



鴻隆控股
HONG LONG
Holdings

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)

二零零六年度業績公佈

摘要

- 收益增加251%至人民幣521,000,000元
- 溢利增加1,000%至人民幣698,000,000元
- 溢利(扣除「投資物業公平值增加」人民幣566,000,000元減「遞延稅項」人民幣85,000,000元)上升279%至人民幣218,000,000元
- 每股基本盈利上升1,017%至人民幣0.67元
- 每股基本盈利(扣除「投資物業公平值增加」人民幣566,000,000元減「遞延稅項」人民幣85,000,000元)上升282%至人民幣0.21元。

鴻隆控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止年度的綜合業績。

綜合利潤表

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
營業額	2	521,040	148,541
銷售成本		(257,881)	(55,957)
毛利		263,159	92,584
出售發展中物業收益	3	120,053	—
其他收益淨額	4	2,162	—
其他收入	5	3,768	3,124
銷售及分銷費用		(13,140)	(10,028)
一般及行政費用		(11,871)	(9,765)
其他營運費用		(2,691)	(3,694)
經營溢利		361,440	72,221

投資物業公平值的增加		566,343	7,250
可換股票據的衍生部份公平值變動		432	—
融資成本	6(a)	(23,170)	(361)
除稅前溢利	6	905,045	79,110
所得稅	7	(206,779)	(14,814)
本年度溢利		698,266	64,296
以下人士應佔：			
本公司權益持有人		698,969	63,531
少數股東權益		(703)	765
本年度溢利		698,266	64,296
每股股息(人民幣)	8	—	—
每股盈利(人民幣)	9	0.67	0.06

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		6,145	7,196
投資物業		1,004,500	54,300
發展中投資物業		—	170,044
		1,010,645	231,540
流動資產			
存貨		101,992	270,663
應收賬款及其他應收款	10	578,207	298,068
已抵押存款		27,090	21,834
現金及現金等價物		31,540	3,747
		738,829	594,312
流動負債			
短期銀行貸款及其他借貸		470,258	37,000
長期銀行貸款的即期部份		—	89,200
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	11	183,003	131,056
預收賬款		12,540	291,236
租賃及其他按金		10,770	3,842

應付稅項	135,670	24,559
	<u>818,239</u>	<u>576,893</u>
流動(負債)／資產淨值	<u>(79,410)</u>	<u>17,419</u>
資產總值減流動負債	<u>931,235</u>	<u>248,959</u>
非流動負債		
長期銀行貸款	—	100,000
遞延稅項負債	86,812	1,861
	<u>86,812</u>	<u>101,861</u>
資產淨值	<u>844,423</u>	<u>147,098</u>
權益		
股本	80	25,000
儲備	821,252	97,404
本公司權益持有人應佔權益總額	<u>821,332</u>	<u>122,404</u>
少數股東權益	<u>23,091</u>	<u>24,694</u>
權益總額	<u>844,423</u>	<u>147,098</u>

附註：

1. 編製基準

就編製截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度的財務報表而言，本集團採納反向收購會計，而非遵從其法律形式。董事認為，截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內，鴻隆地產(深圳)有限公司，一間全資附屬公司(本公司100%擁有的附屬公司)，乃會計母公司。

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃本集團的功能貨幣。所有以人民幣呈列的財務資料均約整至最接近的千元。

已頒佈尚未採納的新準則和詮釋

截至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈下列多項於截至二零零六年十二月三十一日止年度尚未生效及該等財務報表並未採納之修訂、新訂準則及詮釋。

香港會計準則第1號的修訂
香港財務報告準則第7號
推行香港財務報告準則第4號的
已修訂指引

呈列財務報表：資本披露
金融工具：披露

由以下開始或之後
時間開始的會計期間生效

二零零七年一月一日
二零零七年一月一日
就二零零七年一月一日或
之後開始採納香港會計準則
第7號或選擇於該日前採納香港
會計準則第7號的實體

香港財務報告準則第8號	經營分部	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第7號	呈應用國際會計準則	二零零六年三月一日
	第29號－惡性通貨膨脹經濟	
	財務報告的重列方法	
香港(國際財務報告詮釋委員會)第8號	香港財務報告準則第2號範圍	二零零六年五月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第9號	重新評估嵌入式衍生工具	二零零六年六月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第10號	中期財務報告和減值	二零零六年十一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第11號	香港財務報告準則第2號－集團和	二零零七年三月一日
	庫藏股份交易	
香港(國際財務報告詮釋委員會)第12號	服務終止安排	二零零八年一月一日

