

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)

二零二三年度之經審核業績公佈 及 恢復買賣股份

聯合集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	(2)	7,618.6	10,079.4
其他收入		212.8	259.6
總收入		7,831.4	10,339.0
銷售成本及其他直接成本		(2,755.4)	(4,158.4)
經紀費及佣金費用		(126.8)	(160.1)
銷售及市場推廣費用		(264.3)	(282.5)
行政費用		(1,853.4)	(1,757.3)
物業價值變動	(4)	70.9	(330.4)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債虧損淨額	(5)	(470.4)	(1,780.5)
匯兌收益(虧損)淨額		12.8	(131.0)
金融資產之減值虧損淨額	(6)	(1,035.6)	(842.3)
其他經營費用		(238.8)	(244.2)
議價收購一間附屬公司之收益	(7(a))	495.1	-
融資成本	(8)	(822.8)	(845.4)
應佔聯營公司業績		172.0	(96.0)
應佔合營公司業績		(379.8)	(86.5)
除稅前溢利(虧損)	(9)	634.9	(375.6)
稅項	(10)	(378.9)	(755.5)
本年度溢利(虧損)		256.0	(1,131.1)

綜合損益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		(125.4)	(1,220.5)
非控股權益		<u>381.4</u>	<u>89.4</u>
		<u>256.0</u>	<u>(1,131.1)</u>
		港元	港元
每股虧損	(11)		
基本		<u>(0.04)</u>	<u>(0.35)</u>
攤薄		<u>(0.04)</u>	<u>(0.35)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
本年度溢利(虧損)	<u>256.0</u>	<u>(1,131.1)</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之虧損	(79.1)	(245.7)
由業主佔用物業轉撥至投資物業之物業重估收益	20.1	0.5
計入物業、廠房及設備之醫院及		
其他樓宇之重估收益	5.5	–
折算至呈列貨幣而產生之匯兌差額	(398.9)	(1,542.1)
應佔聯營公司其他全面費用	(6.4)	(24.6)
應佔合營公司其他全面費用	<u>(208.2)</u>	<u>(797.8)</u>
	<u>(667.0)</u>	<u>(2,609.7)</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	(3.5)	7.8
– 因出售／贖回時變現而重新分類調整	<u>(0.1)</u>	<u>4.5</u>
	<u>(3.6)</u>	<u>12.3</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
其後可能重新分類至損益賬之項目：(續)		
附屬公司清盤時對損益的重新分類調整	-	11.6
其他	0.2	0.4
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(43.8)	(550.5)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	20.0	(66.7)
應佔合營公司其他全面費用	(2.8)	(44.7)
	<u>(30.0)</u>	<u>(637.6)</u>
本年度其他全面費用，已扣除稅項	<u>(697.0)</u>	<u>(3,247.3)</u>
本年度全面費用總額	<u>(441.0)</u>	<u>(4,378.4)</u>
應佔方：		
本公司股東	(527.7)	(2,892.8)
非控股權益	86.7	(1,485.6)
	<u>(441.0)</u>	<u>(4,378.4)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		26,704.0	25,230.2
物業、廠房及設備		3,788.7	2,143.4
使用權資產		777.7	643.2
融資租賃投資淨額		2.4	0.4
待發展物業		5,419.4	5,285.3
其他資產－物業權益		151.0	53.8
商譽		135.7	135.7
無形資產		71.5	70.2
於聯營公司之權益		3,907.8	3,864.7
於合營公司之權益		11,178.5	12,092.2
透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產		333.7	459.2
聯營公司欠款		87.1	261.2
合營公司欠款		3,451.8	3,373.8
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	3,709.0	3,797.3
按揭貸款	(14)	758.1	1,273.0
遞延稅項資產		504.6	616.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		10,584.4	11,220.3
有期貨款	(15)	180.0	212.2
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	53.3	45.0
		71,798.7	70,777.8
流動資產			
其他存貨		68.0	3.4
物業存貨			
－發展中		5,300.4	5,055.6
－已竣工		3,164.8	3,252.4
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		5,220.2	4,817.2
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	6,918.2	7,228.6
按揭貸款	(14)	1,710.6	1,790.9
有期貨款	(15)	446.8	1,487.0
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	879.0	721.7
經紀欠款		590.9	1,231.1
聯營公司欠款		210.9	82.3
合營公司欠款		1,192.8	1,239.3
非控股權益欠款		-	0.2
透過其他全面收益按公平價值處理之 金融資產		29.3	2.3
可收回稅項		336.0	21.8
用作抵押之銀行存款		33.4	0.5
銀行存款		1,214.8	4,124.8
現金及現金等價物		14,702.0	11,413.1
		42,018.1	42,472.2

綜合財務狀況表(續)

