

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)

截至二零二六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」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同二零二五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	截至二零二六年六月三十日止六個月 未經審核 百萬港元	二零二五年 未經審核 百萬港元
收入	4	3,910.6	10,889.9
投資收入淨額	5	684.9	1,138.4
其他收入		87.3	52.1
總收入		4,682.8	12,080.4
銷售成本及其他直接成本		(1,479.0)	(4,374.6)
經紀費及佣金費用		(54.3)	(55.5)
銷售及市場推廣費用		(83.3)	(92.2)
行政費用		(1,013.3)	(1,015.4)
物業價值變動	6	(345.9)	(780.9)
匯兌(虧損)收益淨額		(34.0)	13.4
金融資產之減值虧損淨額	7	(312.0)	(588.7)
其他經營費用		(188.7)	(139.1)
融資成本	8	(249.0)	(265.1)
應佔聯營公司業績		(179.7)	210.8
應佔合營公司業績		(236.8)	(28.4)
除稅前溢利	9	506.8	4,964.7
稅項	10	(134.7)	(2,064.9)
本期間溢利		372.1	2,899.8

簡明綜合損益表(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 未經審核 百萬元	二零二五年 未經審核 百萬元
附註		
應佔方：		
本公司股東	262.7	1,690.7
非控股權益	<u>109.4</u>	<u>1,209.1</u>
	<u>372.1</u>	<u>2,899.8</u>
	港元	港元
每股盈利	11	
基本	<u>0.07</u>	<u>0.48</u>
攤薄	<u>0.07</u>	<u>0.48</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 未經審核 百萬港元	二零二五年 未經審核 百萬港元
本期間溢利	<u>372.1</u>	<u>2,899.8</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(虧損)收益	(55.6)	106.0
由業主佔用物業轉撥至投資物業之		
物業重估收益	2.3	0.9
匯兌差額	745.2	273.6
應佔聯營公司其他全面收益	9.4	3.1
應佔合營公司其他全面收益	<u>262.2</u>	<u>91.1</u>
	<u>963.5</u>	<u>474.7</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		
一本期間公平價值變動淨額	(2.0)	0.1
附屬公司清盤時對損益之重新分類調整	42.0	47.7
視作出售一間聯營公司時對損益之重新分類調整	0.2	—
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	178.3	117.8
應佔聯營公司其他全面收益	17.9	18.5
應佔合營公司其他全面(費用)收益	<u>(9.3)</u>	<u>60.6</u>
	<u>227.1</u>	<u>244.7</u>
本期間其他全面收益，已扣除稅項	<u>1,190.6</u>	<u>719.4</u>
本期間全面收益總額	<u>1,562.7</u>	<u>3,619.2</u>
應佔方：		
本公司股東	905.3	2,107.7
非控股權益	<u>657.4</u>	<u>1,511.5</u>
	<u>1,562.7</u>	<u>3,619.2</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年六月三十日 未經審核 百萬元	二零二五年十二月三十一日 經審核 百萬元
非流動資產			
投資物業		25,555.0	25,263.2
物業、廠房及設備		3,376.8	3,216.5
使用權資產		685.6	674.9
融資租賃投資淨額		1.2	2.2
待發展物業		107.8	104.2
其他資產－物業權益		48.9	47.5
商譽		132.9	132.9
無形資產		59.3	67.1
於聯營公司之權益		4,247.3	4,423.5
於合營公司之權益		9,622.3	10,199.9
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		468.5	525.3
聯營公司欠款		87.5	87.9
合營公司欠款		7,732.1	7,396.1
消費金融客戶貸款及墊款	13	4,031.9	4,016.6
按揭貸款	14	210.0	270.0
遞延稅項資產		456.7	429.9
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		14,180.2	13,284.2
有期貸款	15	264.3	248.6
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	16	39.7	46.2
		71,308.0	70,436.7
流動資產			
其他存貨		113.4	105.3
物業存貨			
－發展中		12,738.4	11,224.0
－已竣工		2,797.3	2,946.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產		4,528.6	3,870.7
消費金融客戶貸款及墊款	13	7,549.3	7,027.7
按揭貸款	14	643.2	788.6
有期貸款	15	453.2	431.4
應收貿易款項、預付款項及其他應收款項	16	1,711.9	1,315.4
經紀欠款		516.0	429.5
聯營公司欠款		163.2	168.4
合營公司欠款		327.4	380.0
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		3.6	2.9
可收回稅項		23.4	28.8
用作抵押之銀行存款		20.4	82.6
銀行存款		2,231.7	2,107.1
現金及現金等價物		9,895.5	11,511.6
		43,716.5	42,420.7

