

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，概不對就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。



## 二零零九年中期業績公佈

### 營運及財務摘要

- 2009年上半年本集團的收入為人民幣（「人民幣」）71.67百萬元，較2008年同期增加人民幣44.61百萬元（即164.9%）。
- 2009年上半年本公司權益股東應佔溢利為人民幣1.15百萬元，較2008年同期減少人民幣16.36百萬元（即93.5%）。
- 2009年上半年每股基本盈利為人民幣0.11仙，較2008年同期減少人民幣1.57仙（即93.5%）。
- 總資產由2008年12月31日的人民幣38.2億元增加至2009年6月30日的人民幣40.2億元。
- 槓桿比率（銀行貸款及計息借貸總額除以總資產）由2008年12月31日的31.6%增加至2009年6月30日的33.6%。
- 除總建築面積（「總建築面積」）約1,485,990平方米（「平方米」）的現有建築中物業外，本集團繼續尋求進一步拓展土地儲備總建築面積約821,354平方米，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2009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：

## 綜合全面收益表(未經審核)

截至2009年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	3	<b>71,674</b>	27,059
銷售成本		<b>(42,946)</b>	(9,173)
毛利		<b>28,728</b>	17,886
投資物業的公允值的 增加淨額		<b>27,761</b>	62,508
其他收入	4	<b>12,058</b>	20,710
其他收益/(虧損)淨額	5	<b>26,947</b>	(20,641)
銷售及分銷費用		<b>(5,863)</b>	(1,881)
一般及行政費用		<b>(14,892)</b>	(13,357)
其他營運費用		<b>(2,728)</b>	(12,077)
經營溢利		<b>72,011</b>	53,148
衍生金融工具的公允值的 變動淨額		<b>(17,136)</b>	39,070
融資成本	6	<b>(43,221)</b>	(42,906)
除稅前溢利	6	<b>11,654</b>	49,312
所得稅	7	<b>(10,919)</b>	(31,894)
本期間溢利		<b>735</b>	17,418
本期間其他全面收益總額 (扣除稅項)		-	-
本期間全面收益總額		<b>735</b>	17,418
以下人士應佔溢利：			
本公司權益股東		<b>1,145</b>	17,509
少數股東權益		<b>(410)</b>	(91)
		<b>735</b>	17,418
以下人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		<b>1,145</b>	17,509
少數股東權益		<b>(410)</b>	(91)
		<b>735</b>	17,418
每股股息	8	無	無
每股盈利(人民幣仙)	9		
— 基本		<b>0.11</b>	1.68
— 攤薄		<b>0.11</b>	1.66

## 綜合資產負債表(未經審核)

於2009年6月30日

	附註	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>9,832</b>	11,053
投資物業	10	<b>1,347,367</b>	1,319,606
遞延稅項資產		<b>38,249</b>	38,249
		<b>1,395,448</b>	1,368,908
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>1,916,221</b>	1,602,452
應收賬款及其他應收款	11	<b>438,176</b>	528,486
預付土地成本		<b>204,184</b>	219,549
買賣證券		<b>1,384</b>	967
抵押存款		<b>5,575</b>	59,846
現金及現金等價物		<b>59,499</b>	44,102
		<b>2,625,039</b>	2,455,402
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		<b>156,959</b>	510,124
應付賬款、其他應付款及預提費用	12	<b>410,981</b>	402,576
預收賬款		<b>87,628</b>	86,094
租賃及其他按金		<b>11,446</b>	11,129
應付稅項		<b>246,495</b>	245,652
		<b>913,509</b>	1,255,575
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,711,530</b>	1,199,827
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>3,106,978</b>	2,568,735
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		<b>1,195,293</b>	699,725
遞延稅項負債		<b>216,147</b>	209,207
		<b>1,411,440</b>	908,932
<b>資產淨值</b>		<b>1,695,538</b>	1,659,803

