



HONG LONG HOLDINGS LIMITED

鴻隆控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份編號：1383)

二零零八年中期業績公佈

財務及營運摘要：

- 2008年上半年本集團的收入為人民幣27,100,000元，較2007年同期減少人民幣187,700,000元(即87.4%)。
- 2008年上半年本公司權益股東應佔溢利為人民幣17,500,000元，較2007年同期減少人民幣44,000,000元(即71.5%)。
- 2008年上半年本公司每股基本盈利為人民幣1.68仙，較2007年同期減少人民幣4.25仙(即71.7%)。
- 本集團擁有雄厚的物業組合基礎(包括自用、投資物業、未來發展項目、發展中物業及租賃物業)，於2008年6月30日由獨立估值師按公允值計算約為人民幣42.5億元。其中，人民幣13.2億元屬於投資物業，並以此公允值在綜合資產負債表上列賬。
- 除總建築面積約1,546,000平方米的現有發展項目外，本集團繼續尋求進一步拓展土地儲備並對前景充滿信心。

中期業績

鴻隆控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2008年6月30日止六個月之未經審核綜合中期業績連同比較數字如下：

綜合損益表(未經審核)

截至2008年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2008 人民幣千元	2007 人民幣千元
營業額	2	27,059	214,796
銷售成本		(9,173)	(24,724)
毛利		17,886	190,072
投資物業的公允值的增加淨額		62,508	90,415
其他收入	3	20,710	17,242
其他虧損淨額	4	(20,641)	(2,796)
銷售及分銷費用		(1,881)	(5,808)
一般及行政費用		(13,357)	(25,974)
其他營運費用		(12,077)	(3,830)
經營溢利		53,148	259,321
衍生金融工具的公允值的變動淨額		39,070	(49,544)
融資成本	5	(42,906)	(29,605)
除稅前溢利	5	49,312	180,172
所得稅	6	(31,894)	(118,779)
本期間溢利		17,418	61,393
以下人士應佔：			
本公司權益股東		17,509	61,459
少數股東權益		(91)	(66)
本期間溢利		17,418	61,393
每股股息	7	無	無
每股盈利(人民幣仙)	8		
— 基本		1.68	5.93
— 攤薄		1.66	5.86

綜合資產負債表(未經審核)

於2008年6月30日

		於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,405	9,772
投資物業		1,319,994	1,257,486
遞延稅項資產		18,225	14,744
		1,348,624	1,282,002
流動資產			
存貨		1,446,301	932,860
應收賬款及其他應收款	9	577,752	519,306
預付土地成本		220,136	220,620
買賣證券		2,636	3,733
抵押存款		147,083	176,433
現金及現金等價物		73,053	397,101
		2,466,961	2,250,053
流動負債			
銀行貸款		227,239	219,019
應付賬款、其他應付款及預提費用	10	452,583	314,578
預收賬款		69,922	34,652
租賃及其他按金		11,099	10,944
應付稅項		235,358	242,886
		996,201	822,079
流動資產淨值		1,470,760	1,427,974
資產總值減流動負債		2,819,384	2,709,976
非流動負債			
計息借貸		1,002,842	956,386
遞延稅項負債		147,889	113,864
		1,150,731	1,070,250
資產淨值		1,668,653	1,639,726

綜合資產負債表(未經審核)(續)

於2008年6月30日

		於2008年 6月30日	於2007年 12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
權益			
股本	11	10,296	10,296
儲備		1,645,180	1,617,162
本公司權益股東應佔權益總額		1,655,476	1,627,458
少數股東權益		13,177	12,268
權益總額		1,668,653	1,639,726

綜合權益變動表(未經審核)

