

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)

二零一三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」)截至二零一三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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
持續經營業務			
收入	(2)	4,949.4	4,078.6
其他收入		88.7	151.8
總收入		5,038.1	4,230.4
銷售成本及其他直接成本		(283.0)	(205.6)
經紀費及佣金費用		(260.7)	(187.8)
銷售及市場推廣費用		(125.4)	(124.7)
行政費用		(1,520.1)	(1,334.8)
物業價值變動	(4)	471.5	630.1
金融資產及負債溢利淨額	(5)	75.5	173.5
匯兌(虧損)收益淨額		(77.4)	4.8
呆壞賬	(6)	(589.6)	(506.0)
其他經營費用		(312.3)	(115.4)
融資成本	(7)	(281.7)	(131.6)
應佔聯營公司業績		29.2	169.4
應佔合營公司業績		223.2	200.0
除稅前溢利	(8)	2,387.3	2,802.3
稅項	(9)	(228.4)	(295.7)
來自持續經營業務之年度溢利		2,158.9	2,506.6
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	(10)	319.0	96.0
本年度溢利		2,477.9	2,602.6

綜合損益表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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		1,283.5	1,640.7
來自已終止經營業務之年度溢利		310.9	69.7
		<u>1,594.4</u>	<u>1,710.4</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		875.4	865.9
來自已終止經營業務之年度溢利		8.1	26.3
		<u>883.5</u>	<u>892.2</u>
		<u>2,477.9</u>	<u>2,602.6</u>
每股盈利	(11)		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>23.44 港仙</u>	<u>24.67 港仙</u>
攤薄		<u>23.44 港仙</u>	<u>24.67 港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>18.87 港仙</u>	<u>23.67 港仙</u>
攤薄		<u>18.87 港仙</u>	<u>23.67 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
本年度溢利	<u>2,477.9</u>	<u>2,602.6</u>
其他全面收益(費用)：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之重估收益	-	30.0
應佔聯營公司其他全面收益	153.1	0.8
應佔合營公司其他全面費用	<u>(1.8)</u>	<u>-</u>
	<u>151.3</u>	<u>30.8</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	(9.7)	(3.7)
－於出售時重新分類調整至損益賬	(0.1)	(46.6)
－於減值時重新分類	<u>10.0</u>	<u>0.7</u>
	<u>0.2</u>	<u>(49.6)</u>
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	158.1	45.2
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	31.6	(0.4)
於聯營公司及合營公司出售時重新分類調整至損益賬	<u>(10.3)</u>	<u>-</u>
應佔聯營公司其他全面費用	(29.0)	(8.8)
應佔合營公司其他全面收益	<u>34.3</u>	<u>2.0</u>
	<u>184.9</u>	<u>(11.6)</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>336.2</u>	<u>19.2</u>
本年度全面收益總額	<u>2,814.1</u>	<u>2,621.8</u>
應佔方：		
本公司股東	1,797.4	1,722.6
非控股權益	<u>1,016.7</u>	<u>899.2</u>
	<u>2,814.1</u>	<u>2,621.8</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		7,213.0	6,933.5
物業、廠房及設備		894.0	615.3
預繳地價		9.8	9.8
商譽		2,488.9	2,490.3
無形資產		989.6	1,005.0
於聯營公司之權益		6,290.0	6,037.7
於合營公司之權益		1,871.1	1,659.8
可供出售金融資產		262.9	120.4
法定按金		28.6	26.5
聯營公司欠款		169.6	396.1
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	(13)	3,440.5	3,057.6
收購物業、廠房及設備之按金		75.2	20.4
遞延稅項資產		201.6	106.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		378.3	912.6
貿易及其他應收款項	(14)	1,028.1	720.0
		<u>25,341.2</u>	<u>24,111.0</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		339.2	370.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		663.9	482.3
預繳地價		0.3	0.3
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	(13)	6,603.0	5,236.2
貿易及其他應收款項	(14)	6,573.4	5,586.4
聯營公司欠款		50.2	52.5
合營公司欠款		17.7	11.1
可收回稅項		6.5	17.7
短期銀行抵押存款		13.5	74.3
銀行存款		755.6	467.8
現金及現金等價物		4,383.1	5,551.3
		<u>19,406.4</u>	<u>17,849.9</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	(15)	1,941.1	1,421.7
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		60.8	52.7
欠一間控股公司款項		5.0	5.9
欠同系附屬公司款項		324.8	201.4
欠聯營公司款項		5.7	5.6
欠合營公司款項		75.0	40.1
應付稅項		142.6	104.3
一年內到期之銀行及其他借貸		2,918.1	4,735.4
債券及票據		366.2	–
撥備		46.1	34.8
		<u>5,885.4</u>	<u>6,601.9</u>
流動資產淨值		<u>13,521.0</u>	<u>11,248.0</u>
總資產減流動負債		<u>38,862.2</u>	<u>35,359.0</u>
股本及儲備			
股本		1,360.5	1,360.8
股份溢價及儲備	(16)	21,183.2	19,531.9
本公司股東應佔權益		<u>22,543.7</u>	<u>20,892.7</u>
認股權證之權益部分		–	57.6
為僱員股份擁有計劃持有股份		(19.8)	(25.2)
以股份支付之僱員酬金儲備		10.3	8.9
應佔附屬公司淨資產		9,320.9	9,305.3
非控股權益		<u>9,311.4</u>	<u>9,346.6</u>
權益總額		<u>31,855.1</u>	<u>30,239.3</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		3,277.3	1,526.9
債券及票據		3,332.1	3,194.3
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		42.9	8.0
遞延稅項負債		342.3	379.0
撥備		12.5	11.5
		<u>7,007.1</u>	<u>5,119.7</u>
		<u>38,862.2</u>	<u>35,359.0</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，本集團採納由香港會計師公會頒佈之若干新訂及經修訂準則及準則修訂(於本集團二零一三年一月一日開始之財政年度起強制生效)，惟本集團自二零一二年一月一日已提早採納香港會計準則第1號修訂本「呈列財務報表」(作為於二零一二年六月頒佈對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部分)除外。採納該等準則及修訂本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。除下文所述者外，本綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表相同之會計政策、呈列及計算方法。

