



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績

聯合地產（香港）有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零五年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 未經審核 千港元	二零零五年 未經審核 千港元 (重列)
收益	(3)	1,061,309	546,795
其他收入		99,643	26,282
總收入		1,160,952	573,077
銷售成本		(396,040)	(101,102)
經紀費及佣金開支		(114,469)	(70,611)
銷售及市場推廣開支		(577)	(405)
行政開支		(224,124)	(162,789)
視作為出售一間上市附屬公司部份權益之溢利	(4)	216,461	—
物業價值變動	(5)	96,618	357,416
視作為出售上市聯營公司之虧損淨額	(6)	(80,784)	—
就可供出售金融資產確認之減值虧損	(7)	(58,203)	—
呆壞賬撥回（撥備）		6,178	(6,687)
其他經營開支		(64,820)	(64,851)
融資成本		(98,609)	(38,033)
應佔聯營公司業績		71,502	82,238
應佔共同控制企業業績		57,914	58,116
除稅前溢利	(8)	571,999	626,369
稅項	(9)	(32,359)	(44,062)
本期間溢利		539,640	582,307
應佔方			
本公司股東		498,299	532,825
少數股東權益		41,341	49,482
		539,640	582,307
每股盈利	(10)		
基本		0.93港元	0.99港元
攤薄		0.93港元	不適用

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	於二零零六年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 經審核 千港元
非流動資產		
投資物業	2,777,507	2,784,100
物業、廠房及設備	318,162	209,419
預繳地價	285,323	287,367
無形資產	20,670	22,586
於聯營公司之權益	2,757,168	2,710,057
於共同控制企業之權益	923,814	866,394
可供出售金融資產	1,445,239	993,139
法定按金	88,436	32,831
貸款及應收賬款	84,142	202,306
遞延稅項資產	4,959	4,143
	8,705,420	8,112,342
流動資產		
待出售物業及其他存貨	502,412	520,950
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	328,875	179,204
預繳地價	4,310	4,420
應收賬款、按金及預付款項	2,634,170	2,612,044
一間同系附屬公司欠款	150	—
聯營公司欠款	11,610	7,384
一間共同控制企業欠款	1,126	2,159
可收回稅項	3,663	3,842
短期銀行抵押存款	1,000	972
銀行存款、銀行結存及現金	1,752,255	481,196
	5,239,571	3,812,171
流動負債		
應付賬款及應計費用	1,332,238	1,031,946
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	327	17,756
欠最終控股公司款項	9,214	8,183
欠聯營公司款項	72,523	62,828
欠一間共同控制企業款項	109,062	81,063
應付稅項	30,982	13,489
一年內到期之銀行借貸	1,379,722	950,233
一年內到期之其他負債	41,390	33,366
	2,975,458	2,198,864
流動資產淨額	2,264,113	1,613,307
總資產減流動負債	10,969,533	9,725,649
股本及儲備		
股本	1,074,303	1,074,303
儲備	6,717,958	5,996,232
本公司股東應佔權益	7,792,261	7,070,535
少數股東權益	2,456,668	1,481,741
權益總額	10,248,929	8,552,276
非流動負債		
一年後到期之銀行借貸	414,647	875,763
貸款票據	65,437	64,252
遞延稅項負債	237,334	230,615
一年後到期之其他負債	3,186	2,743
	720,604	1,173,373
	10,969,533	9,725,649

附註：

(1) 編製基準

此簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六所載之適用披露規定及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

(2) 主要會計政策

除若干物業及金融工具按適用情況以公平價值計量外，本簡明綜合財務報表是按歷史成本常規為基礎編製。

本簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相符一致。

於本期間，本集團首次採用會計師公會所頒佈對於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定準則、修訂及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」）。採納該等新財務報告準則對本集團於本期或過往會計期間之經營業績及財務狀況編製及呈列並無重大影響。

尚未生效之新會計準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已頒佈但未生效而對本集團之業務適用之新制定準則、修訂及詮釋。本公司董事（「董事」）預測，應用該等新制訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