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二六年六月三十日

		於 二零二六 年六月三十 日 未經審核 百萬元	於 二零二五 年十二月三十一 日 未經審核 百萬元
附註			
流動負債			
應付合約過期之稅項	17	3,375.1	3,711.6
應付合約過期之稅項		9,997.3	8,808.3
應付合約過期之稅項		150.4	151.6
應付合約過期之稅項		6.0	12.2
應付合約過期之稅項		676.6	221.6
應付合約過期之稅項		1,275.1	1,635.5
應付合約過期之稅項		0.2	0.2
應付合約過期之稅項		2,951.2	3,634.4
應付合約過期之稅項		8,775.2	9,234.9
應付合約過期之稅項		1,599.0	2,749.3
應付合約過期之稅項		122.8	113.8
應付合約過期之稅項		378.9	185.6
應付合約過期之稅項		72.1	68.3
		<u>29,379.9</u>	<u>30,527.3</u>
流動資產淨值		<u>14,336.6</u>	<u>11,893.4</u>
總資產減流動負債		<u>85,644.6</u>	<u>82,330.1</u>
股本及儲備	18		
股本		2,221.7	2,221.7
儲備		44,426.0	43,217.2
本公司股東應佔權益		<u>46,647.7</u>	<u>45,438.9</u>
為僱員股份支付之酬金		(66.9)	(32.7)
為僱員股份支付之酬金		6.0	7.9
為僱員股份支付之酬金		23,743.8	24,396.7
非控股權益		<u>23,682.9</u>	<u>24,371.9</u>
權益總額		<u>70,330.6</u>	<u>69,810.8</u>
非流動負債	17		
應付合約過期之稅項		33.8	37.7
應付合約過期之稅項		6,851.2	5,876.1
應付合約過期之稅項		1,678.9	—
應付合約過期之稅項		162.5	160.9
應付合約過期之稅項		4.8	5.0
應付合約過期之稅項		15.9	15.8
應付合約過期之稅項		686.0	644.3
應付合約過期之稅項		5,879.3	5,778.3
應付合約過期之稅項		1.6	1.2
		<u>15,314.0</u>	<u>12,519.3</u>
		<u>85,644.6</u>	<u>82,330.1</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關截至二零二五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二零二五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，截至二零二六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二零二五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。

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二零二六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：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具之分類與計量修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	引用依賴自然條件之電力合約
香港財務報告準則會計準則之修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度改進 —第11卷

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：

截至二零二六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
分部收入	185.5	1,700.1	394.5	419.8	178.3	140.7	797.5	223.2	4,039.6
減：分部間之收入	(25.0)	-	-	(32.0)	(0.4)	-	-	(71.6)	(129.0)
來自外部客戶之分部收入	<u>160.5</u>	<u>1,700.1</u>	<u>394.5</u>	<u>387.8</u>	<u>177.9</u>	<u>140.7</u>	<u>797.5</u>	<u>151.6</u>	<u>3,910.6</u>
分部業績	656.8	565.2	(23.4)	(124.2)	(10.9)	10.0	55.9	42.9	1,172.3
融資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	(249.0)
應佔聯營公司業績	-	-	(10.2)	(99.1)	-	-	-	-	(109.3)
應佔聯營公司業績 (未分配)	-	-	-	-	-	-	-	-	(70.4)
應佔合營公司業績	59.7	-	(239.5)	(71.9)	7.6	-	-	7.3	(236.8)
除稅前溢利									506.8
稅項									(134.7)
本期間溢利									<u>372.1</u>

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
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	<u>(28.4)</u>
除稅前溢利									4,964.7
稅項									<u>(2,064.9)</u>
本期間溢利									<u>2,899.8</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：

	截至二零二六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
已竣工物業銷售	-	-	394.5	-	-	-	-	-	394.5
建築材料銷售	-	-	-	-	-	-	-	105.7	105.7
酒店業務	-	-	-	28.6	-	-	-	-	28.6
管理服務	-	-	-	2.7	177.9	-	-	1.4	182.0
顧問及服務收入、 佣金收入及其他	23.8	68.2	-	-	-	-	-	-	92.0
護老服務	-	-	-	-	-	140.5	-	-	140.5
醫院費用及收費	-	-	-	-	-	-	797.5	-	797.5
來自客戶之合約收入	23.8	68.2	394.5	31.3	177.9	140.5	797.5	107.1	1,740.8

	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
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	18.0	58.0	7,405.5	29.5	178.0	127.4	756.7	119.0	8,692.1