## 綜合資產負債表(未經審核)(續)

於2009年6月30日

		於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
權益			
股本	13	<b>10,296</b>	10,296
儲備		<b>1,669,495</b>	1,636,425
本公司權益股東應佔權益總額		<b>1,679,791</b>	1,646,721
少數股東權益		<b>15,747</b>	13,082
權益總額		<b>1,695,538</b>	1,659,803

## 綜合權益變動表(未經審核)

截至2009年6月30日止六個月

	本公司權益股東應佔								
	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2008年1月1日結餘	10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726
<b>截至2008年6月30日止六個月的權益變動：</b>									
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	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日及7月1日結餘	10,296	579,466	24,227	43,902	48,743	948,842	1,655,476	13,177	1,668,653
<b>截至2008年12月31日止六個月的權益變動：</b>									
本期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	(13,963)	(13,963)	(95)	(14,058)
轉撥至法定儲備金	-	-	-	123	-	(123)	-	-	-
以股份為結算基礎的付款	-	-	-	-	5,208	-	5,208	-	5,208
已沒收的認股權	-	-	-	-	(3,829)	3,829	-	-	-
於2008年12月31日及2009年1月1日結餘	10,296	579,466	24,227	44,025	50,122	938,585	1,646,721	13,082	1,659,803
<b>截至2009年6月30日止六個月的權益變動：</b>									
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	1,145	1,145	(410)	735
轉撥至法定儲備金	-	-	-	3,347	-	(3,347)	-	-	-
已取消的認股權	-	-	-	-	(7,618)	7,618	-	-	-
出售於一間附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	31,925	31,925	3,075	35,000
於2009年6月30日結餘	<b>10,296</b>	<b>579,466</b>	<b>24,227</b>	<b>47,372</b>	<b>42,504</b>	<b>975,926</b>	<b>1,679,791</b>	<b>15,747</b>	<b>1,695,538</b>

## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2009年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營運動用的現金	<b>(101,673)</b>	(254,670)
已付中國所得稅	<b>(3,136)</b>	(8,878)
經營活動動用的現金淨額	<b>(104,809)</b>	(263,548)
投資活動產生/(動用)的現金淨額	<b>1,908</b>	(77,913)
融資活動產生的現金淨額	<b>118,396</b>	22,183
現金及現金等價物的增加/(減少)淨額	<b>15,495</b>	(319,278)
於1月1日的現金及現金等價物	<b>44,102</b>	397,101
外幣匯率變動的影響	<b>(98)</b>	(4,770)
於6月30日的現金及現金等價物	<b>59,499</b>	73,053

## 附註

### 1 編製基準

本集團的中期財務資料乃按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「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（「香港會計準則」）第34號「*中期財務報告*」。本中期財務報告於2009年9月11日獲董事會批准刊發。

除預期將會於2009年年度財務報表反映之會計政策變動外，本中期財務資料已按照2008年年度財務報表內採納之相同會計政策而編製。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

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。

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2008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（「香港財務報告準則」）規定編制完整財務報表所需的所有資料。

中期財務資料所載截至2008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2008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2009年4月24日之核數師報告中對該等財務報表出具無保留意見。

## 2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一香港財務報告準則新訂本、一系列香港財務報告準則的修訂及新訂詮釋，並於本集團及本公司的本期會計期間首次生效。據此，與本集團的財務報表有關的發展如下：

- 香港財務報告準則第8號「經營分部」
- 香港會計準則第1號(2007年修訂)「財務報表之呈列」
- 香港財務報告準則之改進(2008年)
- 香港會計準則第27號之修訂「綜合及獨立財務報表—投資附屬公司、共同控制公司或聯營公司之成本」
- 香港財務報告準則第7號之修訂「金融工具：披露—改善金融工具之披露」
- 香港會計準則第23號(2007年修訂)「借貸成本」
- 香港財務報告準則第2號之修訂「以股份為基礎之支付—歸屬條件及註銷」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋(「詮釋」)第15號「有關興建房地產之協議」

