

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。



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)

二零一零年中期業績公佈

營運及財務摘要

- 2010年上半年本集團的收入為人民幣113.37百萬元，較2009年同期增加人民幣41.69百萬元(即58.2%)。
- 2010年上半年本公司權益股東應佔溢利為人民幣62.07百萬元，較2009年同期增加人民幣60.92百萬元(即5,320.6%)。
- 2010年上半年每股基本盈利為人民幣5.22分，較2009年同期增加人民幣5.11分(即4,645.5%)。
- 總資產由2009年12月31日的人民幣45.6億元增加至2010年6月30日的人民幣66.2億元。
- 於2010年6月30日槓桿比率(計息借貸總額除以總資產)為47.6%(2009年12月31日：38.8%)。
- 擁有約4,000,000平方米的物業組合(包括發展中物業及磋商中項目)，本集團為持續發展將繼續擴充土地儲備。

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2010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2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
營業額	3	113,366	71,674
銷售成本		(89,203)	(42,946)
毛利		24,163	28,728
其他收入	4	4,706	12,058
其他收益淨額	5	341	26,947
銷售及分銷費用		(12,906)	(5,863)
一般及行政費用		(24,691)	(14,892)
其他營運費用		(2,143)	(2,728)
投資物業的公允值的增加淨額		25,755	27,761
發展中投資物業的公允值的增加淨額	9	114,208	-
經營溢利		129,433	72,011
衍生金融工具的公允值的變動淨額		8,446	(17,136)
融資成本	6	(33,629)	(43,221)
除稅前溢利	6	104,250	11,654
所得稅	7	(42,806)	(10,919)
本期間溢利及全面收益總額		61,444	735
以下人士應佔：			
本公司權益股東		62,066	1,145
非控股權益		(622)	(410)
本期間溢利及全面收益總額		61,444	735
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		5.22	0.11
攤薄		5.20	0.11

綜合資產負債表(未經審核)

於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
固定資產			
—物業、廠房及設備		40,452	9,921
—投資物業	9	1,403,395	1,376,436
—發展中投資物業	9	329,000	—
遞延稅項資產		54,383	49,947
		1,827,230	1,436,304
流動資產			
存貨		3,142,523	2,042,233
應收賬款及其他應收款	10	889,694	697,519
預付土地成本		85,007	85,596
買賣證券		3,465	4,519
抵押存款		103,032	73,569
銀行存款及現金		565,797	216,950
		4,789,518	3,120,386
流動負債			
銀行及其他借貸		1,068,927	375,800
應付賬款、其他應付款及預提費用	11	912,481	478,033
預收賬款		225,023	82,257
租賃及其他按金		12,071	11,743
應付稅項		256,672	262,552
		2,475,174	1,210,385
流動資產淨值		2,314,344	1,910,001
資產總值減流動負債		4,141,574	3,346,305
非流動負債			
借貸		2,079,447	1,393,834
遞延稅項負債		268,739	231,634
		2,348,186	1,625,468
資產淨值		1,793,388	1,720,837

綜合資產負債表(未經審核)(續)

於2010年6月30日

		於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
	附註		
股本及儲備	12		
股本		11,971	10,296
儲備		1,781,519	1,707,809
本公司權益股東應佔權益總額		1,793,490	1,718,105
非控股權益		(102)	2,732
權益總額		1,793,388	1,720,837

綜合權益變動表(未經審核)

