



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)

二零零七年中期業績公佈

營運及財務摘要：

- 2007年上半年本集團的收入為人民幣214,796,000元，較2006年同期增加人民幣200,812,000元(即1,436.0%)。
- 2007年上半年本公司股東應佔利潤為人民幣61,459,000元，較2006年同期增加人民幣58,803,000元(即2,214.0%)。
- 2007年上半年本公司每股基本盈利為人民幣5.93仙，較2006年同期增加人民幣5.67仙(即2,180.8%)。
- 本集團擁有雄厚的物業組合(包括自用、投資物業、將來發展項目、發展中物業及租賃權益)基礎，按獨立評估報告，於2007年6月30日的公平值約人民幣26.9億元。其中，人民幣11.3億元屬於投資物業，並以此公平值在資產負債表上列帳。
- 除總建築面積約1,000,000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2007年6月30日止六個月之簡明綜合中期業績連同比較數字如下。中期財務報告未經審核，但已由本公司之審核委員會及核數師畢馬威會計師事務所審閱。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

集團策略

本集團主要在中國廣東省從事中檔住宅、商業物業的開發和商業物業的租賃業務。截至到目前為止，本集團的房地產開發項目集中在深圳、廣州、惠州和梅州4個城市，產品類別包括住宅物業、商業物業及辦公室大樓。

面對中國經濟快速增長，住宅、商業房地產市場的需要持續增加，這將為本集團帶來更多商機。在良好的市況下，本集團將進一步強化產品的創新設計、優化客戶服務、加強品牌宣傳，從而提高客戶對於「鴻隆·素質人居」的品牌忠誠度。

秉承「創新成就未來」的開發理念，本集團將繼續增加開發優質中檔住宅及商業物業，並拓展商業物業的租賃業務，以回饋股東的長期支持。下半年本集團將繼續物色具有龐大發展潛力的土地，其中重點包括位於中國廣東省的深圳、廣州、惠州、梅州等城市以及中國起步經濟快速增加的中部、北部二、三線城市，爭取成為中國廣東省富有競爭力的重要發展商之一。

市場回顧

中國經濟於2007年上半年保持高速增長。根據中國國家統計局資料顯示，2007年上半年國民生產總值達人民幣106,789億元，同比增長11.5%。此外，城市消費品零售額達人民幣28,525億元，同比增長15.9%，其中住宿類別增長達15.2%，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7,052元，同比增長14.2%。此外，上半年房地產投資達人民幣9,887億元，同比增長28.5%，比上半年同期加快4.3%，比第一季度加快1.6%。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。

2007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2007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2,661元／平方米上升到2007年上半年人民幣4,092元／平方米，比去年同期增長53.7%。

為了保證房地產市場的穩定健康發展，政府繼續於期內推出多項有關土地、房屋和信貸措施，其中包括上調銀行貸款基準利率，徵收物業出售所得稅，限制境外人士購房等措施。新政策令融資困難、規模較小的房地產發展商面對較多挑戰，房地產行業將逐步推行行業整合，我們相信融資渠道廣、實力強及品牌優的房地產商的發展空間將更為廣闊。

業務回顧

鴻隆廣場於2006年底竣工後，本集團的可租賃總建築面積(「建築面積」)增至約90,000平方米，其中本集團擁有約70,000平方米。

於2007年2月，本集團行使其於2006年8月8日訂立的股權轉讓協議的權利，以人民幣85,000,000元代價購入惠州銀泰達實業有限公司餘下的49%股權。於登記手續完成後，惠州銀泰達實業有限公司將成為本集團的全資附屬公司。截至本公布日期，登記手續尚在進行中。

於2007年4月，本集團以代價約人民幣482,000,000元透過投標收購藝豐廣場。藝豐廣場是一座含寫字樓、住宅單位及零售商鋪的綜合樓宇，總建築面積約70,000平方米。項目位於深圳羅湖區黃金地段。

於2007年6月，本集團與另一間香港上市公司訂立協議，以人民幣150,000,000元代價收購一間持有南方花園項目的香港中介控股公司50%權益。南方花園是一項含住宅及商業的綜合樓宇，總建築面積約106,000平方米，物業位於廣州黃金地段昌崗中路168-170號。收購於2007年8月初完成。

