



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)

截至二零零五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」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零零四年同期之比較數字如下：

簡明綜合收益賬

截至二零零五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零五年 未經審核 千港元	二零零四年 未經審核 千港元 (重列)
營業額	(3)	546,795	573,916
其他經營收入		26,282	6,834
總收入		573,077	580,750
銷售成本		(101,102)	(64,917)
經紀費及佣金開支		(70,611)	(98,324)
銷售開支		(405)	—
行政開支		(162,789)	(179,660)
物業價值變動	(4)	358,385	—
呆壞賬(撥備)撥回		(6,687)	1,211
其他經營開支		(59,763)	(63,047)
融資成本		(30,427)	(27,539)
撥回負商譽		—	79,133
資本儲備攤銷		—	8,633
應佔聯營公司業績		79,972	79,681
應佔共同控制企業業績		58,116	11,585
除稅前溢利	(5)	637,766	327,506
稅項	(6)	(44,427)	(19,668)
本期間溢利		593,339	307,838
應佔方			
本公司股東		541,276	252,675
少數股東權益		52,063	55,163
		593,339	307,838
股息		—	—
每股盈利	(7)		
基本		1.01港元	0.52港元
攤薄		不適用	0.50港元

簡明綜合資產負債表

於二零零五年六月三十日

	於二零零五年 六月三十日 未經審核 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 經審核 千港元 (重列)
	附註	
非流動資產		
投資物業	2,583,637	2,215,668
物業、廠房及設備	211,606	197,390
待發展物業	97,311	97,377
預繳地價	279,703	272,947
商譽	267	—
負商譽	—	(389,264)
無形資產	21,497	10,375
於聯營公司之權益	2,682,631	2,508,633
於共同控制企業之權益	875,125	817,798
可供出售金融資產	977,815	—
投資	—	911,480
應收長期貸款	4,401	3,200
遞延稅項資產	3,974	10,279
	7,737,967	6,655,883
流動資產		
待出售物業及其他存貨	426,657	401,721
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	119,651	—
投資	—	48,263
預繳地價	2,659	2,659
應收賬款、按金及預付款項	2,371,400	2,330,938
聯營公司欠款	50,065	231
一間共同控制企業欠款	1,038	2,040
可收回稅項	1,703	1,464
短期銀行抵押存款	1,159	1,220
銀行存款、銀行結存及現金	714,923	598,254
	3,689,255	3,386,790
流動負債		
應付賬款及應計費用	1,128,094	1,162,499
欠聯合集團有限公司款項	4,736	6,094
欠聯營公司款項	5,018	49,260
欠一間共同控制企業款項	141,063	141,063
應付稅項	32,468	27,452
一年內到期之銀行借貸	894,001	603,180
一年內到期之其他負債	383	459
應付股息	26,858	—
	2,232,621	1,990,007
流動資產淨值	1,456,634	1,396,783
總資產減流動負債	9,194,601	8,052,666
股本及儲備		
股本	1,074,303	1,074,303
儲備	5,480,550	4,389,114
	(8)	
本公司股東應佔權益	6,554,853	5,463,417
少數股東權益	1,383,941	1,281,999
權益總額	7,938,794	6,745,416

非流動負債

一年後到期之銀行借貸	1,027,420	1,046,569
貸款票據	69,637	129,637
遞延稅項負債	156,661	128,236
一年後到期之其他負債	2,089	2,808
	1,255,807	1,307,250
	9,194,601	8,052,666

附註：

(1) 編製基準

此簡明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（「會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

(2) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按適用情況以公平價值計量外，本簡明財務報表是按歷史成本常規為基礎編製。

除下文所述者外，本簡明財務報表使用之會計政策乃與本集團截至二零零四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對於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之多項新制定香港財務報告準則（「財務報告準則」）、會計準則及詮釋（以下統稱「新財務報告準則」）。採用新財務報告準則已導致收益賬、資產負債表及權益變動表之呈列方式變更，尤其是少數股東權益及應佔聯營公司或共同控制企業稅項之呈列方式已出現變化。呈列方式之變更已追溯應用。採納新財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策變更，對現時或過去會計期間之業績的編製及呈列方式造成影響。

業務合併

於本期間，本集團已採納財務報告準則第3號「業務合併」，該準則對於協議日期為二零零五年一月一日或其後之業務合併生效。採納財務報告準則第3號對本集團之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，由於二零零一年一月一日前進行收購所產生之商譽乃列作儲備，而由於二零零一年一月一日後進行收購所產生之商譽則作資本化，並按其估計可使用年期進行攤銷。本集團已應用財務報告準則第3號之相關過渡性條文。過往在儲備內確認之商譽已轉撥至本集團於二零零五年一月一日之累計溢利。有關過往在資產負債表內作資本化之商譽方面，於二零零五年一月一日起，本集團已終止對該商譽進行攤銷，並將對商譽最少每年及於進行收購之財政年度進行減值測試。由於二零零五年一月一日後進行收購所產生之商譽，於初步確認後按成本減累計減值虧損（如有）計算。本公司並無重列二零零四年之比較數字（財務影響見附註第9項）。

本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於成本之差額（前稱「負商譽」）

根據財務報告準則第3號，本集團應佔所收購公司之可確定資產、負債及或然負債之公平值淨額高於收購成本之差額（「收購折讓」），乃於進行收購之期間即時確認為損益。於過往期間，於二零零一年一月一日前收購所產生之負商譽乃列作儲備，於二零零一年一月一日後收購所產生之負商譽則作資產扣減，並視乎構成差額之因素撥至收入。根據財務報告準則第3號之相關過渡性條文，本集團已不再確認所有於二零零五年一月一日之負商譽（財務影響見附註第9項）。

