

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份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)

截至二零零九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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零八年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 未經審核 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元 (重列)
收入	3	2,170.9	1,892.6
其他收入		15.4	23.9
總收入		2,186.3	1,916.5
銷售成本及其他直接成本		(310.8)	(314.4)
經紀費及佣金費用		(94.9)	(126.3)
銷售及市場推廣費用		(21.4)	(30.4)
行政費用		(727.9)	(640.2)
收購一間附屬公司額外權益之折讓		0.6	19.8
視為收購附屬公司額外權益之溢利	4	8.5	—
視為出售一間附屬公司股份權益之(虧損)溢利	5	(31.7)	0.4
一間上市聯營公司認股權證公平價值變動之虧損		(0.3)	(270.1)
物業價值變動	6	382.0	25.4
呆壞賬		(264.4)	(136.6)
其他經營費用		(150.5)	(213.3)
融資成本	7	(49.8)	(104.5)
應佔聯營公司業績		140.0	358.5
應佔共同控制企業業績		75.9	71.3
除稅前溢利	8	1,141.6	556.1
稅項	9	(142.9)	(42.2)
本期間溢利		998.7	513.9

簡明綜合收益賬(續)

截至二零零九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		未經審核	未經審核
	附註	百萬港元	百萬港元
			(重列)
應佔方：			
本公司股東		750.9	322.1
少數股東權益		247.8	191.8
		<u>998.7</u>	<u>513.9</u>
每股盈利：			
基本	10	<u>13.17港仙</u>	<u>5.70港仙</u>
攤薄		<u>13.17港仙</u>	<u>5.40港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 未經審核 百萬港元	二零零八年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	<u>998.7</u>	<u>513.9</u>
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
— 本期間公平價值變動淨額	24.3	(524.4)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(2.8)	—
— 遞延稅項	<u>(0.3)</u>	<u>0.6</u>
	21.2	(523.8)
物業、廠房及設備		
— 遞延稅項	—	0.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	1.7	12.3
應佔聯營公司其他全面收益	15.0	117.5
應佔共同控制企業其他全面收益	<u>(0.8)</u>	<u>(8.2)</u>
本期間其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>37.1</u>	<u>(401.5)</u>
本期間全面收益總額	<u>1,035.8</u>	<u>112.4</u>
應佔方：		
本公司股東	778.6	55.8
少數股東權益	<u>257.2</u>	<u>56.6</u>
	<u>1,035.8</u>	<u>112.4</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零零九年六月三十日

	於二零零九年 六月三十日 未經審核 百萬元	於二零零八年 十二月三十一日 經審核 百萬元
非流動資產		
投資物業	3,562.1	3,189.2
物業、廠房及設備	313.5	314.5
預繳地價	338.0	341.2
商譽	2,640.6	2,642.4
無形資產	1,761.6	1,830.5
於聯營公司之權益	3,974.8	3,839.5
於共同控制企業之權益	1,063.7	934.7
可供出售金融資產	267.9	247.6
法定按金	18.8	18.4
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	1,884.4	1,743.5
貸款及應收款項	114.6	164.2
遞延稅項資產	98.5	122.5
	<u>16,038.5</u>	<u>15,388.2</u>
流動資產		
待出售物業及其他存貨	410.9	410.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	430.5	299.3
預繳地價	6.2	6.0
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	2,331.0	2,588.4
貿易及其他應收款項	7,144.7	4,623.4
聯營公司欠款	99.9	101.8
一間共同控制企業欠款	1.8	3.4
可收回稅項	30.3	32.8
短期銀行抵押存款	115.5	130.5
現金及現金等價物	1,634.0	2,036.3
	<u>12,204.8</u>	<u>10,232.4</u>

