

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份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)

二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合收益賬

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
持續經營業務			
收入	(3)	3,621.8	3,471.0
其他收入		86.3	67.8
總收入		3,708.1	3,538.8
銷售成本及其他直接成本		(221.5)	(223.8)
經紀費及佣金費用		(219.2)	(224.5)
銷售及市場推廣費用		(77.1)	(52.5)
行政費用		(1,016.6)	(986.3)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		-	4.0
視為收購附屬公司額外權益之溢利		-	13.2
視為出售一間附屬公司部份權益之虧損淨額		-	(31.0)
一間上市聯營公司認股權證之虧損		-	(1.2)
物業價值變動	(5)	871.3	994.0
呆壞賬		(109.8)	(424.5)
其他經營費用		(289.1)	(313.9)
融資成本	(6)	(72.1)	(86.1)
應佔聯營公司業績		612.4	445.1
應佔共同控制企業業績		135.9	102.5
除稅前溢利	(7)	3,322.3	2,753.8
稅項	(8)	(312.7)	(320.9)
來自持續經營業務之年度溢利		3,009.6	2,432.9
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年度溢利		1,102.2	50.6
本年度溢利		4,111.8	2,483.5

綜合收益賬(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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		2,266.8	1,807.9
來自已終止經營業務之年度溢利		736.3	32.4
		<u>3,003.1</u>	<u>1,840.3</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之年度溢利		742.8	625.0
來自已終止經營業務之年度溢利		365.9	18.2
		<u>1,108.7</u>	<u>643.2</u>
		<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>
每股盈利	(10)		
來自持續經營及已終止經營業務			
基本		<u>45.11 港仙</u>	<u>31.20 港仙</u>
攤薄		<u>45.11 港仙</u>	<u>31.20 港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>33.84 港仙</u>	<u>30.65 港仙</u>
攤薄		<u>33.84 港仙</u>	<u>30.65 港仙</u>

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度溢利	<u>4,111.8</u>	<u>2,483.5</u>
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
—本年度公平價值變動淨額	12.2	50.5
—於出售時重新分類調整至損益賬	(2.1)	(8.0)
—遞延稅項	—	0.2
	<u>10.1</u>	<u>42.7</u>
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	76.2	3.0
於附屬公司出售／清盤時重新分類調整至損益賬	(38.0)	—
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 重估收益	137.5	—
於物業由物業、廠房及設備轉撥至投資物業時之 重估收益產生之遞延稅項	(22.2)	—
應佔聯營公司其他全面收益	142.9	42.3
應佔共同控制企業其他全面收益	3.7	2.0
	<u>310.2</u>	<u>90.0</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項		
本年度全面收益總額	<u>4,422.0</u>	<u>2,573.5</u>
應佔方：		
本公司股東	3,214.8	1,911.9
非控股權益	1,207.2	661.6
	<u>4,422.0</u>	<u>2,573.5</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	於 二零一零年 十二月 三十一日 附註 百萬港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元 (重列)	於 二零零九年 一月 一日 百萬港元 (重列)
非流動資產			
投資物業	5,156.4	4,203.7	3,189.2
物業、廠房及設備	627.9	632.7	647.8
預繳地價	10.0	13.0	13.4
商譽	2,490.3	2,642.6	2,642.4
無形資產	1,190.4	1,660.0	1,830.5
於聯營公司之權益	5,274.9	4,326.9	3,839.5
於共同控制企業之權益	1,221.6	1,043.2	934.7
可供出售金融資產	292.1	286.2	247.6
法定按金	50.8	36.0	18.4
聯營公司欠款	56.1	56.1	-
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	2,291.9	1,870.2	1,743.5
收購物業、廠房及設備之預付按金及其他應收款項	33.4	-	164.2
遞延稅項資產	94.1	100.5	122.5
	<u>18,789.9</u>	<u>16,871.1</u>	<u>15,393.7</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	412.8	374.5	410.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	720.7	741.0	299.3
預繳地價	0.4	0.4	0.5
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	3,172.6	2,524.2	2,661.0
貿易及其他應收款項 (12)	6,737.3	5,800.3	4,550.8
聯營公司欠款	58.5	67.3	101.8
一間共同控制企業欠款	7.7	3.9	3.4
可收回稅項	1.5	5.9	32.8
短期銀行抵押存款	99.5	137.6	130.5
現金、存款及現金等價物	4,255.0	1,686.8	2,036.3
	<u>15,466.0</u>	<u>11,341.9</u>	<u>10,226.9</u>

