

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)

二零二五年度之經審核業績公佈

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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	(3)	15,068.1	7,584.5
投資收入淨額	(5)	2,104.8	666.2
其他收入		151.9	178.2
總收入		17,324.8	8,428.9
銷售成本及其他直接成本		(6,054.6)	(2,893.8)
經紀費及佣金費用		(108.2)	(106.8)
銷售及市場推廣費用		(246.9)	(216.5)
行政費用		(2,002.5)	(1,992.4)
物業價值變動	(6)	(1,647.9)	(1,123.0)
匯兌虧損淨額		(45.6)	(82.2)
金融資產之減值虧損淨額	(7)	(1,211.6)	(930.6)
其他經營費用		(297.4)	(246.0)
融資成本	(8)	(488.2)	(749.2)
應佔聯營公司業績		955.6	(301.9)
應佔合營公司業績		(705.0)	(263.4)
除稅前溢利(虧損)	(9)	5,472.5	(476.9)
稅項	(10)	(2,122.3)	(235.4)
本年度溢利(虧損)		3,350.2	(712.3)

綜合損益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		2,224.1	(776.7)
非控股權益		<u>1,126.1</u>	<u>64.4</u>
		<u>3,350.2</u>	<u>(712.3)</u>
		港元	港元
每股盈利(虧損)	(11)		
基本		<u>0.63</u>	<u>(0.22)</u>
攤薄		<u>0.63</u>	<u>(0.22)</u>

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
本年度溢利(虧損)	<u>3,350.2</u>	<u>(712.3)</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(虧損)收益	(72.9)	75.3
由業主佔用物業轉撥至投資物業之物業重估收益	1.8	52.0
匯兌差額	515.6	(263.6)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	5.9	(3.1)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>173.7</u>	<u>(87.2)</u>
	<u>624.1</u>	<u>(226.6)</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	0.6	(5.2)
— 因出售/贖回時變現而重新分類調整	<u>7.5</u>	<u>(0.8)</u>
	<u>8.1</u>	<u>(6.0)</u>

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
其後可能重新分類至損益賬之項目：(續)		
視作出售一間聯營公司時對損益之重新分類調整	0.4	–
附屬公司清盤時對損益之重新分類調整	97.4	46.1
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	145.9	(130.5)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	94.0	(86.8)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	56.1	(23.4)
	<u>401.9</u>	<u>(200.6)</u>
本年度其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>1,026.0</u>	<u>(427.2)</u>
本年度全面收益(費用)總額	<u>4,376.2</u>	<u>(1,139.5)</u>
應佔方：		
本公司股東	2,810.4	(1,014.9)
非控股權益	1,565.8	(124.6)
	<u>4,376.2</u>	<u>(1,139.5)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產			
投資物業		25,263.2	26,327.7
物業、廠房及設備		3,216.5	3,206.0
使用權資產		674.9	710.3
融資租賃投資淨額		2.2	0.5
待發展物業		104.2	96.5
其他資產—物業權益		47.5	51.1
商譽		132.9	132.9
無形資產		67.1	69.3
於聯營公司之權益		4,423.5	3,387.9
於合營公司之權益		10,199.9	10,752.3
透過其他全面收益按公平價值處理之			
金融資產		525.3	426.5
聯營公司欠款		87.9	217.5
合營公司欠款		7,396.1	4,500.6
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	4,016.6	3,712.7
按揭貸款	(14)	270.0	539.2
遞延稅項資產		429.9	397.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		13,284.2	10,615.8
有期貸款	(15)	248.6	41.9
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	46.2	49.8
		70,436.7	65,235.5
流動資產			
其他物業		105.3	73.9
存貨			
發展中		11,224.0	9,651.2
已竣工		2,946.7	5,793.1
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		3,870.7	4,102.6
消費金融客戶貸款及墊款	(13)	7,027.7	6,815.7
按揭貸款	(14)	788.6	1,439.6
有期貸款	(15)	431.4	599.2
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	(16)	1,315.4	1,042.4
經紀欠款		429.5	427.3
聯營公司欠款		168.4	229.9
合營公司欠款		380.0	346.9
透過其他全面收益按公平價值處理之			
金融資產		2.9	44.2
可收回稅項		28.8	591.6
用作抵押之銀行存款		82.6	—
銀行存款		2,107.1	2,426.2
現金及現金等價物		11,511.6	15,139.0
		42,420.7	48,722.8

