

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一三年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 未經審核 百萬港元	二零一三年 未經審核 百萬港元
持續經營業務			
收入	3	2,701.6	2,355.7
其他收入		12.1	17.6
總收入		2,713.7	2,373.3
銷售成本及其他直接成本		(154.3)	(129.8)
經紀費及佣金費用		(131.4)	(129.2)
銷售及市場推廣費用		(56.8)	(52.8)
行政費用		(832.1)	(723.9)
物業價值變動	4	221.3	325.8
金融資產及負債溢利(虧損)淨額	5	49.5	(69.9)
匯兌收益(虧損)淨額		40.4	(55.1)
呆壞賬	6	(328.8)	(222.8)
其他經營費用		(63.4)	(278.6)
融資成本	7	(138.8)	(129.5)
應佔聯營公司業績		76.9	(3.4)
應佔合營公司業績		86.8	144.8
除稅前溢利	8	1,483.0	1,048.9
稅項	9	(191.3)	(117.8)
來自持續經營業務之期間溢利		1,291.7	931.1
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期間虧損	10	-	(9.7)
本期間溢利		1,291.7	921.4

簡明綜合損益表(續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 未經審核 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一三年 未經審核 百萬港元
應佔方：			
本公司股東			
來自持續經營業務之期間溢利		778.8	552.8
來自已終止經營業務之期間虧損		-	(7.4)
		<u>778.8</u>	<u>545.4</u>
非控股權益			
來自持續經營業務之期間溢利		512.9	378.3
來自已終止經營業務之期間虧損		-	(2.3)
		<u>512.9</u>	<u>376.0</u>
		<u>1,291.7</u>	<u>921.4</u>
每股盈利	11		
來自持續及已終止經營業務			
基本		<u>11.45 港仙</u>	<u>8.02 港仙</u>
攤薄		<u>11.45 港仙</u>	<u>8.02 港仙</u>
來自持續經營業務			
基本		<u>11.45 港仙</u>	<u>8.13 港仙</u>
攤薄		<u>11.45 港仙</u>	<u>8.13 港仙</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 未經審核 百萬港元	二零一三年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	<u>1,291.7</u>	<u>921.4</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(費用)收益	(1.8)	87.1
應佔合營公司其他全面費用	<u>(0.2)</u>	<u>-</u>
	<u>(2.0)</u>	<u>87.1</u>
其後可能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	(23.7)	1.2
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	(156.9)	82.1
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	0.4	31.5
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	10.5	(23.8)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>0.4</u>	<u>(1.6)</u>
	<u>(169.3)</u>	<u>89.4</u>
本期間其他全面(費用)收益，已扣除稅項	<u>(171.3)</u>	<u>176.5</u>
本期間全面收益總額	<u>1,120.4</u>	<u>1,097.9</u>
應佔方：		
本公司股東	725.5	651.4
非控股權益	<u>394.9</u>	<u>446.5</u>
	<u>1,120.4</u>	<u>1,097.9</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 經審核 百萬港元
非流動資產			
投資物業		7,490.9	7,213.0
物業、廠房及設備		957.6	894.0
預繳地價		9.4	9.8
商譽		2,488.9	2,488.9
無形資產		978.1	989.6
於聯營公司之權益		6,337.6	6,290.0
於合營公司之權益		1,956.6	1,871.1
可供出售金融資產		233.8	262.9
法定按金		19.6	28.6
聯營公司欠款		77.7	169.6
一年後到期之私人財務客戶 貸款及墊款	13	3,393.0	3,440.5
收購物業、廠房及設備以及投資之按金		134.5	75.2
遞延稅項資產		224.4	201.6
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產		280.5	378.3
貿易及其他應收款項	14	781.7	1,028.1
		25,364.3	25,341.2
流動資產			
待出售物業及其他存貨		298.9	339.2
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產		860.9	663.9
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	13	6,856.2	6,603.0
貿易及其他應收款項	14	9,710.8	6,573.4
聯營公司欠款		90.4	50.2
合營公司欠款		10.6	17.7
可收回稅項		3.5	6.5
短期銀行抵押存款		1.5	13.5
銀行存款		1,275.6	755.6
現金及現金等價物		4,018.5	4,383.1
		23,127.2	19,406.4