本集團正著手評估該等修訂、新訂準則及新詮釋在首次應用期間所預期之影響。至今，本集團認為採納該等新香港財務準則不會對本集團的經營業績及財政狀況造成重大影響。

2. 收益及分部資料

於二零零六年十二月三十一日，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	分部之間 的抵銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
外來客戶收入	500,148	20,892	—	521,040
分部業績	355,901	2,924	—	358,825
未能分類的經營收入及開支				2,615
經營溢利				361,440
投資物業公平值的增加	—	566,343	—	566,343
可換股票據衍生部份公平值變動				432
融資成本				(23,170)
除稅前溢利				905,045
所得稅				(206,779)
本年度溢利				698,266
攤銷及折舊	2,559	417	—	2,976

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部之間 的抵銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
分部資產	595,125	1,110,570	(75,988)	1,629,707
未能分類的資產				119,767
總資產				<u>1,749,474</u>
分部負債	207,906	32,365	(75,988)	164,283
未能分類的負債				740,768
總負債				<u>905,051</u>
所產生的資本支出	<u>279,702</u>	<u>214,113</u>		
		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
截至二零零五年十二月三十一日止年度				
外來客戶收入		<u>129,998</u>	<u>18,543</u>	<u>148,541</u>
分部業績		65,845	5,324	71,169
未能分類的經營收入及開支				1,052
經營溢利				72,221
投資物業公平值的增加		—	7,250	7,250
融資成本				(361)
除稅前溢利				79,110
所得稅				(14,814)
本年度溢利				<u>64,296</u>
攤銷及折舊		<u>2,330</u>	<u>474</u>	<u>2,804</u>
於二零零五年十二月三十一日				
分部資產		433,575	285,761	719,336
未能分類的資產				106,516
總資產				<u>825,852</u>
分部負債		405,153	8,291	413,444
未能分類的負債				265,310
總負債				<u>678,754</u>
所產生的資本支出		<u>224,996</u>	<u>118,705</u>	

3 出售發展中物業收益

於本年度內，本集團出售其發展中物業鴻隆高科技工業園，代價為人民幣328,356,000元。於本年度內，其中的人民幣80,000,000元已獲繳付，而餘下代價人民幣248,356,000元將於二零零七年分三期繳清。因出售而產生的收益為人民幣120,053,000元。

4 其他收入淨額

該金額指外幣兌換收益淨額。

5 其他收入

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
佣金收入	—	1,822
賠償收入	1,390	—
利息收入	1,974	802
其他	404	500
	<u>3,768</u>	<u>3,124</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／（計入）：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
(a) 融資成本		
須於五年內全部償還的銀行貸款及其他借貸利息	36,953	15,708
減：借貸成本資本化為： 發展中投資物業及待出售的發展中物業*	<u>(13,783)</u>	<u>(15,347)</u>
	<u>23,170</u>	<u>361</u>
* 借貸成本分別已按6.14%至6.93（二零零五年：5.22%至6.34%）的年利率資本化。		
(b) 員工成本		
工資、薪金及其他員工成本	<u>4,595</u>	<u>4,298</u>
包括： 退休計劃供款	<u>317</u>	<u>218</u>
(c) 其他項目		
租賃土地攤銷	3,041	2,856
減：金額資本化為： — 發展中投資物業	(305)	(489)
— 待出售的發展中物業	<u>(1,452)</u>	<u>(1,163)</u>
	<u>1,284</u>	<u>1,204</u>
折舊	<u>1,692</u>	<u>1,600</u>
總攤銷及折舊	2,976	2,804
核數師酬金	856	182
出售物業、廠房及設備淨收益	—	(6)

轉租物業的經營租賃費用	10,690	7,695
已售存貨成本	246,872	47,963
投資物業的租金收入	(3,405)	(995)
轉租物業的租金收入	(17,487)	(17,548)
總租金收入	(20,892)	(18,543)
減：直接開支 #	11,009	7,994
或然租金	(9,883)	(10,549)
	(108)	(271)

直接開支指轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

7. 綜合利潤表內的所得稅

(a) 綜合利潤表內的所得稅指：

	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
本期稅項		
本年度中國企業所得稅準備	43,468	13,726
本年度土地增值稅	78,360	—
	121,828	13,726
遞延稅項		
投資物業公平值的增加	84,951	1,088
	206,779	14,814