會計準則第1號（修訂本）

財務報表之呈列：資本披露¹

財務報告準則第7號

金融工具：披露¹

香港（國際財務報告準則）－詮釋第7號

應用會計準則第29號惡性通貨膨脹經濟中的財務報告之重列法²

香港（國際財務報告準則）－詮釋第8號

財務報告準則第2號之範圍³

香港（國際財務報告準則）－詮釋第9號

重估嵌入式衍生工具⁴

¹ 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效。

(3) 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	截至二零零六年六月三十日止六個月			總額 千港元
	投資、經紀 及金融 千港元	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元	
收益	986,034	88,974	—	1,075,008
減：分部間之收益	(10,900)	(2,799)	—	(13,699)
	<u>975,134</u>	<u>86,175</u>	<u>—</u>	<u>1,061,309</u>
分部業績	273,899	152,307	(20,691)	405,515
視作為出售一間上市附屬公司股份權益之溢利				216,461
視作為出售上市聯營公司之虧損淨額				(80,784)
融資成本				(98,609)
應佔聯營公司業績				71,502
應佔共同控制企業業績	(18)	57,932	—	57,914
除稅前溢利				571,999
稅項				(32,359)
本期間溢利				<u>539,640</u>
	截至二零零五年六月三十日止六個月			
	投資、經紀 及金融 千港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元 (重列)	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元 (重列)	總額 千港元 (重列)
收益	468,583	86,344	—	554,927
減：分部間之收益	(6,682)	(1,450)	—	(8,132)
	<u>461,901</u>	<u>84,894</u>	<u>—</u>	<u>546,795</u>
分部業績	130,237	370,867	22,944	524,048
融資成本				(38,033)
應佔聯營公司業績				82,238
應佔共同控制企業業績	2	58,114	—	58,116
除稅前溢利				626,369
稅項				(44,062)
本期間溢利				<u>582,307</u>

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

於回顧期內，本集團在香港以外地區之收益及分部業績兩方面之比重均少於10%，因此並無呈列按地區分部資料。

(4) 視作為出售一間上市附屬公司股份權益之溢利

本公司透過其附屬公司於二零零六年五月二十二日及二零零六年八月十日分別完成其上市附屬公司新鴻基有限公司（「新鴻基」）169,000,000股（「第一次股份配售」）和79,000,000股（「第二次股份配售」）之股份配售。以先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基新股於二零零六年八月十日完成。於第一次股份配售前及於先舊後新方式認購完成後本公司於新鴻基之持股權，分別為74.99%及62.54%。來自配售及先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基股份所產生之視作為出售新鴻基部份權益之總溢利估計約為300,847,000港元。計入第一次股份之先舊後新配售效應所產生之視作出售溢利為216,461,000港元，據此已於本期間之收益賬確認。

(5) 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元 (重列)
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	113,671	327,638
（撇減）撥回待出售物業之撇減	(18,700)	24,925
撥回酒店物業之減值虧損	1,647	4,853
	<u>96,618</u>	<u>357,416</u>

(6) 視作為出售上市聯營公司之虧損淨額

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元

視作為出售上市聯營公司之虧損淨額來自：

- (a) 一名認購人行使一間上市聯營公司之非上市認股權證，其賦予認購最多78,800,000股新股份之權利
— 於二零零六年四月以先舊後新方式配售及認購上市聯營公司股份
- (b) 另外一家上市聯營公司的認股權證及認股權被行使

67,905	—
12,965	—
(86)	—
80,784	—

(7) 就一項可供出售金融資產確認之減值虧損

此項指本集團於終審法院否決本集團提出之最終上訴後，就本集團於吉隆坡一酒店項目之12.5%權益提撥之減值虧損58,203,000港元（二零零五年：無）。訴訟詳情已於本公司二零零五年年報之或然負債部份內披露。

(8) 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元
(重列)

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	1,946	1,686
預繳地價攤銷	2,154	2,192
折舊	10,726	12,416
衍生產品之未變現虧損淨額	—	1,358
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現虧損淨額	—	1,780

