

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)

二零一一年中期業績公佈

財務及營運摘要

- 2011年上半年本集團的收入約人民幣181.45百萬元，較2010年同期增加人民幣68.08百萬元(即60.06%)。
- 2011年上半年本公司擁有人應佔溢利約人民幣20.85百萬元，較2010年同期減少人民幣41.21百萬元(即66.40%)。
- 2011年上半年每股基本盈利為人民幣1.69分，較2010年同期減少人民幣3.53分(即67.62%)。
- 資產淨值由2010年12月31日的約人民幣17.8億元增加至2011年6月30日的約人民幣18.0億元。
- 淨債務對權益比率由2010年12月31日的125.31%改善至2011年6月30日的94.92%。

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2011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：

簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011 人民幣千元 (未經審核)	2010 人民幣千元 (未經審核)
營業額	3	181,448	113,366
銷售成本		(133,273)	(89,203)
毛利		48,175	24,163
其他收入淨額	4	8,456	341
其他收入	5	5,645	4,706
銷售及分銷費用		(7,537)	(12,906)
一般及行政費用		(27,236)	(24,691)
其他營運費用		(11,693)	(2,143)
投資物業的公允值的增加淨額		-	25,755
發展中投資物業的公允值的增加淨額		-	114,208
經營溢利		15,810	129,433
衍生金融工具的公允值的變動淨額		12,652	8,446
融資成本	6	(81,487)	(33,629)
終止確認可供出售金融資產收益		33,306	-
出售附屬公司收益		82,594	-
除稅前溢利		62,875	104,250
所得稅	7	(42,029)	(42,806)
本期間溢利及全面收益總額	8	20,846	61,444
以下人士應佔：			
本公司擁有人		20,853	62,066
非控股權益		(7)	(622)
		20,846	61,444
每股盈利(人民幣分)			
基本	9(a)	1.69	5.22
攤薄	9(b)	不適用	5.20

簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		7,867	9,871
投資物業		1,614,100	1,614,100
可供出售金融資產		-	251,895
遞延稅項資產		13,192	13,233
		1,635,159	1,889,099
流動資產			
存貨		1,847,715	1,782,393
應收賬款及其他應收款	10	300,220	769,384
應收代價		462,312	153,927
買賣證券		2,851	4,060
抵押存款		2,652	9,431
銀行結餘及現金		106,926	92,787
		2,722,676	2,811,982
流動負債			
應付賬款、其他應付款及預提費用	11	371,818	378,286
預收賬款		266,828	120,745
租賃及其他按金		11,890	11,792
衍生金融負債		1,623	14,275
銀行及其他借貸		738,609	823,230
即期稅項負債		177,502	175,601
		1,568,270	1,523,929
流動資產淨值		1,154,406	1,288,053
資產總值減流動負債		2,789,565	3,177,152
非流動負債			
銀行及其他借貸		702,300	1,112,200
遞延稅項負債		291,181	288,726
		993,481	1,400,926
資產淨值		1,796,084	1,776,226

簡明綜合財務狀況表(續)

於2011年6月30日

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
股本及儲備		
股本	11,971	11,971
儲備	1,784,113	1,763,260
本公司擁有人應佔權益	1,796,084	1,775,231
非控股權益	-	995
權益總額	1,796,084	1,776,226

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至2011年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備	資本儲備	保留溢利	總計		
	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2010年1月1日	10,296	579,466	24,227	49,373	32,455	1,022,288	1,718,105	2,732	1,720,837
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	62,066	62,066	(622)	61,444
發行股份	924	86,797	-	-	-	-	87,721	-	87,721
根據購股權計劃發行股份	167	24,592	-	-	(14,754)	-	10,005	-	10,005
發行以股代息股份	584	74,749	-	-	-	(75,333)	-	-	-
以現金派付的特別股息	-	-	-	-	-	(78,209)	(78,209)	-	(78,209)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	114,566	114,566
期內權益變動	1,675	186,138	-	-	(14,754)	(91,476)	81,583	113,944	195,527
於2010年6月30日	11,971	765,604	24,227	49,373	17,701	930,812	1,799,688	116,676	1,916,364
於2011年1月1日	11,971	765,604	24,227	49,373	17,694	906,362	1,775,231	995	1,776,226
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	20,853	20,853	(7)	20,846
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	(988)	(988)
期內權益變動	-	-	-	-	-	20,853	20,853	(995)	19,858
於2011年6月30日	11,971	765,604	24,227	49,373	17,694	927,215	1,796,084	-	1,796,084

簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動產生／(動用)的現金淨額	392,505	(350,988)
投資活動產生／(動用)的現金淨額	116,740	(33,118)
融資活動(動用)／產生的現金淨額	(495,106)	732,953
現金及現金等價物增加淨額	14,139	348,847
期初現金及現金等價物	92,787	216,950
期末現金及現金等價物	106,926	565,797
現金及現金等價物分析		
銀行結餘及現金	106,926	565,797

附註

1. 編製基準

本集團的簡明財務報表乃按照香港會計師公會(「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」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露事項編製，並於2011年8月29日獲批准刊發。

本簡明財務報表應與2010年度財務報表一併閱覽。編製本簡明財務報表所採用的會計政策及計算方法與截至2010年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本簡明財務報表乃按歷史成本常規編製，並就重估按公允值入賬之投資物業、分類為買賣證券的金融工具及衍生金融工具作出修訂。

於本期間，本集團已採納所有由香港會計師公會所頒佈且與其業務有關的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等香港財務報告準則於其自2011年1月1日開始的會計年度生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列及本期間及先前年度之呈報金額產生重大變動。

本集團並無應用已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估新訂香港財務報告準則的影響，但現階段仍未能定斷新訂香港財務報告準則會否對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 分部資料

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業租賃 人民幣千元 (未經審核)	合計 人民幣千元 (未經審核)
截至2011年6月30日止六個月			
外來客戶收入	147,796	33,652	181,448
分部溢利	136,181	23,956	160,137
其他資料：			
終止確認可供出售金融資產收益	33,306	-	33,306
出售附屬公司收益	80,800	1,794	82,594
免除其他應付款	3,600	-	3,600
於2011年6月30日			
分部資產	2,583,111	1,692,932	4,276,043
截至2011年6月30日止六個月			
外來客戶收入	82,327	31,039	113,366
分部(虧損)/溢利	(9,807)	161,027	151,220
其他資料：			
投資物業公允值增加淨額	-	25,755	25,755
發展中投資物業公允值增加淨額	-	114,208	114,208
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
於2010年12月31日			
分部資產	2,817,290	1,688,470	4,505,760

3. 分部資料(續)

須報告分部溢利的調整：

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
須報告分部溢利總額	160,137	151,220
其他收益淨額及其他收入	10,501	5,047
折舊及攤銷	(13)	(19)
企業融資成本	(81,487)	(33,629)
衍生金融工具的公允值的變動淨額	12,652	8,446
其他企業開支	(38,915)	(26,815)
除稅前綜合溢利	62,875	104,250

4. 其他收益淨額

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	926	(12)
買賣證券的公允值虧損淨額	(209)	(1,054)
匯兌(虧損)／收益淨額	(178)	1,407
免除其他借貸	4,317	–
免除其他應付款	3,600	–
	8,456	341

5. 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	1,472	3,573
其他	4,173	1,133
	5,645	4,706

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行貸款及其他借貸利息	100,130	124,906
優先票據利息	—	16,544
借貸成本總額	100,130	141,450
減：資本化金額	(18,643)	(107,821)
	81,487	33,629

7. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2011	2010
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項		
中國企業所得稅	30,095	5,726
土地增值稅	11,553	4,412
	41,648	10,138
遞延稅項		
暫時差異之產生及撥回	773	32,668
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	(392)	—
	381	32,668
	42,029	42,806

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，故並無就香港利得稅作出準備。

截至2011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應課稅溢利25%的法定企業所得稅稅率繳稅，除本集團若干位於中國經濟特區的附屬公司，於2011年按該等附屬公司適用優惠稅率24%計算應課稅額，而有關優惠稅率將於截至2012年12月31日止年度增至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. 所得稅(續)

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(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

8. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2011 人民幣千元 (未經審核)	2010 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	2,896	4,704
租賃土地攤銷	-	688
其他應收款減值虧損	100	-
預付土地成本減值虧損	294	-
折舊	1,639	1,799
減：資本化金額	(14)	(624)
	1,625	1,175

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據期內本公司擁有人應佔溢利約人民幣20,853,000元(2010年：人民幣62,066,000元)，以及於六個月期間已發行普通股的加權平均數約1,230,671,000股(2010年：1,188,116,000股)計算。

9. 每股盈利(續)

(b) 每股攤薄盈利

截至2011年6月30日止六個月，因本公司購股權行使價高於股份平均市價，故本公司未行使購股權概無任何攤薄效應。截至2010年6月30日止六個月，每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利約人民幣62,066,000元及股份加權平均數約1,193,545,000股計算，結果如下：