截至2010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	非控股權益	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
截至2009年6月30日止六個月的權益變動：									
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份權益	-	-	-	-	-	31,925	31,925	3,075	35,000
於2009年6月30日及7月1日結餘	10,296	579,466	24,227	47,372	42,504	975,926	1,679,791	15,747	1,695,538
截至2009年12月31日止六個月的權益變動：									
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	31,554	31,554	(1,082)	30,472
轉撥至法定儲備金	-	-	-	2,001	-	(2,001)	-	-	-
已取消的認股權	-	-	-	-	(10,049)	10,049	-	-	-
出售於一間附屬公司的部份權益	-	-	-	-	-	(3,573)	(3,573)	-	(3,573)
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	10,333	10,333	(11,933)	(1,600)
於2009年12月31日及2010年1月1日結餘	10,296	579,466	24,227	49,373	32,455	1,022,288	1,718,105	2,732	1,720,837
截至2010年6月30日止六個月的權益變動：									
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	62,066	62,066	(622)	61,444
獲批准特別股息									
—以現金方式	-	-	-	-	-	(78,208)	(78,208)	-	(78,208)
—以股票方式	584	74,749	-	-	-	(75,333)	-	-	-
轉撥至法定儲備金	-	-	-	473	-	(473)	-	-	-
發行普通股	924	86,797	-	-	-	-	87,721	-	87,721
認股權計劃項下已發行股份	167	24,592	-	-	(14,753)	-	10,006	-	10,006
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	(6,200)	(6,200)	-	(6,200)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(2,212)	(2,212)
於2010年6月30日結餘	11,971	765,604	24,227	49,846	17,702	924,140	1,793,490	(102)	1,793,388

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2010年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
營運動用的現金	(334,971)	(101,673)
已付中國所得稅	(16,017)	(3,136)
經營活動動用的現金淨額	(350,988)	(104,809)
投資活動(動用)/產生的現金淨額	(33,118)	1,908
融資活動產生的現金淨額	732,953	118,396
銀行存款及現金的增加淨額	348,847	15,495
於1月1日的銀行存款及現金	216,950	44,102
外幣匯率變動的影響	-	(98)
於6月30日的銀行存款及現金	565,797	59,499

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2010年8月20日獲董事會批准刊發。

除預期將會於2010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2009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。

此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2009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。

本中期財務資料所載截至2009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2009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2010年4月16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二項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一項新訂詮釋，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3號(2008年經修訂)[業務合併]
- 香港會計準則第27號(修訂本)[綜合及獨立財務報表]
- 香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務—計劃銷售一間附屬公司之控制權益」
- 香港財務報告準則之改進(2009年)
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第17號「向擁有人分派非現金資產」

本集團並無應用於本會計期間仍未生效之任何新準則或詮釋。

香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號的修訂並無對本集團之營運業績及財務狀況造成重大影響，因為該等修訂與本集團經已採納之政策一致。其他修訂已導致會計政策變動，但該等變動未有對本期間或比較期間帶來重大影響，原因如下：

- 對香港財務報告準則第5號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第17號之大多數修訂尚未對本集團之營運業績及財務狀況帶來重大影響，因為該等變動將於本集團訂立有關交易時首次生效且無需重列該等先前交易所錄得之金額。
- 為與上述香港財務報告準則第3號(修訂本)及香港會計準則第27號(修訂本)一致，且由於香港會計準則第28號(修訂本)[於聯營公司之投資]及香港會計準則第31號(修訂本)[於合營公司之權益]，自2010年1月1日起應用以下政策：
 - 倘本集團於緊接獲得重大影響力或共同控制之前持有受投資公司之權益，則該等權益將視作猶如按獲得重大影響力或共同控制日期之公允值出售及重新收購。以往，會應用累進法，據此商譽猶如於每個收購階段累積計算。
 - 倘本集團失去重大影響力或共同控制，該交易將列作出售該受投資公司之全部權益，而任何餘下權益按公允值確認(猶如重新收購)。以往，該等交易視作部分出售。

2 會計政策變動(續)

為符合香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之過渡條文，該等新會計政策將預先應用於本期間或未來期間之交易，因此以往期間未予重列。