截至2008年6月30日止六個月

	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備金	資本儲備	保留溢利	總計	少數股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2007年1月1日	80	-	24,979	34,122	-	762,151	821,332	23,091	844,423
本期間溢利	-	-	-	-	-	61,459	61,459	(66)	61,393
轉撥至法定儲備金	-	-	-	7,232	-	(7,232)	-	-	-
因重組產生	752	-	(752)	-	-	-	-	-	-
資本化發行	5,941	(5,941)	-	-	-	-	-	-	-
根據全球發售及因超額配股權獲行使而 發行的股份，扣除股份發行成本	2,832	462,767	-	-	-	-	465,599	-	465,599
轉換可換股票據	653	116,971	-	-	-	-	117,624	-	117,624
以股份為結算基礎的付款	-	-	-	-	17,869	-	17,869	-	17,869
收購一間附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	435	435	(1,115)	(680)
於2007年6月30日	10,258	573,797	24,227	41,354	17,869	816,813	1,484,318	21,910	1,506,228
於2008年1月1日	10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726
本期間溢利	-	-	-	-	-	17,509	17,509	(91)	17,418
轉撥至法定儲備金	-	-	-	1,414	-	(1,414)	-	-	-
以股份為結算基礎的付款	-	-	-	-	10,509	-	10,509	-	10,509
於中國成立一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
已沒收的認股權	-	-	-	-	(3,097)	3,097	-	-	-
於2008年6月30日	10,296	579,466	24,227	43,902	48,743	948,842	1,655,476	13,177	1,668,653

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2008年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	人民幣千元	人民幣千元
營運動用的現金	(254,670)	(478,555)
已付中國所得稅	(8,878)	(27,508)
經營活動動用的現金淨額	(263,548)	(506,063)
投資活動動用的現金淨額	(77,913)	(441,385)
融資活動產生的現金淨額	22,183	959,296
現金及現金等價物的(減少)/增加淨額	(319,278)	11,848
於1月1日的現金及現金等價物	397,101	31,540
外幣匯率變動的影響	(4,770)	3,108
於6月30日的現金及現金等價物	73,053	46,496

附註

1. 一般資料及編製基準

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板公開上市，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)進行了重組，以優化本集團的架構，並於2007年1月31日完成，據此本公司成為本集團旗下各附屬公司的控股公司。本公司股份於2007年2月22日在聯交所上市。有關重組的詳情載於本公司刊發的日期為2007年2月8日的招股章程。

截至2008年6月30日止六個月的中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則的適用披露條文而編製，當中包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。本中期財務資料於2008年9月26日獲准刊發。

中期財務資料已按照本公司於2007年度財務報表內採納之相同會計政策而編製。

本簡明中期綜合財務資料以人民幣千元為單位，除特別列示外。

按照香港會計準則第34號編制之中期財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年度截至報告日期為止呈報之資產及負債、收入及支出之金額。實際結果有可能與估計有差異。

本中期財務資料載有簡明綜合財務報表及部分解釋附註。該等附註所載的解釋，有助於了解自本集團編製2007年年度財務報表以來，對財務狀況和業績表現方面的變動構成重要影響的事件和交易。上述簡明綜合財務報表及附註並不包括根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則規定編制完整財務報告所需的所有資料。

本中期財務資料所載截至2007年12月31日止財政年度之財務資料屬先前呈報之資料，並不構成本公司該財政年度之法定財務報表，但資料則源自有關財務報表。截至2007年12月31日止年度之法定財務報表可於本公司之註冊辦事處索取。核數師已於日期為2008年4月18日之核數師報告中對該等財務報表出具無保留意見。

2. 分部報告

分部資料按本集團的業務及地區分部呈列。由於業務分部資料與本集團的內部財務報告較為相關，因此業務分部資料被選為主要報告形式。由於本集團的主要業務大多於中國經營，故概無呈列本集團按地區分部的資料。

業務分部

本集團由下列主要業務分部組成：

- 物業開發：開發及銷售物業
- 物業租賃：租賃投資物業及轉租物業，以及提供相關管理服務

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	綜合 人民幣千元
	(截至2008年6月30日止六個月)		
外來客戶收入	1,291	25,768	27,059
分部業績	(885)	15,642	14,757
投資物業的公允值的增加淨額	-	62,508	62,508
未能分類的經營收入及開支			(24,117)
經營溢利			53,148
衍生金融工具的公允值的變動淨額			39,070
融資成本			(42,906)
除稅前溢利			49,312
所得稅			(31,894)
本期間溢利			17,418
攤銷及折舊	1,059	188	

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	綜合 人民幣千元
	(截至2007年6月30日止六個月)		
外來客戶收入	191,262	23,534	214,796
分部業績	170,439	8,314	178,753
投資物業的公允值的增加淨額	-	90,415	90,415
未能分類的經營收入及開支			(9,847)
經營溢利			259,321
衍生金融工具的公允值的變動淨額			(49,544)
融資成本			(29,605)
除稅前溢利			180,172
所得稅			(118,779)
本期間溢利			61,393
攤銷及折舊	1,398	208	

3. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	20,370	17,176
其他	340	66
	20,710	17,242

4 其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌虧損淨額	17,098	2,796
出售物業、廠房及設備之虧損	67	-
買賣證券的已變現及未變現的虧損淨額	3,476	-
	20,641	2,796

5. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	人民幣千元	人民幣千元
借貸利息	63,527	34,581
減：利息費用資本化為待出售的發展中物業	(20,621)	(4,976)
融資成本	42,906	29,605
租賃土地攤銷	642	1,077
減：金額資本化為待出售的發展中物業	-	(488)
	642	589
折舊	1,267	1,017
減：金額資本化為待出售的發展中物業	(451)	-
	816	1,017
攤銷及折舊總額	1,458	1,606

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅準備	1,351	12,848
土地增值稅準備	-	92,369
遞延稅項		
稅率變動對遞延稅項期初結餘之影響	19,292	-
暫時差異之產生及撥回	11,251	13,562
	31,894	118,779

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。由於本集團於香港並無任何估計應課稅收入，故並無就香港所得稅作出準備。

截至2008年6月30日止六個月，根據中國有關所得稅法規，本集團各附屬公司按稅項溢利25%的法定稅率繳稅，除若干位於中國經濟特區的附屬公司的營運業務於2007年按優惠稅率15%計算應課稅額，於2008年按該等附屬公司適用優惠稅率18%計算應課稅額，而有關優惠稅率並將於截至2009年、2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別遞增至20%、22%、24%及25%。因此，本集團之遞延稅項乃根據資產被變現或負債被償還時預期之適用稅率予以確認。

7. 股息

董事會已議決不宣派截至2008年6月30日止六個月之中期股息(2007年：無)。

期內，概無與過往財政年度有關的應付本公司權益股東股息獲批准及支付。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2008年6月30日止六個月的每股基本盈利乃根據期內本公司權益股東應佔溢利人民幣17,509,000元(2007年：人民幣61,459,000元)及已發行股份的加權平均數1,040,250,000股(2007年：1,036,100,000股)計算。截至2007年6月30日止六個月的已發行股份的加權平均數乃根據假設於整個期間內已發行1,036,100,000股普通股而計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2008年6月30日止六個月的每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣17,509,000元(2007年：人民幣61,459,000元)及股份加權平均數1,051,679,000股(2007年：1,048,862,000股)計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2008	2007
	千股	千股
股份加權平均數(攤薄)		
於1月1日的股份加權平均數	1,040,250	1,036,100
被視為根據認股權計劃無償發行普通股	11,429	12,762
於6月30日的股份加權平均數(攤薄)	<u>1,051,679</u>	<u>1,048,862</u>

於2007年授出之認股權於被視為行使後並無對每股盈利產生攤薄影響。

9. 應收賬款及其他應收款

	於2008年 6月30日 人民幣千元	於2007年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	6,358	8,821
其他應收款	106,862	80,552
貸款及墊款	230,528	179,106
貸款及應收款	343,748	268,479
衍生金融工具	1,118	1,400
預付款項及按金	232,886	249,427
	577,752	519,306

應收賬款的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日 人民幣千元	於2007年 12月31日 人民幣千元
0至90日	6,305	8,368
91至180日	3	73
181至365日	50	380
	6,358	8,821

應收賬款於賬單發出日後30至90日內到期。

本集團擁有清晰的信貸政策。有關物業租賃業務之應收租金，租戶須預先繳納每月租金及存放足夠的租賃按金以減低租戶之潛在信貸風險。本集團並無向客戶獲取其他抵押。

10. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	於2008年 6月30日 人民幣千元	於2007年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	33,485	16,959
應付票據	5,000	–
應付一名董事款項	879	899
應付一間關連公司款項	18,000	18,000
衍生金融工具	30,856	74,541
其他應付款及預提費用	364,363	204,179
	452,583	314,578

應付賬款的賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日 人民幣千元	於2007年 12月31日 人民幣千元
90日內應付或按要求	33,485	16,959