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 百萬港元	二零二二年 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)	3,099.5	2,897.4
合約負債		7,177.6	7,462.6
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		256.0	407.4
欠聯營公司款項		187.9	209.1
欠經紀款項		77.4	81.8
欠合營公司款項		1,934.5	589.3
欠非控股權益款項		0.2	0.2
應付稅項		2,285.5	2,203.9
一年內到期之銀行及其他借貸		9,766.6	9,455.9
應付票據		2,780.8	86.0
租賃負債		124.4	148.6
其他負債		27.0	38.7
撥備		60.6	57.3
		27,778.0	23,638.2
流動資產淨值		14,240.1	18,834.0
總資產減流動負債		86,038.8	89,611.8
股本及儲備			
股本	(18)	2,221.7	2,221.7
儲備		41,320.9	40,892.8
本公司股東應佔權益		43,542.6	43,114.5
為僱員股份擁有計劃持有股份		(30.2)	(36.5)
以股份支付之僱員酬金儲備		9.3	14.1
應佔附屬公司淨資產		23,878.4	25,114.6
非控股權益		23,857.5	25,092.2
權益總額		67,400.1	68,206.7
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		8,845.7	8,103.1
應付票據		2,987.8	6,492.1
租賃負債		258.6	265.7
其他負債		36.9	13.2
合約負債		8.1	—
租戶之租金按金		17.8	18.9
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		111.6	99.6
遞延稅項負債		6,368.0	6,410.9
撥備		4.2	1.6
		18,638.7	21,405.1
		86,038.8	89,611.8

附註：

(1) 編製基準

於本年度強制生效的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，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於二零二三年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號 (包括二零二零年十月及二零二二年 二月香港財務報告準則第17號修訂本)	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務公告第2號修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號修訂本	國際稅務改革 – 支柱二規則範本

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載的披露資料並無重大影響。

應用香港會計準則(「香港會計準則」)第12號修訂本所得稅 – 國際稅務改革 – 支柱二規則範本之影響

本集團於本年度已首次應用該等修訂本。香港會計準則第12號所得稅經修訂為增加確認及披露有關遞延稅項資產及負債資料的例外情況，該等遞延稅項資產及負債與為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二規則範本(「支柱二立法」)而頒佈或實質上已頒佈的稅法有關。該等修訂本要求實體於發佈後立即及追溯應用有關修訂本。該等修訂本亦要求實體單獨披露於支柱二立法生效期間與支柱二所得稅有關的當期稅項開支／收入，以及支柱二立法頒佈或實質上已頒佈但於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間尚未生效期間支柱二所得稅風險的定性及定量資料。

本集團就一間於英國註冊成立的實體於該等修訂本發佈後立即應用並追溯應用例外規定，即自支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈之日起應用該例外規定。支柱二所得稅法於二零二三年七月在英國頒佈，惟於本年度尚未生效，倘其於本年度生效則被視為對本集團業績的影響為微不足道。於本年度，本集團尚未就其他實體應用暫時性例外規定，原因是該等實體於支柱二立法尚未頒佈或實質上頒佈的英國以外的司法權區經營。本集團將於支柱二立法頒佈或實質上已頒佈時披露已知或能夠合理估計的資料，以幫助綜合財務報表使用者了解本集團面臨於本集團年度綜合財務報表繳納支柱二所得稅的風險，並將於其生效時單獨披露與支柱二所得稅有關的當期稅項開支／收入。

應用香港會計準則第8號修訂本會計估計之定義之影響

本集團於本年度已首次應用該等修訂本。該等修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素之財務報表之貨幣金額」。會計政策可能規定對涉及計量不明朗因素之財務報表之項目進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列之目標。香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤之修訂本闡明會計估計變更與會計政策變更及錯誤更正之間的區別。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號修訂本會計政策之披露之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈報」經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決策，則會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料或屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「作出重要性之判斷」(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策之資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已附加指引及實例。

應用該等修訂本對本集團財務狀況及表現並無重大影響，但可能影響綜合財務報表附註所載之本集團會計政策之披露。

因應用香港會計師公會有關香港取消強制性公積金(「強積金」)與長期服務金(「長期服務金」)對沖機制的會計影響所發出的指引而作出的會計政策變動

本集團若干附屬公司於香港經營業務，於某些情況下必須向僱員支付長期服務金。同時，本集團亦向負責管理以信託形式持有資產的受託人支付強制性及自願性強積金供款，該等資產僅用於支付各僱員的退休福利。香港法例第57章僱傭條例容許以僱主的強積金供款累算退休權益抵銷長期服務金。於二零二二年六月，香港特區政府於憲報刊登二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，取消使用僱主的強制性強積金供款累算權益抵銷遣散費及長期服務金(「廢除機制」)。廢除機制將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)正式生效。此外，根據修訂條例，過渡日期前僱傭期間長期服務金的比例會以緊接過渡日期(而非僱傭終止日期)前最後一個月的薪金計算。

香港會計師公會於二零二三年七月刊發「取消香港強積金抵銷長期服務金機制的會計影響」，就對沖機制的會計方法及取消香港強積金抵銷長期服務金機制的影響提供指引。有見及此，本集團已追溯實施香港會計師公會就長期服務金責任發佈的指引，以便就對沖機制及廢除機制的影響提供更可靠及更恰當的資料。

本集團將已歸屬於僱員並可用於抵銷僱員長期服務金權益的僱主強積金供款所產生的累算權益視為僱員對長期服務金的視作供款。一直以來，本集團採用香港會計準則第19號僱員福利(「香港會計準則第19號」)第93(b)段中的可行權宜方法，將視作僱員供款作為提供相關服務期間服務成本的扣減入賬。