其他與本集團有關之會計政策變動如下：

- 由於採納香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)，任何於2010年1月1日或之後收購之業務合併將根據香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)所載之新規定及其中詳述之指引確認。本集團現有政策乃按非控股權益分佔受投資公司可識別資產淨值之比例，計量於受投資公司之非控股權益(前稱「少數股東權益」)，除此之外，日後本集團可選擇按逐項交易基準以公允值計量非控股權益。
- 於採納香港會計準則第27號(2008年經修訂)後，自2010年1月1日起應用以下政策變動：
 - 倘本集團收購非全資附屬公司之額外權益，該交易將列作與身為擁有人之權益股東(非控股權益)之交易，因此並無商譽將會因該等交易而予以確認。同樣地，倘本集團出售其於附屬公司之部分權益但仍保留控制權，則該交易亦將列作與身為擁有人之權益股東(非控股權益)之交易，因此並無損益將會因該等交易而予以確認。以往，本集團採納與修訂準則要求一致的原則。
 - 倘本集團失去某間附屬公司之控制權，該交易將列作出售該附屬公司之全部權益，而本集團保留之任何餘下權益按公允值確認(猶如重新收購)。此外，於採納香港財務報告準則第5號(修訂本)後，倘於結算日本集團有意出售某間附屬公司之控股權益，則於該附屬公司之全部權益將分類為持作出售(假設符合香港財務報告準則第5號之持作出售標準)，而不論本集團將保留之權益水平。以往，該等交易視作部分出售。

根據香港會計準則第27號之過渡條文，該等新會計政策將提早應用於本期間或未來期間之交易，因此以往期間未予重列。

- 於採納香港會計準則第27號(修訂本)後，自2010年1月1日起，非全資附屬公司產生之任何虧損將按於該實體所佔之權益比例，於控股權益與非控股權益之間分配，即使此會導致於綜合權益內非控股權益應佔之虧絀結餘。以往，倘虧損分配至非控股權益導致虧絀結餘，該等虧損僅當非控股權益有約束力責任彌補該等虧損時方會分配至非控股權益。根據香港會計準則第27號之過渡條文，該新會計政策乃提早應用，因此以往期間未予重列。

2 會計政策變動(續)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號要求以公允值計算分派予擁有人的非現金資產。結果，由資產公允值及賬面值引致之差異將於收益表中被確認為收益或虧損。根據香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第17號之過渡條文，此新會計政策將適用於本期間或未來期間之分派，因此過往期間之分派並無予以重列。
- 由於「香港財務報告準則之改進(2009年)」綜合標準導致香港會計準則第17號「租賃」修訂，按本集團判斷，就租賃是否大體上轉移土地擁有權的絕大部份風險及回報至本集團，即本集團與買方的經濟地位相似，本集團已重估租賃土地權益之分類。本集團已斷定有關租賃之經營租賃分類仍舊適當。由於所有有關租賃的租賃溢價已全數支付並已按租賃餘期攤銷，此會計政策變更對本期間或過往期間並無重大影響。

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。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：

3 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債(續)

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。

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。

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。

	物業租賃		物業開發		總計	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
截至6月30日止六個月						
外來客戶收入	31,039	25,058	82,327	46,616	113,366	71,674
投資物業的公允值的增加淨額	25,755	27,761	-	-	25,755	27,761
發展中投資物業的公允值的增加淨額	114,208	-	-	-	114,208	-
折舊及攤銷	(172)	(194)	(1,672)	(1,226)	(1,844)	(1,420)
須報告分部溢利/(虧損)	161,027	40,004	(9,807)	(513)	151,220	39,491
於2010年6月30日/ 2009年12月31日						
須報告分部資產	1,811,468	1,444,714	3,883,905	2,674,657	5,695,373	4,119,371
須報告分部負債	68,238	64,970	760,234	361,896	828,472	426,866

3 分部報告(續)

(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	
	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	151,220	39,491
其他收入及收益淨額	5,047	39,005
折舊及攤銷	(19)	(193)
企業融資成本	(33,629)	(43,221)
衍生金融工具的公允值的變動淨額	8,446	(17,136)
其他企業開支	(26,815)	(6,292)
除稅前綜合溢利	104,250	11,654
	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	5,695,373	4,119,371
買賣證券	3,465	4,519
遞延稅項資產	54,383	49,947
未能分類的企業資產	863,527	382,853
綜合總資產	6,616,748	4,556,690
負債		
須報告分部負債	828,472	426,866
應付稅項	256,672	262,552
遞延稅項負債	268,739	231,634
未能分類的企業負債	3,469,477	1,914,801
綜合總負債	4,823,360	2,835,853

4 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2010	2009
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	3,573	4,223
貸款及墊款的減值虧損撥回	-	5,000
其他	1,133	2,835
	4,706	12,058

