

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)

二零一九年度之年度業績公佈

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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	(2)		
利息收入		4,312.1	4,132.3
其他收入		423.8	452.9
		4,735.9	4,585.2
其他收入		17.7	295.7
總收入		4,753.6	4,880.9
銷售成本及其他直接成本		(406.9)	(293.8)
經紀費及佣金費用		(43.9)	(50.5)
銷售及市場推廣費用		(147.3)	(159.2)
行政費用		(1,205.5)	(1,221.1)
物業價值變動	(4)	112.1	756.5
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產及負債收益淨額	(5)	1,803.7	235.0
匯兌收益(虧損)淨額		80.5	(11.3)
金融工具之減值虧損淨額	(6)	(1,074.8)	(903.2)
其他經營費用		(247.0)	(118.7)
融資成本	(7)	(494.9)	(455.8)
應佔聯營公司業績		1,005.9	497.3
應佔合營公司業績		93.5	336.2
除稅前溢利	(8)	4,229.0	3,492.3
稅項	(9)	(235.2)	(243.9)
來自持續經營業務之年度溢利		3,993.8	3,248.4
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利	(10)	111.0	27.8
本年度溢利		4,104.8	3,276.2

綜合損益表(續)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
應佔方：			
本公司股東			
來自持續經營業務之年度溢利		2,769.3	2,315.6
來自已終止經營業務之年度溢利		111.0	27.8
		<u>2,880.3</u>	<u>2,343.4</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		1,224.5	932.8
來自已終止經營業務之年度溢利		-	-
		<u>1,224.5</u>	<u>932.8</u>
		<u>4,104.8</u>	<u>3,276.2</u>
		港仙	港仙
每股盈利			
(11)			
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>42.28</u>	<u>34.40</u>
攤薄		<u>42.25</u>	<u>34.39</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>40.65</u>	<u>33.99</u>
攤薄		<u>40.62</u>	<u>33.98</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
本年度溢利	<u>4,104.8</u>	<u>3,276.2</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 投資之公平價值虧損	(1.7)	(129.7)
由物業、廠房及設備重列為投資物業之重估	26.3	-
應佔聯營公司其他全面費用	(323.3)	(216.1)
應佔合營公司其他全面(費用)收益	(0.8)	1.6
	<u>(299.5)</u>	<u>(344.2)</u>
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(119.2)	(329.9)
於視作出售一間聯營公司時 重新分類調整至損益賬	-	2.1
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	-	2.8
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	3.9	(63.9)
應佔合營公司其他全面費用	(1.1)	(5.9)
	<u>(116.4)</u>	<u>(402.4)</u>
本年度其他全面費用，已扣除稅項	<u>(415.9)</u>	<u>(746.6)</u>
本年度全面收益總額	<u>3,688.9</u>	<u>2,529.6</u>
應佔方：		
本公司股東	2,536.5	1,862.8
非控股權益	<u>1,152.4</u>	<u>666.8</u>
	<u>3,688.9</u>	<u>2,529.6</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
非流動資產			
投資物業		10,500.7	10,291.6
物業、廠房及設備		1,007.1	1,051.9
使用權資產		128.6	-
融資租賃投資淨額		3.4	-
預繳地價		-	4.0
商譽		2,488.9	2,498.7
無形資產		898.1	895.1
於聯營公司之權益		13,737.6	13,257.8
於合營公司之權益		3,753.6	3,455.0
透過其他全面收益按公平價值處理之			
金融資產		173.8	206.5
聯營公司欠款		261.3	266.7
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	2,770.5	2,618.9
按揭貸款	(14)	1,270.7	1,956.8
遞延稅項資產		788.7	730.3
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		7,687.2	6,360.9
有期貸款	(15)	84.0	56.6
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	20.4	22.9
		<u>45,574.6</u>	<u>43,673.7</u>
流動資產			
其他存貨		0.1	0.3
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		4,294.1	4,378.6
預繳地價		-	0.1
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	7,643.0	7,150.8
按揭貸款	(14)	2,356.2	1,897.4
有期貸款	(15)	2,693.2	4,039.8
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	489.9	447.8
經紀欠款		451.8	507.1
聯營公司欠款		236.6	266.3
合營公司欠款		8.8	9.8
可收回稅項		4.4	6.1
儲稅券		7.1	-
短期抵押銀行存款及銀行結餘		33.2	20.0
銀行存款		68.1	353.5
現金及現金等價物		<u>6,128.2</u>	<u>5,031.6</u>
		<u>24,414.7</u>	<u>24,109.2</u>

綜合財務狀況表(續)

