

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之內容概不負責，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。



聯合集團有限公司 (ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

截至二零二五年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績

聯合集團有限公司(「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」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二四年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月 二零二五年 未經審核 百萬港元	二零二四年 未經審核 百萬港元
	附註		
收入	4	10,889.9	3,841.9
投資收入淨額	5	1,138.4	143.6
其他收入		52.1	77.6
總收入		12,080.4	4,063.1
銷售成本及其他直接成本		(4,374.6)	(1,459.0)
經紀費及佣金費用		(55.5)	(52.0)
銷售及市場推廣費用		(106.3)	(100.4)
行政費用		(1,015.4)	(956.4)
物業價值變動	6	(780.9)	(487.0)
匯兌收益(虧損)淨額		13.4	(22.8)
金融資產之減值虧損淨額	7	(588.7)	(436.1)
其他經營費用		(125.0)	(126.7)
融資成本	8	(265.1)	(402.2)
應佔聯營公司業績		210.8	37.0
應佔合營公司業績		(28.4)	(2.4)
除稅前溢利	9	4,964.7	55.1
稅項	10	(2,064.9)	(163.3)
本期間溢利(虧損)		2,899.8	(108.2)

簡明綜合損益表(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 未經審核 百萬港元	二零二四年 未經審核 百萬港元
應佔方：			
本公司股東		1,690.7	(213.8)
非控股權益		<u>1,209.1</u>	<u>105.6</u>
		<u>2,899.8</u>	<u>(108.2)</u>
		港元	港元
每股盈利(虧損)	11		
基本		<u>0.48</u>	<u>(0.06)</u>
攤薄		<u>0.48</u>	<u>(0.06)</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 未經審核 百萬港元	二零二四年 未經審核 百萬港元
本期間溢利(虧損)	<u>2,899.8</u>	<u>(108.2)</u>
其他全面收益(費用)：		
將不會重新分類至損益賬之項目：		
透過其他全面收益按公平價值處理之		
權益工具投資之公平價值之收益(虧損)	106.0	(11.6)
由業主佔用物業轉撥至投資物業之		
物業重估收益	0.9	49.3
折算至呈列貨幣而產生之匯兌差額	273.6	(9.8)
應佔聯營公司其他全面收益	3.1	–
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>91.1</u>	<u>(0.2)</u>
	<u>474.7</u>	<u>27.7</u>
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
透過其他全面收益按公平價值處理之		
金融資產投資		
– 本期間公平價值變動淨額	0.1	(3.9)
附屬公司清盤時對損益之重新分類調整	47.7	–
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	117.8	(39.1)
應佔聯營公司其他全面收益(費用)	18.5	(8.5)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	<u>60.6</u>	<u>(5.2)</u>
	<u>244.7</u>	<u>(56.7)</u>
本期間其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>719.4</u>	<u>(29.0)</u>
本期間全面收益(費用)總額	<u>3,619.2</u>	<u>(137.2)</u>
應佔方：		
本公司股東	2,107.7	(216.2)
非控股權益	<u>1,511.5</u>	<u>79.0</u>
	<u>3,619.2</u>	<u>(137.2)</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五 年六月三十日 未經審核 百萬元	二零二四 年十二月三十一日 未經審核 百萬元
非流動資產			
投資物業		25,771.7	26,327.7
物業、廠房及設備		3,189.5	3,206.0
使用權資產		659.1	710.3
融資租賃投資淨額		3.1	0.5
待發展物業		102.6	96.5
其他資產—物業權益		51.4	51.1
商譽		132.9	132.9
無形資產		69.0	69.3
於聯合營公司之權益		3,660.0	3,387.9
於聯合營公司之權益		10,862.1	10,752.3
透過其他金融資產按公平價值處理之			
聯合營公司欠款		553.9	426.5
聯合營公司欠款		87.7	217.5
聯合營公司客戶貸款及墊款	13	5,655.5	4,500.6
按揭貸款	14	3,784.3	3,712.7
遞延稅項資產		313.8	539.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		425.0	397.0
有期貸款	15	11,746.6	10,615.8
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	16	218.8	41.9
		31.4	49.8
		67,318.4	65,235.5
流動資產			
其他存貨		69.7	73.9
存貨			
發展中		10,249.8	9,651.2
已竣工		3,166.9	5,793.1
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		4,071.7	4,102.6
消費金融客戶貸款及墊款	13	6,850.4	6,815.7
按揭貸款	14	1,257.0	1,439.6
有期貸款	15	518.2	599.2
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	16	985.6	1,042.4
經紀欠款		582.4	427.3
聯合營公司欠款		165.2	229.9
聯合營公司欠款		291.7	346.9
透過其他金融資產按公平價值處理之			
金融資產		10.0	44.2
可收回稅項		11.4	591.6
用作抵押之銀行存款		8.8	—
銀行存款		2,811.1	2,426.2
現金及現金等價物		13,027.1	15,139.0
		44,077.0	48,722.8

