

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。



聯合集團有限公司 (ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

二零二一年度之年度業績公佈

聯合集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
收入	(2)		
利息收入		4,318.9	4,115.0
其他收入		1,654.3	729.6
		5,973.2	4,844.6
其他收入		179.4	120.5
總收入		6,152.6	4,965.1
銷售成本及其他直接成本		(1,058.1)	(528.0)
經紀費及佣金費用		(124.1)	(47.2)
銷售及市場推廣費用		(182.7)	(119.9)
行政費用		(1,746.7)	(1,596.7)
物業價值變動	(4)	81.2	(218.7)
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)	2,498.9	2,697.9
匯兌(虧損)收益淨額		(54.6)	69.0
金融資產之減值虧損淨額	(6)	(684.1)	(1,088.8)
其他經營費用		(190.2)	(150.7)
終止確認一間聯營公司之虧損	(7)	(9,357.7)	-
一間附屬公司議價收購收益	(8)	13,521.8	-
融資成本	(9)	(568.7)	(542.5)
應佔聯營公司業績		483.6	618.1
應佔合營公司業績		(160.1)	(115.1)
除稅前溢利	(10)	8,611.1	3,942.5
稅項	(11)	(633.8)	(286.2)
本年度溢利		7,977.3	3,656.3

綜合損益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		6,688.9	2,037.1
非控股權益		<u>1,288.4</u>	<u>1,619.2</u>
		<u>7,977.3</u>	<u>3,656.3</u>
		港元	港元
每股盈利	(12)		
基本		<u>1.90</u>	<u>0.58</u>
攤薄		<u>1.90</u>	<u>0.58</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
本年度溢利	<u>7,977.3</u>	<u>3,656.3</u>
其他全面收益(費用)：		
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之收益(虧損)	7.0	(4.7)
重估物業的收益	-	24.8
透過其他全面收益按公平價值處理之權益工具之 公平價值變動之遞延稅項影響	0.2	-
折算至呈列貨幣而產生之匯兌差額	273.9	-
應佔聯營公司其他全面收益	203.1	541.7
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>60.4</u>	<u>(0.8)</u>
	<u>544.6</u>	<u>561.0</u>
其後可能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 金融資產投資		
—本年度公平價值變動淨額	(11.2)	(0.8)
—因出售/贖回時變現而重新分類調整	<u>(2.5)</u>	<u>(0.4)</u>
	<u>(13.7)</u>	<u>(1.2)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
其後可能重新分類至損益賬之項目：(續)		
終止確認一間聯營公司時對損益的重新分類調整	7.6	–
出售一間聯營公司時對損益的重新分類調整	0.2	–
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	216.6	315.9
應佔聯營公司其他全面(費用)收益	(50.6)	101.1
應佔合營公司其他全面收益	4.4	24.2
	<u>164.5</u>	<u>440.0</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項	<u>709.1</u>	<u>1,001.0</u>
本年度全面收益總額	<u>8,686.4</u>	<u>4,657.3</u>
應佔方：		
本公司股東	7,114.6	2,708.8
非控股權益	<u>1,571.8</u>	<u>1,948.5</u>
	<u>8,686.4</u>	<u>4,657.3</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
非流動資產		26,468.7	9,789.1
物業、廠房及設備		1,738.6	1,223.7
使用權資產		730.1	292.7
融租投資淨額		1.9	1.4
待發展物業		5,934.6	-
其他資產		58.9	-
商譽		132.9	132.9
無形資產		71.4	43.7
於聯合營公司之權益		4,298.3	13,820.5
於透過聯合營公司之全面收益按公平價值處理之		12,677.2	3,661.8
聯合營公司欠款		420.8	209.3
聯合營公司客戶貸款及墊款		285.9	320.4
聯合營公司客戶貸款及墊款	(14)	2,505.7	-
按遞延稅項資產	(15)	3,805.9	3,088.9
透過逾期貸款項、預付款項及其他應收款項	(16)	2,163.7	1,192.9
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(17)	687.5	794.9
		12,707.8	9,504.6
		676.5	554.5
		49.1	17.3
		75,415.5	44,648.6
流動資產			
其他物業		7.3	0.1
發展中		7,394.9	-
已竣工		3,379.1	-
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		7,591.0	5,426.7
向金融客戶貸款及墊款	(14)	169.3	-
按有期貸款	(15)	8,243.8	7,474.8
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	1,297.6	1,820.8
應收經紀欠款	(17)	1,837.9	1,756.6
聯合營公司欠款		901.2	496.7
聯合營公司欠款		499.9	399.3
於聯合營公司之全面收益按公平價值處理之		121.3	245.8
可收回稅項		2,398.0	5.4
短期存款及銀行結餘		32.4	147.0
現行及		58.7	5.2
銀行存款及銀行結餘		7.1	7.1
現金及等價物		50.7	-
		786.0	12.3
		10,116.2	7,890.3
		44,892.4	25,688.1

綜合財務狀況表(續)

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 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	(18)	3,028.6	909.7
合約負債		2,966.0	—
透過損益按公平價值處理之金融負債		433.9	172.8
欠聯合營公司款項		227.4	5.8
欠非控股公司權益款項		816.0	0.1
應付稅項		0.2	—
一年內到期之銀行及其他借貸		2,118.1	149.8
應付票據		12,721.6	9,374.8
租賃負債		4,313.3	2,010.0
其他負債		147.2	107.9
撥備		32.2	—
		43.3	50.5
		<u>26,847.8</u>	<u>12,781.4</u>
流動資產淨值		<u>18,044.6</u>	<u>12,906.7</u>
總資產減流動負債		<u>93,460.1</u>	<u>57,555.3</u>
股本及儲備			
股本	(19)	2,221.7	2,221.7
儲備	(20)	43,992.9	34,797.7
本公司股東應佔權益		<u>46,214.6</u>	<u>37,019.4</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(46.7)	(18.8)
以股份支付之僱員酬金儲備		16.5	9.0
應佔附屬公司淨資產		27,663.5	11,955.8
非控股權益		<u>27,633.3</u>	<u>11,946.0</u>
權益總額		<u>73,847.9</u>	<u>48,965.4</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		6,445.4	2,514.1
應付票據		5,553.0	5,741.1
租賃負債		322.3	175.2
其他負債		19.2	—
租戶之租金按金		28.3	—
遞延稅項負債		7,242.0	157.0
撥備		2.0	2.5
		<u>19,612.2</u>	<u>8,589.9</u>
		<u>93,460.1</u>	<u>57,555.3</u>

