

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)

截至二零一三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」)之董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一二年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 未經審核 百萬港元	二零一二年 未經審核 百萬港元
收入	3	2,426.2	2,013.6
其他收入		20.7	96.8
總收入		2,446.9	2,110.4
銷售成本及其他直接成本		(131.3)	(102.2)
經紀費及佣金費用		(129.3)	(88.9)
銷售及市場推廣費用		(52.8)	(53.4)
行政費用		(769.0)	(688.8)
物業價值變動	4	325.8	336.1
金融資產及負債(虧損)溢利淨額	5	(99.8)	76.4
匯兌(虧損)收益淨額		(57.1)	10.6
呆壞賬	6	(222.9)	(230.2)
其他經營費用		(282.4)	(62.9)
融資成本	7	(129.5)	(41.6)
應佔聯營公司業績		(3.4)	95.1
應佔合營公司業績		144.8	111.7
除稅前溢利	8	1,040.0	1,472.3
稅項	9	(118.6)	(137.6)
本期間溢利		921.4	1,334.7

簡明綜合損益表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
	附註	未經審核 百萬港元	未經審核 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		545.4	891.3
非控股權益		<u>376.0</u>	<u>443.4</u>
		<u>921.4</u>	<u>1,334.7</u>
每股盈利：			
基本	10	<u>8.02港仙</u>	<u>12.62港仙</u>
攤薄		<u>8.02港仙</u>	<u>12.62港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 未經審核 百萬港元	二零一二年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	<u>921.4</u>	<u>1,334.7</u>
其他全面收益(費用)：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
應佔聯營公司其他全面收益	<u>87.1</u>	<u>0.4</u>
其後可能會重新分類至損益賬之項目：		
可供出售金融資產		
— 本期間公平價值變動淨額	1.2	(7.9)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	—	(43.6)
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	82.1	(33.8)
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	31.5	—
應佔聯營公司其他全面費用	(23.8)	(20.1)
應佔合營公司其他全面(費用)收益	<u>(1.6)</u>	<u>1.1</u>
	<u>89.4</u>	<u>(104.3)</u>
本期間其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>176.5</u>	<u>(103.9)</u>
本期間全面收益總額	<u>1,097.9</u>	<u>1,230.8</u>
應佔方：		
本公司股東	651.4	834.6
非控股權益	<u>446.5</u>	<u>396.2</u>
	<u>1,097.9</u>	<u>1,230.8</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一三年六月三十日

	於二零一三年 六月三十日 未經審核 百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 經審核 百萬元
非流動資產		
投資物業	7,251.2	6,933.5
物業、廠房及設備	632.3	615.3
預繳地價	9.8	9.8
商譽	2,490.3	2,490.3
無形資產	998.0	1,005.0
於聯營公司之權益	6,007.1	6,037.7
於合營公司之權益	1,799.6	1,659.8
可供出售金融資產	133.5	120.4
法定按金	30.2	26.5
聯營公司欠款	116.6	396.1
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款 12	3,149.3	3,057.6
收購物業、廠房及設備之按金	74.2	20.4
遞延稅項資產	133.4	106.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	900.2	912.6
貿易及其他應收款項 13	1,890.9	720.0
	25,616.6	24,111.0
流動資產		
待出售物業及其他存貨	377.5	370.0
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	458.5	482.3
預繳地價	0.3	0.3
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款 12	5,444.3	5,236.2
貿易及其他應收款項 13	6,947.2	5,586.4
聯營公司欠款	53.1	52.5
合營公司欠款	2.4	11.1
可收回稅項	12.4	17.7
短期銀行抵押存款	27.4	74.3
銀行存款	840.2	467.8
現金及現金等價物	4,752.6	5,551.3
	18,915.9	17,849.9