11. 股本

(a) 於2008年6月30日及2007年12月31日的股本如下：

	股份數目	金額 千港元
法定：		
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的普通股	1,040,250,000	10,403
		人民幣千元
	人民幣等值	10,296

(b) 於結算日未屆滿及未行使認股權的條款如下：

行使期	行使價	於2008年 6月30日 數目	於2007年 12月31日 數目
2007年8月22日至2012年2月21日	0.60港元	19,000,000	19,000,000
2007年11月15日至2017年5月14日	1.84港元	41,309,000	41,309,000
2008年4月10日至2017年10月9日	2.99港元	1,000,000	6,000,000
2008年10月10日至2017年10月9日	2.99港元	20,000,000	20,000,000
2008年8月13日至2018年8月12日	1.70港元	8,000,000	—
		89,309,000	86,309,000

每份認股權賦予持有人權利可認購一股本公司普通股。

(c) 於2007年10月3日，本公司發行81,000,000份認股權予優先票據的最初買方。於結算日，尚有81,000,000份未行使認股權。每位認股權持有人可由2007年10月3日起至2012年10月2日止任何時間，按行使價（受若干重定及調整的條件規限）每股3.36港元，以現金認購一股每股面值0.01港元的本公司普通股。在本公司的現有資本架構下，當認股權悉數獲行使時將導致須額外發行81,000,000股每股面值0.01港元的普通股，認購款項總額於扣除相關費用前為272,160,000港元。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要在中國廣東省及河北省從事中檔住宅及商業物業的開發和商業物業的租賃業務。

本集團擴大了於廣東的業務版圖，包括深圳、惠州、梅州及興寧。本集團透過取得位於河北省張家口的香江名城項目而擴展至廣東以外。該擴展象徵著本集團所推出項目的成功，並確立信心發展對優質生活環境有龐大需求的二線城市。

在投資物業組合方面，隨著鴻隆廣場於2006年尾竣工後（其中鴻隆廣場約59,000平方米為本集團所擁有）本集團可供租賃之總建築面積增加至約89,000平方米。鴻隆廣場產生經常性現金流量，補充本集團的未來投資計劃所需。憑藉本集團對專業物業管理的經驗，本集團將繼續尋求由其他開發商所開發物業中的管理服務機會。

憑藉運用資本市場平台，本集團於2007年及2008年進行了一系列收購。從而把現有的物業組合增加至總建築面積約1,546,000平方米。

於2007年4月，本集團透過公開拍賣以約人民幣482,000,000元的代價收購藝豐廣場約70,000平方米面積。藝豐廣場是一座含寫字樓、住宅單位及零售商舖的綜合樓宇，位於深圳羅湖區黃金地段。於2008年2月，本集團獲批以約人民幣63,000,000元的代價，進一步收購約5,719平方米面積。在2008年6月及7月，本集團進一步以約人民幣12,100,000元收購約1,230平方米面積。本集團正進行翻新工程並計劃於本年底開始預售。

於2007年7月，本集團以人民幣11,000,000元代價收購一間中國公司的100%股本權益，該公司於梅州擁有一幅土地，已發展為一項名為溫馨花園含兩棟住宅及商場的项目，總建築面積約35,649平方米。本集團於2008年6月已取得其中一棟的預售許可證並計劃於本年第4季度推出市場。

於2007年10月，本集團於興寧開立一間新組成的全資附屬公司，發展一項名為寧江新城的龐大地標項目。寧江新城第一期主要包括一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約100,748平方米。本集團於2008年8月已取得其中一棟的預售許可證。本集團計劃於2009年完成並交付第一期。本集團正與興寧市政府磋商第二期的開發，地盤面積約為243,455平方米，將建成總建築面積約631,715平方米的住宅及商業綜合項目。

於2007年11月，本集團完成收購一間中層控股公司，該公司持有河北省張家口香江名城項目的100%權益。香江名城為一項住宅與商業綜合項目，總建築面積約220,891平方米。於被本集團收購時，香江名城為一個發展中項目。本集團計劃分階段於2008年及2009年完成及交付香江名城的其餘部分。