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 經審核 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項 透過損益賬按公平價值處理之 金融負債	15	2,535.2	1,941.1
欠一間控股公司款項		74.4	60.8
欠同系附屬公司款項		6.6	5.0
欠聯營公司款項		11.9	324.8
欠合營公司款項		6.0	5.7
應付稅項		75.0	75.0
一年內到期之銀行及其他借貸 債券及票據		193.8	142.6
撥備		5,194.6	2,918.1
應付股息		67.1	366.2
		25.9	46.1
		306.1	–
		8,496.6	5,885.4
流動資產淨值		14,630.6	13,521.0
總資產減流動負債		39,994.9	38,862.2
股本及儲備			
股本	16	4,216.2	1,360.5
儲備		18,770.4	21,183.2
本公司股東應佔權益		22,986.6	22,543.7
為僱員股份擁有計劃持有股份 以股份支付之僱員酬金儲備		(20.7)	(19.8)
應佔附屬公司淨資產		9.3	10.3
		9,320.7	9,320.9
非控股權益		9,309.3	9,311.4
權益總額		32,295.9	31,855.1
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸 債券及票據		3,657.4	3,277.3
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債		3,682.1	3,332.1
遞延稅項負債		–	42.9
撥備		347.1	342.3
		12.4	12.5
		7,699.0	7,007.1
		39,994.9	38,862.2

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，本集團採納若干準則修訂及一項詮釋（於本集團二零一四年一月一日開始之財政年度起強制生效）。採納該等修訂及詮釋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。本簡明綜合財務報表採用與編製本集團截至二零一三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。

3. 分部資料

誠如附註10所詳述，一間從事提供護老服務（「已終止護老服務業務」）之附屬公司已於二零一三年下半年出售，而過往年度於「護老服務」分部下呈列之提供已終止護老服務業務已終止經營。因此，下文披露有關本集團持續經營業務之分部資料並不包括「護老服務」的數額。過往期間的數字已予以重列，將「護老服務」業務重新呈列為已終止經營業務。

本集團按可報告及經營分部劃分來自持續經營業務之收入及業績分析如下：

	截至二零一四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	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	734.9	1,787.5	187.6	1.0	2,711.0
減：分部間之收入	(6.3)	-	(3.1)	-	(9.4)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部收入	<u>728.6</u>	<u>1,787.5</u>	<u>184.5</u>	<u>1.0</u>	<u>2,701.6</u>
分部業績	416.8	745.0	301.9	(2.5)	1,461.2
於一間聯營公司之權益之 減值虧損					(3.1)
融資成本					(138.8)
應佔聯營公司業績					76.9
應佔合營公司業績	(0.7)	-	87.5	-	<u>86.8</u>
除稅前溢利					1,483.0
稅項					<u>(191.3)</u>
來自持續經營業務之期間溢利					<u>1,291.7</u>

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	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	175.1	-	2,375.1
減：分部間之收入	(4.3)	-	(15.1)	-	(19.4)
來自持續經營業務之 外部客戶之分部收入	<u>708.7</u>	<u>1,487.0</u>	<u>160.0</u>	<u>-</u>	<u>2,355.7</u>
分部業績	211.6	625.5	387.9	5.6	1,230.6
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					1,048.9
稅項					<u>(117.8)</u>
來自持續經營業務之期間溢利					<u>931.1</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	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶來自 持續經營業務所得收入		
香港	1,847.2	1,722.7
中國內地	829.6	618.8
其他	24.8	14.2
	<u>2,701.6</u>	<u>2,355.7</u>

4. 物業價值變動

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
百萬港元 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	207.7	303.2
撥回待出售物業之減值虧損	-	7.7
撥回酒店物業之減值虧損	13.6	14.9
	<u>221.3</u>	<u>325.8</u>

5. 金融資產及負債溢利(虧損)淨額

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債溢利(虧損)淨額分析如下：

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
百萬港元 百萬港元

持續經營業務

衍生工具已變現及未變現溢利(虧損)淨額	9.8	(44.2)
其他買賣活動之溢利淨額	0.4	0.2
買賣槓桿式外匯溢利淨額	0.2	-
買賣股本證券之已變現及未變現虧損淨額	(9.6)	(66.2)
買賣債券及票據之已變現及未變現溢利(虧損)淨額	5.4	(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	43.3	47.0
	<u>49.5</u>	<u>(69.9)</u>