於2007年7月，本集團收購一間中國公司100%股權，該公司持有梅州溫馨花園100%權益，代價為人民幣11,000,000元。溫馨花園為一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約30,000平方米。

於2007年8月，本集團與獨立第三方訂立協議，以收購廣東省梅州興寧市約60,000平方米的兩幅土地，代價為人民幣25,000,000元。本集團計劃開發住宅及商業綜合大樓，建築面積約150,000平方米。

除總建築面積約1,000,000平方米的現有物業組合外，本集團繼續尋求進一步拓展。

本集團已獲深圳羅湖區政府批准進行廣場北街舊城重建項目，現正向土地規劃局提交申請以繼續該項目。重建地盤位於紅寶路以南，和平路及東門老街以西，深南東路及深圳地王大廈以北及寶安南路以東，位於深圳羅湖區商業區的中央地段。項目首期地盤面積將約為11,000平方米。項目首期將建成估計總建築面積約85,000平方米至95,000平方米。

於2007年9月，本集團就陽東濱海新城開發項目與廣東省陽江市陽東縣東城鎮政府訂立意向書。項目位於陽江市那龍河河口，該發展項目地盤總建築面積約1,100,000平方米，設計作為住宅及商業用途。本集團稍候將與政府部門合作制訂發展計劃。

財務回顧

以管理層角度分析如下：

	截至6月30日止六個月		變動	
	2007 人民幣千元	2006 人民幣千元	人民幣千元	%
營業額	214,796	13,984	200,812	1,436.0
本公司權益持有人應佔溢利	61,459	2,656	58,803	2,214.0
其中(計入)／扣除下列項目：				
扣除遞延稅項後投資物業公平值的增加	(76,853)	(4,636)	(72,217)	(1,557.7)
可換股票據衍生部份公平值變動	49,544	—	49,544	不適用
與購股權計劃相關的基於股份的開支	17,869	—	17,869	不適用
與2006年底發行予首次公開發售前 金融投資者的貸款票據及可換股票據 相關的融資成本	18,641	—	18,641	不適用

營業額：顯著增長歸因於2007年6月交付鴻隆廣場約3,743平方米的零售商舖，以及鴻隆廣場於2006年12月盛大開幕後增加的物業租賃收入。於截至2006年6月30日止六個月，本集團的營業額包括僅因交付港灣麗都花園約80平方米零售商舖的銷售額，以及港灣麗都花園及寶潤裝飾材料城產生的物業租賃收入。

扣除遞延稅項後投資物業公平值的增加：顯著增長歸因於鴻隆廣場於2006年底竣工及深圳物業市場的整體改善。

可換股票據衍生部份公平值變動：該項變動與於2006年10月發行予一名首次公開發售前金融投資者Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited (「LBCCA」) 8,000,000美元的可換股票據有關。有關可換股票據已轉換為66,000,000股股份，佔2007年2月22日上市後本公司當時已發行股本約6.6%。此乃根據相關會計準則計算的非現金及非經常性開支。

與購股權計劃相關的基於股份的開支：本公司於上市前曾採納一項首次公開發售前購股權計劃，及於2007年5月15日採納另一項購股權計劃。該項非現金開支乃根據有關會計準則計算。

與2006年底發行予首次公開發售前金融投資者的貸款票據及可換股票據相關的融資成本：本公司於發行前段所述8,000,000美元可換股票據時，同時發行予LBCCA的另一項17,000,000美元貸款票據。與8,000,000美元可換股票據及17,000,000美元貸款票據有關的利息及安排費用分別已於2006年10月自所得款項內扣除，而相關融資成本已根據有關會計準則於截至2007年10月止的貸款票據年期內攤銷。

分部分析

於回顧期間，收益約89%乃來自物業開發業務而收益餘下的11%乃來自物業租賃業務，此乃由於銷售鴻隆廣場3,743平方米零售店舖取得較大的款項所致。本集團預期因鴻隆廣場於2006年底盛大開幕後而增加的可租賃建築面積約60,000平方米，可從物業租賃業務產生強勁的經常性現金流量。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於2007年6月30日，現金及現金等價物及已抵押存款為人民幣342,300,000元(2006年12月31日：人民幣58,600,000元)，包括人民幣61,600,000元、36,300,000美元及4,000,000港元。

