

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」)截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同二零一八年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 未經審核 百萬港元	二零一八年 未經審核 百萬港元
收入	4		
利息收入		2,111.2	2,036.3
其他收入		395.0	332.8
		2,506.2	2,369.1
其他收入		20.9	142.8
總收入		2,527.1	2,511.9
銷售成本及其他直接成本		(281.8)	(215.6)
經紀費及佣金費用		(22.5)	(25.3)
銷售及市場推廣費用		(70.5)	(67.9)
行政費用		(672.9)	(726.1)
物業價值變動	5	178.6	646.2
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債收益淨額		783.7	636.7
匯兌收益(虧損)淨額		27.2	(38.5)
金融工具之減值虧損淨額	6	(469.4)	(443.0)
其他經營費用		(56.4)	(57.7)
融資成本	7	(247.8)	(214.1)
應佔聯營公司業績		516.8	391.5
應佔合營公司業績		75.4	278.3
除稅前溢利	8	2,287.5	2,676.4
稅項	9	(147.8)	(124.7)
本期間溢利		2,139.7	2,551.7

簡明綜合損益表(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
	附註	未經審核	未經審核
		百萬港元	百萬港元
應佔方：			
本公司股東權益		1,513.0	1,885.2
非控股權益		626.7	666.5
		<u>2,139.7</u>	<u>2,551.7</u>
		港仙	港仙
每股盈利	10	22.21	27.67
基本		<u>22.21</u>	<u>27.67</u>
攤薄		<u>22.19</u>	<u>27.67</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 未經審核 百萬港元	截至六月三十日止六個月 二零一八年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	<u>2,139.7</u>	<u>2,551.7</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 投資之公平價值收益(虧損)	67.3	(37.7)
應佔聯營公司其他全面費用	(111.8)	(132.5)
應佔合營公司其他全面(費用)收益	(1.8)	1.7
	<u>(46.3)</u>	<u>(168.5)</u>
其後可能重新分類至損益賬之項目：		
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	0.8	(112.4)
於出售一間聯營公司時重新分類調整至損益賬	-	(7.6)
應佔聯營公司其他全面費用	(4.0)	(50.8)
應佔合營公司其他全面收益(費用)	2.0	(6.7)
	<u>(1.2)</u>	<u>(177.5)</u>
本期間其他全面費用，已扣除稅項	<u>(47.5)</u>	<u>(346.0)</u>
本期間全面收益總額	<u>2,092.2</u>	<u>2,205.7</u>
應佔方：		
本公司股東	1,446.8	1,637.0
非控股權益	645.4	568.7
	<u>2,092.2</u>	<u>2,205.7</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於 二零一八年 十二月三十一日 經審核 百萬港元
非流動資產			
投資物業		10,487.6	10,291.6
物業、廠房及設備		1,058.0	1,051.9
使用權資產		205.9	-
融資租賃投資淨額		2.7	-
預繳地價		-	4.0
商譽		2,498.7	2,498.7
無形資產		894.2	895.1
於聯營公司之權益		13,575.8	13,257.8
於合營公司之權益		3,530.7	3,455.0
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		247.4	206.5
聯營公司欠款		265.1	266.7
一年後到期之消費金融客戶貸款及墊款	12	2,750.7	2,618.9
按揭貸款	13	1,745.1	1,956.8
遞延稅項資產		769.4	730.3
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		6,810.8	6,360.9
有期貨款	14	200.6	56.6
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	15	26.4	22.9
		45,069.1	43,673.7
流動資產			
其他存貨		0.2	0.3
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		3,603.7	4,378.6
預繳地價		-	0.1
一年內到期之消費金融客戶貸款及墊款	12	7,317.4	7,150.8
按揭貸款	13	1,848.4	1,897.4
有期貨款	14	3,612.5	4,039.8
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	15	398.3	447.8
經紀欠款		668.1	507.1
聯營公司欠款		187.1	266.3
合營公司欠款		2.1	9.8
可收回稅項		5.4	6.1
短期抵押銀行存款及銀行結餘		33.1	20.0
銀行存款		271.3	353.5
現金及現金等價物		5,296.1	5,031.6
		23,243.7	24,109.2

