

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)

截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零九年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 未經審核 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零零九年 未經審核 百萬港元
收入	3	2,218.2	2,170.9
其他收入		57.0	15.4
總收入		2,275.2	2,186.3
銷售成本及其他直接成本		(316.2)	(310.8)
經紀費及佣金費用		(103.3)	(94.9)
銷售及市場推廣費用		(36.9)	(21.4)
行政費用		(792.1)	(727.9)
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股份權益之虧損		—	(31.7)
一間上市聯營公司認股權證之虧損		—	(0.3)
物業價值變動	5	414.7	382.0
呆壞賬		(42.8)	(264.4)
其他經營費用		(145.5)	(150.5)
融資成本	6	(36.2)	(49.8)
應佔聯營公司業績		194.3	140.0
應佔共同控制企業業績		28.6	75.9
除稅前溢利	7	1,439.8	1,141.6
稅項	8	(165.6)	(142.9)
本期間溢利		1,274.2	998.7

簡明綜合收益賬(續)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 未經審核 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零零九年 未經審核 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		883.2	750.9
非控股權益		<u>391.0</u>	<u>247.8</u>
		<u>1,274.2</u>	<u>998.7</u>
每股盈利：			
基本	9	<u>14.47港仙</u>	<u>13.17港仙</u>
攤薄		<u>14.47港仙</u>	<u>13.17港仙</u>

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	未經審核	未經審核
	百萬港元	百萬港元
本期間溢利	<u>1,274.2</u>	<u>998.7</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	(2.1)	24.3
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(0.4)	(2.8)
— 遞延稅項	<u>(0.4)</u>	<u>(0.3)</u>
	(2.9)	21.2
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	12.0	1.7
於附屬公司清盤時重新分類調整至損益賬	(6.7)	—
由物業、廠房及設備轉撥至投資物業之 重估收益	5.4	—
應佔聯營公司其他全面(費用)收益	(16.2)	15.0
應佔共同控制企業其他全面收益(費用)	<u>0.9</u>	<u>(0.8)</u>
本期間其他全面(費用)收益，已扣除稅項	<u>(7.5)</u>	<u>37.1</u>
本期間全面收益總額	<u>1,266.7</u>	<u>1,035.8</u>
應佔方：		
本公司股東	871.1	778.6
非控股權益	<u>395.6</u>	<u>257.2</u>
	<u>1,266.7</u>	<u>1,035.8</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 經審核 百萬港元 (重列)
非流動資產			
投資物業		4,548.3	4,203.7
物業、廠房及設備		644.4	632.7
預繳地價		9.9	13.0
商譽		2,642.6	2,642.6
無形資產		1,567.3	1,660.0
於聯營公司之權益		4,456.4	4,326.9
於共同控制企業之權益		1,186.0	1,043.2
可供出售金融資產		278.8	286.2
法定按金		43.7	36.0
聯營公司欠款		56.1	56.1
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款		1,951.0	1,870.2
收購物業、廠房及設備之預付按金及 其他應收款項		53.4	—
遞延稅項資產		92.5	100.5
		<u>17,530.4</u>	<u>16,871.1</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨		426.8	374.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		576.1	741.0
預繳地價		0.4	0.4
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款		2,715.6	2,456.2
貿易及其他應收款項	11	7,282.6	5,868.3
聯營公司欠款		341.2	67.3
一間共同控制企業欠款		2.0	3.9
可收回稅項		2.1	5.9
短期銀行抵押存款		110.5	137.6
現金及現金等價物		1,855.3	1,686.8
		<u>13,312.6</u>	<u>11,341.9</u>

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年六月三十日

	附註	於二零一零年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 經審核 百萬港元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,689.5	1,783.2
透過損益賬按公平價值處理之金融負債		8.6	36.1
欠一間控股公司款項		18.6	16.5
欠同系附屬公司款項		1,557.7	1,560.2
欠聯營公司款項		14.3	13.7
欠共同控制企業款項		75.7	0.3
應付稅項		154.4	78.7
一年內到期之銀行及其他借貸		4,617.1	3,098.7
撥備		64.1	26.2
應付股息		91.3	—
		8,291.3	6,613.6
流動資產淨值		5,021.3	4,728.3
總資產減流動負債		22,551.7	21,599.4
股本及儲備			
股本		1,390.6	1,217.8
股份溢價及儲備		13,642.4	11,423.5
本公司股東應佔權益		15,033.0	12,641.3
為僱員股份擁有計劃持有股份		(23.7)	(28.0)
以股份支付之僱員酬金儲備		9.2	9.9
非控股權益		5,430.0	6,732.5
權益總額		20,448.5	19,355.7
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		972.9	1,141.6
債券		500.0	500.0
遞延稅項負債		611.7	589.8
撥備		18.6	12.3
		2,103.2	2,243.7
		22,551.7	21,599.4