6. 呆壞賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款		
減值虧損	<u>(331.8)</u>	<u>(232.4)</u>
貿易及其他應收款項		
撥回減值虧損	3.4	10.0
減值虧損	(0.3)	-
壞賬撇銷	<u>(0.1)</u>	<u>(0.4)</u>
	<u>3.0</u>	<u>9.6</u>
於損益賬內確認之呆壞賬	<u>(328.8)</u>	<u>(222.8)</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	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	百萬港元
持續經營業務		
私人財務客戶貸款及墊款		
從減值撥備撇銷之款項	(329.2)	(249.0)
計入減值撥備之收回款項	<u>53.2</u>	<u>40.8</u>
貿易及其他應收款項		
從減值撥備撇銷之款項	<u>(54.3)</u>	<u>(137.0)</u>

7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	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	88.6	69.2
融資成本	<u>138.8</u>	<u>129.5</u>
	<u>227.4</u>	<u>198.7</u>

8. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
百萬港元 百萬港元

來自持續經營業務之除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	17.0	18.4
預繳地價攤銷	0.2	0.2
折舊	43.3	35.7
可供出售金融資產之減值虧損(計入其他經營費用)	0.5	-
無形資產之減值虧損(計入其他經營費用)	0.4	-
於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他經營費用) (註解)	3.1	193.6
出售/撤銷物業、廠房及設備及無形資產之虧損淨額	4.9	0.3

並已計入：

上市股本證券股息收入	2.3	1.5
非上市股本證券股息收入	2.8	3.8
利息收入(計入收入)	2,129.8	1,790.2
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額 (計入其他收入)	0.3	0.6

註解：截至二零一四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可收回金額所釐定之減值虧損3.1百萬港元(二零一三年：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	
	二零一四年	二零一三年
	百萬港元	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	107.7	110.1
中國及其他司法地區	94.7	73.6
	<u>202.4</u>	<u>183.7</u>
過往年度撥備不足(超額撥備)	7.9	(1.0)
	<u>210.3</u>	<u>182.7</u>
遞延稅項		
本期間	(19.0)	(22.0)
過往年度超額撥備	—	(42.9)
	<u>(19.0)</u>	<u>(64.9)</u>
	<u>191.3</u>	<u>117.8</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%(二零一三年：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. 已終止經營業務

於二零一三年十月十五日，本公司之一間間接全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited與天洋投資控股有限公司訂立股份協議(「股份協議」)出售其於天洋國際控股有限公司(前稱Allied Overseas Limited)之全部權益。該公司從事先前於護老服務分部下呈列之已終止護老服務業務。

更多有關股份協議之詳情載於本公司與聯合集團有限公司日期為二零一三年十月三十日之聯合公佈內。股份協議已於二零一三年十二月三十日完成。

百萬港元

截至二零一三年六月三十日止期間來自
已終止經營業務之溢利包括以下各項：

折舊	0.6
物業、廠房及設備之減值虧損	0.3
利息收入	27.0

11. 每股盈利

來自持續及已終止經營業務

來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利778.8百萬港元(二零一三年：545.4百萬港元)及期內已發行股份之加權平均數6,802.3百萬股(二零一三年：6,803.5百萬股)計算。

來自持續經營業務

來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利乃根據來自持續經營業務之本公司股東應佔溢利778.8百萬港元(二零一三年：552.8百萬港元)及期內已發行股份之加權平均數6,802.3百萬股(二零一三年：6,803.5百萬股)計算。

來自已終止經營業務

由於期內並無已終止經營業務，故期內並無呈列來自已終止經營業務之每股虧損。截至二零一三年六月三十日止期間來自已終止經營業務之每股基本虧損為每股0.11港仙，乃根據來自已終止經營業務之本公司股東應佔虧損7.4百萬港元，以及於該期間已發行股份加權平均數6,803.5百萬股計算。上一期間來自已終止經營業務之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

