

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)

二零一四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」)截至二零一四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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
持續經營業務			
收入	(2)	5,645.0	4,949.4
其他收入		209.4	88.7
總收入		5,854.4	5,038.1
銷售成本及其他直接成本		(324.6)	(283.0)
經紀費及佣金費用		(283.0)	(260.7)
銷售及市場推廣費用		(134.2)	(125.4)
行政費用		(1,775.9)	(1,520.1)
物業價值變動	(4)	403.8	471.5
金融資產及負債溢利淨額	(5)	117.0	75.5
匯兌收益(虧損)淨額		16.5	(77.4)
呆壞賬	(6)	(796.1)	(589.6)
其他經營費用		(142.6)	(312.3)
融資成本	(7)	(271.8)	(281.7)
應佔聯營公司業績		608.1	29.2
應佔合營公司業績		176.1	223.2
除稅前溢利	(8)	3,447.7	2,387.3
稅項	(9)	(372.4)	(228.4)
來自持續經營業務之年度溢利		3,075.3	2,158.9
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	(10)	-	319.0
本年度溢利		3,075.3	2,477.9

綜合損益表(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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		2,023.8	1,283.5
來自已終止經營業務之年度溢利		-	310.9
		<u>2,023.8</u>	<u>1,594.4</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		1,051.5	875.4
來自已終止經營業務之年度溢利		-	8.1
		<u>1,051.5</u>	<u>883.5</u>
		<u>3,075.3</u>	<u>2,477.9</u>
每股盈利	(11)		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>29.75 港仙</u>	<u>23.44 港仙</u>
攤薄		<u>29.75 港仙</u>	<u>23.44 港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>29.75 港仙</u>	<u>18.87 港仙</u>
攤薄		<u>29.75 港仙</u>	<u>18.87 港仙</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本年度溢利	<u>3,075.3</u>	<u>2,477.9</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(費用)收益	(3.0)	153.1
應佔合營公司其他全面費用	<u>(0.6)</u>	<u>(1.8)</u>
	<u>(3.6)</u>	<u>151.3</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	7.2	(9.7)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(3.8)	(0.1)
— 於減值時重新分類	<u>-</u>	<u>10.0</u>
	<u>3.4</u>	<u>0.2</u>
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(162.4)	158.1
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	0.4	31.6
於出售聯營公司及合營公司時重新分類調整至 損益賬	(9.2)	(10.3)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	99.7	(29.0)
應佔合營公司其他全面(費用)收益	<u>(39.0)</u>	<u>34.3</u>
	<u>(107.1)</u>	<u>184.9</u>
本年度其他全面(費用)收益，已扣除稅項	<u>(110.7)</u>	<u>336.2</u>
本年度全面收益總額	<u>2,964.6</u>	<u>2,814.1</u>
應佔方：		
本公司股東	2,038.7	1,797.4
非控股權益	<u>925.9</u>	<u>1,016.7</u>
	<u>2,964.6</u>	<u>2,814.1</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		7,653.6	7,213.0
物業、廠房及設備		1,061.3	894.0
預繳地價		9.3	9.8
商譽		2,488.9	2,488.9
無形資產		986.6	989.6
於聯營公司之權益		6,970.4	6,290.0
於合營公司之權益		2,045.4	1,871.1
可供出售金融資產		232.6	262.9
法定按金		39.9	28.6
聯營公司欠款		64.7	169.6
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	(13)	3,308.4	3,440.5
收購物業、廠房及設備之按金		112.0	75.2
遞延稅項資產		265.0	201.6
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		603.5	378.3
貿易及其他應收款項	(14)	1,520.3	1,028.1
		<u>27,361.9</u>	<u>25,341.2</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		298.9	339.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		934.2	663.9
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)	8,083.3	6,603.0
貿易及其他應收款項	(14)	7,775.2	6,573.4
聯營公司欠款		116.0	50.2
合營公司欠款		9.9	17.7
可收回稅項		12.0	6.5
短期銀行抵押存款		–	13.5
銀行存款		993.4	755.6
現金及現金等價物		4,391.9	4,383.1
		<u>22,615.1</u>	<u>19,406.4</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	(15)	2,896.1	1,941.1
透過損益按公平價值處理之金融負債		66.6	60.8
欠一間控股公司款項		6.2	5.0
欠同系附屬公司款項		5.2	324.8
欠聯營公司款項		5.4	5.7
欠合營公司款項		75.1	75.0
應付稅項		187.5	142.6
一年內到期之銀行及其他借貸		4,528.6	2,918.1
票據撥備		71.3	366.2
		62.6	46.1
		<u>7,904.6</u>	<u>5,885.4</u>
流動資產淨值		<u>14,710.5</u>	<u>13,521.0</u>
總資產減流動負債		<u>42,072.4</u>	<u>38,862.2</u>
股本及儲備			
股本	(16)	4,216.2	1,360.5
儲備	(17)	20,073.0	21,183.2
本公司股東應佔權益		<u>24,289.2</u>	<u>22,543.7</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(20.2)	(19.8)
以股份支付之僱員酬金儲備		13.3	10.3
應佔附屬公司淨資產		10,506.9	9,320.9
非控股權益		<u>10,500.0</u>	<u>9,311.4</u>
權益總額		<u>34,789.2</u>	<u>31,855.1</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		3,286.0	3,277.3
票據		3,637.2	3,332.1
透過損益按公平價值處理之金融負債		-	42.9
遞延稅項負債		347.2	342.3
撥備		12.8	12.5
		<u>7,283.2</u>	<u>7,007.1</u>
		<u>42,072.4</u>	<u>38,862.2</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準則修訂(於本集團二零一四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二零一三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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第15號	來自客戶之合約收入 ⁴
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 ¹
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 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 ³