5. 投資收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	百萬港元	百萬港元
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淨額	46.5	1,033.8
非上市投資之分派收入	586.1	54.5
上市投資之股息	41.5	40.4
非上市投資之股息	10.8	9.7
	<u>684.9</u>	<u>1,138.4</u>

6. 物業價值變動

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	(341.3)	(763.5)
撥回(確認)酒店物業之減值虧損	0.1	(0.8)
確認租賃土地及樓宇之減值虧損	(1.9)	(11.8)
已竣工物業存貨轉撥至投資物業之公平價值(虧損)收益	(1.1)	1.7
確認發展中物業之減值虧損	(1.7)	(6.5)
	<u>(345.9)</u>	<u>(780.9)</u>

7. 金融資產之減值虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	(485.2)	(545.7)
已收回先前撇銷的款項	91.3	96.4
	<u>(393.9)</u>	<u>(449.3)</u>
按揭貸款		
減值虧損淨額	(18.4)	(50.0)
已收回先前撇銷的款項	0.4	–
	<u>(18.0)</u>	<u>(50.0)</u>
有期貸款		
減值虧損撥回(確認)淨額	107.3	(88.7)
聯營公司欠款		
減值虧損(確認)撥回淨額	(3.2)	0.6
貿易及其他應收款項		
減值虧損淨額	(4.0)	(1.5)
透過其他全面收益按公平價值處理之金融資產		
減值虧損(確認)撥回淨額	(0.2)	0.2
	<u>(312.0)</u>	<u>(588.7)</u>

8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	163.9	214.9
融資成本	249.0	265.1
	<u>412.9</u>	<u>480.0</u>

9. 除稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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	2.9	2.7
其他資產攤銷—物業權益	0.2	0.2
存貨之成本作費用處理(計入銷售成本)	665.0	3,459.8
物業、廠房及設備折舊	92.2	92.1
使用權資產折舊	83.4	86.0
視作出售一間聯營公司之虧損淨額(計入其他經營費用)	24.2	0.7
已竣工物業存貨之減值淨額(計入銷售成本)	20.2	38.5
並已計入：		
出售無形資產的收益(計入其他收入)	<u>19.6</u>	<u>—</u>

10. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	百萬港元	百萬港元
所得稅支出包括：		
本期稅項		
香港	115.6	95.9
中華人民共和國(「中國」)	68.6	770.3
其他司法地區	1.9	0.1
土地增值稅	47.8	1,403.9
	233.9	2,270.2
過往年度撥備不足(超額撥備)	0.4	(6.5)
	234.3	2,263.7
遞延稅項	(99.6)	(198.8)
	134.7	2,064.9

11. 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資料計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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)	262.7	1,690.7
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	(0.4)	(0.3)
就計算每股攤薄盈利之盈利	262.3	1,690.4
	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	3,513.7	3,513.7

12. 股息

截至六月三十日止六個月	
二零二六年	二零二五年
百萬港元	百萬港元

期內確認分派之股息：

二零二五年中期股息(代替末期股息)每股10港仙
(二零二五年：零)

351.4

—

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(二零二五年：無)。

13. 消費金融客戶貸款及墊款

於	於
二零二六年	二零二五年
六月三十日	十二月三十一日
百萬港元	百萬港元

消費金融客戶貸款及墊款

香港

10,049.7

9,714.8

中國

2,299.2

2,095.3

12,348.9

11,810.1

減：減值撥備

(767.7)

(765.8)

11,581.2

11,044.3

為呈報目的所作之分析：

非流動資產

4,031.9

4,016.6

流動資產

7,549.3

7,027.7

11,581.2

11,044.3

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 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
逾期少於31日	493.7	561.6
31至60日	267.8	84.7
61至90日	50.8	22.6
91至180日	1.4	3.4
180日以上	57.4	75.3
	<u>871.1</u>	<u>747.6</u>

14. 按揭貸款

	於 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
按揭貸款		
香港	1,009.0	1,233.0
減：減值撥備	<u>(155.8)</u>	<u>(174.4)</u>
	<u>853.2</u>	<u>1,058.6</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	210.0	270.0
流動資產	<u>643.2</u>	<u>788.6</u>
	<u>853.2</u>	<u>1,058.6</u>

以下為於結算日已逾期之按揭貸款之賬齡分析：

	於 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
逾期少於31日	81.6	86.6
31至60日	18.0	29.4
61至90日	–	15.4
91至180日	7.8	10.8
180日以上	319.2	419.0
	<u>426.6</u>	<u>561.2</u>