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一三年六月三十日

	於二零一三年 六月三十日 未經審核 百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 經審核 百萬元
	附註	
流動負債		
貿易及其他應付款項	14	2,030.8
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		1,421.7
欠一間控股公司款項		75.2
欠同系附屬公司款項		52.7
欠聯營公司款項		5.5
欠合營公司款項		5.9
應付稅項		312.9
一年內到期之銀行及其他借貸		201.4
債券及票據		5.8
撥備		40.3
應付股息		164.6
		104.3
		3,087.5
		4,735.4
		361.0
		-
		20.0
		34.8
		204.1
		-
		6,307.7
		6,601.9
流動資產淨值		12,608.2
		11,248.0
總資產減流動負債		38,224.8
		35,359.0
股本及儲備		
股本		1,360.5
股份溢價及儲備		1,360.8
		19,995.5
		19,531.9
本公司股東應佔權益		21,356.0
		20,892.7
認股權證之權益部分		57.6
為僱員股份擁有計劃持有股份		(19.9)
以股份支付之僱員酬金儲備		(25.2)
應佔附屬公司淨資產		6.1
		8.9
		9,437.4
		9,305.3
非控股權益		9,481.2
		9,346.6
權益總額		30,837.2
		30,239.3
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借貸		3,606.8
債券及票據		1,526.9
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		3,428.3
遞延稅項負債		3,194.3
撥備		-
		8.0
		341.3
		379.0
		11.2
		11.5
		7,387.6
		5,119.7
		38,224.8
		35,359.0

附註：

1. 編製基準

本未經審核簡明綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司證券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頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

2. 主要會計政策概要

除若干物業及金融工具以公平價值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

於本期間，本集團採納若干新訂及經修訂準則及準則修訂（於本集團二零一三年一月一日開始之財政年度起強制生效）。惟本集團自二零一二年一月一日已提早採納香港會計準則第1號修訂本「呈列財務報表」（作為於二零一二年六月頒佈對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進之一部分）。採納該等準則及修訂對本集團於本會計期間及過往會計期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。除下文所述者外，本簡明綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表相同之會計政策、呈列及計算方法。

香港會計準則第1號修訂本—其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號修訂本引入全面收益表及收益賬之新術語。因此，於本期間，「簡明綜合收益賬」將改名為「簡明綜合損益表」，而「簡明綜合全面收益表」將改名為「簡明綜合損益及其他全面收益表」。誠如該等修訂本要求，其他全面收益之項目亦於簡明綜合損益及其他全面收益表歸類成兩個類別：(a)其後將不會重新分類至損益賬之項目；及(b)當符合特定條件時，其後將會重新分類至損益賬之項目。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內有關處理綜合財務報表及香港（常務詮釋委員會）—詮釋第12號「綜合賬目—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號改變控制權之新定義，即倘投資者(a)具備掌控被投資方之權力，(b)通過參與被投資方所得浮動回報的風險或權利，及(c)有能力使用其權力影響其回報，則對被投資方具有控制權。投資者必須符合上述所有三項標準，方對被投資方具有控制權。過往，控制權被界定為有權力規管實體之財務及經營政策以自其經營活動中獲取利益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者於何時對被投資方具有控制權。香港財務報告準則第10號有關擁有被投資方的投票權股份不足50%的投資者對被投資方是否擁有控制權之若干指引乃與本集團相關。本公司董事（「董事」）認為應用香港財務報告準則第10號對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第11號－合營安排

香港財務報告準則第11號取代了香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制企業－合營方之非貨幣注資」已被納入香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上訂約方擁有共同控制之合營安排應如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排僅分為兩類－合營業務及合營公司。根據香港財務報告準則第11號，合營安排的分類乃經考慮該等安排的結構、法律形式、安排訂約方協定的合約條款及其他相關事實及情況後，基於合營安排各方的權利及責任而釐定。合營業務為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合營業務經營者)對該安排相關的資產及負債均享有權利及負責義務。合營公司為一項合營安排，據此對安排擁有共同控制權的各方(即合營方)對該安排的淨資產享有權利。先前，香港會計準則第31號有三種形式的合營安排－共同控制企業、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排的分類主要基於該安排的法律形式而釐定(例如透過獨立實體成立的合營安排乃分類為共同控制企業)。

合營公司與合營業務的最初及其後會計處理方法均有所不同。於合營公司的投資乃採用權益法入賬(不再容許採用比例綜合法)。於合營業務的投資的入賬方法為各合營經營者均確認其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的份額)、其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的份額)、其收入(包括其對出售合營業務產出的任何收入應佔的份額)及其費用(包括其對任何共同產生費用應佔的份額)。各合營經營者根據適用準則就其於合營業務中的權益將資產及負債以及收入及費用入賬。

董事認為應用香港財務報告準則第11號對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第12號－於其他實體之權益之披露

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未合併結構實體之權益。一般而言，香港財務報告準則第12號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。董事認為應用香港財務報告準則第12號將須就於截至二零一三年十二月三十一日止年度及其後全年綜合財務報表內本集團於聯營公司之權益及於合營公司之權益作出額外披露。