- 1 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，並獲准提早採納。
- 2 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效，並獲准提早採納。
- 3 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。
- 4 於二零一七年一月一日或以後開始之年度期間生效，並獲准提早採納。
- 5 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。香港財務報告準則第9號於二零一三年修訂，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。

(2) 收入

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	3,742.5	3,121.1
來自銀行、有期貸款、證券放款及其他來源之 利息收入	693.2	677.1
企業融資及其他收入	413.7	407.3
物業租賃、酒店業務及管理服務	404.5	368.7
證券經紀	297.0	254.0
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	74.1	111.7
股息收入	19.0	9.5
出售物業	1.0	—
	5,645.0	4,949.4
已終止經營業務		
一間從事提供護老服務(「已終止護老服務業務」)之 附屬公司	—	143.1
	5,645.0	5,092.5

(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。

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一四年				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	1,509.1	3,763.6	389.8	1.0	5,663.5
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>1,497.3</u>	<u>3,763.6</u>	<u>383.1</u>	<u>1.0</u>	<u>5,645.0</u>
分部業績	962.2	1,407.7	577.0	(4.2)	2,942.7
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					(271.8)
應佔聯營公司業績					608.1
應佔合營公司業績	37.2	-	138.9	-	<u>176.1</u>
除稅前溢利					3,447.7
稅項					<u>(372.4)</u>
來自持續經營業務之年度溢利					<u>3,075.3</u>

	二零一三年				
	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	總額 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	-	<u>223.2</u>
除稅前溢利					2,387.3
稅項					<u>(228.4)</u>
來自持續經營業務之年度溢利					<u>2,158.9</u>

來自持續經營業務所得收入之地域資料披露如下：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	3,785.2	3,538.8
中國內地	1,803.4	1,329.7
其他	56.4	80.9
	<u>5,645.0</u>	<u>4,949.4</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