香港會計準則第1號修訂本—其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號修訂本引入全面收益表及收益賬之新術語。因此，於年內，「綜合收益賬」已改名為「綜合損益表」，而「綜合全面收益表」已改名為「綜合損益及其他全面收益表」。根據修訂本規定，其他全面收益項目於綜合損益及其他全面收益表歸類成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益賬之項目；及(b)當符合特定條件時，其後將會重新分類至損益賬之項目。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

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分及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合賬目—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號更改控制權之定義，致令當投資者(a)具備掌控被投資方之權力，(b)通過參與被投資方承受浮動回報之風險或具備權利，及(c)具備能力以影響其回報，則對被投資方具有控制權。投資者必須符合上述所有三項標準，方對被投資方具有控制權。控制權以往被界定為有權力規管實體之財務及經營政策以自其經營活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者於何時對被投資方具有控制權。香港財務報告準則第10號有關擁有被投資方的投票權不足50%的投資者對被投資方是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。

於二零一三年十月十六日，本公司全資附屬公司China Elite Holdings Limited(「China Elite」)收購天安中國投資有限公司(「天安」，於香港聯合交易所有限公司上市)額外27,300,000股股份，而China Elite於天安之權益由46.85%增加至48.66%。本集團於天安的48.66%權益賦予本集團48.66%的天安投票權，而餘下投票權則由兩名股東(持有天安投票權的重大百份比)及多名其他股東持有，本集團並不知悉該等其他股東訂有合約安排，須諮詢任何其他股東或作出共同決策。有關天安相關活動的決策須在相關股東大會上得到大部份票數批准。

於二零一三年十二月三十一日，天安董事會由五名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事合共十二人組成。在該等董事當中，一名天安非執行董事亦為聯合集團有限公司（「聯合集團」，本公司的最終控股公司）及本公司各自的執行董事，而天安一名執行董事亦為聯合集團的執行董事。China Elite議決，當本公司於天安的直接或間接持股權少於50%，則China Elite在未根據適用法例知會公眾前，將不會行使其作為天安股東的權力，尋求委任另一名董事加入天安董事會，而該董事於先前十二個月擔任或曾經擔任China Elite、其控股公司或其控股公司任何附屬公司的僱員或董事。

本集團在編製其截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，已根據香港財務報告準則第10號，考慮天安是否屬於附屬公司，並總結，基於上述事實及情況，其不能單方面指示天安的相關活動，因此，本集團繼續將其於天安的權益入賬作為聯營公司。

本公司董事（「董事」）認為應用香港財務報告準則第10號對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第11號－合營安排

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，而相關詮釋香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制企業－合營方的非貨幣注資」已被納入香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制權之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－合營業務及合營公司。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方（即合營業務經營者）對該安排相關的資產及負債均享有權利及負責義務。合營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方（即合營方）對該安排的淨資產享有權利。香港會計準則第31號以往有三種形式的合營安排－共同控制企業、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定（例如透過獨立實體成立的合營安排乃分類為共同控制企業）。

