



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)

截至二零零七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」）截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零六年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零零七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零零七年 未經審核 千港元	二零零六年 未經審核 千港元
	附註		
收益	4	2,107,141	692,094
其他收入		221,214	85,832
總收入		2,328,355	777,926
銷售成本及其他直接成本		(301,840)	(38,595)
經紀費及佣金開支		(161,344)	(114,469)
銷售及市場推廣開支		(26,747)	(1,488)
行政開支		(614,921)	(223,213)
出售附屬公司之溢利		50,213	—
視作為出售附屬公司部份權益之溢利		—	216,461
物業價值變動	5	196,352	96,618
視作為出售上市聯營公司部份權益之虧損淨額		—	(80,784)
就可供出售金融資產確認之減值虧損		—	(58,203)
呆壞賬（撥備）撥回		(110,695)	6,178
其他經營開支		(162,480)	(39,239)
融資成本	6	(240,845)	(98,609)
應佔聯營公司業績		150,985	71,502
應佔共同控制企業業績		92,858	57,914
除稅前溢利	7	1,199,891	571,999
稅項	8	(98,678)	(32,359)
本期間溢利		1,101,213	539,640

簡明綜合收益賬（續）

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 未經審核 千港元	二零零六年 未經審核 千港元
應佔方			
本公司股東		742,735	498,299
少數股東權益		<u>358,478</u>	<u>41,341</u>
		<u>1,101,213</u>	<u>539,640</u>
			重列
每股盈利	9		
基本		<u>13.82港仙</u>	<u>9.28港仙</u>
攤薄		<u>13.22港仙</u>	<u>9.26港仙</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零七年六月三十日

	於二零零七年六月三十日 未經審核 千港元	於二零零六年十二月三十一日 重列 千港元
非流動資產		
投資物業、廠房及設備	3,198,980	2,959,300
預繳地價	374,278	365,583
商譽	344,770	283,032
無形資產	2,591,351	2,626,744
於聯營公司之權益	2,310,217	2,411,741
於共同控制之企業之權益	2,712,752	2,521,862
可供出售之金融資產	1,012,278	914,092
按公積金及應收賬款	1,148,751	1,060,578
一年後到期之應收賬款	71,703	78,687
遞延稅項	78,000	78,000
及應收賬款	1,335,243	1,156,998
及應收賬款	5,884	33,603
及應收賬款	56,785	47,709
	15,240,992	14,537,929
流動資產		
待出售物業及其他存貨	483,870	525,000
透過損益按公平價值處理之金融資產	387,320	363,384
預繳地價	5,866	4,378
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	1,740,172	1,654,167
應收賬款、按金及預付款項	17,204,506	3,741,396
聯營公司欠款	72,289	80,702
一間共同控制之企業欠款	1,197	2,185
可收回稅項	1,991	2,660
短期銀行存款	1,000	1,000
現金及現金等價物	1,144,951	1,455,569
	21,043,162	7,830,441
流動負債		
應付賬款及應計費用	2,536,443	1,532,185
透過損益按公平價值處理之金融負債	30,918	1,972
欠最終控股公司款項	12,808	10,919
欠一間附屬公司款項	603,495	804,226
欠聯營公司款項	12,775	12,527
欠一間共同控制之企業款項	84,063	79,063
應付稅項	154,666	74,874
一年內到期之銀行及其他借貸	13,591,280	1,534,570
貸款撥備	67,867	—
應付股息	59,070	77,684
一年內到期之其他負債	80,595	—
	12,756	861
	17,246,736	4,128,881
流動資產淨額	3,796,426	3,701,560
總資產減流動負債	19,037,418	18,239,489

簡明綜合資產負債表（續）

於二零零七年六月三十日

	於二零零七年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零六年 十二月三十一日 重列 千港元
股本及儲備		
股本	1,074,653	1,074,599
儲備	8,143,134	7,411,463
本公司股東應佔權益	9,217,787	8,486,062
少數股東權益	5,059,741	4,848,502
權益總額	14,277,528	13,334,564
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借貸	1,080,206	919,151
貸款票據	—	66,639
債券	2,800,000	2,800,000
可換股債券	240,550	479,783
遞延稅項負債	638,115	638,164
撥備	391	1,180
一年後到期之其他負債	628	8
	4,759,890	4,904,925
	19,037,418	18,239,489