並已計入：

上市股本證券投資之股息收入	8,952	8,543
非上市股本證券投資之股息收入	3,332	17,733
因收購一間聯營公司產生公平價值淨額高於代價之差額（包括在其他收入內）	9,011	—
利息收入	139,304	74,019
槓桿外匯交易溢利淨額	4,131	2,817
出售可供出售金融資產溢利淨額（包括在其他收入內）	68,604	2,951
其他買賣活動之溢利淨額	17,725	2,306
衍生產品之已變現溢利淨額	9,508	10,635
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現溢利淨額	11,271	1,970
衍生產品之未變現溢利淨額（包括在其他收入內）	6,406	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之未變現溢利淨額（包括在其他收入內）	7,405	—
根據上訴法庭裁決就吉隆坡一酒店項目之訴訟之利息支出退回	—	14,011

(9) 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元
(重列)

稅項支出包括：

本期稅項：		
香港	25,795	12,282
香港以外地區	553	209
遞延稅項	26,348	12,491
	6,011	31,571
	32,359	44,062

兩段期間之香港利得稅均以期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算。

香港以外地區稅項按有關司法地區之現行稅率計算。

(10) 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

截至六月三十日止六個月
二零零六年 二零零五年
千港元 千港元
(重列)

盈利

用以計算每股基本盈利之盈利（本公司股東應佔期內溢利）	498,299	532,825
普通股之潛在攤薄效應：		
就一間附屬公司之認股權證所產生之普通股潛在攤薄效應對盈利作出之調整	(41)	—
按聯營公司每股盈利之攤薄對應佔聯營公司業績作出之調整	(898)	—
用以計算每股攤薄盈利之盈利	497,360	532,825

千股 千股

股份數目

用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數	537,152	537,152
-----------------------	----------------	----------------

(11) 股息

董事會不建議宣派中期股息（二零零五年：無）。

截至二零零六年及二零零五年六月三十日止六個月，本公司已分別就二零零五年及二零零四年末期股息派付53,715,000港元及26,858,000港元之股息，分別等同於每股10港仙及每股5港仙。

(12) 比較數字

於編製本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之中期報告後，本集團其後已就採納會計師公會所頒佈並適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間之新財務報告準則以編製截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報而修訂前期調整。

為此，本集團於二零零五年年報內呈列若干項目之方式有別於二零零五年六月三十日所採納者。

因此，本中期財務報表所呈列截至二零零五年六月三十日止六個月之比較資料有別於二零零五年中期報告所公佈之資料。

收益賬內所列二零零五年六月之若干項目之比較數字已予重列（如適用），以符合本期間之計算方法，茲述如下：

	按於二零零五年 六月三十日 所呈報 千港元	重列及 重新分類 千港元	重列 千港元
物業價值變動	358,385	(969)	357,416
其他經營開支	(59,763)	(5,088)	(64,851)
融資成本	(30,427)	(7,606)	(38,033)
應佔聯營公司業績	79,972	2,266	82,238
稅項	(44,427)	365	(44,062)
本期間溢利	593,339	(11,032)	582,307
應佔方			
本公司股東	541,276	(8,451)	532,825
少數股東權益	52,063	(2,581)	49,482
	593,339	(11,032)	582,307
每股基本盈利（港元）	1.01	(0.02)	0.99