合營公司與合營業務的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營公司的投資乃採用權益法入賬（不再容許採用比例綜合法）。於合營業務的投資的入賬方法為各合營經營者均確認其資產（包括其於任何共同持有資產應佔的份額）、其負債（包括其於任何共同產生負債應佔的份額）、其收入（包括其於合營業務銷售的任何收入應佔的份額）及其費用（包括其於任何共同產生費用應佔的份額）。各合營經營者根據適用準則就其於合營業務中的權益將資產及負債以及收入及費用入賬。

董事認為應用香港財務報告準則第11號對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第12號－於其他實體之權益之披露

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、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號所載之披露規定更為全面，而按照香港財務報告準則第12號，已提供截至二零一三年十二月三十一日止及其後各年度綜合財務報表內本集團於其他實體之權益，包括於附屬公司之權益、於聯營公司之權益及於合營公司之權益之額外披露。

香港財務報告準則第13號－公平價值計量

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全面。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，額外資料於綜合財務報表之附註內披露。

香港財務報告準則第7號修訂本－抵銷金融資產及金融負債之披露

香港財務報告準則第7號修訂本規定實體披露在可強制性執行之淨額結算總協議或類似安排項下，關於金融工具之銷權及相關安排之資料。根據修訂本，額外資料於綜合財務報表之附註內披露。

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32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產之可收回金額披露 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9號及香港財務報告準則第7號修訂本	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 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本	投資實體 ¹
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ³

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 強制生效日期仍未確定

³ 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，少數例外情況除外

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。

香港會計準則第32號修訂本－抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號修訂本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。

香港會計準則第32號修訂本於二零一四年一月一日或以後開始之年度期間生效，且須追溯應用。管理層預期，上述修訂的應用不會對綜合財務報表所呈報的數額造成重大影響。

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。

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，一個實體可作出不可撤銷的選擇，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。

香港財務報告準則第9號已可應用，但強制生效日期仍未確定。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。

(2) 收入

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	3,121.1	2,568.5
來自銀行、有期貸款、證券放款及其他來源之 利息收入	677.1	543.5
企業融資及其他收入	407.3	306.7
物業租賃、酒店業務及管理服務	368.7	322.2
證券經紀	254.0	203.6
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	111.7	117.6
股息收入	9.5	16.5
	4,949.4	4,078.6
已終止經營業務		
已終止護老服務業務(附註(3))	143.1	154.4
	5,092.5	4,233.0

(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。

年內，過去多年於「護老服務」分部呈列之已終止護老服務業務，已由於出售一間從事提供護老服務業務的附屬公司而終止經營（「已終止護老服務業務」），詳情載於附註(10)。因此，下文披露有關本集團持續經營業務之分部資料並不包括「護老服務」的數額。過往年度的數字已予以重列，將「護老服務」業務重新呈列為已終止經營業務。

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一三年				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	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	1,474.7	3,136.8	365.5	-	4,977.0
減：分部間之收入	(12.0)	-	(15.6)	-	(27.6)
來自持續經營業務之外部客戶 之分部收入	<u>1,462.7</u>	<u>3,136.8</u>	<u>349.9</u>	<u>-</u>	<u>4,949.4</u>
分部業績	687.3	1,223.5	616.8	4.4	2,532.0
撥回於聯營公司之權益之 減值虧損					16.2
於一間聯營公司之權益之 減值虧損					(145.8)
撥回聯營公司欠款之減值虧損					14.2
融資成本					(281.7)
應佔聯營公司業績					29.2
應佔合營公司業績	6.7	-	216.5	-	223.2
除稅前溢利					2,387.3
稅項					(228.4)
來自持續經營業務之年度溢利					<u>2,158.9</u>

	二零一二年				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	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	1,199.3	2,581.6	334.3	-	4,115.2
減：分部間之收入	(7.4)	-	(29.2)	-	(36.6)
來自持續經營業務之外部客戶 之分部收入	<u>1,191.9</u>	<u>2,581.6</u>	<u>305.1</u>	<u>-</u>	<u>4,078.6</u>
分部業績	643.9	1,147.7	766.3	(1.6)	2,556.3
撥回於一間聯營公司之權益之減 值虧損					9.3
聯營公司欠款之減值虧損					(1.1)
融資成本					(131.6)
應佔聯營公司業績					169.4
應佔合營公司業績	1.3	-	198.7	-	<u>200.0</u>
除稅前溢利					2,802.3
稅項					<u>(295.7)</u>
來自持續經營業務之年度溢利					<u>2,506.6</u>

來自持續經營業務所得收入之地域資料披露如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	3,538.8	3,123.0
中國內地	1,329.7	942.5
其他	80.9	13.1
	<u>4,949.4</u>	<u>4,078.6</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

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	442.9	613.6
撥回待出售物業之減值虧損	7.8	3.9
撥回酒店物業之減值虧損	20.8	12.6
	<u>471.5</u>	<u>630.1</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，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根據二零一三年十二月三十一日之獨立專業估值釐定。