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一九年六月三十日

	附註	於 二零一九年 六月三十日 未經審核 百萬港元	於 二零一八年 十二月三十一日 經審核 百萬港元
流動負債			
應付貿易款項及其他應付款項及應計款項	16	460.6	346.6
回購協議下出售之金融資產		426.3	1,216.5
透過一間聯營公司之銀行及其他借貸		384.9	425.3
欠一聯合營公司之應付年內到票據		41.2	27.8
欠一應付租賃撥備		7.5	7.4
應付稅項		40.1	40.1
應付一年內到票據		238.9	188.6
應付一年內到票據		7,635.1	7,569.8
應付一年內到票據		831.2	749.5
應付一年內到票據		105.3	-
應付一年內到票據		126.0	105.1
		<u>10,297.1</u>	<u>10,676.7</u>
流動資產淨值		<u>12,946.6</u>	<u>13,432.5</u>
總資產減流動負債		<u>58,015.7</u>	<u>57,106.2</u>
股本及儲備			
股本		4,250.6	4,250.6
儲備		33,355.8	32,487.1
本公司股東應佔權益		<u>37,606.4</u>	<u>36,737.7</u>
為僱員股份支付之淨資產		(26.8)	(29.7)
為僱員股份支付之淨資產		8.0	10.5
為僱員股份支付之淨資產		<u>10,597.5</u>	<u>11,162.3</u>
非控股權益		<u>10,578.7</u>	<u>11,143.1</u>
權益總額		<u>48,185.1</u>	<u>47,880.8</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸		2,490.0	1,961.8
應付一年內到票據		6,911.4	6,926.5
應付一年內到票據		94.1	-
遞延稅項負債		329.7	332.2
遞延稅項負債		5.4	4.9
		<u>9,830.6</u>	<u>9,225.4</u>
		<u>58,015.7</u>	<u>57,106.2</u>

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有關截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。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二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司核數師已對二零一八年度之該等財務報表發表報告。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第34號「中期財務報告」編製。

除附註3所述外，所應用之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所應用者(見有關年度財務報表)一致。

3. 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。

除應用新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的會計政策變動，截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表所應用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所依據者一致。

應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

於本中期期間，本集團就編製本集團的未經審核簡明綜合財務報表首次應用下列由香港會計師公會頒佈及於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期 年度改進

已根據導致下文所述會計政策、所呈報金額及／或披露之變動的各相關準則及修訂之相關過渡條文採納新訂及經修訂的香港財務報告準則。

3.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」的影響及會計政策變動

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)以及相關詮釋。

3.1.1 應用香港財務報告準則第16號產生的會計政策的主要變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用下列會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

作為承租人

分配代價予合約組成部分

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外的租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分的單獨價格總和將合約代價分配至各個租賃組成部分。

根據實際經驗，當本集團合理預期對財務報表的影響與組合內單一租賃的區別不大時，具有類似特徵的租賃按組合基準入賬。

非租賃組成部分與租賃組成部分按彼等各自相對單獨價格基準區分。

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室物業、門店及招牌租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準於租期內確認為費用。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認使用權資產及按成本計量，減去任何累計折舊及減值虧損，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

租賃土地及樓宇

就包含租賃土地及樓宇元素的物業權益付款而言，當付款無法於租賃土地及樓宇項目之間可靠分配時，一切物業均列為本集團的物業、廠房及設備，惟分類及入賬列作投資物業者除外。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平價值計量。於初步確認時對公平價值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，本集團使用租賃開始日期的遞增借貸利率計算。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 跟隨指數或比率而定的可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將支付的金額；
- 本集團合理確定行使購買權的行使價；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，則計入終止租賃的罰款。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