於2007年6月30日，本集團的借貸總額約為人民幣933,900,000元(2006年12月31日：人民幣470,300,000元)。僅以美元計值的借貸相等於人民幣65,200,000元，為零息及固定交易成本。於2007年6月30日，須於一年內償還的借貸總額為人民幣503,100,000元，須於一至五年內償還的借貸總額為人民幣155,700,000元及須於五年以外償還的借貸總額為人民幣275,100,000元而本集團於2007年6月30日的銀行貸款及其他借貸總額除以總資產為31.7%(2006年12月31日：26.9%)。

於2007年6月30日，本集團有流動資產約人民幣1,804,700,000元(2006年12月31日：人民幣738,800,000元)及流動負債約人民幣904,100,000元(2006年12月31日：人民幣818,200,000元)。

對資產的抵押

於2007年6月30日，銀行貸款約人民幣853,700,000元分別由本集團分別約值人民幣280,300,000元、人民幣1,094,000,000元及人民幣4,700,000元的若干銀行存款、投資物業及持作自用樓宇作抵押。

於2006年10月5日，本公司的全資附屬公司Access Achievement Limited(「Access」)發行本金金額分別為8,000,000美元及17,000,000美元的零票息可換股票據(「可換股票據」)及零票息貸款票據(「貸款票據」)。可換股票據及貸款票據以Access全部已發行股本及鴻隆地產(深圳)有限公司(「鴻隆地產」)繳足資本抵押。根據相關的解除契約，在2007年3月份繳清8,000,000美元時，Access之已發行股本之71%及鴻隆地產繳足資本71.78%的抵押已獲解除。

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93.0%乃以人民幣計值，而餘下7.0%乃以美元計值。人民幣的幣值升值對本集團的純利有正面貢獻。於2007年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動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2007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及取態審慎，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2007年6月30日，本集團擁有約220名員工，員工絕大部份在中國內地工作。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(如首次公開發售前購股權及購股權計劃)。於2007年所產生的員工成本總額為人民幣21,000,000元。

公開上市集資款項之用途

所得款項淨額	招股章程所列之所得款項擬定用途	所得款項實際用途
約467,000,000港元	約210,000,000港元為擴充中國（主要位於廣東省及華南地區其他城市）內土地儲備融資	約210,000,000港元已用作為擴充中國（主要位於廣東省及華南地區其他城市）內土地儲備融資。
	約90,000,000港元為惠州綠景花園開發項目融資	約82,000,000港元已用作為惠州綠景花園開發項目融資，截至本中期業績公佈日期，餘下約8,000,000港元尚未動用。
	約80,000,000港元為位於深圳寶安區深圳英華開發項目融資	由於深圳英華項目的資質證書申請並無進展，本集團已動用約80,000,000港元償還其現有銀行貸款。
	約63,000,000港元用作償還部分貸款票據	約63,000,000港元已用作償還貸款票據。
	約24,000,000港元之餘額作為本集團額外一般營運資金	約20,000,000港元用作償還其現有銀行信貸，而約4,000,000港元已用作本集團一般營運資金。
		截至本中期業績公佈日期，所有尚未動用之所得款項已存於本集團的銀行賬戶。

結算日後事項

本集團結算日後事項詳情載於附註11。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2007年6月30日止六個月期間之中期股息（2006年：無）。

購買、出售或購回股份

本公司或其子公司概無於期內購買、出售或購回本公司任何上市證券。

企業監管

(a) 遵守企業管治常規守則

本公司於截至2007年6月30日止六個月一直遵守上市規則附錄14所載之企業管治報告守則之守則條文。

(b) 遵守上市規則附錄10所載之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10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2007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2007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2007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行根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱工作。

(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。薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。

綜合利潤表(未經審核)

截至2007年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2007 人民幣千元	2006 人民幣千元
營業額	2	214,796	13,984
銷售成本		(24,724)	(5,719)
毛利		190,072	8,265
其他虧損淨額		(2,796)	-
其他收入	3	17,242	353
銷售及分銷費用		(5,808)	(1,735)
一般及行政費用		(25,974)	(4,509)
其他營運費用		(3,830)	(1,234)
經營溢利		168,906	1,140
投資物業公平值的增加		90,415	5,453
可換股票據的衍生部份公平值變動		(49,544)	-
融資成本	4	(29,605)	(1,002)
除稅前溢利	4	180,172	5,591
所得稅	5	(118,779)	(3,312)
本期間溢利		61,393	2,279
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		61,459	2,656
少數股東權益		(66)	(377)
本期間溢利		61,393	2,279
每股股息	6	無	無
每股盈利(人民幣仙)	7		
— 基本		5.93	0.26
— 攤薄		5.86	0.26