綜合財務狀況表(續)
於二零二零年十二月三十一日

	附註	於 二零二零年 十二月 三十一日 百萬港元	於 二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元 (重列)	於 二零零九年 一月 一日 百萬港元 (重列)
流動負債				
貿易及其他應付款項	(13)	1,460.9	1,783.2	1,634.7
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債		6.3	36.1	37.3
欠一間控股公司款項		24.9	16.5	7.3
欠同系附屬公司款項		757.1	1,560.2	2,157.5
欠聯營公司款項		14.1	13.7	13.8
欠共同控制企業款項		0.1	0.3	14.1
應付稅項		106.7	78.7	73.8
一年內到期之銀行及其他借貸		2,874.8	3,832.7	1,965.6
強制性可換股票據		32.6	—	—
撥備		74.7	26.2	62.7
一年內到期之其他負債		—	—	0.6
		<u>5,352.2</u>	<u>7,347.6</u>	<u>5,967.4</u>
流動資產淨值		<u>10,113.8</u>	<u>3,994.3</u>	<u>4,259.5</u>
總資產減流動負債		<u>28,903.7</u>	<u>20,865.4</u>	<u>19,653.2</u>
股本及儲備				
股本		1,390.6	1,217.8	1,130.3
股份溢價及儲備	(14)	15,968.9	11,423.5	9,161.7
本公司股東應佔權益		<u>17,359.5</u>	<u>12,641.3</u>	<u>10,292.0</u>
強制性可換股票據及認股權證 之權益部分		1,616.5	—	—
為僱員股份擁有計劃持有股份		(23.7)	(28.0)	(32.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		10.6	9.9	10.0
應佔附屬公司淨資產		6,033.6	6,732.5	6,039.8
非控股權益		<u>7,637.0</u>	<u>6,714.4</u>	<u>6,017.2</u>
權益總額		<u>24,996.5</u>	<u>19,355.7</u>	<u>16,309.2</u>
非流動負債				
一年後到期之銀行及其他借貸		2,690.4	407.6	1,917.5
債券		500.0	500.0	900.0
欠一間聯營公司款項		47.1	—	—
強制性可換股票據		45.9	—	—
遞延稅項負債		610.9	589.8	501.8
撥備		12.9	12.3	24.7
		<u>3,907.2</u>	<u>1,509.7</u>	<u>3,344.0</u>
		<u>28,903.7</u>	<u>20,865.4</u>	<u>19,653.2</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，本集團已採用由香港會計師公會所頒佈之若干新訂及經修訂之準則、準則修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。除了以下闡述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關本公司附屬公司之所有權權益增加或減少之本集團會計政策出現變動。於過往年度，增加本公司現有附屬公司之權益採用與收購附屬公司相同之方式處理，並於適當時確認商譽或議價購買收益。倘於本公司附屬公司之權益減少但不涉及失去控制權則於損益賬確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，於附屬公司之權益之所有增加或減少而不導致獲得或失去附屬公司之控制權均列為權益交易，並對損益賬並無影響。

下表概述有關於年內在沒有失去本公司附屬公司控制權之情況下本公司附屬公司權益之各種變動對權益之影響：

百萬港元

就下列各項於累計溢利入賬(扣除)：

收購一間附屬公司之額外權益	0.5
視為收購附屬公司之部份權益	(17.7)
	<hr/>
	(17.2)

此外，於年內，本公司之全資附屬公司向本公司之非全資附屬公司新鴻基有限公司收購一間聯營公司。因此，本集團於該聯營公司之實際權益有所增加。代價與本集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認。

根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，非控股權益的定義已改變。尤其是，根據該經修訂準則，非控股權益被界定為一間附屬公司中並非直接或間接歸屬母公司的權益。該經修訂準則的應用導致屬於附屬公司之為僱員股份擁有計劃持有股份及以股份支付之僱員酬金儲備，被納入綜合財務狀況表及綜合權益變動表中的非控股權益的一部分。先前該等儲備於綜合財務狀況表及綜合權益變動表獨立列報。另外，於年內發行的強制性可換股票據及認股權證之權益部分亦就應用此經修訂準則而被納入非控股權益的一部分。

香港會計準則第17號租賃之修訂本

作為於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號已就有關租賃土地之分類作出修訂。於香港會計準則第17號修訂前，香港會計則第17號要求將租賃土地分類為經營租賃並在綜合財務狀況表內列為預付租賃支出。該修訂已經刪除有關要求。

根據香港會計準則第17號之過渡條文，本集團基於租賃開始時已有之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿之租賃土地分類。符合融資租賃分類之租賃土地由「預繳地價」重新分類至「物業、廠房及設備」，且具追溯效力。有關比較數字之調整如下：