香港財務報告準則第13號－公平價值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平價值計量及公平價值計量之披露的單一指引。該準則界定公平價值、設立計量公平價值的框架以及有關公平價值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平價值計量及有關公平價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則所規定者更為全面。根據香港財務報告準則第13號之過渡性條文，額外資料於簡明綜合中期財務報表之附註內披露。

3. 分部資料

本集團按可報告及經營分部劃分之收入及業績分析如下：

截至二零一三年六月三十日止六個月						
	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	713.0	1,487.0	70.5	175.1	-	2,445.6
減：分部間之收入	(4.3)	-	-	(15.1)	-	(19.4)
來自外部客戶之分部收入	<u>708.7</u>	<u>1,487.0</u>	<u>70.5</u>	<u>160.0</u>	<u>-</u>	<u>2,426.2</u>
分部業績	211.6	625.5	(8.9)	387.9	5.6	1,221.7
於聯營公司之權益之 減值虧損						(193.6)
融資成本						(129.5)
應佔聯營公司業績						(3.4)
應佔合營公司業績	4.8	-	-	140.0	-	<u>144.8</u>
除稅前溢利						1,040.0
稅項						<u>(118.6)</u>
本期間溢利						<u>921.4</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月						
	投資、 經紀及金融 百萬港元 (重列)	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 (重列)
分部收入	583.5	1,213.1	77.5	148.8	-	2,022.9
減：分部間之收入	(3.6)	-	-	(5.7)	-	(9.3)
來自外部客戶之分部收入	<u>579.9</u>	<u>1,213.1</u>	<u>77.5</u>	<u>143.1</u>	<u>-</u>	<u>2,013.6</u>
分部業績	277.4	577.1	44.8	399.1	1.5	1,299.9
撥回於一間聯營公司之 權益之減值虧損						7.2
融資成本						(41.6)
應佔聯營公司業績						95.1
應佔合營公司業績	0.1	-	-	111.6	-	<u>111.7</u>
除稅前溢利						1,472.3
稅項						<u>(137.6)</u>
本期間溢利						<u>1,334.7</u>

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

收入之地域資料披露如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶收入		
香港	1,793.2	1,599.6
中國內地	618.8	407.2
其他	14.2	6.8
	<u>2,426.2</u>	<u>2,013.6</u>

4. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加淨額	303.2	324.1
撥回待出售物業之減值虧損	7.7	3.6
撥回酒店物業之減值虧損	14.9	8.4
	<u>325.8</u>	<u>336.1</u>

5. 金融資產及負債(虧損)溢利淨額

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債(虧損)溢利淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
衍生工具已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(44.2)	5.0
其他買賣活動之溢利淨額	0.2	0.6
買賣股本證券之已變現及未變現(虧損)溢利淨額	(66.2)	46.1
買賣債券及票據之已變現及未變現虧損淨額	(6.7)	-
指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產之 已變現及未變現溢利淨額	17.1	24.7
	<u>(99.8)</u>	<u>76.4</u>

6. 呆壞賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款 減值虧損	<u>(232.4)</u>	<u>(182.4)</u>
貿易及其他應收款項		
撥回減值虧損	10.0	0.1
減值虧損	(0.1)	(47.9)
壞賬撇銷	<u>(0.4)</u>	<u>—</u>
	<u>9.5</u>	<u>(47.8)</u>
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>(222.9)</u>	<u>(230.2)</u>

期內，從減值撥備撇銷以對銷應收款項之款項及計入減值撥備之收回款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款		
從減值撥備撇銷之款項	(249.0)	(179.1)
計入減值撥備之收回款項	<u>40.8</u>	<u>31.5</u>
貿易及其他應收款項		
從減值撥備撇銷之款項	<u>(137.0)</u>	<u>(0.2)</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	69.2	53.6
融資成本	<u>129.5</u>	<u>41.6</u>
	<u>198.7</u>	<u>95.2</u>

8. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
百萬港元 百萬港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	18.4	25.8
預繳地價攤銷	0.2	0.2
折舊	36.3	32.5
可供出售金融資產之 減值虧損(計入其他經營費用)	-	6.1
於聯營公司之權益之 減值虧損(計入其他經營費用)(附註)	193.6	-
物業、廠房及設備之 減值虧損(計入其他經營費用)	0.3	-