附註：

1. 編製基準

此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（「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（「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是按歷史成本常規為基礎編製。

本未經審核簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與編製本集團截至二零零六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於二零零七年一月一日開始之會計期間生效之多項新制定準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。採納該等新香港財務報告準則對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，故毋須作出前期調整。

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與本集團業務有關之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則及詮釋。本公司董事（「董事」）預期，應用該等香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港（國際財務報告準則詮釋委員會） — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ²

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

3. 重列二零零六年之比較數字

於二零零六年下半年，本集團收購UAF Holdings Limited集團及卓健亞洲有限公司集團（「收購」）。於編製截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，管理層正就自收購購入之淨資產進行估值。因此，於二零零六年綜合財務報表所示自收購購入之淨資產及所產生之商譽僅可暫時釐定。

淨資產之估值已於二零零七年上半年完成，導致須就自收購購入之淨資產及產生之商譽作出調整，包括無形資產之額外攤銷（見附註7）。因此，本期間綜合資產負債表內比較數字經已重列，猶如有關調整已於收購當日確認。重列之影響分析如下：

	按二零零六年 十二月三十一日 所呈報 千港元	調整 千港元	按二零零六年 十二月三十一日 所重列 千港元
商譽	3,567,585	(940,841)	2,626,744
無形資產	27,200	2,384,541	2,411,741
遞延稅項負債	(220,869)	(417,295)	(638,164)
儲備	7,293,770	117,693	7,411,463
少數股東權益	3,939,790	908,712	4,848,502

若干其他比較數字經已重新分類，以符合本期間之呈列方式，並與二零零六年年度財務報表之呈列方式貫徹一致。

4. 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	截至二零零七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	私人財務 千港元	保健 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	1,021,480	537,135	465,804	97,625	—	2,122,044
減：分部間之收益	(11,966)	—	—	(2,937)	—	(14,903)
	<u>1,009,514</u>	<u>537,135</u>	<u>465,804</u>	<u>94,688</u>	<u>—</u>	<u>2,107,141</u>
分部業績	727,525	195,298	37,194	228,710	8,166	1,196,893
融資成本						(240,845)
應佔聯營公司業績						150,985
應佔共同控制企業業績	730	—	78	92,050	—	92,858
除稅前溢利						1,199,891
稅項						(98,678)
本期間溢利						<u>1,101,213</u>

	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	616,819	88,974	—	705,793
減：分部間之收益	(10,900)	(2,799)	—	(13,699)
	<u>605,919</u>	<u>86,175</u>	<u>—</u>	<u>692,094</u>
分部業績	273,899	152,307	(20,691)	405,515
視作為出售附屬公司部份權益之溢利				216,461
視作為出售上市聯營公司部份權益之 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>

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。

5. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	185,264	113,671
撥回（確認）待出售物業之減值虧損	10,668	(18,700)
撥回酒店物業之減值虧損	420	1,647
	<u>196,352</u>	<u>96,618</u>

6. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

計入下列項目之融資成本總額：

銷售成本及其他直接成本	22,049	—
融資成本	240,845	98,609
	<u>262,894</u>	<u>98,609</u>

7. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零零七年 二零零六年
千港元 千港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	105,335	1,946
預繳地價攤銷	2,343	2,154
折舊	21,813	10,726
贖回部份可換股債券之虧損	7,110	—
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	286	—
衍生產品之未變現虧損淨額	22,178	—

並已計入：

上市投資之股息收入	13,998	8,952
非上市投資之股息收入	116	3,332
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)	242	9,011
利息收入	791,597	139,304
槓桿外匯交易溢利淨額	6,888	4,131
出售可供出售金融資產溢利淨額(包括在其他收入內)	208,315	68,604
其他買賣活動之溢利淨額	7,813	17,725
衍生產品之已變現溢利淨額	42,142	9,508
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	44,774	11,271
衍生產品之未變現溢利淨額	—	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	46,044	7,405
應佔一間上市聯營公司已終止經營業務之溢利 (包括在應佔聯營公司業績內)	57,136	378