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第15號的修訂對本集團之財務報表並無重大影響，此乃由於該等修訂及詮釋與本集團經已採納的政策相符。此外，香港財務報告準則第7號之修訂並無載有任何特別適用於中期財務資料之新增披露要求。其餘上述準則對中期財務資料的影響如下：

- 由於採納香港會計準則第1號(2007年修訂)，於期內因與權益股東(以權益股東的身份)進行的交易而產生之權益變動之詳情，乃於經修訂綜合權益變動表內與所有其他收入及開支分開呈報。所有其他收入及開支項目於綜合全面收益表中呈列。綜合全面收益表及綜合權益變動表之新格式已採納於此中期財務資料，而相關金額經已重列以符合新呈列方式。此呈報方式之變動對任何呈報期間之已報告損益、總收益及開支或資產淨值並無影響。



## 2 會計政策變動(續)

- 香港財務報告準則第8號規定分部披露須基於本集團的主要經營決策者所注重的範疇及管理集團的方式，每一個應列報的分部所列報的金額作為向本集團的主要經營決策者列報的計量，供其評估分部表現及就經營事宜作出決策。以往期間的分部資料的呈報主要基於將集團的財務報表分拆為以相關業務線劃分，與香港財務報告準則第8號的規定及採納一致。可比較分部資料已按照香港財務報告準則第8號呈列。採納香港財務報告準則第8號除造成格式變動外，並無造成實質變動。
- 「香港財務報告準則之改進(2008年)」包括香港會計師公會對一系列香港財務報告準則提出之多項輕微及非迫切性修訂。其中，以下修訂令本集團須調整其會計政策：
  - 由於對香港會計準則第40號「投資物業」作出修訂，在建投資物業將於公允值初次能可靠計量或物業完成日期(以較早者為準)按公允值列值。任何收益或虧損將於損益中確認，此舉符合就所有其他按公允值列值之投資物業所採納之政策。該等物業過往以成本列值，直至工程竣工為止，由當時起則按公允值列值，而任何收益或虧損會於損益中確認。由於本集團目前並無任何在建投資物業，故此政策變動對任何呈報期間之資產淨值或盈虧並無影響。
  - 香港會計準則第27號之修訂，刪除收購前溢利產生的股息應確認為於被投資人之投資賬面值之減少(而非收益)之規定。因此，自2009年1月1日起，自附屬公司應收取之所有股息(不論來自收購前或收購後溢利)，將於本公司損益中確認，而於被投資人之投資賬面值將不會被減少，惟賬面值因被投資人宣派股息而被評定為減值則除外。在該等情況下，除於損益中確認股息收入外，本公司將確認減值虧損。根據本修訂之過渡條文，此新政策將無追溯效力，適用於在目前或未來期間的任何應收股息，先前期間的應收股息不會重列。

### 3 分部報告

本集團按根據業務系列(物業租賃及物業開發)劃分之分部管理其業務。於首次採納香港財務報告準則第8號業務分部時，本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，辨識下列兩個須報告分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列須報告分部。

- 物業租賃：本分部租賃零售物業以賺取租金收入和獲取長期物業升值收益。現時本集團之投資物業組合均位於中華人民共和國(「中國」)。
- 物業開發：本分部開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業。現時本集團之所有物業開發業務均於中國進行。

#### (a) 分部業績、資產及負債

根據香港財務報告準則第8號，於中期財務資料中披露之分部資料，已按照符合本集團最高層行政管理人員用於評估分部表現及各分部間資源配置之資料而編製。就此而言，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各須報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有流動及非流動資產(除買賣證券、遞延稅項資產及其他企業資產外)。分部負債包括由分部直接管理的所有應付賬款及其他應付款、預提費用、預收賬款、租賃及其他按金及銀行借貸。

