



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核中期業績

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零七年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零八年 未經審核 千港元	二零零七年 未經審核 千港元
收益	3	1,945,820	2,107,141
其他收入		25,657	221,214
總收入		1,971,477	2,328,355
銷售成本及其他直接成本		(367,618)	(301,840)
經紀費及佣金開支		(126,305)	(161,344)
銷售及市場推廣開支		(30,361)	(26,747)
行政開支		(640,216)	(614,921)
出售附屬公司之溢利		—	50,213
收購附屬公司額外權益之折讓		19,792	—
一間上市聯營公司認股權證公平價值變動之虧損	4	(270,051)	—
物業價值變動	5	25,423	196,352
呆壞賬		(136,595)	(110,695)
其他經營開支		(213,275)	(162,480)
融資成本	6	(104,502)	(240,845)
應佔聯營公司業績		357,069	150,985
應佔共同控制企業業績		71,267	92,858
除稅前溢利	7	556,105	1,199,891
稅項	8	(42,206)	(98,678)
本期間溢利		513,899	1,101,213
應佔方			
本公司股東		322,143	742,735
少數股東權益		191,756	358,478
		513,899	1,101,213
每股盈利	9		
基本		5.70 港仙	13.82 港仙
攤薄		5.40 港仙	13.22 港仙

簡明綜合資產負債表
於二零零八年六月三十日

	於二零零八年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 經審核 千港元
非流動資產		
投資物業	3,776,415	3,618,200
物業、廠房及設備	305,244	287,483
預繳地價	344,234	341,832
商譽	2,611,613	2,603,378
無形資產	1,925,593	2,083,758
於聯營公司之權益	3,752,805	3,176,775
於共同控制企業之權益	1,072,012	998,767
可供出售金融資產	854,896	1,366,546
法定按金	25,656	29,729
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	1,657,754	1,475,395
貸款及應收賬款	7,069	5,806
遞延稅項資產	79,718	66,576
	16,413,009	16,054,245
流動資產		
待出售物業及其他存貨	478,169	482,809
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	835,817	1,187,110
預繳地價	5,990	5,870
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	2,314,291	2,145,159
貿易及其他應收賬款	5,755,943	5,859,292
一間同系附屬公司欠款	9,763	—
聯營公司欠款	58,872	137,584
一間共同控制企業欠款	1,200	2,192
可收回稅項	4,769	3,382
短期銀行抵押存款	121,825	121,000
現金及現金等價物	1,376,439	1,742,231
	10,963,078	11,686,629
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,869,303	2,067,778
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	75,846	59,084
欠最終控股公司款項	3,320	14,351
欠一間同系附屬公司款項	1,792,790	76,183
欠聯營公司款項	12,924	12,605
欠一間共同控制企業款項	39,063	39,063
應付稅項	199,160	130,102
一年內到期之銀行及其他借貸	1,033,493	891,364
貸款票據	—	69,166
撥備	26,106	74,827
應付股息	169,453	—
一年內到期之其他負債	668	734
	5,222,126	3,435,257
流動資產淨額	5,740,952	8,251,372
總資產減流動負債	22,153,961	24,305,617

簡明綜合資產負債表(續)

於二零零八年六月三十日

	於二零零八年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零七年 十二月三十一日 經審核 千港元
股本及儲備		
股本	1,130,497	1,129,258
股份溢價及儲備	9,909,648	10,018,348
	<hr/>	<hr/>
本公司股東應佔權益	11,040,145	11,147,606
一間附屬公司為僱員股份擁有計劃持有股份	(29,548)	—
一間附屬公司以股份支付之僱員酬金儲備	2,873	—
少數股東權益	6,897,630	6,935,204
	<hr/>	<hr/>
權益總額	17,911,100	18,082,810
	<hr/>	<hr/>
非流動負債		
一年後到期之銀行及其他借貸	2,554,140	2,779,592
債券	1,100,000	2,800,000
遞延稅項負債	584,652	638,439
撥備	4,068	4,773
一年後到期之其他負債	1	3
	<hr/>	<hr/>
	4,242,861	6,222,807
	<hr/>	<hr/>
	22,153,961	24,305,617
	<hr/>	<hr/>

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(「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(「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二零零七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二零零八年一月一日開始之財政年度生效且與本集團業務有關之下列新訂詮釋(「新詮釋」)。

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
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—界定福利資產之限制、最低資金需要及其相互關係

採納該等新詮釋對本期或過往會計期間之業績或財務狀況之編製及呈列均無重大影響，故毋須作出前期調整。

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新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時引致之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ³