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 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)	3,711.6	3,298.7
合約負債		8,808.3	14,096.1
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		151.6	163.7
欠聯營公司款項		12.2	12.6
欠經紀款項		221.6	88.5
欠合營公司款項		1,635.5	1,866.5
欠非控股權益款項		0.2	0.2
應付稅項		3,634.4	2,186.5
一年內到期之銀行及其他借貸		9,234.9	11,066.9
應付票據		2,749.3	156.1
租賃負債		113.8	139.4
其他負債		185.6	55.0
撥備		68.3	61.8
		30,527.3	33,192.0
流動資產淨值		11,893.4	15,530.8
總資產減流動負債		82,330.1	80,766.3
股本及儲備			
股本	(18)	2,221.7	2,221.7
儲備		43,217.2	40,303.1
本公司股東應佔權益		45,438.9	42,524.8
為僱員股份擁有計劃持有股份		(32.7)	(25.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		7.9	5.1
應佔附屬公司淨資產		24,396.7	23,262.9
非控股權益		24,371.9	23,242.4
權益總額		69,810.8	65,767.2
非流動負債			
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	(17)	37.7	–
一年後到期之銀行及其他借貸		5,876.1	5,783.2
應付票據		–	2,893.9
租賃負債		160.9	187.2
其他負債		–	29.9
合約負債		5.0	5.9
租戶之租金按金		15.8	17.3
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		644.3	139.2
遞延稅項負債		5,778.3	5,941.2
撥備		1.2	1.3
		12,519.3	14,999.1
		82,330.1	80,766.3

附註：

(1) 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二零二五年及二零二四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二零二四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二零二五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表報告。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) 編製基準

透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產及負債收益淨額2,028.6百萬港元(二零二四年：580.9百萬港元)先前於總收入之下列示，而上市及非上市投資之股息收入76.2百萬港元(二零二四年：85.3百萬港元)先前呈列於收入之下。自二零二五年一月一日起，本集團將該兩項收入來源呈列於投資收入淨額下作為總收入的一部分，從而與同業普遍採用的呈列方式一致。呈列變動亦為財務報表使用者提供可靠及更相關的資料。上一年度的資料亦已重新分類，以與本年度的呈列保持一致。

於本年度強制生效之香港財務報告準則會計準則之修訂本

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」)頒佈於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性
----------------	--------

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

(3) 收入

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元 (經重列)
客戶之合約		
已竣工物業銷售	7,781.0	520.5
建築材料銷售	320.5	113.0
酒店業務	58.5	53.5
管理服務	384.2	369.7
顧問及服務收入、佣金收入及其他	196.2	123.7
護老服務	265.4	210.9
醫院費用及收費	1,582.3	1,581.0
物流服務	—	15.8
	<u>10,588.1</u>	<u>2,988.1</u>
消費金融客戶貸款及墊款之利息收入	3,146.3	3,054.3
來自按揭貸款、有期貸款及其他來源之利息收入	552.4	758.4
物業租賃	770.2	769.5
分派自永續證券	11.1	14.2
	<u>4,480.0</u>	<u>4,596.4</u>
	<u>15,068.1</u>	<u>7,584.5</u>

來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	二零二五年								
	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
已竣工物業銷售	—	—	7,781.0	—	—	—	—	—	7,781.0
建築材料銷售	—	—	—	—	—	—	—	320.5	320.5
酒店業務	—	—	—	58.5	—	—	—	—	58.5
管理服務	—	—	—	10.2	370.9	—	—	3.1	384.2
顧問及服務收入、佣金收入及其他	79.0	117.2	—	—	—	—	—	—	196.2
護老服務	—	—	—	—	—	265.4	—	—	265.4
醫院費用及收費	—	—	—	—	—	—	1,582.3	—	1,582.3
來自客戶之合約收入	<u>79.0</u>	<u>117.2</u>	<u>7,781.0</u>	<u>68.7</u>	<u>370.9</u>	<u>265.4</u>	<u>1,582.3</u>	<u>323.6</u>	<u>10,588.1</u>