收益及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各須報告分部。

用於報告分部溢利之表示方法為分部業績，並就沒有明確歸於個別分部之項目(如董事及核數師酬金及其他企業行政成本)作出調整。

### 3 分部報告(續)

#### (a) 分部業績、資產及負債(續)

本集團最高層行政管理層獲指定為董事會。就資源配置及分部表現評估的本集團須報告分部的資料載列如下。

截至6月30日止六個月	物業租賃		物業開發		總計	
	2009年	2008年	2009年	2008年	2009年	2008年
	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
外來客戶收入	<b>25,058</b>	25,768	<b>46,616</b>	1,291	<b>71,674</b>	27,059
投資物業的公允值的增加淨額	<b>27,761</b>	62,508	-	-	<b>27,761</b>	62,508
折舊及攤銷	<b>(194)</b>	(188)	<b>(1,226)</b>	(1,059)	<b>(1,420)</b>	(1,247)
須報告分部溢利/(虧損)	<b>40,004</b>	78,150	<b>(513)</b>	(885)	<b>39,491</b>	77,265
於2009年6月30日 / 2008年12月31日						
須報告分部資產	<b>1,411,557</b>	1,324,539	<b>2,411,945</b>	2,280,536	<b>3,823,502</b>	3,605,075
須報告分部負債	<b>45,372</b>	48,248	<b>415,424</b>	405,960	<b>460,796</b>	454,208

#### (b) 須報告分部損益、資產及負債的調整

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	<b>39,491</b>	77,265
其他收入及收益淨額	<b>39,005</b>	69
折舊及攤銷	<b>(193)</b>	(211)
企業融資成本	<b>(43,221)</b>	(42,906)
衍生金融工具的公允值的變動淨額	<b>(17,136)</b>	39,070
以股份為結算基礎的付款	-	(10,509)
其他企業開支	<b>(6,292)</b>	(13,466)
除稅前綜合溢利	<b>11,654</b>	49,312

### 3 分部報告(續)

#### (b) 須報告分部損益、資產及負債的調整(續)

資產	於2009年	於2008年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
須報告分部資產	<b>3,823,502</b>	3,605,075
買賣證券	<b>1,384</b>	967
遞延稅項資產	<b>38,249</b>	38,249
未能分類的企業資產	<b>157,352</b>	180,019
綜合總資產	<b>4,020,487</b>	3,824,310
負債		
須報告分部負債	<b>460,796</b>	454,208
應付稅項	<b>246,495</b>	245,652
遞延稅項負債	<b>216,147</b>	209,207
未能分類的企業負債	<b>1,401,511</b>	1,255,440
綜合總負債	<b>2,324,949</b>	2,164,507

### 4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	<b>4,223</b>	20,370
貸款及墊款的減值虧損撥回	<b>5,000</b>	-
其他	<b>2,835</b>	340
	<b>12,058</b>	20,710

## 5 其他收益／(虧損)淨額

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購回優先票據之收益	<b>37,269</b>	-
匯兌虧損淨額	<b>(10,827)</b>	(17,098)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	<b>88</b>	(67)
買賣證券的已變現及未變現 收益／(虧損)淨額	<b>417</b>	(3,476)
	<b>26,947</b>	(20,641)

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
借貸利息	<b>67,858</b>	63,527
減：利息費用資本化為 待出售的發展中物業	<b>(24,637)</b>	(20,621)
融資成本	<b>43,221</b>	42,906
租賃土地攤銷	<b>589</b>	642
折舊	<b>1,508</b>	1,267
減：金額資本化為待 出售的發展中物業	<b>(484)</b>	(451)
攤銷及折舊總額	<b>1,613</b>	1,458

## 7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅準備	3,979	1,351
遞延稅項		
稅率變動對期初遞延稅項結餘之影響	-	19,292
暫時差異之產生及撥回	6,940	11,251
	6,940	30,543
	10,919	31,894

根據開曼群島及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2009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%的法定企業所得稅稅率繳稅，除若干位於中國經濟特區的附屬公司的營運業務於2008年按優惠稅率18%計算應課稅額，於2009年按該等附屬公司適用優惠稅率20%計算應課稅額，而有關優惠稅率並將於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度分別遞增至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。

## 8 股息

董事會已議決不宣派截至2009年6月30日止六個月之中期股息（2008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。