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	393.3	442.9
撥回待出售物業之減值虧損	-	7.8
撥回酒店物業之減值虧損	10.5	20.8
	<u>403.8</u>	<u>471.5</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二零一四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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
持續經營業務		
衍生工具已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(43.1)	17.6
其他買賣活動之溢利淨額	1.1	1.1
買賣槓桿式外匯溢利淨額	0.3	-
買賣股本證券之已變現及未變現溢利(虧損)淨額	48.0	(29.1)
買賣債券及票據之已變現及未變現溢利淨額	12.1	1.4
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	98.6	84.5
	<u>117.0</u>	<u>75.5</u>

(6) 呆壞賬

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	787.2	567.3
貿易及其他應收款項 撥回減值虧損	(13.2)	(10.3)
減值虧損	22.0	32.2
壞賬撇銷	0.1	0.4
	<u>8.9</u>	<u>22.3</u>
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>796.1</u>	<u>589.6</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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	(738.9)	(519.3)
計入減值撥備之收回款項	<u>114.2</u>	<u>87.5</u>
貿易及其他應收款項		
從減值撥備撇銷之款項	<u>(54.3)</u>	<u>(139.5)</u>

(7) 融資成本

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	192.8	150.7
融資成本	<u>271.8</u>	<u>281.7</u>
	<u>464.6</u>	<u>432.4</u>

(8) 除稅前溢利

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
折舊	90.3	74.3
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	27.0	31.0
其他無形資產(計入其他經營費用)	6.3	6.3
預繳地價攤銷	0.3	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)	14.5	145.8
附屬公司清盤之虧損(計入其他經營費用)	0.4	31.6
出售／撇銷物業、廠房及設備及無形資產之虧損淨額	5.0	-
並已計入：		
上市股本證券股息收入	16.2	5.7
非上市股本證券股息收入	2.8	3.8
出售土地及樓宇之溢利淨額(計入其他收入)	139.9	-
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)	12.9	30.1
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額		
(計入其他收入)	8.8	0.6
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	<u>0.8</u>	<u>-</u>

註解：由於澳洲上市聯營公司產生經營業績及該等聯營公司之股價下跌，董事已對該等澳洲上市聯營公司之權益進行減值測試，以估計該等聯營公司之可收回金額。該等聯營公司之賬面值超出其可收回金額。

年內，通過比較聯營公司之賬面值及其各自之可收回金額所釐定之減值虧損14.5百萬港元(二零一三年：145.8百萬港元)於年內自損益賬扣除。

(9) 稅項

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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	203.7	209.0
中國	206.7	152.7
其他司法地區	17.2	0.5
	<u>427.6</u>	<u>362.2</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)	4.9	(2.3)
	<u>432.5</u>	<u>359.9</u>
遞延稅項		
本年度	(60.1)	(88.6)
過往年度超額撥備	-	(42.9)
	<u>(60.1)</u>	<u>(131.5)</u>
	<u>372.4</u>	<u>228.4</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與天洋投資控股有限公司訂立股份協議(「股份協議」)出售其於天洋國際控股有限公司(「天洋國際」，前稱Allied Overseas Limited)之全部權益，天洋國際從事先前於護老服務分部下呈列之已終止護老服務業務。

更多有關股份協議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。股份協議已於二零一三年十二月三十日完成。

截至二零一三年十二月三十一日止年度來自己終止經營業務之溢利分析如下：

	二零一三年 百萬港元
已終止護老服務業務之溢利	31.3
出售天洋國際產生之費用	(2.8)
出售天洋國際之收益	<u>290.5</u>
來自己終止經營業務之年度溢利	<u>319.0</u>
應佔方：	
本公司股東	310.9
非控股權益	<u>8.1</u>
	<u>319.0</u>

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如下：

	二零一三年 百萬港元
收入	143.1
本年度溢利	<u>31.3</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度來自己終止經營業務之溢利，包括以下項目：

折舊	<u>1.2</u>
----	------------

(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2,023.8百萬港元(二零一三年：1,594.4百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,802.3百萬股(二零一三年：6,803.0百萬股)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2,023.8百萬港元(二零一三年：1,283.5百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數6,802.3百萬股(二零一三年：6,803.0百萬股)計算。

