
本公司股東應佔權益	35,019.2	-	(22.5)	34,996.7
為僱員股份擁有計劃持有				
股份	(7.6)	-	-	(7.6)
以股份支付之僱員酬金儲備	5.1	-	-	5.1
應佔附屬公司淨資產	12,277.6	-	(50.4)	12,227.2
非控股權益	12,275.1	-	(50.4)	12,224.7
權益總額	47,294.3	-	(72.9)	47,221.4
非流動負債				
一年後到期之銀行及				
其他借貸	1,740.4	-	-	1,740.4
應付票據	6,930.4	-	(10.9)	6,919.5
遞延稅項負債	328.6	-	-	328.6
撥備	3.3	-	-	3.3
	9,002.7	-	(10.9)	8,991.8
	56,297.0	-	(83.8)	56,213.2

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二零一八年及二零一七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二零一七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二零一八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

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入包括：		
客戶之合約		
酒店業務	70.8	64.0
管理服務	248.8	205.2
服務收入及其他	126.5	120.9
護老服務	92.0	79.4
	<u>538.1</u>	<u>469.5</u>
消費金融客戶貸款及墊款之利息收入	3,388.5	3,074.8
來自銀行、有期貸款及其他來源之利息收入	744.4	590.4
物業租賃	233.1	228.8
股息收入	11.3	10.8
	<u>4,377.3</u>	<u>3,904.8</u>
	<u>4,915.4</u>	<u>4,374.3</u>

來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	二零一八年				
	投資 及金融 百萬元	消費金融 百萬元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬元	其他 百萬元	總額 百萬元
酒店業務	-	-	70.8	-	70.8
管理服務	0.4	-	248.4	-	248.8
服務收入及其他	97.3	29.2	-	-	126.5
護老服務	-	-	-	92.0	92.0
來自客戶之合約收入	97.7	29.2	319.2	92.0	538.1
	二零一七年				
	投資 及金融 百萬元	消費金融 百萬元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬元	其他 百萬元	總額 百萬元
酒店業務	-	-	64.0	-	64.0
管理服務	0.3	-	204.9	-	205.2
服務收入及其他	76.4	44.5	-	-	120.9
護老服務	-	-	-	79.4	79.4
來自客戶之合約收入	76.7	44.5	268.9	79.4	469.5

(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。

本集團之收入及業績分析如下：

	二零一八年				
	投資 及金融 百萬元	消費金融 百萬元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬元	其他 百萬元	總額 百萬元
分部收入	877.0	3,422.1	544.3	92.6	4,936.0
減：分部間之收入	(5.0)	-	(15.6)	-	(20.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>872.0</u>	<u>3,422.1</u>	<u>528.7</u>	<u>92.6</u>	<u>4,915.4</u>
分部業績	1,097.1	1,207.9	754.4	7.8	3,067.2
撥回於聯營公司之權益 之減值虧損					77.6
融資成本					(455.8)
應佔聯營公司業績					498.5
應佔合營公司業績	3.8	-	332.4	-	<u>336.2</u>
除稅前溢利					3,523.7
稅項					<u>(247.5)</u>
本年度溢利					<u>3,276.2</u>

二零一七年

	投資 及金融 百萬港元	消費金融 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	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>

收入之地域資料披露如下：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶所得收入		
香港	3,743.5	3,365.4
中國內地	1,163.1	999.2
其他	8.8	9.7
	<u>4,915.4</u>	<u>4,374.3</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

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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	757.0	983.1
確認酒店物業之減值虧損	<u>(0.5)</u>	<u>(0.8)</u>
	<u>756.5</u>	<u>982.3</u>

確認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。使用價值乃根據二零一八年十二月三十一日之獨立專業估值釐定。

(5) 透過損益賬按公平價值處理之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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
金融資產及負債已變現及未變現(虧損)收益淨額		
持作交易用途	(224.6)	297.9
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	<u>460.3</u>	<u>932.0</u>
	<u>235.7</u>	<u>1,229.9</u>