二零二四年

	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
已竣工物業銷售	-	-	520.5	-	-	-	-	-	520.5
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	113.0	113.0
酒店業務	-	-	-	53.5	-	-	-	-	53.5
管理服務	-	-	-	9.9	356.8	-	-	3.0	369.7
顧問及服務收入、佣金收入及其他	36.3	85.8	-	-	-	-	-	1.6	123.7
護老服務	-	-	-	-	-	210.9	-	-	210.9
醫院費用及收費	-	-	-	-	-	-	1,581.0	-	1,581.0
物流服務	-	-	-	-	-	-	-	15.8	15.8
來自客戶之合約收入	<u>36.3</u>	<u>85.8</u>	<u>520.5</u>	<u>63.4</u>	<u>356.8</u>	<u>210.9</u>	<u>1,581.0</u>	<u>133.4</u>	<u>2,988.1</u>

(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本公司執行董事分配資源及評估分部表現的策略性業務單位。

本集團之收入及業績分析如下：

二零二五年

	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	596.4	3,266.0	7,781.0	878.6	371.8	265.5	1,582.3	566.7	15,308.3
減：分部間之收入	(46.1)	-	-	(62.5)	(0.7)	-	-	(130.9)	(240.2)
來自外部客戶之分部收入	<u>550.3</u>	<u>3,266.0</u>	<u>7,781.0</u>	<u>816.1</u>	<u>371.1</u>	<u>265.5</u>	<u>1,582.3</u>	<u>435.8</u>	<u>15,068.1</u>
分部業績	1,708.4	793.5	3,902.4	(984.9)	16.9	(73.1)	87.9	259.0	5,710.1
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(488.2)
應佔聯營公司業績	-	-	(15.9)	(176.5)	-	-	-	-	(192.4)
應佔聯營公司業績(未分配)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,148.0
應佔合營公司業績	62.5	-	(54.8)	(769.1)	46.0	-	-	10.4	(705.0)
除稅前溢利									5,472.5
稅項									(2,122.3)
本年度溢利									<u>3,350.2</u>

二零二四年(經重列)

	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	758.4	3,143.0	520.5	908.6	358.1	211.0	1,581.0	370.9	7,851.5
減：分部間之收入	(43.0)	-	-	(96.3)	(0.7)	-	-	(127.0)	(267.0)
來自外部客戶之分部收入	<u>715.4</u>	<u>3,143.0</u>	<u>520.5</u>	<u>812.3</u>	<u>357.4</u>	<u>211.0</u>	<u>1,581.0</u>	<u>243.9</u>	<u>7,584.5</u>
分部業績	680.3	807.3	(331.3)	(485.2)	11.9	(27.8)	99.4	83.0	837.6
融資成本									(749.2)
應佔聯營公司業績	-	-	(5.6)	(66.1)	-	-	-	-	(71.7)
應佔聯營公司業績(未分配)									(230.2)
應佔合營公司業績	53.2	-	(64.5)	(197.3)	31.1	-	-	(85.9)	(263.4)
除稅前虧損									(476.9)
稅項									(235.4)
本年度虧損									<u>(712.3)</u>

(5) 投資收入淨額

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元 (經重列)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之 已變現及未變現收益淨額	1,553.3	205.6
非上市投資之分派收入	475.3	375.3
上市投資之股息	65.2	66.7
非上市投資之股息	11.0	18.6
	<u>2,104.8</u>	<u>666.2</u>

(6) 物業價值變動

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 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	(1,599.7)	(1,026.2)
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	(0.6)	2.7
確認租賃土地及樓宇之減值虧損	(19.4)	(6.1)
其他資產－物業權益之減值虧損	(4.2)	(108.0)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值收益	4.3	0.5
確認待發展物業之減值虧損	(1.0)	(2.6)
(確認)撥回發展中物業之減值虧損淨額	(27.3)	16.7
	<u>(1,647.9)</u>	<u>(1,123.0)</u>