根據香港會計師公會的指引，由於廢除機制，該等供款不再被視為「僅與僱員在該段期間的服務掛鈎」，乃由於過渡日期後的強制性僱主強積金供款仍可用作抵銷過渡前的長期服務金責任。因此，將該等供款視為「與服務年數無關」屬不恰當，而香港會計準則第19號第93(b)段中的可行權宜方法亦不再適用。相反，該等視作供款應與應用香港會計準則第19號第93(a)段的長期服務金權益總額一樣歸入服務期。

該會計政策變動對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或於該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

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二零二三年及二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該等財政年度的法定年度財務報表，惟摘錄自該等財務報表。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截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表，並將於適當時候遞交截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已就兩個年度的財務報表發出核數師報告。該等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)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

(2) 收入

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
客戶之合約		
已竣工物業銷售	1,530.1	4,413.3
建築材料銷售	100.3	–
酒店業務	56.0	105.5
管理服務	370.0	349.2
顧問及服務收入、佣金收入及其他	74.2	76.5
護老服務	135.8	100.9
物流服務	38.2	19.2
醫院費用及收費	394.2	–
	<u>2,698.8</u>	<u>5,064.6</u>
消費金融客戶貸款及墊款之利息收入	3,176.0	3,466.7
來自按揭貸款、有期貸款及其他來源之利息收入	868.0	733.3
物業租賃	783.0	728.3
股息收入	83.6	82.7
分派自永續證券	9.2	3.8
	<u>4,919.8</u>	<u>5,014.8</u>
	<u>7,618.6</u>	<u>10,079.4</u>

來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	二零二三年								總額 百萬港元
	投資及 金融	消費金融	物業發展	物業投資	物業管理	護老服務	醫療服務	企業及 其他業務	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
已竣工物業銷售	-	-	1,530.1	-	-	-	-	-	1,530.1
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	100.3	100.3
酒店業務	-	-	-	56.0	-	-	-	-	56.0
管理服務	-	-	-	9.4	357.4	-	-	3.2	370.0
顧問及服務收入、佣金收入 及其他	22.5	51.7	-	-	-	-	-	-	74.2
護老服務	-	-	-	-	-	135.8	-	-	135.8
物流服務	-	-	-	-	-	-	-	38.2	38.2
醫院費用及收費	-	-	-	-	-	-	394.2	-	394.2
來自客戶之合約收入	<u>22.5</u>	<u>51.7</u>	<u>1,530.1</u>	<u>65.4</u>	<u>357.4</u>	<u>135.8</u>	<u>394.2</u>	<u>141.7</u>	<u>2,698.8</u>
	二零二二年								
	投資及 金融	消費金融	物業發展	物業投資	物業管理	護老服務	醫療服務	企業及 其他業務	總額 百萬港元
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
已竣工物業銷售	-	-	4,413.3	-	-	-	-	-	4,413.3
酒店業務	-	-	-	105.5	-	-	-	-	105.5
管理服務	-	-	-	7.9	338.9	-	-	2.4	349.2
顧問及服務收入、佣金收入 及其他	24.0	29.5	-	-	-	-	-	23.0	76.5
護老服務	-	-	-	-	-	100.9	-	-	100.9
物流服務	-	-	-	-	-	-	-	19.2	19.2
來自客戶之合約收入	<u>24.0</u>	<u>29.5</u>	<u>4,413.3</u>	<u>113.4</u>	<u>338.9</u>	<u>100.9</u>	<u>-</u>	<u>44.6</u>	<u>5,064.6</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，因收購一間香港上市公司(經營業務之一為醫療服務)，本集團新增一個醫療服務分部。因此，本集團已擁有醫療服務的新分部。

本集團之收入及業績分析如下：

	二零二三年								總額 百萬港元
	投資及 金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	物業管理 百萬港元	護老服務 百萬港元	醫療服務 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	
分部收入	907.8	3,231.8	1,530.1	897.9	359.0	136.5	394.2	379.8	7,837.1
減：分部間之收入	(22.6)	-	-	(73.7)	(1.1)	-	-	(121.1)	(218.5)
來自外部客戶之分部收入	<u>885.2</u>	<u>3,231.8</u>	<u>1,530.1</u>	<u>824.2</u>	<u>357.9</u>	<u>136.5</u>	<u>394.2</u>	<u>258.7</u>	<u>7,618.6</u>
分部業績	(361.2)	979.5	(262.8)	712.6	1.8	(17.0)	10.5	107.0	1,170.4
議價收購一間附屬公司之收益									495.1
融資成本									(822.8)
應佔聯營公司業績	-	-	8.0	(4.3)	-	-	-	-	3.7
應佔聯營公司業績(未分配)									168.3
應佔合營公司業績	(141.4)	-	(340.9)	64.6	22.7	-	-	15.2	(379.8)
除稅前溢利									634.9
稅項									(378.9)
本年度溢利									<u>256.0</u>
	二零二二年								
	投資及 金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	物業管理 百萬港元	護老服務 百萬港元	醫療服務 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	830.0	3,499.3	4,413.3	864.3	339.6	100.9	-	234.5	10,281.9
減：分部間之收入	(15.6)	-	-	(49.1)	(0.7)	-	-	(137.1)	(202.5)
來自外部客戶之分部收入	<u>814.4</u>	<u>3,499.3</u>	<u>4,413.3</u>	<u>815.2</u>	<u>338.9</u>	<u>100.9</u>	<u>-</u>	<u>97.4</u>	<u>10,079.4</u>
分部業績	(1,531.9)	1,197.1	714.6	254.8	17.8	(8.9)	-	8.8	652.3
融資成本									(845.4)
應佔聯營公司業績	-	-	(2.4)	13.6	-	-	-	-	11.2
應佔聯營公司業績(未分配)									(107.2)
應佔合營公司業績	(16.8)	-	(523.5)	384.1	20.0	-	-	49.7	(86.5)
除稅前虧損									(375.6)
稅項									(755.5)
本年度虧損									<u>(1,131.1)</u>