附註：

(1) 編製基準

於本年度強制生效的經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則修訂本，以編製本集團綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號修訂本	新冠病毒相關租金減免
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及	
香港財務報告準則第16號修訂本	

除下文所述外，應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度財務狀況及表現及/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。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本利率基準改革—第二階段之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。由於利率基準改革、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之相關披露規定，該等修訂本涉及釐定金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流量的基準變動。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項金融資產及金融負債，其利息以基準利率為準，會受利率基準改革影響。下表列示該等未完成合約的總額。

	倫敦銀行 同業拆息 未經審核 百萬港元
有期貸款	<u>402.9</u>
銀行及其他借貸	<u>264.8</u>

由於有關合約概無於本年度過渡至相關替代利率，故此有關修訂本並無對綜合財務報表造成任何影響。本集團將就按攤銷成本計量的有期貸款及銀行及其他借貸之利率基準改革導致之合約現金流量變動應用可行權宜方法。

按照香港公司條例第436條之披露

本年度業績公佈內載有有關截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的未經審核財務資料以及截至二零二零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。截至二零二零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二零二零年十二月三十一日止年度的法定年度財務報表(「二零二零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二零二零年法定年度財務報表。本公司核數師已對二零二零年法定年度財務報表發表報告。二零二零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二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。

(2) 收入

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
收入包括：		
客戶之合約		
已竣工物業銷售	651.4	-
酒店業務	25.4	20.1
管理服務	308.3	252.3
顧問及服務收入、佣金收入及其他	152.3	49.1
護老服務	108.5	113.6
	<u>1,245.9</u>	<u>435.1</u>
消費金融客戶貸款及墊款之利息收入	3,504.6	3,309.6
來自自有期貸款及其他來源之利息收入	814.3	805.4
物業租賃	326.8	230.0
股息收入	76.0	59.0
分派自永續證券	5.6	5.5
	<u>4,727.3</u>	<u>4,409.5</u>
	<u>5,973.2</u>	<u>4,844.6</u>

來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	二零二一年							總額 未經審核 百萬港元
	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	物業發展 未經審核 百萬港元	物業投資 未經審核 百萬港元	物業管理 未經審核 百萬港元	護老服務 未經審核 百萬港元	企業及 其他業務 未經審核 百萬港元	
	已竣工物業銷售	-	-	651.4	-	-	-	
酒店業務	-	-	-	25.4	-	-	-	25.4
管理服務	-	-	-	7.0	240.6	-	60.7	308.3
顧問及服務收入、佣金收入及其他	115.6	18.4	-	-	-	-	18.3	152.3
護老服務	-	-	-	-	-	108.5	-	108.5
來自客戶之合約收入	<u>115.6</u>	<u>18.4</u>	<u>651.4</u>	<u>32.4</u>	<u>240.6</u>	<u>108.5</u>	<u>79.0</u>	<u>1,245.9</u>
	二零二零年							總額 經審核 百萬港元
	投資及金融 經審核 百萬港元	消費金融 經審核 百萬港元	物業發展 經審核 百萬港元	物業投資 經審核 百萬港元	物業管理 經審核 百萬港元	護老服務 經審核 百萬港元	企業及 其他業務 經審核 百萬港元	
	酒店業務	-	-	-	20.1	-	-	
管理服務	-	-	-	6.8	192.6	-	52.9	252.3
顧問及服務收入、佣金收入及其他	30.7	18.4	-	-	-	-	-	49.1
護老服務	-	-	-	-	-	113.6	-	113.6
來自客戶之合約收入	<u>30.7</u>	<u>18.4</u>	<u>-</u>	<u>26.9</u>	<u>192.6</u>	<u>113.6</u>	<u>52.9</u>	<u>435.1</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，本集團分別將「物業發展」和「物業投資」從「物業發展及投資」及「物業管理」和「護老服務」從「物業管理及護老服務」分拆，以提供更恰當的分部資料呈報。因此，比較數字重新分類以與本年度呈列一致。

本集團之收入及業績分析如下：

	二零二一年							總額 未經審核 百萬港元
	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	物業發展 未經審核 百萬港元	物業投資 未經審核 百萬港元	物業管理 未經審核 百萬港元	護老服務 未經審核 百萬港元	企業及 其他業務 未經審核 百萬港元	
分部收入	1,043.9	3,526.2	651.4	352.4	241.8	108.5	160.6	6,084.8
減：分部間之收入	(6.9)	-	-	(24.1)	(0.6)	-	(80.0)	(111.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>1,037.0</u>	<u>3,526.2</u>	<u>651.4</u>	<u>328.3</u>	<u>241.2</u>	<u>108.5</u>	<u>80.6</u>	<u>5,973.2</u>
分部業績	2,758.5	1,665.4	27.3	252.7	22.2	0.5	(30.2)	4,696.4
於一間聯營公司之權益之減值虧損								(4.2)
終止確認一間聯營公司之虧損								(9,357.7)
一間附屬公司議價收購收益								13,521.8
融資成本								(568.7)
應佔聯營公司業績	-	-	1.7	(3.3)	-	-	-	(1.6)
應佔聯營公司業績(未分配)								485.2
應佔合營公司業績	(61.8)	-	(89.0)	(34.2)	2.5	-	22.4	(160.1)
除稅前溢利								8,611.1
稅項								(633.8)
本年度溢利								<u>7,977.3</u>