(6) 金融工具之減值虧損淨額／呆壞賬

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
收回前的減值虧損淨額	1,025.0	—
已收回先前撇銷的款項	(195.1)	—
呆壞賬	—	277.3
	<u>829.9</u>	<u>277.3</u>
按揭貸款		
收回前的減值虧損淨額	4.5	—
已收回先前撇銷的款項	(0.7)	—
呆壞賬	—	3.2
	<u>3.8</u>	<u>3.2</u>
有期貸款、應收貿易款項及其他應收款項		
收回前的減值虧損淨額	70.3	—
已收回先前撇銷的款項	(1.4)	—
呆壞賬	—	106.9
	<u>68.9</u>	<u>106.9</u>
	<u>902.6</u>	<u>387.4</u>

(7) 融資成本

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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	212.7	158.2
融資成本	455.8	384.3
	<u>668.5</u>	<u>542.5</u>

(8) 除稅前溢利

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷—電腦軟件	1.9	1.8
預繳地價攤銷	0.2	0.1
折舊	76.7	78.3
以公平價值計量的可供出售金融資產之減值虧損 (計入其他經營費用)	—	176.2
於一間聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用)	—	4.1
出售合營公司之虧損(計入其他經營費用)	0.5	—
出售／撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	1.1	1.5
並已計入：		
上市股本證券股息收入	8.9	10.8
非上市股本證券股息收入	2.4	—
視作出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)	17.6	—
出售附屬公司之收益(計入其他收入)***	132.4	—
出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)**	36.8	—
撥回於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他收入)*	77.6	107.6

* 於二零一五年六月，新鴻基有限公司(「新鴻基」)出售其全資附屬公司新鴻基金金融集團有限公司(「新鴻基金金融集團」)之70%權益，並將餘下30%股權分類作一間聯營公司處理。可收回金額以新鴻基金金融集團的公平價值減出售成本計量。結算日公平價值以貼現率17.0%的折現現金流方法所計量。作為出售事項的一部分，本集團獲授予新鴻基金金融集團的30%股權的認沽權。該認沽權於年內錄得估值收益67.0百萬港元(二零一七年：1.0百萬港元)，歸類於透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債收益淨額。截至二零一八年十二月三十一日止年度，計入撥回於聯營公司之權益之減值虧損金額包括撥回於新鴻基金金融集團之權益之減值虧損66.7百萬港元(二零一七年：107.6百萬港元)。

** 於二零一八年六月五日，本集團向亞太資源礦業有限公司(為本集團聯營公司亞太資源有限公司之全資附屬公司)出售一間聯營公司Tanami Gold NL的38.09%權益，代價為119.8百萬港元，產生收益36.8百萬港元，於綜合損益表內確認。

*** 於二零一八年八月一日，新鴻基集團出售其全資附屬公司SWAT Securitisation Fund。
於出售日期，SWAT Securitisation Fund的詳情如下：

百萬港元

已收代價：	
已收代價總額	<u>55.0</u>
	二零一八年 八月一日 百萬港元
已失去控制權的資產及負債之分析：	
已出售資產淨值	<u>-</u>
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	55.0
已出售資產淨值	<u>-</u>
出售收益	<u>55.0</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	<u>55.0</u>

於二零一八年十二月十七日，新鴻基集團出售其全資附屬公司Maple Shade Limited。
於出售日期，Maple Shade Limited的詳情如下：

百萬港元

已收代價：	
已收現金	15.0
遞延現金代價#	<u>242.9</u>
已收代價	<u>257.9</u>
	二零一八年 十二月十七日 百萬港元
已失去控制權的資產及負債之分析：	
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	<u>180.5</u>
已出售資產淨值	<u>180.5</u>
出售一間附屬公司之收益：	
已收及應收代價	257.9
已出售資產淨值	<u>(180.5)</u>
出售收益	<u>77.4</u>
出售時產生之現金流入淨額：	
現金代價	<u>15.0</u>

買方將於二零一九年四月三十日或之前以現金結清遞延代價。

(9) 稅項

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	223.8	213.5
中華人民共和國(「中國」)及其他司法地區	118.3	52.9
	<u>342.1</u>	<u>266.4</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足	(13.7)	22.2
	<u>328.4</u>	<u>288.6</u>
遞延稅項		
本年度	(80.9)	33.4
	<u>247.5</u>	<u>322.0</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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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)	2,343.4	3,991.1
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	(0.7)	(0.5)
	<u>2,342.7</u>	<u>3,990.6</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	<u>6,812.2</u>	<u>6,812.2</u>