	截至2010年 6月30日 止六個月 千股 (未經審核)
股份加權平均數(攤薄)	
已發行股份加權平均數	1,188,116
被視為根據認股權計劃無償發行普通股	5,429
	<hr/>
股份加權平均數(攤薄)	1,193,545

由於認股權證行使價高於股份平均市價，本集團之尚未行使認股權證於被視為於截至2011年及2010年6月30日止六個月內行使時並無對每股盈利產生攤薄影響。

10. 應收賬款及其他應收款

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至3個月	28,025	317,528
超過3個月但少於6個月	1,682	683
超過6個月但少於1年	131,626	5,096
超過1年	832	3,633
	<hr/>	
應收賬款	162,165	326,940
其他應收款	3,004	2,445
貸款及墊款	32,573	157,046
預付土地成本	73,240	232,320
預付款及按金	29,238	50,633
	<hr/>	
	300,220	769,384

應收賬款主要來自物業租賃及銷售。應收租戶租金於出具發票時到期，物業銷售並無信貸期限，與買家之相關協議另有規定則除外。

10. 應收賬款及其他應收款(續)

上述應收賬款賬齡分析乃以物業租賃的發票日期及物業銷售交付日期為基準。

11. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至3個月或按要求	102,829	100,226
超過3個月但少於6個月	685	2,748
超過6個月但少於1年	11,573	592
超過1年	5,324	4,732
應付賬款	120,411	108,298
應付董事款項	-	3,540
其他應付款及預提費用	251,407	266,448
	371,818	378,286

12. 或然負債

- (a) 於2011年6月30日，本集團就有關本集團物業買家訂立的按揭貸款而授出的按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	於2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	202,413	332,810

根據擔保之條款，倘按揭出現違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業的法定業權及所有權。有關擔保將根據擔保合約條款解除，如：

- (i) 相關買方的房屋所有權證獲頒發及由銀行保管；或

12. 或然負債(續)

(ii) 相關買家悉數償還按揭貸款後最多兩年。

於2011年6月30日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無確認。

(b) 於2011年6月30日，本集團就授予若干(已出售)附屬公司的貸款融資向若干銀行及金融機構提供擔保達人民幣1,221,000,000元。該擔保將根據擔保合約條款，即悉數償還貸款後最多兩年內解除。

於2011年6月30日，因有關擔保亦以該筆已出售的附屬公司所擁有的若干土地使用權證書及其中一間已出售的附屬公司的全部股權作抵押，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無確認。

(c) 於2011年6月30日，本集團就授予本集團一個租戶的貸款融資約人民幣95,000,000元向一間銀行提供擔保及以其賬面值約人民幣119,100,000元的若干投資物業作抵押。本集團2011年6月30日於擔保下的最高負債，為同日未償還貸款約人民幣95,000,000元。該擔保及抵押資產將根據擔保合約條款，即悉數償還貸款後最多兩年內解除。

於2011年6月30日，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。董事認為該租戶將於到期時償還所有未付款項。此外，截至報告期末，本集團亦欠該租戶約人民幣95,000,000元。倘該租戶拖欠貸款，本集團須負責償還該租戶結欠銀行之未償還貸款本金連同應計利息及罰款。董事表示，倘該租戶出現違約，本集團隨後將暫緩償還其應付該租戶的貸款。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無確認。

(d) 於2011年6月30日，本集團就業務相關人士的貸款融資約人民幣50,000,000元向一間銀行提供擔保。本集團2011年6月30日於擔保下的最高負債，為同日未償還貸款約人民幣50,000,000元。該擔保及抵押資產將根據擔保合約條款，即悉數償還貸款後最多兩年內解除。

12. 或然負債(續)

於2011年6月30日，因有關擔保亦以本公司一名董事曾雲樞先生或本公司一名辭任董事曾勝先生或獨立於本集團的一間公司所擁有的若干物業業權證書抵押，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無確認。

- (e) 根據日期均為2008年1月31日的土地使用權購買協議及補充協議，倘本集團於2010年12月31日或之前未能完成於中國安徽省巢湖市的相關物業發展項目(「巢湖項目」)，賣方應按土地出讓金數額每日0.1%向本集團收取罰款。於2011年6月30日，本集團遇到施工進度延期，未能達到合同竣工日期。然而，截至本公佈日期，本集團尚未就上述事項收到賣方任何執行通知。根據過往經驗，董事認為，巢湖項目第一期將於2011年完成及本集團將不會就有關合同竣工日期延期受到任何處罰。因此，並無於本簡明財務報表作出撥備。
- (f) 於2011年6月30日，本集團就合共約人民幣14,650,000元之多項索償而面臨訴訟。根據所取得之法律意見，本公司董事認為本集團有合理的機會於該等索償中勝訴。因此，並無於本簡明財務報表作出撥備。