綜合資產負債表(未經審核)

於2007年6月30日

	2007年 6月30日	2006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	8,923	6,145
投資物業	1,127,920	1,004,500
	1,136,843	1,010,645
流動資產		
存貨	610,586	101,992
應收賬款及其他應收款	8 648,285	578,207
押金	203,500	-
已抵押存款	295,802	27,090
銀行存款及現金	46,496	31,540
	1,804,669	738,829
流動負債		
銀行貸款及其他貸款	503,103	470,258
可換股票據的衍生部份	-	5,998
應付賬款、其他應付款及應計費用	9 160,682	183,003
預收賬款	13,119	12,540
租賃及其他按金	13,819	10,770
應付稅項	213,379	135,670
	904,102	818,239
流動資產/(負債)淨值	900,567	(79,410)
資產總值減流動負債	2,037,410	931,235

		2007年	2006年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		415,808	-
少數股東貸款		15,000	-
遞延稅項負債		100,374	86,812
		531,182	86,812
<hr/>			
資產淨值		1,506,228	844,423
<hr/>			
權益			
股本	10	10,258	80
儲備		1,474,060	821,252
<hr/>			
本公司權益持有人應佔權益總額	10	1,484,318	821,332
<hr/>			
少數股東權益	10	21,910	23,091
<hr/>			
權益總額		1,506,228	844,423
<hr/>			

綜合權益變動表(未經審核)

截至2007年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2007	2006
	附註	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的權益總額		844,423	147,098
本期間溢利	10	61,393	2,279
根據全球發售及行使超額配股權後 發行的股份(扣除股份發行成本)	10	465,599	–
轉換可換股票據	10	117,624	–
以權益結算股份為基準之交易	10	17,869	–
收購附屬公司額外權益	10	(680)	(1,000)
於6月30日的權益總額		1,506,228	148,377

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至2007年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2007	2006
		人民幣千元	人民幣千元
營運(動用)／產生的現金		(478,555)	26,961
已付中國所得稅		(27,508)	(9,206)
經營活動(動用)／產生的現金淨額		(506,063)	17,755
投資活動動用的現金淨額		(441,385)	(61,973)
融資活動產生的現金淨額		959,296	45,945
現金及現金等價物的增加淨額		11,848	1,727
於1月1日的現金及現金等價物		31,540	3,747
匯率變動影響		3,108	–
於6月30日的現金及現金等價物		46,496	5,474

附註

於2007年6月30日

(以人民幣元為單位，除特別列示外)

1. 組織及編製基準

(a) 本公司及重組

鴻隆控股有限公司(「本公司」)為一家於開曼群島註冊成立和以該地為居籍的公司，主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)深圳南山區南海大道鴻隆大廈8樓(郵編：518067)，而註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, George Town, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。

根據為理順本集團的架構以準備將本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，而於2007年1月31日完成的本公司及其附屬公司(「本集團」)重組，本公司成為組成本集團的附屬公司的控股公司。本公司的股份於2007年2月22日於聯交所上市。重組詳情刊載於本公司日期為2007年2月8日的招股章程。

本集團編製其中期財務報告時採用反向收購會計處理，而非依循其法定條款。董事認為鴻隆地產(深圳)有限公司乃為會計處理上的母公司，直至2007年1月31日為止。

集團公司間的結餘及交易以及集團公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製中期財務報告時悉數撤銷。集團公司間交易產生的任何未變現虧損以未變現收益的相同方式撤銷(惟限於並無減值證據的情況)。

(b) 中期財務報告的編製基準

截至2007年6月30日止六個月的中期財務報告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(「香港會計準則第34號」)「中期會計報告」。本中期財務報告於2007年9月25日獲准刊發。