收入之地域資料披露如下：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶所得收入		
香港	4,396.9	4,036.2
中華人民共和國(「中國」)	3,136.0	5,995.1
英國	54.1	38.4
澳洲	31.6	9.7
	<u>7,618.6</u>	<u>10,079.4</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

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值減少淨額	(27.7)	(250.2)
撥回酒店物業之減值虧損	2.2	6.8
撥回(確認)租賃土地及樓宇之減值虧損	0.2	(2.8)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值收益(虧損)	29.6	(1.9)
確認待發展物業之減值虧損	-	(82.3)
撥回發展中物業之減值虧損	66.6	-
	<u>70.9</u>	<u>(330.4)</u>

(5) 透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債虧損淨額

透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產及負債虧損淨額分析如下：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
金融資產及負債已變現及未變現(虧損)收益淨額		
持作交易用途	(393.4)	138.0
透過損益賬按公平價值處理	<u>(77.0)</u>	<u>(1,918.5)</u>
	<u>(470.4)</u>	<u>(1,780.5)</u>

(6) 金融資產之減值虧損淨額

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
減值虧損淨額	911.7	928.0
已收回先前撇銷的款項	(235.1)	(224.9)
	<u>676.6</u>	<u>703.1</u>
按揭貸款		
減值虧損確認(撥回)淨額	57.5	(9.1)
有期貸款		
減值虧損淨額	299.8	97.8
聯營公司欠款		
減值虧損撥回淨額	(0.4)	(6.9)
貿易及其他應收款項		
減值虧損淨額	2.1	44.1
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		
減值虧損淨額	-	13.3
	<u>1,035.6</u>	<u>842.3</u>

(7) 收購附屬公司

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，收購若干附屬公司，詳情說明如下：

(a) 收購中國醫療網絡有限公司(「中國醫療網絡」)

於二零二三年六月十六日，緊隨香港上市公司中國醫療網絡供股完成後，本公司之上市附屬公司天安中國投資有限公司(「天安」)之全資附屬公司持有中國醫療網絡約33.03%已發行股本。因此，天安集團須就672,708,957股股份按價格每股0.89港元，向中國醫療網絡獨立股東作出強制性有條件現金要約(「中國醫療網絡要約」)。於二零二三年十月五日，於中國醫療網絡要約截止後，天安集團接獲中國醫療網絡要約項下涉及合共196,860,010股股份之有效接納(佔中國醫療網絡已發行股本總額約18.12%)，並以總代價約175.2百萬港元購入股份。因此，天安集團於二零二三年十月五日持有中國醫療網絡約51.15%的權益。

中國醫療網絡及其附屬公司之主要業務為投資、管理及營運醫療及醫院業務、護老業務、買賣醫療設備及相關用品、物業投資及開發、證券買賣及投資、提供金融服務以及策略投資。

收購中國醫療網絡作為天安間接非全資附屬公司(「收購事項」)乃業務收購，並使用收購處理法入賬。經天安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。因收購事項所產生的議價收購收益約為495.1百萬港元。

收購事項下所收購之資產淨值之公平價值如下：

百萬港元

收購之資產淨值：

投資物業	544.1
物業、廠房及設備	1,463.4
使用權資產	216.6
無形資產	2.2
發展中物業存貨	194.6
已竣工物業存貨	126.7
其他存貨	35.9
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	6.8
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	164.8
用作抵押之銀行存款	22.3
現金及現金等價物	766.3
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	(567.0)
合約負債	(34.2)
欠一間聯營公司款項	(6.0)
欠天安一間附屬公司款項	(77.4)
銀行及其他借貸	(608.7)
租賃負債	(41.1)
應付稅項	(112.8)
遞延稅項負債	(124.3)
	<u>1,972.2</u>

收購事項產生之議價收購收益：

收購之資產淨值	1,972.2
減：以往作為透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產 而持有的中國醫療網絡權益之公平價值	(312.1)
減：以現金支付之代價	(175.2)
減：非控股權益	(989.8)
	<u>495.1</u>
議價收購一間附屬公司之收益	<u>495.1</u>

(b) 收購一間投資控股公司(「目標公司」)

於二零二三年二月二十七日，天安之上市附屬公司亞證地產有限公司(「亞證地產」)之間接全資附屬公司(「買方」)與第三方訂立一份買賣協議，以代價3港元，通過(i)收購目標公司之全部已發行股本及(ii)將目標公司所欠其股東的貸款轉讓，以收購一個位於香港的物業(包括若干商業單位和車位)，並進一步同意於完成交易時，買方訂立一份貸款協議向目標公司提供金額為1,000,000,000港元之貸款。收購之總支付金額為1,000,000,003港元。該交易已於二零二三年七月五日完成。