來自已終止經營業務

由於本年度並無已終止經營業務，故並未呈列來自已終止經營業務之每股盈利。截至二零一三年十二月三十一日止年度已終止經營業務之每股基本盈利為每股4.57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，以及於二零一三年已發行股份加權平均數6,803.0百萬股計算。二零一三年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二零一四年及二零一三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

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
擬派股息		
擬派末期股息每股5.5港仙 (二零一三年：每股4.5港仙)	<u>374.1</u>	<u>306.1</u>
年內確認分派之股息		
二零一三年末期股息每股4.5港仙 (二零一三年：二零一二年末期股息每股3港仙)	<u>306.1</u>	<u>204.1</u>

董事會已建議派發末期股息每股5.5港仙(二零一三年：每股4.5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。

截至二零一四年十二月三十一日止年度擬派末期股息之數額，乃參照於二零一五年三月二十六日已發行之6,802,329,032股股份計算。

(13) 私人財務客戶貸款及墊款

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款	12,148.3	10,642.7
減：減值撥備	(756.6)	(599.2)
	<u>11,391.7</u>	<u>10,043.5</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,308.4	3,440.5
流動資產	8,083.3	6,603.0
	<u>11,391.7</u>	<u>10,043.5</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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
少於31日	1,834.2	1,050.1
31至60日	10.0	8.3
61至90日	5.8	6.0
91至180日	6.5	9.1
180日以上	25.6	32.7
	<u>1,882.1</u>	<u>1,106.2</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	7,526.1 (138.8)	6,632.5 (184.2)
	<u>9,269.4</u>	<u>7,554.5</u>
按攤銷成本之貿易及其他應收款項 預付款項	26.1	47.0
	<u>9,295.5</u>	<u>7,601.5</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,520.3	1,028.1
流動資產	7,775.2	6,573.4
	<u>9,295.5</u>	<u>7,601.5</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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
少於31日	2,482.1	1,560.6
31至60日	9.0	9.3
61至90日	11.5	6.6
91至180日	9.6	8.4
180日以上	3.9	4.2
	<hr/>	<hr/>
	2,516.1	1,589.1
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	380.0	352.0
	<hr/>	<hr/>
	2,896.1	1,941.1

(16) 股本

根據二零一四年三月三日生效之香港法例第622章香港公司條例(「新公司條例」)，法定股本之概念不再存在，及本公司股份不再具有面值。因應採納新公司條例，股份溢價及資本贖回儲備之結餘已撥入股本。

(17) 儲備

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
股份溢價	-	2,670.8
物業重估儲備	274.0	274.0
投資重估儲備	376.1	299.7
資本贖回儲備	-	184.9
匯兌儲備	699.5	790.5
資本及其他儲備	23.0	5.9
累計溢利	18,326.3	16,651.3
股息儲備	374.1	306.1
	<hr/>	<hr/>
	20,073.0	21,183.2

股息

董事會已建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股5.5港仙(二零一三年：每股4.5港仙)，予於二零一五年六月十八日(星期四)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(「二零一五年股東週年大會」)並於會上投票的資格

二零一五年股東週年大會預訂於二零一五年六月四日(星期四)舉行。為釐定股東出席二零一五年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一五年六月二日(星期二)至二零一五年六月四日(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二零一五年股東週年大會並於會上投票，須於二零一五年六月一日(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。

(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二零一五年股東週年大會批准後，方可作實。為釐定收取截至二零一四年十二月三十一日止年度之建議末期股息的資格，本公司將由二零一五年六月十六日(星期二)至二零一五年六月十八日(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。股東為符合獲享建議末期股息資格，須於二零一五年六月十五日(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。待股東於二零一五年股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一五年七月七日(星期二)或前後以郵寄方式寄發予股東。