	於二零零九年十二月三十一日			於二零零九年一月一日		
	原先呈列 百萬港元	調整 百萬港元	重列 百萬港元	原先呈列 百萬港元	調整 百萬港元	重列 百萬港元
物業、廠房及設備	304.9	327.8	632.7	314.5	333.3	647.8
預繳地價						
—非即期	335.2	(322.2)	13.0	341.2	(327.8)	13.4
預繳地價						
—即期	6.0	(5.6)	0.4	6.0	(5.5)	0.5
	<u>646.1</u>	<u>-</u>	<u>646.1</u>	<u>661.7</u>	<u>-</u>	<u>661.7</u>

於二零一零年十二月三十一日，符合融資租賃分類的租賃土地賬面值為320.6百萬港元，已計入物業、廠房及設備。應用香港會計準則第17號租賃之修訂本對本集團的溢利淨額及權益總額並無影響。

香港詮釋第5號財務報表之列報—借款人對載有按要求償還條文之定期貸款之分類(「香港詮釋第5號」)

香港詮釋第5號澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條文(「按要求償還條文」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改其對具有按要求償還條文之借貸作分類之會計政策。過往，該等借貸分類乃根據貸款協議所載之協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有按要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

因此，具有按要求償還條文而賬面總值為734.0百萬港元及561.8百萬港元之銀行及其他借貸已分別於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日由非流動負債重新分類為流動負債。於二零一零年十二月三十一日，須於報告期末起計超過一年後償還但具有按要求償還條文之銀行及其他借貸(其賬面總值為245.9百萬港元)，已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過往年度所呈報損益構成影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及詮釋

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關之新訂及經修訂準則及修訂本。

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：相關資產收回 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露-轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵

¹ 於二零一二年一月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零一一年一月一日或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年七月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：相關資產收回」主要處理根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量之投資物業遞延稅項之計量。根據該等修訂，為計量按公平價值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值乃推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。本集團預期應用香港會計準則第12號之修訂可能對本集團遞延稅項之計量構成影響。管理層仍在評估該等修訂之影響。

香港財務報告準則第9號(於二零零九年十一月頒佈)對金融資產之分類及計量引入新規定。香港財務報告準則第9號(二零一零年十一月經修訂)加入有關金融負債及終止確認之規定。香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效，並可提前應用。

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，一個實體均可以不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，並只在損益中確認股息收入。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。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則及修訂本，將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

(2) 重新分類

年內，本集團將私人財務業務的應收利息(先前納入「貿易及其他應收款項」內)改為分類至「私人財務客戶貸款及墊款」。本集團認為新呈列方式較為恰當。為貫徹本年度的分類，於二零零九年一月一日及二零零九年十二月三十一日的應收利息分別為72.6百萬港元及68.0百萬港元已由「貿易及其他應收款項」重新分類為「私人財務客戶貸款及墊款」。

(3) 收入

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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	1,645.0	1,494.1
其他利息收入	521.7	371.7
證券經紀	513.8	588.4
物業租賃、酒店業務及管理服務	291.0	252.9
企業融資及其他收入	281.7	205.7
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	207.7	261.1
護老服務	100.9	98.3
證券交易溢利淨額	49.6	184.0
股息收入	10.4	14.8
	3,621.8	3,471.0
已終止經營業務		
已終止醫療服務業務(附註(4))	967.4	1,002.7
	4,589.2	4,473.7

(4) 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分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。

年內，提供醫療、護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務的業務，即「保健」分部於上年度的大部分業務，已終止經營（「已終止醫療服務業務」），此乃由於出售一組從事提供醫療服務業務的附屬公司（見附註(9)）。保健分部現時尚保留提供護老服務業務，因此該分部已就分部資料重新命名為「護老服務」。

本集團來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	二零一零年					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	護老服務 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	1,578.4	1,659.5	109.6	297.0	-	3,644.5
減：分部間之收入	(9.5)	-	-	(13.2)	-	(22.7)
來自持續經營業務的外部 客戶之分部收入	<u>1,568.9</u>	<u>1,659.5</u>	<u>109.6</u>	<u>283.8</u>	<u>-</u>	<u>3,621.8</u>
分部業績	820.3	776.6	12.5	969.6	67.1	2,646.1
融資成本						(72.1)
應佔聯營公司業績						612.4
應佔共同控制企業業績	5.0	-	-	130.9	-	135.9
除稅前溢利						3,322.3
稅項						(312.7)
來自持續經營業務 之年度溢利						<u>3,009.6</u>