5 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2010	2009
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌收益／(虧損)淨額	1,407	(10,827)
買賣證券的未變現(虧損)／收益淨額	(1,054)	417
出售物業、廠房及設備之(虧損)／收益	(12)	88
購回優先票據之收益	-	37,269
	341	26,947

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除：

	截至6月30日止六個月	
	2010	2009
	人民幣千元	人民幣千元
借貸利息	141,450	67,858
減：利息費用資本化為待出售的發展中物業	(107,821)	(24,637)
融資成本	33,629	43,221
租賃土地攤銷	688	589
折舊	1,799	1,508
減：金額資本化為待出售的發展中物業	(624)	(484)
	1,175	1,024
攤銷及折舊總額	1,863	1,613

7 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2010	2009
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅準備	5,726	3,979
土地增值稅	4,412	-
	10,138	3,979
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	32,668	6,940
	42,806	10,919

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2010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%（2009年：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，於2010年按該等附屬公司適用優惠稅率22%計算應課稅額，而有關優惠稅率並將於截至2011年及2012年12月31日止年度分別遞增至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 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62,066,000元（2009年：人民幣1,145,000元），以及於期內已發行股份的加權平均數1,188,116,000（2009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。

8 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利(續)

截至2010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62,066,000元及股份加權平均數1,193,545,000計算，結果如下：

	截至2010年 6月30日止六個月 千股
股份加權平均數(攤薄)	
已發行加權平均數	1,188,116
被視為根據認股權計劃無償發行普通股	5,429
於6月30日的股份加權平均數(攤薄)	<u>1,193,545</u>

截至2010年及2009年6月30日止六個月，於過往期間授出之認股權證於被視為行使後並無對每股盈利產生攤薄影響。

9 投資物業及發展中投資物業

本集團所有投資物業在2010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按租金收入淨額並計及可能的復歸收入後評估。

發展中投資物業在公允值首次能夠作出可靠計量或物業落成當日(以較早者為準)以公允值計量。與所有以公允值列賬之其他投資物業所採用的政策一致，任何公允值變動將確認為損益。發展中投資物業的估值假設該等物業已按計及任何日後建設及完成發展所需其他相關成本的相關發展計劃竣工並(倘適用)參考可比較市場買賣交易。

於截至2010年6月30日止期間，本集團若干物業的擬定用途發生變動後，合共人民幣329,000,000元(即於轉讓日期發展中投資物業的估值)自存貨轉至發展中投資物業。因此，截至2010年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔溢利增加人民幣85,656,000元，相等於發展中投資物業(之前以成本入賬)增加之公允值人民幣114,208,000元，扣除相關遞延稅項人民幣28,552,000元。

於2010年6月30日，本集團若干投資物業及發展中投資物業已作授予本集團銀行貸款抵押之用。

10 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，於結算日其賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
0至3個月	42,749	81,584
超過3個月但少於6個月	-	2
超過6個月但少於1年	23,657	6
超過1年	14	495
應收賬款總額	66,420	82,087
其他應收款	120,657	110,020
貸款及墊款	156,418	228,031
貸款及應收款小計	343,495	420,138
預付款及按金	546,199	277,381
	889,694	697,519

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。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。有關該等擔保的詳情列載於附註14。

11 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，於結算日其賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
3個月內或按要求應付	55,925	33,306
應付賬款總額	55,925	33,306
應付董事款項	1,656	777
衍生金融工具	21,576	30,252
其他應付款及預提費用	833,324	413,698
	912,481	478,033

12 資本、儲備及股息

(a) 股息

每股普通股0.15港元之特別股息已於2010年2月5日宣派並於2010年3月31日支付。

除特別股息外，董事會已議決不宣派截至2010年6月30日止六個月之中期股息(2009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。

(b) 股本

- (i) 於2010年1月11日，本公司以發行價每股普通股0.95港元發行80,000,000股每股面值0.01港元的普通股，以結付取得40,000,000美元(2009年12月31日：26,000,000美元)信貸票據而產生的先期費用76,000,000港元(相等於人民幣66,886,000元)。