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
所得稅支出包括：		
本期稅項：		
香港	109,958	25,795
香港以外地區	721	553
	<u>110,679</u>	<u>26,348</u>
遞延稅項	(12,001)	6,011
	<u>98,678</u>	<u>32,359</u>

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。

9. 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	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
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)	742,735	498,299
普通股之潛在攤薄效應：		
就本公司可換股債券產生之普通股潛在攤薄效應對盈利作出之調整	16,000	—
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	<u>758,735</u>	<u>497,360</u>
	千股	千股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,373,028	5,371,519
就以下項目所產生之普通股潛在攤薄效應：		
可換股債券	366,610	—
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>5,739,638</u>	<u>5,371,519</u>

截至二零零七年及二零零六年六月三十日止期間，每股攤薄盈利之計算並無計入行使本公司認股權證之影響，因為有關行使會產生反攤薄影響。

用以計算每股基本及攤薄盈利之股份加權平均數已就本公司普通股於二零零七年八月進行拆細作出調整。截至二零零六年六月三十日止期間之每股基本及攤薄盈利經已相應重列。

10. 股息

董事會不建議宣派中期股息（二零零六年：無）。

於回顧期間，本公司並無派發任何股息。於二零零六年同期，本公司派發為數53,715,000港元之股息，即每股10港仙，此乃二零零五年度之末期股息。

中期股息及截止過戶日期

董事會不建議宣派中期股息（二零零六年：無）。因此，本公司之股東登記冊將不會暫停辦理股份過戶登記手續。

財務回顧

業績

本集團期內收益增加204.5%至2,107.1百萬港元（二零零六年：692.1百萬港元）。收益增加乃主要由於：

- 本集團核心金融服務部門表現強勁；
- 綜合亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」）及卓健亞洲有限公司（「卓健」）（分別自二零零六年八月及十月起成為本集團附屬公司）之收益；及
- 來自本集團投資物業之租金收入上升。

期內，本公司股東應佔溢利約為742.7百萬港元（二零零六年：498.3百萬港元），增加244.4百萬港元。每股盈利為13.82港仙（二零零六年：9.28港仙，經二零零七年八月本公司之股份拆細調整）。

溢利增加乃主要由於：

- 本集團金融服務部門之貢獻增加；
- 本集團投資物業之公平值收益上升；及
- 亞洲聯合財務及卓健之貢獻。

本集團已就二零零六年由新鴻基有限公司（「新鴻基」）購入之私人財務業務及醫療保健業務之資產淨值完成估值，並已開始在期內之賬目為已識別之無形資產作出攤銷。期內溢利乃按攤銷無形資產支出約105.3百萬港元後計算。儘管這些支出將於該等無形資產之估計經濟年期內每年產生，但必須強調的是這些支出乃非現金性質，且不會對本集團之經營現金流量造成影響。進行這項估值後，上述收購所產生之商譽已按成本值重列，並將根據本集團之標準會計政策檢查有否減值。

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，26,971份認股權證已按認購價每股10港元兌換為26,971股普通股。因此，截至二零零七年六月三十日止有107,255,784份認股權證尚未兌換。倘全面行使尚未行使認股權證，將導致發行107,255,784股每股面值2.0港元而總認購價值約1,072.6百萬港元之額外股份。

結算日後，於二零零七年八月九日，本公司接獲債券持有人之書面特別決議案。該等債券持有人合共持有不少於該決議案日期尚未行使可換股債券本金額之75%，通過將到期日改為二零零七年八月三十一日。因此，本公司於二零零七年八月十三日已向所有債券持有人發出通知，指出由於到期日有所變動，本公司將於二零零七年八月三十一日贖回所有尚未行使之可換股債券。於新到期日後，可換股債券將不再附有任何利息。贖回之款額連同應計利息為274.5百萬港元。詳情載於本公司於二零零七年八月十三日刊登之公佈。

此外，結算日後，本公司於二零零七年八月二十日之股東特別大會上已通過一項普通決議案，據此，本公司股本中每股面值2.00港元之現有已發行及未發行股份已自二零零七年八月二十一日起分拆為十股每股面值0.20港元之股份。因此，認股權證持有人有權於二零零九年六月六日前就每份認股權證以現金認購價每股1.00港元（可予調整）認購十股繳足股份。