13. 報告期後事項

於2011年8月1日，本集團訂立一項有條件股權轉讓協議，以出售其於華佳發展有限公司(一間於英國處女群島註冊成立的公司)100%股權及其對華佳發展有限公司貸款的方式，出售其於中國興寧市的物業發展項目，現金代價約323,170,000港元。華佳發展有限公司連同其全資附屬公司興寧市鴻隆房地產實業有限公司乃從事物業發展。

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2011年上半年交付了鴻隆世紀廣場4,569m²建築面積(「建築面積」)的寫字樓單位及969m²建築面積的住宅單位，以及溫馨花園823m²建築面積的住宅單位，而於2010年上半年我們則交付了約26,777m²建築面積的住宅單位。寫字樓單位的售價遠高於住宅單位，營業額因此增加。

銷售及分銷費用：於2011年上半年減少主要由於交付鴻隆世紀廣場後廣告及市場推廣費用減少所致。

一般及行政費用：增加主要由於租金支出增加所致。

其他營運費用：增加主要由於為本集團重組顧問服務而支付約人民幣9,500,000元，去年同期並無該等費用。

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：增加由於鴻隆世紀廣場落成後再不能把利息資本化。

終止確認可供出售金融資產收益：2011年上半年終止確認一項可供出售金融資產而錄得收益。然而，去年同期並無相關項目。

出售附屬公司收益：2011年上半年，由於本集團重組，本集團出售若干附屬公司。然而，去年同期並無相關項目。

所得稅：減少主要由於去年同期投資物業及發展中投資物業的公允值增加淨額的遞延稅項影響高於2011年上半年銷售鴻隆世紀廣場產生土地增值稅及出售附屬公司收益的企業所得稅的影響。

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2011年上半年，物業開發收入及物業租賃收入分別約佔營業額81.5%及18.5%。

流動資金、財務資源及負債比率

於2011年6月30日，銀行存款及現金及抵押存款約人民幣109.58百萬元(2010年12月31日：人民幣102.22百萬元)，包括人民幣108.64百萬元、0.21百萬美元及港幣0.6百萬元。

於2011年6月30日，本集團的計息借貸總額約人民幣1,440.91百萬元(2010年12月31日：人民幣1,935.43百萬元)，須於一年內償還的借貸額約人民幣738.61百萬元；多於一年，但少於兩年償還約為人民幣310.20百萬元；多於2年，但少於五年償還(首尾兩年包括在內)約為人民幣105.50百萬元，多於五年償還約人民幣286.60百萬元。除本金12.00百萬美元的借貸及本金人民幣80.00百萬元的借貸外，本集團全部借貸均以浮動息率計息。而本集團於2011年6月30日的銀行及其他借貸總額除以總資產為33.06%(2010年12月31日：41.17%)。

於2011年6月30日，本集團有總流動資產約人民幣2,722.68百萬元(2010年12月31日：人民幣2,811.98百萬元)及總流動負債約人民幣1,568.27百萬元(2010年12月31日：人民幣1,523.93百萬元)。

對資產的抵押

於2011年6月30日，銀行及其他借款約人民幣1,043.25百萬元分別由本集團約值人民幣1,614.10百萬元及人民幣677.58百萬元的若干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12.00百萬美元之借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2011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

有關或然負債之詳情，謹請參考附註12。

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2011年6月30日，本集團擁有約250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（如認股權計劃）。2011年上半年所產生的員工成本總額約為人民幣14.01百萬元（2010年：人民幣14.19百萬元）。

中期股息

董事會已議決不宣派截至2011年6月30日止六個月之中期股息（2010年：每股0.15港元）。

業務回顧

本集團主要在中國廣東省、安徽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及興寧。自2007年起，本集團擴展至廣東以外。於2010年，本集團將其業務擴至遼寧省瀋陽市及安徽省巢湖市。該擴展象徵著本集團確立信心發展對優質生活環境有旺盛需求的二線城市。

在投資物業組合方面，本集團可供租賃之建築面積為約90,000m²。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：該項目包括建築面積約85,000m²的寫字樓及住宅單位，位於深圳羅湖區黃金地段。本集團於2010年4月已開始預售寫字樓單位，市場反應甚好。本集團已售出約47,500m²的建築面積。

寧江新城：該項目第1期包括9幢住宅大廈及零售商店，總建築面積約95,000m²，於2008年10月開始預售，已售出約39,000m²。本集團於2010年開始興建第2期。