租賃的修改

倘出現以下情況，本集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的租期重新計量租賃負債。

稅項

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅務扣減是否與使用權資產或租賃負債有關。

就稅務扣減與租賃負債有關的租賃交易而言，本集團就整體租賃交易應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。與使用權資產及租賃負債有關的臨時差額按淨額基準評估。使用權資產折舊超出主要租賃負債部分的租賃付款者導致可扣減臨時差額淨額。

作為出租人

將代價分配至合約成分

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶之合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配予租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對單獨售價與租賃組成部分分開。

可退還租賃按金

已收可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平價值計量。

轉租

當本集團為中間出租人時，其就原租約及轉租入賬為兩份獨立合約。轉租乃參考原租約之使用權資產(非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

租賃的修改

本集團將經營租賃的修改作為從該修改生效日期開始的新租賃入賬，將與原租賃有關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的部分租賃付款。

3.1.2 因首次應用香港財務報告準則第16號的過渡及產生的影響概要

租賃的定義

本集團已選擇就先前應用香港會計準則第17號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號所載的可行權宜方法。故此，本集團並不會對先前並未識別為包括租賃的合約應用該等準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(二零一九年一月一日)確認。於首次應用日期的任何差額於期初累計溢利確認且比較資料不予重列。本集團已計量(i)餘下租賃付款的租賃負債現值，並就於初始應用日期採用遞增借貸利率貼現；及(ii)金額等同於租賃負債的使用權資產，並就緊接初始應用日期前於簡明綜合財務狀況表確認的租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額作出調整。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下的經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關的租賃應用以下可行權宜方法：

- 通過應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審閱的替代方法，以評估租賃是否屬有償；
- 選擇不就租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及
- 就類似經濟環境內相似類別相關資產的類似剩餘租期的租賃組合應用單一貼現率。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關本集團實體的遞增借貸利率。所應用的加權平均承租人遞增借貸利率為4.3%。

	於 二零一九年 一月一日 百萬港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	225.6
減：	
確認豁免—短期租賃	(50.4)
使用相關遞增借貸利率的貼現影響	(6.7)
加：	
按續期選擇權作出調整	26.0
於二零一九年一月一日的租賃負債	<u>194.5</u>
分析為：	
流動負債	89.2
非流動負債	<u>105.3</u>
	<u>194.5</u>

於二零一九年一月一日的使用權資產賬面值包括以下各項：

	註解	使用權資產 百萬港元
應用香港財務報告準則第16號後與已確認經營租賃 相關的使用權資產		194.5
重新分類自預繳地價	(a)	4.1
重新分類自預付租金	(b)	7.7
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房 及設備的款項		
—恢復及翻修成本	(c)	<u>1.4</u>
		<u>207.7</u>
按類別：		
租賃土地		4.1
土地及樓宇		<u>203.6</u>
		<u>207.7</u>

註解：

- (a) 中華人民共和國(「中國」)租賃土地的預付款項於二零一八年十二月三十一日分類為預繳地價。應用香港財務報告準則第16號後，預繳地價的流動及非流動部分分別為0.1百萬港元及4.0百萬港元，已重新分類至使用權資產。
- (b) 先前計入預付款項、按金及其他應收款項的預付租金為數7.7百萬港元於二零一九年一月一日重新分類至使用權資產。
- (c) 就本集團為承租人的辦公物業租賃而言，先前計入物業、廠房及設備的租賃物業的估計翻修成本賬面值於二零一九年一月一日為1.4百萬港元，作為使用權資產入賬。

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：

	截至二零一九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	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	504.0	1,694.8	266.3	51.0	2,516.1
減：分部間之收入	(2.2)	-	(7.7)	-	(9.9)
來自外部客戶之分部收入	<u>501.8</u>	<u>1,694.8</u>	<u>258.6</u>	<u>51.0</u>	<u>2,506.2</u>
分部業績	1,031.1	652.2	253.8	5.7	1,942.8
撥回於一間聯營公司之權益 之減值虧損					0.3
融資成本					(247.8)
應佔聯營公司業績					516.8
應佔合營公司業績	-	-	75.4	-	<u>75.4</u>
除稅前溢利					2,287.5
稅項					<u>(147.8)</u>
本期間溢利					<u>2,139.7</u>