於2010年1月11日，本公司以發行價每股0.95港元向一獨立第三方發行25,000,000股每股面值0.01港元的普通股，以結付已收墊款。

- (ii) 於2010年2月5日已宣派每股普通股0.15港元之特別股息。66,421,000股普通股已於2010年3月31日獲發行並以股代息的形式支付特別股息。

12 資本、儲備及股息(續)

(b) 股本(續)

- (iii) 於2010年2月9日，認股權獲行使，以代價11,400,000港元(相等於人民幣10,006,000元)認購共19,000,000股本公司股份，其中190,000港元(相等於人民幣167,000元)已撥入股本賬中，而餘額11,210,000港元(相等於人民幣9,839,000元)已撥入股份溢價賬中。14,799,000港元(相等於人民幣14,753,000元)已自資本儲備轉至股份溢價賬中。

截至2009年6月30日止六個月概無認股權獲發行。

(c) 於資產負債表日未屆滿及未行使認股權的條款

行使期	行使價	於2010年 6月30日 數目	於2009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
2007年11月15日至2016年5月14日	1.84港元	27,951,000	27,951,000
2008年4月10日至2017年10月9日	2.99港元	1,000,000	1,000,000
2008年8月13日至2018年8月13日	1.70港元	8,000,000	8,000,000
		36,951,000	55,951,000

每份認股權賦予持有人權利可認購一股本公司普通股。

- (d) 於2007年10月3日，本公司發行81,000,000份認股權證予優先票據的最初買方。於資產負債表日，尚有81,000,000份未行使認股權證。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港元的本公司普通股。於2008年9月20日，認股權證的行使價已重定為1.68港元，即初始行使價3.36港元的50%。期內並無重定認股權證的行使價。在本公司的現有資本架構下，當認股權證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(2009年12月31日：136,080,000港元)。

13 資本承擔

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元
已訂約	881,888	550,229
已授權但未訂約	3,384,425	1,944,644
	4,266,313	2,494,873

14 或然負債

	於2010年 6月30日 人民幣千元	於2009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)	370,000	370,000

附註：本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業買家所訂立的按揭貸款。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本集團物業買家支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

管理層討論及分析

財務回顧

營業額：營業額包括交付物業的銷售所得款及物業租賃收入。我們於2010年上半年交付鴻隆江山、溫馨花園、寧江新城及香江名城26,777平方米，而於2009年上半年我們則交付了香江名城約13,806平方米。

其他收入：減少主要由於2009年上半年有貸款及墊款的減值虧損撥回而2010年不再錄得所致。

其他收益淨額：減少主要由於2009年上半年有購回優先票據之收益而於2010年不再錄得所致。

銷售及分銷費用：於2010年上半年增加主要由於就各手頭項目所付的廣告及市場推廣費用增加所致。

一般及行政費用：增加主要由於增添人手及資源以應付本集團的急速擴展。

其他營運費用：本集團於2010年上半年為慈善捐獻約人民幣553,000元。

投資物業的公允值的增加淨額：增加主要由於現行市況所致。

發展中投資物業的公允值的增加淨額：於2010年上半年，鴻隆世紀廣場的若干單位分類為發展中投資物業。公允值的增加由於現行市況所致。

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證的優先票據。該部分的公允值變動(由獨立估值師評估)已記錄於綜合全面收益表，其為非現金項目。

融資成本：減少主要由於2009年購回後優先票據結餘減少所致。

所得稅：增加主要由於投資物業(包括發展中)公允值大幅增加所致。

分部分析：本集團主要於中國從事中高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2010年上半年，物業開發收入及物業租賃收入佔營業額分別約佔72.6%及27.4%。

流動資金、財務資源及負債比率

於2010年6月30日，銀行存款及現金及抵押存款約達人民幣668.83百萬元(2009年12月31日：人民幣290.52百萬元)，包括人民幣588.46百萬元、7.53百萬美元及港幣33.49百萬元。