並已計入：

上市股本證券之股息收入	1.5	1.2
非上市股本證券之股息收入	3.8	3.3
利息收入(計入收入)	1,817.2	1,479.5
出售可供出售金融資產之 已變現溢利淨額(計入其他收入)	0.6	82.6
撥回於一間聯營公司之權益之 減值虧損(計入其他收入)	-	7.2

附註：截至二零一三年六月三十日止期間，由於澳洲上市聯營公司產生經營虧損及該等聯營公司之股價下跌，董事已對該等澳洲上市聯營公司之權益進行減值測試，以估計該等聯營公司之可收回金額。該等聯營公司之賬面值超出其可收回金額。因此，通過比較聯營公司之賬面值及彼等各自之公平價值所釐定之減值虧損193.6百萬港元於期內自損益賬扣除。

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	110.9	96.7
中國及其他司法地區	73.6	38.3
	<u>184.5</u>	<u>135.0</u>
過往年度超額撥備	(1.0)	(4.0)
	<u>183.5</u>	<u>131.0</u>
遞延稅項		
本期間	(22.0)	6.6
過往年度超額撥備	(42.9)	—
	<u>(64.9)</u>	<u>6.6</u>
	<u>118.6</u>	<u>137.6</u>

香港利得稅於兩個報告期內均按估計應課稅溢利及稅率16.5%計算。

於中國之附屬公司須付25%(二零一二年：25%)中國企業所得稅。

來自其他司法地區之稅項按期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。

10. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利545.4百萬港元(二零一二年：891.3百萬港元)及期內已發行股份之加權平均數6,803.5百萬股(二零一二年：7,061.8百萬股)計算。

由於本公司認股權證行使價較截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間之股份平均市價為高，故每股攤薄盈利之計算並無假設行使該認股權證。

11. 股息

董事會並無建議宣派中期股息(二零一二年：無)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
於期內確認分派之股息：		
二零一二年末期股息每股3港仙(二零一二年：		
二零一一年末期股息每股1.5港仙)	204.1	107.6
二零一一年末期股息之調整	-	(5.6)
	<u>204.1</u>	<u>102.0</u>

於本期及上一期間，本公司並無派付任何股息。二零一二年末期股息已於二零一三年七月派付。

12. 私人財務客戶貸款及墊款

	於二零一三年	於二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款	9,079.1	8,753.5
減：減值撥備	(485.5)	(459.7)
	<u>8,593.6</u>	<u>8,293.8</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,149.3	3,057.6
流動資產	5,444.3	5,236.2
	<u>8,593.6</u>	<u>8,293.8</u>

13. 貿易及其他應收款項

	於二零一三年	於二零一二年
	六月三十日	十二月三十一日
	百萬港元	百萬港元
按攤銷成本之貿易及其他應收款項	8,788.7	6,292.8
預付款項	49.4	13.6
	<u>8,838.1</u>	<u>6,306.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,890.9	720.0
流動資產	6,947.2	5,586.4
	<u>8,838.1</u>	<u>6,306.4</u>

以下為於報告日期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：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,038.7	957.9
31至60日	6.6	8.0
61至90日	7.5	5.7
91至180日	4.3	2.5
180日以上	35.6	51.2
	<u>1,092.7</u>	<u>1,025.3</u>
並無賬齡之有期貸款、證券放款及貿易及 其他應收款項	7,851.2	5,569.6
減值撥備	(155.2)	(302.1)
	<u>7,696.0</u>	<u>5,267.5</u>
按攤銷成本之貿易及其他應收款項	<u>8,788.7</u>	<u>6,292.8</u>

14. 貿易及其他應付款項

以下為於報告日期之貿易及其他應付款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
貿易應付款項：		
少於31日	1,179.0	1,059.6
31至60日	9.6	12.4
61至90日	8.5	9.5
91至180日	12.8	26.9
180日以上	4.9	19.8
	<u>1,214.8</u>	<u>1,128.2</u>
並無賬齡之應付員工成本、 其他應計費用及其他應付款項	816.0	293.5
	<u>816.0</u>	<u>293.5</u>
	<u>2,030.8</u>	<u>1,421.7</u>

中期股息

董事會不建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年：無)。因此，本公司將不會暫停辦理股份及認股權證過戶登記。