亞證地產集團選擇根據香港財務報告準則第3號「業務合併」應用可選集中性測試，並得出結論：

- (a) 每個商業單位和車位的土地和建築組成部分被視為單一的可識別資產；及
- (b) 商業單位和車位的組合是一組類似的可識別資產，因為這些資產性質相似，與管理和創造產出相關的風險沒有顯著差異。

因此，亞證地產集團確定所收購的總資產(不包括現金及現金等價物)的公平價值基本上全部集中在一組類似的可識別資產中，並得出所收購的活動及資產組合不是一項業務的結論。

於收購日確認之資產及負債如下：

	百萬港元
投資物業	1,003.1
其他應收款項及按金	0.6
租戶按金	<u>(0.3)</u>
收購總代價，包括交易成本	<u>1,003.4</u>

亞證地產集團隨後於收購日對該投資物業進行了計量如下：

	百萬港元
投資物業，按成本	1,003.1
確認至損益之公平價值增加	<u>266.9</u>
投資物業，按公平價值	<u>1,270.0</u>

(8) 融資成本

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 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	480.4	326.2
融資成本	<u>822.8</u>	<u>845.4</u>
	<u>1,303.2</u>	<u>1,171.6</u>

(9) 除稅前溢利(虧損)

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
無形資產攤銷—電腦軟件	5.2	3.1
待發展物業攤銷	19.0	18.3
存貨之成本作費用處理	1,347.9	2,591.4
其他資產—物業權益折舊	0.5	0.5
物業、廠房及設備折舊	171.2	110.4
減：資本化於發展中物業之金額	<u>(1.0)</u>	<u>(1.5)</u>
	170.2	108.9
使用權資產折舊	182.4	179.9
減：資本化於發展中物業之金額	<u>(0.2)</u>	<u>(0.2)</u>
	182.2	179.7
已竣工物業存貨之減值(計入銷售成本)	<u>3.1</u>	<u>16.6</u>

(10) 稅項

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	198.5	228.2
中國	151.8	373.3
其他司法地區	2.4	1.6
土地增值稅	86.4	388.3
	<u>439.1</u>	<u>991.4</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足	(116.8)	47.6
	<u>322.3</u>	<u>1,039.0</u>
遞延稅項	56.6	(283.5)
	<u>378.9</u>	<u>755.5</u>

(11) 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下資料計算：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
<u>虧損</u>		
就計算每股基本虧損之虧損 (本公司股東應佔虧損)	(125.4)	(1,220.5)
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(註解)	—	—
	<u>(125.4)</u>	<u>(1,220.5)</u>
	百萬股	百萬股
<u>股份數目</u>		
就計算每股基本及攤薄虧損之已發行股份加權平均數	<u>3,513.7</u>	<u>3,514.1</u>

註解：截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，因一間附屬公司之僱員股份擁有計劃具反攤薄作用，故計算每股攤薄虧損之虧損並無就該計劃之影響作出調整。

(12) 股息

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
年內確認分派之股息		
二零二二年第二次中期股息(代替末期股息)		
每股11.75港仙(二零二二年：二零二一年第二次 中期股息(代替末期股息) 12.50港仙)	412.9	439.2
二零二三年中期股息每股為無(二零二二年：0.75港仙)	—	26.4
	<u>412.9</u>	<u>465.6</u>

董事會不建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二二年第二次中期股息(代替末期股息)：每股11.75港仙)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度並無宣派股息(二零二二年：截至二零二二年十二月三十一日止年度宣派股息每股12.50港仙，金額為439.3百萬港元，並已於截至二零二二年十二月三十一日止年度派付26.4百萬港元)。

(13) 消費金融客戶貸款及墊款

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	9,123.7	8,743.1
中國	<u>2,073.3</u>	<u>2,887.2</u>
	11,197.0	11,630.3
減：減值撥備	<u>(569.8)</u>	<u>(604.4)</u>
	<u>10,627.2</u>	<u>11,025.9</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,709.0	3,797.3
流動資產	<u>6,918.2</u>	<u>7,228.6</u>
	<u>10,627.2</u>	<u>11,025.9</u>

以下為於報告期末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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
逾期少於31日	707.9	705.0
31至60日	159.1	127.5
61至90日	22.2	66.0
91至180日	58.6	2.7
180日以上	61.6	67.6
	<u>1,009.4</u>	<u>968.8</u>

(14) 按揭貸款

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
按揭貸款		
香港	2,569.1	3,107.5
減：減值撥備	<u>(100.4)</u>	<u>(43.6)</u>
	<u>2,468.7</u>	<u>3,063.9</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	758.1	1,273.0
流動資產	<u>1,710.6</u>	<u>1,790.9</u>
	<u>2,468.7</u>	<u>3,063.9</u>

以下為於報告期末已逾期之按揭貸款之賬齡分析：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
逾期少於31日	101.1	207.8
31至60日	8.9	22.6
61至90日	7.0	-
91至180日	381.4	0.1
180日以上	114.6	313.4
	<u>613.0</u>	<u>543.9</u>