(5) 金融資產及負債溢利淨額

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債溢利淨額分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
持續經營業務		
衍生工具已變現及未變現溢利(虧損)淨額	17.6	(11.9)
其他買賣活動之溢利淨額	1.1	1.3
買賣股本證券之已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(29.1)	156.4
買賣債券及票據之已變現及未變現溢利淨額	1.4	5.3
指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之 已變現及未變現溢利淨額	84.5	22.4
	<u>75.5</u>	<u>173.5</u>

(6) 呆壞賬

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	567.3	350.8
貿易及其他應收款項 撥回減值虧損	(10.3)	(0.1)
減值虧損	32.2	155.3
壞賬撇銷	0.4	-
	<u>22.3</u>	<u>155.2</u>
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>589.6</u>	<u>506.0</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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	(519.3)	(366.7)
計入減值撥備之收回款項	87.5	69.1
	<u> </u>	<u> </u>
貿易及其他應收款項		
從減值撥備撇銷之款項	(139.5)	(0.3)
	<u> </u>	<u> </u>

(7) 融資成本

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	150.7	105.9
融資成本	281.7	131.6
	<u> </u>	<u> </u>
	432.4	237.5
	<u> </u>	<u> </u>

(8) 除稅前溢利

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
折舊	74.3	67.8
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	31.0	29.7
其他無形資產(計入其他經營費用)	6.3	14.5
預繳地價攤銷	0.3	0.4
於一間聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用)		
(附註1)	145.8	-
附屬公司清盤之虧損(計入其他經營費用)(附註2)	31.6	-
出售/撇銷物業、廠房及設備及無形資產之虧損淨額	-	0.1
並已計入：		
上市股本證券股息收入	5.7	7.0
非上市股本證券股息收入	3.8	9.5
出售/撇銷物業、廠房及設備之溢利淨額	0.2	-
出售一間合營公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)	0.5	-
出售聯營公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)	30.1	0.3
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額(計入其他收入)	0.6	96.4
附屬公司清盤之已變現溢利淨額(計入其他收入)	-	3.8
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	-	0.5
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

1. 於本年度，由於一間澳洲上市聯營公司產生經營虧損及該聯營公司之股價下跌，董事已對該澳洲上市聯營公司之權益進行減值測試，以估計該聯營公司之可收回金額。該聯營公司之賬面值超出其可收回金額。因此，通過比較聯營公司之賬面值及其公平價值所釐定之減值虧損145.8百萬港元於年內自損益賬扣除。
2. 虧損主要由一間於菲律賓之附屬公司清盤所致，該公司多年前已終止營運。

(9) 稅項

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	209.0	197.8
中國及其他司法地區	153.2	92.5
	<u>362.2</u>	<u>290.3</u>
過往年度超額撥備	(2.3)	(5.1)
	<u>359.9</u>	<u>285.2</u>
遞延稅項		
本年度	(88.6)	10.5
過往年度超額撥備	(42.9)	—
	<u>(131.5)</u>	<u>10.5</u>
	<u>228.4</u>	<u>295.7</u>

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。

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

於二零一三年十月十五日，本公司之一間間接全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」) 與SkyOcean Investment Holdings Limited (「SkyOcean」) 訂立股份協議 (「股份協議」) 出售Wah Cheong於Allied Overseas Limited (「AOL」) 全部權益。AOL從事先前於護老服務分部下呈列之已終止護老服務業務。

根據股份協議，Wah Cheong同意向SkyOcean出售166,165,776股AOL股份 (佔AOL當時之已發行股本74.52%) 及11,877,153份AOL認股權證，總現金代價為1,473.6百萬港元。更多詳情載於本公司與聯合集團日期為二零一三年十月三十日之聯合公佈內。股份協議已於二零一三年十二月三十日完成。

來自己終止經營業務之年度溢利分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
已終止護老服務業務之溢利	31.3	96.0
出售AOL產生之費用	(2.8)	-
出售AOL之收益	290.5	-
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之年度溢利	319.0	96.0
應佔方：		
本公司股東	310.9	69.7
非控股權益	8.1	26.3
	<hr/>	<hr/>
	319.0	96.0
	<hr/>	<hr/>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，已終止護老服務業務之業績分析連同用作說明用途之比較數字如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收入	143.1	154.4
其他收入	5.3	3.7
	<hr/>	<hr/>
總收入	148.4	158.1
銷售成本及其他直接成本	(3.4)	(3.5)
經紀費及佣金費用	(0.2)	(0.2)
行政費用	(91.9)	(102.7)
金融資產及負債(虧損)溢利淨額	(10.3)	54.3
匯兌虧損淨額	(2.8)	(0.1)
呆壞賬	(0.1)	(0.2)
其他經營費用	(6.9)	(8.8)
	<hr/>	<hr/>
除稅前溢利	32.8	96.9
稅項	(1.5)	(0.9)
	<hr/>	<hr/>
本年度溢利	31.3	96.0
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之年度溢利，包括以下各項：		
折舊	1.2	1.1
	<hr/>	<hr/>