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5,645.0百萬港元，較二零一三年增加695.6百萬港元。收入增加乃主要由於中國內地之私人財務業務增長所致。

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2,023.8百萬港元(二零一三年：1,594.4百萬港元)，增加429.4百萬港元。來自持續及已終止經營業務之每股盈利為29.75港仙(二零一三年：23.44港仙)。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由於：

- 本集團的投資、經紀及金融分部、私人財務分部及上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)的貢獻增加；及
- 就澳洲上市聯營公司之權益作出之減值虧損減少。

考慮到本集團物業之價值重估收益由去年的471.5百萬港元減少至年內的403.8百萬港元(減幅為67.7百萬港元)，加上沒有出售天洋國際控股有限公司(「天洋國際」，前稱Allied Overseas Limited)之收益，而於二零一三年有關出售收益則為290.5百萬港元，溢利增幅尤其令人欣慰。

重大收購及出售事項

(a) 收購PT UAF Jaminan Kredit (「PT UAF」) 40% 權益

年內，新鴻基有限公司(「新鴻基」)收購一間合營公司PT UAF的40%權益，代價為42.3百萬港元。該合營公司在印尼註冊成立，其主要業務為提供信貸擔保。

(b) 收購Dragon Mining Limited (「Dragon」) 23.68% 權益

本集團已於二零一四年十月收購一間澳洲上市聯營公司Dragon的23.68%權益，代價約為18.6百萬港元。Dragon為成立已久的斯堪的納維亞黃金生產商，生產中心位於瑞典及芬蘭。

(c) 出售Eurogold Limited (「Eurogold」) 全部權益

本集團已於二零一四年十一月出售其於一間澳洲上市聯營公司Eurogold的全部權益，總代價約為3.7百萬港元。出售收益(包括撥回相關儲備)約為12.9百萬港元，並已計入其他收入。

(d) 股份配售及先舊後新認購事項產生之視作出售新鴻基權益

本集團透過其全資附屬公司於二零一四年九月十七日完成配售160,000,000股新鴻基股份(「股份配售」)，認購價為每股6.3港元。160,000,000股新鴻基新發行之股份按相同價格進行之先舊後新認購事項已於二零一四年九月二十二日完成。本集團於股份配售之前及先舊後新認購事項後持有之新鴻基股權分別為58.16%及54.24%。

除上述收購事項、出售事項及視作出售事項外，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

於二零一四年三月二十六日，根據擔保中期票據發行計劃，新鴻基之附屬公司Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited進一步以票面值發行60百萬美元之3%美元票據，代價淨額為449.1百萬港元。

年內，本集團以75.9百萬港元之代價(二零一三年：39.6百萬港元)在市場購入總面值為9.3百萬美元(二零一三年：5百萬美元)之部分6.375%美元票據(「6.375%票據」)，惟並無出售任何6.375%票據(二零一三年：以27.9百萬港元出售總面值為3.5百萬美元之部分6.375%票據)。於報告日期，經扣除集團間所持有之票據後，尚餘6.375%票據之面值為335.2百萬美元或相當於2,600.1百萬港元(二零一三年：344.5百萬美元或相當於2,671.4百萬港元)。

4%人民幣票據於二零一四年四月到期，未償還餘額已予償還。於報告日期，6.9%人民幣票據之面值為人民幣500.0百萬元或相當於624.9百萬港元(二零一三年：人民幣500.0百萬元或相當於624.7百萬港元)。

於報告期末，本集團之借貸淨額達6,143.0百萬港元(二零一三年：5,066.3百萬港元)，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11,528.3百萬港元(二零一三年：10,218.5百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,385.3百萬港元(二零一三年：5,152.2百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為24,289.2百萬港元(二零一三年：22,543.7百萬港元)。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25.3%(二零一三年：22.5%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.9倍，低於對上一年年底之3.3倍。