	截至二零一八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	物業租賃、 酒店業務 及管理服務 百萬港元	其他 百萬港元	總額 百萬港元
分部收入	336.9	1,737.7	259.7	44.1	2,378.4
減：分部間之收入	(2.0)	-	(7.3)	-	(9.3)
來自外部客戶之分部收入	<u>334.9</u>	<u>1,737.7</u>	<u>252.4</u>	<u>44.1</u>	<u>2,369.1</u>
分部業績	903.6	609.2	615.6	3.3	2,131.7
撥回於聯營公司之權益之減值虧損					89.0
融資成本					(214.1)
應佔聯營公司業績					391.5
應佔合營公司業績	3.1	-	275.2	-	<u>278.3</u>
除稅前溢利					2,676.4
稅項					<u>(124.7)</u>
本期間溢利					<u>2,551.7</u>

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

(A) 收入之地域資料披露如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
按營運地點劃分的外部客戶所得收入		
香港	2,072.0	1,727.0
中國內地	432.8	637.6
其他	1.4	4.5
	<u>2,506.2</u>	<u>2,369.1</u>

(B) 來自客戶之合約收入計入分部收入，列示如下：

	截至二零一九年六月三十日止六個月				
	投資及金融	消費金融	物業租賃、 酒店業務 及管理服務	其他	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
酒店業務	-	-	32.9	-	32.9
管理服務	0.2	-	122.2	-	122.4
服務收入及其他	52.0	10.3	-	-	62.3
護老服務	-	-	-	50.9	50.9
來自客戶之合約收入	<u>52.2</u>	<u>10.3</u>	<u>155.1</u>	<u>50.9</u>	<u>268.5</u>
	截至二零一八年六月三十日止六個月				
	投資及金融	消費金融	物業租賃、 酒店業務 及管理服務	其他	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
酒店業務	-	-	31.6	-	31.6
管理服務	0.2	-	116.8	-	117.0
服務收入及其他	5.0	15.9	-	-	20.9
護老服務	-	-	-	43.8	43.8
來自客戶之合約收入	<u>5.2</u>	<u>15.9</u>	<u>148.4</u>	<u>43.8</u>	<u>213.3</u>

5. 物業價值變動

物業價值變動包括：

投資物業之公平價值增加淨額
 確認酒店物業之減值虧損

截至六月三十日止六個月
 二零一九年 二零一八年
 百萬港元 百萬港元

180.9	647.2
<u>(2.3)</u>	<u>(1.0)</u>
178.6	646.2

6. 金融工具之減值虧損淨額

消費金融客戶貸款及墊款
 減值虧損淨額
 已收回先前撇銷的款項

截至六月三十日止六個月
 二零一九年 二零一八年
 百萬港元 百萬港元

(470.6)	(545.3)
<u>97.3</u>	<u>96.7</u>
(373.3)	(448.6)

按揭貸款
 減值(虧損)收益淨額
 已收回先前撇銷的款項

(0.1)	1.4
<u>-</u>	<u>0.7</u>
(0.1)	2.1

有期貸款
 減值(虧損)收益淨額

(53.6)	6.9
--------	-----

貿易及其他應收款項
 減值虧損淨額
 已收回先前撇銷的款項

(42.6)	(4.2)
<u>0.2</u>	<u>0.8</u>
(42.4)	(3.4)
(469.4)	(443.0)

7. 融資成本

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
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	139.3	81.3
融資成本	247.8	214.1
	<u>387.1</u>	<u>295.4</u>

8. 除稅前溢利

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
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	1.0	1.0
預繳地價攤銷	—	0.1
物業、廠房及設備折舊	36.1	38.7
使用權資產折舊	48.5	—
租賃負債之利息費用	3.8	—
出售一間合營公司之虧損(計入其他經營費用)	—	0.4
出售／撇銷物業、廠房及設備之虧損淨額	0.4	0.4