(11) 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1,594.4百萬港元(二零一二年：1,710.4百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,803.0百萬股(二零一二年：6,932.2百萬股)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1,283.5百萬港元(二零一二年：1,640.7百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,803.0百萬股(二零一二年：6,932.2百萬股)計算。

來自已終止經營業務

已終止經營業務之每股基本盈利為每股4.57港仙(二零一二年：每股1.00港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔溢利310.9百萬港元(二零一二年：69.7百萬港元)，以及於年內已發行股份加權平均數6,803.0百萬股(二零一二年：6,932.2百萬股)計算。相關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二零一三年及二零一二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。

(12) 股息

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
擬派股息		
擬派末期股息每股4.5港仙 (二零一二年：每股3港仙)	306.1	204.1
二零一一年末期股息之調整	—	(5.6)
	306.1	198.5
年內確認分派之股息		
二零一二年末期股息每股3港仙 (二零一二年：二零一一年末期股息每股1.5港仙)	204.1	107.6
二零一一年末期股息之調整	—	(5.6)
	204.1	102.0

董事會已建議派發末期股息每股4.5港仙(二零一二年：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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度擬派末期股息之數額，乃參照於二零一四年三月二十六日已發行之6,802,320,707股股份計算。

(13) 私人財務客戶貸款及墊款

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款	10,642.7	8,753.5
減：減值撥備	(599.2)	(459.7)
	<u>10,043.5</u>	<u>8,293.8</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,440.5	3,057.6
流動資產	6,603.0	5,236.2
	<u>10,043.5</u>	<u>8,293.8</u>

(14) 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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
少於31日	1,050.1	957.9
31至60日	8.3	8.0
61至90日	6.0	5.7
91至180日	9.1	2.5
180日以上	32.7	51.2
	<u>1,106.2</u>	<u>1,025.3</u>
並無賬齡之有期貸款、證券放款及貿易及其他應收款項 減值撥備	6,632.5 (184.2)	5,569.6 (302.1)
	<u>7,554.5</u>	<u>6,292.8</u>
按攤銷成本之貿易及其他應收款項 預付款項	47.0	13.6
	<u>7,601.5</u>	<u>6,306.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,028.1	720.0
流動資產	6,573.4	5,586.4
	<u>7,601.5</u>	<u>6,306.4</u>

(15) 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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
少於31日	1,560.6	1,059.6
31至60日	9.3	12.4
61至90日	6.6	9.5
91至180日	8.4	26.9
180日以上	4.2	19.8
	<hr/>	<hr/>
	1,589.1	1,128.2
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及其他應付款項	352.0	293.5
	<hr/>	<hr/>
	1,941.1	1,421.7

(16) 股份溢價及儲備

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
股份溢價	2,670.8	2,670.8
物業重估儲備	274.0	274.0
投資重估儲備	299.7	273.1
資本贖回儲備	184.9	184.6
匯兌儲備	790.5	610.4
資本儲備	5.9	(6.0)
累計溢利	16,651.3	15,320.9
股息儲備	306.1	204.1
	<hr/>	<hr/>
	21,183.2	19,531.9

股息

董事會已建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股4.5港仙(二零一二年：每股3港仙)，予於二零一四年六月二十日(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) 釐定出席本公司即將舉行之股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一四年股東週年大會預訂於二零一四年六月六日(星期五)舉行。為釐定股東出席二零一四年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一四年六月四日(星期三)至二零一四年六月六日(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。股東為符合資格出席二零一四年股東週年大會並於會上投票，須於二零一四年六月三日(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二零一四年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一三年十二月三十一日止年度之建議末期股息的資格，本公司將由二零一四年六月十八日(星期三)至二零一四年六月二十日(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，須於二零一四年六月十七日(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。待股東於二零一四年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一四年七月十六日(星期三)或前後以郵寄方式寄發予股東。

財務回顧

財務業績

本集團二零一三年之收入(包括持續及已終止經營業務)為5,092.5百萬港元，較二零一二年增加859.5百萬港元。收入增長主要由於投資、經紀及金融業務以及私人財務業務之收入貢獻增加。

本年度本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為1,594.4百萬港元(二零一二年：1,710.4百萬港元)。每股盈利(包括持續及已終止經營業務)為23.44港仙(二零一二年：24.67港仙)。