	二零二零年							總額 經審核 百萬港元
	投資及金融 經審核 百萬港元	消費金融 經審核 百萬港元	物業發展 經審核 百萬港元	物業投資 經審核 百萬港元	物業管理 經審核 百萬港元	護老服務 經審核 百萬港元	企業及 其他業務 經審核 百萬港元	
分部收入	923.8	3,331.0	-	247.1	196.0	113.9	141.5	4,953.3
減：分部間之收入	(4.1)	-	-	(18.3)	(2.8)	-	(83.5)	(108.7)
來自外部客戶之分部收入	<u>919.7</u>	<u>3,331.0</u>	<u>-</u>	<u>228.8</u>	<u>193.2</u>	<u>113.9</u>	<u>58.0</u>	<u>4,844.6</u>
分部業績	2,669.0	1,238.5	-	58.0	22.8	23.5	(26.6)	3,985.2
於一間聯營公司之權益之減值虧損								(3.2)
融資成本								(542.5)
應佔聯營公司業績								618.1
應佔合營公司業績	(0.2)	-	-	(114.9)	-	-	-	(115.1)
除稅前溢利								3,942.5
稅項								(286.2)
本年度溢利								<u>3,656.3</u>

收入之地域資料披露如下：

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶所得收入		
香港	4,212.2	4,084.6
中華人民共和國(「中國」)	1,741.7	753.0
英國	17.8	7.0
澳洲	1.5	-
	<u>5,973.2</u>	<u>4,844.6</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

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加(減少)淨額	75.8	(219.6)
撥回酒店物業之減值虧損	6.8	0.9
確認租賃土地及樓宇之減值虧損	(7.8)	-
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值收益	6.4	-
	<u>81.2</u>	<u>(218.7)</u>

撥回及確認之減值虧損乃基於酒店物業與租賃土地及樓宇之成本及使用價值兩者中之較低者計算。使用價值乃根據二零二一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：

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
金融資產及負債已變現及未變現收益(虧損)淨額		
持作交易用途	608.6	(22.7)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	1,890.3	2,720.6
	<u>2,498.9</u>	<u>2,697.9</u>

(6) 金融資產之減值虧損淨額

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款 減值虧損淨額	751.0	991.1
已收回先前撇銷的款項	(243.5)	(221.7)
	<u>507.5</u>	<u>769.4</u>
按揭貸款 減值虧損淨額	10.0	25.7
有期貸款 減值虧損淨額	125.4	334.4
聯營公司欠款 減值虧損淨額	10.8	2.1
貿易及其他應收款項 減值虧損確認(撥回)淨額	15.4	(42.4)
已收回先前撇銷的款項	-	(0.3)
	<u>15.4</u>	<u>(42.7)</u>
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產 減值虧損確認(撥回)淨額	15.0	(0.1)
	<u>684.1</u>	<u>1,088.8</u>

(7) 終止確認一間聯營公司之虧損

天安中國投資有限公司(「天安」)於二零二一年七月十三日至二零二一年十月十九日期間進行了一系列合共34,530,000股股份的股份購回(「股份購回」)。於天安註銷其購回之股份後，本集團被視為於天安之持股權益由股份購回前約48.86%增加至二零二一年十月二十二日(「收購日期」)約50.01%。因此，天安不再為本公司之聯營公司，並成為本公司之間接非全資附屬公司。

緊接收購日期前，本集團持有的天安股份的公平價值為3,336.4百萬港元，而本集團持有作為聯營公司的天安權益的賬面值為12,686.5百萬港元。因此，就終止確認天安為本公司的聯營公司確認9,357.7百萬港元的虧損，其中包括撥回匯兌儲備以及資本及其他儲備，淨額為7.6百萬港元。

(8) 一間附屬公司議價收購收益

誠如附註7所述，由於股份購回，天安於收購日期不再為本公司之聯營公司，並成為本公司之間接非全資附屬公司。

天安為香港上市公司及其主要業務為投資控股。天安及其附屬公司主要從事在中國內地開發住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資及物業管理，以及在香港之物業投資及物業管理。

視作收購天安為本公司間接非全資附屬公司(「視作收購」)已使用收購處理入賬為業務收購。經本集團管理層重新評估後，可識別的資產淨值之公平價值超過收購代價，產生議價收購收益。來自收購天安所產生的議價收購收益的金額為13,521.8百萬港元。

就視作收購事項收購的資產淨值如下：

	百萬港元
收購的資產淨值：	
投資物業	16,460.4
物業、廠房及設備	385.9
待發展物業	5,897.9
收購待發展物業之按金	192.8
其他資產—物業權益	58.3
使用權資產	254.6
無形資產	4.3
於聯營公司之權益	2,876.1
於合營公司之權益	9,711.4
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產	243.7
合營公司欠款	3,871.6
遞延稅項資產	95.6
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	666.2
有期貨款	1,062.7
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	934.7
其他存貨	5.5
發展中物業存貨	6,767.9
已竣工物業存貨	3,902.4
經紀欠款	27.5
可收回稅項	47.6
短期抵押銀行存款及銀行結餘	0.7
銀行存款	729.2
現金及現金等價物	3,758.4
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	(2,065.9)
欠一間控股公司款項	(23.3)
欠一間同系附屬公司款項	(102.0)
合約負債	(3,255.8)
欠聯營公司款項	(274.6)
欠合營公司款項	(1,775.4)
欠非控股權益款項	(0.2)
應付稅項	(1,807.9)
銀行及其他借貸	(6,500.1)
一名租戶之遞延租金收入	(1.4)
租戶之租金按金	(27.4)
遞延稅項負債	(7,066.2)
	<u>35,055.2</u>

百萬港元

視作收購一間附屬公司產生之議價收購收益：	
收購的資產淨值	35,055.2
減：先前所持一間聯營公司權益的公平價值	(3,336.4)
減：非控股權益	(18,197.0)
	<hr/>
一間附屬公司議價收購收益	13,521.8
	<hr/>
收購產生之現金流入淨額	
所收購現金及現金等價物	3,758.4
	<hr/>

(9) 融資成本

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 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	205.5	271.5
融資成本	568.7	542.5
	<hr/>	<hr/>
	774.2	814.0
	<hr/>	<hr/>