附註

12

簡明綜合財務狀況表(續)
於二零零九年六月三十日

	附註	於二零零九年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零零八年 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	13	1,526.0	1,634.7
透過損益賬按公平價值處理 之金融負債		38.8	37.3
欠最終控股公司款項		11.2	7.3
欠同系附屬公司款項		1,636.3	2,157.5
欠聯營公司款項		14.1	13.8
欠共同控制企業款項		29.3	14.1
應付稅項		119.0	73.8
一年內到期之銀行及其他借貸 撥備		3,416.2	1,403.8
一年內到期之其他負債		36.6	62.7
		—	0.6
		<u>6,827.5</u>	<u>5,405.6</u>
流動資產淨值		<u>5,377.3</u>	<u>4,826.8</u>
總資產減流動負債		<u>21,415.8</u>	<u>20,215.0</u>
股本及儲備			
股本		1,217.8	1,130.3
股份溢價及儲備		10,290.2	9,161.7
本公司股東應佔權益		<u>11,508.0</u>	<u>10,292.0</u>
為僱員股份擁有計劃持有股份		(27.6)	(32.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		8.4	10.0
少數股東權益		6,441.8	6,039.8
權益總額		<u>17,930.6</u>	<u>16,309.2</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸 債券		2,446.9	2,479.3
遞延稅項負債		500.0	900.0
撥備		526.1	501.8
		12.2	24.7
		<u>3,485.2</u>	<u>3,905.8</u>
		<u>21,415.8</u>	<u>20,215.0</u>

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(「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(「香港會計師公會」)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乃按歷史成本基準編製。

本簡明綜合財務報表使用之會計政策乃與編製本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團首次採用香港會計師公會所頒佈之現時或已經生效且與本集團業務有關之下列新訂或經修訂準則或修訂本。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間起生效之香港財務報告準則第5號之修訂則除外
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進，有關對香港會計準則第39號之第80段作出之修訂
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進
香港財務報告準則第8號	經營分部

於二零零九年五月，香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進」，包括香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂，該修訂就釐定實體擔任當事人或代理人身分提供額外指引(「額外指引」)。

額外指引包括表示實體是否當事人或代理人等特徵。本集團按額外指引重新衡量業務安排和追溯應用額外指引。完成重新評估後，本集團已追溯更改若干安排之前呈列業績之方式，將先前以總額基準(即按向客戶發出之賬單總額計算)呈列改為按淨額基準(即按向客戶發出之賬單減支付相關供應商之款項計算)，如此可更準確呈列相關安排的本質。

因此，截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之財務資料已作出以下之調整：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
收入之減少淨額—保健	46.6	53.2
銷售成本及其他直接成本之減少淨額	46.6	53.2

該呈列之變動對期內溢利及本集團截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之每股盈利並無任何影響，亦對本集團於二零零九年及二零零八年一月一日之累計溢利及其他股本部份並無任何影響。

除上文詳述者外，採用新訂或經修訂準則或修訂本對本期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列並無重大影響。因此，無須對過往期間作出調整。

除根據香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂(包括在上文詳述之二零零九年香港財務報告準則之改進內)採用額外指引外，本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效並與本集團業務有關之經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為對二零零八年頒佈之香港財務報告準則之部份改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進，香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂及香港會計準則第39號之第80段作出之修訂除外 ²
香港會計準則第27號 (二零零八年修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (二零零八年修訂)	首次採用香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號「集團以現金結算之股份付款交易」之修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號 (二零零八年修訂)	業務合併 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ³

¹ 於二零零九年七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二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效之修訂。

³ 於二零零九年七月一日或以後所進行之轉讓生效。

⁴ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(二零零八年修訂)可能影響本集團之收購日期為二零零九年七月一日或以後開始之首個年度報告期間開始當日或以後之業務合併之會計處理方法。香港會計準則第27號(二零零八年修訂)將影響本集團對不會導致失去附屬公司控制權之附屬公司權益變動之會計處理方法。不會導致失去附屬公司控制權之權益變動將入賬列為權益交易。本公司董事預計採用其他新訂及經修訂準則、修訂本或詮釋不會對本集團業績及財務狀況有重大影響。

3. 分部資料

本集團採用於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定按本集團主要經營決策者調配分部資源及評估業績表現而定期審核之內部報告基準劃分經營分部。採用香港財務報告準則第8號對分部資料之呈列並無重大影響。

本集團按經營分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月					總額 百萬港元
	投資、 經紀及 金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元	物業租賃、出售物業及 酒店業務及 管理服務 百萬港元	與物業 有關之投資 百萬港元	
收入	789.7	737.1	540.4	120.7	—	2,187.9
減：分部間之收入	(13.7)	—	—	(3.3)	—	(17.0)
	776.0	737.1	540.4	117.4	—	2,170.9
分部業績	377.7	144.6	30.0	431.0	15.1	998.4
收購一間附屬公司 額外權益之折讓						0.6
視為收購附屬公司 額外權益之溢利						8.5
視為出售一間附屬公司 部份權益之虧損						(31.7)
一間上市聯營公司 認股權證公平價值 變動之虧損						(0.3)
融資成本						(49.8)
應佔聯營公司業績						140.0
應佔共同控制企業業績	0.3	—	—	75.6	—	75.9
除稅前溢利						1,141.6
稅項						(142.9)
本期間溢利						998.7