於共同控制企業之權益

於過往期間，於共同控制企業之權益乃以權益法列賬。於本期間，本集團已應用會計準則第31號「於共同控制企業之權益」，該準則允許企業使用比例合併或權益法將其於共同控制企業之權益列賬。採用會計準則第31號後，本集團選擇繼續應用權益法將其於共同控制企業之權益列賬。因此，有關本集團於共同控制企業之權益之會計政策並無出現變更。

金融工具

於本期間，本集團已應用會計準則第32號「金融工具：披露及呈列方式」及會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。會計準則第32號規定須追溯應用。應用會計準則第32號並無對在財務報表中呈列金融工具之方式構成重大影響。於二零零五年一月一日或其後開始之年度期間生效之會計準則第39號，基本上不容許對金融資產及負債進行追溯性確認，不再確認或計量。因實行會計準則第32號及會計準則第39號產生之主要影響概述如下：

金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已應用會計準則第39號之相關過渡性條文，對屬於會計準則第39號所界定之金融資產及金融負債，進行分類及計量。

以往根據會計實務準則（「會計實務準則」）第24號之其他處理方法計量之債務及股本證券

於二零零四年十二月三十一日，本集團乃根據會計實務準則第24號之其他處理方法進行債務及股本證券分類及計量。根據會計實務準則第24號，債務或股本證券投資乃按適當情況分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持至到期投資」。「買賣證券」及「非買賣證券」乃按公平價值計量。「買賣證券」之未變現損益於損益產生時列為收益或虧損。「非買賣證券」之未變現損益作權益入賬，直至證券被售出或釐定為出現減值，屆時原先在權益內確認為累積損益將列入該會計期間之損益淨額。二零零五年一月一日以後，本集團根據會計準則第39號將債務及股本證券分類及計量。根據會計準則第39號，金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持至到期金融資產」。「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平價值列賬，其公平價值變動分別確認為損益及權益；「貸款及應收款項」及「持至到期金融資產」以實際利率法按攤銷成本計算。

採納會計準則第39號於二零零五年一月一日對再劃定投資連同其重新分類之影響概述於下表：

於二零零五年一月一日重新劃定

	於二零零四年 十二月三十一日 按原先列示 千港元	採納會計 準則第39號 之影響 千港元	於 二零零五年 一月一日 重列 千港元	透過損益賬 按公平 價值處理 之金融資產		可供出售 金融資產 千港元	於聯營公 司之權益 千港元
				無形資產 千港元	千港元		
證券投資							
非買賣證券	784,778	(2,096)	782,682	—	—	782,682	—
買賣證券	48,263	(223)	48,040	—	48,040	—	—
其他投資							
會所債券及交易所參與權*	9,195	—	9,195	9,195	—	—	—
於交易所及結算公司之法定按金 及其他按金	26,624	—	26,624	—	—	26,624	—
所投資公司欠款扣除減值虧損	90,883	(1,447)	89,436	—	250	89,186	—
於聯營公司之權益*	2,483,113	2,469	2,485,582	—	2,469	—	2,483,113

* 繼採納會計準則第39號後，本集團已將其交易所參與權及會所會籍由「其他投資」重新分類為「無形資產」。

以往歸屬二零零四年十二月三十一日之「於聯營公司之權益」項下之一間上市公司之認股權證歸類於「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」項下，並根據會計準則第39號之條文規定按公平價值列賬。

債務及股本證券以外之金融資產及金融負債

由二零零五年一月一日起，本集團根據會計準則第39號之規定進行債務及股本證券以外之金融資產及金融負債（過往不在會計實務準則第24號之涵蓋範圍內）分類及計量。誠如上文所述，會計準則第39號下之金融資產乃分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有到期金融資產」。金融負債普遍分類為「透過損益賬按公平價值處理之金融負債」或「透過損益賬按公平價值處理之金融負債以外之金融負債（其他金融負債）」。「其他金融負債」乃以實際利息法按攤銷成本持有。

業主自用土地租賃權益

於過往期間，業主自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並按適當情況以成本模式計算。於本期間，本集團應用會計準則第17號「租賃」。根據會計準則第17號，租賃土地及樓宇之土地及樓宇應視乎租賃類別獨立入賬，除非租賃付款不能可靠地分配為土地或樓宇部份。在此情況下，整項租賃通常被視作融資租賃。倘租賃付款得以可靠地分配為土地或樓宇部份，則土地租賃權益會重新分類為營業租約之預繳地價，該款項按成本入賬，並以直線法於租期攤銷。此會計政策之變更已追溯應用。另外，倘不能可靠地於土地與樓宇部份之間作出分配，則土地租賃權益繼續作物業、廠房及設備入賬（財務影響見附註第9項）。

投資物業

本集團在本期間首次應用會計準則第40號「投資物業」。本集團選擇將旗下投資物業以公平價值模式入賬，此模式規定將投資物業公平價值變動所產生之收益或虧損直接確認為有關損益產生期內之損益。在過往期間，根據會計實務準則第13號之規定，投資物業以公開市價計量，重估盈餘或虧損撥入投資物業重估儲備，除非儲備結餘不足以彌補重估所產生之減值，則重估減值高出投資物業重估儲備結餘之數額則自收益賬扣除。若減值已於早前自收益賬扣除而其後之重估出現升值，此升值則予撥入收益賬。惟數額以先前所扣除減幅為限。本集團已應用會計準則第40號之相關過渡性條文，並選擇自二零零五年一月一日起應用會計準則第40號。於二零零五年一月一日，計入物業重估儲備之數額已撥作本集團累計溢利。