(10) 除稅前溢利

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷—電腦軟件	3.2	1.9
待發展物業攤銷(附註)	2.9	—
存貨之成本作費用處理	256.6	—
其他資產—物業權益折舊	0.1	—
物業、廠房及設備折舊	73.1	75.4
減：資本化於發展中物業金額	(0.2)	—
	<hr/>	<hr/>
	72.9	75.4
使用權資產折舊	150.9	141.7
於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用)	4.2	3.2*
視作出售聯營公司之虧損(計入其他經營費用)	2.0	—
出售/撤銷物業、廠房及設備之虧損淨額	0.9	0.6
出售/贖回透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產 之已變現虧損(計入其他經營費用)	28.5	—

二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
-----------------------	----------------------

並已計入：

上市股本證券股息收入	58.5	50.4
非上市股本證券股息收入	17.5	8.6
出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)	13.0	-
出售投資收益(計入其他收入)	61.4	1.2
保就業計劃的政府補助(計入其他收入)**	-	64.0
中國的其他政府補助(計入其他收入)**	-	20.9
出售/贖回透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產 之已變現收益(計入其他收入)	-	1.8

附註：

待發展物業攤銷以直線法按相關土地租賃期於損益確認。

- * 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融集團有限公司(「新鴻基金融集團」)之70%權益，截至二零二零年十一月十六日將餘下30%之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。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。二零二零年，該認沽權錄得估值收益70.3百萬港元，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及已確認於新鴻基金融集團之權益之減值虧損3.2百萬港元。

於二零二零年十一月十七日，新鴻基行使有關新鴻基金融集團的認沽權，獲得代價為1,257.1百萬港元的現金及價值1,156.0百萬港元的新鴻基金融集團優先股，於二零二零年十二月三十一日並無持有新鴻基金融集團普通股。上述交易完成時，新鴻基金融集團不再屬於聯營公司。該項交易結果在損益賬沒有確認收益，計算如下：

	二零二零年 十一月十七日 百萬港元
所獲代價	2,413.1
減：失去重大影響力當日的30%投資賬面值	(955.8)
減：新鴻基金融集團股份非上市認沽權賬面值	(1,457.3)
出售收益	-
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	1,257.1

於二零二一年六月一日，新鴻基金融集團優先股已悉數贖回，並在透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債收益淨額中確認了62.9百萬港元的收益。

- ** 於二零二零年，本集團就有關新冠病毒相關津貼確認的政府補助84.9百萬港元，當中64.0百萬港元與香港政府的保就業計劃有關及20.9百萬港元主要與中國政府資助社保供款有關。該等補助並無尚未達成之條件及其他或然事項。

(11) 稅項

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	244.2	242.9
中國	96.1	13.1
土地增值稅	113.7	—
	<u>454.0</u>	<u>256.0</u>
過往年度撥備不足	14.6	2.8
	<u>468.6</u>	<u>258.8</u>
遞延稅項		
本年度	165.2	27.4
	<u>633.8</u>	<u>286.2</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零二零年：16.5%)計算。中國企業所得稅按個別附屬公司適用稅率計算提撥。其他司法地區的稅款，則按照本年度估計應課稅溢利，按有關司法地區的現行稅率計算。

(12) 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資料計算：

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
盈利		
就計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔溢利)	6,688.9	2,037.1
就一間附屬公司之僱員股份擁有計劃之調整對溢利作出調整	<u>(3.4)</u>	<u>(1.5)</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>6,685.5</u>	<u>2,035.6</u>

	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份加權平均數	3,515.1	3,515.1

股份拆細的影響於二零二零年九月七日生效。股份拆細的詳情載於附註19。

(13) 股息

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
已付及宣派股息		
已付中期股息每股0.75港仙(二零二零年：0.75港仙*)	26.4	26.4
於報告期末後宣派之第二次中期股息(代替末期股息) 每股12.5港仙(二零二零年：第二次中期股息(代替末期股 息)每股11.75港仙)	439.4	413.0
	465.8	439.4
年內確認分派之股息		
二零二零年第二次中期股息(代替末期股息)每股11.75港仙 (二零二零年：二零一九年第二次中期股息(代替末期股息) 每股11.75港仙*)	413.0	413.0
二零二一年中期股息每股0.75港仙(二零二零年：0.75港仙*)	26.4	26.4
	439.4	439.4

於報告期末後，董事會宣佈派發截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之第二次中期股息(代替末期股息)每股12.5港仙(二零二零年：11.75港仙)。

* 有關每股股息已就股份拆細(於二零二零年九月七日生效)的影響予以調整。股份拆細的詳情載於附註19。

(14) 消費金融客戶貸款及墊款

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	8,767.3	8,318.0
中國	3,913.2	3,000.0
	<u>12,680.5</u>	<u>11,318.0</u>
減：減值撥備	(630.8)	(754.3)
	<u>12,049.7</u>	<u>10,563.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,805.9	3,088.9
流動資產	8,243.8	7,474.8
	<u>12,049.7</u>	<u>10,563.7</u>

以下為於結算日已逾期之消費金融客戶貸款及墊款(扣除減值撥備)之賬齡分析。

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
逾期少於31日	828.4	491.4
31至60日	102.6	36.0
61至90日	28.5	23.6
91至180日	1.6	10.2
180日以上	70.6	293.9
	<u>1,031.7</u>	<u>855.1</u>

(15) 按揭貸款

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
按揭貸款		
香港	3,514.4	3,061.1
減：減值撥備	(53.1)	(47.4)
	<u>3,461.3</u>	<u>3,013.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,163.7	1,192.9
流動資產	1,297.6	1,820.8
	<u>3,461.3</u>	<u>3,013.7</u>

以下為於結算日已逾期之按揭貸款之賬齡分析。

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
逾期少於31日	238.0	66.7
31至60日	21.3	26.6
61至90日	4.8	11.5
91至180日	2.9	160.4
180日以上	321.5	459.0
	<u>588.5</u>	<u>724.2</u>

(16) 有期貨款

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
有抵押有期貨款	2,961.2	2,764.0
無抵押有期貨款	924.0	246.0
	<u>3,885.2</u>	<u>3,010.0</u>
減：減值撥備	(1,370.8)	(698.9)
	<u>2,514.4</u>	<u>2,311.1</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	676.5	554.5
流動資產	1,837.9	1,756.6
	<u>2,514.4</u>	<u>2,311.1</u>