(11) 股息

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 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(二零一七年：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		
二零一七年年中期股息(代替末期股息)每股8港仙 (二零一七年：二零一六年年中期股息 (代替末期股息)每股8港仙)	<u>545.0</u>	<u>545.0</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度中期股息(代替末期股息)之金額，乃參照於二零一九年三月二十五日已發行之6,812,201,460股股份計算。

(12) 消費金融客戶貸款及墊款

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	7,803.4	6,544.2
中國內地	2,611.9	3,282.7
減：減值撥備	<u>(645.6)</u>	<u>(663.3)</u>
	<u>9,769.7</u>	<u>9,163.6</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,618.9	2,322.8
流動資產	<u>7,150.8</u>	<u>6,840.8</u>
	<u>9,769.7</u>	<u>9,163.6</u>

於二零一八年十二月三十一日，已逾期之消費金融客戶貸款及墊款之賬齡分析如下：

	二零一八年 百萬港元
逾期少於31日	528.6
31至60日	50.4
61至90日	11.9
91至180日	48.2
180日以上	<u>109.2</u>
	<u>748.3</u>

於二零一七年十二月三十一日，已逾期但無減值之消費金融客戶貸款及墊款之賬齡分析如下：

	二零一七年 百萬港元
逾期少於31日	538.7
31至60日	100.2
61至90日	52.9
91至180日	117.5
180日以上	<u>31.4</u>
	<u>840.7</u>

(13) 按揭貸款

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
按揭貸款		
香港	3,863.9	2,125.4
減：減值撥備	<u>(9.7)</u>	<u>(5.0)</u>
	<u>3,854.2</u>	<u>2,120.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,956.8	1,243.1
流動資產	<u>1,897.4</u>	<u>877.3</u>
	<u>3,854.2</u>	<u>2,120.4</u>

於二零一八年十二月三十一日，已逾期之按揭貸款之賬齡分析如下：

	二零一八年 百萬港元
逾期少於31日	306.0
31至60日	285.5
61至90日	61.4
91至180日	22.5
180日以上	7.5
	<u>682.9</u>

於二零一七年十二月三十一日，已逾期但無減值之按揭貸款之賬齡分析如下：

	二零一七年 百萬港元
逾期少於31日	218.0
31至60日	6.5
61至90日	4.1
91至180日	8.3
180日以上	0.5
	<u>237.4</u>

(14) 有期貸款、應收貿易款項、預付款項及其他應收款項

以下為於結算日之有期貸款、應收貿易款項、預付款項及其他應收款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
少於31日	310.8	27.3
31至60日	16.4	10.6
61至90日	7.6	6.5
91至180日	3.9	1.8
180日以上	0.4	0.8
	<u>339.1</u>	47.0
並無賬齡之有期貸款、貿易及其他應收款項	4,360.4	3,679.9
減：減值撥備	(153.8)	(94.3)
	<u>4,545.7</u>	3,632.6
按攤銷成本列賬之有期貸款、貿易及其他應收款項	21.4	35.8
預付款項	<u>4,567.1</u>	<u>3,668.4</u>
	<u>4,567.1</u>	<u>3,668.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	79.5	505.8
流動資產	4,487.6	3,162.6
	<u>4,567.1</u>	<u>3,668.4</u>

(15) 應付貿易款項、其他應付款項及應計款項

以下為於結算日之應付貿易款項、其他應付款項及應計款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
少於31日／於要求時償還	48.3	51.4
31至60日	11.2	8.8
61至90日	12.9	9.2
91至180日	1.3	–
180日以上	0.7	0.1
	<hr/>	<hr/>
	74.4	69.5
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	272.2	356.0
	<hr/>	<hr/>
	346.6	425.5

(16) 儲備

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
物業重估儲備	335.7	336.4
投資重估儲備	(15.1)	324.8
匯兌儲備	(262.7)	100.3
資本及其他儲備	(1.5)	(8.6)
累計溢利	31,885.7	29,470.7
股息儲備	545.0	545.0
	<hr/>	<hr/>
	32,487.1	30,768.6

股息

董事會已宣佈派發截至二零一八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)(二零一七年中期股息(代替末期股息)：每股8港仙)，將於二零一九年五月二日(星期四)或前後派付予於二零一九年四月十二日(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