採納會計準則第40號導致一些以往根據會計實務準則第13號之規定分類為「投資物業」之物業分類產生變更。在過往期間，投資物業中相等或少於百分之十五之面積之部份為本公司或本集團內之其他公司佔用，佔用部份亦歸類為「投資物業」。根據會計準則第40號，如部份物業可以分開出售（或作為融資租約分開出租），該部份應分開入賬。如該部份不能分開出售，該物業只會於非主要部份用作生產或提供貨物或服務或作行政用途之下面分類為投資物業。在本期間，本集團已追溯應用會計準則第40號，將一些可以分開出售（或作為融資租約分開出租）之自用物業從投資物業重新分類至物業、廠房及設備。二零零四年之比較數字已于重列（財務影響見附註第9項）。

酒店物業

香港詮釋第2號「酒店物業適用之會計政策」（「香港詮釋第2號」）闡釋業主自行經營酒店物業之會計政策。於過往期間，本集團自行經營之酒店物業乃按重估價值列賬，且毋須予以折舊。香港詮釋第2號規定，自行經營酒店物業須根據會計準則第16號「物業、廠房及設備」分類為物業、廠房及設備，故以成本模式或重估模式列賬。本集團議決以成本模式對所有酒店物業列賬。在香港詮釋第2號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。二零零四年之比較數字已于重列（財務影響見附註第9項）。

有關投資物業之遞延稅項

於過往期間，根據會計實務準則第20號先前之詮釋，有關重估投資物業之遞延稅務影響乃按透過出售而收回物業賬面值所引致之稅務影響而作出評估。於本期間，本集團已採用會計準則第21號（會計準則第21號）「所得稅—收回經重估不計折舊資產」，該詮釋剔除透過出售收回投資物業賬面值之假設。因此，投資物業之遞延稅務影響乃按反映本集團預期於各結算日收回物業之方式所引致之遞延稅務影響作出評估。在會計準則第21號並無任何具體過渡性條文之情況下，此會計政策之變更已追溯應用。二零零四年之比較數字已于重列（財務影響見附註第9項）。

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尚未生效之新財務報告準則。本公司董事（董事）預測，應用該等新財務報告準則將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

會計準則第19號（修訂本）	精算盈虧、集團計劃及披露
會計準則第39號（修訂本）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計法
會計準則第39號（修訂本）	公平價值期權
財務報告準則第6號	勘探及評估礦物資源
財務報告準則第4號	釐定安排是否包括租賃
財務報告準則第5號	享有解除運作、修復及環境修復基金所產生之權益之權利

(3) 分部資料

本集團之業務分部資料分析如下：

	截至二零零五年六月三十日止六個月			
	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	總額 千港元
營業額	468,583	86,344	—	554,927
減：分部間之營業額	(6,682)	(1,450)	—	(8,132)
	<u>461,901</u>	<u>84,894</u>	<u>—</u>	<u>546,795</u>
分部業績	135,218	396,868	(1,981)	530,105
融資成本	—	—	—	(30,427)
應佔聯營公司業績	—	—	—	79,972
應佔共同控制企業業績	2	58,114	—	58,116
除稅前溢利	—	—	—	637,766
稅項	—	—	—	(44,427)
本期間溢利	—	—	—	<u>593,339</u>
	截至二零零四年六月三十日止六個月			
	投資、 經紀及金融 千港元 (重列)	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 千港元 (重列)	出售物業 及與物業 有關之投資 千港元 (重列)	總額 千港元 (重列)
營業額	495,517	85,279	—	580,796
減：分部間之營業額	(4,650)	(2,230)	—	(6,880)
	<u>490,867</u>	<u>83,049</u>	<u>—</u>	<u>573,916</u>
分部業績	146,239	31,365	(1,591)	176,013
融資成本	—	—	—	(27,539)
撥回負商譽	—	—	—	79,133
資本儲備攤銷	—	—	—	8,633
應佔聯營公司業績	—	—	—	79,681
應佔共同控制企業業績	(895)	12,480	—	11,585
除稅前溢利	—	—	—	327,506
稅項	—	—	—	(19,668)
本期間溢利	—	—	—	<u>307,838</u>

於回顧期內，本集團在香港以外地區之營業額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。

(4) 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
物業價值變動包括：		
投資物業之公平價值增加	328,607	—
撥回待出售物業之撇減	24,925	—
就樓宇撥回減值虧損	4,853	—
	<u>358,385</u>	<u>—</u>

(5) 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
除稅前溢利已扣除：		
無形資產攤銷	1,686	1,180
預繳地價攤銷	2,144	1,636
折舊	12,357	10,423
就非買賣證券確認減值虧損	—	690
有關訴訟之利息支出(附註)	—	2,934
攤薄於一間聯營公司權益虧損	—	4,771
買賣證券之未變現虧損淨額	1,780	4,973
衍生產品之未變現虧損	1,358	—