於編製中期財務報告時，除採納若干香港會計師公會所頒布，於2007年1月1日或之後開始的會計期間生效之新訂準則、修訂及詮釋外，中期財務報告已按照於2006年度財務報表內採納之相同會計政策而編制。採納新訂準則、修訂及詮釋對本集團的經營業績及財政狀況並無重大影響。

按照《香港會計準則》第34條編制之中期財務報告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。結果有可能與估計有差異。

中期財務報告載有簡明綜合財務報表及部份解釋附註。該等附註所載的解釋，有助於了解自本集團編製2006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部份說明性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編制之整份財務報表之所有資料。

財務報告所載截至2006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賬目，惟該等財務資料均取自該等財務報表。截至2006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2007年4月24日之核數師報告中對該等財務報表發表無保留意見。

2. 分部資料

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，故概無分部資料按本集團的地區分部呈列。

業務分部

本集團由下列主要業務分部組成：

- 房地產開發：開發及銷售物業
- 物業租賃：租賃投資物業及轉租物業及提供有關管理服務

	房地產開發 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
未能分類的經營收入及開支			(9,847)
經營溢利			168,906
投資物業公平值的增加	-	90,415	90,415
可換股票據衍生部份公平值變動			(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	1,606

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	綜合 人民幣千元
	(截至2006年6月30日止六個月)		
外來客戶收入	3,589	10,395	13,984
分部業績	1,737	8	1,745
未能分類的經營收入及開支			(605)
經營溢利			1,140
投資物業公平值的增加	-	5,453	5,453
融資成本			(1,002)
除稅前溢利			5,591
所得稅			(3,312)
本期間溢利			2,279
攤銷及折舊	1,128	272	1,400

3. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	17,176	270
其他	66	83
	17,242	353

4. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列項目：

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
	人民幣千元	人民幣千元
借貸利息	34,581	7,855
減：借貸成本資本化	(4,976)	(6,853)
融資成本	29,605	1,002
租賃土地攤銷	1,077	1,655
減：金額資本化為：		
－發展中投資物業	-	(229)
－待出售的發展中物業	(488)	(837)
	589	589
折舊	1,017	811
攤銷及折舊總額	1,606	1,400

5. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2007	2006
	人民幣千元	人民幣千元
本期稅項		
中國企業所得稅準備	12,848	550
中國土地增值稅準備	92,369	1,945
遞延稅項		
投資物業公平值的增加	13,562	817
	118,779	3,312

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。中國企業所得稅準備乃根據中國相關規則及規例計算。本集團的附屬公司於有關期間適用的所得稅率為15%至33%（2006年：15%至33%）。

於2006年12月29日，第十屆全國人民代表常務委員會（「全國人大」）通過決議案，在第十屆全國人大全體會議上提呈草擬公司所得稅法律，以供投票表決。根據於2007年3月16日所通過的所得稅法律，公司所得稅將修訂為25%，自2008年1月1日起生效。由於並未公佈實行根據現行稅項法律及行政規則所授予的優惠稅率的過渡政策的措施，本集團於本期間採用現行稅率計算遞延稅項。倘公佈執行措施，根據新稅率本集團的遞延稅項負債可能增加。

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支）計算。

6. 股息

董事會已議決不宣派截至2007年6月30日止六個月期間之中期股息（2006年：無）。

於本半年期間，概無過往財政年度應佔的應付本公司權益持有人股息獲批准及支付。

7. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2007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持有人應佔溢利人民幣61,459,000元（截至2006年6月30日止六個月：人民幣2,656,000元），以及於本中期財務報告日已發行的1,036,100,000股股份計算（猶如股份於截至2006年及2007年6月30日止兩個期間均已發行）。

(b) 每股攤薄盈利

截至2007年6月30日止期間每股攤薄盈利乃根據期內本公司權益持有人應佔溢利人民幣61,459,000元及1,048,862,000股加權平均股數計算如下：

普通股加權平均股數（攤薄）

	2007 千
於1月1日普通股加權平均股數	1,036,100
根據本公司的購股權計劃以零代價視同發行股份的影響	12,762
於6月30日普通股加權平均股數（攤薄）	<u>1,048,862</u>

於2006年6月30日並無潛在攤薄效應的已發行普通股。

8. 應收賬款及其他應收款

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
應收賬款	250,306	310,378
其他應收款	55,796	6,590
貸款及墊款	92,003	55,017
預付款項	249,356	175,573
應收董事賬款	824	30,649
	648,285	578,207