(7) 金融資產之減值虧損淨額

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
減值虧損淨額	1,133.2	1,007.6
已收回先前撇銷的款項	(189.2)	(217.8)
	<u>944.0</u>	<u>789.8</u>
按揭貸款		
減值虧損淨額	110.9	76.3
已收回先前撇銷的款項	-	(0.1)
	<u>110.9</u>	<u>76.2</u>
有期貸款		
減值虧損淨額	153.8	46.8
聯營公司欠款		
(撥回)確認減值虧損淨額	(0.8)	1.1
貿易及其他應收款項		
減值虧損淨額	4.0	16.7
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		
撥回減值虧損淨額	(0.3)	-
	<u>1,211.6</u>	<u>930.6</u>

(8) 融資成本

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 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	387.0	482.0
融資成本	<u>488.2</u>	<u>749.2</u>
	<u>875.2</u>	<u>1,231.2</u>

(9) 除稅前溢利(虧損)

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
除稅前溢利(虧損)已扣除：		
無形資產攤銷—電腦軟件	5.7	5.7
其他資產—物業權益攤銷	0.5	0.5
待發展物業攤銷	—	4.7
存貨之成本作費用處理	4,319.3	1,143.5
物業、廠房及設備折舊	186.5	202.5
減：資本化於發展中物業之金額	<u>—</u>	<u>(0.7)</u>
	186.5	201.8
使用權資產折舊	171.1	179.4
減：資本化於發展中物業之金額	<u>—</u>	<u>(0.2)</u>
	171.1	179.2
已竣工物業存貨之減值淨額(計入銷售成本)	<u>110.6</u>	<u>112.5</u>

(10) 稅項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	213.4	186.9
中華人民共和國(「中國」)	897.9	219.7
其他司法地區	2.6	–
土地增值稅	1,354.7	75.2
	<u>2,468.6</u>	<u>481.8</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足	(40.5)	15.2
	<u>2,428.1</u>	<u>497.0</u>
遞延稅項	(305.8)	(261.6)
	<u>2,122.3</u>	<u>235.4</u>

(11) 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
<u>盈利(虧損)</u>		
就計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損) (本公司股東應佔溢利(虧損))	2,224.1	(776.7)
就一間附屬公司之僱員股份擁有計劃之 調整對溢利(虧損)作出調整	(1.1)	(0.2)
就一間聯營公司之認股權證獲行使後將予發行的 潛在普通股對溢利作出調整(註解)	(16.3)	–
	<u>2,206.7</u>	<u>(776.9)</u>
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)		
	百萬股	百萬股
<u>股份數目</u>		
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之已發行股份加權平均數	3,513.7	3,513.7

註解：截至二零二四年十二月三十一日止年度，因具反攤薄作用，故就計算每股攤薄虧損之虧損並無就該影響作出調整。

(12) 股息

於報告期末後，董事會宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度之中期股息(代替末期股息)每股10港仙(二零二四年：零)，即根據本公司於本公佈日期已發行總股份計算，相當於合共為約351.4百萬港元。

(13) 消費金融客戶貸款及墊款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	9,714.8	9,199.4
中國	<u>2,095.3</u>	<u>1,942.3</u>
	11,810.1	11,141.7
減：減值撥備	<u>(765.8)</u>	<u>(613.3)</u>
	<u>11,044.3</u>	<u>10,528.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	4,016.6	3,712.7
流動資產	<u>7,027.7</u>	<u>6,815.7</u>
	<u>11,044.3</u>	<u>10,528.4</u>

已逾期之消費金融客戶貸款及墊款(扣除減值撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
逾期少於31日	561.6	654.2
31至60日	84.7	168.7
61至90日	22.6	36.4
91至180日	3.4	6.7
180日以上	<u>75.3</u>	<u>88.1</u>
	<u>747.6</u>	<u>954.1</u>

(14) 按揭貸款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
按揭貸款		
香港	1,233.0	2,146.2
減：減值撥備	<u>(174.4)</u>	<u>(167.4)</u>
	1,058.6	1,978.8
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	270.0	539.2
流動資產	<u>788.6</u>	<u>1,439.6</u>
	1,058.6	1,978.8

已逾期之按揭貸款之賬齡分析如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
逾期少於31日	86.6	102.4
31至60日	29.4	31.7
61至90日	15.4	81.2
91至180日	10.8	231.6
180日以上	<u>419.0</u>	<u>481.8</u>
	561.2	928.7