如有抵押品或有信用增強措施，則本集團認為貸款為有抵押。所獲得的抵押品及信用增強措施的主要方式包括非上市及上市股本證券的抵押、個人擔保、物業的權利轉讓及質押。

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

(17) 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：

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
少於31日	396.2	277.0
31至60日	17.5	15.0
61至90日	12.5	6.1
91至180日	4.6	4.3
180日以上	94.2	3.6
	<u>525.0</u>	<u>306.0</u>
並無賬齡之貿易及其他應收款項	374.0	170.3
減：減值撥備	(101.6)	(6.4)
	<u>797.4</u>	<u>469.9</u>
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	797.4	469.9
預付款項	152.9	44.1
	<u>950.3</u>	<u>514.0</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	49.1	17.3
流動資產	901.2	496.7
	<u>950.3</u>	<u>514.0</u>

(18) 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：

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
少於31日／要求下償還	1,157.1	230.2
31至60日	48.1	4.2
61至90日	7.4	2.0
91至180日	173.0	—
180日以上	425.3	0.8
	<u>1,810.9</u>	<u>237.2</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	1,217.7	672.5
	<u>3,028.6</u>	<u>909.7</u>

(19) 股本

	股份數目	金額 百萬港元
已發行及繳足：		
於二零二零年一月一日	175,754,118	2,221.7
股份拆細	<u>3,339,328,242</u>	<u>—</u>
於二零二零年十二月三十一日、二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	<u>3,515,082,360</u>	<u>2,221.7</u>

股份拆細

於二零二零年九月三日，股東於本公司股東特別大會通過一項普通決議案，據此，將每一(1)股本公司股份拆細為二十(20)股拆細股份，於二零二零年九月七日起生效。

(20) 儲備

	二零二一年 未經審核 百萬港元	二零二零年 經審核 百萬港元
物業重估儲備	256.6	260.6
投資重估儲備	(105.1)	(180.9)
匯兌儲備	237.5	275.7
非供派發儲備	55.2	55.2
資本及其他儲備	(417.3)	17.7
累計溢利	43,526.6	33,956.4
股息儲備	<u>439.4</u>	<u>413.0</u>
	<u>43,992.9</u>	<u>34,797.7</u>

(21) 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈報方式。

股息

董事會已宣佈派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之第二次中期股息每股12.5港仙(代替末期股息)(二零二零年第二次中期股息(代替末期股息)：每股11.75港仙)，將於二零二二年五月二十三日(星期一)或前後派付予於二零二二年五月十一日(星期三)名列本公司股東名冊內之本公司股東(「股東」)，因此，二零二一年度之全年股息總額為每股13.25港仙(二零二零年：每股12.5港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

(1) 釐定收取第二次中期股息的資格

- 過戶文件送交本公司之
股份過戶登記處辦理
登記手續的最後時限 二零二二年五月五日(星期四)
下午四時三十分
- 暫停辦理本公司股份過戶登記 二零二二年五月六日(星期五)
至二零二二年五月十一日(星期三)
(包括首尾兩天)

(2) 釐定出席本公司預定將於二零二二年六月一日舉行的應屆股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)並於會上投票的資格

- 過戶文件送交本公司之
股份過戶登記處辦理
登記手續的最後時限 二零二二年五月二十六日(星期四)
下午四時三十分
- 暫停辦理本公司股份過戶登記 二零二二年五月二十七日(星期五)
至二零二二年六月一日(星期三)
(包括首尾兩天)

在上述暫停辦理期間，本公司股份之轉讓手續將不予辦理。股東為符合獲享第二次中期股息(代替末期股息)及出席二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，須於上述最後時限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舖)辦理股份過戶登記手續。

財務摘要

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
收入	5,973.2	4,844.6
本公司股東應佔年度溢利	6,688.9	2,037.1
本公司股東應佔權益	46,214.6	37,019.4
本公司股東應佔權益回報率	14.5%	5.5%
每股盈利		
— 基本	1.90 港元	0.58 港元
— 攤薄	1.90 港元	0.58 港元
	於 二零二一年 十二月三十一日	於 二零二零年 十二月三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	13.15 港元	10.53 港元
資本負債比率	39.1%	31.7%

財務回顧

財務業績

本集團之年內收入為5,973.2百萬港元(二零二零年：4,844.6百萬港元)。增幅乃主要由於來自本集團貸款業務的利息收入增加以及天安中國投資有限公司(「天安」)自二零二一年十月成為本公司的間接非全資附屬公司以來所包括之收入所致。

本公司股東應佔年度溢利為6,688.9百萬港元(二零二零年：2,037.1百萬港元)，增幅為4,651.8百萬港元或228.4%。

本公司股東應佔溢利增加乃主要由於：

- 天安在本財政年度的股份購回致使天安成為本公司的間接非全資附屬公司。這導致非經常收益4,164.1百萬港元，該收益乃通過抵銷(i)終止確認天安為一間聯營公司帶來的虧損9,357.7百萬港元及(ii)由於購回被視為收購而確認議價收購收益13,521.8百萬港元所致；
- 天安的溢利貢獻增加；及
- 新鴻基有限公司(「新鴻基」)的溢利貢獻增加。

每股盈利

每股基本盈利為1.90港元(二零二零年：0.58港元)。

主要公司事件

收購新鴻基的額外股份

於二零二一年三月十九日，AP Emerald Limited (本公司一間間接全資附屬公司) 與賣方(「賣方」)訂立股份購買協議，以收購新鴻基已發行股份總數約9.91%，代價為589.8百萬港元(相當於每股新鴻基股份3港元之價格)，收購已於二零二一年三月二十四日以(i)票據代價51.8百萬美元(相當於401.8百萬港元)向賣方轉讓本公司若干間接全資附屬公司持有的新鴻基集團發行的若干票據；及(ii)現金代價188.0百萬港元的方式支付。完成後，本公司在新鴻基的實益權益由62.83%增加至72.74%。由於收購新鴻基的每股代價較新鴻基的每股資產淨值有所折讓，收購新鴻基的額外股份提高本公司的每股資產淨值。收購所產生的收益約1,714.6百萬港元已直接於權益內確認。