位於惠州的江山美苑第一期已在開發中。本集團計劃於2008年第4季度安排內部認購，並於2008年末至2009年第2季度推出市場。

於2007年，本集團獲得深圳羅湖區政府批准進行「廣場北街」舊城改造項目，現正向深圳土地規劃局提交申請以進行該項目。廣場北街項目位於紅寶路以南、和平路及東門老街以西、深南東路及深圳信興廣場地王大廈以北與及寶安南路以東。項目地盤位於深圳羅湖區中心地帶的商業區。項目首期地盤面積將約為11,000平方米，總建築面積約為70,000平方米。

於2007年10月，本集團於惠州淡水成立一間名為惠州興沃房地產開發有限公司（「興沃」）的全資附屬公司。興沃正考慮重新開發一個位於淡水地標區的地盤。地盤面積約53,000平方米，將建成總建築面積約425,000平方米的住宅及商業綜合樓宇。

於2008年3月，本集團與一獨立第三方訂立協議，於2008年分階段收購深圳市紫瑞房地產開發有限公司（「深圳紫瑞」）100%股本權益。深圳紫瑞為一間持有於深圳布吉鎮紫瑞花園的公司。紫瑞花園主要包括高級別墅，總建築面積約153,960平方米。本集團計劃預期分階段於2009年及2010年完成及交付有關項目。

於2008年3月，本集團於東莞成立一間擁有90%權益附屬公司。本集團正考慮一項總建築面積約119,880平方米的住宅及商業綜合項目。本集團計劃於2009年及2011年分階段完成及交付有關項目。

市場回顧

中國經濟於2008年上半年保持高速增長。根據中國國家統計局資料顯示，2008年上半年國民生產總值達人民幣130,619億元，同比增長10.4%。此外，城市消費品零售額達人民幣51,043億元，同比增長21.4%，其中住宿類別增長達24.0%，而中國城鄉居民收入持續快速增長，人均可支配收入達人民幣8,065元，同比增長14.4%。此外，上半年房地產投資達人民幣150,490億元，同比增長35.1%，比去年同期加快10.9%。由該等增長可見城鄉可支配收入對房地產市場帶來正面的影響。

2008年上半年，中國內地多個省份的房地產市場均穩定增長。根據廣東省統計局所發佈的數據顯示，上半年全省商品房(包括住宅物業、寫字樓、商鋪等)銷售均價為人民幣5,887元/平方米，比去年同期增長18.1%，其中廣州市銷售均價為人民幣7,743元/平方米，增長25.8%；深圳市住宅的銷售均價更高達人民幣13,178元/平方米，比去年同期增長42.1%。根據惠州市2008年上半年樓市研究報告數據顯示，惠州的住宅銷售均價從去年上半年的人民幣4,356元/平方米上升到2008年上半年人民幣4,667元/平方米，比去年同期增長7.1%。根據梅州市2008年上半年樓市研究報告數據顯示，梅州的住宅銷售均價從去年上半年的人民幣2,200元/平方米上升到2008年上半年人民幣4,000元/平方米，增長81.8%。根據興寧市2008年上半年樓市研究報告數據顯示，興寧的住宅銷售均價從去年上半年的人民幣1,550元/平方米上升到2008年上半年人民幣2,500元/平方米，增長61.3%。根據張家口市2008年上半年樓市研究報告數據顯示，張家口的住宅銷售均價從去年上半年的人民幣2,410元/平方米上升到2008年上半年人民幣3,800元/平方米，比去年同期增長57.7%。

市場展望

2008年上半年，面對通脹加劇及經濟增長過熱等憂慮，中國政府推行宏觀經濟調控措施。回顧期內，中國政府有關部門開始實施從緊的貨幣政策和穩健的財政政策，中國人民銀行要求2008年各金融機構新增貸款總量不得超過2007年實際新增貸款總量，並五次上調存款類金融機構人民幣存款準備金率，以緩解通脹壓力，減少市場流動性。雖然五月份、六月份消費者物價指數開始回落，但仍處於高位，通脹壓力依然存在。2008年第二季度國民經濟增長速度略有減緩，宏觀經濟調控政策取得了一定的效果。根據上述情況，中國政府將宏觀調控的重點調整為「保持經濟平穩較快發展、控制物價過快上漲」。在具體調控措施上，預計中國政府有關部門一方面將保持政策的穩定性和連續性，另一方面，將增強調控的靈活性，以財政和貨幣政策等多種手段適時微調，保障宏觀經濟目標的實現。