務請注意，本公司已於截至二零一三年六月三十日止六個月進行股份回購作註銷，總代價約為1.7百萬港元。

財務回顧

財務業績

本集團期內之收入為2,426.2百萬港元(二零一二年：2,013.6百萬港元)，升幅為20.5%。收入增長來自私人財務業務的利息收入增加，加上來自投資、經紀及金融分部的金融服務收費上升所致。

於期內，本公司股東應佔溢利為545.4百萬港元(二零一二年：891.3百萬港元)，減少345.9百萬港元。每股盈利為8.02港仙(二零一二年：12.62港仙)。

溢利下跌主要由於：

- 本集團的投資、經紀及金融分部及上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)的貢獻減少；及
- 就澳洲上市聯營公司之權益作出減值虧損。

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及銀行授出之銀行信貸。本集團不時檢討銀行信貸，並會為應付本集團資本承擔、投資及營運資金需求取得或續領新銀行信貸。

於二零一三年五月二日，新鴻基有限公司(「新鴻基」，本公司之一間間接非全資附屬公司)之附屬公司UA Finance (BVI) Limited進一步以票面值發行人民幣500百萬元(或相當於625.3百萬港元)之6.9%五年期人民幣票據。期內，本集團以代價為147.8百萬港元在市場購入總面值為人民幣116.9百萬元之4%三年期人民幣票據。於報告日期，經扣除集團間所持有之票據後，人民幣票據之面值為人民幣784.1百萬元或相當於991.0百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：人民幣401.0百萬元或相當於498.8百萬港元)。於二零一三年六月，新鴻基附屬公司SWAT Securitisation Fund以票面值發行人民幣106.8百萬元(或相當於134.8百萬港元)之9.5%兩年期人民幣債券。該債券以本集團所持另一由新加坡上市公司發

行之人民幣債券(「新加坡債券」)作為資產支持。若有根據該債券配售備忘錄所定義之違約事件出現，償還該債券本金及支付其票面利息是受從新加坡債券所收取之收入所保護。

於二零一三年六月三十日，本集團之借貸淨額達5,176.3百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：3,564.6百萬港元)，相當於銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項以及債券及票據合共10,796.5百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：9,658.0百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,620.2百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：6,093.4百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為21,356.0百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：20,892.7百萬港元)。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔權益之資本負債比率為24.2%(於二零一二年十二月三十一日：17.1%)。

於本期間，11,863份認股權證獲行使，導致按每股2.00港元之認購價發行11,863股普通股。因此，1,390,579,767份認股權證於二零一三年六月三十日尚未行使。悉數行使尚未行使之認股權證，將會導致額外發行1,390,579,767股股份，總認購價值約為2,781.2百萬港元。

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 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	2,231.6	3,783.2
一年以上但不超過兩年	1,655.1	1,248.4
兩年以上但不超過五年	1,951.7	278.5
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	566.7	605.4
一年以上但不超過兩年	242.3	188.5
兩年以上但不超過五年	14.6	126.4
	6,662.0	6,230.4
其他借貸於一年內償還	8.9	8.7
具有按要求償還條文之其他借貸於一年內償還	23.4	23.2
欠同系附屬公司款項	312.9	201.4
人民幣債券及票據償還期限如下：		
一年內	361.0	—
一年以上但不超過五年	769.2	500.9
美元票據於五年內償還	2,659.1	2,693.4
	4,134.5	3,427.6
	10,796.5	9,658.0

於二零一三年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為3.0倍(於二零一二年十二月三十一日：2.7倍)。

除美元票據以及人民幣債券及票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸及欠一間同系附屬公司款項均按浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

重大收購及出售事項

期內概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

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：

	於二零一三年 六月三十日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
授予一間合營公司銀行信貸之擔保	-	5.8
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
	<u>4.5</u>	<u>13.3</u>

(b) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基金融有限公司(前名為新鴻基証券有限公司)(「新鴻基金融」，新鴻基之全資附屬公司)發出之一項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]，內容是申索轉讓中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「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金融勝訴。張女士提出上訴，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(「高級人民法院」)裁定該案發回中級人民法院重審。重審聆訊於二零一二年三月二十九日舉行後，中級人民法院於二零一二年八月十四

日駁回張女士針對天安和新鴻基金融的訴訟請求。張女士提出上訴，反對中級人民法院的重審判決。上訴聆訊已於二零一三年四月十八日舉行，於二零一三年七月十七日高級人民法院駁回張女士的上訴。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。