中期股息

董事會不建議宣派中期股息（二零零五年：無）。

財務回顧

業績

本期間本公司股東應佔溢利約498.3百萬港元（二零零五年：532.8百萬港元（重列））。每股盈利為0.93港元（二零零五年：0.99港元（重列））。

集團期內收益增長94.1%至1,061.3百萬港元（二零零五年：546.8百萬港元），收益之增長主要是由於零售經紀業務持續受惠於二零零六年上半年活躍的市場環境，以致新鴻基證券經紀及買賣活動之佣金收入上升。本集團投資物業組合增值金額為113.7百萬港元（二零零五年：327.6百萬港元（重列））。期內，本集團宣佈分兩次配售及以先舊後新方式認購248,000,000股新鴻基股份，每股作價7.0港元。涉及169,000,000股新鴻基股份之第一次配售於二零零六年五月完成，而涉及79,000,000股新鴻基股份之第二次配售以及248,000,000股新鴻基新股之認購則於二零零六年八月完成。以配售及先舊後新方式認購產生216.5百萬港元之視作為出售新鴻基部份權益之溢利已採用比例基準確認。本集團一間上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」）亦於回顧期間向若干機構投資者進行同類之配售及先舊後新方式認購，並因此確認13.0百萬港元之視作為出售該上市聯營公司部份權益之虧損額。Wachovia Investment Holdings, LLC（「Wachovia」）行使天安之認股權證亦導致67.9百萬港元之視作為出售虧損。

財務資源、流動資金及股本結構

本集團之資金主要來自經營業務之現金流入額及銀行授出之銀行信貸額。本集團不時檢討本集團之銀行信貸額，新銀行信貸額將獲批授或續期以應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求。

期內本公司之已發行股本並無任何重大變動。

董事會於二零零六年四月十二日建議按每持有五股股份獲發一份認股權證之基準，發行紅利認股權證。發行紅利認股權證之條件已於二零零六年五月二十九日達成，107,430,380份認股權證已於二零零六年六月五日發行。

認股權證持有人有權由二零零六年六月七日起至二零零九年六月六日（首尾兩日包括在內）期間任何時間，按初步認購價每股10.00港元（可予調整）以現金認購一股繳足股款股份。期內，並無認股權證獲轉換。於二零零六年六月三十日，107,430,380份認股權證尚未行使。

於二零零六年六月三十日，本集團之流動比率（流動資產／流動負債）由二零零五年年底之1.73倍輕微上升至1.76倍。

於二零零六年六月三十日，本集團之借貸淨額達106.5百萬港元（於二零零五年十二月三十一日：1,408.0百萬港元），相當於銀行借貸及貸款票據1,859.8百萬港元（於二零零五年十二月三十一日：1,890.2百萬港元）減銀行存款、銀行結存及現金1,753.3百萬港元（於二零零五年十二月三十一日：482.2百萬港元），本集團之本公司股東應佔權益為7,792.3百萬港元（於二零零五年十二月三十一日：7,070.5百萬港元）。故此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之資本負債比率為1.37%（於二零零五年十二月三十一日：19.9%）。

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
本集團之銀行借貸償還期限如下：		
不足一年或即期	1,379,722	950,233
一年以上但不超過兩年	162,508	606,939
兩年以上但不超過五年	242,619	211,214
五年以上	9,520	57,610
	1,794,369	1,825,996
須於五年內償還之貸款票據	65,437	64,252
	1,859,806	1,890,248

本集團大部分銀行借貸以浮動利率計息。

收購及出售事項

期內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

外匯波動風險

本集團之外匯風險與之前於本公司二零零五年年報內所述狀況並無重大變動。

或然負債

(a) 於二零零六年六月三十日，本集團作出之擔保如下：

	於二零零六年 六月三十日 千港元	於二零零五年 十二月三十一日 千港元
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保作出賠償擔保	5,540	5,540
其他擔保	8,152	7,084
	13,692	12,624

- (b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited (「SFHL」) 向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司 (「新泰昌授信」) 及新鴻基投資服務有限公司 (「新鴻基投資」) 發出附有申索陳述書之令狀 (「200/2004」)，要求 (其中包括) 撤銷新泰昌授信 (作為新鴻基投資之受讓人) 根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資所出售順隆集團有限公司 (「順隆集團」) 之股份 (「順隆股份」) (作價 36,500,000 港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付不超過 15,700,000 港元之款項)，或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。
- (c) 二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院發出之 2001 年命令通知，判令凍結新鴻基之直接全資附屬公司新鴻基證券有限公司 (「新鴻基證券」) 3,000,000 美元的資金 (或等值資產)，據此，新鴻基證券於中國長州電力發展有限公司之股份 (「股份」) (價值 3,000,000 美元) 其後已被凍結。新鴻基證券已於一九九八年出售該等股份。根據二零零一年之另一份協議，新鴻基證券已就任何潛在責任取得免費保證及豁免權。新鴻基將進一步調查，但在目前情況下並不認為適宜作出任何撥備。待完成調查工作後，將作出最後決定。