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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	(17)	427.3	346.6
回購協議下出售之金融資產		386.2	1,216.5
透過損益按公平價值處理之金融負債		715.8	425.3
欠一間控股公司款項		4.4	27.8
欠聯營公司款項		5.7	7.4
欠合營公司款項		40.0	40.1
應付稅項		359.8	188.6
一年內到期之銀行及其他借貸		6,695.2	7,569.8
應付票據		568.3	749.5
租賃負債		95.1	–
撥備		153.1	105.1
		9,450.9	10,676.7
流動資產淨值		14,963.8	13,432.5
總資產減流動負債		60,538.4	57,106.2
股本及儲備			
股本		4,250.6	4,250.6
儲備	(18)	34,553.5	32,487.1
本公司股東應佔權益		38,804.1	36,737.7
為僱員股份擁有計劃持有股份		(22.5)	(29.7)
以股份支付之僱員酬金儲備		8.3	10.5
應佔附屬公司淨資產		10,899.7	11,162.3
非控股權益		10,885.5	11,143.1
權益總額		49,689.6	47,880.8
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		2,632.2	1,961.8
應付票據		7,886.3	6,926.5
租賃負債		29.1	–
遞延稅項負債		300.9	332.2
撥備		0.3	4.9
		10,848.8	9,225.4
		60,538.4	57,106.2

附註：

(1) 編製基準

應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應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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 年度改進

除下文所述者外，於本年度應用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／或於該等未經審核綜合財務資料所載的披露資料無重大影響。

此等未經審核綜合財務資料應用與編製本集團截至二零一八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。

香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇就先前應用香港會計準則第17號或香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號所載的可行權宜方法。故此，本集團並不會對先前並未識別為包括租賃的合約應用該等準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。於二零一九年一月一日，本集團應用香港財務報告準則第16號C8(b)(ii)過渡條文，以按等同相關租賃負債的金額確認額外租賃負債及使用權資產，並因應任何預付或應計租賃付款予以調整。於首次應用日期的任何差額於期初累計溢利確認且比較資料不予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- 通過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否屬有償；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關本集團實體的遞增借貸利率。所應用的加權平均遞增借貸利率為4.3%。

	於二零一九年 一月一日 未經審核 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	225.6
減：	
確認豁免—短期租賃	(50.4)
使用相關遞增借貸利率的貼現影響	(6.7)
加：	
按續期選擇權作出調整	26.0
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>194.5</u>
分析為：	
流動負債	89.2
非流動負債	<u>105.3</u>
	<u>194.5</u>

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

	註解	使用權資產 未經審核 百萬港元
應用香港財務報告準則第16號後與已確認經營租賃 相關的使用權資產		194.5
重新分類自預繳地價	(a)	4.1
重新分類自預付租金	(b)	7.7
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備的款項 —恢復及翻修成本	(c)	<u>1.4</u>
		<u>207.7</u>
按類別：		
租賃土地		4.1
零售店		<u>203.6</u>
		<u>207.7</u>

註解：

- (a) 中華人民共和國(「中國」)租賃土地的預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為預繳地價。應用香港財務報告準則第16號後，預繳地價的流動及非流動部分分別為0.1百萬港元及4.0百萬港元，已重新分類至使用權資產。
- (b) 先前計入預付款項、按金及其他應收款項的預付租金為數7.7百萬港元於二零一九年一月一日重新分類至使用權資產。
- (c) 就本集團為承租人的辦公物業租賃而言，先前計入物業、廠房及設備的租賃物業的估計翻修成本賬面值於二零一九年一月一日為1.4百萬港元，作為使用權資產入賬。

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二零一九年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料及截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料，並不構成本公司於該等財政年度的法定年度財務報表。截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的法定年度財務報表(「二零一八年法定年度財務報表」)。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二零一八年法定年度財務報表。本公司核數師已對二零一八年法定年度財務報表發表報告。二零一八年法定年度財務報表的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。

本公司核數師尚未就截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表發表報告，本公司將於適當時候向公司註冊處處長遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

(2) 收入

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
收入包括：		
持續經營業務		
客戶之合約		
酒店業務	54.0	70.8
管理服務	10.7	11.7
服務收入及其他	114.5	126.5
	<u>179.2</u>	<u>209.0</u>
消費金融客戶貸款及墊款之利息收入	3,480.7	3,388.5
來自銀行、有期貸款及其他來源之利息收入	831.4	743.8
物業租賃	233.8	232.6
股息收入	10.8	11.3
	<u>4,556.7</u>	<u>4,376.2</u>
	4,735.9	4,585.2
已終止經營業務		
已終止業務(附註3)	325.7	330.2
	<u>5,061.6</u>	<u>4,915.4</u>