並已計入：		
上市證券投資之股息收入	8,543	29,744
非上市證券投資之股息收入	17,733	29,540
因收購附屬公司產生公平價值淨額高於代價之差額	199	—
利息收入	74,019	82,230
衍生產品之已變現溢利淨額	10,635	6,709
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	1,970	—
買賣證券之已變現溢利淨額	—	204
外匯交易溢利	2,817	13,630
出售可供出售金融資產溢利	2,951	—
出售一間共同控制企業溢利	1,219	—
出售非買賣證券溢利	—	3,421
其他買賣活動溢利	2,306	4,149
有關訴訟之利息支出退回 (附註)	14,011	—
衍生產品之未變現溢利	—	3
撥回因Millennium Touch Limited 違反訂立之貸款協議而產生之虧損	—	773

附註：

於二零零四年四月一日，香港高等法院就新世界發展有限公司(「新世界」)向新鴻基證券有限公司(「新鴻基證券」)(新鴻基有限公司(「新鴻基」)之全資附屬公司)於馬來西亞吉隆坡之土地及兩間酒店之合營企業提出法律訴訟作出裁決(「裁決」)，新世界被判勝訴。裁決為新鴻基證券須支付本金額80,117,653港元與利息25,416,366港元，及由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率計算之利息，以及堂費。

新鴻基證券自二零零零年起已將約118,000,000港元之金額列賬為「投資」，當中包括已向新世界支付之款項總額合共35,319,000港元。此外，於二零零零年計入約18,700,000港元之利息撥備。本賬目亦已有關利息及訴訟費共58,364,000港元於二零零三年另作撥備，及於二零零四年支付利息2,934,000港元。

新鴻基證券已就裁決向上訴法庭提出上訴。上訴法庭已作出裁決(「上訴法庭裁決」)，判令新鴻基證券可獲償付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之利息部份，但對裁決之主要部份維持不變。須償還金額為14,783,091港元現已償還。

新鴻基證券現已獲授最終許可，就上訴法庭裁決向終審法院提出上訴。目前尚未知悉上訴聆訊何時展開。

直至終審法院作出任何判決，新鴻基目前對上訴法院裁決結果之理解為，新鴻基證券實際上擁有新世界於合營企業(在裁決中釋義)全部權益(包括來自或代替新世界、及/或來自或代替Stapleton Development Limited(「SDL」)、及/或來自或代替新鴻基證券付予Great Union Properties Sdn Bhd(「GUP」)的股東貸款)之25%。此合營企業是新世界及/或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基證券持有GUP的12.5%股本。

(6) 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
稅項支出包括：		
本期稅項：		
香港	12,282	17,796
香港以外地區	209	2,741
遞延稅項	12,491	20,537
	31,936	(869)
	44,427	19,668

香港利得稅以源自香港之估計應課溢利按稅率17.5%(二零零四年：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。

(7) 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司股東應佔溢利541,276,000港元(二零零四年：252,675,000港元(重列))及期內已發行537,151,901股(二零零四年：加權平均數489,395,450股)計算。

由於本公司於期內並無攤薄潛在普通股，故並無呈列本期間之每股攤薄盈利。

二零零四年之每股攤薄盈利乃根據本公司股東應佔溢利252,675,000港元(重列)及期內已發行股份加權平均數501,502,224股(已就所有攤薄性潛在普通股之影響作出調整)計算。

(8) 儲備

	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元 (重列)
股份溢價	516,644	516,644
物業重估儲備	—	71,146
投資重估儲備	327,438	247,059
資本贖回儲備	72,044	72,044
匯兌儲備	(110,796)	(109,984)
資本(商譽)儲備	5,889	(39,177)
累計溢利	4,669,331	3,604,524
股息儲備	—	26,858
	<u>5,480,550</u>	<u>4,389,114</u>

(9) 會計政策變更之影響概要

上文附註第2項所述會計政策變更對本期間及過往期間之業績構成之影響如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
無形資產攤銷減少	423	—
撥回負商譽及商譽攤銷減少	(77,611)	—
與投資物業有關之遞延稅項支出增加	(26,499)	(1,689)
因投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之折舊增加	(1,458)	(1,088)
預繳地價攤銷增加	(1,291)	(1,317)
因透過損益賬按公平價值計算之金融負債之公平價值變動而產生之虧損	(807)	—
因物業按成本值重列而產生之折舊增加	(250)	(16)
因物業按成本值重列而產生之遞延稅項支出增加	(35)	(26)
因酒店物業從投資物業重新分類為物業、廠房及設備而產生之遞延稅項支出減少	—	4,022
因地價重新分類為預繳地價而產生之遞延稅項支出增加	—	15
應佔聯營公司業績增加	11,394	11,683
應佔共同控制企業業績增加(減少)	34,684	(7,127)
本期間純利減少(減少)增加	<u>(61,450)</u>	<u>4,457</u>
應佔方：		
本公司股東	(62,845)	1,539
少數股東權益	1,395	2,918
	<u>(61,450)</u>	<u>4,457</u>

本期間純利(減少)增加，按損益賬內之分類分析如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
其他經營收入減少	(3,998)	—
其他經營開支增加	(3,806)	(3,744)
行政開支減少	423	—
重新分類就非買賣證券確認之減值虧損	—	690
負商譽之撥回減少	(73,613)	—
應佔聯營公司業績減少	(20,559)	(16,857)
應佔共同控制企業業績增加(減少)	22,261	(13,063)
遞延稅項支出(增加)減少	17,842	37,431
	<u>(61,450)</u>	<u>4,457</u>