由於本公司認股權證之行使價較截至二零一四年及二零一三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(虧損)之計算並無假設行使該等認股權證。

12. 股息

董事會並無建議宣派中期股息(二零一三年：無)。

截至六月三十日止六個月	
二零一四年	二零一三年
百萬港元	百萬港元

於期內確認分派之股息：

二零一三年末期股息每股4.5港仙

(二零一三年：二零一二年末期股息每股3港仙)

306.1

204.1

於本期及上一期間，本公司並無派付任何股息。二零一三年末期股息已於二零一四年七月派付。

13. 私人財務客戶貸款及墊款

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款	10,899.7	10,642.7
減：減值撥備	(650.5)	(599.2)
	<u>10,249.2</u>	<u>10,043.5</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,393.0	3,440.5
流動資產	6,856.2	6,603.0
	<u>10,249.2</u>	<u>10,043.5</u>

14. 貿易及其他應收款項

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：

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,635.6	1,050.1
31至60日	8.7	8.3
61至90日	4.8	6.0
91至180日	6.7	9.1
180日以上	34.4	32.7
	<u>1,690.2</u>	<u>1,106.2</u>
並無賬齡之有期貸款、證券放款及貿易及其他應收款項 減值撥備	8,873.8 (126.9)	6,632.5 (184.2)
	<u>10,437.1</u>	<u>7,554.5</u>
按攤銷成本之貿易及其他應收款項 預付款項	55.4	47.0
	<u>10,492.5</u>	<u>7,601.5</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	781.7	1,028.1
流動資產	9,710.8	6,573.4
	<u>10,492.5</u>	<u>7,601.5</u>

15. 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：

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	2,172.0	1,560.6
31至60日	8.2	9.3
61至90日	6.9	6.6
91至180日	8.4	8.4
180日以上	8.8	4.2
	<hr/>	<hr/>
	2,204.3	1,589.1
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	330.9	352.0
	<hr/>	<hr/>
	2,535.2	1,941.1

16. 股本

根據二零一四年三月三日生效之香港法例第622章香港公司條例(「新公司條例」)，法定股本之概念不再存在，及本公司之股份不再具有面值。因應採納新公司條例，股份溢價和資本贖回儲備的結餘已撥入股本。

中期股息

董事會不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年：無)。因此，本公司將不會暫停辦理股份及認股權證過戶登記。

財務回顧

財務業績

本集團期內來自持續經營業務之收入為2,701.6百萬港元(二零一三年：2,355.7百萬港元)，升幅為14.7%。收入增長主要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。

期內，本公司股東應佔來自持續經營業務之溢利為778.8百萬港元(二零一三年：552.8百萬港元)，增加226.0百萬港元。來自持續經營業務及已終止經營業務之每股盈利為11.45港仙(二零一三年：8.02港仙)。

溢利增加主要由於：

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

考慮到本集團物業之價值重估收益由去年同期的325.8百萬港元減少至期內221.3百萬港元(減幅為104.5百萬港元)，溢利增幅尤其令人欣慰。

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。

於二零一四年三月二十六日，新鴻基有限公司(「新鴻基」)之附屬公司Sun Hung Kai & Co. (BVI) Limited進一步以票面值發行60百萬美元之3%美元票據，代價淨額為449.1百萬港元。

期內，本集團以代價23.7百萬港元在市場購入總面值為3百萬美元之部分6.375%美元票據。經扣除集團間所持有之票據後，6.375%美元票據於報告日期之面值為341.5百萬美元或相當於2,646.8百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：344.5百萬美元或相當於2,671.4百萬港元)。

4%人民幣票據於二零一四年四月到期，並已償還尚未償還餘額。6.9%人民幣票據於報告日期之面值為人民幣500百萬元或相當於624.7百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：人民幣500.0百萬元或相當於640.5百萬港元)。

於二零一四年六月三十日，本集團之借貸淨額達7,317.5百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：5,066.3百萬港元)，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12,613.1百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：10,218.5百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,295.6百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：5,152.2百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為22,986.6百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：22,543.7百萬港元)。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31.8%(於二零一三年十二月三十一日：22.5%)。