15. 有期貸款

	於 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
有抵押有期貸款	1,157.4	1,557.5
無抵押有期貸款	90.4	119.4
	<u>1,247.8</u>	<u>1,676.9</u>
減：減值撥備	(530.3)	(996.9)
	<u>717.5</u>	<u>680.0</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	264.3	248.6
流動資產	453.2	431.4
	<u>717.5</u>	<u>680.0</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 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日	359.2	434.4
31至60日	40.8	55.7
61至90日	26.2	49.6
91至180日	22.9	25.0
180日以上	170.6	109.4
	619.7	674.1
並無賬齡之貿易及其他應收款項	797.5	483.0
減：減值撥備	(71.9)	(73.3)
按攤銷成本列賬之貿易及其他應收款項	1,345.3	1,083.8
預付款項	406.3	277.8
	1,751.6	1,361.6
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	39.7	46.2
流動資產	1,711.9	1,315.4
	1,751.6	1,361.6

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 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
少於31日／於要求時償還	1,026.1	1,493.5
31至60日	99.3	128.5
61至90日	62.3	81.3
91至180日	293.4	80.6
180日以上	521.9	448.3
	2,003.0	2,232.2
並無賬齡之應計員工成本、其他應計費用及其他應付款項	1,405.9	1,517.1
	3,408.9	3,749.3
為呈報目的所作之分析：		
流動負債	3,375.1	3,711.6
非流動負債	33.8	37.7
	3,408.9	3,749.3

18. 股本

	股份數目	金額 百萬港元
已發行及繳足：		
於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	3,513,684,360	2,221.7

中期股息

董事會不建議派發截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(二零二五年：無)。

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 百萬港元	二零二五年 百萬港元
收入	3,910.6	10,889.9
本公司股東應佔期間溢利	262.7	1,690.7
於報告期末本公司股東應佔權益	46,647.7	44,633.6
本公司股東應佔權益回報率	0.6%	3.8%
每股盈利		
— 基本	0.07 港 元	0.48 港 元
— 攤薄	0.07 港 元	0.48 港 元
	於 二零二六年 六月三十日	於 二零二五年 十二月三十一日
本公司股東應佔每股資產淨值	13.28 港 元	12.93 港 元
資本負債比率	14.5%	9.2%

財務回顧

財務業績

本集團之期內收入為3,910.6百萬港元(二零二五年：10,889.9百萬港元)。收入減少乃主要由於天安中國投資有限公司(「天安」)並無重大房地產開發項目交付予客戶，導致收入確認減少。

本公司股東應佔本期間溢利為262.7百萬港元(二零二五年：1,690.7百萬港元)。溢利減少乃主要由於天安應佔虧損所致，而非截至二零二五年六月三十日止六個月所錄得的應佔溢利。

每股盈利

期內每股基本盈利為0.07港元(二零二五年：0.48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46,647.7百萬港元，較二零二五年十二月三十一日增加1,208.8百萬港元。於二零二六年六月三十日，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12,147.6百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：13,701.3百萬港元)。本集團之銀行及其他借貸以及應付票據合共為18,904.3百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：17,860.3百萬港元)，其中於一年內償還之部分為10,374.2百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：11,984.2百萬港元)，其餘長期部分為8,530.1百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：5,876.1百萬港元)。本集團流動資金之流動比率(流動資產／流動負債)為1.49倍(於二零二五年十二月三十一日：1.39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14.5%(於二零二五年十二月三十一日：9.2%)。

	於 二零二六年 六月三十日 百萬港元	於 二零二五年 十二月三十一日 百萬港元
銀行及其他借貸		
銀行貸款	15,564.3	14,748.9
其他借貸	<u>62.1</u>	<u>362.1</u>
	<u>15,626.4</u>	<u>15,111.0</u>
須於一年內償還及列於流動負債之款項	8,775.2	9,234.9
一年後到期之款項	<u>6,851.2</u>	<u>5,876.1</u>
	<u>15,626.4</u>	<u>15,111.0</u>
應付票據		
5.00%美元票據	1,547.7	2,749.3
6.75%美元票據	<u>1,730.2</u>	<u>—</u>
	<u>3,277.9</u>	<u>2,749.3</u>
為呈報目的所作之分析		
— 流動負債	1,599.0	2,749.3
— 非流動負債	<u>1,678.9</u>	<u>—</u>
	<u>3,277.9</u>	<u>2,749.3</u>
總借貸	<u>18,904.3</u>	<u>17,860.3</u>

於報告期末，總借貸約22%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15,626.4百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：15,111.0百萬港元)，乃以港元、英鎊、澳元、人民幣及美元計值。本集團之銀行存款、銀行結餘及現金為12,147.6百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：13,701.3百萬港元)，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