(15) 有期貨款

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
有抵押有期貨款	1,380.7	2,133.4
無抵押有期貨款	91.5	401.0
	1,472.2	2,534.4
減：減值撥備	(845.4)	(835.2)
	626.8	1,699.2
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	180.0	212.2
流動資產	446.8	1,487.0
	626.8	1,699.2

如有抵押品或有信貸增強措施，則本集團認為貸款為有抵押。所獲得的抵押品及信貸增強措施的主要方式包括非上市及上市股本證券的股份抵押、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。

(16) 應收貿易款項、預付款項及其他應收款項

以下為於報告期末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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
少於31日	190.4	195.1
31至60日	32.5	25.4
61至90日	26.8	18.8
91至180日	23.7	32.2
180日以上	89.2	93.4
	<u>362.6</u>	<u>364.9</u>
並無賬齡之貿易及其他應收款項	423.8	338.3
減：減值撥備	(62.6)	(60.5)
	<u>723.8</u>	<u>642.7</u>
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	723.8	642.7
預付款項	208.5	124.0
	<u>932.3</u>	<u>766.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	53.3	45.0
流動資產	879.0	721.7
	<u>932.3</u>	<u>766.7</u>

(17) 應付貿易款項、其他應付款項及應計款項

以下為於報告期末之應付貿易款項、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：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
少於31日／於要求時償還	734.3	585.7
31至60日	159.1	177.3
61至90日	102.7	18.7
91至180日	91.8	209.3
180日以上	606.8	556.7
	<u>1,694.7</u>	1,547.7
並無賬齡之應計員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	<u>1,404.8</u>	1,349.7
	<u>3,099.5</u>	<u>2,897.4</u>

(18) 股本

	股份數目	金額 百萬港元
已發行及繳足：		
於二零二二年一月一日	3,515,082,360	2,221.7
購回及註銷股份	<u>(1,398,000)</u>	<u>-</u>
於二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及 二零二三年十二月三十一日	<u>3,513,684,360</u>	<u>2,221.7</u>

股息

董事會不建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二二年第二次中期股息(代替末期股息)：每股11.75港仙)。

暫停辦理股份過戶登記

釐定出席本公司預定將於二零二四年五月三十日舉行之應屆股東週年大會(「二零二四年股東週年大會」)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
 - 暫停辦理本公司股份過戶登記
- 二零二四年五月二十四日(星期五)
下午四時三十分
- 二零二四年五月二十七日(星期一)
至二零二四年五月三十日(星期四)
(包括首尾兩天)

於上述暫停辦理期間，本公司股份之轉讓手續將不予辦理。本公司股東(「股東」)為符合出席二零二四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

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
收入	7,618.6	10,079.4
本公司股東應佔年度虧損	(125.4)	(1,220.5)
本公司股東應佔權益	43,542.6	43,114.5
本公司股東應佔權益回報率	(0.3)%	(2.8)%
每股虧損		
— 基本	(0.04) 港元	(0.35) 港元
— 攤薄	(0.04) 港元	(0.35) 港元
	於 二零二三年 十二月 三十一日	於 二零二二年 十二月 三十一日
本公司股東應佔每股 資產淨值	12.39 港元	12.27 港元
資本負債比率	19.4%	19.9%

財務回顧

財務業績

本集團之年內收入為7,618.6百萬港元(二零二二年：10,079.4百萬港元)。下跌主要歸因於天安中國投資有限公司(「天安」)。天安之收入減少的主要原因是去年未有新的重大發展項目竣工並已移交給客戶引致收入確認減少，以及中國內地房地產市場低迷引致物業銷售減少。

本公司股東應佔年度虧損為125.4百萬港元，而二零二二年的虧損為1,220.5百萬港元。

年內的虧損減少乃主要由於：

- 新鴻基有限公司(「新鴻基」)應佔虧損減少；及
- 天安之全資附屬公司以強制性有條件現金要約方式向中國醫療網絡有限公司(「中國醫療網絡」，一間於香港上市之公司)之獨立股東收購中國醫療網絡，中國醫療網絡成為天安之間接非全資附屬公司，該收購事項於二零二三年十月完成，因而產生一筆非經常性議價收購收益。

每股虧損

年內，每股基本虧損為0.04港元，而二零二二年的每股基本虧損為0.35港元。

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以及應付票據)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以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、流動資金及資本架構

於報告期末，本公司股東應佔權益為43,542.6百萬港元，較二零二二年增加428.1百萬港元。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，於二零二三年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為15,950.2百萬港元(二零二二年：15,538.4百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸以及應付票據合共為24,380.9百萬港元(二零二二年：24,137.1百萬

港元)，其中按要求償還或於一年內償還之部分為12,547.4百萬港元(二零二二年：9,541.9百萬港元)，其餘長期部分為11,833.5百萬港元(二零二二年：14,595.2百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.51倍(二零二二年：1.80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19.4%(二零二二年：19.9%)。