年內，8,085份認股權證獲行使，導致按每股2.00港元之認購價發行8,085股普通股。據此，於二零一四年十二月三十一日，1,390,571,682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1,390,571,682股股份，總認購價值約為2,781.1百萬港元。

年內，本公司已回購100,000股自身股份，總代價約為0.1百萬港元，有關詳情載於下文「購回、出售或贖回證券」一節。

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	4,152.2	2,444.4
一年以上但不超過兩年	1,434.3	1,521.4
兩年以上但不超過五年	1,851.7	1,713.6
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	350.0	203.5
一年以上但不超過兩年	17.2	225.2
兩年以上但不超過五年	9.2	12.4
	<u>7,814.6</u>	<u>6,120.5</u>
向非控股權益發行優先股於第三至 第五年償還	-	42.3
其他借貸於一年內償還	-	9.0
具有按要求償還條文之其他借貸於一年內償還	-	23.6
欠同系附屬公司款項	5.2	324.8
人民幣票據償還期限如下：		
一年內	7.0	366.2
一年以上但不超過五年	621.6	643.1
美元票據償還期限如下：		
一年內	64.3	-
一年以上但不超過五年	3,015.6	2,689.0
	<u>3,713.7</u>	<u>4,098.0</u>
	<u>11,528.3</u>	<u>10,218.5</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。

除向非控股權益發行之優先股、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：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保 作出賠償擔保	1.5	4.5
貸款保證業務項下之財務保證*	30.2	—
	<u>31.7</u>	<u>4.5</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。於二零一四年十二月三十一日，該等保證之結餘為人民幣24.2百萬元或相當於30.2百萬港元(二零一三年：無)。

(b) 於二零一四年八月三十日，Global Bridge Assets Limited (「GBA」) 及 Long Prosperity Industrial Limited (「LPI」) 向新鴻基附屬公司新鴻基金融有限公司 (「新鴻基金融」) 發出香港高等法院一般申索註明的傳訊令狀 (「令狀」)。此為 GBA、LPI 及 Walton Enterprises Limited 早前於香港高等法院向新鴻基金融申索 3,000,000 美元加上損害賠償、利息及訟費的一宗案件 (高等法院民事訴訟案件 2008 年第 317 號) 之延展，而該案件已於較早前被剔除。在令狀中，GBA 及 LPI (i) 就一項聲稱發生於二零零一年八月含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基金融申索賠償；及 (ii) 要求撤銷日期均為二零零一年十月十二日及與位於中國湖北的一間發電廠有關的一份合約及一份契據。它們亦向新鴻基金融申索應付之任何金額或損害賠償之利息、訟費以及法院認為合適之其他補償。令狀於二零一四年十月十一日送達新鴻基金融，新鴻基金融正反對該令狀。

- (c) 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」)與天洋投資控股有限公司(「天洋投資」)訂立股份協議(「股份協議」)出售其於天洋國際之全部權益。釐定出售代價時，天洋投資與Wah Cheong已考慮Attractive Gain Limited (「Attractive Gain」，天洋國際之間接全資附屬公司)所持債券當時之估計市值，連同現金，即約630,668,000港元。就此而言，天洋投資要求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，向天洋國際、Attractive Gain與天洋國際之中介控股公司LHY Limited及Cautious Base Limited，或其任何一方指示的天洋國際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。年內，Attractive Gain向天洋國際以現金支付630,668,000港元，而Wah Cheong所作之保證已據此終止。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值5,658.1百萬港元(二零一三年：7,680.9百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、零港元(二零一三年：12.0百萬港元)之銀行存款、公平價值69.3百萬港元(二零一三年：9.3百萬港元)之屬於本集團之上市證券及公平價值1,563.5百萬港元*(二零一三年：1,350.1百萬港元)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(二零一三年：1,334.0百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲之貸款及授予本集團之一般銀行信貸多達3,093.0百萬港元(二零一三年：3,821.6百萬港元)之抵押。於報告期末，已提用信貸額859.9百萬港元(二零一三年：1,413.6百萬港元)。