## 9 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

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1,145,000元(2008年：人民幣17,509,000元)，以及於期內已發行股份的加權平均數1,040,250,000(2008年：1,040,250,000)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

截至2009年6月30日止六個月，由於並無尚未行使的潛在攤薄股份，每股攤薄盈利等同每股基本盈利。截至2008年6月30日止六個月，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元及股份加權平均數1,051,679,000計算，結果如下：

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

截至2009年及2008年6月30日止六個月，於過往年度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。

## 10 投資物業

本集團所有投資物業在2009年6月30日已由擁有對被估值物業的位置及種類有近期經驗的香港測量師學會資深會員為僱員的獨立測量師行萊坊測計師行有限公司根據公開市場價值透過考慮資本化租金收入淨額並計及可能的復歸收入及參考可以比較市場交易後評估。

於2009年6月30日，本集團若干投資物業已作授予本集團銀行貸款抵押之用。

## 11 應收賬款及其他應收款

應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其賬齡分析如下：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
0至3個月	11,410	9,514
超過3個月但少於6個月	246	159
超過6個月但少於1年	914	8
超過1年	7	449
應收賬款總額	12,577	10,130
其他應收款	140,918	96,075
貸款及墊款	138,441	89,883
應收一間關連公司賬款	-	30,833
貸款及應收款小計	291,936	226,921
預付款	146,240	301,565
	<b>438,176</b>	<b>528,486</b>

應收賬款於賬單發出日後3個月內到期。

本集團擁有清晰的信用政策。有關物業租賃之應收租金，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用風險。除租賃按金外，本集團並無向客戶獲取其他抵押。本集團亦為若干物業買家提供銀行融資及作出擔保以保證該等買家履行償還責任。



## 12 應付賬款、其他應付款及預提費用

應付賬款、其他應付款及預提費用包括應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
3個月內或按要求應付	<b>29,259</b>	41,493
應付賬款及應付票據總額	<b>29,259</b>	41,493
應付一名董事款項	<b>437</b>	537
衍生金融工具	<b>27,523</b>	10,402
其他應付款及預提費用	<b>353,762</b>	350,144
	<b>410,981</b>	402,576

其他應付款及預提費用包括來自獨立第三方之一年期墊款人民幣30,000,000元（2008年12月31日：無），按年利率6%計息。墊款由賬面值約人民幣15,518,000元的本集團待出售開發中物業的若干單位作抵押。

## 13 股本

(a) 於2009年6月30日及2008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

### 13 股本(續)

(b) 於資產負債表日未屆滿及未行使認股權的條款如下：

行使期	行使價	於2009年 6月30日 數目	於2008年 12月31日 數目
2007年8月22日至2012年2月21日	0.60港元	<b>19,000,000</b>	19,000,000
2007年11月15日至2016年5月14日	1.84港元	<b>33,139,000</b>	33,139,000
2008年4月10日至2017年10月9日	2.99港元	<b>1,000,000</b>	1,000,000
2008年10月10日至2017年10月9日	2.99港元	<b>10,000,000</b>	20,000,000
2008年8月13日至2018年8月13日	1.70港元	<b>8,000,000</b>	8,000,000
		<b>71,139,000</b>	81,139,000

每份認股權之持有人有權認購一股本公司普通股。

期內，10,000,000份於2007年10月10日授出的認股權已於相關協議終止後取消。因此，該等已取消認股權於授出日期的公允值人民幣7,618,000元已從資本儲備轉撥至保留溢利。

(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。於資產負債表日，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，以現金認購每股面值0.01港元的普通股。於2008年9月20日，認股權的行使價已重定為1.68港元，即初始行使價3.36港元的50%。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136,080,000港元(2008年12月31日：136,080,000港元)。

## 14 資本承擔

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
已授權但未訂約	<b>2,140,672</b>	2,263,292
已訂約但尚未準備	<b>448,038</b>	487,117
	<b>2,558,710</b>	2,750,409