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2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
即期或逾期 少於90日	250,306	310,378

本集團有明確的信貸政策。本集團定期檢討貸款及墊款的賬齡，並密切監察餘額的收回可能性。本集團亦曾安排若干銀行融資以收購物業，並提供擔保為有關採購的還款作出抵押。

9. 應付賬款、其他應付款及應計費用

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
應付票據	14,500	4,500
應付賬款	16,832	35,868
其他應付款及應計費用	119,250	142,635
少數股東貸款	10,100	-
	160,682	183,003

其他應付款及應計費用主要為本集團待售發展中物業的開發成本的應計款項。

應付賬款、其他應付款及應計費用包括應付賬款，其賬齡分析如下：

	於2007年 6月30日 人民幣千元	於2006年 12月31日 人民幣千元
於90日內到期或即期	16,832	35,868

10. 股本及儲備

	附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	少數股東權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2006年1月1日	(a)	25,000	-	-	14,611	-	82,793	122,404	24,694	147,098
期內溢利		-	-	-	-	-	2,656	2,656	(377)	2,279
轉撥自法定儲備		-	-	-	(4,605)	-	4,605	-	-	-
所收購的新附屬公司的股本面值	(b)	(24,979)	-	24,979	-	-	-	-	-	-
購買一間附屬公司額外權益所抵銷的儲備		-	-	-	-	-	(100)	(100)	(900)	(1,000)
於2006年6月30日及2006年7月1日	(b)	21	-	24,979	10,006	-	89,954	124,960	23,417	148,377
期內溢利		-	-	-	-	-	696,313	696,313	(326)	695,987
轉撥至法定儲備		-	-	-	24,116	-	(24,116)	-	-	-
已發行股份	(b)	59	-	-	-	-	-	59	-	59
於2006年12月31日及2007年1月1日	(b)	80	-	24,979	34,122	-	762,151	821,332	23,091	844,423
期內溢利		-	-	-	-	-	61,459	61,459	(66)	61,393
轉撥至法定儲備		-	-	-	7,232	-	(7,232)	-	-	-
因重組產生	(c)	752	-	(752)	-	-	-	-	-	-
資本化發行	(d)	5,941	(5,941)	-	-	-	-	-	-	-
根據全球發售及行使超額配股權後發行的股份 (扣除股份發行成本)	(e)	2,832	462,767	-	-	-	-	465,599	-	465,599
兌換可換股票據	(f)	653	116,971	-	-	-	-	117,624	-	117,624
基於股份以權益結算的交易	(g)	-	-	-	-	17,869	-	17,869	-	17,869
購買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

(a) 於2006年1月1日的股本為鴻隆地產(深圳)有限公司的繳入股本。

- (b) 於2005年12月2日，Access Achievement Limited於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為500,000股每股面值0.1美元股份。於2005年12月19日，合共25,800股股份按面值配發及發行。

於2006年3月28日，Access Achievement Limited收購鴻隆地產(深圳)有限公司的全部股本權益。由於該收購，鴻隆地產(深圳)有限公司成為Access Achievement Limited全資附屬公司。

於2006年9月19日，Access Achievement Limited按面值配發及發行合共74,200股股份。於完成配發及發行時，Access Achievement Limited合共100,000股股份獲發行及配發。

於2006年12月31日的股本為Access Achievement Limited的股本。

- (c) 於2006年7月20日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本為10,000,000股每股面值0.01港元股份。1股面值0.01港元的未繳股款股份發行及配發予Codan Trust Company (Cayman) Limited，並於同日轉撥予Grand Prosperity Limited。此外，本公司發行99股每股面值0.01港元的未繳股款股份，並於同日配發予Grand Prosperity Limited。

於2007年1月31日，透過於董事會會議通過之一項普通決議案，透過設立額外29,990,000,000股每股面值0.01港元的普通股股份，將本公司法定普通股本增至300,000,000港元，與本公司現有股份於所有方面均享有同等權益。同日，根據本公司(作為買方)與曾勝先生及曾雲樞先生(作為賣方)於同日所訂立的買賣協議，本公司向Grand Prosperity Limited發行及配發(按面值0.01港元繳足)83,999,900股股份，並按面值繳足100股Grand Prosperity Limited已持有的未繳股款股份，作為合共100,000股每股面值0.1美元股份的代價，為Access Achievement Limited向本公司轉讓的全部已發行股本，其中由曾勝先生擁有80,000股股份，並由曾雲樞先生擁有20,000股股份。