於截至二零二六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。

本集團之外匯風險主要來自自營買賣活動持倉量及以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值約906.7百萬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121.7百萬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於截至二零二六年六月三十日止六個月完工而四期之建造工程仍在進行。

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) 於二零二六年六月三十日，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4,057.9百萬港元。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約164.4百萬港元。法院之最終判決已駁回該訴訟。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，以下資產已抵押：

- (a) 本集團賬面總值21,123.7百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：20,323.8百萬港元)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、零(於二零二五年十二月三十一日：76.0百萬港元)之銀行存款、1,192.1百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：1,741.0百萬港元)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(於二零二五年十二月三十一日：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) 6.8百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：6.6百萬港元)及13.6百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：零)之銀行存款分別已用作為物業發展項目向一間政府機構提供擔保及一間分類為本集團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之銀行信貸之抵押。
- (c) 本集團於一間附屬公司的權益之資產淨值為4.3百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：4.2百萬港元)及透過損益賬按公平價值處理之股本證券之賬面值為4.8百萬港元(於二零二五年十二月三十一日：4.3百萬港元)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

於截至二零二六年六月三十日止財政期末後及截至本公佈日期，並無發生影響本集團的重大事項。

業務回顧

金融服務

投資及金融

- 於本期間，新鴻基有限公司(「新鴻基」)股東應佔溢利為687.9百萬港元(二零二五年：887.0百萬港元)。
- 新鴻基投資管理業務呈報除稅前溢利402.9百萬港元(二零二五年：1,006.6百萬港元)。溢利減少乃主要由於相較於前一期間，並無發生大規模之流動性變現事件。
- 新鴻基另類投資方案業務呈報除稅前虧損0.9百萬港元(二零二五年：除稅前虧損5.0百萬港元)。
- 新鴻基信貸有限公司呈報除稅前溢利26.0百萬港元(二零二五年：10.8百萬港元)。於二零二六年六月底，其貸款結餘總額為10億港元。

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455.7百萬港元(二零二五年：283.8百萬港元)。
- 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。
- 亞洲聯合財務的香港業務的盈利能力及交易量均錄得增長。亞洲聯合財務已加強措施以降低信貸風險及管理貸款撇賬。亞洲聯合財務的「SIM」(Simple Instant Money)信用卡業務呈報收入增長，並開始產生溢利。
- 於二零二六年六月三十日，綜合消費金融客戶貸款結餘總額達123億港元。

物業

香港

- 與二零二五年相比，本集團香港物業組合的租金收入維持在穩定水平。
- 本集團持有50%股權之合營公司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及香港明怡美憬閣精選酒店，呈報較佳的經營溢利及物業組合的公平價值虧損撥備減少。

中國內地

- 天安股東應佔虧損根據其報告為446.0百萬港元，而二零二五年同期則為溢利2,344.8百萬港元。然而，從本公司角度而言，天安於本期間的財務業績為虧損576.0百萬港元(二零二五年：溢利1,995.3百萬港元)。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二零二五年同期減少4%。
- 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)已完工及大部份單位已售並已交付予客戶。二期(B區)一批預計於本年年底完工。二期(B區)的預售繼續取得成功，並將在其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呈報其股東應佔虧損114.1百萬港元(二零二五年：虧損63.3百萬港元)。
- 天安卓健呈報其股東應佔溢利47.4百萬港元(二零二五年：12.0百萬港元)。

服務

- Allied Services Hong Kong Limited主要從事物業管理及護老服務業務，於本期間呈報溢利17.7百萬港元(二零二五年：13.0百萬港元)。

投資

資源投資

- 於二零二六年六月三十日，本集團持有亞太資源有限公司約46.8%權益，該公司持續帶來穩健的財務貢獻。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團之員工總數為6,249名(於二零二五年十二月三十一日：5,955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、美元利率持續高企、中國與美國之間尚未解決的緊張貿易關係、烏克蘭的持久戰爭及美伊僵局導致市場不確定性及削弱市場信心。

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。

就本地物業業務方面，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，這些措施應會逐步使中國內地恢復市場流動性並重建買家信心。

毫無疑問，二零二六年下半年仍具挑戰。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

於截至二零二六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。

本公司已採納之本公司審核委員會(「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二零二五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，包括對截至二零二六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、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司概無於截至二零二六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，二零二六年八月二十六日

於本公佈日期，董事會由執行董事李成輝先生(行政總裁)、麥伯雄先生及王大鈞先生；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。