## 15 或然負債

	於2009年 6月30日 人民幣千元	於2008年 12月31日 人民幣千元
向銀行發出的擔保：		
提供予本集團物業買家的		
按揭信貸額（附註(a)）	<b>370,000</b>	370,000
有關訴訟的或然負債（附註(b)）	<b>21,020</b>	21,020

附註：

- (a) 本集團就若干銀行與本集團若干物業買家所訂立的按揭貸款提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家拖欠按揭還款，本集團有責任向銀行償還買家結欠的貸款連同任何預提利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。本集團的擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於買家取得個別房產證後或於買家支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。
- (b) 截至2008年12月31日止年內，本集團一間附屬公司就物業建築成本人民幣21,020,000元被提出索償。中國河北省張家口中級人民法院於2008年11月25日判原告勝訴。於2009年1月7日，該附屬公司已向河北省高級人民法院提出上訴否認有關責任。

董事認為根據所收到的法律意見，該申索並無法律依據。因此，並無就該申索計提撥備。

## 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。

本集團於廣東的業務版圖包括深圳、惠州、梅州及興寧。自2007年起，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入，補充本集團的未來投資計劃所需。

現有項目之發展及狀況於下文概述。

**鴻隆世紀廣場(前稱藝豐廣場)**：於2007年4月，本集團透過公開拍賣以約人民幣482百萬元的代價收購鴻隆世紀廣場約70,354平方米面積。鴻隆世紀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63百萬元的代價，進一步收購約5,720平方米。於2008年6月及7月，本集團以約人民幣21.2百萬元進一步收購約2,197平方米面積。於2008年10月及2009年3月，本集團獲深圳市政府批准，增加面積約11,335平方米。於2009年4月至6月期間，本集團以約人民幣2.57百萬元代價進一步收購約339平方米。翻新工程已開始，本集團預期於2009年第四季取得相關批准後開始預售，並且預期於2010年上半年或前後交付單位。

**溫馨花園**：於2007年7月，本集團以人民幣11百萬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的項目，包括面積約33,275平方米之兩幢住宅大廈及若干零售商店。本集團於2008年6月開始預售。本集團已完成大部份工程，並計劃於2009年年底或前後交付單位。

**寧江新城**：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。第1期為9幢大廈及若干零售商店組成的大型綜合樓宇，總建築面積約98,782平方米。本集團於2008年10月開始預售。本集團正積極建設首5幢大廈，並計劃於2009年末前後交付單位。此外，本集團已於2007年12月就寧江新城第2期土地儲備約243,455平方米及總建築面積約631,715平方米支付按金約人民幣132.8百萬元。其中，於2009年6月已獲取土地面積約24,370平方米之土地使用權，其總代價約為人民幣17.8百萬元。

**香江名城：**於2007年11月，本集團完成收購一間公司，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樓宇，總建築面積約213,079平方米。於被本集團收購時，香江名城為一個發展中項目。本集團已於2007年及2008年分別交付總建築面積約73,635平方米及21,954平方米，分別帶來收入約人民幣171.7百萬元及人民幣64.1百萬元。此外，本集團於2009年上半年已交付13,806平方米。

**鴻隆江山：**總地盤面積及規劃總建築面積分別為499,942平方米及861,831平方米。而其中第1期之地盤面積及規劃總建築面積分別為120,580平方米及160,078平方米，本集團於2008年10月開始預售。由於市場及經濟情況不理想，本集團已放慢建築進度並計劃於2009年末前後交付第一期部份單位。於2009年3月，本集團出售持有該項目之附屬公司之18%股本權益。本集團相信出售將為本集團其他建築中物業提供額外財務資源。考慮到出售帶來之利益，本集團認為出售之條款乃公平合理，並符合本集團及其股東之整體利益。

**紫瑞花園：**於2008年3月，本集團與一獨立第三方訂立協議，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。深圳紫瑞持有於深圳布吉鎮紫瑞花園。紫瑞花園由高級別墅、住宅單位及零售商店組成，規劃總建築面積約153,589平方米。本集團計劃分階段於2010年及2011年建築及交付。