期內，2,112份認股權證獲行使，導致按每股2.00港元之認購價發行2,112股普通股。據此，於二零一四年六月三十日，1,390,577,655份認股權證尚未行使。倘尚未行使之認股權證獲悉數行使，將導致額外發行1,390,577,655股股份，總認購價值約為2,781.2百萬港元。

	於二零一四年 六月三十日 百萬港元	於二零一三年 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	4,787.9	2,444.4
一年以上但不超過兩年	1,686.6	1,521.4
兩年以上但不超過五年	1,929.1	1,713.6
具有按要求償還條文之		
銀行貸款償還期限如下：		
一年內	254.1	203.5
一年以上但不超過兩年	118.4	225.2
兩年以上但不超過五年	—	12.4
	8,776.1	6,120.5
向非控股權益發行之優先股償還期限如下：		
一年內	2.1	—
兩年以上但不超過五年	41.7	42.3
其他借貸於一年內償還	8.8	9.0
具有按要求償還條文之		
其他借貸於一年內償還	23.3	23.6
欠同系附屬公司款項	11.9	324.8
人民幣票據償還期限如下：		
一年內	7.1	366.2
一年以上但不超過五年	620.9	643.1
美元票據償還期限如下：		
一年內	60.0	—
一年以上但不超過五年	3,061.2	2,689.0
	3,837.0	4,098.0
	12,613.1	10,218.5

於二零一四年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.7倍(於二零一三年十二月三十一日：3.3倍)。

除向非控股權益發行之優先股、美元票據以及人民幣票據外，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4.5百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：4.5百萬港元)。
- (b) 於二零一三年十月十五日，本公司之一間間接全資附屬公司Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)與天洋投資控股有限公司(「天洋投資」)訂立股份協議(「股份協議」)出售其於天洋國際控股有限公司(「天洋國際」，前稱Allied Overseas Limited)的全部權益。釐定出售代價時，天洋投資與Wah Cheong已考慮Attractive Gain Limited(「Attractive Gain」，天洋國際之間接全資附屬公司)所持債券當時之估計市值，連同現金，即約630,668,000港元。就此而言，天洋投資要求Wah Cheong作出保證，表示債券將能維持在此價值水平一段時間。據此，Wah Cheong已作出保證，指Attractive Gain將能於股份協議日期起計十二個月內，向天洋國際、Attractive Gain與天洋國際之中介控股公司LHY Limited及Cautious Base Limited，或其任何一方指示的天洋國際集團任何其他成員公司，支付不少於630,668,000港元之現金，方式為償還股東貸款、向股東作出貸款、股息分派、削減資本或其他合適的方法。期內，Attractive Gain向天洋國際以現金支付630,668,000港元，而Wah Cheong所作之保證已據此終止。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值5,544.2百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：7,680.9百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、零港元(於二零一三年十二月三十一日：12.0百萬港元)之銀行存款、公平價值29.4百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：9.3百萬港元)之屬於本集團之上市投資及公平價值1,716.1百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：1,350.1百萬港元)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275.7百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：1,334.0百萬港元)之若干證券，已用作多達2,919.7百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：3,821.6百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額為1,556.7百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：1,413.6百萬港元)。

於報告期末，1.5百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押銀行向第三方所作出的一項2.0百萬港元(於二零一三年十二月三十一日：2.0百萬港元)額度之擔保。

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13.7%。
- 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221.3百萬港元，較二零一三年同期減少104.5百萬港元。
- 比較去年同期，酒店分部業績改善，入住率及平均房租均有所提升。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為189.8百萬港元(二零一三年：86.5百萬港元)，增加119%。

天安之溢利增加乃主要由於出售其於上市附屬公司聯合水泥控股有限公司(「聯合水泥」)股份之已變現收益81.6百萬港元及持有餘下股份之未變現收益78.8百萬港元(除稅前總額為160.4百萬港元或除稅後總額為117.8百萬港元)所致。天安於二零一四年二月以532.8百萬港元之代價出售聯合水泥約56.06%權益後，持有之餘下權益約18.94%。