來自持續經營業務之客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	二零一九年			
	投資及金融 未經審核 百萬港元	消費金融 未經審核 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務及 管理服務 未經審核 百萬港元	總額 未經審核 百萬港元
酒店業務	-	-	54.0	54.0
管理服務	0.4	-	10.3	10.7
服務收入及其他	94.0	20.5	-	114.5
來自持續經營業務之客戶之合約收入	<u>94.4</u>	<u>20.5</u>	<u>64.3</u>	<u>179.2</u>
	二零一八年			
	投資及金融 經審核 百萬港元	消費金融 經審核 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務及 管理服務 經審核 百萬港元 (經重列)	總額 經審核 百萬港元 (經重列)
酒店業務	-	-	70.8	70.8
管理服務	0.4	-	11.3	11.7
服務收入及其他	97.3	29.2	-	126.5
來自持續經營業務之客戶之合約收入	<u>97.7</u>	<u>29.2</u>	<u>82.1</u>	<u>209.0</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。

年內，如附註10所述，由於出售一組附屬公司，在過往年度分別計入「物業租賃、酒店業務及管理服務」分部及「其他」分部提供物業管理服務和護老服務的業務營運已經終止營運（「已終止業務」）。仍存於「其他」分部的業務活動為開發及出售物業和以物業為基礎的投資，在二零一九年及二零一八年兩者並無業績、資產及負債。因此，「其他」分部並無因應分部資料而另行列示。此外，「物業租賃、酒店業務及管理服務」分部重新命名為「物業銷售、物業租賃、酒店業務及管理服務」，其業務活動包括物業銷售、物業租賃、由第三方管理的酒店業務及提供管理服務。

本集團之收入及業績分析如下：

	二零一九年			
	投資及金融 未經審核 百萬港元	消費金融 未經審核 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務及 管理服務 未經審核 百萬港元	總額 未經審核 百萬港元
分部收入	961.6	3,504.7	286.7	4,753.0
減：分部間之收入	(3.2)	-	(13.9)	(17.1)
來自持續經營業務之外部客戶 之分部收入	<u>958.4</u>	<u>3,504.7</u>	<u>272.8</u>	<u>4,735.9</u>
分部業績	2,169.8	1,276.0	314.6	3,760.4
於一間聯營公司之權益之減值虧損				(135.9)
融資成本				(494.9)
應佔聯營公司業績				1,005.9
應佔合營公司業績	1.9	-	91.6	<u>93.5</u>
除稅前溢利				4,229.0
稅項				<u>(235.2)</u>
來自持續經營業務之年度溢利				<u>3,993.8</u>
	二零一八年			
	投資及金融 經審核 百萬港元	消費金融 經審核 百萬港元	物業銷售、 物業租賃、 酒店業務及 管理服務 經審核 百萬港元 (經重列)	總額 經審核 百萬港元 (經重列)
分部收入	877.0	3,422.1	304.5	4,603.6
減：分部間之收入	(5.0)	-	(13.4)	(18.4)
來自持續經營業務之外部客戶 之分部收入	<u>872.0</u>	<u>3,422.1</u>	<u>291.1</u>	<u>4,585.2</u>
分部業績	1,097.1	1,207.9	732.0	3,037.0
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				497.3
應佔合營公司業績	3.8	-	332.4	<u>336.2</u>
除稅前溢利				3,492.3
稅項				<u>(243.9)</u>
來自持續經營業務之年度溢利				<u>3,248.4</u>

來自持續經營業務所得收入之地域資料披露如下：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
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	3,853.9	3,413.3
中國內地	878.3	1,163.1
其他	3.7	8.8
	<u>4,735.9</u>	<u>4,585.2</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

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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	113.8	757.0
確認酒店物業之減值虧損	(1.7)	(0.5)
	<u>112.1</u>	<u>756.5</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。使用價值乃根據二零一九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(「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：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
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	623.0	(224.6)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	1,180.7	459.6
	<u>1,803.7</u>	<u>235.0</u>

(6) 金融工具之減值虧損淨額

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
持續經營業務		
消費金融客戶貸款及墊款		
減值虧損淨額	999.2	1,025.0
已收回先前撇銷的款項	(195.1)	(195.1)
	<u>804.1</u>	<u>829.9</u>
按揭貸款		
減值虧損淨額	12.0	4.5
已收回先前撇銷的款項	-	(0.7)
	<u>12.0</u>	<u>3.8</u>
有期貸款		
減值虧損淨額	210.5	65.6
	<u>210.5</u>	<u>65.6</u>
聯營公司欠款		
減值虧損淨額	0.4	-
	<u>0.4</u>	<u>-</u>
貿易及其他應收款項		
減值虧損淨額	48.1	5.3
已收回先前撇銷的款項	(0.3)	(1.4)
	<u>47.8</u>	<u>3.9</u>
	<u>1,074.8</u>	<u>903.2</u>

(7) 融資成本

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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	304.5	212.7
融資成本	494.9	455.8
	<u>799.4</u>	<u>668.5</u>

(8) 除稅前溢利

二零一九年 二零一八年
未經審核 經審核
百萬港元 百萬港元
(經重列)

來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷—電腦軟件	1.9	1.9
預繳地價攤銷	—	0.2
物業、廠房及設備折舊	67.6	74.9
使用權資產折舊	86.4	—
於一間聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用)*	135.9	—
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	0.7	1.1