應用新財務報告準則對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日之資產負債表之累積影響概述如下：

	於二零零四年 十二月三十一日 (原先列示) 千港元	調整 千港元 (附註)	於二零零四年 十二月三十一日 (重列) 千港元	調整 千港元	於二零零五年 一月一日 (重列) 千港元
投資物業	2,611,336	(395,668)	2,215,668	—	2,215,668
物業、廠房及設備	130,199	67,191	197,390	—	197,390
於聯營公司之權益	2,483,113	25,520	2,508,633	149,242	2,657,875
於共同控制企業之權益	1,036,507	(218,709)	817,798	—	817,798
預繳地價	—	275,606	275,606	—	275,606
負商譽	(389,264)	—	(389,264)	389,264	—
遞延稅項資產	10,170	109	10,279	—	10,279
遞延稅項負債	(25,029)	(103,207)	(128,236)	—	(128,236)
其他資產/負債	1,237,542	—	1,237,542	(1,295)	1,236,247
淨資產	7,094,574	(349,158)	6,745,416	537,211	7,282,627
股本	1,074,303	—	1,074,303	—	1,074,303
物業重估儲備	226,488	(155,342)	71,146	(71,146)	—
匯兌儲備	(205,496)	95,512	(109,984)	—	(109,984)
資本(商譽)儲備	(39,177)	—	(39,177)	41,987	2,810
累計溢利	3,899,912	(295,388)	3,604,524	523,766	4,128,290
其他儲備	862,605	—	862,605	—	862,605
少數股東權益	—	1,281,999	1,281,999	42,604	1,324,603
總權益	5,818,635	926,781	6,745,416	537,211	7,282,627
少數股東權益	1,275,939	(1,275,939)	—	—	—

附註： 該等數額指因應用會計準則第40號而將本集團若干投資物業重新分類為物業、廠房及設備及預繳地價，根據會計準則詮釋第21號就重估投資物業確認遞延稅項負債，以及根據會計準則第1號變更資產負債表項目呈列方式而產生二零零四年比較數字之調整。此等會計政策變更已追溯應用。

中期股息

董事會不建議宣派中期股息(二零零四年：無)。

財務回顧

本集團期內營業額減少4.7%至546.8百萬港元(二零零四年：573.9百萬港元)，營業額之減少主要是由於零售經紀業務在利率及油價走勢不明朗之市場環境下表現倒退，導致證券經紀及買賣活動之佣金收入下跌所致。期內，本公司股東應佔溢利約為541.3百萬港元(二零零四年：252.7百萬港元(重列))。股東應佔溢利之增加主要反映於集團之投資物業組合之公平價值上升。每股盈利達1.01港元(二零零四年：0.52港元)。

繼續採納新財務報告準則後，按期變動並未能作直接比較。有關採納新會計準則之影響概述於簡明綜合財務報表附註第9項。

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、銀行授出之銀行信貸額及由新鴻基發行之年5.4%貸款票據。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。

期內本公司之已發行股本並無任何重大變動。

於二零零五年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產/流動負債)由二零零四年年底之1.70倍減少至1.65倍。

於二零零五年六月三十日，本集團之借貸淨額達1,275.0百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：1,179.9百萬港元)，相當於銀行借貸及貸款票據1,991.1百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：1,779.4百萬港元)減銀行存款、銀行結存及現金716.1百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：599.5百萬港元)，本集團之資產淨值為6,554.9百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：5,463.4百萬港元(重列))。故此，本集團借貸淨額相對淨資產之資本負債比率為19.5%(於二零零四年十二月三十一日：21.6%(重列))。

	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 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	894,001	603,180
一年以上但不超過兩年	651,773	226,738
兩年以上但不超過五年	298,296	733,469
五年以上	77,351	86,362
	1,921,421	1,649,749
須於五年內償還之貸款票據	69,637	129,637
	1,991,058	1,779,386

本集團之銀行借貸以浮動利率計息。

收購及出售事項

期內，新鴻基集團向天安中國投資有限公司（「天安」）一間全資附屬公司收購興業控股有限公司及誠興投資有限公司之全部權益，代價總額為52.3百萬港元。上述兩間附屬公司主要在中國從事物業投資業務，並於上海市天安中心大廈擁有若干辦公室物業。該等辦公室物業部份現由新鴻基上海辦事處佔用作業務拓展，而目前之空置單位曾租出以賺取租金收入。

於二零零五年三月，新鴻基集團收購駿溢期貨有限公司（「駿溢期貨」）及駿溢證券有限公司（「駿溢證券」）之全部權益，代價總額為25.9百萬港元。駿溢期貨主要從事期貨買賣及經紀業務；而駿溢證券則主要從事證券經紀業務。

除上述收購事項外，期內並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及共同控制企業。

外匯波動風險

本集團之外匯風險與本公司二零零四年年報所述狀況並無任何重大變動。

或然負債

(a) 於二零零五年六月三十日，本集團作出之擔保如下：

	於二零零五年 六月三十日 千港元	於二零零四年 十二月三十一日 千港元
就一間所投資公司獲授之銀行 信貸額作出擔保	6,996	7,000
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	5,238	3,184
	17,774	15,724