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。

若干新訂或經修訂準則及詮釋於二零一零年一月一日開始之財政年度起生效。除以下所述者外，本簡明綜合財務報表採用與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表相同之會計政策、編製及計算方法。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關本公司附屬公司之所有權權益增加或減少之本集團會計政策出現變動。於過往年度，增加本公司現有附屬公司之權益採用與收購附屬公司相同之方式處理，並於適當時確認商譽或議價購買收益。倘於本公司附屬公司之權益減少但不涉及失去控制權則於損益賬確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，於附屬公司之權益之所有增加或減少而不導致獲得或失去附屬公司之控制權均列為權益交易，並對損益賬並無影響。

於期內，本公司之全資附屬公司向本公司非全資附屬公司新鴻基有限公司(「新鴻基」)收購一間聯營公司。因此，本集團於聯營公司持有之實際權益增加。代價與本集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認。

香港會計準則第17號租賃之修訂本

作為由香港會計師公會於二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第17號已作出有關租賃土地分類之修訂。於香港會計準則第17號修訂前，本集團將土地租賃分類為經營租賃並在綜合財務狀況表內列為預繳地價。該修訂已經刪除有關要求。

根據香港會計準則第17號之過渡條文，本集團基於租賃開始時已有之資料重新評估於二零一零年一月一日尚未屆滿之租賃土地分類。符合融資租賃分類之租賃土地由「預繳地價」重新分類至「物業、廠房及設備」，且具追溯效力。有關比較數字之調整如下：

	於二零零九年 十二月三十一日 原先呈列 百萬港元	調整 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 重列 百萬港元
物業、廠房及設備	304.9	327.8	632.7
預繳地價—非即期	335.2	(322.2)	13.0
預繳地價—即期	6.0	(5.6)	0.4
	<u>646.1</u>	<u>—</u>	<u>646.1</u>

3. 分部資料

本集團按經營分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零一零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	保健 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	735.8	787.7	567.0	153.2	—	2,243.7
減：分部間之收入	<u>(6.2)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(19.3)</u>	<u>—</u>	<u>(25.5)</u>
來自外部客戶之分部收入	<u>729.6</u>	<u>787.7</u>	<u>567.0</u>	<u>133.9</u>	<u>—</u>	<u>2,218.2</u>
分部業績	335.2	402.6	23.5	442.7	49.1	1,253.1
融資成本						(36.2)
應佔聯營公司業績						194.3
應佔共同控制企業業績	2.9	—	—	25.7	—	<u>28.6</u>
除稅前溢利						1,439.8
稅項						<u>(165.6)</u>
本期間溢利						<u>1,274.2</u>

截至二零零九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	保健 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	789.7	737.1	540.4	120.7	—	2,187.9
減：分部間之收入	(13.7)	—	—	(3.3)	—	(17.0)
來自外部客戶之分部收入	<u>776.0</u>	<u>737.1</u>	<u>540.4</u>	<u>117.4</u>	<u>—</u>	<u>2,170.9</u>
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 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	—	<u>75.9</u>
除稅前溢利						1,141.6
稅項						<u>(142.9)</u>
本期間溢利						<u>998.7</u>

分部間交易乃按有關訂約方所議定之條款訂立。

4. 出售一間附屬公司之49%擁有權權益

於二零一零年四月，新鴻基出售其從事槓桿式外匯交易業務之全資附屬公司之49%擁有權權益。根據相關股東協議，附屬公司之控制權於出售後由新鴻基及其他股東分佔。因此，附屬公司之保留權益分類為共同控制企業。出售所得收益計算如下：

百萬港元

出售下列各項淨資產：	
現金及現金等價物	95.2
貿易及其他應收款項	5.4
本集團欠款	53.5
貿易及其他應付款項	(0.2)
應付稅項	(2.2)
	<hr/>
	151.7
應收代價	(66.1)
一間共同控制企業之保留權益	(114.9)
	<hr/>
出售一間附屬公司之49%擁有權權益之收益	(29.3)

一間共同控制企業之保留權益包括前附屬公司之無投票權股份權益75.0百萬港元。根據相關股東協議之條款，於報告日期後，該等無投票權股份已由前附屬公司購回，而共同控制企業之保留權益亦已相應地減少。

5. 物業價值變動

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
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	366.0	366.8
撥回待出售物業之減值虧損	51.5	17.6
確認酒店物業之減值虧損	(2.8)	(2.4)
	<hr/>	<hr/>
	414.7	382.0

6. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零一零年 二零零九年
百萬港元 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	19.8	21.9
融資成本	36.2	49.8
	<hr/>	<hr/>
	56.0	71.7

7. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
 二零一零年 二零零九年
 百萬港元 百萬港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷	100.6	104.6
預繳地價攤銷	0.2	0.3
折舊	32.7	31.7
聯營公司欠款之減值虧損	0.3	—
無形資產減值虧損	1.0	11.0
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
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現 及未變現虧損淨額—證券(計入收入)	68.6	—
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額 (計入收入)	8.8	—
雷曼兄弟迷你債券之未變現虧損淨額(計入收入)	—	42.7

並已計入：

上市股本證券股息收入	3.9	3.0
非上市股本證券股息收入	3.8	3.6
出售一間附屬公司之49%擁有權權益之收益	29.3	—
附屬公司清盤時之收益	3.7	—
利息收入(計入收入)	1,016.9	894.5
槓桿外匯交易溢利淨額(計入收入)	0.5	1.4
其他買賣活動之溢利淨額(計入收入)	1.7	3.1
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—衍生工具(計入收入)	85.9	35.8
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—證券(計入收入)	—	152.1
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	0.6	4.7

8. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	125.1	91.9
其他司法地區	10.7	2.9
	<u>135.8</u>	<u>94.8</u>
過往年度撥備不足	0.3	0.2
	<u>136.1</u>	<u>95.0</u>
遞延稅項		
本期	29.5	47.9
	<u>165.6</u>	<u>142.9</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。

來自其他司法地區的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。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔溢利883.2百萬港元(二零零九年：750.9百萬港元)及期內已發行股份之加權平均數6,103.2百萬股(二零零九年：5,703.3百萬股)計算。

由於該兩段期間並無具潛在攤薄影響之普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

10. 股息

董事會不建議宣派中期股息(二零零九年：無)。

於本期及過往期間，本公司並無派付任何股息。二零零九年之末期股息已於二零一零年七月派付。

11. 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／墊付日期作出之賬齡分析：

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,208.6	1,359.9
31日至60日	45.8	35.2
61日至90日	14.1	19.7
90日以上	180.5	332.6
	<hr/>	<hr/>
	1,449.0	1,747.4
證券放款及其他應收款項	6,012.4	4,299.3
減值撥備	(178.8)	(178.4)
	<hr/>	<hr/>
	7,282.6	5,868.3
	<hr/>	<hr/>

12. 貿易及其他應付款項

以下為貿易及其他應付款項內之賬齡分析：

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	1,254.2	1,301.7
31日至60日	17.1	14.0
61日至90日	17.2	10.7
90日以上	22.6	46.6
	<hr/>	<hr/>
	1,311.1	1,373.0
應計費用及其他應付款項	378.4	410.2
	<hr/>	<hr/>
	1,689.5	1,783.2
	<hr/>	<hr/>

中期股息

董事會不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。因此，本公司將不會暫停辦理股份過戶登記。

財務回顧

財務業績

本集團期內收入增加2.2%至2,218.2百萬港元(二零零九年：2,170.9百萬港元)。

期內本公司股東應佔純利為883.2百萬港元(二零零九年：750.9百萬港元)，增加132.3百萬港元。每股盈利為14.47港仙(二零零九年：13.17港仙)。

溢利增加乃主要由於：

1. 本集團私人財務部門之貢獻增加；及
2. 期內本集團重估投資物業之公平價值收益輕微上升。

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。

於二零一零年六月二十八日(即向新鴻基有限公司(「新鴻基」)收購天安中國投資有限公司(「天安」)之完成日期)，本公司向新鴻基之股東(本公司及其附屬公司除外)發行864,284,155股股份，代價為每股1.66港元，即本公司於該日之收市價。因此，本公司之已發行股本由6,088,832,430股股份增加至6,953,116,585股股份。收購事項之詳情載列於下文「重大收購及出售事項」一節。

於二零一零年六月三十日，本集團之借貸淨額達5,681.9百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：4,476.1百萬港元)，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7,647.7百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：6,300.5百萬港元)減銀行存款、銀行結存、國庫券及現金1,965.8百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：1,824.4百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為15,033.0百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：12,641.3百萬港元)。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37.8%(於二零零九年十二月三十一日：35.4%)。

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 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	4,450.5	2,933.9
一年以上但不超過兩年	366.8	505.8
兩年以上但不超過五年	572.7	602.8
	<u>5,390.0</u>	<u>4,042.5</u>