新工投資有限公司(「新工投資」)私有化

新工投資的私有化(「私有化」)於二零二一年四月二十二日生效及新工投資股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的上市地位已於二零二一年四月二十三日撤銷。私有化提高本公司之每股資產淨值，因為私有化之計劃代價每股新工投資股份0.21港元較新工投資之每股資產淨值有所折讓。私有化所產生收益約117.9百萬港元已直接於權益內確認。

出售一間上市聯營公司龍資源有限公司(「龍資源」)

於二零二一年八月十三日，本公司完成出售其於一間上市聯營公司龍資源之25.83%權益。該交易通過出售Allied Properties Resources Limited(本公司一間間接全資附屬公司)，以及轉讓股東貸款予買方Genuine Legend Limited(本公司一間聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)的一間直接全資附屬公司)進行，總代價為102.6百萬港元。出售之已變現收益淨額約13.0百萬港元已於本集團綜合損益表內確認。

視作收購天安為間接非全資附屬公司

天安於二零二一年七月十三日至二零二一年十月十九日期間進行了一系列合共34,530,000股股份的股份購回(「股份購回」)。於天安完成註銷其購回之股份後，本集團被視為於天安之持股權益由股份購回前約48.86%增加至二零二一年十月二十二日約50.01%。因此，天安成為本公司之間接非全資附屬公司。這導致非經常收益4,164.1百萬港元，該收益乃通過抵銷(i)終止確認天安為一間聯營公司帶來的虧損9,357.7百萬港元及(ii)由於購回被視為收購而確認議價收購收益13,521.8百萬港元所致。

資本管理及庫務政策

本集團管理其資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的資本架構包括債務(包括銀行及其他借貸及應付票據)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。本集團管理層運用資本負債比率(即本集團的銀行及其他借貸及應付票據減去銀行存款、現金及現金等價物的債務淨額除以本公司股東應佔權益)持續檢討資本架構。

此外，本集團的庫務政策為確保本集團的資本承擔、投資和營運的資金需求能夠得到滿足，並對流動資金進行管理，以確保資金流入可配合所有到期償還責任，並達到現金流量管理之高度和諧性。本集團會不時審視信用貸款額並會借入新信用貸款或重續信貸額。本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，透過本集團相關集團公司管理層以高透明度及集體方式進行監察來達成。

財務資源、流動資金及股本結構

4.65%美元票據(「4.65%票據」)已於聯交所上市。於報告期末，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為444.1百萬美元或相當於3,462.6百萬港元(二零二零年：442.3百萬美元或相當於3,428.7百萬港元)。

5.75%美元票據(「5.75%票據」)已於聯交所上市。於報告期末，經扣除集團間持有之票據後，5.75%票據之面值為340.0百萬美元或相當於2,651.0百萬港元(二零二零年：301.0百萬美元或相當於2,333.3百萬港元)。

5.00%美元票據(「5.00%票據」)已於聯交所上市。於報告期末，5.00%票據之面值為375.0百萬美元或相當於2,923.9百萬港元。

於二零二一年五月三十一日，361.6百萬美元之4.75%美元票據(「4.75%票據」)(其中249.8百萬美元為未償還)已按其本金金額連同應計及未付利息悉數在到期時被贖回，而4.75%票據已自聯交所除牌。

年結日後，新鴻基完成增發75.0百萬美元或相當於584.8百萬港元的5.00%票據。交易已於二零二二年三月完成。

於報告期末，本公司股東應佔權益為46,214.6百萬港元，較二零二零年增加9,195.2百萬港元或約24.8%。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，於二零二一年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為10,952.9百萬港元(二零二零年：7,902.6百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸以及應付票據合共為29,033.3百萬港元(二零二零年：19,640.0百萬港元)，其中按要求償還或於一年內償還之部分為17,034.9百萬港元(二零二零年：11,384.8百萬港元)，其餘長期部分為11,998.4百萬港元(二零二零年：8,255.2百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.67倍(二零二零年：2.01倍)。本集團之資本負債比率(銀行及其他借貸以及應付票據淨額／本公司股東應佔權益)為39.1%(二零二零年：31.7%)。

	二零二一年 百萬港元	二零二零年 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	7,218.5	4,121.3
一年以上但不超過兩年	1,877.7	1,770.2
兩年以上但不超過五年	3,120.2	679.2
超過五年	1,385.4	-
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	4,251.0	5,003.5
一年以上但不超過兩年	171.8	-
兩年以上但不超過五年	435.0	-
	<u>18,459.6</u>	<u>11,574.2</u>
其他借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	645.3	250.0
五年後	62.1	64.7
	<u>707.4</u>	<u>314.7</u>
美元票據償還期限如下：		
一年內	3,582.4	2,010.0
一年以上但不超過五年	5,553.0	5,741.1
港元票據於一年內償還	730.9	-
	<u>9,866.3</u>	<u>7,751.1</u>
	<u>29,033.3</u>	<u>19,640.0</u>

除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。

於報告期末，本集團之銀行及其他借貸為19,167.0百萬港元(二零二零年：11,888.9百萬港元)，乃以港元、英鎊、人民幣及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為10,952.9百萬港元(二零二零年：7,902.6百萬港元)，主要以港元、澳元、英鎊、歐元、人民幣及美元計值。

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

於二零二一年十一月九日，上海天安盛世房地產有限公司(「天安盛世」，天安的一間間接非全資附屬公司)與若干在中國內地成立的公司簽訂了合作開發協議，組成一間合營公司以開發中國內地的土地。天安盛世對合營公司60%股權的出資總額為478.9百萬人民幣(相當於約577.0百萬港元)。該交易的進一步詳情載於本公司於二零二一年十一月十一日刊發的公佈。