並已計入：

上市股本證券股息收入	8.7	8.9
非上市股本證券股息收入	2.1	2.4
視作出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)	—	17.6
出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)**	—	36.8
出售一項投資物業之收益(計入其他收入)	1.6	—
出售附屬公司之收益(計入其他收入)	—	132.4
撥回於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他收入)	—	77.6

* 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。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。結算日公平價值以貼現率17.5%(二零一八年：17.0%)年率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融集團的30%股權的認沽權。該認沽權於年內錄得估值收益267.0百萬港元(二零一八年：67.0百萬港元)，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。截至二零一九年十二月三十一日止年度確認於新鴻基金融集團之權益之減值虧損135.9百萬港元(二零一八年：撥回減值虧損66.7百萬港元計入撥回於聯營公司之權益之減值虧損金額)。

** 截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於二零一八年六月五日向亞太資源礦業有限公司(本集團聯營公司亞太資源有限公司的全資附屬公司)出售於一間聯營公司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。

(9) 稅項

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元 (經重列)
持續經營業務之所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	262.2	220.2
中國及其他司法地區	73.9	118.3
	<u>336.1</u>	<u>338.5</u>
過往年度超額撥備	(0.5)	(13.6)
	<u>335.6</u>	<u>324.9</u>
遞延稅項		
本年度	(100.4)	(81.0)
	<u>235.2</u>	<u>243.9</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，兩個年度的稅率均為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

於二零一九年十二月十七日，本公司已完成向Allied Services Hong Kong Limited(本公司的最終控股公司聯合集團有限公司之間接全資附屬公司)出售旗下全資附屬公司AP Elderly Care Limited(「AP Elderly Care」)。AP Elderly Care及其附屬公司(統稱為「AP Elderly Care集團」)實行提供物業管理服務及護老服務的業務。出售所得款項260.0百萬港元以現金交付。

已終止經營業務的溢利(AP Elderly Care集團直至出售日期的綜合溢利及出售AP Elderly Care的溢利)分析如下。在綜合損益表內的比較數字已經重列，指有關業務已於本年度終止，成為已終止經營業務。

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
收入	325.7	330.2
其他收入	5.0	5.2
總收入	330.7	335.4
銷售成本及其他直接成本	(193.5)	(201.8)
行政費用	(98.9)	(100.5)
透過損益按公平價值處理之金融資產及負債之收益淨額	-	0.7
匯兌收益淨額	-	0.4
金融工具減值(虧損)收益淨額	(0.1)	0.6
其他經營費用	(4.6)	(4.6)
融資成本	(1.9)	-
應佔聯營公司業績	1.2	1.2
除稅前溢利	32.9	31.4
稅項	(4.6)	(3.6)
除稅後溢利	28.3	27.8
出售AP Elderly Care集團之收益	82.7	-
來自已終止經營業務之年度溢利	111.0	27.8

來自已終止經營業務之年度溢利如下：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
物業、廠房及設備折舊	1.4	1.8
使用權資產折舊	19.3	-
出售物業、廠房及設備虧損	0.1	-
核數師薪酬	0.4	0.4
		未經審核 百萬港元

出售AP Elderly Care集團之收益如下：

已收現金代價	260.0
已出售資產淨額	(175.8)
交易成本	(1.5)
	82.7

(11) 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

本公司股東應佔來自持續及已終止經營業務每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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)	2,880.3	2,343.4
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	<u>(2.1)</u>	<u>(0.7)</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,878.2</u>	<u>2,342.7</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	<u>6,812.2</u>	<u>6,812.2</u>

來自持續經營業務

本公司股東應佔來自持續經營業務每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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 應佔持續經營業務溢利)	2,769.3	2,315.6
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	<u>(2.1)</u>	<u>(0.7)</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>2,767.2</u>	<u>2,314.9</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>

來自已終止經營業務

來自已終止經營業務的每股基本盈利為每股1.63港仙(二零一八年：0.41港仙)，此乃根據本年度本公司股東應佔已終止經營業務的溢利111.0百萬港元(二零一八年：27.8百萬港元)及已發行股份加權平均數6,812.2百萬(二零一八年：6,812.2百萬)股計算。來自已終止經營業務於兩個年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

(12) 股息

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 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(二零一八年：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		
二零一八年中中期股息(代替末期股息) 每股8港仙(二零一八年：二零一七年中中期股息 (代替末期股息)每股8港仙)	<u>545.0</u>	<u>545.0</u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度中期股息(代替末期股息)之金額，乃參照於二零二零年三月三十日已發行之6,812,201,460股股份計算。