本公司股東應佔溢利減少主要由於：

- 本集團投資物業重估之公平價值收益較少；
- 來自一間上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之貢獻減少；
- 就澳洲上市聯營公司權益應佔之虧損，包括減值虧損撥備。

溢利減少之情況因本集團出售其於Allied Overseas Limited(「AOL」)之權益並錄得290.5百萬港元之出售收益而獲得緩衝。

重大收購及出售事項

於二零一三年十月十五日，本公司全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)訂立股份協議，以1,473.6百萬港元之代價出售其於AOL之全部權益(「出售事項」)。出售事項已於二零一三年十二月三十日完成，並錄得出售收益290.5百萬港元。更多有關出售事項之詳情載於本公司與聯合集團有限公司日期為二零一三年十月三十日之聯合公佈內。

年內，新鴻基有限公司(「新鴻基」)出售兩間聯營公司—歐亞床墊家具有限公司及天津歐亞床墊家具有限公司，代價為48.7百萬港元，溢利為30.1百萬港元。新鴻基亦出售一間合營公司深圳市東方富海創業投資管理有限公司，代價為6.2百萬港元，溢利為0.5百萬港元。

除上文所述者外，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

於二零一三年五月二日，新鴻基之附屬公司UA Finance (BVI) Limited進一步以票面值發行了人民幣500百萬元之6.9%五年期人民幣票據，代價淨額為625.3百萬港元。年內，本集團以代價147.8百萬港元(二零一二年：56.0百萬港元)在市場上購入一部分總面值為人民幣116.9百萬元(二零一二年：人民幣49.0百萬元)的4%三年期人民幣票據。於報告日期，經扣除集團間所持有之票據後，票據之面值為人民幣784.1百萬元或相當於1,004.4百萬港元(二零一二年：人民幣401.0百萬元或相當於498.8百萬港元)。

年內，本集團以39.6百萬港元之代價(二零一二年：31.2百萬港元)在市場購入總面值為5百萬美元(二零一二年：4百萬美元)之部分美元票據，再以27.9百萬港元之代價出售總面值為3.5百萬美元之部分票據。於報告日期，經扣除集團間所持有之票據後，尚餘票據之面值為344.5百萬美元或相當於2,671.4百萬港元(二零一二年：346.0百萬美元或相當於2,681.8百萬港元)。

年內，新鴻基旗下一間附屬公司按面值發行687,500股每股面值145港元之優先股，其中287,500股乃發行予非控股權益。由於優先股附有固定之股息派發比率，並且當優先股持有人提出要求時，該附屬公司必須於待決之往後日期贖回優先股，因此優先股被分類為銀行及其他借貸下之金融負債。

於報告期末，本集團之借貸淨額達5,066.3百萬港元(二零一二年：3,564.6百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項，以及債券及票據合共10,218.5百萬港元(二零一二年：9,658.0百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,152.2百萬港元(二零一二年：6,093.4百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為22,543.7百萬港元(二零一二年：20,892.7百萬港元)。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22.5%(二零一二年：17.1%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產/流動負債)為3.3倍，高於對上一年年底之2.7倍。

年內，11,863份認股權證獲行使，導致按每股2.00港元之認購價發行11,863股普通股。據此，於二零一三年十二月三十一日，1,390,579,767份認股權證尚未行使。倘未行使之認股權證獲悉數行使，將導致額外發行1,390,579,767股股份，總認購值為約2,781.2百萬港元。

年內，本公司已回購1,512,000股自身股份，總代價約為1.8百萬港元，有關詳情載於下文「購回、出售或贖回證券」一節。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	2,444.4	3,783.2
一年以上但不超過兩年	1,521.4	1,248.4
兩年以上但不超過五年	1,713.6	278.5
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	203.5	605.4
一年以上但不超過兩年	225.2	188.5
兩年以上但不超過五年	12.4	126.4
	<u>6,120.5</u>	<u>6,230.4</u>
向非控股權益發行之優先股於第三至		
五年償還	42.3	-
其他借貸於一年內償還	9.0	8.7
具有按要求償還條文之其他借貸於一年內償還	23.6	23.2
欠同系附屬公司款項	324.8	201.4
人民幣債券及票據償還期限如下：		
一年內	366.2	-
一年以上但不超過五年	643.1	500.9
美元票據於五年內償還	2,689.0	2,693.4
	<u>4,098.0</u>	<u>3,427.6</u>
	<u>10,218.5</u>	<u>9,658.0</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。

除向非控股權益發行之優先股、美元票據以及人民幣債券及票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸及欠一間同系附屬公司款項均按浮動利率計息。本集團之借貸分析概無已知季節性因素。