於報告期末，零港元(二零一三年：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押銀行向第三方所作出的一項零港元(二零一三年：2.0百萬港元)額度之擔保。

- * 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。於二零一四年十二月三十一日，客戶存放於本集團的上市證券的公平價值為13,913.9百萬港元(二零一三年：13,039.3百萬港元)。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。

就銀行信貸抵押之屬於本集團之上市證券主要為就證券設立質押之方式作出抵押。

報告期後事項

於二零一五年二月一日，新鴻基與光大證券金融控股有限公司(光大證券股份有限公司(「光大證券」)之附屬公司)訂立一項買賣協議，出售其附屬公司新鴻基金融集團有限公司(「SHKFGL」)70%之股權，初步代價為4,095.0百萬港元。該交易將於二零一五年完成。新鴻基預期確認出售收益2,864.0百萬港元。完成交易後，SHKFGL將成為新鴻基擁有30%股權之聯營公司。該交易詳情已披露於本公司日期為二零一五年二月二十七日之通函內。

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8.8%。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合價值年內之增加淨額為403.8百萬港元，較二零一三年同期減少67.7百萬港元。
- 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)年內貢獻溢利增長4.8%。
- Allied Kajima Limited(「Allied Kajima」，由本集團間接擁有50%權益)所持之各項物業(包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel)營運表現均符合預期。然而，Allied Kajima所錄得溢利較二零一三年減少35.9%，主要由於物業公平價值收益減少所致。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,284.5百萬港元(二零一三年：337.6百萬港元)。

天安溢利增加乃主要由於出售兩間附屬公司之收益合共達1,389.9百萬港元(扣除稅項前)及因深圳項目於年內開始投入租務市場，而將已竣工物業存貨轉撥至投資物業而產生之公平價值收益有所增加。

- 租金收入繼續增加，並較二零一三年上升6%。

- 由於中國經濟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。華南之數碼城—深圳、番禺、龍崗、佛山及東莞—所受的影響較少，銷售及租賃表現輕微低於預算。然而，華東及華北之數碼城表現遜色。除南京外，常州、江陰、無錫、南通、重慶、青島、天津天安數碼城及天津天安智慧港的銷售及租賃均低於預期。

當有需要時，天安已減慢未來期數的建設，以紓緩現時期數銷售及租賃的壓力。藉著集中銷售現有的存貨，天安亦期望減低數碼城部分的整體銀行債務。

- 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」第一期預計於二零一五年完工。天安自二零一四年十一月展開此階段的租賃及預售，面積為531,600平方米(包括地下室)。迄今為止，銷售及租賃令人鼓舞，天安期望該項目將於二零一五年為其業績帶來貢獻。

金融服務

經紀及金融

- 新鴻基(本集團的經紀及金融分部)錄得其股東應佔溢利1,328.4百萬港元(二零一三年：1,051.6百萬港元)。
- 新鴻基之溢利上升乃由於改善的經營表現，以及其主要投資組合錄得龐大收益所帶動。
- 新鴻基財富管理及經紀業務的佣金收入較二零一三年增加7%。於二零一四年年底，證券放款結餘為3,783.1百萬港元，而二零一三年年底則為3,918.7百萬港元。由於收益率較低的客戶佔貸款賬的比例下降，利息收入總額增加11%，回報提升。年內，首次公開招股的證券放款亦有所增加。
- 結構性融資業務一直是新鴻基的主要增長領域之一。於二零一四年，貸款結餘增加42%至3,346.0百萬港元。由於大部分貸款賬的增長來自二零一四年最後兩個月，該增長尚未完全反映在該分部收入中，收入年內增長為3%。新鴻基計劃於二零一五年擴展結構性融資業務。由於中型企業的資金流動狀況在市場仍然緊絀，對融資方案的需求應會繼續增加。
- 出售新鴻基前澳門分行物業獲得變現回報139.9百萬港元。