(13) 消費金融客戶貸款及墊款

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	8,576.2	7,803.4
中國內地	2,545.1	2,611.9
減：減值撥備	<u>(707.8)</u>	<u>(645.6)</u>
	<u>10,413.5</u>	<u>9,769.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,770.5	2,618.9
流動資產	<u>7,643.0</u>	<u>7,150.8</u>
	<u>10,413.5</u>	<u>9,769.7</u>

已逾期之消費金融客戶貸款及墊款之賬齡分析如下：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
逾期少於31日	582.9	528.6
31至60日	55.6	50.4
61至90日	20.9	11.9
91至180日	148.4	48.2
180日以上	<u>61.4</u>	<u>109.2</u>
	<u>869.2</u>	<u>748.3</u>

(14) 按揭貸款

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
按揭貸款		
香港	3,648.6	3,863.9
減：減值撥備	(21.7)	(9.7)
	<u>3,626.9</u>	<u>3,854.2</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,270.7	1,956.8
流動資產	2,356.2	1,897.4
	<u>3,626.9</u>	<u>3,854.2</u>

已逾期之按揭貸款之賬齡分析如下：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
逾期少於31日	148.8	306.0
31至60日	32.0	285.5
61至90日	4.0	61.4
91至180日	-	22.5
180日以上	143.8	7.5
	<u>328.6</u>	<u>682.9</u>

(15) 有期貨款

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
有抵押有期貨款	2,841.5	2,679.0
無抵押有期貨款	299.5	1,570.7
	<u>3,141.0</u>	<u>4,249.7</u>
減：減值撥備	(363.8)	(153.3)
	<u>2,777.2</u>	<u>4,096.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	84.0	56.6
流動資產	2,693.2	4,039.8
	<u>2,777.2</u>	<u>4,096.4</u>

由於考慮到有期貨款業務的性質，管理層認為有期貨款融資的賬齡分析未能提供額外價值，故無披露其賬齡分析。

(16) 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：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
少於31日	284.6	310.8
31至60日	2.3	16.4
61至90日	3.1	7.6
91至180日	3.8	3.9
180日以上	0.1	0.4
	<u>293.9</u>	<u>339.1</u>
並無賬齡之貿易及其他應收款項 減：減值撥備	157.9 (47.9)	110.7 (0.5)
	<u>403.9</u>	<u>449.3</u>
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項 預付款項	106.4	21.4
	<u>510.3</u>	<u>470.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	20.4	22.9
流動資產	489.9	447.8
	<u>510.3</u>	<u>470.7</u>

(17) 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：

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
少於31日／於要求時償還	125.6	48.3
31至60日	6.7	11.2
61至90日	5.6	12.9
91至180日	0.7	1.3
180日以上	-	0.7
	<u>138.6</u>	<u>74.4</u>
並無賬齡之應計員工成本、其他應計費用及其他應付款項	288.7	272.2
	<u>427.3</u>	<u>346.6</u>

按攤銷成本列賬之應付貿易款項、其他應付款項及應計款項賬面值與其公平價值相若。

(18) 儲備

	二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 經審核 百萬港元
物業重估儲備	362.0	335.7
投資重估儲備	(55.0)	(15.1)
匯兌儲備	(623.7)	(262.7)
資本及其他儲備	41.4	(1.5)
累計溢利	34,283.8	31,885.7
股息儲備	545.0	545.0
	<u>34,553.5</u>	<u>32,487.1</u>

(19) 結算日後之事項

新型冠狀病毒(COVID-19)的爆發始於中國武漢，更蔓延至全中國，自此席捲全球。COVID-19的傳播及地域分佈增加主要於年底後發生，於二零一九年十二月三十一日，僅少數病例集中在湖北武漢。政府、非政府組織及私人實體針對COVID-19採取的旅遊限制及檢疫措施合理被認為會影響本集團的財務報表，而絕大部分均發生於年底之後。COVID-19造成的經濟及財務影響主要源自年底後發生的事件，因此，董事認為應將二零一九年十二月三十一日之後COVID-19傳播導致的事件列為非調整事件。董事將密切監察COVID-19疫情的發展、評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響並就此積極作出對應措施。持久的COVID-19危機可能會對我們的二零二零年財務業績造成重大影響。鑑於疫情變幻無常，目前無法合理估計其對本集團的綜合經營業績、現金流量及財務狀況的相關影響，任何影響將視乎事態發展於本集團的二零二零年及其後的財務報表中反映。

股息

董事會已宣佈派發截至二零一九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)(二零一八年中期股息(代替末期股息)：每股8港仙)，將於二零二零年五月二十日(星期三)或前後派付予於二零二零年五月八日(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

釐定收取中期股息的資格

為釐定收取截至二零一九年十二月三十一日止年度之中期股息(代替末期股息)資格，本公司將由二零二零年五月六日(星期三)至二零二零年五月八日(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，須於二零二零年五月五日(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。