於二零零七年六月三十日，本集團之借貸淨額達17,133.9百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：5,043.5百萬港元），相當於銀行及其他借貸、貸款票據、欠一間同系附屬公司之短期貸款、欠一間同系附屬公司之債券及可換股債券共18,279.9百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：6,500.1百萬港元）減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,146.0百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：1,456.6百萬港元），本集團之本公司股東應佔權益為9,217.8百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：8,486.1百萬港元，重列）。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185.9%（於二零零六年十二月三十一日：59.4%）。短期銀行借貸增加主要歸因於期內向客戶撥出之首次公開招股融資急劇增加所致。

	於二零零七年 六月三十日 千港元	於二零零六年 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	13,583,280	1,526,570
一年以上但不超過兩年	196,671	645,712
兩年以上但不超過五年	822,565	273,439
五年以上	60,970	—
	14,663,486	2,445,721
於一年內到期之其他借貸	8,000	8,000
欠一間同系附屬公司之短期貸款	500,000	700,000
須於一年內償還之貸款票據	67,867	—
須於五年內償還之貸款票據	—	66,639
須於五年內償還之可換股債券	240,550	479,783
一間同系附屬公司持有之須於五年內償還之債券	2,800,000	2,800,000
	18,279,903	6,500,143

由於向客戶撥出之首次公開招股融資急劇增加，加上本集團之短期銀行借貸上升，故本集團於二零零七年六月三十日之流動比率（流動資產／流動負債）為1.22倍（二零零六年：1.90倍）。

欠一間同系附屬公司之短期貸款及債券及本集團大部份銀行借貸以浮動利率計息。可換股債券及貸款票據以固定息率計息。

收購及出售事項

於二零零七年五月三十一日，Onspeed Investments Limited（新鴻基之間接非全資附屬公司，透過由亞洲聯合財務持有其權益）完成出售Island New Finance Limited（「INFL」）全部已發行股本及轉讓一筆貸款，總代價約為248.9百萬港元。

於上述出售之完成日期，INFL實益擁有香港建屋貸款有限公司已發行股本約74.999%。

除上述出售外，集團於期內並無完成任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或共同控制企業。

外匯波動風險

本集團之外匯風險與之前於本公司二零零六年年報內所述狀況並無重大變動。

或然負債

(a) 於結算日，本集團作出之擔保如下：

	於二零零七年 六月三十日 千港元	於二零零六年 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	1,400	12,098
	<u>6,940</u>	<u>17,638</u>

(b) 二零零六年六月，新鴻基接獲中國湖北省高級人民法院就二零零一年判令發出之通知，判令凍結新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司（「新鴻基証券」）3百萬美元資金（或等值之資產），據此，新鴻基証券於中國長州電力發展有限公司之股份（「長州股份」）（價值3百萬美元）遭受凍結。新鴻基証券已於一九九八年出售長州股份之所有實益權益。新鴻基正繼續就此事件作出調查。

訴訟

(a) 於二零零六年七月十日，終審法院維持香港原訟法庭於二零零四年四月一日之裁決（經上訴法院修訂），裁定新鴻基証券在新世界發展有限公司（「新世界發展」）與IGB Corporation Berhad所成立各佔一半權益以購買馬來西亞吉隆坡一幅地皮及興建兩幢國際級酒店另加一幢有200個單位的服務式住宅樓房之合營企業（「合營企業」）中擁有12.5%權益，及新鴻基証券因此須向新世界發展支付新世界發展代表新鴻基証券向合營公司Great Union Properties Sdn. Bhd（「GUP」）墊支之款項連同有關款項之利息（「裁決款項」）以及原訟法院聆訊及兩次上訴之訴訟費（「訟費命令」）。新鴻基証券已於早前向新世界發展支付裁決款項，而最近亦已支付履行訟費命令之款項。新鴻基証券亦已於早前向新世界發展支付其他索償款項，有關索償乃新世界發展代表新鴻基証券向GUP就合營企業而墊支之款項。新鴻基証券現正向新世界發展及Stapleton Developments Limited尋求協助，確保由Stapleton Developments Limited以信託形式代新鴻基証券持有之GUP已發行股份之法定權益已轉讓至新鴻基証券名下，以及GUP承認並將於其賬目中記錄代新鴻基証券墊支之股東貸款金額已轉至新鴻基証券名下。