於2010年6月30日，本集團的計息借貸總額約為人民幣3,148.37百萬元(2009年12月31日：人民幣1,769.63百萬元)，須於一年內償還的借貸額約人民幣1,068.93百萬元；多於一年，但少於兩年償還約為人民幣1,507.84百萬元；多於2年，但少於五年償還(首尾兩年包括在內)約為人民幣248.00百萬元，多於五年償還約人民幣323.60百萬元。除本金12.00百萬美元及40.00百萬港元借貸和優先票據外，本集團全部借貸均以浮動息率計息。而本集團於2010年6月30日的槓桿比率(計息借貸總額除以總資產)為47.6%(2009年12月31日：38.8%)。

於2010年6月30日，本集團有總流動資產約人民幣4,789.52百萬元(2009年12月31日：人民幣3,120.39百萬元)及總流動負債約人民幣2,475.17百萬元(2009年12月31日：人民幣1,210.39百萬元)。

對資產的抵押

於2010年6月30日，銀行貸款約人民幣2,845.54百萬元分別由本集團分別約值人民幣82.90百萬元、人民幣9.63百萬元、人民幣1,286.00百萬元及人民幣1,099.12百萬元的若干銀行存款、物業、投資物業及有待開發及開發中的銷售物業作抵押。

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。除優先票據及合共52.00百萬美元之借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2010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370.00百萬元)外，本集團於2010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

本集團就其財資和融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2010年6月30日，本集團擁有約475名員工，其中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）。2010年上半年所產生的員工成本總額約為人民幣14.19百萬元。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2010年6月30日止六個月之中期股息（2009年：無）。

業務回顧

本集團主要在中國廣東省、河北省及遼寧省從事中高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。於2010年，本集團首次在遼寧省瀋陽市建立版圖。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），本集團可供租賃之建築面積（「建築面積」）增加至約87,000平方米。本集團繼續尋求增加物業投資組合，預期自物業租賃分部獲得更多現金流入。

現有項目之發展及狀況於下文概述。

發展中項目

鴻隆世紀廣場：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70,000平方米建築面積。此後，本集團自其他擁有人進一步收購建築面積用於綜合發展。鴻隆世紀廣場是一座含寫字樓、住宅單位及酒店的綜合樓宇，約83,417平方米的建築面積位於深圳羅湖區黃金地段。本集團於2010年4月已開始預售若干寫字樓，市場反應甚好。此乃本集團步入寫字樓及酒店發展取得的重大成就。

鴻隆江山：總地盤面積及規劃建築面積分別為500,000平方米及863,000平方米。而其中第1期之地盤面積及規劃建築面積分別為約121,000平方米及164,000平方米，本集團於2008年10月開始預售。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。本集團於2010年上半年交付了約1,265平方米建築面積。

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，已發展為一項建築面積約33,000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。本集團於2010年上半年交付了約5,577平方米建築面積。

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幢住宅大廈及若干零售商店組成的大型綜合樓宇，建築面積約95,000平方米。本集團於2008年10月開始預售。本集團於2010年上半年交付了約14,571平方米建築面積。

香江名城：於2007年11月，本集團完成收購一間持有河北省張家口香江名城項目的100%權益的公司。香江名城為一項住宅與商業綜合樓宇，建築面積約212,000平方米，被本集團收購時為一個發展中項目。本集團於2010年上半年交付了約5,364平方米建築面積。

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，規劃建築面積約135,000平方米。此項目現正在開發中，並計劃於2011年起分階段預售及交付。

2010年上半年之新項目

華興廣場：於2010年1月，本集團訂立收購協議，收購深圳市龍崗平湖街道一個項目。該項目為商住兩用綜合樓宇，住宅及商業單位分別約為150,000平方米及26,000平方米，將於2010年至2012年分期開發。

瀋陽項目：於2010年1月，本集團與中國遼寧省瀋陽經濟技術開發區管委會（「管委會」）簽署了合作框架協議，以進行瀋陽鐵西產業新城的建設項目。待與管委會進一步商討後，本集團將共同開發(1)濱水麗灣項目：發展高檔的住宅和商業綜合小區，設施包括高爾夫公園、商業配套區、國際醫療機構、國際教育機構（幼兒園、小學和中學）和公園景觀帶，其中商業和公共服務設施項目佔地75畝，住宅發展項目用地800畝，總投資約人民幣40億元；(2)管委會核心建設項目：包括國際會展中心、五星級酒店、總部經濟大樓（包括瀋陽經濟技術開發區服務大廈）和周邊住宅項目，總投資約人民幣10億元；及(3)雙方合作組建鐵西產業新城投資公司，其中本集團應佔40%股本權益。本集團已完成收購規劃建築面積為196,000平方米4號地段的招標程序。本集團積極尋求核心建設項目的發展。