私人財務

- 回顧年內，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之收入增加20%，而股東應佔除稅後溢利則增加15%至1,130.0百萬港元。
- 於二零一四年年底，綜合私人財務貸款結餘總額為121億港元，自二零一三年年底之結餘按年上升14%。
- 年內，亞洲聯合財務於中國內地網絡新增34家分行，總數增至139間，覆蓋16個中國內地城市。亞洲聯合財務推出新產品，例如有抵押及無抵押汽車貸款，同時與不同夥伴組成多個聯盟及平台，以擴大其客戶群。
- 亞洲聯合財務的香港業務仍然面對激烈競爭。儘管如此，在個人消費強勁和低失業率支持本地經濟的帶動下，亞洲聯合財務的本地業務持續錄得滿意業績。於二零一四年年底，亞洲聯合財務於香港設有50家分行。

投資

- 本集團直接收購斯堪的納維亞黃金生產商Dragon之23.68%股權，以重組其黃金權益。透過出售其於Dragon之權益，Eurogold成為現金公司，而出售我們於Eurogold之全部權益已以較資產淨值重大溢價套現。本集團擁有32.13%權益之上市聯營公司Tanami Gold NL(「Tanami」)致力落實逐步轉讓協議以就Tanami股東而言最低之成本重啟Central Tanami項目。
- 年內，本集團就其於澳洲上市聯營公司之權益錄得虧損總額達28.9百萬港元(二零一三年：311.5百萬港元)。該數額較上一年度大幅減少，隨著美元兌以澳元及以歐元為生產成本基礎升值，本集團預期二零一五年的表現將有所改善。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團之總人數(包括投資顧問)為8,104名(二零一三年：6,708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。包括持續及已終止經營業務之總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,172.1百萬港元(二零一三年：1,031.5百萬港元)。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、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

預期美國經濟將繼續增強，而不同國家之量化寬鬆政策將為全球經濟放緩之風險設限。

於二零一五年，新鴻基應完成向光大證券出售SHKFGL之70%股權。完成交易後，SHKFGL將成為新鴻基擁有30%股權之聯營公司，日後新鴻基之綜合收入及經營盈利將由其現有結構融資、私人財務及主要投資部門帶動。展望未來，中國內地經濟放緩，或會繼續對亞洲聯合財務於中國內地私人財務的貸款賬之信貸質素有所影響，惟管理層對亞洲聯合財務於中國內地之市場發展商機仍然抱持樂觀態度。

隨著低落的銷售情緒，中國大部份城市的房地產價格於二零一四年已向下調整。部份地方政府已放寬限制購買房屋數量的政策，以支持房地產市場。在銀行減息及降低準備金率的情況下，物業市場的情緒在近月已有些變化。短期的市場情緒似乎令人鼓舞，但仍未看到明顯的市況改善。然而，預期中國物業市場能夠維持長期增長趨勢。

香港物業市場價格可能因需求持續及供應短缺而繼續溫和上升，惟香港政府近期宣佈更多降溫措施，或會影響市場。

董事會將繼續憑藉本集團多元化收入來源及穩固財務狀況，以謹慎態度落實本集團之既定策略，讓本集團及其全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一四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二零一四年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一四年年報」)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，將會於二零一五年四月底寄發予股東之本公司二零一四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，以及審閱截至二零一四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二零一四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

除下文所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二零一四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	
一月	100,000	1.26	1.26	126,000

建議採納新組織章程細則

就公司條例(香港法例第622章)於二零一四年三月三日生效，董事建議於二零一五年股東週年大會上以特別決議案(「特別決議案」)方式尋求股東批准採納一份本公司之新組織章程細則，以取代本公司現有組織章程細則。特別決議案全文將載於二零一五年股東週年大會通告。一份載有(其中包括)本公司組織章程細則之主要修訂概要以及二零一五年股東週年大會通告之通函將於適當時候寄發予股東。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零一四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，二零一五年三月二十六日

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。