二零零九年

	投資、經紀 及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	護老服務 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	1,625.0	1,511.7	106.4	253.8	-	3,496.9
減：分部間之收入	(18.0)	-	-	(7.9)	-	(25.9)
來自持續經營業務的外部客 戶之分部收入	<u>1,607.0</u>	<u>1,511.7</u>	<u>106.4</u>	<u>245.9</u>	<u>-</u>	<u>3,471.0</u>
分部業績	781.0	416.3	13.0	1,105.1	19.8	2,335.2
收購一間附屬公司額外權益 之折讓						4.0
視為收購附屬公司額外權益 之溢利						13.2
視為出售一間附屬公司部份 權益之虧損淨額						(31.0)
一間上市聯營公司認股權證 之虧損						(1.2)
於聯營公司之權益 之減值虧損						(27.9)
融資成本						(86.1)
應佔聯營公司業績						445.1
應佔共同控制企業業績	1.3	-	-	101.2	-	<u>102.5</u>
除稅前溢利						2,753.8
稅項						<u>(320.9)</u>
來自持續經營業務 之年度溢利						<u>2,432.9</u>

收入之地域資料披露如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶收入		
香港	<u>3,375.3</u>	3,343.2
其他	<u>246.5</u>	127.8
	<u>3,621.8</u>	<u>3,471.0</u>

(5) 物業價值變動

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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	794.9	973.6
撥回待出售物業之減值虧損	70.7	25.6
撥回(確認)酒店物業之減值虧損	5.7	(5.2)
	<u>871.3</u>	<u>994.0</u>

確認及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參考各物業根據二零一零年十二月三十一日之獨立專業估值之相關公平價值而釐定。

(6) 融資成本

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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	52.0	39.9
融資成本	72.1	86.1
	<u>124.1</u>	<u>126.0</u>

(7) 除稅前溢利

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：		
折舊	50.6	45.9
無形資產攤銷		
電腦軟件(計入行政費用)	11.4	11.3
其他無形資產(計入其他經營費用)	174.7	181.1
預繳地價攤銷	0.4	0.5
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	3.6	1.9
並已計入：		
上市股本證券股息收入	6.6	8.6
非上市股本證券股息收入	3.8	6.2
出售一間附屬公司之已變現溢利淨額(計入其他收入)	29.3	–
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額(計入其他收入)	2.1	16.6
附屬公司清盤之已變現溢利淨額(計入其他收入)	3.7	–
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	9.4	2.1

(8) 稅項

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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	238.3	193.7
其他司法地區	27.9	13.4
	<u>266.2</u>	<u>207.1</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(9.4)	0.5
其他司法地區	0.5	0.1
	<u>(8.9)</u>	<u>0.6</u>
遞延稅項		
本年度	62.6	112.3
過往年度(超額撥備)撥備不足	(7.2)	0.9
	<u>55.4</u>	<u>113.2</u>
	<u>312.7</u>	<u>320.9</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。

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。

(9) 已終止經營業務

於二零一零年十月八日，本公司之一間間接非全資附屬公司Allied Overseas Limited(「AOL」，前稱卓健亞洲有限公司)及AOL之一間直接全資附屬公司Cautious Base Limited(「Holdco」，前稱Quality HealthCare Holdings Limited)與Altai Investments Limited及RHC Holding Private Limited(統稱「買方」)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)。

根據股份銷售協議，AOL及Holdco已同意按交易代價，出售從事已終止醫療服務業務之五間附屬公司及彼等各自之附屬公司(「已售出集團」)(附註(4))之100%已發行股本予買方。交易代價須於完成日期以現金支付，總額相當於(i)1,521.0百萬港元；(ii)基礎營運資金*(即20.0百萬港元)及(iii)估計營運資金調整*(即自基礎營運資金*扣除559,000港元)(統稱為「代價金額」)，惟可因應營運資金調整*而改變。更多詳情載於AOL二零一零年十一月二日刊發之通函內。截至報告日期，尚未確定營運資金調整之金額。

* 定義見AOL二零一零年十一月二日之通函。

來自己終止經營業務之年度溢利分析如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
已終止醫療服務業務溢利	31.1	50.6
出售已售出集團產生的開支	(22.8)	-
出售已售出集團的收益	1,093.9	-
	<u>1,102.2</u>	<u>50.6</u>
來自己終止經營業務之本年度溢利	<u>1,102.2</u>	<u>50.6</u>
應佔方：		
本公司股東	736.3	32.4
非控股權益	365.9	18.2
	<u>1,102.2</u>	<u>50.6</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度，已終止醫療服務業務之業績分析連同僅供說明用途之比較數字如下：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
收入	967.4	1,002.7
其他收入	13.7	16.5
總收入	981.1	1,019.2
銷售成本	(419.9)	(424.4)
行政費用	(504.6)	(515.5)
呆壞賬	0.2	(0.6)
其他經營費用	(21.7)	(17.9)
除稅前溢利	35.1	60.8
稅項	(4.0)	(10.2)
本年度溢利	31.1	50.6

來自已終止經營業務之年度溢利包括以下各項：

無形資產攤銷	15.3	16.7
折舊	17.9	18.9

(10) 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

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

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
<u>盈利</u>		
本公司股東應佔溢利	3,003.1	1,840.3
就一間附屬公司的強制性可換股票據兌換時將會發行的普通股而對溢利作出的調整	(56.6)	—
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利	2,946.5	1,840.3
	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之加權平均數	6,531.6	5,897.6