(15) 有期貨款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
有抵押有期貨款	1,557.5	1,375.5
無抵押有期貨款	119.4	108.4
	<u>1,676.9</u>	<u>1,483.9</u>
減：減值撥備	(996.9)	(842.8)
	<u>680.0</u>	<u>641.1</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	248.6	41.9
流動資產	431.4	599.2
	<u>680.0</u>	<u>641.1</u>

如有抵押品或有信用加強措施，則本集團認為貸款為有抵押。所獲得的抵押品及信用加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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
少於31日	434.4	380.5
31至60日	55.7	60.6
61至90日	49.6	13.8
91至180日	25.0	19.4
180日以上	109.4	96.2
	<u>674.1</u>	<u>570.5</u>
並無賬齡之貿易及其他應收款項	483.0	385.4
減：減值撥備	(73.3)	(74.9)
	<u>1,083.8</u>	<u>881.0</u>
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	277.8	211.2
預付款項	<u>277.8</u>	<u>211.2</u>
	<u>1,361.6</u>	<u>1,092.2</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	46.2	49.8
流動資產	<u>1,315.4</u>	<u>1,042.4</u>
	<u>1,361.6</u>	<u>1,092.2</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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
少於31日／於要求時償還	1,493.5	632.3
31至60日	128.5	174.3
61至90日	81.3	39.0
91至180日	80.6	202.5
180日以上	448.3	1,037.2
	<u>2,232.2</u>	<u>2,085.3</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	<u>1,517.1</u>	<u>1,213.4</u>
	<u>3,749.3</u>	<u>3,298.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
流動負債	3,711.6	3,298.7
非流動負債	37.7	—
	<u>3,749.3</u>	<u>3,298.7</u>

(18) 股本

	股份數目	金額 百萬港元
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日	<u>3,513,684,360</u>	<u>2,221.7</u>

股息

董事會已宣派截至二零二五年十二月三十一日止年度的中期股息(代替末期股息)每股10港仙(二零二四年：零)，將於二零二六年六月二日(星期二)或前後派付予於二零二六年五月十九日(星期二)名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)。

暫停辦理股份過戶登記

(1) 釐定中期股息資格

- 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 二零二六年五月十四日(星期四) 下午四時三十分
- 暫停辦理本公司股份過戶登記 二零二六年五月十五日(星期五) 至二零二六年五月十九日(星期二) (包括首尾兩天)

(2) 釐定出席本公司將於二零二六年五月二十九日舉行之應屆股東週年大會(「二零二六年股東週年大會」)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 二零二六年五月二十二日(星期五) 下午四時三十分
- 暫停辦理本公司股份過戶登記 二零二六年五月二十六日(星期二) 至二零二六年五月二十九日(星期五) (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。股東為符合資格獲得中期股息(代替末期股息)及為符合資格出席二零二六年股東週年大會並於會上投票，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

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	15,068.1	7,584.5
本公司股東應佔年度溢利(虧損)	2,224.1	(776.7)
本公司股東應佔權益	45,438.9	42,524.8
本公司股東應佔權益回報率	4.9%	(1.8)%
每股盈利(虧損)		
—基本	0.63 港元	(0.22) 港元
—攤薄	0.63 港元	(0.22) 港元
	於 二零二五年 十二月 三十一日	於 二零二四年 十二月 三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	12.93 港元	12.10 港元
資本負債比率	9.2%	5.5%

財務回顧

財務業績

本集團之年內收入為15,068.1百萬港元(二零二四年：7,584.5百萬港元)。收入增加乃主要由於天安中國投資有限公司(「天安」)之上海天安1號二期(C區)已售住宅單位於二零二五年年初交付予客戶後所確認之收入所致。

本公司股東應佔年度溢利為2,224.1百萬港元，而二零二四年的虧損為776.7百萬港元。本集團財務表現的顯著改善乃主要由於以下各項的增加：(i)新鴻基有限公司(「新鴻基」)應佔溢利；(ii)天安應佔溢利，而非二零二四年的應佔虧損；及(iii)應佔本公司上市聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)業績的應佔溢利，而非二零二四年應佔業績錄得的應佔虧損。