為釐定收取截至二零一八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，本公司將由二零一九年四月十日(星期三)至二零一九年四月十二日(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。股東為符合獲享中期股息(代替末期股息)資格，須於二零一九年四月九日(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(「二零一九年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一九年股東週年大會預訂於二零一九年五月二十四日(星期五)舉行。為釐定股東出席二零一九年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一九年五月二十日(星期一)至二零一九年五月二十四日(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二零一九年股東週年大會並於會上投票，須於二零一九年五月十七日(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

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
收入	4,915.4	4,374.3
本公司股東應佔年度溢利	2,343.4	3,991.1
本公司股東應佔權益	36,737.7	35,019.2
本公司股東應佔權益回報率	6.4%	11.4%
每股盈利	34.40港仙	58.59港仙

	於 二零一八年 十二月 三十一日	於 二零一七年 十二月 三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	5.4港元	5.1港元
資本負債比率	32.1%	26.7%

財務回顧

財務業績

本集團之年內收入為4,915.4百萬港元(二零一七年：4,374.3百萬港元)。增幅乃主要由於來自消費金融業務及貸款業務的利息收入增加以及樓宇服務的管理及服務費提高。

本公司股東應佔本年度溢利為2,343.4百萬港元(二零一七年：3,991.1百萬港元)，減幅為1,647.7百萬港元。

本公司股東應佔溢利減少乃主要由以下各項的綜合影響：

- 聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)及亞太資源有限公司(「亞太資源」)的貢獻減少；
- 新鴻基有限公司(「新鴻基」)的消費金融業務及主要投資的溢利貢獻減少；及
- 重估投資物業的公平價值收益減少。

每股盈利

每股盈利為34.40港仙(二零一七年：58.59港仙)。

重大收購及出售事項

除本公佈所披露者外，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

4.75%美元票據(「4.75%票據」)已於香港聯合交易所有限公司上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.75%票據之面值為354.9百萬美元或相當於2,779.0百萬港元(二零一七年：354.9百萬美元或相當於2,774.6百萬港元)。

4.65%美元票據(「4.65%票據」)已於香港聯合交易所有限公司上市。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4,234.7百萬港元(二零一七年：540.8百萬美元或相當於4,228.0百萬港元)。

於報告期末，本集團之借貸淨值為11,802.5百萬港元(二零一七年：9,334.1百萬港元)，指銀行及其他借貸及應付票據合共17,207.6百萬港元(二零一七年：12,532.7百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,405.1百萬港元(二零一七年：3,198.6百萬港元)，本集團有本公司股東應佔權益36,737.7百萬港元(二零一七年：35,019.2百萬港元)。因此，本集團之借貸淨額及本公司股東應佔權益之資本負債比率為32.1%(二零一七年：26.7%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.3倍，低於對上一年年底之3.7倍。

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	3,767.0	1,752.9
一年以上但不超過兩年	1,899.7	1,395.8
兩年以上但不超過五年	-	309.6
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	3,300.8	1,018.0
一年以上但不超過兩年	56.0	14.0
兩年以上但不超過五年	446.0	-
	<u>9,469.5</u>	<u>4,490.3</u>
其他借貸於五年後償還	<u>62.1</u>	<u>35.0</u>
人民幣票據償還期限為一年內	-	536.5
美元票據償還期限如下：		
一年內	113.3	92.3
一年以上但不超過五年	6,926.5	6,930.4
港元票據償還期限為一年內	<u>636.2</u>	<u>448.2</u>
	<u>7,676.0</u>	<u>8,007.4</u>
	<u>17,207.6</u>	<u>12,532.7</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：

	二零一八年 百萬港元	二零一七年 百萬港元
對給予一間合營公司銀行融資所作的擔保	<u>107.0</u>	<u>112.7</u>

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值8,896.5百萬港元(二零一七年：7,766.9百萬港元)之若干投資物業及土地及樓宇、銀行存款及銀行結餘20.0百萬港元(二零一七年：無)，連同一間上市附屬公司投資成本276.6百萬港元(二零一七年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達3,735.7百萬港元(二零一七年：2,251.5百萬港元)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3,137.3百萬港元(二零一七年：990.0百萬港元)。