來自持續經營業務

本公司股東應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利，乃根據下列數據計算：

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
盈利		
本公司股東應佔溢利	2,266.8	1,807.9
於一間附屬公司的強制性可換股票據兌換時將會發行的普通股而對溢利作出的調整	(56.6)	—
	<u>2,210.2</u>	<u>1,807.9</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之加權平均數	<u>6,531.6</u>	<u>5,897.6</u>

來自已終止經營業務

已終止經營業務每股基本盈利每股11.27港仙(二零零九年：每股0.55港仙)，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔溢利736.3百萬港元(二零零九年：32.4百萬港元)，以及年內已發行股份加權平均數6,531.6百萬股(二零零九年：5,897.6百萬股)。由於兩個年度內並無具潛在攤薄影響之普通股，故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。

(11) 股息

	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
本年度應佔股息：		
建議末期股息每股3港仙 (二零零九年：每股1.5港仙)	<u>208.6</u>	<u>91.3</u>
年內確認分派的股息		
二零零九年末期—每股1.5港仙(二零零九年：無)	<u>91.3</u>	<u>—</u>

董事會已建議派發末期股息每股3港仙(二零零九年：1.5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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度建議末期股息之數額，乃參照於二零一一年三月三十日已發行之6,953,116,585股股份計算。

(12) 貿易及其他應收款項

於報告日之貿易及其他應收款項根據發票日期作出之賬齡分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元 (重列)
少於31日	1,128.4	1,359.9
31至60日	17.7	35.2
61至90日	5.8	19.7
90日以上	158.7	332.6
	<u>1,310.6</u>	<u>1,747.4</u>
證券放款及其他應收款項	5,590.1	4,222.0
減值撥備	(163.4)	(169.1)
	<u>6,737.3</u>	<u>5,800.3</u>

(13) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項內之賬齡分析如下：

	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,165.7	1,301.7
31至60日	14.9	14.0
61至90日	7.6	10.7
90日以上	22.0	46.6
	<u>1,210.2</u>	<u>1,373.0</u>
應計費用及於要求時償還的其他應付款項	250.7	410.2
	<u>1,460.9</u>	<u>1,783.2</u>

(14) 股份溢價及儲備

	於二零一零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
股份溢價	2,353.0	1,091.2
物業重估儲備	129.2	56.9
投資重估儲備	327.5	387.2
資本贖回儲備	72.2	72.2
匯兌儲備	328.0	137.8
資本儲備	(11.3)	(11.6)
累計溢利	12,561.7	9,598.5
股息儲備	208.6	91.3
	<u>15,968.9</u>	<u>11,423.5</u>

股息

董事會已建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息每股3港仙(二零零九年：每股1.5港仙)，予於二零一一年六月一日(星期三)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

本公司將於二零一一年五月二十七日(星期五)至二零一一年六月一日(星期三)(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。為符合獲享末期股息資格，須於二零一一年五月二十六日(星期四)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。待股東於本公司即將舉行之股東週年大會上批准後，預期股息單將於二零一一年六月三十日(星期四)或左右以郵寄方式寄發予股東。

財務回顧

財務業績

本集團於二零一零年之收入(包括持續經營業務及已終止經營業務)為4,589.2百萬港元，較二零零九年略為增加2.6%。

本公司股東應佔溢利(包括持續經營業務及已終止經營業務)為3,003.1百萬港元，相比二零零九年之1,840.3百萬港元。每股盈利(包括持續經營業務及已終止經營業務)為45.11港仙(二零零九年：31.20港仙)。

本公司股東應佔溢利主要由於：

1. Allied Overseas Limited(「AOL」，前稱卓健亞洲有限公司)出售醫療及保健相關服務業務產生溢利。本公司股東應佔溢利736.3百萬港元。
2. 投資、經紀及金融分部及私人財務分部貢獻增加。
3. 上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)之溢利增加，以及年內於天安之應佔股權百分比增加。