**紫荊花園：**於2004年7月，本集團收購興寧市火車站附近之一幅地盤面積為28,526平方米之土地，以開發紫荊花園，其規劃總建築面積約85,000平方米。本集團計劃於2010年開始開發工作。

**英華項目：**於2005年3月，本集團收購深圳市英華實業發展有限公司85.71%之股本權益，該公司持有地盤面積9,237平方米及規劃總建築面積57,950平方米之土地。本集團計劃於2010年末開始開發工作。

**廣場北街舊城改造：**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。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。廣場北街位於深圳羅湖區的商業區。項目首期地盤面積及規劃總建築面積分別為11,000平方米及69,759平方米。本集團正與當地部門磋商，並預期於2009年末前後落實更具體計劃。

東莞橋頭項目：於2008年3月，本集團於東莞成立一間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樓宇。本集團計劃於2009年末分階段開發有關項目。

## 展望

2008年下半年，全球性的金融危機對中國的影響逐步加大，自2008年九月份開始中央迅速採取了大幅度降息、擴大信貸規模、實施4萬億經濟刺激方案和其他積極的財政政策等措施，經濟下滑的趨勢在2009年第二季度逐步得以遏制，部分經濟指標出現觸底反彈的趨勢；GDP增速今年第一季度從6.1%回升至2009年第二季度的7.9%。得益於去年十月份以來國家刺激經濟計劃，房地產的政策環境寬鬆，尤其是房地產交易的稅費減免、個人信貸相對寬鬆、以及充裕的流動性，致使今年上半年中國房地產市場再度繁榮，成交量大幅增長，價格也在第二季度止跌並迅速回升。

本集團認為，只要中國經濟保持增長趨勢不出現大幅度逆轉或下降的情況下，房地產市場基本上已恢復元氣，並將繼續保持穩定發展勢頭。雖然本集團預期市場逐步消化受壓抑的購買需求後，二零零九年上半年出現的強勁銷售情況將逐漸緩和，但本集團仍對銷售形勢持謹慎樂觀的態度。

同時，本集團於2009年下半年維持以下措施以確保營運健全：

- (i) 按市場及資金情況來調整建設及預銷計劃；
- (ii) 嚴謹控制成本，包括在建設成本及行政方面，進一步改善管理及人手安排；及
- (iii) 積極尋求不同的融資渠道。

## 財務回顧

	附註	2009年	2008年	變動	
		上半年 人民幣千元	上半年 人民幣千元	人民幣千元	百分比
營業額					
物業開發		46,616	1,291	45,325	>100
物業租賃		25,058	25,768	(710)	-3
	1	<u>71,674</u>	<u>27,059</u>	<u>44,615</u>	<u>&gt;100</u>
毛利	1	28,728	17,886	10,842	61
投資物業的公允值的					
增加淨額	2	27,761	62,508	(34,747)	-56
其他收益/(虧損)淨額	3	26,947	(20,641)	47,588	不適用
其他收入	4	12,058	20,710	(8,652)	-42
銷售及分銷費用	5	(5,863)	(1,881)	(3,982)	>100
一般行政費用	6				
– 認股權費用		-	(342)	342	-100
– 其他		(14,892)	(13,015)	(1,877)	14
其他營運費用	7				
– 認股權費用		-	(10,167)	10,167	-100
– 其他		(2,728)	(1,910)	(818)	43
衍生金融工具的					
公允值的變動淨額—優先票據	8	(17,136)	39,070	(56,206)	不適用
融資成本	9				
– 優先票據		(43,221)	(42,906)	(315)	1
所得稅	10				
– 企業所得稅		(3,979)	(1,351)	(2,628)	>100
– 遞延稅		(6,940)	(30,543)	23,603	-77
本期間溢利		<u>735</u>	<u>17,418</u>		