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二五年六月三十日

		於 二零二五年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於 二零二四年 十二月三十一日 未經審核 百萬港元
	附註		
流動負債			
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	17	3,752.4	3,298.7
合約負債		7,958.2	14,096.1
透過損益按公平價值處理之金融負債		244.6	163.7
欠聯營公司款項		12.7	12.6
欠經紀款項		70.9	88.5
欠合營公司款項		1,826.0	1,866.5
欠非控股權益款項		0.2	0.2
應付稅項		3,648.5	2,186.5
一年內到期之銀行及其他借貸		9,395.3	11,066.9
應付票據		53.6	156.1
租賃負債		131.6	139.4
其他負債		79.3	55.0
撥備		68.1	61.8
		27,241.4	33,192.0
流動資產淨值		16,835.6	15,530.8
總資產減流動負債		84,154.0	80,766.3
股本及儲備			
股本	18	2,221.7	2,221.7
儲備		42,411.9	40,303.1
本公司股東應佔權益		44,633.6	42,524.8
為僱員股份擁有計劃持有股份		(32.7)	(25.6)
以股份支付之僱員酬金儲備		3.7	5.1
應佔附屬公司淨資產		24,422.7	23,262.9
非控股權益		24,393.7	23,242.4
權益總額		69,027.3	65,767.2
非流動負債			
應付貿易款項、其他應付款項及應計款項	17	37.2	—
一年後到期之銀行及其他借貸		6,196.7	5,783.2
應付票據		2,829.3	2,893.9
租賃負債		152.0	187.2
其他負債		11.9	29.9
合約負債		5.1	5.9
租戶之租金按金		17.4	17.3
透過損益按公平價值處理之金融負債		50.5	139.2
遞延稅項負債		5,825.3	5,941.2
撥備		1.3	1.3
		15,126.7	14,999.1
		84,154.0	80,766.3

附註：

1. 按照香港公司條例第436條之披露

本中期業績公佈所載有關截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的財務資料作為比較資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等綜合財務報表。有關該等法定財務報表之進一步資料須按照香港公司條例第436條披露如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處處長遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。本公司核數師已對該等綜合財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；其中並無載有核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請注意的任何事項；亦無載有根據香港公司條例第406(2)、第407(2)或(3)條作出的陳述。

2. 編製基準

本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第34號「中期財務報告」編製。

3. 會計政策

除若干物業及金融工具以公平價值計量外，本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所披露者外，除應用香港財務報告準則會計準則之修訂本而新增的會計政策外，截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所呈列者相同。

透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產及負債收益淨額1,088.3百萬港元(二零二四年：90.6百萬港元)先前於總收入之下列示，而上市及非上市投資之股息收入50.1百萬港元(二零二四年：53.0百萬港元)先前呈列於收入之下。自二零二五年一月一日起，本集團將該兩項收入來源呈列於投資收入淨額下作為總收入的一部分，從而與同業普遍採用的呈列方式一致。呈列變動亦為財務報表使用者提供可靠及更相關的資料。上一期間的資料亦已重新分類，以與本年度的呈列保持一致。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則之修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本

缺乏可交換性

於本中期期間應用香港財務報告準則會計準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或所載於該簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