截至二零零八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	保健 百萬港元 (重列)	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)
收入	650.7	640.8	468.1	113.8	34.2	1,907.6
減：分部間之收入	(11.3)	—	—	(3.7)	—	(15.0)
	<u>639.4</u>	<u>640.8</u>	<u>468.1</u>	<u>110.1</u>	<u>34.2</u>	<u>1,892.6</u>
分部業績	219.5	139.3	25.3	83.4	13.2	480.7
收購一間附屬公司額外 權益之折讓						19.8
視為出售一間附屬公司 部份權益之溢利						0.4
一間上市聯營公司 認股權證公平價值 變動之虧損						(270.1)
融資成本						(104.5)
應佔聯營公司業績						358.5
應佔共同控制企業業績	—	—	—	71.3	—	71.3
除稅前溢利						556.1
稅項						(42.2)
本期間溢利						<u>513.9</u>

分部間交易乃按有關訂約方所議定之條款訂立。

4. 視為收購附屬公司額外權益之溢利

視為收購附屬公司額外權益之溢利產生自附屬公司購回及註銷股份。

5. 視為出售一間附屬公司部份權益之(虧損)溢利

視為出售一間附屬公司部份權益之(虧損)溢利來自附屬公司外界認股權證持有人轉換股份。

6. 物業價值變動

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
百萬港元 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	366.8	17.2
撥回待出售物業之減值虧損	17.6	9.6
確認酒店物業之減值虧損	(2.4)	(1.4)
	<u>382.0</u>	<u>25.4</u>

7. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
百萬港元 百萬港元

計入下列項目之融資成本總額：

銷售成本及其他直接成本	21.9	29.6
融資成本	49.8	104.5
	<u>71.7</u>	<u>134.1</u>

8. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零零九年 二零零八年
百萬港元 百萬港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	104.6	114.0
預繳地價攤銷	3.0	3.0
折舊	29.0	26.2
無形資產減值虧損	11.0	56.0
於聯營公司權益之減值虧損	2.6	—
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	2.1	0.4
雷曼兄弟迷你債券之未變現虧損淨額(計入收入)	42.7	—
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額(計入收入)	—	64.2
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—衍生工具(計入收入)	—	25.8
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—證券(計入收入)	—	96.2

並已計入：

上市股本證券之股息收入	3.0	22.6
非上市股本證券之股息收入	3.6	3.8
收購一間聯營公司額外權益之折讓 (計入應佔聯營公司業績)	—	1.4
利息收入(計入收入)	894.5	868.1
槓桿外匯交易之溢利淨額(計入收入)	1.4	1.2
其他買賣活動之溢利淨額(計入收入)	3.1	7.0
非上市投資基金之已變現及未變現溢利淨額(計入收入)	1.3	—
出售可供出售金融資產之已變現溢利淨額	4.7	—
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—衍生工具(計入收入)	12.1	59.2
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—證券(計入收入)	74.6	21.7
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—衍生工具(計入收入)	23.7	—
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—證券(計入收入)	77.5	—
出售待出售物業之溢利	—	5.1

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
香港	91.9	103.5
其他司法權區	2.9	0.5
	<u>94.8</u>	<u>104.0</u>
過往年度撥備不足	0.2	3.8
	<u>95.0</u>	<u>107.8</u>
遞延稅項：		
本期	47.9	(34.9)
稅率變動	—	(30.7)
	<u>47.9</u>	<u>(65.6)</u>
	<u>142.9</u>	<u>42.2</u>

兩個報告期內之香港利得稅以估計應課稅溢利按稅率16.5%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。

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 二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利 (本公司股東應佔期內溢利)	<u>750.9</u>	<u>322.1</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
用以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	5,703.3	5,649.0
認股權證產生之普通股潛在攤薄效應	—	316.1
	<u>5,703.3</u>	<u>5,965.1</u>

11. 股息

董事會不建議宣派中期股息(二零零八年：無)。

於本期或過往期間，本公司並無派發任何股息。

12. 貿易及其他應收款項

於呈報期末已逾期但並未減值之應收貿易款項及定期貸款之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	95.5	236.7
31日至180日	41.6	55.4
181日至365日	277.8	25.4
超過365日	12.7	11.7
	<u>427.6</u>	<u>329.2</u>
未有過期或減值之貿易及其他應收款項	<u>6,717.1</u>	<u>4,294.2</u>
	<u>7,144.7</u>	<u>4,623.4</u>