並已計入：

上市股本證券股息收入	8.7	2.4
非上市股本證券股息收入	2.2	2.3
出售一間聯營公司之收益(計入其他收入)	—	36.8
出售一項投資物業之收益(計入其他收入)	1.6	—
撥回於聯營公司之權益之減值虧損(計入其他收入)*	0.3	89.0

- * 於二零一五年六月，新鴻基有限公司出售其全資附屬公司新鴻基金融集團有限公司(「新鴻基金融集團」)之70%權益，並將餘下30%股權分類作一間聯營公司處理。可收回金額以新鴻基金融集團的公平價值減出售成本計量。結算日公平價值以貼現率16.4%的折現現金流方法所計量。作為出售事項的一部分，本集團獲授予新鴻基金融集團的30%股權的認沽權。該認沽權於本期間錄得估值收益51.0百萬港元(二零一八年：虧損15.0百萬港元)，歸類於透過損益賬按公平價值處理之金融資產及負債收益淨額。截至二零一九年六月三十日止期間，計入撥回於聯營公司之權益之減值虧損金額包括撥回於新鴻基金融集團之權益之減值虧損0.3百萬港元(二零一八年：82.4百萬港元)。

9. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項		
香港	135.5	99.6
中國及其他司法地區	53.4	73.6
	<u>188.9</u>	<u>173.2</u>
遞延稅項	<u>(41.1)</u>	<u>(48.5)</u>
	<u>147.8</u>	<u>124.7</u>

香港利得稅於兩個報告期內均按估計應課稅溢利之稅率16.5%計算。

於中國之附屬公司須付稅率25%(二零一八年：25%)之中國企業所得稅。

來自其他司法地區之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。

兩個呈列期內，於其他全面收益中確認之遞延稅項並不重大。

10. 每股盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
盈利		
就計算每股基本盈利之盈利(本公司股東應佔溢利)	1,513.0	1,885.2
就一間附屬公司之僱員股份擁有計劃而可能發行股份之影響對溢利作出調整	<u>(1.3)</u>	<u>(0.3)</u>
就計算每股攤薄盈利之盈利	<u>1,511.7</u>	<u>1,884.9</u>
	百萬股	百萬股
股份數目		
就計算每股基本及攤薄盈利之已發行股份加權平均數	<u>6,812.2</u>	<u>6,812.2</u>

11. 股息

董事會不建議宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	百萬港元	百萬港元
期內確認分派之股息：		
二零一八年中中期股息(代替末期股息)每股8港仙		
(二零一八年：二零一七年中中期股息		
(代替末期股息)每股8港仙)	<u>545.0</u>	<u>545.0</u>

12. 消費金融客戶貸款及墊款

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
消費金融客戶貸款及墊款		
香港	8,328.8	7,803.4
中國內地	2,376.5	2,611.9
減：減值撥備	<u>(637.2)</u>	<u>(645.6)</u>
	<u>10,068.1</u>	<u>9,769.7</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	2,750.7	2,618.9
流動資產	<u>7,317.4</u>	<u>7,150.8</u>
	<u>10,068.1</u>	<u>9,769.7</u>

以下為於結算日已逾期之消費金融客戶貸款及墊款之賬齡分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
逾期少於31日	426.0	528.6
31至60日	56.3	50.4
61至90日	335.1	11.9
91至180日	93.3	48.2
180日以上	65.5	109.2
	<u>976.2</u>	<u>748.3</u>

13. 按揭貸款

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
按揭貸款		
香港	3,603.3	3,863.9
減：減值撥備	(9.8)	(9.7)
	<u>3,593.5</u>	<u>3,854.2</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	1,745.1	1,956.8
流動資產	1,848.4	1,897.4
	<u>3,593.5</u>	<u>3,854.2</u>