翡翠山城項目：於2010年4月，本公司於大亞灣項目公司收購52%股權。翡翠山城項目位於廣東大亞灣經濟技術開發區西區，為一個綜合性項目，包括酒店、中高檔住宅及商業單位，規劃建築面積約為1,200,000平方米。翡翠山城項目由本集團收購後尚在開發中。本集團計劃於2010年底開始預售首期。

深圳及東莞的城市更新項目

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建築面積分別為11,000平方米及70,000平方米。本集團積極尋求該項目之發展。

草埔木棉嶺片區項目：於2010年4月，本集團與獨立第三方訂立一項協議，據此，所有訂約方同意按照城市更新辦法合作開發位於深圳草埔木棉嶺片區的項目。

園嶺項目：於2010年5月，本集團與深圳城市建設開發(集團)公司訂立一項協議，據此，訂約方同意按照城市更新辦法合作開發位於深圳福田區園嶺住宅區(南)的項目。

東莞黃江項目：於2010年6月，本集團與東莞市黃江鎮人民政府及東莞市黃江鎮鷄啼崗村村民委員會訂立合作意向書，據此，各方同意(其中包括)合作開發位於東莞市黃江鎮鷄啼崗村環城南路兩旁地塊的舊城鎮、舊村莊及舊廠房，亦稱作「3舊」，待改造的用地面積約367.5畝。

本集團將適時對該等城市更新項目作出進一步公佈。

其他項目

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約為29,000平方米之土地，以開發紫荊花園，其規劃建築面積約85,000平方米。本集團計劃於適當時候開始開發工作。

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(「英華」)85.71%之股本權益，該公司持有地盤面積約9,000平方米及規劃建築面積約58,000平方米之土地。本集團於2009年11月完成收購英華之餘下之14.29%股本權益，現全資擁有該項目。本集團計劃於適當時候開始開發工作。

東莞橋頭項目：於2008年3月，本集團於東莞成立一間擁有90%權益的附屬公司。本集團正考慮發展為一項建築面積約120,000平方米的住宅及商業綜合樓宇。本集團計劃於適當時候開始開發工作。

回顧及展望

2010年上半年在國家宏觀調控房地產市場各種政策出台下，我們及時制定了「五三一」工程，即：(i) 五年發展戰略規劃；(ii) 三年滾動開發經營計劃及 (iii) 一套更科學、規範和完善的業務流程和管理系統。

同時，集團有節奏地推銷旗下的項目，尤其是位於深圳市核心商務圈的鴻隆世紀廣場，有效地規避了這次政策調控針對的客戶群，為集團在房地產市場保持了穩健的銷售競爭力，創造了可觀的現金流。

此外，我們嚴格執行計劃並在土地儲備拓展和融資上有較大的進展：

- 1) 與中國建設銀行訂立戰略性合作協議，綜合授信額度為人民幣100億元。
- 2) 收購深圳市龍崗區平湖街道的項目，計劃建築面積約180,000平方米。
- 3) 為瀋陽鐵西產業新城建設項目與中國遼寧省瀋陽經濟技術開發區管委會訂立合作框架協議。隨後，集團於4月底成功投得4號地塊，該計劃建築面積約196,000平方米。
- 4) 為慶祝公司於香港上市三周年，宣派每股0.15港元的特別股息，並附設以股代息計劃。
- 5) 與深圳市城市建設開發(集團)公司訂立協議，合作推進位於深圳市福田区園嶺住宅區(南)總地盤面積約145,000平方米的城市更新項目。
- 6) 與東莞市黃江鎮人民政府及東莞市黃江鎮雞啼崗村村民委員會訂立合作意向書，以推進位於東莞市黃江鎮雞啼崗村環城南路兩旁地塊的舊城鎮、舊村莊及舊廠房，亦稱作「3舊」的改造項目，待改造的用地面積約367.5畝。