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：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
授予一間合營公司銀行信貸之擔保	—	5.8
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
	<u>4.5</u>	<u>13.3</u>

(b) 於二零一三年十月十五日，Wah Cheong與天洋投資控股有限公司(「SkyOcean」)訂立股份協議(「股份協議」)，出售其於AOL之全部權益。根據股份協議，Wah Cheong同意向SkyOcean出售166,165,776股AOL股份(「待售股份」)，佔AOL當時之已發行股本74.52%，以及11,877,153份AOL認股權證(「待售認股權證」)，總代價為1,473.6百萬港元。為了釐定待售股份及待售認股權證之代價，SkyOcean及Wah Cheong已考慮Attractive Gain Limited(「Attractive Gain」，AOL之間接全資附屬公司)所持債券之當時估計市值，連同現金，即約630,668,000港元。就此而言，SkyOcean要求Wah Cheong作出保證，表示債券將能維持在此價值水平一段時間。據此，Wah Cheong已作出保證，指Attractive Gain將能於股份協議日期起計十二個月內，向AOL、Attractive Gain與AOL之中介控股公司LHY Limited及Cautious Base Limited，或其任何一方指示的AOL集團任何其他成員公司，支付不少於630,668,000港元之現金，方式為償還股東貸款、向股東作出貸款、股息分派、削減資本或其他合適的方法。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值7,680.9百萬港元(二零一二年：6,969.0百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、12.0百萬港元(二零一二年：69.8百萬港元)之銀行存款、公平價值9.3百萬港元(二零一二年：49.9百萬港元)之屬於本集團之上市投資及公平價值1,350.1百萬港元*(二零一二年：927.6百萬港元)之屬於證券放款客戶之上市投資，連同一間上市附屬公司投資成本1,334.0百萬港元(二零一二年：1,642.7百萬港元)之若干證券，已用作多達3,821.6百萬港元授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押(二零一二年：用作結清股票遠期合約及授予本集團之貸款及一般銀行信貸多達3,859.2百萬港元之抵押)。於報告期末，已提用信貸額1,413.6百萬港元(二零一二年：2,032.2百萬港元)。

於報告期末，1.5百萬港元(二零一二年：4.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押銀行向第三方所作出的一項2.0百萬港元(二零一二年：2.0百萬港元)額度之擔保及一項零港元(二零一二年：3.0百萬港元)額度之信用證。

* 根據證券放款協議之條款，本集團之一間附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「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。於二零一三年十二月三十一日，上市證券的公平價值為13,039.3百萬港元(二零一二年：13,817.6百萬港元)。新鴻基投資服務可將持有的抵押品酌情銷售，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。

業務回顧

物業

香港

- 本集團來自香港物業組合的租金收入受惠於租金水平有所提高而增加11.3%。
- 年內，本集團的物業組合價值(包括新鴻基持有的物業)收益淨額為471.5百萬港元，低於二零一二年的630.1百萬港元。
- 雖然經營環境未如二零一二年理想，本集團旗下宜必思香港北角酒店(一家275個房間的實惠酒店)的溢利保持平穩。
- 本集團間接擁有50%權益並持有包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel的Allied Kajima Limited，所貢獻溢利較二零一二年增長4.5%。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為337.6百萬港元(二零一二年：401.4百萬港元)，減少16%。
- 租金收入較二零一二年持續增加，並上升3%。深圳天安龍園公館(為深圳天安高爾夫花園(三期)的第三座)將保留作為投資物業，並預期在完成內部裝修後於二零一四年第一季投入公寓租務市場。
- 現時共有14個數碼城，分佈在12個城市。華南的數碼城進展良好。華東及華北的數碼城分別處於不同建造階段，而天津天安數碼城(一期)、無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期)及南通天安數碼城(一期一批)的建造工程已完成，且天安已開始此等項目的銷售及招租。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目已正名為「天安雲谷」，其為一個大規模的數碼城，約為天安項目標準面積的四倍。項目第一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七座大廈的建造工程已經到達上部結構的階段。天安亦正進行後續期數的場地清理，雖然此舉意味著資本開支的增加，但預期可減低當天安開始開發該等期數時的複雜性。
- 天安透過聯合水泥控股有限公司(「聯合水泥」)經營之水泥業務於二零一三年全年貢獻較多盈利。於年末後，天安以532.8百萬港元之代價出售於聯合水泥的56.06%權益。天安來自該項出售的收益約為84百萬港元，並將於二零一四年入賬。所得金額擬作為營運資金，尤其是用於投資可提供更佳回報的資產。完成出售後，天安持有聯合水泥約18.94%的已發行股本。