4. 分部資料

本集團按可報告及經營分部劃分之收入及業績分析如下：

	截至二零二五年六月三十日止六個月								
	投資及 金融 百萬元	消費金融 百萬元	物業發展 百萬元	物業投資 百萬元	物業管理 百萬元	護老服務 百萬元	醫療服務 百萬元	企業及 其他業務 百萬元	總額 百萬元
分部收入	278.4	1,598.5	7,405.5	425.0	178.5	127.5	756.7	226.7	10,996.8
減：分部間之收入	(25.3)	—	—	(32.0)	(0.4)	—	—	(49.2)	(106.9)
來自外部客戶之 分部收入	<u>253.1</u>	<u>1,598.5</u>	<u>7,405.5</u>	<u>393.0</u>	<u>178.1</u>	<u>127.5</u>	<u>756.7</u>	<u>177.5</u>	<u>10,889.9</u>
分部業績	946.0	374.6	4,108.3	(439.4)	(3.6)	(13.3)	45.1	29.7	5,047.4
融資成本	—	—	—	—	—	—	—	—	(265.1)
應佔聯營公司業績	—	—	(0.4)	(42.9)	—	—	—	—	(43.3)
應佔聯營公司業績 (未分配)	—	—	—	—	—	—	—	—	254.1
應佔合營公司業績	22.6	—	167.7	(249.3)	27.8	—	—	2.8	(28.4)
除稅前溢利									4,964.7
稅項									(2,064.9)
本期間溢利									2,899.8

截至二零二四年六月三十日止六個月(經重列)

	投資及 金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	物業管理 百萬港元	護老服務 百萬港元	醫療服務 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	402.6	1,567.7	319.1	442.3	160.1	89.2	800.4	169.2	3,950.6
減：分部間之收入	(14.4)	—	—	(46.8)	(0.4)	—	—	(47.1)	(108.7)
來自外部客戶之 分部收入	<u>388.2</u>	<u>1,567.7</u>	<u>319.1</u>	<u>395.5</u>	<u>159.7</u>	<u>89.2</u>	<u>800.4</u>	<u>122.1</u>	<u>3,841.9</u>
分部業績	245.3	400.3	(91.4)	(206.2)	(2.6)	(21.8)	82.6	16.5	422.7
融資成本									(402.2)
應佔聯營公司業績	—	—	(1.3)	(26.8)	—	—	—	—	(28.1)
應佔聯營公司業績 (未分配)									65.1
應佔合營公司業績	25.8	—	62.8	(107.1)	11.8	—	—	4.3	(2.4)
除稅前溢利									55.1
稅項									(163.3)
本期間虧損									<u>(108.2)</u>

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

截至二零二五年六月三十日止六個月									
	投資及 金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	物業管理 百萬港元	護老服務 百萬港元	醫療服務 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	總額 百萬港元
已竣工物業銷售	-	-	7,405.5	-	-	-	-	-	7,405.5
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	117.7	117.7
酒店業務	-	-	-	26.8	-	-	-	-	26.8
管理服務	-	-	-	2.7	178.0	-	-	1.3	182.0
顧問及服務收入、 佣金收入及其他	18.0	58.0	-	-	-	-	-	-	76.0
護老服務	-	-	-	-	-	127.4	-	-	127.4
醫院費用及收費	-	-	-	-	-	-	756.7	-	756.7
來自客戶之合約收入	<u>18.0</u>	<u>58.0</u>	<u>7,405.5</u>	<u>29.5</u>	<u>178.0</u>	<u>127.4</u>	<u>756.7</u>	<u>119.0</u>	<u>8,692.1</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月									
	投資及 金融 百萬港元	消費金融 百萬港元	物業發展 百萬港元	物業投資 百萬港元	物業管理 百萬港元	護老服務 百萬港元	醫療服務 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	總額 百萬港元
已竣工物業銷售	-	-	319.1	-	-	-	-	-	319.1
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	43.9	43.9
酒店業務	-	-	-	25.8	-	-	-	-	25.8
管理服務	-	-	-	2.6	159.4	-	-	1.1	163.1
顧問及服務收入、 佣金收入及其他	8.5	40.2	-	-	-	-	-	16.1	64.8
護老服務	-	-	-	-	-	98.7	-	-	98.7
醫院費用及收費	-	-	-	-	-	-	800.4	-	800.4
物流服務	-	-	-	-	-	-	-	15.8	15.8
來自客戶之合約收入	<u>8.5</u>	<u>40.2</u>	<u>319.1</u>	<u>28.4</u>	<u>159.4</u>	<u>98.7</u>	<u>800.4</u>	<u>76.9</u>	<u>1,531.6</u>

5. 投資收入淨額

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
百萬港元 百萬港元
(經重列)

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債之已變現及

未變現收益(虧損)淨額	1,033.8	(63.9)
非上市投資之分派收入	54.5	154.5
上市投資之股息	40.4	38.0
非上市投資之股息	9.7	15.0
	<u>1,138.4</u>	<u>143.6</u>