13. 貿易及其他應付款項

應付貿易款項之賬齡分析如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	865.7	1,119.4
31日至180日	29.2	18.8
181日至365日	5.3	3.2
超過365日	7.6	7.0
	<u>907.8</u>	<u>1,148.4</u>
其他應付款項	<u>618.2</u>	<u>486.3</u>
	<u>1,526.0</u>	<u>1,634.7</u>

中期股息

董事會不建議宣派截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(二零零八年：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

本集團期內收入增加14.7%至2,170.9百萬港元(二零零八年：1,892.6百萬港元)，收入增加乃主要由於期內金融市場回暖令本集團投資、經紀及金融業務所得營業額增加，加上私人財務及保健分部的收益增加所致。

期內本公司股東應佔溢利約為750.9百萬港元(二零零八年：322.1百萬港元)，增加428.8百萬港元。每股盈利為13.17港仙(二零零八年：5.70港仙)。

溢利增加乃主要由於：

- 本集團金融服務部門之貢獻增加；
- 本集團重估投資物業之公平價值收益增加；及
- 全球金融市場回暖令證券投資錄得已變現及未變現溢利。

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。

期內，43,739,691份認股權證已按認購價每股1.00港元兌換為437,396,910股普通股。餘下35,593,638份尚未行使之認股權證於二零零九年六月五日期滿。

於二零零九年六月三十日，本集團之借貸淨額達6,249.9百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：4,773.8百萬港元)，即銀行及其他借貸、欠同系附屬公司款項及一間同系附屬公司持有之債券合共7,999.4百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：6,940.6百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,749.5百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：2,166.8百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為11,508.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：10,292.0百萬港元)。因此，本集團借貸淨額與本公司股東應佔權益之負債資本比率為54.3%(於二零零八年十二月三十一日：46.4%)。

於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
-------------------------	---------------------------

本集團之銀行借貸償還期限如下：

要求時償還或一年內	3,286.6	1,305.3
一年以上但不超過兩年	2,018.1	238.0
兩年以上但不超過五年	418.6	2,194.1
五年以上	—	39.3

	5,723.3	3,776.7
--	----------------	---------

其他借貸償還期限如下：

要求時償還或一年內	129.6	98.5
兩年以上但不超過五年	10.2	7.9
欠同系附屬公司款項	1,636.3	2,157.5
一間同系附屬公司持有須於五年內 償還之債券	500.0	900.0

	7,999.4	6,940.6
--	----------------	---------

於二零零九年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為1.8倍(於二零零八年十二月三十一日：1.9倍)。

欠一間同系附屬公司款項、一間同系附屬公司持有之債券及本集團大部份銀行借貸以浮動利率計息。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

收購及出售事項

期內概無完成任何附屬公司、聯營公司或共同控制企業之重大收購或出售。

外匯波動風險

為應付日常營運活動，以及目前及潛在的投資活動所需，集團需持有外匯結餘，即集團須面對適當的匯兌風險，惟集團將會對有關之風險不時密切監察。

或然負債

(a) 於呈報期末，本集團作出之擔保如下：

	於二零零九年 六月三十日 百萬港元	於二零零八年 十二月三十一日 百萬港元
就一間結算所及監管機構所獲 銀行擔保作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	3.0	3.0
	<u>7.5</u>	<u>7.5</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」)，要求新鴻基有限公司(「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3百萬美元。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」)，並於二零零一年十月，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3百萬美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基証券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/或罔顧後果及/或含欺詐成份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3百萬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起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝數，張女士正提出上訴，反對該判決。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)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股權；(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)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

重大訴訟之更新

- (a) 於二零零九年二月二十五日，市場失當行為審裁處(「審裁處」)對關於在二零零三年五月及六月QPL International Holdings Limited之證券買賣進行研訊程序後作出裁斷及判令。審裁處裁定兩位新鴻基僱員行為不當，該裁定亦令審裁處作出不利新鴻基之間接全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)及致諾有限公司(「致諾」)(現稱新鴻基策略資本有限公司)之裁定。審裁處命令該兩間公司不可再作出任何市場失當行為，及須支付政府及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)費用，以及建議證監會針對新鴻基投資服務採取紀律行動。新鴻基投資服務及致諾現正就審裁處的裁斷及判令方面提出上訴。
- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a) 50,932,876.64港元之金額、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以申索(a) 36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訟費；及