- (d) 於2007年2月22日，股份溢價賬之進項人民幣5,941,000元獲用以悉數支付600,000,000股每股面值0.01港元的普通股，該等普通股作為繳足股份獲配發及分派予當時的股東。
- (e) 於2007年2月22日，合共250,000,000股每股面值0.01港元的普通股於本公司股份在香港聯交所上市後按每股1.8港元價格發行及供予認購。

於2007年3月13日，合共36,100,000股每股面值0.01港元普通股於行使超額配股權時按每股1.8港元的價格發行及供予認購。

- (f) 於2007年2月22日，可換股票據總額8,000,000美元被強制性兌換為66,000,000股每股面值0.01港元普通股。
- (g) 於2007年1月31日，本公司向兩名執行董事及八名僱員授出若干首次公開發售前購股權。行使該等購股權將會使該等董事及僱員有權分別認購本公司7,000,000股及16,000,000股股份。行使價為每股0.6港元，而首次公開發售前購股權可於2007年2月22日（本公司上市日期）後六個月至上市日期起計五年行使，惟董事會全權酌情決定並以書面延長除外。期內概無購股權獲行使。

期內授出每份購股權的加權平均價值，於授出日期根據「柏力克－舒爾斯」定價模式估計為0.78港元。所採用的加權平均假設如下：

無風險利率	4.0%
預期年期(年)	3
波幅	47.9%
股息率	4.4%

於2007年5月15日，本公司向其非執行董事、員工及向本集團提供諮詢服務的若干獨立第三方授出若干購股權。行使該等購股權將使該等非執行董事、僱員及獨立第三方有權分別認購合共10,000,000股、13,929,000股及18,000,000股本公司股份。行使價為每股1.84港元且購股權可於授出日期後六個月至十年期間行使。期內並無任何購股權獲行使。

期內授出之每股購股權加權平均價值，於授出日期根據「柏力克－舒爾斯」期權定價模型估計為0.47港元。加權平均的假設列載如下：

無風險利率	4.2%
預期年期(年)	3.25
波動性	48.9%
派息率	3.4%

上述購股權主觀假定輸入的改變可能顯著影響公平值的估計。

(h) 於2007年6月30日的股本載列如下：

	2007	
	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	1,036,100,000	10,361
		千元
	相等於人民幣	10,258

11. 非調整結算日後事項

- (i) 於2006年6月26日，本集團與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議收購Trisum Investments Limited (「Trisum」) 50% 權益。股份轉讓協議項下的總代價為人民幣150,000,000元。其中人民幣110,000,000元於期末前支付。於2007年6月30日，本集團亦向Trisum的附屬公司墊款人民幣22,072,000元。Trisum於廣州從事開發一個住宅項目。股份轉讓於2007年8月6日完成後，Trisum成為本集團一間共同控制公司。
- (ii) 於2007年7月2日，本集團與若干獨立第三方訂立若干股份轉讓協議，以收購持有梅州溫馨花園100%權益的梅州市財匯科技有限公司(「梅州財匯」)的100%股本權益，代價為人民幣11,000,000元。按金人民幣8,500,000元於期末前支付。於股份轉讓完成後，梅州財匯成為本集團一間全資附屬公司。
- (iii) 於2007年9月20日，本集團提呈發售900個單位，包括90,000,000美元(約人民幣677,000,000元)、於2012年到期利息為12.5%的優先票據及以認購本公司最多81,000,000股普通股的81,000,000份認股權證(初步行使價每股3.36港元)。

於聯交所網頁刊載中期業績

根據上市規則附錄十六第46段規定，有關本公司之所有資料將於實際可行情況下儘快刊載於聯交所網頁。

承董事會命
鴻隆控股有限公司
曾雲樞
主席

香港，二零零七年九月二十五日

於本公佈刊發日期，執行董事為曾雲樞、韓秦春、曾勝、葉慶東及歐陽俊新；非執行董事為張化橋及陳軍余；而獨立非執行董事為李瑋、張毅林及林偉芳。