(b) 於二零零四年二月四日，Shanghai Finance Holdings Limited（「SFHL」）向同為新鴻基之間接全資附屬公司新泰昌授信有限公司（「新泰昌授信」）及新鴻基投資服務有限公司（「新鴻基投資」）發出索償傳票（「200/2004」），要求（其中包括）撤銷新泰昌授信（作為新鴻基投資之受讓人）根據日期為二零零三年六月二十五日之買賣協議向新鴻基投資出售順隆集團有限公司（「順隆集團」）股份（「順隆股份」）（作價36,500,000港元，在若干條件規限下，將會於完成日期一年後額外支付總額不多於15,700,000港元之款項），或要求新泰昌授信給予損害賠償以及申索有關新泰昌授信就順隆股份所獲取之金額。此項索償正被極力否定。新泰昌授信及新鴻基投資在交易期間一直按適當建議行事，並相信有關索償理據不足，並已申請剔除此宗索償。有關司法程序現正暫停辦理，直至法院另行頒令為止。在現階段，管理層認為在作出訴訟費有關備後，對此訴訟不適宜作出任何其他撥備。

(c) 根據高等法院於二零零四年四月一日就新世界與SDL向新鴻基證券提出法律訴訟（高等法院民事訴訟1999年第3191號）作出之裁決，新鴻基證券被判令向新世界支付總額105,534,018港元，連同本金訴訟0,117,653港元由一九九八年十二月十六日起計至付款日期按裁決息率（根據法院認定之一份口頭協議（「口頭協議」）內訂明之條款）計算之利息。於二零零四年六月十七日（即支付判定金額當日），總額為150,115,682港元（即105,534,018港元連同44,581,664港元之利息）。新鴻基證券已支付判定金額，並已向上述法庭就該項裁決之法律責任及索償金額提出上訴。上述法庭已作出上述法庭裁決，判令新鴻基證券可獲復付依照高等法院原有裁決由一九九八年十二月十六日至二零零四年三月三十一日期間之部份利息，但對裁決之主要部份維持不變。須償還之金額為14,783,091港元現已償付。

新鴻基證券現已獲授最終許可，就上述法庭裁決向終審法院提出上訴（「最終上訴」）。目前尚未知悉最終上訴聆訊何時展開。自宣佈裁決以來，新世界曾以書面要求新鴻基證券額外支付三筆款項，聲稱為新世界代表新鴻基證券墊付按比例之股東貸款（「新索償」）：

1. 於二零零零年三月一日墊付之27,234,754港元；
2. 於二零零一年一月二日墊付之7,697,418港元（新鴻基悉新世界於二零零四年四月向新鴻基證券（作為被告）發出另一索償傳票（「另一索償傳票」），要求索償上述兩筆款項，以及分別由二零零零年三月及二零零一年一月起所涉及之有關利息。此另一索償傳票並未送達至新鴻基證券）；及
3. 於二零零四年六月一日，要求就GUP之銀行貸款支付2,565,839港元。（已就該索償於新鴻基證券之賬目作出撥備）。最終上訴結果以及與其他事項將對釐定新鴻基證券是否須支付新索償有關，而新世界聲稱此乃根據口頭協議而需支付。因此，本集團認為新索償乃或然負債，亦鑑於本公司已為訴訟費作出撥備，故此認為現時不適宜為最終上訴或另一索償傳票作出任何撥備。

直至終審法院作出任何判決，新鴻基目前對上述法院裁決結果之理解為，新鴻基證券實際上擁有新世界於合營企業（在裁決中釋義）全部權益（包括來自或代替新世界，及/或來自或代替SDL，及/或來自或代替新鴻基證券付予GUP的股東貸款）之25%（「新鴻基證券權益」）。此合營企業是新世界及/或SDL與IGB Corporation Bhd.各佔一半，在吉隆坡市中心購入土地及發展兩所設有1,000個房間之酒店和設有200個單位之服務式公寓。SDL以信託方式代新鴻基證券持有GUP的12.5%股本。包括在「非上市股本證券」及「所投資公司欠款」中之一筆總額共118,003,000港元（二零零四年：118,003,000港元）（不包括於往年已支銷之利息）之賬項，是代表新鴻基證券權益的賬面值。

本集團認為在現時不適宜就裁決及上訴法院裁決（統稱「該等裁決」）對此訴訟或對吉隆坡酒店項目權益減值作出任何撥備。採取此決定乃由於經考慮在該等裁決下存在的權益之價值及性質之當前情況，以及最終上訴之不明朗因素，導致未能以任何的準確程度決定最終結果之情況。一方面，倘新鴻基證券於該最終上訴完全獲勝，其可能有權收回所有已付金額；另一方面，倘該上訴敗訴或僅部分獲勝，其有可能須就吉隆坡酒店項目之最終權益進一步作出減值撥備。由於酒店之控股公司GUP並無提供該項目之現有估值，兼且新鴻基證券亦未能獲得GUP之詳細賬冊紀錄，因而未能對該項目的價值達致具理據支持之意見，因此目前未能釐訂作出該等撥備之程度。