就房地產行業而言，回顧期內，中國政府有關部門發布了《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)，貫徹落實最嚴格的土地政策，促進土地節約集約利用，並在從緊貨幣政策的基礎上嚴格控制發展地產的貸款。本集團認為這些政策措施均是為了配合宏觀經濟目標，而不是針對房地產行業。本集團預計今後一段時間，將以貫徹落實以往中央政府推行的政策措施為主，房地產行業的政策環境將基本保持穩定。當前的政策環境有助於房地產行業的持續、穩定、規範發展。

展望未來，儘管對內對外都面臨複雜的經濟環境，但房地產作為中國支柱行業之一，加上中國經濟仍然保持平穩增長，城市化步伐進一步加快，房地產長遠來說發展空間仍然龐大。本集團將緊密監控市場動態，針對不同市場、各項目發展進階及性質特點，靈活部署銷售策略，全力提升銷售業績；加強成本監控及採取成本控制措施，穩定利潤水平；積極拓寬融資渠道；進一步提升管理能力，以掌握宏觀經濟及行業發展趨勢，抓住當前調整中的發展機會。憑藉清晰的發展策略、廣泛的市場經驗、充足的土地儲備以及專業的管理層，我們有信心繼續保持獨有的競爭力，為股東帶來豐碩的回報，致力成為中國最具價值的地產營運商之一。

財務回顧

營業額：營業額包括交付物業銷售所得款和物業租賃收入。收入大幅減少是因為在2008年上半年我們僅交付香江名城約508平方米之住宅，而在2007年則交付鴻隆廣場約3,743平方米的零售商舖，而零售商舖之平均售價較比住宅為高。溢利大幅減少主要因為收入減少。

其他收入：增加主要因為利息收入增加。

其他虧損淨額：增加主要因為外幣對人民幣的存款、抵押存款以及應收賬款及其他應收款之兌換損失及買賣證券之已變現和未變現虧損。

銷售及分銷費用：減少主要因為期內減少廣告及推廣費用。

一般及行政費用：減少主要因為有關根據認股權計劃授予員工之認股權之以股份為結算基礎的付款減少。

其他營運費用：增加主要因為有關根據認股權計劃授予顧問之認股權之以股份為結算基礎的付款增加。

分部分析

本集團主要於中國從事中檔住宅及商業物業開發，同時預期今後可從商業物業租賃業務產生較強大的經常性現金流量。於2008年上半年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔4.8%及95.2%。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2008年6月30日，現金及現金等價物及已抵押存款約達人民幣220,100,000元(2007年12月31日：人民幣573,500,000元)，包括人民幣58,000,000元、13,500,000美元、3,600,000英磅及23,900,000港元。

於2008年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣1,230,100,000元(2007年12月31日：人民幣1,175,400,000元)。於2008年6月30日，須於一年內償還的借貸總額約人民幣227,200,000元，須於一至五年內償還(首尾兩年包括在內)的借貸總額約人民幣723,400,000元及須於五年以後償還的借貸總額約人民幣279,500,000元。本集團全部借貸以浮動利率計算。本集團於2008年6月30日的銀行貸款及計息借貸總額除以總資產為32.2%(2007年12月31日：33.3%)。

於2008年6月30日，本集團有流動資產約人民幣2,467,000,000元(2007年12月31日：人民幣2,250,100,000元)及流動負債約人民幣996,200,000元(2007年12月31日：人民幣822,100,000元)。

對資產的抵押

於2008年6月30日，銀行貸款約人民幣622,500,000元分別由本集團分別約值人民幣138,600,000元及人民幣1,203,000,000元的若干銀行存款及投資物業作抵押。

優先票據

根據本公司於2007年9月20日訂立的發售備忘錄，本公司發行900個單位的優先票據(統稱為「優先票據」)及81,000,000份未繳款認股權(「認股權」)，本金額合共為90,000,000美元。優先票據按年利率12.5%計息，須每半年付息一次，並將於2012年10月3日到期。與優先票據分開，每份認股權可由發行日期起至2012年10月2日，按初步行使價(受若干重定及調整之條件規限)每股3.36港元認購一股本公司普通股。