- 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)、無錫天安智慧城(一期一批)、南京天安數碼城(一期)、南通天安數碼城(一期一批)及江陰天安數碼城(一期)的建造工程已完成，且天安現正處於為該等項目獲取銷售許可、開始銷售或招租的過程中。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目「天安雲谷」，為一個大規模的數碼城，約為天安標準面積的四倍。該項目一期樓面面積約531,600平方米(包括地下室)的全部七棟大廈主體結構的建造工程進展良好，第一期預計於二零一五年中期完工。第一期預售許可申請正於二零一四年下半年進行。天安亦正進行後續期數的場地清理。雖然此舉意味着透過注資或貸款令資源開支增加，但預期可減低當天安開始開發該等期數時的複雜性。

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610.3百萬港元(二零一三年：380.2百萬港元)。
- 新鴻基之溢利上升乃由於令人鼓舞的經營表現，以及其主要投資業務的投資組合及匯兌收益方面錄得強勁收益所帶動。
- 新鴻基財富管理及經紀業務的佣金收入保持穩定，而其證券放款賬及利息收入穩步增長，提供穩定收入基礎。於二零一四年六月底之貸款結餘為3,962百萬港元，按年上升4%。首次公開招股證券放款的未償還款項於期末則為1,864.3百萬港元。該業務之利息收入上升18%。
- 於二零一四年上半年，隸屬資本市場業務的結構性融資業務錄得滿意增長，於二零一四年六月底之有期貸款組合為2,732.3百萬港元，較二零一三年年底增加16%。利息收益亦上升17%。
- 新鴻基已簽訂買賣樓宇預約合同出售其於澳門之辦公室。於完成交易後，預計新鴻基將於二零一四年下半年獲得139.0百萬港元稅前收益。

私人財務

- 亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於二零一四年上半年錄得理想業績，收入及溢利均有增長。回顧期內的收入上升20%，除稅前溢利則增長19%至745百萬港元。
- 於期末，綜合私人財務貸款結餘為109億港元，自二零一三年年底以來半年上升2.4%及自二零一三年六月以來則按年增長20%。
- 期內，亞洲聯合財務於中國內地網絡新增10家新分行，總數增至115間，覆蓋13個中國內地城市。其亦將繼續利用其對私人財務行業的市場知識，引入新產品。
- 儘管競爭激烈，亞洲聯合財務的本地業務因本地經濟受惠於私人消費的理想增長仍能保持穩定。於期末，亞洲聯合財務於香港設有50家分行。

投資

- 期內，本集團就其澳洲上市聯營公司Tanami Gold NL(「Tanami」)及Eurogold Limited(「Eurogold」)之權益產生總額達12.1百萬港元(二零一三年：273.2百萬港元)之虧損(包括減值虧損3.1百萬港元(二零一三年：193.6百萬港元))。
- Tanami於二零一四年七月與ABM Resources NL(「ABM」)達成協議，在先決條件規限下，出租其Coyote之黃金加工廠及相關基建予ABM，並附有選擇權可收購該等廠房及基建。Eurogold之主要資產為Dragon Mining Limited之24.3%股權，其為一間在澳洲上市的斯堪的納維亞黃金生產商。由於Eurogold現被視作僅為一間控股公司，其股份仍暫停買賣。

僱員

於二零一四年六月三十日，本集團之總人數(包括投資／銷售顧問)為7,128名(於二零一三年十二月三十一日：6,708名)。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

全球金融市場之動向仍緊緊繫於美國聯儲局量化寬鬆政策退市的時間，雖然影響會比較減低。滬港通計劃預期於二零一四年十月正式推出，我們認為該計劃將成為本地金融市場的新動力。

由於市場銷售氣氛低沉，中國內地大部分城市的房屋價格於二零一四年上半年均出現下調。部分地方政府已放寬限購住房數目的政策，藉此為物業市場提供支持。儘管如此，二零一四年上半年內地繼續收緊貨幣政策。簡而言之，短期市場氣氛似乎令人鼓舞，但依然負面。然而，中國房地產市場長遠增長趨勢仍可維持。由於供應短缺，香港物業市場價格保持溫和增長。

董事會將繼續在本集團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，讓本集團及其全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一四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。

有關上述偏離行為之理由已載於本公司截至二零一三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。

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，包括對截至二零一四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二零一四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)	
一月	100,000	1.26	1.26	126,000

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零一四年八月二十七日

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。