財務摘要

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入(來自持續經營業務)	4,735.9	4,585.2
本公司股東應佔年度溢利 (持續及已終止經營業務)	2,880.3	2,343.4
本公司股東應佔權益	38,804.1	36,737.7
本公司股東應佔權益回報率	7.4%	6.4%
每股盈利(來自持續及已終止經營業務)		
—基本	42.28港仙	34.40港仙
—攤薄	42.25港仙	34.39港仙
	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 十二月三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	5.7港元	5.4港元
資本負債比率	29.8%	32.1%

財務回顧

財務業績

本集團來自持續經營業務之年度收入為4,735.9百萬港元(二零一八年：4,585.2百萬港元)。增幅乃主要由於來自消費金融及貸款融資業務的利息收入增加。

本公司股東應佔年度溢利(包括持續及已終止經營業務)為2,880.3百萬港元(二零一八年：2,343.4百萬港元)，增幅為536.9百萬港元。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由以下各項的綜合影響所致：

- 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」)的貢獻增加；
- 新鴻基有限公司(「新鴻基」)的投資管理業務的溢利貢獻增加；
- 出售物業管理及護老服務業務的收益82.7百萬港元；及
- 重估投資物業的公平價值收益減少。

每股盈利

每股基本盈利為42.28港仙(二零一八年：34.40港仙)。

財務資源、流動資金及股本結構

於二零一九年十一月，本集團展開收購於二零二一年到期之4.75%美元中期票據(「4.75%票據」)及於二零二二年到期之4.65%美元中期票據(「4.65%票據」)。本集團最終於二零一九年十一月中旬回購112百萬美元(包括集團間持有之7百萬美元)之4.75%票據及105百萬美元(包括集團間持有之7百萬美元)之4.65%票據。同時，本集團新發行於二零二四年到期之350百萬美元5.75%美元中期票據(「5.75%票據」)。

4.75%票據已於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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249.8百萬美元或相當於1,944.9百萬港元(二零一八年：354.9百萬美元或相當於2,779.0百萬港元)。

4.65%票據已於聯交所上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為442.7百萬美元或相當於3,447.0百萬港元(二零一八年：540.8百萬美元或相當於4,234.7百萬港元)。

5.75%票據已於聯交所上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，5.75%票據之面值為333.4百萬美元或相當於2,596.2百萬港元(二零一八年：無)。

於報告期末，本集團之借貸淨值為11,552.5百萬港元(二零一八年：11,802.5百萬港元)，指銀行及其他借貸及應付票據合共17,782.0百萬港元(二零一八年：17,207.6百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金6,229.5百萬港元(二零一八年：5,405.1百萬港元)，本集團之本公司股東應佔權益38,804.1百萬港元(二零一八年：36,737.7百萬港元)。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29.8%(二零一八年：32.1%)。於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.6倍，高於對上一年年底之2.3倍。

	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	4,473.6	3,767.0
一年以上但不超過兩年	1,488.4	1,025.1
兩年以上但不超過五年	1,081.7	874.6
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	1,775.6	3,300.8
一年以上但不超過兩年	446.0	56.0
兩年以上但不超過五年	-	446.0
	<u>9,265.3</u>	<u>9,469.5</u>
其他借貸於五年後償還	<u>62.1</u>	<u>62.1</u>
美元票據償還期限如下：		
一年內	116.2	113.3
一年以上但不超過五年	5,301.2	6,926.5
美元優先票據償還期限如下：		
一年內	19.5	-
一年以上但不超過五年	2,585.1	-
港元票據於一年內償還	<u>432.6</u>	<u>636.2</u>
	<u>8,454.6</u>	<u>7,676.0</u>
	<u>17,782.0</u>	<u>17,207.6</u>

除美元票據、美元優先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。

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。

重大收購及出售事項

於二零一九年四月二十五日，本公司之一間間接全資附屬公司Allied Properties Investments (1) Company Limited(「API」)根據本公司之聯營公司亞太資源之供股獲配發145,557,338股亞太資源供股股份，代價為160.1百萬港元。此外，API於年內從市場額外購入21,545,616股亞太資源股份，代價為22.5百萬港元。因此，本集團於亞太資源之實益權益由二零一八年十二月三十一日之35.78%增至二零一九年十二月三十一日之37.56%。

於二零一九年六月二十七日，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)完成向歐力士亞洲資本有限公司回購普通股，該公司當時為持有亞洲聯合財務當時已發行普通股7.27%的少數權益股東，交易現金代價為100億日圓(相當於730.4百萬港元)。於回購後，本集團於亞洲聯合財務之實益股權由58.18%增至62.74%。更多詳情於本公司、聯合集團有限公司(「聯合集團」)及新鴻基日期為二零一九年六月二十日及二十七日之聯合公佈內披露。