- 7) 委託綜合開發研究院(中國•深圳)進行研究和編製《鴻隆集團2010-2015年發展戰略規劃》。
- 8) 提高企業的信息管控系統，引入ERP系統，大力推廣「房地產項目開發計劃進度管理」和「建造成本管理」兩大模塊。

以上所有工作的順利開展，都為下半年的工作提供了良好的基礎。展望2010下半年，我們仍審慎樂觀。2010上半年的政策調控重點在兩個層面，一是嚴厲打擊房地產投資和投機，控制房價，防止泡沫的繼續擴大；二是防止房地產泡沫破滅引發危機和風險，保持房地產和房價的健康穩定發展。國家在上半年出台的房地產政策的基礎上再出台新的調控政策的可能性不會很大，2010下半年總的經濟形勢應不會出現較大的波動。

我們對房地產行業仍充滿信心，主要原因是：(1)中國經濟持續增長，而且繼續保持較高的態勢，上半年中國國內生產總值同比實際增長11.1%；(2)城市化仍然是現代化的主題，國內已經有十二個省市相繼取消農業戶口和非農業戶口的二元戶口性質劃分，中國的城市化比率和國外相差甚遠，「居者有其屋」的目標遠沒有實現，房地產仍然可以成為經濟增長的重要動力；(3)貨幣供應量仍然在增長，上半年人民幣4.63兆元新增貸款中有人民幣1.38兆元流入房地產市場；(4)人民幣升值的預期沒有改變，房地產是保值增值的工具，仍然有相當一部分人會選擇它作為投資理財的工具；及(5)土地資源不可再生，支撐著房價。

集團管理層亦在7月召開的2010年集團半年工作會議中，確立了「兩個堅持」、「四個加快」、「六個加強」的工作指導思想。

「兩個堅持」分別包括：

- 1) 堅持主導產業的發展方向和企業可持續發展戰略：「地產開發+商業運營」就是我們的主導產業。我們的願景就是創造城市新生活，我們的使命就是建築城市、美化生活和造福大眾。我們矢志成為國內知名的城市綜合體開發商。
- 2) 堅持以效益為中心，效益與速度並重，穩健經營與積極拓展並舉的策略：積極研究國家統一的產業政策，不斷完善和調整公司經營的產業結構、優化服務，完善公司的治理結構，大力提高員工的綜合素質，強化公司的經營管理，努力降低成本。

為保證戰略計劃的有效實施，集團將要著力「四個加快」：

- 1) 加快旗下各項目的銷售進度，加快現金回籠。
- 2) 加快工程開發的進度。
- 3) 加快城市更新和「三舊」改造工作的步伐。
- 4) 加快商業運營項目拓展的步伐。

同時落實「六個加強」：

- 1) 加強「五三一」工程的實施。
- 2) 加強成本管理。
- 3) 加強籌融資工作和重組整合的工作。
- 4) 加強上市公司投資者關係工作。
- 5) 加強鴻隆品牌建設。
- 6) 加強人力資源開發和專業化經營管理團隊的建設。

我們是專業的房地產開發商，不管國家對房地產市場採取何種調控力度，我們都會及時採取積極主動的調整戰略。計劃管理和成本控制是我們的管理重點，我們會提高在市場的抗風險能力，創造輝煌的業績，回報廣大投資者和合作夥伴。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

截至2010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

本集團已採納聯交所證券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，截至2010年6月30日止六個月內及本公佈日期，本公司遵守守則的所有方面。

審核委員會

審核委員會已審閱截至2010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2010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2010年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定。

可能管有本公司非公開價格敏感資料之僱員, 亦遵守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分別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, 二零一零年八月二十日

於本公佈日期, 執行董事為曾雲樞先生、張宜均先生、張奕炎先生、曾勝先生、葉慶東女士、歐陽俊新先生; 及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生、王佛松先生及李偉強先生。