¹ 於二零零九年一月一日或以後開始之年度期間生效。

² 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

³ 於二零零八年七月一日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，採用該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	截至二零零八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	650,687	640,817	521,275	113,873	34,180	1,960,832
減：分部間之收益	(11,290)	—	—	(3,722)	—	(15,012)
	639,397	640,817	521,275	110,151	34,180	1,945,820
分部業績	221,335	139,259	25,276	83,467	13,193	482,530
收購附屬公司額外權益之折讓						19,792
一間上市聯營公司認股權證 公平價值變動之虧損						(270,051)
融資成本						(104,502)
應佔聯營公司業績						357,069
應佔共同控制企業業績	(1)	—	—	71,268	—	71,267
除稅前溢利						556,105
稅項						(42,206)
本期間溢利						513,899

截至二零零七年六月三十日止六個月

	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	總額 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>

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%，因此並無呈列地區分部資料。

4. 一間上市聯營公司認股權證公平價值變動之虧損

於二零零七年十二月，本集團之一間上市聯營公司以每持有五股股份可獲配發一股新股份之基準向合資格股東公開發售新股，同時按成功認購每股新股份發行該上市聯營公司之一份新認股權證。本集團認購其比例的新股份並獲得新認股權證。本集團按其起初賬面值(即購入日之公平價值)確認該等認股權證為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」。

該等認股權證於二零零八年六月三十日之公平價值較二零零八年一月一日為低，本集團因此公平價值之變動引致有未變現虧損270,051,000港元(2007年：無)。然而，該上市聯營公司因該等認股權證在本期之公平價值變動而獲利，本集團亦會分佔其利潤，其數值相當於引致之虧損。

5. 物業價值變動

截至六月三十日止六個月	
二零零八年	二零零七年
千港元	千港元

物業價值變動包括：

投資物業之公平價值增加淨額	17,238	185,264
撥回待出售物業之減值虧損	9,579	10,668
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	(1,394)	420
	<u>25,423</u>	<u>196,352</u>

6. 融資成本

截至六月三十日止六個月	
二零零八年	二零零七年
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	29,646	22,049
融資成本	104,502	240,845
	<u>134,148</u>	<u>262,894</u>

7. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
 二零零八年 二零零七年
 千港元 千港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	113,957	105,335
預繳地價攤銷	2,973	2,343
折舊	26,240	21,813
出售聯營公司虧損	28	—
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	437	286
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額	64,183	—
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—衍生產品	25,798	22,178
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—股本證券	96,197	—

並已計入：

上市股本證券之股息收入	22,675	13,998
非上市股本證券之股息收入	3,816	116
收購一間聯營公司之折讓(計入其他收入內)	1,237	242
利息收入	868,133	791,597
槓桿外匯交易溢利淨額	1,180	6,888
出售可供出售金融資產溢利淨額(計入其他收入內)	—	208,315
其他買賣活動之溢利淨額	6,975	7,813
非上市投資基金之已變現及未變現溢利淨額	—	33,798
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—衍生產品	59,232	42,142
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—股本證券	21,712	44,774
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—股本證券	—	12,246
視作收購聯營公司之溢利(計入其他收入內)	134	—
視作出售附屬公司之溢利	390	—
出售待出售物業之溢利	5,072	—
應佔一間上市聯營公司已終止經營業務之溢利 (計入應佔聯營公司業績內)	—	57,136

8. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

所得稅支出包括：

本期稅項：

香港

103,476

110,319

其他司法權區

562

784

104,038

111,103

過往年度撥備不足(超額撥備)

3,780

(424)

107,818

110,679

遞延稅項：

本期

(34,920)

(12,001)

稅率變動

(30,692)

—

(65,612)

(12,001)

42,206

98,678

香港利得稅以期內之估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。

其他司法權區稅項以期內之估計應課稅溢利按有關司法權區國家之現行稅率計算。

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	
	二零零八年	二零零七年
	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)	322,143	742,735
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
用以計算每股攤薄盈利之盈利	<u>322,143</u>	<u>758,735</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	5,649,029	5,373,028
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
認股權證	<u>316,104</u>	—
用以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	<u>5,965,133</u>	<u>5,739,638</u>

10. 股息

董事會不建議宣派中期股息(二零零七年：無)。

於本期或過往期間，本公司並無派發任何股息。二零零七年末期股息已於二零零八年八月派付。

董事會考慮是否派付股息及派發的數額時，會衡量多項因素，包括過往派息紀錄、本公司及本集團的盈利、經營需要、擴展計劃、本集團業務增長、盈利預測以及本公司與本集團現金流量預測。