於二零一九年十月十八日，本公司訂立一項買賣協議，出售其於AP Elderly Care Limited之所有權益(「出售事項」)予聯合集團之一間間接全資附屬公司Allied Services Hong Kong Limited(「Allied Services」)，代價為260.0百萬港元。出售事項於二零一九年十二月十七日完成，出售收益為82.7百萬港元。出售事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十月十八日、二零一九年十一月八日、二零一九年十二月十日及二零一九年十二月十七日之公佈以及日期為二零一九年十一月二十日之通函。

分部資料

有關收入及損益之詳細分部資料列載於未經審核綜合財務資料附註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

於年末，本集團有總額494.5百萬港元(二零一八年：107.0百萬港元)的保證。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值9,900.0百萬港元(二零一八年：8,896.5百萬港元)之若干投資物業、酒店物業及土地及樓宇、銀行存款及銀行結餘33.2百萬港元(二零一八年：20.0百萬港元)，連同一間上市附屬公司投資成本277.4百萬港元(二零一八年：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達5,014.4百萬港元(二零一八年：3,735.7百萬港元)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1,597.8百萬港元(二零一八年：3,137.3百萬港元)。

結算日後之事項

有關結算日後之事項的詳情載於未經審核綜合財務資料附註19。

業務回顧

物業

香港

- 本集團來自香港物業的組合租金收入與二零一八年維持相若水平。
- 於二零一九年，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112.1百萬港元(二零一八年：756.5百萬港元)。
- 酒店分部錄得平均房租及入住率下跌，因為二零一九年下半年香港示威活動使訪港旅客減少，故貢獻減少。
- 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72.5%，主要由於其物業組合於本年度公平價值收益減少及香港諾富特世紀酒店(其於二零一九年下半年的表現受社會示威活動影響)的溢利貢獻減少所致。謝斐道酒店地盤的上蓋工程現正進行。酒店預期於二零二一年竣工。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,345.9百萬港元(二零一八年：1,251.2百萬港元)。
- 天安溢利增加乃主要由於應佔其合營公司業績增加，惟被年內已確認竣工物業銷售減少及其投資物業之公平價值收益減少所部分抵銷。
- 天安共有16個數碼城，分佈在12個城市。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第二期一批及二批，於二零一九年已竣工樓面面積(「樓面面積」)約456,100平方米，而第二期剩餘部分樓面面積約143,300平方米已於二零二零年三月竣工。
- 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58.0百萬港元(二零一八年：112.7百萬港元)。

金融服務

投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為2,085.2百萬港元(二零一八年：1,183.8百萬港元)。
- 新鴻基的投資管理分部對其盈利作出除稅前貢獻1,083.2百萬港元(二零一八年：83.2百萬港元)。
- 新鴻基之特殊融資業務為企業、投資基金及高淨值人士提供度身訂製的融資解決方案，其錄得除稅前貢獻64.8百萬港元(二零一八年：241.7百萬港元)。貸款結餘總額由二零一八年的26億港元減至二零一九年底的21億港元，由於二零一九年內貸款償還及新增貸款減少所致。考慮中美貿易局勢緊張及香港社會運動對經濟造成的不利影響，對信貸審批採取保守方針。
- 新鴻基信貸有限公司的除稅前貢獻為121.4百萬港元(二零一八年：114.1百萬港元)，按年增加6%。其貸款結餘總額於二零一九年末為36億港元(二零一八年：39億港元)。

消費金融

- 亞洲聯合財務的年內股東應佔溢利為1,057.8百萬港元(二零一八年：1,000.4百萬港元)。
- 年內，亞洲聯合財務於中國內地的營運繼續採取審慎態度，專注於通過減少人力及分行網絡以減低經營成本以及採取較保守的借貸方針。亞洲聯合財務中國將繼續開發其信貸評分系統，以加強其貸款組合的效率及改善信貸質素。
- 香港社會運動及中美貿易長期糾紛令香港2019年下半年的經濟表現受挫。因此，亞洲聯合財務香港因預期信貸虧損撇賬增加而受到不利影響。然而，對盈利貢獻的負面影響被貸款組合增長帶來的收入增加部分抵銷。
- 年末，綜合消費金融貸款結餘總額達111億港元，較二零一八年末增加7%。於本年度，16間中國內地分行已關閉。於二零一九年末，亞洲聯合財務於15個中國內地城市經營30間分行及香港經營48間分行。
- 於二零一九年六月，亞洲聯合財務完成向歐力士亞洲資本有限公司(當時持有亞洲聯合財務當時已發行普通股7.27%的少數股東)回購其普通股，現金代價為100億日圓。因此，新鴻基於亞洲聯合財務的實益權益由58%增至63%。回購有助增加本集團盈利。