於報告期末，銀行存款零港元(二零一七年：1.2百萬港元)已用作銀行為一間附屬公司向第三方發出的多達零港元(二零一七年：1.2百萬港元)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在其大部分組合中較二零一七年有輕微增加。
- 於二零一八年，計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合之價值增加淨額為756.5百萬港元，較二零一七年減少225.8百萬港元。
- 酒店分部繼續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，錄得溢利減少52%，主要由於其物業組合於本年度公平價值增幅減少所致。謝斐道酒店地盤的地基工程已完成及上蓋建築工程現正進行。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,251.2百萬港元(二零一七年：2,054.1百萬港元)。
- 天安溢利減少乃主要由於缺少二零一七年錄得的出售一間附屬公司所得的一次性收益1,634.0百萬港元。儘管並無由該出售帶來一次性收益，天安自其持續進行之發展項目仍錄得重大銷售及貢獻。
- 租金收入較二零一七年上升9%，因陸續增加投資物業所致。
- 天安共有15個數碼城，分佈在12個城市。天安數碼城業務年內的整體貢獻上升。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，正在建設當中，並預期於二零一九年竣工。
- 天安的上市附屬公司亞證地產有限公司錄得其股東應佔溢利112.7百萬港元(二零一七年：169.2百萬港元)。

金融服務

投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為1,183.8百萬港元(二零一七年：1,824.3百萬港元)。
- 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貢獻360.6百萬港元(二零一七年：1,082.3百萬港元)。此分部的投資產品組合受二零一八年下半年的按市價虧損所影響。
- 新鴻基信貸有限公司年內錄得股東應佔年內溢利95.2百萬港元(二零一七年：29.4百萬港元)。其貸款組合由二零一七年末的21億港元達至二零一八年末的39億港元。

消費金融

- 亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)的年內股東應佔溢利為1,000.4百萬港元(二零一七年：1,162.6百萬港元)，減少162.2百萬港元。
- 年內，有見信貸環境疲弱，亞洲聯合財務於中國採取保守的貸款政策。透過引入嶄新的自動信貸評分系統、繼續發展網上平台及提高中國的實體分行的效率，亞洲聯合財務專注建立更精簡及更有效的業務模型。
- 亞洲聯合財務於香港的業務，取得令人滿意的增長，貸款總賬按年增長19%，並維持穩健的盈利能力。
- 年末，綜合消費金融貸款總額結餘達104億港元，較二零一七年末增加6%。於二零一八年末，亞洲聯合財務於15個中國城市及香港分別經營46間及49間分行。

投資

- 於二零一八年末，本集團於亞太資源持有約35.78%權益。本集團應佔亞太資源二零一八年業績132.9百萬港元虧損(二零一七年：207.5百萬港元溢利)。亞太資源錄得虧損主要由於其金融投資公平價值變動產生未變現虧損。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團之總人數為4,262名(二零一七年：5,005名)。員工數目淨額減少，主要因為業務進一步遷移線上發展，導致亞洲聯合財務整合位於中國內地的分行。總僱員成本(包括董事酬金)金額為988.3百萬港元(二零一七年：960.9百萬港元)。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、消費金融、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

在地緣政治問題及脫歐相關不確定因素等重大風險因素猶存的情況下，當前中美貿易戰的後續發展亦難以預料。該等因素將繼續對全球及地方經濟及投資者情緒施壓。

消費金融業務對諸如消費及失業等經濟狀況尤為敏感。亞洲聯合財務將會對影響該等狀況的因素保持敏銳，並在尋求機遇的同時對其策略作出相應調整。

本地物業市場在過去幾個月內經歷降溫，此乃由中美貿易戰帶來的不確定因素及按揭利率略微上調所致。我們預期本地物業市場於二零一九年將保持穩定。

為調控高住房需求，監管機構持續對內地物業市場實施不同的政策。然而，於二零一九年一月，中國央行決定下調銀行存款準備金率以刺激經濟，這或意味著態度有所軟化。我們對中國物業市場的長期前景依然有信心。

在本集團穩健的財務狀況及多元化收入來源下，於充滿挑戰的二零一九年，董事會將繼續以審慎態度落實本集團既定策略，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。

有關上述偏離行為之理由將載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一八年年報」)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，將會於二零一九年四月底
前寄發予股東之本公司二零一八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準則及實務，以及審
閱截至二零一八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

本初步公佈所載之有關本集團截至二零一八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二零一八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，二零一九年三月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及王大鈞先生，非執行董事狄亞法
先生(主席)及李志剛先生，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。