重大訴訟資料更新

- (a) 於二零零五年二月二十八日，根據香港高等法院之判令，深圳市建材集團有限公司向新鴻基投資提出之索償已被撤銷，須支付堂費予新鴻基投資。新鴻基投資現繼續申索追討有關堂費。
- (b) SFHL向新泰昌授信及新鴻基投資提出之訴訟(200/2004)以及新世界及SDL向新鴻基證券提出之訴訟之最新資料，已分別載於上文「或然負債」(b)及(c)段內。
- (c) 順隆財務有限公司及順隆集團(統稱為「呈請人」)(同為新鴻基之全資附屬公司)在二零零四年十二月十九日於英屬處女群島提交一項清盤呈請，由於SFHL未能償還欠呈請人之債務，故要求判令其清盤。英屬處女群島法院判令暫停辦理英屬處女群島之司法程序。呈請人已就該決定提出上訴，但同意在法院暫停辦理司法程序200/2004期間不提出上訴。
- (d) 新鴻基、新泰昌授信及新鴻基投資於二零零四年二月七日向上海地產控股有限公司、廖耀強、楊文安、英文虎報出版有限公司及香港經濟日報有限公司(作為被告人)發出傳訊令狀(230/2004)，申索誹謗賠償、要求頒佈禁制令，以及索償涉及之利息及費用。此訴訟仍處於初步階段。
- (e) 新鴻基投資於二零零四年六月八日在加拿大提呈一份訴訟通知書，向宋泰、Song Lei及蒙特利爾銀行發出傳票，要求宋泰及Song Lei償付由其轉撥合共1,300,000美元之金額連同堂費，並要求向蒙特利爾銀行發出禁制令凍結上述金額或將該金額繳存法院。新鴻基投資終止對蒙特利爾銀行之訴訟及同意撤銷對Song Lei之訴訟。於二零零五年三月三十一日，法院向新鴻基投資作出簡易判決，判予獲取一筆相等於10,533,000港元之加幣金額(連同判決前之利息)。新鴻基投資已指示其法律顧問收取由高級法庭保管的該金額連同有關利息。新鴻基投資現繼續向加拿大宋泰追討有關堂費。
- (f) 新鴻基投資於二零零四年七月二十三日在香港提交一份令狀，向Sellon Enterprises Limited(「Sellon」)、宋泰及Song Lei等被告人提出訴訟，要求法庭判令聲明Sellon持有之財產全部或部份是為新鴻基投資所託管之財產。此訴訟仍處於初步階段。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團若干投資物業、土地及樓宇、待發展物業、預繳地價及待出售物業賬面總值3,378.9百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：3,026.2百萬港元(重列))，一間上市附屬公司成本值902.9百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：902.9百萬港元)之若干證券以及屬於本集團及孖展客戶之上市投資賬面值合共1,175.0百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：1,074.4百萬港元)已用作本集團所獲3,196.5百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：3,404.1百萬港元)貸款及一般銀行信貸額之抵押。於二零零五年六月三十日，已提用之信貸額為1,870.8百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：1,649.7百萬港元)。

於二零零五年六月三十日，一項為數1.2百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：1.2百萬港元)之銀行存款已用作抵押一項為數2.0百萬港元(於二零零四年十二月三十一日：2.0百萬港元)之銀行擔保。

業務回顧

香港

地產

受惠於本地物業市場表現暢旺，本集團之投資物業組合之業績表現持續改善。聖佐治大廈、世紀閣、聯合貨運中心及中國網絡中心之租金收入均錄得增長，反映出物業於續租時能受惠於市場租金上升。

繼酒店世紀軒第二期於去年底落成後，本集團酒店業務之經常性收入得以鞏固。由於酒店客房數目上升及香港旅遊業興旺引致平均房租增加，令酒店經營收入較去年同期增加近一倍之多。

為把握香港旅遊業發展蓬勃之時機，本集團正積極拓展商機以增加其於酒店業之投資。本集團已申請將位於荃灣之聯合貨運中心重建為一幢酒店綜合項目。

由本集團間接擁有50%權益之Allied Kajima Limited以及其持有之物業包括聯合鹿島大廈、世紀香港酒店及Westin Philippine Plaza Hotel，與二零零四年同期相比，溢利貢獻增加365.7%。有關增長主要由於平均客房價格上升，帶動世紀香港酒店表現理想，加上受惠於其投資物業價值上升所致。

中國內地

於回顧期間，儘管天安(由新鴻基擁有48.6%權益之上市聯營公司)售出之總樓面面積由120,100平方米下降至56,000平方米，然而期內錄得其股東應佔溢利為83.0百萬港元(二零零四年：77.8百萬港元(重列))，較去年上升6.6%。有關增長主要是由於來自其共同控制企業之貢獻有所改善，以及其於中國投資物業之公平價值上升所致。

中國推行多項宏觀調控政策後，對內地物業銷售量及投資氣氛構成影響。幸好，天安之主要發展項目，如座落於余山新一期之上海天安別墅、上海市漕寶路之發展項目以及深圳天安高爾夫花園第三期，僅會於接近明年年底才推出市場。預期屆時物業市場將會好轉。與此同時，天安亦會把握現時之市場氣氛，在機會出現時增加其土地儲備。

金融服務

本集團主要上市附屬公司新鴻基錄得其股東應佔溢利為215.6百萬港元(二零零四年：214.6百萬港元(重列))，而其所有主要業務分部亦錄得盈利。

在利息及油價走勢不明朗之市場環境下，零售經紀業務有所放緩，導致證券經紀部之營業額及佣金收入下降。

企業融資部之營業額有所減少。然而，該部門成功地為兩家公司在聯交所主板首次公開招股進行保薦，並為多家上市公司完成配售股份，亦積極參與數宗首次公開招股及配售新股之承銷工作。該部門將繼續集中於香港及中國中型企業之首次公開招股項目，以及為香港上市公司提供財務顧問及配售服務。

於二零零五年上半年，新鴻基之證券放款額穩步上升。有期借款於期內業務較理想。

於二零零五年上半年新鴻基成立對沖基金部，以把握投資者需求及亞洲對沖基金業增長之契機。該部門現計劃於二零零五年下半年進一步推出其他基金。

順隆集團已採納一套新業務策略，以銳意提高收益及擴闊客戶基礎。於二零零五年三月，新鴻基完成收購贖溢期貨及駿溢証券。自收購後，贖溢期貨之交易額已見增加，其客戶基礎亦有所擴闊。該公司將可繼續於恒指期貨市場之交易額排名取得高位，而新鴻基預期，其盈利能力於二零零五年會帶來溢利貢獻。