訴訟

- (a) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界發展有限公司 (「新世界發展」) 與 Stapleton Developments Limited (「SDL」) 向新鴻基證券提出之法律訴訟 (高等法院民事訴訟 1999 年第 3191 宗) 作出之裁決 (「裁決」)，新鴻基證券被判令向新世界發展支付總額 105,534,018.22 港元，連同本金金額 80,117,652.72 港元由一九九八年十二月十六日至付款日期按裁決息率 (根據法院認定之一份口頭協議內訂明之條款) 計算之利息。於二零零四年六月十七日 (即支付判定金額當日)，判定總額為 150,115,681.54 港元 (即 105,534,018.22 港元連同利息 44,581,663.32 港元)。新鴻基證券已支付判定金額，而新鴻基證券已向上訴法庭就裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上訴法庭已作出上訴法庭裁決 (「上訴法庭裁決」)，判令新鴻基證券可獲償付依照高等法院原有向新鴻基證券作出之裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償付之金額為 14,783,090.86 港元，該金額經已償付。新鴻基證券現已獲批准就上訴法院裁決向終審法院提出上訴 (「最終上訴」)。最終上訴已於二零零六年六月十九日、二十日及二十一日作出聆訊。於二零零六年七月十日，終審法院作出裁決 (「最終上訴裁決」)，駁回最終上訴，惟裁定新世界發展可獲得之本金額應減少 629,448.15 港元，新世界發展現已向新鴻基證券支付此筆金額連同利息 647,991.43 港元，總額為 1,277,439.58 港元。根據最終上訴裁決，新鴻基證券被判須支付上訴訟費。

新鴻基證券現正就最終上訴裁決對下列文件所載之新索償之影響尋求法律意見：(i) 新世界發展於二零零四年四月發出載有申索證明的傳訊令狀 (「HCA813/2004」)，索償金額 27,237,489.51 港元及 7,697,418.42 港元連同該等金額分別由二零零零年三月一日及二零零一年一月二日起計之利息 (按法院認為適當之利率計算)，儘管於本公佈日期，HCA813/2004 之傳訊令狀尚未送達新鴻基證券；及 (ii) 新世界發展及 SDL 於二零零六年二月就新世界發展宣稱代表新鴻基證券按比例墊付股東貸款之金額發出載有申索陳述書的傳訊令狀 (「HCA376/2006」)。HCA376/2006 中索償的金額為 37,498,011.41 港元 (即向新鴻基證券索償之出資總額) 連同按法院認為適當之利率及期間計算之相關利息。然而，於本公佈日期，該傳訊令狀尚未送達新鴻基證券。管理層認為，現時宜審慎就過往年度從未作出撥備之付款作出撥備。因此，已就本金額 34,932,171.94 港元及利息約 9,294,000 港元進一步作出撥備，而本金額已計入現存之貸款中。

- (b) 順隆財務有限公司及順隆集團 (統稱為「呈請人」) (同為新鴻基之間接全資附屬公司) 在二零零四年二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於 SFHL 未能償還欠負呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理 200/2004 司法程序期間不提出上訴。
- (c) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司 (作為被告人) 發出傳訊令狀 (230/2004)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (d) 有關 SFHL 向新泰昌授信及新鴻基投資提出之訴訟 (200/2004) 的最新進展，已載於上文「或然負債」一節第 (b) 段。
- (e) 有關長州電力發展有限公司之案件詳情，已載於上文「或然負債」一節第 (c) 段。