6. 物業價值變動

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
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減少淨額	(763.5)	(475.3)
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	(0.8)	0.3
確認租賃土地及樓宇之減值虧損	(11.8)	(5.0)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值收益	1.7	1.1
確認發展中物業之減值虧損	<u>(6.5)</u>	<u>(8.1)</u>
	<u>(780.9)</u>	<u>(487.0)</u>

7. 金融資產之減值虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
減值虧損淨額	545.7	489.5
已收回先前撇銷的款項	(96.4)	(103.9)
	<u>449.3</u>	<u>385.6</u>
按揭貸款		
減值虧損淨額	<u>50.0</u>	<u>33.8</u>
有期貸款		
減值虧損淨額	<u>88.7</u>	<u>13.4</u>
聯營公司欠款		
減值虧損(撥回)確認淨額	<u>(0.6)</u>	<u>2.1</u>
貿易及其他應收款項		
減值虧損淨額	<u>1.5</u>	<u>1.6</u>
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		
減值虧損撥回淨額	<u>(0.2)</u>	<u>(0.4)</u>
	<u>588.7</u>	<u>436.1</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	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	214.9	253.9
融資成本	<u>265.1</u>	<u>402.2</u>
	<u>480.0</u>	<u>656.1</u>

9. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
百萬港元 百萬港元

除稅前溢利已扣除：

無形資產攤銷－電腦軟件	2.7	2.7
其他資產－物業權益攤銷	0.2	0.2
待發展物業攤銷	－	4.7
存貨之成本作費用處理	3,459.8	604.0
物業、廠房及設備折舊	92.1	105.7
減：資本化於發展中物業之金額	－	(0.4)
	92.1	105.3
使用權資產折舊	86.0	91.6
已竣工物業存貨之減值淨額(計入銷售成本)	38.5	41.7
並已計入：		
出售一間附屬公司的收益(計入其他收入)	－	1.2

10. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	95.9	90.0
中華人民共和國(「中國」)	770.3	86.6
其他司法地區	0.1	—
土地增值稅	1,403.9	42.7
	2,270.2	219.3
過往年度(超額撥備)撥備不足	(6.5)	44.1
	2,263.7	263.4
遞延稅項	(198.8)	(100.1)
	2,064.9	163.3

11. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	截至六月三十日止六個月 二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
盈利(虧損)		
就計算每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損) (本公司股東應佔溢利(虧損))	1,690.7	(213.8)
就一間附屬公司之僱員股份擁有計劃之 調整對溢利作出調整	(0.3)	—
就計算每股攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	1,690.4	(213.8)
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之已發行股份加權平均數	3,513.7	3,513.7

12. 股息

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

13. 消費金融客戶貸款及墊款

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	9,226.3	9,199.4
中國	<u>2,086.2</u>	<u>1,942.3</u>
	11,312.5	11,141.7
減：減值撥備	<u>(677.8)</u>	<u>(613.3)</u>
	<u>10,634.7</u>	<u>10,528.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	3,784.3	3,712.7
流動資產	<u>6,850.4</u>	<u>6,815.7</u>
	<u>10,634.7</u>	<u>10,528.4</u>

以下為於結算日已逾期之消費金融客戶貸款及墊款(扣除減值撥備)之賬齡分析：

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
逾期少於31日	556.2	654.2
31至60日	93.8	168.7
61至90日	25.6	36.4
91至180日	12.8	6.7
180日以上	<u>109.9</u>	<u>88.1</u>
	<u>798.3</u>	<u>954.1</u>

14. 按揭貸款

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
按揭貸款		
香港	1,786.9	2,146.2
減：減值撥備	(216.1)	(167.4)
	<u>1,570.8</u>	<u>1,978.8</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	313.8	539.2
流動資產	<u>1,257.0</u>	<u>1,439.6</u>
	<u>1,570.8</u>	<u>1,978.8</u>

以下為於結算日已逾期之按揭貸款之賬齡分析：

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
逾期少於31日	61.7	102.4
31至60日	5.2	31.7
61至90日	147.5	81.2
91至180日	46.3	231.6
180日以上	<u>559.0</u>	<u>481.8</u>
	<u>819.7</u>	<u>928.7</u>