謹請注意：

- 由於賬目綜合入賬，因此上市集團或會將大部份綜合盈利保留於旗下非全資擁有之附屬公司(上市或非上市)及聯營公司或共同控制企業(上市或非上市)。
- 會計準則之下，已公佈溢利並不等於實際已收現金，而釐定應付現金股息時應僅須考慮已收現金。

本公司之一項目標為致力平衡本集團的持續發展與股東之整體利益。

中期股息及暫停辦理股份過戶登記

董事會不建議宣派中期股息(二零零七年：無)。因此，本公司將不會暫停辦理股份過戶登記。

財務回顧

業績

本集團期內收益下降7.7%至1,945.8百萬港元(二零零七年：2,107.1百萬港元)，收益下降乃主要由於本集團經紀及金融業務所得營業額因期內金融市場不穩定所致，惟部分減幅因私人財務及保健分部收益增長而抵銷。

期內本公司股東應佔溢利約為322.1百萬港元(二零零七年：742.7百萬港元)，下降420.6百萬港元。每股盈利為5.70港仙(二零零七年：13.82港仙)。

溢利下降乃主要由於：

- 本集團金融服務部門之貢獻減少；
- 本集團投資物業之公平價值收益降低；及
- 全球金融市場衰退而導致證券投資有已變現及未變現之虧損。

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。本集團不時檢討本集團之銀行信貸，並會為應付本集團資本承擔、投資及營運之資金需求取得或續領新銀行信貸。

期內，619,877份認股權證已按認購價每股1.00港元兌換為6,198,770股普通股。因此，截至二零零八年六月三十日止共有79,333,662份認股權證尚未兌換。倘全面行使未行使認股權證，將導致發行793,336,620股每股面值0.2港元之額外股份，認購總值約793.3百萬港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之借貸淨額達4,959.4百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：4,676.9百萬港元)，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共6,457.6百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：6,540.1百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,498.2百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：1,863.2百萬港元)及本集團之本公司股東應佔權益為11,040.1百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：11,147.6百萬港元)。故此，本集團借貸淨額相對本公司股東應佔權益之負債資本比率為44.9%(於二零零七年十二月三十一日：42.0%)。

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 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	967,653	871,641
一年以上但不超過兩年	529,864	721,872
兩年以上但不超過五年	1,984,076	1,998,510
五年以上	40,200	59,210
	3,521,793	3,651,233
於一年內到期之其他借貸	65,840	19,723
欠一間同系附屬公司之短期貸款	1,770,000	—
須於一年內償還之貸款票據	—	69,166
一間同系附屬公司持有之須於五年內償還之債券	1,100,000	2,800,000
	6,457,633	6,540,122

於二零零八年六月三十日本集團之流動比率(流動資產/流動負債)為2.1倍(二零零七年十二月三十一日:3.4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。本集團之借款並不受任何已知之季節性因素所影響。

收購及出售事項

於二零零八年六月二十六日，本公司之直接全資附屬公司Famestep Investments Limited (「Famestep」)完成從新鴻基有限公司(「新鴻基」)收購Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」)之全部股本及一項為數271.4百萬港元之貸款轉授，代價總額約為470.7百萬港元。出售完成當日，Wah Cheong實益擁有卓健亞洲有限公司(「卓健」)已發行股本約51.15%權益。有關該交易之詳情請參閱本公司、聯合集團有限公司(「聯合集團」)及新鴻基在二零零八年五月十四日發出的聯合公佈，以及本公司、聯合集團及新鴻基在二零零八年六月四日分別發出的通函。謹請留意，由於此乃集團內公司間之交易，於本公司之綜合財務報表中，新鴻基出售Wah Cheong所錄得之收益約163百萬港元已被Famestep收購Wah Cheong所產生之商譽抵銷。

除上述集團重組外，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

本公司之外匯風險與本公司截至二零零七年十二月三十一日止財政年度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：

	於二零零八年 六月三十日 千港元	於二零零七年 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	3,000	1,400
	<u>8,540</u>	<u>6,940</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)，向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3,000,000美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安中國投資有限公司(「天安」)，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3,000,000美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

(i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，(a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱一份附屬合約之違反、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及/或聲稱罔顧後果及/或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b) LPI就其聲稱日期為二零零一年十月十二日之合約之違反而向新鴻基証券索償；及(c) Walton根據一項股東協議及/或根據判決向新鴻基証券索償3,000,000美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。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高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。國內令狀正受強力抗辯。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。
- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利向天安及新鴻基証券收取或獲轉讓28%股權或合營公司之任何股權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。於本公佈日期，香港令狀尚未送達張女士，新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