(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務已就判決申請上訴許可以上訴至上訴法院。

(c) 有關長州電力發展有限公司(一間中國內地之合營公司)之法律程序詳情，已載列於「或然負債」一節(b)段。

資產抵押

於二零零九年六月三十日，本集團賬面總值4,350.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,977.5百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業、114.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：129.0百萬港元)之銀行存款、公平價值2,128.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,033.0百萬港元)之屬於本集團之上市投資*、公平價值937.2百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：684.1百萬港元)之屬於孖展客戶之上市投資**，連同一間上市附屬公司賬面值1,443.2百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,463.4百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,618.2百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,602.1百萬港元)之貸款及一般銀行信貸之抵押。截至二零零九年六月三十日，已提用信貸額1,930.3百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1,964.1百萬港元)。

於二零零九年六月三十日，1.5百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：1.5百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：2.0百萬港元)額度之銀行向第三者所作出之擔保。

* 主要指賬面值3,790.0百萬港元(於二零零八年十二月三十一日：3,551.7百萬港元)之本集團所擁有之上市聯營公司部份股份。

** 根據協議條款，本集團可根據證券及期貨條例規定就與其他金融機構訂立之孖展融資安排再抵押客戶證券。

業務回顧

物業

香港

二零零九年首六個月，在經濟低迷的環境下，本集團之租金收入表現仍然理想，較二零零八年稍微增加。特別由於市場推廣，聖佐治大廈及中國網絡中心的租金收入均有所上升。豬流感擴散加上全球經濟放緩令遊客及商務旅客數量減少，因而影響了世紀軒酒店及世紀閣服務式公寓的表現。

本港樓價已自二零零八年的谷底回升。本集團於本期間錄得的物業公平價值收益淨額為382百萬港元。

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 (「Allied Kajima」)來自世紀香港酒店之溢利貢獻因酒店業不景氣而減少。Allied Kajima之溢利較二零零八年稍微增加，主要是受惠於投資物業之公平價值收益。

雖然目前本港物業市場仍然反覆，但本集團期望公司租戶的需求將會仍然殷切。豪宅租金於二零零九年上半年明顯下滑，但下半年應可回穩。酒店業表現則待全球經濟確切復甦方可回復。

中國內地

天安股東應佔期內溢利為365.5百萬港元，較去年同期減少62%。然而，倘若扣減於二零零八年確認之天安發行的認股權證的負債之公平價值變動所產生之757.1百萬港元溢利，天安股東應佔溢利則增加約80%。

作為刺激經濟措施之一部份，中國政府已要求主要銀行增加貸款予經濟體系內之所有行業，從而令房地產市場情緒好轉。天安管理層認為難以預測此情況能否持續，故將繼續減持現有存貨及非核心項目。天安對中國房地產市場的長遠前景仍具信心，並將繼續鞏固其市場地位以抓緊市場出現之商機。

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其股東應佔溢利507.2百萬港元(二零零八年：462.3百萬港元)。

為慶祝在香港成立40週年，新鴻基於二零零九年上半年推出一連串策略性企業推廣項目，並且旨在抓緊市況復甦所帶來之商機。新鴻基推出的大型週年廣告宣傳以及為新舊客戶而設的客戶推廣活動成效顯著。新鴻基位於銅鑼灣的新鴻基財富管理中心旗艦店亦正式啟用，為進一步拓展香港財富管理業務奠定良好基礎。

另一方面，新鴻基已於二零零九年上半年為持有雷曼兄弟迷你債券之第一及第二市場合資格客戶完成自願回購。新鴻基相信，在去年九月雷曼兄弟倒閉的情況下，此回購能夠獲客戶及廣大香港市民的極大認同，取得正面成果。

財富管理及經紀業務部於上半年表現平穩，隨著投資者信心的回復亦帶動了金融產品及服務的需求持續上升。此部門繼續積極吸納新客戶，於回顧期間開立的新客戶賬戶數目約有4,000個。

隨著金融行業普遍於第二季漸趨活躍，新鴻基在證券經紀業務及第三方交易執行業務的表現均較相對淡靜之首三個月有所改善。新鴻基喜見證券成交量、新開賬戶數目及託管客戶資產方面均大致回復至去年金融危機前之水平。