15. 有期貸款

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
有抵押有期貸款	1,557.2	1,375.5
無抵押有期貸款	<u>111.5</u>	<u>108.4</u>
	1,668.7	1,483.9
減：減值撥備	<u>(931.7)</u>	<u>(842.8)</u>
	<u>737.0</u>	<u>641.1</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	218.8	41.9
流動資產	<u>518.2</u>	<u>599.2</u>
	<u>737.0</u>	<u>641.1</u>

由於考慮到有期貸款融資業務的性質，管理層認為有期貸款融資的賬齡分析未能提供額外價值，故並無披露其賬齡分析。

16. 應收貿易款項、預付款項及其他應收款項

以下為於結算日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 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日	310.7	380.5
31至60日	67.2	60.6
61至90日	44.4	13.8
91至180日	19.4	19.4
180日以上	120.3	96.2
	562.0	570.5
並無賬齡之貿易及其他應收款項	340.2	385.4
減：減值撥備	(73.4)	(74.9)
	828.8	881.0
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	188.2	211.2
	1,017.0	1,092.2
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	31.4	49.8
流動資產	985.6	1,042.4
	1,017.0	1,092.2

17. 應付貿易款項、其他應付款項及應計款項

以下為於結算日之應付貿易款項、其他應付款項及應計款項根據發票／合約單據日期作出之賬齡分析：

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日／於要求時償還	1,773.8	632.3
31至60日	72.2	174.3
61至90日	177.6	39.0
91至180日	87.3	202.5
180日以上	430.6	1,037.2
	2,541.5	2,085.3
並無賬齡之應計員工成本、其他應計費用及 其他應付款項	1,248.1	1,213.4
	3,789.6	3,298.7
為呈報目的所作之分析：		
流動負債	3,752.4	3,298.7
非流動負債	37.2	—
	3,789.6	3,298.7

18. 股本

	股份數目	金額 百萬港元
已發行及繳足：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、 二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	3,513,684,360	2,221.7

19. 報告期後事項

- (a) 於二零二五年五月十九日，Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited (「Wah Cheong」，本公司之間接全資附屬公司) 宣佈，萬基證券有限公司 (一間獨立金融服務公司) 代表 Wah Cheong 提出收購龍資源有限公司 (「龍資源」，一間於聯交所上市之公司) 全部已發行股份之有條件自願現金要約，要約價為每股龍資源股份 2.60 港元。由於條件均未達成或獲豁免，要約並未成為無條件，並已於二零二五年八月八日失效。交易詳情載於 (i) 由本公司、Wah Cheong、亞太資源有限公司 (「亞太資源」，本集團之上市聯營公司)、Allied Properties Resources Limited (亞太資源之間接全資附屬公司) 及龍資源於二零二五年五月十九日及二零二五年六月二日聯合刊發之公佈；(ii) 由 Wah Cheong 於二零二五年六月二日發出之要約文件；(iii) 由本公司、Wah Cheong 及龍資源於二零二五年六月十六日、二零二五年六月二十三日、二零二五年八月一日及二零二五年八月八日聯合刊發之公佈；及 (iv) 由龍資源於二零二五年六月二十三日發出之回應文件。
- (b) 茲提述天安中國投資有限公司 (「天安」，本公司之間接非全資附屬公司) 集團之一間合營公司上海瑞天里企業管理有限公司，於二零二五年六月二十三日透過公開拍賣成功中標，以代價約人民幣 2,893.7 百萬元收購上海永業城市更新建設發展有限公司 (「項目公司」) 50% 權益 (該項目公司為位於中國上海市三幅地塊之土地使用權之唯一擁有人)。於報告期末後，一直向項目公司提供信貸融資之若干銀行機構已一致同意項目公司 50% 權益轉讓事宜 (此項同意為招標條件之一)。交易詳情已於本公司與天安於二零二五年六月十九日聯合刊發之公佈及本公司於二零二五年七月二十三日發佈之通函內披露。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年：無)。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	百萬港元	百萬港元
收入	10,889.9	3,841.9
本公司股東應佔期間溢利(虧損)	1,690.7	(213.8)
於報告期末本公司股東應佔權益	44,633.6	43,322.7
本公司股東應佔權益回報率	3.8%	(0.5)%
每股盈利(虧損)		
— 基本	0.48 港元	(0.06) 港元
— 攤薄	0.48 港元	(0.06) 港元
	於 二零二五年 六月 三十日	於 二零二四年 十二月 三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	12.70 港元	12.10 港元
資本負債比率	5.9%	5.5%