重大訴訟最新消息

- (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(「判定金額」)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判定金額，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(「Stapleton」)尋求協助，確保由Stapleton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) 據於二零零七年六月六日發出之通知，財政司司長要求市場失當行為審裁處(「市場失當行為審裁處」)就QPL International Holdings Limited之證券於二零零三年五月及六月所進行之買賣而發生之事宜(i)進行研訊程序，並(ii)聆聽及裁定有關事宜。該通知列有新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司及致諾有限公司(現稱新鴻基策略資本有限公司)以及兩位新鴻基僱員。市場失當行為審裁處作出之程序上的裁決已於二零零八年六月進行司法覆核，判決尚未公佈。由於已就法律費用作出撥備，故本公司認為現時並不適宜就該通知或司法覆核程序作出任何其他撥備。
- (c) 有關中國內地合營公司長州電力發展有限公司之研訊詳情，請參閱「或然負債」一節(b)段。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，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4,611.7百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：4,560.4百萬港元)、銀行存款為120.3百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：120.0百萬港元)、屬於本集團及孖展客戶之上市投資市值分別為2,950.7百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：5,717.0百萬港元)及1,559.7百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：2,286.3百萬港元)，以及關於一間上市附屬公司之若干證券賬面值1,255.7百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：1,489.9百萬港元)已用作本集團所獲3,881.6百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：3,874.2百萬港元)之貸款及一般銀行信貸之抵押。於二零零八年六月三十日，已提用之信貸額為1,909.1百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：1,921.2百萬港元)。

於二零零八年六月三十日，一項為數1.5百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：1.0百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元(於二零零七年十二月三十一日：2.0百萬港元)之銀行擔保。

業務回顧

物業

香港

本集團之投資物業組合所產生之經常性收入持續上升。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，平均房價及入住率上升，令來自世紀軒之酒店經營收入持續增長。

鑑於投資物業之公平值收益下降，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之溢利貢獻低於二零零七年。

中國內地

天安期內收益為210.7百萬港元(二零零七年：持續經營業務為244.4百萬港元及已終止經營業務為192.5百萬港元)，較去年同期減少14%。天安之股東應佔溢利為957.4百萬港元(二零零七年：335.7百萬港元)，上升185%。升幅包括因天安發行認股權證以致衍生金融工具負債公平價值之變動所產生之收益757.1百萬港元。若不包括衍生金融工具之公平價值之變動，亦不包括去年同期已終止經營水泥業務之溢利137.8百萬港元，天安股東應佔溢利應微升。

天安於二零零八年上半年售出34,300平方米樓面，而二零零七年上半年則為40,100平方米。期內，已完成住宅及商業物業之總樓面面積(「樓面面積」)約為79,900平方米(二零零七年：49,800平方米)，增加60%。截至二零零八年六月三十日，在建工程之總樓面面積約為362,000平方米(二零零七年：335,130平方米)，較去年同期增加8%。天安現有土地儲備約為7,053,000平方米。

天安的財務狀況穩健，二零零八年六月三十日的銀行結餘及現金總額超逾30億港元，預期會隨著收到出售款項而增加。如無不可預見的情況並且不計算上文所述衍生金融工具公平價值變動之影響，預期天安下半年的溢利貢獻會明顯更大。

金融服務

經紀及金融

本集團之經紀及金融服務分部新鴻基錄得股東應佔溢利為462.3百萬港元(二零零七年：747.1百萬港元)。

謹請注意，新鴻基期內溢利包括多項非現金支出。首先，新鴻基於二零零六年收購之私人財務業務中的無形資產賬面值(特別是客戶關係價值)錄得減值支出56百萬港元。此外，無形資產之持續攤銷支出合共114百萬港元(二零零七年：105.3百萬港元)亦對新鴻基之溢利造成影響。該等支出乃屬非現金性質，並不影響實際營運現金流量。

經紀部在吸納新客戶的策略取得理想成效，截至二零零八年六月三十日止十二個月期間，新開戶數目約有17,000個。於二零零八年上半年，新鴻基提供網上直接交易服務之「鴻財網」仍維持增長，在其收入及盈利能力方面，均與二零零七年上半年表現看齊。新鴻基於恒指期貨交易平台之業務增長，在若干程度上有助緩和買賣股票收入減少的影響。