其他借貸償還期限如下：

要求時償還或一年內	166.6	164.8
一年以上但不超過兩年	10.4	10.2
兩年以上但不超過五年	23.0	22.8
欠同系附屬公司款項	1,557.7	1,560.2
一間同系附屬公司持有須於五年內償還之債券	500.0	500.0
	<u>7,647.7</u>	<u>6,300.5</u>

於二零一零年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為1.6倍(於二零零九年十二月三十一日：1.7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。

重大收購及出售事項

- (a) 於二零一零年四月，新鴻基出售一間從事槓桿式外匯交易業務之全資附屬公司其中49%擁有權益，代價為66.1百萬港元。本集團於該項出售確認收益29.3百萬港元。根據有關股東協議，該附屬公司之控制權於出售後由新鴻基及另一股東共享。因此，附屬公司之保留權益分類為共同控制企業。
- (b) 於二零一零年六月二十八日，本公司之全資附屬公司China Elite Holdings Limited (「China Elite」)完成收購新鴻基於一間上市聯營公司天安之全部股權，相當於天安已發行股本約38.06%。收購事項之代價為股份權益票據(「股份權益票據」)，該票據賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足本公司股份(「股份」)之權利。緊隨收到股份權益票據後，新鴻基以實物分派之方式分派特別股息，即每股新鴻基股份分派股份權益票據項下1.309股已繳足股份。於新鴻基分派時，本公司及其附屬公司共同擁有將分派之2,293,561,833股股份中合共1,429,277,678股股份之權利，而該等股份於分派股份權益票據時即時註銷。因此，只有864,284,155股股份發行及分配予新鴻基股東(本公司、China Elite或本公司任何其他附屬公司除外)。緊隨China Elite完成收購天安及本公司根據股份權益票據發行股份後，本集團於天安之實際股權由約23.72%增加至約38.06%。

由於出售天安之交易屬於集團內公司間之交易，故新鴻基錄得出售天安之虧損159.3百萬港元於集團層面撥回，而新鴻基錄得之虧損於集團層面被視為未變現。代價與本集團應佔聯營公司之實際權益增加之差額177.3百萬港元(非控股權益已據此作出調整)於本公司股東應佔權益中直接確認。

有關收購事項及發行股份之詳情載於本公司日期為二零一零年五月二十四日之通函。

除上述者外，期內概無任何附屬公司、聯營公司及共同控制企業之重大收購或出售。

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：

	於二零一零年 六月三十日 百萬港元	於二零零九年 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當時之上市聯營公司天安，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、聲稱違反一份附屬合約、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聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；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(為GBA之代名人)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。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並將上訴訟費及針對GBA及LPI之剔除申請費用判給新鴻基証券。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訴，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(「第二份香港令狀」)以尋求與香港令狀相同的補償。第二份香港令狀已於二零一零年六月三日屆滿，而於二零一零年六月四日，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。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) 於二零零八年十月十四日，新鴻基之全資附屬公司新鴻基投資服務有限公司(「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)訴訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在出售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)訴訟費；及(d)額外及／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。新鴻基投資服務就該判決向上訴法庭提出的上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，並已遭駁回。有關審訊日期將另行確定。
- (b) 有關長州電力發展有限公司，一間中華人民共和國的合資企業之法律程序詳情，已載列於上述「或然負債」一節(b)段。

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值5,190.2百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：4,769.6百萬港元)之若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇及待出售物業、109.0百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：136.0百萬港元)之銀行存款、公平價值25.4百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：2,977.6百萬港元*)之屬於本集團之上市投資、公平價值2,373.1百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：1,277.2百萬港元)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1,448.3百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：1,448.3百萬港元)之若干證券，已用作本集團所獲3,464.0百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：3,841.7百萬港元)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2,651.0百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：2,188.7百萬港元)。

於報告期末，一項1.5百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：1.6百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項2.0百萬港元(於二零零九年十二月三十一日：2.0百萬港元)額度之銀行向第三者所作出之擔保。

* 二零零九年十二月三十一日之金額主要指賬面值3,927.3百萬港元之本集團所擁有之上市聯營公司部份股份。上市聯營公司之股份抵押已於期內獲解除。

** 根據協議條款，本集團可以在證券及期貨條例監管下，以就證券放款安排下之客戶證券再次抵押予其他財務機構。

報告期後事項

- (a) 於二零一零年七月十三日，新鴻基發行本金總額為1,708.0百萬港元之強制性可換股票據(「強制性可換股票據」)及總面值為427.0百萬港元之認股權證。

強制性可換股票據按年息率2厘計息，每半年付息一次，且將於二零一三年七月十三日到期(「到期日」)。強制性可換股票據之持有人有權於發行日期至到期日期間隨時按每股5.0港元之兌換價將彼等之強制性可換股票據兌換為新鴻基股份。任何於到期日尚未行使之強制性可換股票據將自動兌換為新鴻基股份。