每股盈利(虧損)

年內，每股基本盈利為0.63港元，而二零二四年的每股基本虧損為0.22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繼續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信貸額並會借入新信用信貸或重續信貸額。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45,438.9百萬港元，較二零二四年增加2,914.1百萬港元。本集團之現金及銀行結餘維持充裕，於二零二五年十二月三十一日之現金及銀行結餘約為13,701.3百萬港元(二零二四年：17,565.2百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸以及應付票據合共為17,860.3百萬港元(二零二四年：19,900.1百萬港元)，其中按要求償還或於一年內償還之部分為11,984.2百萬港元(二零二四年：11,223.0百萬港元)，其餘長期部分為5,876.1百萬港元(二零二四年：8,677.1百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.39倍(二零二四年：1.47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9.2%(二零二四年：5.5%)。

銀行及其他借貸以及應付票據的進一步詳情載列如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
銀行及其他借貸		
銀行貸款	14,748.9	16,247.5
其他借貸	362.1	602.6
	<u>15,111.0</u>	<u>16,850.1</u>
須於一年內償還及列於流動負債之款項	9,234.9	11,066.9
一年後到期之款項	5,876.1	5,783.2
	<u>15,111.0</u>	<u>16,850.1</u>
應付票據		
5.00%美元票據 [^]	2,749.3	2,949.7
資產支持票據	–	100.3
	<u>2,749.3</u>	<u>3,050.0</u>
為呈報目的所作之分析		
– 流動負債	2,749.3	156.1
– 非流動負債	–	2,893.9
	<u>2,749.3</u>	<u>3,050.0</u>
總借貸	<u>17,860.3</u>	<u>19,900.1</u>

[^] 於香港聯合交易所有限公司上市

於報告期末，總借貸約20%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15,111.0百萬港元(二零二四年：16,850.1百萬港元)，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13,701.3百萬港元(二零二四年：17,565.2百萬港元)，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

於截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至本公佈日期，並無任何附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售。

分部資料

有關收入及損益之詳細分部資料列載於經審核綜合財務資料附註4。

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基金投資、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、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882.6百萬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120.0百萬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，其中三期二批之建造工程仍在進行及四期之建造工程已於本年度開始。

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，並就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) 於二零二五年十二月三十一日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款、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方公司獲授或已使用之貸款融通向銀行作出之擔保以及就物業發展項目向一間政府機構作出之擔保約3,737.7百萬港元。本集團所有擔保乃應銀行要求及按正常商業條款而提供。
- (c) 天安之上市附屬公司天安卓健有限公司(「天安卓健」)之一間間接全資附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或然負債約158.9百萬港元。經尋求中國法律意見後，本集團認為該訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，以下資產已抵押：

- (a) 本集團賬面總值20,323.8百萬港元(二零二四年：19,387.0百萬港元)之若干物業、廠房及設備、發展中物業、已竣工物業存貨、使用權資產及投資物業、76.0百萬港元(二零二四年：零)之銀行存款、1,741.0百萬港元(二零二四年：零)之投資基金，連同一間上市附屬公司投資成本266.4百萬港元(二零二四年：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) 概無應收按揭貸款已用於抵押一項證券化融資交易(二零二四年：156.3百萬港元)。
- (c) 銀行存款6.6百萬港元(二零二四年：零)已作抵押，為物業發展項目向一間政府機構提供擔保。
- (d) 本集團於一間附屬公司的權益之資產淨值為4.2百萬港元(二零二四年：3.3百萬港元)及透過損益賬按公平價值處理之股本證券之賬面值為4.3百萬港元(二零二四年：4.1百萬港元)已抵押予一間證券經紀行，以獲得授予本集團的孖展貸款融通。

報告期後事項

於二零二六年三月二十三日，天安卓健宣佈有條件要約，按每股天安卓健股份1.1港元的價格回購並註銷最多70百萬股天安卓健股份。進一步詳情載於天安卓健日期為二零二六年三月二十三日之公佈。