首次公開招股及第二市場股份配售之集資活動均續步復甦。新鴻基繼續積極參與此市場業務，並已為客戶配售或分包銷超過30個項目。

在市場氣氛好轉帶動下，證券放款業務維持穩定，其中以第二季的業務較為突出。於二零零九年六月三十日，新鴻基之證券貸款額為2,897.8百萬港元，較二零零八年六月三十日的貸款額2,803.6百萬港元輕微上升。

縱然面對艱難市況，新鴻基之期貨、外匯及商品業務於回顧期間的業績依然強勁。新鴻基於回顧期間之外匯成交量增長逾倍，而商品及指數期貨成交量亦持續增長。

雖然二零零八年的營商環境艱難，但隨著經擴大的替代投資分部重整，資產管理部的表現於二零零九年上半年已回穩。截至二零零九年六月三十日止六個月，直接及透過其聯營公司持有之管理資產維持穩定。資產管理部計劃擴充對沖基金平台，吸納有意從亞洲增長中獲利的投資者。

根據縮減企業貸款的策略，二零零九年上半年企業融資部對其結構融資業務採取審慎態度，貸款額減少至616百萬港元。

私人財務

二零零九年六月，香港的失業率升至5.4%，而破產申請亦較去年同期增加73%，亞洲聯合財務有限公司（「亞洲聯合財務」，一家領先的私人財務公司）審慎提高向客戶提供貸款及墊款的減值撥備數額，除稅後的經營溢利較去年同期減少。然而，貸款業務營業額提高令利息收入錄得雙位數增長，在一定程度上消除了上述減值撥備增加的不利影響。無形資產減值撥備減少亦令私人財務部對本集團的貢獻改善。

於本期間，亞洲聯合財務在香港及深圳分別增加一間及兩間分行，令香港及深圳的分行網絡分別增長至42間及14間。管理層透過擴大網絡覆蓋範圍，集中在中國主要城市開拓發展私人財務業務之新商機，鞏固亞洲聯合財務在中國市場的份額。

亞洲聯合財務短期內的營商環境仍充滿挑戰。因此，亞洲聯合財務會審慎管理業務，確保拖欠貸款的機會減至最低，為市場的最終復甦作好準備。

投資

卓健亞洲有限公司(「卓健」)

截至二零零九年六月三十日止六個月，卓健股東應佔溢利為32.5百萬港元，較去年同期之29.3百萬港元上升11.0%。

二零零九年上半年，香港經濟仍深受全球金融危機所影響，挑戰重重。面對公司客戶繼續採取各項措施減省成本及削減人手，卓健已經準備好應付市場波動。期內，卓健住院服務及第三者管理服務之營業額分別較去年同期增長30.8%及24.0%。而其醫療服務之現金客戶或按使用服務收費之客戶提供門診服務方面，來自每名求診者之平均收入上升4.3%，求診數目則上升15.5%。

由於在二零零八年底收購高健醫療網絡及開設新醫療中心，卓健的核心醫療網絡中心已經增至60間。卓健將會透過內部增長、合夥形式與收購，繼續擴充其網絡。除了專注本地市場之增長外，卓健亦積極物色合適的平台，藉此打入中國市場。

於二零零九年三月，卓健在其中一間位於九龍之醫療中心增設另一醫學美容中心，令網絡內的醫學美容中心增至四間。卓健留意到市場上對於專業可靠之醫學美容服務的需求殷切，故此積極研究增加有關市場佔有率之商機。

僱員

於二零零九年六月三十日，本集團之僱員總人數為4,011名(於二零零八年十二月三十一日：3,966名)。本集團不時檢討薪酬組合。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

回顧期初，全球經濟不景氣加上豬流感擴散的恐慌均令香港經濟受到打擊。然而，最近有跡象顯示美國經濟已逐漸復甦，而內地政府亦已大幅放寬貨幣政策以維持經濟增長。

雖然市場氣氛已有所改善，但無法肯定會否持續。本集團對經濟前景審慎樂觀，但相信香港經濟應可受惠於中國的支持政策及增長前景。

本集團會密切留意經濟環境的改變及內地的宏觀政策，尤其是有關金融市場及貨幣供應方面。董事會一直致力發展可增值的核心業務，並繼續為本集團及全體股東的利益審慎推行既定之策略。

企業管治常規守則之遵守

於截至二零零九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上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之原則及適用守則條文：

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」)職權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執行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」)之職權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二零零八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採納之職權範圍運作。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，包括對截至二零零九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

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零零九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。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零零九年九月七日

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。