重大收購及出售事項

- (a) 於二零一零年四月，新鴻基有限公司(「新鴻基」)出售一間從事槓桿式外匯交易業務之全資附屬公司其中49%擁有權益，代價為141.1百萬港元。本集團於該項出售確認收益29.3百萬港元。
- (b) 於二零一零年六月二十八日，本公司之全資附屬公司China Elite Holdings Limited(「China Elite」)完成收購新鴻基於一間聯營公司天安之全部權益，相當於天安已發行股本約38.06%。收購事項之代價為股份權益票據(「股份權益票據」)，該票據賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足本公司股份(「股份」)之權利。緊隨收到股份權益票據後，新鴻基以實物分派之方式分派特別股息，即每股新鴻基股份獲分派股份權益票據項下之1.309股已繳足股份。於新鴻基作出分派時，本公司及其附屬公司共同擁有將分派之2,293,561,833股股份中合共1,429,277,678股股份之權利，而該等股份於分派股份權益票據時即時註銷。因此，只有864,284,155股股份發行及分配予新鴻基股東(本公司、China Elite或本公司任何其他附屬公司除外)。緊接China Elite完成收購天安及本公司根據股份權益票據發行股份後，本集團於天安之實際股權由約23.72%增加至約38.06%。

由於出售天安之交易屬於集團內公司間之交易，故新鴻基錄得出售天安虧損159.3百萬港元於集團層面撥回，而新鴻基錄得之虧損於集團層面被視為未變現。代價與本集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認。

有關收購事項及發行股份之詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十四日之通函。

- (c) 於二零一零年十月八日，AOL就出售一組附屬公司的全部股權(為AOL於醫療及保健相關服務業務之全部權益)訂立股份銷售協議(「股份銷售協議」)(「出售事項」)。出售事項於二零一零年十一月三十日完成。更多詳情載於AOL二零一零年十一月二日刊發之通函內。

除上述者外，期內概無任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之重大收購或出售。

財務資源、流動資金及股本結構

於報告期末，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)由上年年底之1.5倍增加至2.9倍。

於報告期末，本集團之借貸淨額為2,546.3百萬港元(二零零九年：4,476.1百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項、強制性可換股票據(「強制性可換股票據」)的金融負債部份(即應計實際利息)及一間同系附屬公司持有之債券合共6,900.8百萬港元(二零零九年：6,300.5百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金4,354.5百萬港元(二零零九年：1,824.4百萬港元)及本集團的本公司股東應佔權益為17,359.5百萬港元(二零零九年：12,641.3百萬港元)。因此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益的資本負債比率為14.7%(二零零九年：35.4%)。

	於二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	於二零零九年 十二月 三十一日 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	1,625.4	2,153.0
一年以上但不超過兩年	522.6	252.6
兩年以上但不超過五年	2,167.8	155.0
具有按要求償還條文的銀行貸款償還期限如下：		
一年內	851.3	780.9
一年以上但不超過兩年	41.8	253.2
兩年以上但不超過五年	180.5	447.8
	<u>5,389.4</u>	<u>4,042.5</u>
其他借貸按要求時償還或一年內	8.3	8.5
具有按要求償還條文的其他借貸償還期限如下：		
一年內	143.9	156.3
一年以上但不超過兩年	23.6	10.2
兩年以上但不超過五年	-	22.8
欠同系附屬公司款項	757.1	1,560.2
一間同系附屬公司持有須於五年內償還之債券	500.0	500.0
	<u>1,432.9</u>	<u>2,258.0</u>
	<u>6,822.3</u>	<u>6,300.5</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。

於報告期末強制性可換股票據的金融負債部分(即應計實際利息)：

百萬港元

即期部分	32.6
非即期部分	45.9
	<u>78.5</u>

除強制性可換股票據外，本集團大部分銀行及其他借貸、應付一間同系附屬公司款項及同系附屬公司持有之債券均按浮動利率計息。本集團借貸組合並無已知季節性因素。

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：

	二零一零年 十二月 三十一日 百萬港元	二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元
授予一間共同控制企業銀行信貸之擔保	1,661.0	-
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	3.0
	<u>1,668.5</u>	<u>7.5</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一年判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基當時之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial

Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，
 - (a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；
 - (b) LPI聲稱就日期為二零零一年十月十二日新鴻基証券違反之合約而索償；及
 - (c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。

二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券發回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。其後GBA、LPI及Walton尋求修訂申索，而遭新鴻基証券所反對及等待法院裁定。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲湖北省武漢市中級人民法院(「中級人民法院」)受理((二零零八)武民商外初字第8號)，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中級人民法院於二零零九年七月十六日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。於二零一零年十一月二十四日，湖北省高級人民法院裁定該案發回中級人民法院重審。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

(iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀(「第二香港令狀」)以尋求與香港令狀相同的補償。第二香港令狀於二零一零年六月三日期滿。於二零一零年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

(c) 根據股份銷售協議，待AOL就一組從事提供醫療服務、護理介紹所服務、物理治療、牙科以及其他服務的附屬公司(「已售出集團」)之任何責任給予或受約束之任何保證、擔保或彌償保證獲解除後，買方(「買方」)須向AOL給予彌償保證，使其於完成後根據任何該等保證、擔保及彌償保證所支付之所有款項均可獲彌償。下列擔保及履約保證金於二零一零年十二月三十一日尚未解除：