(b) 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(b)段。

資產抵押

於二零零七年六月三十日，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4,243.7百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：3,975.2百萬港元）、屬於本集團及孖展客戶之上市投資市值分別為2,513.3百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：142.1百萬港元）及1,958.8百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：1,164.1百萬港元），以及關於一間上市附屬公司之若干證券賬面值1,164.8百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：1,181.6百萬港元）已就授予本集團最多3,170.2百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：3,075.6百萬港元）之貸款及一般銀行信貸作出抵押。於二零零七年六月三十日，已提用之信貸額為2,347.1百萬港元（於二零零六年十二月三十一日：1,445.4百萬港元）。

於二零零七年六月三十日，1.0百萬港元的銀行存款（於二零零六年十二月三十一日：1.0百萬港元）已就2.0百萬港元的銀行擔保作出抵押（於二零零六年十二月三十一日：2.0百萬港元）。

結算日以後事項

- (a) 於二零零七年六月七日，新鴻基及其兩間附屬公司與聯合集團有限公司（「聯合集團」）之間接全資附屬公司Bright Clear Limited（「Bright Clear」）訂立一份有條件買賣協議，以總代價約166.9百萬港元向Bright Clear出售禹銘投資有限公司（「禹銘」）合共379,291,800股股份，相當於禹銘當時已發行股本約22.428%。出售已於二零零七年八月三十一日完成及錄得溢利約7.2百萬港元。交易之詳情刊載於本公司、聯合集團及新鴻基日期為二零零七年六月十一日之聯合公佈以及本公司及新鴻基分別發出日期為二零零七年七月三日之通函。
- (b) 二零零七年八月十三日，本公司宣佈可換股債券之未贖回款額將於二零零七年八月三十一日贖回。贖回詳情載於上文「財務資源、流動資金及股本結構」一節。
- (c) 於二零零七年八月二十日，本公司宣佈本公司股本中每股面值2.0港元之現有已發行及未發行股份自二零零七年八月二十一日起拆細為十股每股面值0.2港元之股份。

業務回顧

物業

香港

由於本地物業市場向好，本集團之投資物業組合所產生之經常性收入繼續上升。雅柏苑、世紀閣、聖佐治大廈、聯合貨運中心及中國網絡中心均錄得租金收入增長。

在香港旅遊業持續蓬勃下，平均房價上升，令來自世紀軒之酒店經營收入持續改善。

鑑於投資物業之公平值收益上升，由本集團間接擁有50%權益並持有包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及 Sofitel Philippine Plaza Hotel 之 Allied Kajima Limited 之溢利貢獻乃高於二零零六年同期。

中國內地

新鴻基之上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」）於截至二零零七年六月三十日止期間之營業額（包括持續經營業務及已終止經營業務）為436.9百萬港元（二零零六年：363.2百萬港元），較去年同期上升20%。天安之股東應佔溢利（包括持續經營業務及已終止經營業務）為335.7百萬港元（二零零六年：141.3百萬港元），較去年同期上升138%。

據天安之二零零六年年報所述，為了使其於上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）之投資得到最大回報，當香港股票市場趨於上升時，天安出售其於上聯水泥之全部權益，該出售所產生溢利為136.4百萬港元及所得之款項淨額為276.5百萬港元。

在中國物業市場強勁帶動下，天安於二零零七年上半年售出之總樓面面積（「總樓面面積」）為40,100平方米，去年同期則為32,800平方米。於二零零七年上半年，已竣工住宅／商業物業總樓面面積約為49,800平方米（二零零六年：40,300平方米），較去年同期上升24%。截至二零零七年六月三十日，在建工程總樓面面積約為335,130平方米（二零零六年：298,700平方米），較去年同期上升12%。

天安繼續推行下列既定目標：(1)持續出售非核心資產，(2)增加經常性收入，(3)優化發展溢利，(4)於主要城市增加土地儲備，(5)精簡營運模式，及(6)持續加強專業管理團隊。