投資

- 於二零一九年末，本集團於亞太資源持有37.56%權益。應佔亞太資源二零一九年業績302.2百萬港元溢利(二零一八年：132.9百萬港元虧損)。亞太資源貢獻的溢利主要包括其金融投資公平價值變動產生未變現收益及撥回於其聯營公司權益的減值虧損。
- 於年內，本集團已向聯合集團的間接全資附屬公司Allied Services出售其於AP Elderly Care Limited的全部權益，代價為260.0百萬港元。AP Elderly Care Limited及其附屬公司的主要業務為提供物業管理服務及護老服務。出售已於二零一九年十二月十七日完成及出售收益為82.7百萬港元。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本集團之員工總數為2,401名(二零一八年：4,262名)。員工數目淨額減少，主要因為亞洲聯合財務於中國內地的業務進一步遷移線上而實施持續分行整合及持續推動成本效益的努力成果，以及出售AP Elderly Care Limited的全部權益。包括持續及已終止經營業務的總僱員成本(包括董事酬金)金額為972.5百萬港元(二零一八年：988.3百萬港元)。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、物業及相關業務及其他投資業務。本集團之政策採取以下長期策略：一

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

由於中美貿易糾紛持續不斷，加上本港於二零一九年下半年之示威活動，本地經濟下滑，物業市場受到不利影響。此外，二零二零年爆發新型冠狀病毒(COVID-19)，疫情至今已蔓延多國。跨境旅遊限制、中國製造產能及全球供應鏈嚴重中斷，以及全球旅遊和消費者消費下跌，均對全球經濟及本地經濟造成重大壓力。

世界衛生組織最近已宣佈新型冠狀病毒為全球大流行。現時難以估計各國何時方能控制新型冠狀病毒的擴散。本集團相信，全球經濟及本地經濟均需要若干時間恢復，而整體的影響尚未明確。在目前情況下，董事會預期本集團於二零二零年的核心經常收入將有所影響。

經歷強勢的二零一九年後，新鴻基之投資管理業務受當前市場下挫所影響，新鴻基在此等市場困境下正積極管理投資組合。新鴻基將繼續評估市場並利用其廣泛的網絡尋求機遇。

新型冠狀病毒在中國內地的爆發下，亞洲聯合財務的消費者及商業貸款業務即時受到影響。多間亞洲聯合財務於中國內地的分行根據隔離措施關閉，業務亦中斷。現時，中國內地各地才開始復工，業務及貸款賬所受的影響尚未知悉。亞洲聯合財務認為，將更多業務轉移至線上及減少實體分行及總員工人數可減輕部分影響，並使業務在二零二零年的餘下時間更快重回正軌。就亞洲聯合財務的香港業務而言，亞洲聯合財務保持謹慎態度。即使在新型冠狀病毒爆發疫情前，本港經濟於二零一九年下半年已受到社會運動的影響。商業活動受外遊禁令及減少社交接觸的命令影響，預期會令失業率上升，從而將影響消費者貸款的信貸質素。初步跡象顯示貸款償還的拖欠率正開始上升，而新增貸款亦見放緩。亞洲聯合財務在應對此等挑戰的能力及實力繼續充滿信心及將繼續密切關注局勢發展及根據需要調整策略。

隨著新型冠狀病毒的爆發，本地房地產市場的住宅，商業和零售部門的空置率必將增加，而租金率將受到影響。我們預計本地房地產市場將在二零二零年面臨下行壓力。

由於新型冠狀病毒的傳播，內地物業市場預計短期內將疲軟。當新型冠狀病毒的傳播速度減慢時，預計房地產市場會趨於穩定。

毫無疑問，二零二零年將是充滿挑戰的一年，但在本集團穩健的財務狀況及多元化收入來源下，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

於截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一九年年報」)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，將會於二零二零年四月底前寄發予股東之本公司二零一九年年報之企業管治報告內列載。

未經審核年度業績之審閱

由於新型冠狀病毒在中國內地爆發導致審計程序延遲，尤其是從中國內地銀行獲取若干詢證函延遲以及核數師的現場工作延遲，截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績的審核程序於本公佈日尚未全部完成。為了使股東及潛在投資者了解本集團之業務營運及財務狀況，經與本公司核數師討論後，董事會決定發佈本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績公佈連同二零一八年同期之經審核比較數字。當按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則完成審計程序，本公司就有關經審核業績的公佈預計將於二零二零年四月中旬之前發佈。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合年度業績(包括本集團採納的會計準則及實務)，並已與本公司管理層及核數師討論核數、內部監控及財務報告事宜以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務報表。

進一步公佈

在完成審核程序之後，本公司預期將於二零二零年四月中旬之前發佈進一步公佈，內容涉及(i)經本公司核數師同意截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核業績及與此處包含的年度業績相比的重大差異(如有)；(ii)即將舉行股東週年大會的預定日期；以及(iii)為釐定股東出席前述大會並於會上投票的資格而暫停辦理本公司股份過戶登記的期間。此外，如果在完成審計程序中有其他重大發展，本公司將在必要時刊發進一步公佈。

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二零一九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二零一九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，二零二零年三月三十日

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。