業務回顧

金融服務

投資及金融

- 於本年度，新鴻基股東應佔溢利為1,593.1百萬港元(二零二四年：377.7百萬港元)。
- 新鴻基投資管理業務呈報除稅前溢利1,826.4百萬港元(二零二四年：52.7百萬港元)。幾乎所有資產類別的投資收入淨額均有所增長。
- 新鴻基之另類投資方案業務(前稱基金管理)呈報除稅前溢利63.1百萬港元(二零二四年：49.0百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司呈報除稅前溢利6.6百萬港元(二零二四年：39.5百萬港元)。於二零二五年底，其貸款結餘總額為12億港元(於二零二四年十二月三十一日：21億港元)。

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578.6百萬港元(二零二四年：568.5百萬港元)。
- 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。
- 亞洲聯合財務的香港業務的盈利能力及交易量均錄得增長。亞洲聯合財務已加強措施以降低信貸風險及管理貸款撇賬。亞洲聯合財務的「SIM」(Simple Instant Money)信用卡業務業績提升得益於客戶群的擴大及交易量的增長。
- 於二零二五年底，綜合消費金融客戶貸款結餘總額達118億港元(於二零二四年十二月三十一日：111億港元)。亞洲聯合財務於中國內地設有12間分行，於香港設有45間分行。

物業

香港

- 與二零二四年相比，本集團香港物業組合的租金收入維持在穩定水平。
- Allied Kajima Limited，本集團持有50%股權的合營公司，持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店及香港明怡美憬閣精選酒店，於本年度，其呈報的虧損較二零二四年的虧損增加，主要由於其物業組合的公平價值虧損撥備較高。

中國內地

- 天安股東應佔溢利根據其報告為1,768.4百萬港元，而二零二四年虧損為207.1百萬港元。然而，從本公司角度而言，天安於本年度的財務業績為溢利1,260.1百萬港元(二零二四年：虧損701.7百萬港元)。當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二零二四年減少1.6%。
- 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷第三期樓面面積約1,111,900平方米已開始施工，並預計由二零二七年至二零二八年分階段完成。第三期住宅部份深圳天安1號之預售已於二零二五年十二月開始。
- 位於上海的住宅項目上海天安1號二期C區已竣工及大部份已售單位已於二零二五年年初交付予客戶。二期B區於二零二四年及二零二五年亦成功預售，並將在分期開發過程中帶來穩定的收益。
- 天安的上市附屬公司亞證地產有限公司呈報股東應佔虧損214.2百萬港元(二零二四年：虧損74.8百萬港元)。

- 天卓健呈報股東應佔虧損26.8百萬港元(二零二四年：溢利28.8百萬港元)。

服務

- Allied Services Hong Kong Limited主要從事物業管理及護老服務業務，於本年度呈報溢利28.1百萬港元(二零二四年：12.5百萬港元)。

投資

資源投資

- 於二零二五年底，本集團持有亞太資源約47.3%權益。於本年度，本集團錄得應佔亞太資源溢利1,137.6百萬港元，而於二零二四年則錄得應佔虧損232.8百萬港元。

僱員

於二零二五年十二月三十一日，本集團之員工總數為5,955名(二零二四年：5,751名)。總僱員成本(包括董事酬金)金額為1,420.9百萬港元(二零二四年：1,353.2百萬港元)。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

大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、中國和美國之間尚未解決的緊張貿易關係、曠日持久的烏克蘭戰爭及持續升級的中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。

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。

亞洲聯合財務將繼續透過平衡業務增長及風險來管理其香港業務。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。

就本地物業業務方面，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。

天安對中央及地方政府實施的穩定房地產市場措施表示歡迎，這些措施加上較低的貸款市場報價利率及降低銀行存款準備金率應會增加資金流動性並有助刺激中國內地經濟。

毫無疑問，二零二六年仍具挑戰。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

於截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零二五年年報」)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，將會於二零二六年四月底前寄發予股東之本公司二零二五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二零二五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

有關本集團截至二零二五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二零二六年三月二十五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、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二五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上市證券。

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二零二六年四月二十四日仍未認領，將遭沒收並撥歸本公司所有。

財政年度

股息類別

二零一八年

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二零二六年四月二十四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。

鳴謝

董事會謹此衷心感謝各員工於二零二五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，二零二六年三月二十五日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、麥伯雄先生及王大鈞先生；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。