以下為於結算日已逾期之按揭貸款之賬齡分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
逾期少於31日	159.2	306.0
31至60日	222.2	285.5
61至90日	165.4	61.4
91至180日	8.7	22.5
180日以上	159.6	7.5
	<u>715.1</u>	<u>682.9</u>

14. 有期貸款

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
有抵押有期貸款	3,244.3	2,679.0
無抵押有期貸款	775.7	1,570.7
	<u>4,020.0</u>	<u>4,249.7</u>
減：減值撥備	(206.9)	(153.3)
	<u>3,813.1</u>	<u>4,096.4</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	200.6	56.6
流動資產	3,612.5	4,039.8
	<u>3,813.1</u>	<u>4,096.4</u>

以下為於結算日已逾期之有期貸款之賬齡分析：

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
91至180日	<u>150.2</u>	<u>-</u>

15. 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 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日	85.6	310.8
31至60日	13.5	16.4
61至90日	9.3	7.6
91至180日	5.8	3.9
180日以上	1.9	0.4
	116.1	339.1
並無賬齡之貿易及其他應收款項	337.5	110.7
減：減值撥備	(43.1)	(0.5)
	410.5	449.3
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	14.2	21.4
	424.7	470.7
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	26.4	22.9
流動資產	398.3	447.8
	424.7	470.7

16. 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 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
少於31日	41.0	48.3
31至60日	7.1	11.2
61至90日	6.5	12.9
91至180日	0.6	1.3
180日以上	1.2	0.7
	56.4	74.4
並無賬齡之應付員工成本、其他應計費用 及其他應付款項	404.2	272.2
	460.6	346.6

中期股息

董事會不建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年：無)。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
收入	2,506.2	2,369.1
本公司股東應佔期間溢利	1,513.0	1,885.2
於報告期末本公司股東應佔權益	37,606.4	36,088.7
本公司股東應佔權益回報率	4.0%	5.2%
	港仙	港仙
每股盈利		
—基本	22.21	27.67
—攤薄	22.19	27.67
	於 二零一九年 六月 三十日	於 二零一八年 十二月 三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	5.5 港元	5.4 港元
資本負債比率	32.6%	32.1%

財務回顧

財務業績

期內，本集團收入為2,506.2百萬港元(二零一八年：2,369.1百萬港元)。增加主要乃由於貸款業務產生之利息收入增加所致。

期內，本公司股東應佔溢利為1,513.0百萬港元(二零一八年：1,885.2百萬港元)，減少372.2百萬港元或19.7%。

本公司股東應佔溢利減少乃主要由於下列各項的綜合影響：

- 本集團重估投資物業之公平價值收益減少；及
- 消費金融業務業績改善。

每股盈利

每股基本盈利為22.21港仙(二零一八年：27.67港仙)。

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。

4.75%美元票據(「4.75%票據」)已於香港聯合交易所有限公司上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.75%票據之面值為354.9百萬美元或相當於2,772.9百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：354.9百萬美元或相當於2,779.0百萬港元)。

4.65%美元票據(「4.65%票據」)已於香港聯合交易所有限公司上市。於結算日，經扣除集團間持有之票據後，4.65%票據之面值為540.8百萬美元或相當於4,225.5百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：540.8百萬美元或相當於4,234.7百萬港元)。

於二零一九年六月三十日，本集團之借貸淨額為12,267.2百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：11,802.5百萬港元)，相當於銀行及其他借貸及應付票據合共17,867.7百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：17,207.6百萬港元)減銀行存款、銀行結餘及現金5,600.5百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：5,405.1百萬港元)，而本集團之本公司股東應佔權益為37,606.4百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：36,737.7百萬港元)。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32.6%(於二零一八年十二月三十一日：32.1%)。