附註：

- 營業額及毛利：營業額包括交付物業的銷售所得款及物業租賃收入。由於我們於2009年上半年交付香江名城約13,091平方米的住宅單位及715平方米的零售商舖，收入因而大幅增加，而我們於2008年同期則交付同一項目的約508平方米的住宅單位。
- 投資物業的公允值的增加淨額：較上期間的減少主要由於現行市況所致。
- 其他收益/(虧損)淨額：2009年上半年的增加主要由於購回優先票據之收益所致。
- 其他收入：於2009年上半年減少主要由於利息收入減少所致。
- 銷售及分銷費用：於2009年上半年增加主要由於就銷售物業所付的廣告費用增加所致。

6. 一般及行政費用：非現金項目認股權費用減少，原因為於2009年上半年並無授出認股權。其他一般費用增加，主要由於處理不同發展中物業所需的人手增加所致。
7. 其他營運費用：非現金項目認股權費用減少，原因為於2009年上半年並無授出認股權。
8. 衍生金融工具的公允值變動淨額：於2007年9月，本公司發行附有認股權的優先票據。該部分的公允值變動(由獨立估值師評估)於損益內確認。
9. 融資成本：主要由於2007年9月發行的優先票據因於2008年9月取消掉期協議導致支付的利息費用增加所致。
10. 所得稅：企業所得稅大幅增加，主要由於物業銷售及毛利增加。遞延稅項減少主要由於投資物業公允值的變動與2008年比較有所減少所致。

## 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，同時預期今後可從物業租賃業務產生較強大的經常性現金流量。於2009年上半年，物業發展收入及物業租賃收入佔總營業額分別約65.0%及35.0%。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2009年6月30日，現金及現金等價物及已抵押存款約達人民幣65.07百萬元(2008年12月31日：人民幣103.95百萬元)，包括人民幣64.51百萬元及港幣0.47百萬元。

於2009年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣1,352.25百萬元(2008年12月31日：人民幣1,209.85百萬元)，須於一年內償還的借貸額約人民幣156.96百萬元；多於一年，但少於5年償還(首尾兩年包括在內)約人民幣835.69百萬元，多於5年償還約人民幣359.60百萬元。除優先票據外，本集團全部借貸均以浮動息率計息。而本集團於2009年6月30日的銀行貸款及計息借貸總額除以總資產為33.6%(2008年12月31日：31.6%)。

於2009年6月30日，本集團有總流動資產約人民幣2,625.04百萬元(2008年12月31日：人民幣2,455.40百萬元)及總流動負債約人民幣913.51百萬元(2008年12月31日：人民幣1,255.58百萬元)。

## 對資產的抵押

於2009年6月30日，銀行貸款約人民幣866.96百萬元分別由本集團分別約值人民幣0.23百萬元、人民幣1,237.00百萬元及人民幣1,401.71百萬元的若干銀行存款、投資物業及開發中及有待開發的銷售物業作抵押。



## 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。除優先債券外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2009年6月30日，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370百萬元)及人民幣21百萬元訴訟索償外，本集團於2009年6月30日並無任何其他重大或然負債。

## 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2009年6月30日，本集團擁有約270名員工，員工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)。2009年上半年所產生的員工成本總額約為人民幣7.75百萬元。

## 中期股息

董事會已議決不宣派截至2009年6月30日止六個月之中期股息(2008年：無)。

## 購入、出售或贖回本公司之上市股份

截至2009年6月30日止六個月內，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 企業管治

### 遵守守則條文

本集團已採納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(經不時修訂，補充或修改)。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，而董事會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)的角色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董事會與本公司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。

#### 審核委員會

審核委員會已審閱截至2009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2009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」進行審閱工作。

#### 董事進行證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(經不時修訂，補充或修改)(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易時的操守準則。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至2009年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

可能擁有本公司非公開價格敏感資料之僱員，亦須遵守條款，彼不遜於標準守則之指引。

#### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.hlkg.net](http://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，二零零九年九月十一日

於本公佈刊發日期，執行董事為曾雲樞先生(主席)、張奕炎先生、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、張毅林先生及王佛松先生。