金融服務

經紀及金融

- 新鴻基錄得其股東應佔溢利1,051.6百萬港元(二零一二年：1,036.4百萬港元)。
- 新鴻基的財富管理及經紀業務的收入顯著增加，另外，由於企業客戶對債務融資的需求強勁，結構性融資業務於二零一三年亦錄得大幅增長。有期貸款組合於二零一三年第三季創出歷史新高，超逾30億港元，然而，若干客戶償還貸款後，至二零一三年底貸款結餘為2,356.6百萬港元，仍然較二零一二年底的結餘上升36%。

- 新鴻基在二零一三年六月份與中國光大銀行簽訂長期策略合作協議。透過新鴻基的金融服務平台，包括各種海外投資渠道、資產配置策略及新鴻基投資顧問的意見，為該行的中國內地高資產值客戶提供全面的跨境財富管理方案。

私人財務

- 新鴻基擁有58%權益的附屬公司亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於香港及中國內地繼續擴展其業務。
- 於二零一三年十二月三十一日，亞洲聯合財務在中國內地12個省市共設有105間分行及於香港設有49間分行。
- 於年末，綜合私人財務貸款結餘淨額為100億港元，較二零一二年底的結餘增長21%。
- 亞洲聯合財務有意致力在具有增長潛力的中國內地市場取得額外放債業務牌照，亦正在發掘新產品以接觸更闊的客戶群。
- 於二零一三年五月，亞洲聯合財務集團發行第二次點心債券，籌集人民幣500百萬元，最終認購額大大超出其推出規模。這是二零一一年三月推出的30億美元中期票據計劃的第二次發行。

投資

- 年內，本集團就兩間澳洲上市聯營公司(Tanami Gold NL(「Tanami」)及Eurogold Limited(「Eurogold」))之權益產生總額為311.5百萬港元之虧損(包括應佔虧損總額147.1百萬港元及就於Tanami之權益錄得之減值虧損145.8百萬港元)。Tanami之虧損及減值主要源於Tanami因應金價顯著下滑而於年初關閉其在Coyote營運中之金礦。然而，Tanami現已重組其業務營運，及該金礦現正進行修護工程，並且Tanami正重新定位為一家勘探商。Tanami近期進行之供股已使該公司具有較穩定之財政狀況。最近數年，本集團透過提供貸款及包銷供股對Tanami給予支持，此等活動為本集團賺取可觀之對銷性收入，總計193百萬港元，已反映於過往年度及二零一三年度之收益表。Eurogold之主要資產為Dragon Mining Limited之24.3%股權，其為一間斯堪的納維亞黃金生產商，在澳洲上市，現正進行業務重組提升業績。由於Eurogold現僅為一間持股公司，其目前已停牌。
- 年內，本集團以1,473.6百萬港元之代價出售其於AOL之權益。出售事項於二零一三年十二月完成，並錄得出售收益290.5百萬港元。本集團已將出售所得款項用於提早償還其部分銀行及其他借貸，及撥作營運資金。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團之總人數(包括投資顧問)為6,708名(二零一二年：6,194名)。於回顧年度內增加人手主要源於亞洲聯合財務在中國內地業務拓展。包括持續及已終止業務之總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,031.5百萬港元(二零一二年：879.7百萬港元)。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。

長期企業策略

本集團將繼續其投資、經紀及金融、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

展望二零一四年，在美國聯儲局已發出訊息，計劃逐漸減少刺激經濟措施下，期望環球金融市場可擺脫不明朗因素並逐步邁向復甦。中國內地繼續實行多項緊縮政策，因此短期增長可能放緩，但應該可以維持較長期之增長。我們預測本地樓市將仍然受到政府推出之措施所影響。整體而言，本集團預料本地經濟將於二零一四年有溫和增長。

本集團憑藉穩固健康的財務狀況，將繼續審慎地落實集團既定策略，達成長遠可持續增長的目標，讓本集團及全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一三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A.5.6

企業管治守則之守則條文A.5.6於二零一三年九月一日生效，規定提名委員會(或董事會)應訂有涉及董事會成員多元化的政策，並於企業管治報告內披露其政策或政策摘要。

由於董事會需要更多時間討論及制定該政策，因此本公司於二零一三年十一月二十七日才採納此董事會成員多元化政策。

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二零一三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一三年年報」)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，將會於二零一四年四月底前寄發予股東之本公司二零一三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，以及審閱截至二零一三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二零一三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

除下文披露本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一三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。

月份	回購股份數目	每股購買代價		已付代價總額 (扣除開支前) 港元
		最高價 港元	最低價 港元	
四月	808,000	1.23	1.16	968,180
五月	220,000	1.21	1.21	266,200
六月	484,000	1.20	1.07	547,400
	<u>1,512,000</u>			<u>1,781,780</u>

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零一三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，二零一四年三月二十六日

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。