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
銀行貸款償還期限如下：		
要求時償還或一年內	5,024.8	3,767.0
一年以上但不超過兩年	2,427.9	1,899.7
具有按要求償還條文之銀行貸款償還期限如下：		
一年內	2,136.3	3,300.8
一年以上但不超過兩年	474.0	56.0
兩年以上但不超過五年	-	446.0
	10,063.0	9,469.5
其他借貸於五年後償還	62.1	62.1
美元票據償還期限如下：		
一年內	120.4	113.3
一年以上但不超過五年	6,911.4	6,926.5
港元票據於一年內償還	710.8	636.2
	7,742.6	7,676.0
	17,867.7	17,207.6

於二零一九年六月三十日，本集團之流動比率(流動資產／流動負債)為2.3倍(於二零一八年十二月三十一日：2.3倍)。

除美元票據以及港元票據外，本集團之大部分銀行及其他借貸均按浮動利率計息。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

於二零一九年六月二十七日，亞洲聯合財務有限公司(「亞洲聯合財務」)完成向歐力士亞洲資本有限公司回購普通股，該公司為持有亞洲聯合財務當時全部已發行普通股7.27%的少數權益股東，交易現金代價為100億日圓(相當於730.4百萬港元)。於回購後，本集團於亞洲聯合財務的實益股權由58.18%增加至62.74%。更多詳情載於本公司、聯合集團有限公司及新鴻基有限公司(「新鴻基」)日期為二零一九年六月二十日及二十七日的聯合公佈內。

於二零一九年四月二十五日，本公司之間接全資附屬公司Allied Properties Investments (1) Company Limited(「API」)根據本公司之聯營公司亞太資源有限公司(「亞太資源」)之供股獲配發145,557,338股亞太資源供股股份，代價為160.1百萬港元。此外，API於期內從市場額外購入1,600,000股亞太資源股份，代價為1.9百萬港元。因此，本集團於亞太資源的實益股權由二零一八年十二月三十一日的35.78%增加至二零一九年六月三十日的35.92%。

除上文所披露者外，期內概無任何附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

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。

或然負債

於報告期末，本集團就對給予合營公司的銀行信貸額之彌償及其他擔保作出之保證如下：

	於 二零一九年 六月 三十日 百萬港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 百萬港元
於一月一日	107.0	112.7
新增	390.7	-
匯兌調整	(0.2)	(5.7)
	<u>497.5</u>	<u>107.0</u>

資產抵押

於報告期末，本集團賬面總值9,391.6百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：8,896.5百萬港元)之若干投資物業及土地及樓宇、銀行存款及銀行結餘33.1百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：20.0百萬港元)，連同一間上市附屬公司投資成本276.8百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：276.6百萬港元)之若干證券，已用作多達4,624.2百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：3,735.7百萬港元)授予本集團之貸款及一般銀行信貸之抵押。於報告期末，已提用信貸額為2,849.8百萬港元(於二零一八年十二月三十一日：3,137.3百萬港元)。

業務回顧

物業

香港

- 本集團來自香港物業組合的租金收入較二零一八年保持穩定。
- 計及新鴻基持有之投資物業，本集團之物業組合期內之價值增加淨額為178.6百萬港元，較二零一八年減少467.6百萬港元。
- 酒店業務錄得的溢利貢獻與二零一八年相若。
- 本集團擁有50%權益之合營公司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 Hotel及灣仔謝斐道酒店重建，錄得溢利貢獻減少72.6%，主要由於其物業組合於期內公平價值收益減少所致。謝斐道酒店地盤的上蓋建築工程正在進行中。

中國內地

- 天安中國投資有限公司(「天安」)股東應佔溢利為853.5百萬港元(二零一八年：836.9百萬港元)。
- 天安之溢利輕微增加乃主要由於應佔合營公司業績增加，惟部分已被期內已竣工物業銷售確認減少及有關投資物業及轉撥至投資物業的公平價值收益減少所抵銷。
- 天安之租金收入較二零一八年輕微下跌2%，主要因為人民幣貶值所致。
- 天安於12個城市共有15個數碼城。天安數碼城期內的整體貢獻有所上升。位於珠江三角洲的數碼城貢獻尤甚，天安將在其擁有充足的人力及營銷資源的區域集中發展新的數碼城及城市更新項目。
- 天安位於深圳龍崗華為新城片區的城市更新項目天安雲谷第二期一批，於二零一九年上半年之已竣工樓面面積(「樓面面積」)約250,600平方米，第二期剩餘部分的在建樓面面積約348,800平方米並預期於二零一九年下半年竣工。
- 天安的上市附屬公司亞證地產有限公司錄得其股東應佔溢利64.1百萬港元(二零一八年：78.2百萬港元)。