於二零二一年十二月十六日，天安盛世與若干在中國內地成立的公司就收購一間有限合夥企業的全部合夥權益(「收購」)簽訂了合作框架協議(「合作框架協議」)，包括在中國內地開發土地的一間51%權益的項目公司。收購的代價為190.0百萬人民幣(相當於約231.7百萬港元)。此外，(i)天安盛世同意提供18.0百萬人民幣(相當於約22.0百萬港元)之償付；(ii)天安盛世和/或天安的任何附屬公司(視情況而定)同意提供總額最高為687.3百萬人民幣(相當於約838.1百萬港元)的擔保；及(iii)天安盛世同意根據合作框架協議授出352.5百萬人民幣(相當於約429.9百萬港元)貸款。該交易的進一步詳情載於本公司與天安於二零二一年十二月十六日刊發的聯合公佈。

有關(i)收購新鴻基的額外股份；(ii)新工投資私有化；(iii)出售一間上市聯營公司龍資源及(iv)視作收購天安為間接非全資附屬公司的詳情載於本公佈之財務回顧項下「主要公司事件」一節。

除上文所披露者外，年內以及截至本公佈日期概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

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。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉狀況及以外幣為計算單位之私募股本投資、貸款及墊款及銀行及其他借貸，主要為澳元、英鎊、歐元、日圓、馬來西亞林吉特、新台幣、人民幣及泰銖。外匯風險由有關集團公司高級管理層管理及監察。外幣未平倉合約之風險須受每週監控及匯報之比率限制。倘本集團認為需要就外匯風險進行對沖，則本集團或會使用遠期或對沖合約來降低風險。

或有負債

由本集團之合營公司持有而賬面值約為423.7百萬港元的兩項待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。該等由合營公司持有之土地擁有若干張土地使用證。除部份土地保留作整個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成或正在開發。此外，由本集團之另一間合營公司持有，賬面值約300.8百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。一期及二期一批發展之建造工程已完成，而二期二批及三期一批發展已於上年度展開。本集團現正積極防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為閒置土地被充公不會發生。根據本集團管理層的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

於二零二一年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營公司和透過損益賬按公平價值處理之金融資產獲授或已使用之貸款融通而向銀行和貸款人及就物業發展項目而向公用服務供應及政府機關提供約4,636.6百萬港元之擔保(二零二零年：向一名獨立第三方發出財務擔保387.6百萬港元)。本集團提供之所有擔保乃應銀行、政府機關或貸款人要求，並根據一般商業條款而作出。本集團之一間合營公司涉及的一項法律行動可能產生或有負債約262.1百萬港元。本集團已評估該索償及取得法律意見，並認為該索償的結果並不會對綜合財務報表產生重大影響。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，以下資產已抵押：

- (a) 本集團賬面總值30,238.4百萬港元(二零二零年：9,222.8百萬港元)之若干投資物業、物業、廠房及設備及發展物業，50.0百萬港元(二零二零年：無)之銀行存款及銀行結餘，連同一間上市附屬公司投資成本266.4百萬港元(二零二零年：263.5百萬港元)之若干證券，已用作多達10,839.6百萬港元(二零二零年：4,560.4百萬港元)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9,611.1百萬港元(二零二零年：3,252.0百萬港元)。
- (b) 977.0百萬港元(二零二零年：無)的應收按揭貸款已用於抵押一項證券化融資交易。
- (c) 0.7百萬港元(二零二零年：無)之銀行存款已用作為物業買家取得按揭貸款及為發展項目的公用服務供應及政府機關提供擔保之抵押。

財務期末後的重大事件

於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度末後及截至本公佈日期，並無發生影響本集團的重大事件。

業務回顧

金融服務

投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為2,813.7百萬港元(二零二零年：2,547.7百萬港元)。
- 新鴻基的投資管理分部錄得除稅前溢利1,934.4百萬港元(二零二零年：2,126.4百萬港元)。新鴻基錄得金融資產變現收益及利息收入，但由於監管不斷收緊、市場動盪且中美關係緊張，其投資組合按市值計價的估值則錄得虧損。
- 新鴻基之私募融資(前稱專業融資)業務為企業、投資基金及高淨值個人客戶提供度身定製的融資解決方案，錄得除稅前溢利5.1百萬港元(二零二零年：除稅前虧損：132.3百萬港元)。除稅前貢獻的增長主要是由於貸款清償或貸款抵押品增加致使減值虧損減少所致。
- 新鴻基信貸有限公司貢獻除稅前溢利120.0百萬港元(二零二零年：112.7百萬港元)。其貸款結餘總額於二零二一年底為35億港元(於二零二零年十二月三十一日：31億港元)。

消費金融

- 年內，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)股東應佔溢利為1,272.6百萬港元(二零二零年：1,002.1百萬港元)。
- 由於收緊利率控制及經濟增長放緩，下半年亞洲聯合財務於中國內地的無抵押貸款業務面對困難的經營環境，更多實體分行關閉以削減成本並將業務轉移至線上平台。亞洲聯合財務在中國內地的有抵押貸款業務增長速度令人滿意。
- 由於二零二一年的經濟改善，貸款需求增加及信貸減值減少，亞洲聯合財務香港業務及盈利能力因而受益。
- 於報告期末，綜合消費金融貸款結餘總額達127億港元(於二零二零年十二月三十一日：113億港元)。
- 於報告期末，中國內地有19間分行及香港有48間分行。

物業

香港

- 本集團來自香港物業組合的租金收入與二零二零年相比維持穩定水平。
- 本集團物業組合之價值於本年度錄得淨額增加，而二零二零年則錄得價值淨額減少。
- 酒店分部於本年錄得虧損，因為該部門的業績仍受到新冠病毒大流行的持續影響。
- 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(名為「香港明怡美憬閣精選酒店」)，與二零二零年的虧損相比，本年度虧損有所下降。本年度虧損減少乃主要由於其物業組合的公平價值撥備較低，及其酒店業務錄得營運虧損較低。香港明怡美憬閣精選酒店的佔用許可證和酒店牌照亦已取得。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,430.3百萬港元(二零二零年：618.0百萬港元)。
- 天安溢利增加乃主要由於(i)華南區一項住宅項目之收入確認所致，該項目於年內已開發物業完成並移交給客戶；及(ii)已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值收益增加。主要源於「天安千樹」一期項目完成，該物業乃上海市的地標式綜合性商業和娛樂中心。
- 天安總租金收入較二零二零年增加9%。
- 天安於13個城市共有20個已開發或發展中的天安數碼城。天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷整個第二期(包含樓面面積(「樓面面積」)約599,400平方米)現已竣工並可供銷售或租賃。此外，位於深圳光明區的光明天安雲谷樓面面積約382,800平方米及位於浙江德清的德清天安雲谷樓面面積約459,800平方米正在開發。