銀行及其他借貸以及應付票據的進一步詳情載列如下：

	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元
銀行及其他借貸		
銀行貸款	17,950.2	17,496.9
其他借貸	662.1	62.1
	<u>18,612.3</u>	<u>17,559.0</u>
須於一年內償還及列於流動負債之款項	9,766.6	9,455.9
一年後到期之款項	8,845.7	8,103.1
	<u>18,612.3</u>	<u>17,559.0</u>
應付票據		
5.75%美元票據 [^]	2,322.6	2,511.6
5.00%美元票據 [^]	3,044.8	3,324.6
資產支持票據	401.2	741.9
	<u>5,768.6</u>	<u>6,578.1</u>
為呈報目的所作之分析		
－流動負債	2,780.8	86.0
－非流動負債	2,987.8	6,492.1
	<u>5,768.6</u>	<u>6,578.1</u>
總借貸	<u>24,380.9</u>	<u>24,137.1</u>

[^] 於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市

於報告期末，總借貸約24%為固定利率。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18,612.3百萬港元(二零二二年：17,559.0百萬港元)，乃以港元、英鎊、澳元、人民幣及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為15,950.2百萬港元(二零二二年：15,538.4百萬港元)，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。

附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購及出售

有關收購香港上市公司中國醫療網絡作為天安之附屬公司的詳情載於綜合財務資料附註7(a)。

有關亞證地產有限公司(「亞證地產」)之間接全資附屬公司收購香港一項物業的詳情載於綜合財務資料附註7(b)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團透過於聯交所進行場內交易收購天安的額外股份，代價為約305.1百萬港元，於天安之持股量由二零二二年十二月三十一日的約51.74%增加至二零二三年十二月三十一日的約56.94%。

除上文所披露者外，於截至二零二三年十二月三十一日止年度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。

或然負債

- (a) 由本集團之一間合營公司持有賬面總值約888.3百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊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，該等土地正處於分期施工階段，其中部份正在開發。

由本集團之另一間合營公司持有賬面值約242.3百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。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。其中三期一批之建造工程已於本年度竣工。

本集團現正積極與合營公司夥伴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就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，而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。

- (b) 於二零二三年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款及合營公司和分類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之被投資公司獲授或已使用之貸款融通向銀行作出之擔保約2,904.4百萬港元。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，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然負債約236.2百萬港元。該索償仍在抗辯中，而本集團管理層參考所取得的法律意見後認為，倘上訴法院對該合營公司作出不利裁決，也將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。
- (c) 本集團的一家附屬公司在美國提起的法律訴訟中被列為被告。該法律訴訟涉及一項由第三方於二零一七年向該附屬公司錯誤轉讓若干股份的爭議。原告要求未指明的損害賠償10百萬美元，而管理層認為不大可能需要流出具有經濟利益的資源以履行責任。因此，無須就此法律訴訟的或然負債計提撥備。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，以下資產已抵押：

- (a) 本集團賬面總值28,695.3百萬港元(二零二二年：28,518.7百萬港元)之若干物業、廠房及設備、待發展物業、發展中物業、已竣工物業存貨及投資物業，148.5百萬港元(二零二二年：無)之透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產、42.9百萬港元(二零二二年：無)之透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產、1.0百萬港元(二零二二年：無)之應收票據，33.4百萬港元(二零二二年：無)之銀行存款，連同一間上市附屬公司投資成本266.4百萬港元(二零二二年：266.4百萬港元)之若干證券，用作授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。

- (b) 732.0百萬港元(二零二二年：1,025.0百萬港元)的應收按揭貸款已用於抵押一項證券化融資交易。
- (c) 本集團於一間附屬公司的權益之資產淨值為2.8百萬港元(二零二二年：無)及透過損益賬按公平價值處理之股本證券之賬面值為5.7百萬港元(二零二二年：無)已抵押予證券經紀行，以獲得授予本集團的孖展貸款融通。
- (d) 於二零二二年十二月三十一日，賬面值為0.5百萬港元之銀行存款已抵押作為發展工程之公用設施供應及政府機關的擔保。

報告期後事項

於截至二零二三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項。

業務回顧

金融服務

投資及金融

- 於本年度，新鴻基股東應佔虧損為471.4百萬港元，而二零二二年之虧損為1,534.8百萬港元。
- 新鴻基投資管理業務呈報除稅前虧損1,291.3百萬港元(二零二二年：除稅前虧損2,425.0百萬港元)，該虧損包括新鴻基分配的資本成本費用739.7百萬港元。
- 新鴻基基金管理業務呈報除稅前溢利16.8百萬港元(二零二二年：除稅前虧損22.9百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司呈報除稅前溢利65.7百萬港元(二零二二年：122.3百萬港元)。於二零二三年底，其貸款結餘總額為26億港元(於二零二二年十二月三十一日：31億港元)。

消費金融

- 於本年度，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)股東應佔溢利為715.8百萬港元(二零二二年：946.6百萬港元)。
- 鑑於中國內地充滿挑戰的經營環境，亞洲聯合財務繼續縮減經營成本，並專注將無抵押借貸轉為有抵押借貸。
- 亞洲聯合財務香港業務的溢利貢獻超出預期。亞洲聯合財務於二零二二年十二月推出以「SIM」(Simple Instant Money)卡為品牌的信用卡。二零二三年SIM卡分階段推出的結果令人滿意。
- 於二零二三年底，綜合消費金融客戶貸款結餘總額達112億港元(於二零二二年十二月三十一日：116億港元)。亞洲聯合財務於中國內地設有16間分行，於香港設有48間分行。