- (c) 根據日期為二零一零年十月八日的股份銷售協議，Allied Overseas Limited (「AOL」，本公司之一間間接非全資附屬公司)及其直接全資附屬公司Cautious Base Limited同意出售五間附屬公司及其各自的附屬公司(「已售出集團」)之全部權益，該等附屬公司提供醫療服務、護理介紹所、物理治療、牙科及其他服務。AOL已簽訂稅項契約，就已售出集團於完成出售前之稅項負債(有關負債並無在已售出集團於二零一零年十一月三十日之結算賬目內撥備)，向買方作出彌償保證。根據稅項契約索償的索償期為完成起計七年。AOL目前認為自此產生任何負債的可能性不大。

重大訴訟之更新

有關涉及或然負債之重大訴訟(即有關一間中國內地合營公司長州電力發展有限公司之法律程序)詳情，已載於「或然負債」一節(b)段。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值7,297.9百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：6,969.0百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、22.9百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：69.8百萬港元)之銀行存款、公平價值4.2百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：49.9百萬港元)之屬於本集團之上市投資、公平價值841.1百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：927.6百萬港元)之屬於證券放款客戶之上市投資，連同一間上市附屬公司投資成本1,642.7百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：1,642.7百萬港元)之若干證券，已用作結清股票遠期合約及本集團所獲3,731.6百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：3,859.2百萬港元)之貸款及授予本集團之一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額為2,015.3百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：2,032.2百萬港元)。

於報告期末，4.5百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：4.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：2.0百萬港元)額度之銀行向第三方所作出之擔保及一項3.0百萬港元(於二零一二年十二月三十一日：3.0百萬港元)額度之信用證。

業務回顧

物業

香港

- 在租金升勢凌厲下，本集團的香港物業組合租金收入上升9.4%。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合價值期內之增加淨額為325.8百萬港元，與二零一二年同期相若。
- 比較去年同期，酒店分部維持穩定表現。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為86.5百萬港元(二零一二年：219.7百萬港元)，減少60.6%。天安之溢利減少乃主要由於較少已確認銷售及物業落成，導致應佔合營公司溢利減少，以及投資物業組合重估收益減少所致。這方面是時間遲早問題，因為天安應佔之訂約銷售額已增加超過八倍，但尚未確認。
- 現時共有14個數碼城，分佈在12個城市。華南之數碼城進展良好。華東及華北之數碼城分別處於不同建造階段，而天津天安數碼城(一期)的建造工程已完成，且天安已開始此項目的銷售及招租。
- 天安首個位於深圳龍崗華為新城片區的市區重建項目，項目一期樓面面積531,000平方米的場地清理已完成，並已起動基礎工程。天安亦已展開未來期數的土地清理。雖然此舉意味着資本開支的增加，但預期可減低當天安開始開發該等期數時的複雜性。
- 由於水泥售價下跌，故水泥業務錄得的溢利貢獻減少。

金融服務

經紀及金融

- 新鴻基(本集團的經紀及金融分部)錄得其股東應佔溢利380.2百萬港元(二零一二年：514.3百萬港元)。

- 新鴻基之溢利減少主要由於主要投資的資產組合中以市場價格計算的估值調整，而其核心業務的經營盈利則錄得理想增長。以市場價格計算之未變現虧損在六月底市況好轉後收復部分虧損。
- 於二零一三年上半年，財富管理及經紀業務的經紀及佣金收入增加20%。
- 於二零一三年六月，新鴻基與中國光大銀行簽訂長期策略合作協議，讓其高資產淨值的客戶可涉獵新鴻基的產品及服務，並擔任其跨境金融服務夥伴。新鴻基日後會繼續物色此類機會，特別是隨著中國內地開放渠道，讓外資企業可參與其金融服務業，締造更多此類商機。
- 於二零一三年上半年，隸屬財富管理及經紀業務下的證券放款業務穩定。因應市場需求增加，隸屬新鴻基旗下資本市場業務的結構性融資業務於二零一三年上半年錄得大幅增長。利息收益較二零一二年同期增加超過一倍。