資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值為 3,781.7 百萬港元 (於二零零五年十二月三十一日：3,699.4 百萬港元)、屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面值為 1,378.2 百萬港元 (於二零零五年十二月三十一日：1,387.7 百萬港元)，以及關於一間上市附屬公司之若干證券成本值 902.9 百萬港元 (於二零零五年十二月三十一日：902.9 百萬港元) 已就授予本集團最多 3,056.7 百萬港元 (於二零零五年十二月三十一日：3,098.8 百萬港元) 之貸款及一般銀行信貸作出抵押。於二零零六年六月三十日，已提用之信貸額為 1,709.4 百萬港元 (於二零零五年十二月三十一日：1,792.9 百萬港元)。

於二零零六年六月三十日，1.0 百萬港元的銀行存款 (於二零零五年十二月三十一日：1.0 百萬港元) 已就 2.0 百萬港元的銀行擔保作出抵押 (於二零零五年十二月三十一日：2.0 百萬港元)。

業務回顧

地產

香港

本地房地產市場表現理想，惠及本集團之投資物業組合所產生之經常性收入亦持續上升。聯合貨運中心、中國網絡中心及雅柏苑均錄得租金收入增長，反映市場租金反彈帶來之得益。香港旅遊業持續興旺，世紀軒之酒店經營收入持續改善。

由本集團間接擁有50%權益之Allied Kajima Limited為包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Philippine Plaza Hotel等多項物業之擁有者，其所貢獻之溢利水平與二零零五年相若。此乃由於世紀香港酒店正就其房間進行大規模裝修工程，預期約於明年年中完成。

中國內地

天安（新鴻基之上市聯營公司）錄得股東應佔溢利141.3百萬港元，較去年同期增加94%。營業額下跌13%至363.2百萬港元。營業額下跌與天安所述藉發展物業獲取最大利潤、保留高增值潛力之經選定物業賺取經常性收入，以及出售非核心物業或項目之政策一致。為此，天安已出售一間於上海持有一幅土地之共同控制企業，就此所取得之收益為本期間溢利上升之主要原因。

金融服務

本集團之主要上市附屬公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為178.0百萬港元（二零零五年：192.6百萬港元（重列））。儘管其股東應佔溢利較二零零五年低，然而，值得注意的是來自日常業務之溢利大幅增長，由130.4百萬港元上升110.9%至275.0百萬港元。

新鴻基股東應佔溢利減少是由於兩項非經常性支出所致。第一項為就新鴻基於天安之投資所須進行之會計處理而產生之視作虧損80.8百萬港元，有關虧損乃因Wachovia按每份認股權證2.75港元之價格轉換其於天安之78,800,000份認股權證，以及以每股5.1港元之價格向機構投資者配售及以先舊後新方式認購175,000,000股天安股份所產生。然而，本集團相信，其後向天安注入之現金已加強其財政狀況及其繼續進行其發展項目之能力，從而提升本集團於天安之投資之長遠價值。而新鴻基業績中的另一項非經常性開支，乃根據香港終審法院之最後判決就其與新世界發展成立之吉隆坡合營酒店公司之權益之賬面值，作出58.2百萬港元之減值撥備所產生。有關該等撥備或虧損之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註6及7。

由於市況表現理想，證券經紀部之營業額及佣金收入大幅增加。期內，在包銷和配售活動方面的收入亦見改善。隨著投資者對首次公開招股反應熱烈，使新增賬戶數目有所上升。

期內，貴金屬市場異常波動，來自相關經紀佣金之收入抵銷了槓桿外匯與商品營運量減少之影響。

企業融資部成功保薦兩間在聯交所主板和一間在創業板首次公開招股之公司，並積極參與了多宗首次公開招股之包銷安排。該部門將繼續著眼於中港兩地中型企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