投資

卓健亞洲有限公司 (「卓健」)

卓健(新鴻基擁有34.40%權益之上市聯營公司)之整體盈利表現持續增長。於本期間其股東應佔純利上升15.1%至23.2百萬港元。其所有三個核心保健分部，包括醫療服務、相關保健服務及護老服務均錄得盈利。

於二零零五年四月，卓健動用約43.3百萬港元現金購回其當時已發行之普通股股本10%。

香港特區政府已再三就醫護改革及公私營夥伴合作措施發出清晰之訊息及指引。卓健對這些措施深表支持，並期望能參與有關改革，以完善及擴闊向港人提供的醫護服務。

禹銘投資有限公司 (「禹銘」)

禹銘(新鴻基擁有22.43%權益之上市聯營公司)錄得其股東應佔溢利為188.3百萬港元。於二零零五年六月三十日，禹銘之主要投資為透過一個私人財團持有亞洲國際博覽館之13.5%權益、旺角中心、中富航空、Oriental Cashmere Limited、高息債券及股本證券。溢利由去年同期之22.8百萬港元增加至188.3百萬港元，主要是來自旺角中心(該項目已大幅升值)之投資應佔溢利所致。

上海聯合水泥有限公司 (「上聯水泥」)

上聯水泥(天安擁有54.77%權益之上市附屬公司)錄得其股東應佔虧損為16.3百萬港元。有關虧損乃因二零零五年上半年水泥價格持續下降，而國內原材料成本及煤價格則高企，以及一些主要大型生產商競爭激烈所致。上聯水泥之管理層對中國水泥業之長遠前景抱樂觀審慎態度，並希望藉著現時充滿競爭之環境對其業務進行檢討，以改善其成本架構及效能。

僱員

於二零零五年六月三十日，本集團之員工總人數為1,736名(於二零零四年十二月三十一日：1,774名)。本集團不時檢討薪酬福利，並通常每年檢討一次。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

中國政府近期實施外匯體制結構性改革及持續修訂緊縮政策，為內地經濟體系得以穩妥發展製造良機。鑑於香港與內地之商貿聯繫日增，香港應可繼續受惠於內地蓬勃之經濟發展。

隨著金融、零售、旅遊及服務等多個行業表現改善，而就業情況好轉及消費者重拾信心，預期下半年本港經濟持續樂觀。隨著香港迪士尼樂園最近開幕，本集團預期可進一步帶動本地零售及酒店業發展。

另一方面，香港現正面對高息及油價持續高企之挑戰，此兩項因素可能會對經營及融資造成上漲壓力。管理層對有關因素抱審慎態度，但仍會堅守目標，盡力為股東利益創出二零零五年全年佳績。

企業管治常規守則

除部份偏離行為外，本公司於截至二零零五年六月三十日止六個月全期，已遵守聯交所上市規則附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)內之適用守則條文。下列所述為主要之偏離行為：

1. 守則條文A.4.1及A.4.2

守則條文A.4.1規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。守則條文A.4.2亦規定所有填補臨時空缺而獲委任之董事應在委任後的首次股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括有指定任期之董事)應至少每三年輪值退任一次。

於二零零五年六月前，本公司之非執行董事並無固定任期，惟須按照本公司組織章程細則之有關條文輪值退任。根據本公司於二零零五年六月三日仍然有效之組織章程細則，在本公司每一屆股東週年大會上，三分之一當時在任之董事或，倘其人數並非三或三之倍數，則最接近三分之一之數目須輪值退任，惟出任執行主席或董事總經理或行政總裁之董事無須按此規定輪值退任。此外，任何填補臨時空缺而獲委任之董事或為董事會新增之成員僅可任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時彼於會上可膺選連任。

為全面遵守守則條文A.4.1，本公司所有非執行董事之任期已於二零零五年六月設定，惟董事之撤職或退任須受本公司組織章程細則之有關條文或任何其他適用法例所規限。此外，為確保能全面遵守守則條文A.4.2，本公司已於二零零五年六月三日舉行之股東週年大會上向本公司股東(「股東」)建議修訂其相關組織章程細則，而有關修訂亦已獲股東批准。

2. 守則條文B.1.3及C.3.3

守則條文B.1.3及C.3.3規定薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍須至少包括有關條文所載之特定職責。

為遵守上述守則條文，本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)及審核委員會(「審核委員會」)之職權範圍已於二零零五年六月作出修訂，惟當中有部份偏離該等守則條文。而與守則條文B.1.3之一項主要偏離，為薪酬委員會根據其修訂之職權範圍僅會就執行董事(不包括高級行政人員)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。

有關本公司於回顧期內偏離企業管治守則中若干守則條文之詳情，將載於二零零五年九月底寄發予股東之本公司二零零五年中期報告內。

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二零零五年六月三十日止六個月內購回、出售或贖回本公司之任何股份。

審核委員會審閱

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，包括截至二零零五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標準核數準則第700號所作出之審閱結果、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
麥蘊利爵士

香港，二零零五年九月十五日

於本公佈日期，本公司之董事會由執行董事李成偉先生(行政總裁)及李志剛先生，非執行董事賴顯榮先生及李兆忠先生，以及獨立非執行董事麥蘊利爵士(非執行主席)、麥尊德先生及Steven Samuel Zoellner先生組成。