紫瑞花園：深圳布吉鎮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135,000m²。此項目現正在開發中，並計劃於2011年起分階段預售及交付。

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」）簽署了一項合作框架協議，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，設施包括高爾夫球場、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。於2010年4月，本集團已完成收購規劃建築面積為196,000m² 4號地段的招標程序。

巢湖項目：於2010年11月，本集團訂立一項協議，以收購持有佔地面積約122,000m²及規劃建築面積約116,000m²的項目公司100%股權。該發展地塊位於中國安徽省巢湖市中廟鎮。本集團計劃2011年起開始分期預售住宅項目。

出售項目／資產

本集團已於2011年上半年出售若干項目及資產。我們認為，這是我們以合理價格及利潤變現該等投資之良機。此外，我們將不再需要向該等投資提供進一步資源，因此本集團可將其資源配置於可為本集團帶來更高回報之其他投資。

本集團於2011年上半年已出售下列項目／資產。

- 1) 一間將開發園嶺區廣場北街城市更新項目及深圳兩處其他地盤之全資附屬公司，代價為人民幣20,800,000元。
- 2) 一間將開發英華項目之全資附屬公司，代價為人民幣28,000,000元。
- 3) 一間將開發東莞橋頭項目之90%附屬公司，代價為人民幣4,000,000元。
- 4) 一間正在開發張家口香江名城項目之全資附屬公司，代價為80,000,000港元。
- 5) 一間正在開發梅州溫馨花園項目之全資附屬公司，代價為人民幣8,000,000元。
- 6) 一間將開發華興廣場項目之全資附屬公司，代價為人民幣6,000,000元。

- 7) 一間之前擁有翡翠山城項目之全資附屬公司，代價為人民幣 19,000,000 元。
- 8) 擬開發為紫荊花園項目之土地，代價為人民幣 4,550,000 元。
- 9) 一個位於深圳之約 800m² 寫字樓單位，代價約為人民幣 3,734,000 元。

回顧及展望

2011 年上半年，本集團整合了業務組合。我們出售多項資本密集型項目，如英華項目、東莞橋頭項目和張家口市香江名城項目和其他城市改造項目。在 2011 年 8 月，本公司已簽訂協議出售興寧寧江新城項目。這些項目都是要求高資本的支出。出售該等項目會帶來直接的正面現金流，將進一步改善營運資本狀況，並當有潛在的投資機會出現時，讓本集團能更好地捕捉。

作為十二年規劃的起始年，在 2011 年上半年，儘管無論在國內還是國外面對複雜多變的經濟挑戰，中國經濟仍保持快速、健康、穩定的增長軌道，實現經濟增長預期的同時，實施一系列緊縮措施。

在限購與限價和緊縮的貨幣政策及地方政府加緊努力加快社會住房建設等財政緊縮措施下，在多個城市的房地產市場開始降溫。政府緊縮措施對房地產市場開始體現積極的作用，已往物業價格迅速增的情況得到有效遏制。不過，我們仍然對房地產抱有信心，原因是 (1) 中國經濟持續增長，維持較強的勢頭；(2) 人民幣升值的預期仍然存在。房地產可作為保存資本的工具及仍有很多人把房地產作為一個投資和財務管理的工具；和 (3) 土地資源不可再生對物業市場的長期前景提供積極支持。

作為專業的房地產開發商，無論政府對房地產市場實際採取何種程度的控制，我們須迅速和積極採用適當調整策略。計畫管理與成本控制是管理的重點。我們須加強我們應付逆境的能力面對市場風險，並創建優異的成績回報我們的投資者和合作夥伴。

購入、出售或贖回本公司之上市股份

截至 2011 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

本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則(經不時修訂)(「守則」)的守則條文。就所涉及的守則而言，本公司於截至2011年6月30日止六個月及直至本公佈日期已遵守守則的所有方面，惟有關第A.2.1條偏離若干守則。本公司前行政總裁兼前執行董事張宜均先生自2011年1月31日調任本公司之非執行董事。本公司提名委員會現正檢討及甄選人選供董事會審議。

本公司行政總裁的角色現由董事會成員共同分擔。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。

審核委員會

審核委員會已審閱截至2011年6月30日止六個月之未經審核簡明財務報表。

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)(「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2011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。

承董事會命
鴻隆控股有限公司
主席
曾雲樞

香港，2011年8月29日

於本公佈日期，執行董事為曾雲樞先生、JIN Leo先生、葉慶東女士、李志成先生、陳鼎禮先生、楊素梅女士及黃玲女士；非執行董事為張宜均先生及張奕炎先生；以及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生及王佛松先生。