於回顧期間，商品需求急升及美元疲弱，油價創下每桶143.67美元新高，金價亦升至每盎司1,030.80美元新高。於上半年，新鴻基之海外商品期貨成交量增長一倍，而貴金屬及外幣交易亦深受尋找另類投資機會之投資者歡迎。

由於信貸要求進一步收緊，加上資本市場表現疲弱，證券放款業務相對維持穩定，貸款額較二零零七年上半年增長4.5%至約28億港元。

財富管理業務於期內錄得滿意的收入增長。業務提供逾2,500項基金之新鴻基互惠基金平台的收入，加上投資相連產品之收益穩定上升，較去年同期上升逾10%。當中更推出多項推廣計劃以擴大新鴻基之收入來源及提升其投資顧問之生產力。

儘管基金業界經營環境甚具挑戰性，加上業界掀起一輪贖回潮，資產管理部於上半年仍然維持合理的平穩表現。該部門直接及透過其聯營公司持有之管理資產持續朝著10億美元的目標邁進。

私人財務

於今年上半年，本集團之私人財務分部亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)之貸款組合及利息收入均錄得雙位數字的增長。然而，由於二零零七年五月出售香港建屋貸款有限公司(「建屋貸款」)獲得利潤，期內除稅後溢利因此較該年同期輕微下跌。若扣除於二零零七年從建屋貸款獲得之利潤，本期間之溢利應增加19%。

有見香港市場競爭持續激烈，管理層繼續擴大亞洲聯合財務在中港兩地之分銷網絡。目前，亞洲聯合財務在香港共有41間分行，另在深圳共有8間分行。

隨著內地分銷網絡日漸壯大，亞洲聯合財務在中國的業務發展將朝向重要里程碑。現時，亞洲聯合財務中國業務的挑戰在於爭取充足人民幣資金發展業務。管理層一直為此與數間金融機構探討其它的資金來源。

投資

卓健

截至二零零八年六月三十日止六個月，卓健錄得收益518.6百萬港元，較去年同期之460.9百萬港元上升12.5%。卓健之股東應佔溢利為29.3百萬港元，較去年同期之31.9百萬港元減少8.2%。溢利減少之主要原因是卓健銀行存款利息收入減少、經營護老服務之貢獻下降，以及一間已於二零零七年下半年被出售的聯營公司沒有帶來貢獻。

卓健已採取不同策略積極控制通脹壓力，同時亦持續制訂業務方案，務求進一步擴大及拓展網絡及服務。卓健積極與業主進行談判，已成功把租金成本之漲幅控制於目標範圍之內。卓健已適當調整服務收費，並為客戶提供其他解決方案以供選擇。

卓健於報告期內繼續擴張其核心醫療中心網絡，在中央商業區增設一所中心，並將香港東區的一所醫療中心擴充成提供西醫、中醫、牙科及物理治療服務之綜合中心。

與去年同期相比，於報告期內旗下醫療網絡之求診人數增加5.7%，服務費收入增加14.2%，及現金收益增長14.9%。

海外

誠如本集團早前公佈有意擴大投資至更多地區及行業，本集團最近透過在澳洲證券交易所上市之公司Eurogold Limited(「Eurogold」)在澳洲進行之供股次包銷，收購Eurogold 49.37%權益。該收購連同早前投資另一間在澳洲證券交易所上市之公司Tanami Gold NL(「Tanami」)股份，讓本集團可參與澳洲礦物資源行業投機性的權益。本集團亦向Tanami提供若干中期資金援助以進行Coyote金礦項目。

僱員

於二零零八年六月三十日，本集團之員工總人數為3,464名(於二零零七年十二月三十一日：3,396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

美國次級按揭危機及全球通脹壓力不斷增加，繼續使全球及地方經濟面臨挑戰。本公司預期二零零八年下半年全球經濟前景仍然不明朗。內地政府的宏觀調控措施旨在透過控制資金流通遏制通脹及房地產投資，預期將會導致中國投資市場產生負面氣氛。

管理層洞悉該等短期波動的不利影響，而本集團早已為該等挑戰作好準備。本集團經常被認為過度謹慎，然而現時正好顯示謹慎的優點，本集團的財務狀況穩健能夠於不明朗經營期內掌握任何商機。

企業管治常規守則

於截至二零零八年六月三十日止六個月內，除下列簡述之部份偏離行為外，本公司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應最低限度包括相關守則條文所載之特定職責。

本公司已採納之薪酬委員會(「薪酬委員會」)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已載於本公司截至二零零七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，並在其認為有需要時作出適當更改。

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二零零八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

審核委員會與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，包括對截至二零零八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會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「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。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零零八年九月十七日

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。