財務回顧

財務業績

本集團之期內收入為10,889.9百萬港元(二零二四年：3,841.9百萬港元)。收入增加乃主要由於天安中國投資有限公司(「天安」)位於中國上海的住宅項目天安1號二期(C區)已售單位於二零二五年年初交付予客戶後所確認之收入所致。

本公司股東應佔本期間溢利為1,690.7百萬港元，而二零二四年同期虧損為213.8百萬港元。本集團的財務表現顯著改善乃主要由於增加：(i)新鴻基有限公司(「新鴻基」)應佔溢利及(ii)天安應佔溢利，而非二零二四年同期之應佔虧損。

每股盈利(虧損)

期內每股基本盈利為0.48港元，而二零二四年同期每股基本虧損為0.06港元。

資本管理及庫務政策

本集團管理其資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的資本架構包括債務(包括銀行及其他借貸及應付票據)及本公司股東應佔權益(包括已發行股本及儲備)。本集團管理層運用資本負債比率(即本集團的銀行及其他借貸及應付票據減去用作抵押之銀行存款、銀行存款以及現金及現金等價物的債務淨額除以本公司股東應佔權益)持續檢討資本架構。

此外，本集團的庫務政策為確保本集團的資本承擔、投資和營運的資金需求能夠得到滿足，並對流動資金進行管理，以確保資金流入可配合所有到期償還責任，並達到現金流量管理之高度和諧性。本集團會不時審視信用信貸額並會借入新信用信貸或重續信貸額。本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，透過本集團相關集團公司管理層以高透明度及集體方式進行監察來達成。

財務資源、流動資金及股本結構

於報告期末，本公司股東應佔權益為44,633.6百萬港元，較二零二四年十二月三十一日增加2,108.8百萬港元。於二零二五年六月三十日，本集團維持充裕現金及銀行結餘，並擁有現金及銀行結餘約15,847.0百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：17,565.2百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸以及應付票據合共為18,474.9百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：19,900.1百萬港元)，其中於一年內償還之部分為9,448.9百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：11,223.0百萬港元)，其餘長期部分為9,026.0百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：8,677.1百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.62倍(於二零二四年十二月三十一日：1.47倍)。本集團之資本負債比率(銀行及其他借貸以及應付票據淨額／本公司股東應佔權益)為5.9%(於二零二四年十二月三十一日：5.5%)。

	於 二零二五年 六月 三十日 百萬港元	於 二零二四年 十二月 三十一日 百萬港元
銀行及其他借貸		
銀行貸款	15,062.4	16,247.5
其他借貸	<u>529.6</u>	<u>602.6</u>
	<u>15,592.0</u>	<u>16,850.1</u>
須於一年內償還及列於流動負債之款項	9,395.3	11,066.9
一年後到期之款項	<u>6,196.7</u>	<u>5,783.2</u>
	<u>15,592.0</u>	<u>16,850.1</u>
應付票據		
5.00%美元票據 [^]	2,882.9	2,949.7
資產支持票據	<u>–</u>	<u>100.3</u>
	<u>2,882.9</u>	<u>3,050.0</u>
為呈報目的所作之分析		
－流動負債	53.6	156.1
－非流動負債	<u>2,829.3</u>	<u>2,893.9</u>
	<u>2,882.9</u>	<u>3,050.0</u>
總借貸	<u>18,474.9</u>	<u>19,900.1</u>

[^] 於香港聯合交易所有限公司上市

於報告期末，總借貸約19%為固定利率。本集團之借貸組合並無已知季節性因素。

於報告期末，本集團之銀行及其他借貸為15,592.0百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：16,850.1百萬港元)，乃以港元、澳元、英鎊、人民幣及美元計值。本集團之用作抵押之銀行存款、銀行存款、銀行結餘及現金為15,847.0百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：17,565.2百萬港元)，主要以港元、澳元、英鎊、歐元、人民幣及美元計值。