於二零一零年十二月三十一日，AOL就向已售出集團獲提供銀行信貸而向一間銀行提供公司擔保，其總金額為20.0百萬港元(二零零九年：20.0百萬港元)。於二零一零年十二月三十一日，由AOL向銀行提供公司擔保而授予已售出集團之銀行信貸已被動用約4.9百萬港元(二零零九年：4.0百萬港元)，作為出具銀行擔保函及提供履約保證金。

於二零一零年十二月三十一日，AOL有一項提供予第三方的未到期擔保，涉及已售出集團內一間公司所訂立之醫療合約。該醫療合約於二零一零年之年度價值約為42.2百萬港元。

(d) 根據股份銷售協議，AOL已向買方作出若干保證及彌償保證，買方可據此在出現違約時獲得保障。AOL已簽訂稅項契約，以就並未於二零一零年十一月三十日的出售集團期末賬目內作出撥備的出售集團完成前稅項負債，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的有期索償權為完成起計七年，至於大部分其他索償則為完成起計12個月內有效。

重大訴訟之更新

- (a) 於二零零八年十月十四日，新鴻基之全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited及林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a)50,932,876.64港元、(b)利息、(c)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在出售抵押品收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日向香港高等法院提交一份申索陳述書，以申索(a)36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判處所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原先對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決向上訴法庭提出的上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，惟已被駁回。有關審訊日期將另行確定。
- (b) 有關長州電力發展有限公司(一間中華人民共和國的合資企業)的法律程序詳情，載於上文「或然負債」一節(b)段。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值5,751.8百萬港元(二零零九年：4,769.6百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、98.0百萬港元(二零零九年：136.0百萬港元)之銀行存款、公平價值1.4百萬港元(二零零九年：2,977.6百萬港元*)之屬於本集團之上市投資及公平價值1,941.5百萬港元**(二零零九年：1,277.2百萬港元)之屬於孖展客戶之上市投資，連同一間上市附屬公司賬面值1,506.5百萬港元(二零零九年：1,448.3百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,438.4百萬港元(二零零九年：3,841.7百萬港元)之貸款及授予本集團之一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額2,141.2百萬港元(二零零九年：2,188.7百萬港元)。

於報告期末，一項1.5百萬港元(二零零九年：1.6百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(二零零九年：2.0百萬港元)額度之銀行向第三者所作出之擔保。

一間附屬公司的股份亦用作為本集團所發行債券的抵押品。

* 於二零零九年十二月三十一日的金額主要指本集團所擁有一間上市聯營公司之部分股份，其賬面價值為3,927.3百萬港元。上市聯營公司的股份抵押已於年內解除。

** 根據協議條款，本集團可以在證券及期貨條例監管下，以就證券放款安排下之客戶證券再次抵押予其他財務機構。

業務回顧

物業

香港

- 本集團物業組合之總租金收入錄得輕微升幅。
- 受惠於旅遊業於二零零九年後復甦，酒店業務得以改善。
- 本集團物業組合價值之全年增加淨額為871.3百萬港元，而二零零九年為994百萬港元。
- 本集團間接持有50%之Allied Kajima Limited較二零零九年之溢利增長29%，該公司擁有聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Sofitel Philippine Plaza Hotel。增長主要由於投資物業重估及世紀香港酒店之出租率及平均房租錄得顯著增長帶動下之優秀表現。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為1,432.5百萬港元(二零零九年：1,067.4百萬港元)，較二零零九年增長34%。
- 天安之租金收入增長60%。
- 天安繼續出售非核心資產。出售附屬公司收益為613.7百萬港元。
- 天安股東應佔上海聯合水泥廠房搬遷補償金產生之溢利(經扣除所得稅及非控股權益應佔收入)為192.6百萬港元。上海聯合水泥廠房將於政府確認場地面積後於上海浦東區重建。
- 現時天安應佔土地儲備總樓面面積約為6,597,200平方米，包括333,900平方米已落成投資物業及6,263,300平方米發展中物業。
- 天安將繼續藉收購與出售調整土地儲備之質素，並銷售已落成物業以平衡短期回報及長期資本增值之需要。