金融服務

經紀及金融

本集團之經紀分部新鴻基錄得股東應佔溢利747.1百萬港元（二零零六年：178.0百萬港元）。誠如上文「業績」一節所述，所呈列之期內溢利已扣除新鴻基收購亞洲聯合財務產生之無形資產非現金攤銷105.3百萬港元。

證券經紀部之營業額及佣金收入大幅上升，乃由於首次公開招股活動增加、國內外憧憬合資格境內機構投資者之安排會帶來影響而流入資金，加上市場繼續揣測人民幣可能升值。營業額、新開設賬戶及受託管客戶資產等各項主要測量指標均錄得大幅增長。

恒生指數期貨及期權成交量在本地市場強勁表現帶動下大幅增長，彌補了貴金屬及海外商品放緩之成交量。

首次公開招股融資及證券放款收益於二零零七年上半年均大幅上升。有期借貸額亦表現穩健，繼續為盈利提供理想貢獻。

企業融資部成功保薦一間公司首次公開招股，並為多家本地上市公司之若干項企業活動擔任財務顧問。該部門亦替多家上市公司完成配售及供股，並將注意力集中於日益強大的資源行業方面。

於二零零七年六月三十日，對沖基金部旗下管理資產約達760百萬美元。該部門近期於新加坡開設分公司，以加強對東南亞投資者之服務。

私人財務

二零零七年上半年，本集團之私人財務分部亞洲聯合財務之貸款組合錄得滿意的增長，貸款利息收益較去年同期增長超過10%。亞洲聯合財務持續擴大其分行網絡，期內於銅鑼灣、尖沙咀東及柴灣開設三間新分行，近期更在深圳開設第一間分行，為其一大重要里程碑。亞洲聯合財務在香港已開設39間分行（二零零六年：36間分行）及在國內設有一間分行，並將繼續尋求於香港及國內開拓新分行網絡以擴展其客戶覆蓋範圍。

投資

卓健

截至二零零七年六月三十日止六個月，卓健（自二零零六年十月成為新鴻基上市附屬公司）錄得總營業額460.9百萬港元，較去年同期之439.6百萬港元上升4.8%。卓健之股東應佔溢利為31.9百萬港元，較去年同期之31.8百萬港元微升0.4%。

按計劃擴展及提升網絡基礎建設之開支增加，加上租金及薪酬成本上漲，令卓健之經營利潤收窄，其純利增長因而相對較細。

卓健於報告期內進一步擴大醫療網絡，包括在新界增設一所新中心，以及全面翻新及擴充兩所位於九龍及一所位於港島區之綜合醫療中心。卓健亦擴展其於香港及澳門之聯屬網絡，以便為客戶提供更龐大之覆蓋面。有關政策將於二零零七年下半年繼續實行並伸延至二零零八年。

僱員

於二零零七年六月三十日，本集團之員工總人數為3,123名（於二零零六年十二月三十一日：3,111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、醫療津貼及酌定花紅計劃。

業務展望

本集團對中國內地之經濟增長抱樂觀態度，並相信本地經濟處於有利位置，從中國內地逐步放寬經濟政策中受惠。本集團將繼續發展於香港及中國內地之核心金融服務以及地產投資及發展之業務，並致力於東南亞及其他行業物色相信可為本集團增值之投資機會。

然而，鑑於內地政府可能實施更多緊縮措施遏抑急速發展之內地經濟，加上美國次級按揭貸款問題帶來若干不明朗因素，或會令股票市場出現波動並影響香港經濟，本集團將會保持警覺，以防範該等挑戰。

董事會將繼續發展本集團相關業務並改進表現，以讓全體股東受惠。

遵守企業管治常規守則

除下列摘要之部份偏離行為外，本公司截至二零零七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」）之原則及適用之守則條文：

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分別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二零零六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。

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，將於本公司截至二零零七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二零零七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。

審核委員會之審閱

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，包括截至二零零七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香港審閱委聘準則第2410號「公司獨立核數師對中期財務資料之審閱」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
主席
狄亞法

香港，二零零七年九月十四日

於本公佈日期，本公司董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事狄亞法先生(主席)、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。