本集團會不時審視銀行信貸額並會借入新銀行信貸或重續信貸額，以滿足本集團在資本承擔、投資及營運方面之資金需求。

重大收購及出售事項

於截至二零二五年六月三十日止六個月及截至本公佈日期，並無附屬公司、聯營公司及合營公司之重大收購及出售。

分部資料

有關收入及損益之詳細分部資料列載於簡明綜合財務資料附註4。

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。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉量以及外幣為計算單位之私募股權投資、地產投資、貸款及墊款以及銀行及其他借貸，主要為澳元、英鎊、歐元、日圓、馬來西亞林吉特、人民幣及泰銖。外匯風險由有關集團公司高級管理層管理及監察。外幣未平倉合約之風險須受每週監控及匯報之比率限制。倘本集團認為需要就外匯風險進行對沖，則本集團或會使用遠期或對沖合約來降低風險。

或然負債

- (a) 由本集團之一間合營公司持有賬面總值約833.1百萬港元之待發展物業正被當地機關進行閒置土地調查。其發展進度未能完全滿足土地出讓合同項下的建築條款。整塊由合營公司持有之土地擁有若干張土地使用證。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，該等土地正處於分期施工階段，其中部分正在開發。

由本集團之另一間合營公司持有賬面值約167.0百萬港元之待發展物業已被當地機關分類為閒置土地。除部分土地保留作整個項目之餘下發展外，超過一半的土地發展已告完成，其中三期二批之建造工程已開始。

本集團現正積極與合營公司夥伴防止該等正進行閒置土地調查的土地發展可能被分類為閒置土地，並採取補救措施以防止就該等土地被分類為閒置土地的起訴，包括與當地機關商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並就本集團管理層的意見，由以上的調查引起經濟損失的可能性並不高。

- (b) 於二零二五年六月三十日，本集團就物業買家獲授之按揭貸款、合營公司和一間分類為透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產之被投資方公司獲授或已使用之貸款融通向銀行作出之擔保以及就物業發展項目向一間政府機構作出之擔保約3,402.0百萬港元。本集團所有擔保乃應銀行要求及按正常商業條款而提供。

- (c) 天安之一間附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或然負債約35.4百萬港元。本集團已評估該索償，並認為該索償之最終結果將不會對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。
- (d) 天安卓健有限公司(「天安卓健」，天安之上市附屬公司)之一間間接全資附屬公司涉及的一項法律行動可能產生或然負債約157.1百萬港元。經尋求中國法律意見後，本集團認為該訴訟並無法律依據，因此對本集團的經營及財務狀況並無重大影響。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，以下資產已抵押：

- (a) 本集團賬面總值20,441.8百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：19,387.0百萬港元)之若干物業、廠房及設備、發展中物業、已竣工物業存貨、投資物業及使用權資產、8.8百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：零)之銀行存款、1,496.9百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：零)之投資基金，連同一間上市附屬公司投資成本266.4百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：266.4百萬港元)之若干證券，已用作授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。
- (b) 概無應收按揭貸款用於抵押一項證券化融資交易(於二零二四年十二月三十一日：156.3百萬港元)。
- (c) 本集團於一間附屬公司的權益之資產淨值為4.1百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：3.3百萬港元)及透過損益賬按公平價值處理之股本證券之賬面值為4.3百萬港元(於二零二四年十二月三十一日：4.1百萬港元)已抵押予一間證券經紀行，以獲得授予本集團的孖展貸款融通。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情載於簡明綜合財務資料附註19。

業務回顧

金融服務

投資及金融

- 於本期間，新鴻基股東應佔溢利為887.0百萬港元，而二零二四年同期則為溢利75.4百萬港元。
- 新鴻基投資管理業務呈報除稅前溢利785.6百萬港元(二零二四年：除稅前虧損147.5百萬港元(經重列))。投資收益增加，幾乎所有資產類別均有貢獻。
- 新鴻基基金管理業務呈報除稅前虧損5.0百萬港元(二零二四年：除稅前溢利1.3百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司呈報除稅前溢利9.5百萬港元(二零二四年：25.0百萬港元)。於二零二五年六月底，其貸款結餘總額為18億港元。

消費金融

- 於本期間，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)股東應佔溢利為283.8百萬港元(二零二四年：291.4百萬港元)。
- 鑒於中國內地充滿挑戰的經營環境，亞洲聯合財務繼續縮減經營成本，並專注將無抵押借貸轉變為有抵押借貸。
- 於二零二五年上半年，亞洲聯合財務的香港業務的盈利能力及交易額均錄得增長。亞洲聯合財務已收緊措施以減低信貸風險及管理貸款撇賬。亞洲聯合財務的「SIM」(Simple Instant Money)信用卡業務已步入正軌，並吸引了大量新客戶，交易額亦有所增加。
- 於二零二五年六月三十日，綜合消費金融客戶貸款結餘總額達113億港元。亞洲聯合財務於中國內地設有14間分行，於香港設有46間分行。