金融服務

經紀及金融

- 本集團經紀及金融分部新鴻基錄得股東應佔溢利1,087.7百萬港元(二零零九年：1,258.4百萬港元)。
- 新鴻基向本公司一間全資附屬公司出售於天安之全部38.06%權益。已收取全數代價為38億港元之本公司股票，並已分發予其股東。謹請注意該集團重組屬集團內公司間之交易，新鴻基出售天安之虧損已按本集團層面撥回。
- 雖然業務環境面對不明朗因素，新鴻基之五項核心業務，即財富管理及經紀業務、資產管理、企業融資、私人財務及主要投資業務，於二零一零年繼續錄得良好表現。
- 新鴻基繼續透過選擇性策略關係進行投資及建立業務平台。近期與國際上其中一間最大型私募股權公司CVC Capital Partners之聯盟為新鴻基提供財務資本，以及廣闊行業網絡及投資經驗。
- 與景鴻移民顧問有限公司建立策略夥伴關係及成立獨立品牌SHK Private，目標同樣為迎合來自中國並希望移居香港及外國之高資產淨值個人客戶，以及尋求高端服務需求之客戶。
- 與澳洲麥格理銀行成為外匯策略合作聯盟後，新鴻基推出一系列新外匯業務，包括於二零一零年九月推出FX Trader Pro。
- 新鴻基於二零一一年一月完成搬遷各辦公室至銅鑼灣利園。將大部分業務單位集中於同一大樓內促進提升生產力與效率。

私人財務

- 亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)再次錄得破紀錄財務表現。於二零一零年十二月三十一日之私人財務總貸款本金額結餘上升20%至59億港元(二零零九年十二月三十一日：49億港元)，增長步伐於年底開始加快。
- 亞洲聯合財務於中國內地之貸款業務為增長之主要動力。亞洲聯合財務深圳經營三年後成為利潤增長之來源，年內於深圳增設8間分行，於深圳之分行總數為28間。

- 亞洲聯合財務已取得牌照於另外六個城市或省份營運，為擴展至全國邁進重要一步。瀋陽及重慶分行於二零一零年上半年開業，而天津及成都分行隨後於同年下半年開業。擴展於二零一一年繼續，將會於昆明及大連開設分行。
- 香港借貸業務於二零一零年錄得健康增長。香港經濟受惠於強勁零售消費及消費者信心上升。於二零一零年年底，亞洲聯合財務於香港合共有43間分行。
- 亞洲聯合財務於二零一零年第四季度再次推出「新鴻基財務」品牌，對象為按揭貸款業務。位於旺角朗豪坊的新服務中心經已開業，批出貸款之表現令人滿意。
- 中國將繼續成為主要增長動力，而亞洲聯合財務將繼續鞏固於香港市場之領導地位。
- 亞洲聯合財務之業績內包括無形資產之非現金攤銷開支174.7百萬港元(二零零九年：181.1百萬港元)，乃來自新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務之權益。若單獨計算，亞洲聯合財務之除稅後溢利達794百萬港元之新紀錄，但仍低於新鴻基於二零零六年收購亞洲聯合財務所時預測的1,001.5百萬港元。儘管於二零一零年錄得良好表現，與預測之差額反映低利率回報、貸款之高減值撥備及亞洲聯合財務之中國業務急速擴展產生之額外開業成本導致之經營間接成本增加。然而本集團對亞洲聯合財務之長遠增長前景及業務均充滿信心。

投資

AOL

- AOL股東應佔溢利為1,463.4百萬港元，相比二零零九年之75.9百萬港元。溢利顯著增長乃包括出售醫療及相關保健服務業務之收益1,428.3百萬港元。
- AOL現時繼續於香港經營及發展護老業務，並於中國及其他地方收購或發展保健業務及護老業務，同時將業務拓展至香港、中國及其他地方之其他商業領域。

僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團之僱員總人數為4,009名(二零零九年：4,270名)。總僱員成本(包括持續經營業務及已終止經營業務)(包括董事酬金)金額為983.7百萬港元(二零零九年：949.5百萬港元)。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。

業務展望

展望將來，二零一一年將會面對北非及中東地區政治之不明朗因素、中國增長可能放緩、歐洲緊縮銀根及日本近期之地震及海嘯尚未明朗之影響所帶來的挑戰。本集團注意到，當通脹問題持續，利率不能長期維持低水平。本集團將繼續密切留意市場變動，並實行適當審慎策略以應付任何變動，致力為股東帶來最大回報。

企業管治常規守則之遵守

於截至二零一零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常規守則(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.3及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.3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」)之職權範圍乃遵照守則條文B.1.3之規定，惟薪酬委員會僅會就執行董事(不包括高級行政人員)(而非守則條文所述之執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇作出檢討(而非守則條文所述之釐定)，並向董事會提出建議。

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之有效能力；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載於本公司截至二零一零年十二月三十一日止財政年度年報(「二零一零年年報」)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採納之職權範圍運作。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，將會於二零一一年四月底寄發予股東之本公司二零一零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原則及慣例，以及審閱截至二零一零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二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益賬、綜合全面收益表及相關附註之所列數字，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之數額。德勤•關黃陳方會計師行就此執行之相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則而進行之鑒證業務約定，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就本公佈作出具體保證。

購回、出售或贖回股份

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購回、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二零一零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，二零一一年三月三十日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)，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麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生組成。