私人財務

- 亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於二零一三年上半年錄得普遍理想的業績。回顧期內的收入上升23%，除稅前溢利貢獻則增加至625.5百萬港元，較二零一二年中期增加12%。
- 於期末，私人財務貸款淨結餘為86億港元，自二零一二年年底以來半年增長4%及自二零一二年六月以來則按年增長13%。
- 期內，亞洲聯合財務於中國內地增設15間分行，總數增至94間，覆蓋12個城市。其將繼續爭取在具有潛力之城市的貸款業務牌照，並擴展其在現有城市內的分行網絡。
- 儘管競爭激烈，香港的業務繼續為亞洲聯合財務的盈利能力帶來重大貢獻。全新「No Show貸款」產品於二零一二年下半年推出，廣受市場消費者歡迎。截至六月底香港分行總數為46間。
- 於二零一三年五月，亞洲聯合財務完成發行第二次人民幣500百萬元的點心債券，最終認購額大大超過其推出規模。這是根據二零一一年三月設立的30億美元中期票據計劃的第二次發行。

投資

AOL

- AOL期內業績由二零一二年錄得純利44.7百萬港元，倒退至二零一三年錄得淨虧損9.7百萬港元。期內溢利減少主要源於透過損益賬按公平價值處理之金融工具之公平價值出現不利變動所致，由二零一二年錄得公平價值收益23.9百萬港元，倒退至二零一三年錄得公平價值虧損29.9百萬港元。於二零一三年六月底，手頭現金及等價物維持強勁，達1,028.7百萬港元。
- 謹此提述本公司與聯合集團有限公司及AOL於二零一三年八月十六日刊發之聯合公佈。有關討論仍在進行中，本公司將在適當時候就討論之進展另行刊發公佈。

其他投資

- 期內，本集團就兩間澳洲上市聯營公司(Tanami Gold NL(「Tanami」)及Eurogold Limited(「Eurogold」))之權益產生總額達273.2百萬港元之虧損(包括減值虧損193.6百萬港元)。在金價低沉之環境下，Tanami必須重組其營運，達成符合成本效益。Tanami於期內進行供股後，已加強財務基礎，現在尋求各種方法，重啟營運。本集團於過去數年自Tanami賺取可觀利息收入及包銷費用合共約186百萬港元，此等利潤反映於過往年度及本期間之收益表。Eurogold股份已暫停買賣，因為其目前為控股公司，本身並無營運。本集團將密切監察Tanami及Eurogold的表現。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團之僱員總人數為6,494名(於二零一二年十二月三十一日：6,194名)(包括投資顧問)。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

本集團預計二零一三年餘下時間仍需在艱險中奮進。美國聯儲局尋求量化寬鬆政策退市的方式和時機尚未明確，令全球金融市場受壓。房地產價格被認為過高仍然困擾著中國政府，相信收緊調控的政策短期內不會鬆綁。我們預測，在香港政府引入多項遏抑措施下，本地樓市可能在現水平整固。

在這環境下，市場短期內仍會瀰漫審慎警惕的氣氛。董事會將繼續在穩健財務狀況及多元化收入來源的支持下，小心翼翼地落實集團既定策略，讓本集團及全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，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及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2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執行董事及高級管理人員)之薪酬待遇向董事會提出建議。

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。

有關上述偏離行為理由之進一步詳情已載於本公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內。董事會認為薪酬委員會及審核委員會應繼續根據本公司已採納及經修訂之有關職權範圍運作。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。

守則條文A.6.7

企業管治守則之守則條文A.6.7規定獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並均衡了解股東意見。

一名獨立非執行董事由於另有其他公務，因此未能出席本公司於二零一三年六月七日舉行之股東週年大會。然而，其他董事皆有出席該次股東週年大會，董事會從而得以均衡了解本公司股東意見。

審核委員會之審閱

審核委員會連同管理層已審閱本集團所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，包括對截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報告作出概括之審閱。審核委員會乃倚賴本集團外聘核數師按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」所作出之審閱結果、上市聯營公司之中期業績公佈，以及管理層之報告進行上述審閱。審核委員會並無進行詳細之獨立核數審查。

購回、出售或贖回證券

除下文所披露本公司於香港聯合交易所有限公司購回其本身之股份外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一三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。

月份	回購股份數目	每股購買代價		已付代價總額 (扣除開支前) (港元)
		最高價 (港元)	最低價 (港元)	
四月	808,000	1.23	1.16	968,180
五月	220,000	1.21	1.21	266,200
六月	484,000	1.20	1.07	547,400
	<u>1,512,000</u>			<u>1,781,780</u>

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零一三年八月二十八日

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Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生組成。