認股權證之持有人有權於發行日期至到期日期間隨時按每股6.25港元之認購價認購新鴻基股份。

有關強制性可換股票據及認股權證之主要條款及條件之詳情載於本公司日期為二零一零年四月二十二日之公佈內。

- (b) 根據本公司一間間接非全資附屬公司卓健亞洲有限公司(「卓健」)日期為二零一零年三月二十四日之公佈，卓健董事會宣佈提呈有條件收購建議，按每股普通股4.1港元之發售價購回最多卓健股份股數(即24,146,341股普通股)，以作註銷。根據該收購建議，卓健應付之最高金額為99百萬港元。

於二零一零年七月九日，收購建議獲卓健股東批准並宣佈為無條件。於收購建議之截止日期，卓健收到收購建議項下接納股東有關合共18,076,803股普通股之有效接納。於二零一零年八月二日，卓健購回及註銷18,076,803股普通股，並向卓健之接納股東支付約74.1百萬港元。

業務回顧

物業

香港

- 本集團於期內之物業組合價值收益淨額為414.7百萬港元，較去年同期輕微上升。
- 本集團自其香港物業組合錄得之租金收入持續增加。
- 酒店分部業績因期內旅遊業向好而有所改善。

中國內地

- 天安股東應佔溢利為541.1百萬港元，較二零零九年同期增加48%。
- 天安目前擁有應佔總樓面面積之土地儲備約5,779,800平方米，包括已竣工投資物業362,900平方米及待發展物業5,416,900平方米。
- 天安將繼續透過收購及出售以及銷售其終端產品以調整其土地儲備質素，藉此平衡短期回報之需求及長期資本增值。

金融服務

經紀及金融

- 本集團之經紀及金融分部新鴻基錄得其股東應佔溢利492.1百萬港元(二零零九年：507.2百萬港元)。
- 新鴻基將其於天安之全部38.06%股權出售予本公司之一間全資附屬公司China Elite。總代價38億港元以本公司股份之形式收取，並於隨後分派予其股東。由於是次集團重組為集團內公司間之交易，故新鴻基就出售天安所錄得之虧損已於集團層面撥回。
- 新鴻基與CVC Capital Partners完成協議，透過強制性可換股票據及認股權證形式作出最多達21億港元之策略性投資。本集團預期可增加兩個集團間之潛在交易。
- 於今年四月，新鴻基與澳洲麥格理銀行成為外匯策略合作聯盟。
- 於報告期末，資產管理分部管理總資產(包括關聯基金)總額約達570百萬美元。
- 於二零一零年六月三十日，證券貸款整體放款逾46億港元，較二零零九年十二月三十一日之33億港元增加逾30%。

私人財務

- 亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)於二零一零年上半年表現強勁，創出中期溢利紀錄佳績，此乃主要由於貸款減值費用大幅減少及中國貸款業務增長所致。
- 亞洲聯合財務在深圳增加1間分行，亦於瀋陽及重慶開展貸款業務。總分銷網絡擴展至65個地點，其中香港佔42間及中國內地佔23間。亞洲聯合財務亦於天津取得經營貸款業務之營業執照，並將會繼續於中國內地其他省份物色進一步增長機會。

投資

卓健

- 卓健股東應佔溢利為28.4百萬港元，較二零零九年同期下跌12.6%，主要由於持續經營開支增加以及設立成本相關費用及額外發展和資本開支增加所致。

僱員

於二零一零年六月三十日，本集團之僱員總人數為4,593名(於二零零九年十二月三十一日：4,270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

在目前經營環境中，低利率與高通脹間難以取得平衡。中國內地及香港政府均意識到這種情況並已實施政策，以遏止樓價及資產價格上升。我們仍未看到該等政策之成效，但關注到通漲上升可能迫使中央銀行提高利率，從而對復甦氣氛造成打擊。

董事會一直專注建構其深信可增值之核心業務，並將繼續審慎地實行其一貫以來的策略，為本集團及所有股東帶來利益。

企業管治常規守則之遵守

於截至二零一零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」)之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(不包括高級行政要員)(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二零零九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，包括對截至二零一零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、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
主席
狄亞法

香港，二零一零年八月二十七日

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麥尊德先生、Steven Samuel Zoellner先生及Alan Stephen Jones先生組成。