- 去年天安所收購的江蘇省及浙江省住宅項目的成功預售。此外，天安於二零二一年內已在江蘇省、遼寧省以及上海市收購了新住宅項目。天安預期該等項目將在未來數年帶來良好的回報。
- 截至二零二一年十二月三十一日止年度內，天安集團進行一項重組，亞證地產有限公司(「亞證地產」)因而錄得出售一間附屬公司之虧損約1,468.0百萬港元，令截至二零二一年十二月三十一日止年度，亞證地產呈報股東應佔虧損約1,563.1百萬港元(二零二零年：56.7百萬港元)。若不包括出售一間附屬公司之虧損，亞證地產呈報股東應佔虧損則為約95.1百萬港元(二零二零年：56.7百萬港元)。值得注意的是，亞證地產於是次重組通過以每股0.95港元之特別股息，向股東分派了1,178.6百萬港元。

服務

- Allied Services Hong Kong Limited從事物業管理及護老服務業務，於年內錄得溢利9.4百萬港元(二零二零年：45.0百萬港元)。

投資

資源投資

- 於二零二一年底，本集團持有亞太資源41.14%權益。二零二一年的應佔亞太資源虧損為39.1百萬港元(二零二零年：溢利270.4百萬港元)。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團之員工總數為4,168名(二零二零年：3,415名)。員工數目增加主要因為自二零二一年十月起新增天安及其附屬公司成為本集團的附屬公司。總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,298.7百萬港元(二零二零年：1,177.9百萬港元)。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。

新冠病毒大流行病應對措施

新冠病毒於二零二一年在全球持續蔓延。除了繼續實施預防措施，我們亦提供接種疫苗獎勵，以令本公司恢復相對正常的業務及社交活動。

為保護我們的員工、員工家屬、當地供應商及鄰近社區的健康及安全，同時確保營運環境安全，使其能如常營運的措施如下：

- 在辦公室內最大限度擴大社交距離及保障員工；
- 會議盡可能非現場召開或通過電話或視像會議的方式舉行；
- 取消一切非必要的差旅；
- 為員工制定彈性工作計劃；
- 進入辦公室限制及量度體溫檢查；
- 外出差旅、出現症狀或與新冠病毒確診者接觸後，應自我隔離，必要時可做冠狀病毒檢測，費用由本公司承擔；及
- 維持口罩、洗手液及衛生用品的庫存及注重清潔及衛生。

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

新鴻基對其投資組合的未來表現仍然充滿信心，因為相關投資擁有強大且具韌性的業務支撐。新鴻基將會持續謹慎配置資本及妥善管理風險。

隨着奧密克戎變異病毒株的爆發及中美緊張局勢，亞洲聯合財務在香港和中國內地的業務於二零二二年將受到壓力，亞洲聯合財務將致力利用其管理及市場專業知識克服挑戰並繼續締造滿意的業績。

本地房地產市場仍受到新冠病毒大流行的影響。特別是，奧密克戎變異病毒株的爆發將給本地房地產市場帶來下行壓力。然而本集團對重新通關後經濟活動前景改善所支撐的本地房地產市場潛在的實力感到審慎樂觀。本集團將繼續集中於提高物業組合的佔用率和租賃潛力。

中國政府一直強調「房住不炒」，許多中國內地省市已推行一系列措施來限制房地產投機，例如設定房屋銷售指導價格及打擊被濫用作購買房屋的商業貸款。該等政策影響了樓價。再者，許多中國房地產開發商面臨資金鏈問題並通過出售資產來緩解短期現金流壓力。在二零二二年一月，中國央行將一年期貸款市場報價利率（「貸款市場報價利率」）下調10個基點，從3.8%下調至3.7%。而五年期貸款市場報價利率則下調5個基點，從4.65%下調至4.6%，以減輕房地產行業的財務負擔。此外，中國政府已經推行了一項新政策，允許所有夫婦生育三個孩子。從長遠來看，這將有助增加中國人口。因此，天安對中國內地及香港房地產市場之長期前景仍具信心。

二零二二年無疑將繼續具挑戰性。憑藉本集團穩健的財務狀況及多元化的收入來源，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

於截至二零二一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（「企業管治守則」）之原則及適用之守則條文：

守則條文C.3.3（自二零二二年一月一日起已重新編號為守則條文D.3.3）

企業管治守則之守則條文C.3.3規定審核委員會（「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二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二一年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討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，將會於二零二二年四月底前寄發予股東之本公司二零二一年年報之企業管治報告內列載。

未經審核年度業績之審閱

由於近期新冠病毒爆發使本公司核數師無法及時取得部分所需資訊，截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績公佈連同二零二零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二零二二年四月中旬之前發佈。審核委員會已審閱本集團截至二零二一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二零二一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，本公司預期將於二零二二年四月中旬之前發佈進一步公佈，內容涉及經本公司核數師同意截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核業績及與本公佈包含的年度業績相比的重大差異(如有)。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二零二一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。

沒收無人認領股息

根據本公司組織章程細則第160(A)條，所有在宣派後6年無人認領的股息可遭董事會沒收，並撥歸本公司所有。董事會謹此知會股東，任何以下已宣派股息如於二零二二年四月二十九日仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度

股息類別

二零一二年

中期股息及末期股息

對上述股息享有權利但尚未收取股息支付之股東務須儘快惟不遲於二零二二年四月二十九日(星期五)下午四時三十分聯絡本公司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17M樓。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零二一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。

代表董事會
聯合集團有限公司
主席
狄亞法

香港，二零二二年三月三十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。