物業

香港

- 與二零二四年相比，本集團香港物業組合的租金收入維持在穩定水平。
- Allied Kajima Limited，持有多項物業，包括聯合鹿島大廈、香港諾富特世紀酒店、Sofitel Philippine Plaza酒店及香港明怡美憬閣精選酒店，其於期內呈報的虧損較二零二四年同期的虧損增加，主要由於其物業組合的公平價值虧損撥備較高。

中國內地

- 天安股東應佔溢利根據其報告為2,344.8百萬港元(二零二四年：78.1百萬港元)。然而，從本公司角度而言，天安於本期間的財務業績為溢利1,995.3百萬港元(二零二四年：虧損166.3百萬港元)。當天安於二零二一年十月成為本公司間接非全資附屬公司，本公司根據相關會計準則進行公平價值評估，天安的資產淨值於本公司的賬目有所增加。此舉引致天安與本公司不同的成本基礎。
- 天安的總租金收入較二零二四年同期減少3%。
- 天安位於深圳龍崗坂田街道的城市更新項目天安雲谷第三期樓面面積約1,111,900平方米已開始施工，並預計於二零二七年至二零二八年分階段完成。
- 位於上海的住宅項目天安1號二期(C區)已於二零二四年年底完工及大部份已售單位已於二零二五年年初交付予客戶。而二期(B區)於二零二四年及二零二五年亦成功預售，並將在分期開發過程中帶來穩定的收益。
- 天安的上市附屬公司亞證地產有限公司錄得其股東應佔虧損63.3百萬港元(二零二四年：虧損17.0百萬港元)。
- 天安卓健錄得其股東應佔溢利12.0百萬港元(二零二四年：21.7百萬港元)。

服務

- Allied Services Hong Kong Limited主要從事物業管理及護老服務業務，於本期間錄得溢利13.0百萬港元(二零二四年：6.6百萬港元)。

投資

資源投資

- 於報告期末，本集團持有亞太資源有限公司(「亞太資源」)約47.3%權益。本集團於本期間錄得應佔亞太資源溢利較二零二四年同期增加。

僱員

於二零二五年六月三十日，本集團之員工總數為6,061名(於二零二四年十二月三十一日：5,751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

大型中國房地產開發商的財務問題、高美元利率、中國與美國之間尚未解決的緊張貿易關係、烏克蘭戰爭及中東衝突導致市場不確定性增加及削弱市場信心。

新鴻基對市場面臨的各種風險及挑戰保持警惕，並將繼續緩和其業務及投資組合的波動性。

亞洲聯合財務將繼續透過平衡業務增長及風險來管理其香港業務。中國內地業務方面，亞洲聯合財務將著重有抵押借貸，同時實施成本削減措施，以產生更佳回報。

就本地物業業務而言，本集團將繼續專注於提高其物業組合的佔用率及租賃潛力。

天安對中央及地方政府實施的穩定房地產市場措施表示歡迎，這些措施加上較低的貸款市場報價利率及降低銀行存款準備金率應會增加資金流動性並有助刺激中國內地經濟。

毫無疑問，二零二五年下半年仍具挑戰。然而，憑藉本集團財務狀況穩健及多元化的收入來源，董事會將繼續以審慎態度落實本集團既定策略，使本集團及全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零二五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載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)「第二部分－良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」一節內之原則及適用之守則條文：

守則條文D.3.3

企業管治守則之守則條文D.3.3規定審核委員會在職權範圍方面應最低限度包括守則條文所載之該等特定職責。

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D.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風險管理及內部監控系統；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二零二四年十二月三十一日止財政年度年報之企業管治報告內並維持不變。董事會認為審核委員會應繼續根據其職權範圍運作，並將繼續最少每年檢討該職權範圍一次，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，包括對截至二零二五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，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、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二五年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何上市證券。

代表董事會
聯合集團有限公司
主席
狄亞法

香港，二零二五年八月二十七日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、勞景祐先生及麥伯雄先生；非執行董事狄亞法先生(主席)、長原彰弘先生(副主席)及李淑慧女士；以及獨立非執行董事白禮德先生、Alan Stephen Jones先生、楊麗琛女士及周國榮先生組成。