聯合集團有限公司（「聯合集團」，本公司之上市母公司）於亞洲聯合財務有限公司之全部持股權益（包括UAF Holdings Limited之全部已發行股本）以及轉讓相關股東貸款，經已由新鴻基以總代價4,328百萬港元收購。上述交易已於二零零六年八月二十四日完成。是項策略性重組將可合理化聯合集團之集團架構，並可將聯合集團之貸款及金融服務之業務併入新鴻基旗下，預期此舉將可取得持續之營運經濟效益，並可提升新鴻基提供多元化金融產品及其他相關服務之能力。

投資

卓健亞洲有限公司（「卓健」）

卓健（新鴻基之上市聯營公司）錄得439.6百萬港元之營業額，較去年同期之403.0百萬港元增長9.1%。卓健股東應佔溢利為31.8百萬港元，亦較去年同期之23.2百萬港元增長37%。業績主要由公司合約和參加客戶增加、保險投保增加和營運效率改善所帶動。

於二零零六年四月三日，新鴻基與CLSA Capital Limited訂立一份認購權協議（經二零零六年五月十八日訂立之補充函件所修訂），以代價11.1百萬港元增購34,156,666股股份，及可藉以認購7,056,232股卓健股份之認股權證。每股認購權股份之行使價為2.925港元。此舉反映本集團對卓健之增長潛力充滿信心。

禹銘投資有限公司（「禹銘」）

新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司禹銘錄得其股東應佔溢利21.5百萬港元，較去年同期之188.3百萬港元減少166.8百萬港元，主要由於並無物業重估收益入賬。

於二零零六年六月三十日，禹銘之主要投資項目為亞洲國際博覽館、旺角中心（於旺角之零售商舖）、Timeplus（於銅鑼灣之新購物商場）、銀城廣場（於旺角之零售商舖）、新華航空控股有限公司（為中富航空及海南航空之投資控股公司）、Oriental Cashmere Limited（中國之羊絨生產商）、高息債券及股本證券。

上海聯合水泥有限公司（「上聯水泥」）

上聯水泥（天安之上市附屬公司）錄得其股東應佔虧損為1.3百萬港元。對比去年同期，來自水泥業務及礦渣粉業務之營業額及盈利貢獻均有顯著改善。在並無不可預見之情況下，預期上聯水泥之全年表現均可錄得改善。

僱員

於二零零六年六月三十日，本集團之員工總人數為1,605名（於二零零五年十二月三十一日：1,662名）。本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。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、醫療津貼及酌定花紅計劃。

業務展望

儘管受到油價波動及中東政局不穩困擾，環球經濟前景大致良好。預料中國政府近月推出之調控政策將令國內房地產市場來年出現調整。但長遠而言，相信中國內地經濟表現依然出色，並繼續對本港經濟帶來正面影響。

董事會相信本集團於中港兩地之金融服務以及物業投資及發展業務均可取得滿意表現，而董事會將致力發展及改善該等相關業務，為全體股東爭取利益。

遵守企業管治常規守則

除下列摘要之部份偏離行為外，本公司截至二零零六年六月三十日止六個月內，已應用及遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則及守則條文：

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權責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」）之權責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（不包括高級管理人員）（而非守則條文所述之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」）之權責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）內部核數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二零零五年十二月三十一日止財政年度年報之「企業管治報告」一節內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司採納之權責範圍運作。董事會將最少每年檢討權責範圍一次，並在有需要時作出適當更改。

於二零零五年十二月三十日，麥蘊利爵士辭去本公司非執行主席及獨立非執行董事職務。此後，由於董事會仍在物色擔任主席之合適人選，故主席一職一直懸空。

就有關企業管治守則之守則條文C.2.1而作出之內部監控年度檢討，將於本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報中所載之企業管治報告內匯報。

購回、出售或贖回證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零六年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何證券。

審核委員會審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並就內部監控及財務匯報事項進行商討，包括截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告之一般審閱。審核委員會於進行審閱工作時，已倚賴本集團外聘核數師按照會計師公會頒佈之標準核數準則第700號所作出之審閱結果、上市聯營公司之中期業績公佈以及管理層所提交之報告。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
行政總裁
李成偉

香港，二零零六年九月十四日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事賴顯榮先生及李兆忠先生，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。