根據本公司與一金融機構於緊隨上述發售備忘錄後訂立的交叉貨幣及利率掉期協議(「掉期協議」)，優先票據根據掉期協議於發行日期視為生效的名義本金額為人民幣676,845,000元，而優先票據適用的名義利率為中國人民銀行不時釐定的一年期人民幣基準存款利率另加年利率5.3%。利息付款將於2008年10月3日起每年支付一次。

按照上述發售備忘錄所載的條件，本公司獲授一項贖回選擇權，以便於2010年10月3日或以後任何時間，可按相等於本金額的100%至106.25%的贖回價另加至贖回日期的預提未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。於2010年10月3日前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額的100%另加至贖回日期的應付溢價以及預提未付利息(如有)，贖回全部而非部分優先票據。此外，於2010年10月3日前任何時間，本公司可按相等於本金額的112.5%另加至贖回日期的預提未付利息(如有)，贖回最多不超過本金總額的35%連同若干次銷售本公司股份的所得款項。

優先票據為本公司的一般責任，支付權次序將優先於本公司已明確表示為從屬於優先票據支付權的任何現有及未來責任，並在支付權方面至少與本公司的所有其他無抵押非從屬負債享有同等地位(受該非從屬負債根據適用法律的任何優先權規限)。優先票據持有人有權優先享有本公司就若干抵押品支付的抵押品利息，而就本公司收取的抵押品價值而言，優先票據於支付權方面實際上優先於本公司的無抵押責任。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣計值。本集團借貸全部以人民幣計值。於2008年6月30日，除本公司與一金融機構訂立掉期協議(如前段「優先票據」一段所披露)外，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無對任何金融工具作出承擔以對沖資產負債表的風險。

或然負債

除就授予本集團物業買方之抵押信貸給予銀行之擔保(最高為人民幣370,000,000元)外，本集團於2008年6月30日並無任何重大或然負債。

財資政策及資本結構

本集團就其財資政策採取審慎策略，並專注於風險管理及與本集團之相關業務有直接關係之交易。

僱員

於2008年6月30日，本集團擁有約304名僱員，僱員絕大部份在中國工作。僱員的薪酬與市場趨勢一致，可與業內的薪酬水平相比。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如首次公開發售前認股權及認股權計劃)。截至2008年6月30日止六個月所產生的員工成本總額約為人民幣6,200,000元。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2008年6月30日止六個月之中期股息(2007年：無)。

購買、出售或購回本公司之上市股份

截至2008年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業監管

(a) 遵守企業管治常規守則

本集團已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。就所涉及的守則而言，本公司遵守守則的所有方面，惟守則第A.2.1條有關主席與總裁(行政總裁)的角色應各自獨立除外，而本公司認為並不適合採納此項守則。本公司的主席及總裁(行政總裁)均由同一人士即曾雲樞先生擔任。董事會定時召開會議以審議影響本公司營運的重大事宜。董事會認為此架構不會損害本公司董事會與管理層之間的權力與授權的平衡，並相信此架構可令本集團迅速及有效地作出和實施決策。因此，董事會認為，本公司主席與總裁(行政總裁)的角色可由同一人士擔任。

(b) 遵守上市規則附錄十所載之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易之規管守則。經向本公司全部董事作出特定查詢後，彼等全部確認，彼等於截至2008年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載之準則規定。

可能管有本公司非公開價格敏感資料之僱員，亦須遵守條款不遜於標準守則之指引。

(c) 審核委員會

審核委員會由三名成員(全部皆為本公司獨立非執行董事)組成。審核委員會已審閱截至2008年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告。

本公司截至2008年6月30日止六個月之未經審核中期財務報告已經由本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行了審閱工作。

(d) 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。

(e) 提名委員會

本公司已成立提名委員會，並已制定其職權範圍以界定其權限與職責。提名委員會由三名成員組成，其均為獨立非執行董事。

於港交所及本公司網頁刊載中期業績

本業績公佈已按規定於香港交易及結算所有限公司(「港交所」)網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.hlkg.net)刊載。

承董事會命
鴻隆控股有限公司
主席
曾雲樞

香港，二零零八年九月二十六日

於本公佈刊登日期，本公司執行董事為曾雲樞先生(主席)、韓秦春博士、曾勝先生、葉慶東女士及歐陽俊新先生；而獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生及林偉芳女士組成。