金融服務

投資及金融

- 新鴻基股東應佔溢利為1,028.9百萬港元(二零一八年：1,058.0百萬港元)。新鴻基錄得良好業績，亞洲聯合財務對此作出了重大貢獻。
- 於二零一九年六月底，新鴻基的主要投資組合的投資資產總值為144億港元，該分部(包括結構性融資業務)為新鴻基作出除稅前貢獻580.4百萬港元(二零一八年：680.4百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司作出除稅前溢利貢獻68.5百萬港元(二零一八年：48.8百萬港元)。其按揭貸款組合於二零一九年六月底為36億港元(二零一八年十二月三十一日：39億港元)。

消費金融

- 期內，亞洲聯合財務股東應佔溢利為541.1百萬港元(二零一八年：505.6百萬港元)。
- 期內，由於中國內地的經營及經濟環境仍然充滿挑戰，故亞洲聯合財務對審批中國內地信貸保持保守的放貸策略。亞洲聯合財務於香港的業務取得令人滿意的增長及盈利。
- 於期末，綜合消費金融貸款結餘總額為107億港元，較二零一八年底增加3億港元。
- 期內，亞洲聯合財務繼續縮減成本，並減少了15間中國內地分行。發展網上業務仍然是於中國內地的重心。於報告期末，亞洲聯合財務於中國內地有31間分行及於香港保持49間分行。
- 於二零一九年六月，亞洲聯合財務完成向歐力士亞洲資本有限公司回購普通股，該公司為持有亞洲聯合財務當時全部已發行普通股7.27%的少數權益股東，交易代價為100億日圓。於回購後，新鴻基於亞洲聯合財務的實益股權由58%增加至63%。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團之總人數為3,544名(於二零一八年十二月三十一日：4,262名)。員工數目淨額減少，主要由於亞洲聯合財務於中國內地的業務進一步遷移線上而實施分行整合所致。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

中國及美國之間的貿易戰持續不斷，形成影響全球及本地經濟前景的主要不確定因素，而英國脫歐的發展進程及所帶來的影響亦難以預測。香港近期的示威活動亦對本地經濟造成沉重壓力。

消費金融業務易受本地經濟情況(如消費及失業)影響。亞洲聯合財務對於可影響該等情況的各種因素保持警惕，並調整應對策略，與此同時尋求任何機遇。

於二零一九年七月，美國聯邦儲備局減息0.25%，這可能意味著減息周期開始，減息周期開始會有利本地樓市。然而，我們尚未量化近期本港示威活動對本地經濟所造成的影響。

就中國內地物業市場方面，監管機構一直實施不同措施以控制高企的房屋需求。然而，近月中國及美國之間的貿易戰變得更加激烈，這將對中國經濟產生負面影響。預期中國政府需要時將採取不同措施以刺激經濟。

本集團維持穩健的財務狀況及多元化收入來源。董事會將繼續以審慎態度落實本集團既定策略，讓本集團及其全體股東得益。

企業管治守則之遵守

於截至二零一九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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)之原則及適用之守則條文：

守則條文B.1.2及C.3.3

企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文B.1.2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」)之職權範圍乃遵照企業管治守則之守則條文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二零一八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已採納之有關職權範圍運作。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、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一九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，二零一九年八月二十一日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)及王大鈞先生，非執行董事狄亞法先生(主席)及李志剛先生，以及獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生、Alan Stephen Jones先生及白禮德先生組成。