物業

香港

- 與二零二二年相比，本集團香港物業組合的租金收入維持在穩定水平。
- 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及香港明怡美憬閣精選酒店，其呈報的虧損較二零二二年的虧損增加。經營利潤增加但其投資物業的公平價值損失較高。

中國內地

- 於本年度，天安呈報天安股東應佔溢利1,217.4百萬港元(二零二二年：1,528.6百萬港元)。然而，從本公司角度而言，天安於本年度的財務業績為溢利363.7百萬港元(二零二二年：308.4百萬港元)。由於天安於二零二一年十月成為本公司間接非全資附屬公司，本公司根據相關會計準則進行公平價值評估，天安的資產淨值於本公司的賬目有所增加。此舉引致天安與本公司不同的成本基礎。

- 天安的總租金收入較二零二二年增加13.5%。
- 天安於13個城市共有20個已建或在建並以穩健發展為策略的天安數碼城。
- 天安過往年度收購的江蘇、浙江、遼寧以及上海住宅項目已成功預售及出售。天安預期該等新收購的項目將在未來數年帶來良好的回報。
- 位於上海的天安1號的住宅項目首期的成功預售，將在其分期開發過程中帶來穩定的收益。
- 截至二零二三年十二月三十一日止年度，天安的上市附屬公司亞證地產呈報股東應佔溢利265.0百萬港元(二零二二年：虧損43.7百萬港元)。
- 天安於二零二三年收購中國醫療網絡，其主要於中國內地從事營運醫療，醫院及護老業務。截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國醫療網絡呈報股東應佔溢利，而去年則為虧損。

服務

- Allied Services Hong Kong Limited於香港從事物業管理、護老服務及物流服務業務，於年內呈報溢利9.1百萬港元(二零二二年：8.7百萬港元)。

投資

資源投資

- 於二零二三年底，本集團持有亞太資源有限公司(「亞太資源」)約43.5%權益。本集團錄得應佔亞太資源溢利138.4百萬港元(二零二二年：應佔虧損98.0百萬港元)。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團之員工總數為5,713名(二零二二年：3,930名)。員工數目淨增加主要因為自二零二三年十月起新增中國醫療網絡及其附屬公司成為天安的附屬公司。總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,390.8百萬港元(二零二二年：1,224.3百萬港元)。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

隨著所有防範新型冠狀病毒疫情蔓延的措施解除，中國內地和香港今年的經濟復甦表現證實較預期疲弱。大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、地緣緊張局勢、烏克蘭的戰爭及中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。美國及歐盟向中國推出去風險化政策將持續對中國經濟產生負面影響。

新鴻基對市場面臨的各種風險及挑戰保持警惕，並將繼續緩和其業務及投資組合的波動性。

亞洲聯合財務旨在通過改善廣告策略以擴大目標客戶接觸面，從而維持其於香港市場的領先地位。中國內地業務方面，亞洲聯合財務將著重有抵押借貸，同時實施成本削減措施，以產生更佳回報。

利率上升預計對本地物業市場增添下行壓力。本集團將繼續專注於提高其物業組合的佔用率及租賃潛力。

中國央行於二零二三年將一年期貸款市場報價利率（「LPR」）下調20個基點，從3.65%下調至3.45%，而五年期LPR則下調10個基點，從4.30%下調至4.20%，並於二零二四年二月進一步將五年期LPR下調25個基點，從4.20%下調至3.95%，有助減輕房地產行業的財務負擔，天安對此感到欣慰。中國央行亦於二零二四年二月下調0.50%存款準備金率，這將增加資金市場的流動性並刺激中國內地經濟，地方政府亦推出放寬措施以穩定房地產市場。

毫無疑問，二零二四年仍具挑戰。然而，憑藉本集團財務狀況穩健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，使本集團及全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零二三年十二月三十一日止年度內，除下列摘要之若干偏離行為外，本公司已應用及一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四（自二零二三年十二月三十一日起重新編排為附錄C1）所載之企業管治守則（「企業管治守則」）「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文：

守則條文D.3.3

企業管治守則之守則條文D.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該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D.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二零二三年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二三年年報」)之企業管治報告內。董事會已於回顧年度內檢討該職權範圍，並認為審核委員會應繼續根據有關職權範圍運作，以及將繼續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，將會於二零二四年四月底前寄發予股東之本公司二零二三年年報之企業管治報告內列載。

審核委員會審閱

審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例及截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的初步公佈所列數字，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經董事會於二零二四年四月十五日批准之本集團於本年度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核證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行亦不會就初步公佈作出意見或保證結論。

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二零二三年十二月三十一日止年度內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

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二零二四年五月十四日仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度	股息類別
二零一五年	中期股息及第二次中期股息
二零一六年	中期股息及第二次中期股息

對上述股息享有權利但尚未領取股息之股東務須儘快惟不遲於二零二四年五月十四日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。

恢復買賣股份

應本公司之要求，本公司股份已自二零二四年四月二日上午九時正起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零二四年四月十六日上午九時正起於聯交所恢復本公司股份買賣。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零二三年度作出之努力及貢獻，並感謝各位股東對本集團一直以來的支持。

代表董事會
聯合集團有限公司
主席
狄亞法

香港，二零二四年四月十五日

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)、長原彰弘先生(副主席)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。