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%（二零零五年：15%至33%）。

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（包括土地使用權讓支出、借貸成本及所有物業發展開支）計算。

8. 股息

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團概無批准及宣派任何股息。

9. 每股基本盈利

截至二零零六年十二月三十一日止年度的每股盈利乃根據本年度內本公司權益持有人應佔溢利人民幣698,969,000元（二零零五年：人民幣63,531,000元），以及於本業績公佈日期的已發行的1,036,100,000股股份計算（猶如股份於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度內已發行）。由於本年度內並無任何攤薄事件，故並無披露每股攤薄盈利的金額。

10. 應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其於二零零六年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
即期或逾期少於90日	310,378	7,564
逾期181至365日	—	200
	<u>310,378</u>	<u>7,764</u>

應收賬款包括有關出售鴻隆高科技工業園的金額，其詳情載於附註3。

本集團有定額信貸政策。本集團按經常性基準對貸款及墊款之賬齡進行檢討，並緊密監察該等結餘收回情況。本集團亦為若干物業買方安排銀行融資，並提供擔保以就該等買方之償款責任作出擔保。

11. 應付賬款、其他應付款及應計費用包括應付賬款，其於二零零六年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元
於90日內到期或即期	<u>35,868</u>	<u>45,882</u>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團主要從事在中國廣東省開發中檔住宅及商業物業。本集團亦從事商業物業的物業租賃。

物業開發

於二零零六年內，本集團完成開發位於深圳寶安區的鴻隆廣場，總樓面面積約為172,630平方米，其中約為71,860平方米的住宅單位已全部出售。對於零售商舖部分，約2,141平方米已於二零零六年出售，剩餘約3,743平方米及58,513平方米將分別於二零零七年出售及保留為租賃投資物業。

於二零零六年，本集團亦出售整個鴻隆高科技工業園予獨立第三方，取得溢利約人民幣120,000,000元。鴻隆高科技工業園的總樓面面積約為238,000平方米。

物業租賃

於二零零六年十二月三十一日，於二零零六年年底完成鴻隆廣場之後，本集團的可租賃商業面積約為87,160平方米。

土地儲備

本集團擁有七幅土地，均在廣東省，其中六幅位於惠州，一幅位於梅州。總地盤面積及預期總樓面面積分別約為530,000平方米及1,260,000平方米。

其他開發項目

於二零零七年四月六日，本集團通過深圳市土地房屋交易中心舉行的公開拍賣對藝豐廣場(位於深圳羅湖區)成功競標。藝豐廣場之樓面面積約為70,354平方米，包括零售商舖、辦公樓、住宅樓及地下停車場，面積分別約為8,858平方米、46,857平方米、4,127平方米及10,512平方米。鑑於從經濟持續增長之深圳市中受惠，本集團認為此為快捷之機遇，以於裝修工程後出售物業時獲得新收入來源。

財務回顧

整體表現

於二零零六年，本集團出售開發物業約74,000平方米。本集團維持穩健的純利率及財務架構水平。假設於本業績公佈日期已發行的1,036,100,000股股份於二零零六年及二零零五年全年度已發行，每股基本盈利為人民幣0.67元(二零零五年：人民幣0.06元)。假設於本業績公佈日期已發行的1,036,100,000股股份於二零零六年及二零零五年全年已發行，每股基本盈利(扣除「投資物業公平值增加」人民幣566,000,000元減「遞延稅項」人民幣85,000,000元)為人民幣0.21元(人民幣0.06元)。

經營業績

於二零零六年的營業額約為人民幣521,000,000元(二零零五年：人民幣148,500,000元)。該大幅增長乃主要由於在二零零六年後期鴻隆廣場竣工時所交付的樓面面積增加所致。本公司權益持有人應佔純利約為人民幣699,000,000元，當中包括已扣除稅項的經營溢利、出售鴻隆高科技工業園時的收益及投資物業的公平值增加分別為人民幣115,600,000元、人民幣102,000,000元及人民幣481,400,000元。

於二零零六年的毛利率均為51%(二零零五年：62%)。毛利率的變動主要銷售物業組合所致。於二零零五年，售出港灣麗都花園住宅單位及零售店舖分別約11,667平方米及2,685平方米。於二零零六年，售出港灣麗都花園約80平方米的零售店舖，鴻隆廣場約71,860平方米的住宅單位及約2,141平方米的零售店舖。零售店舖的售價及因此所產生的毛利率較住宅單位的為高。

二零零六年的主要成就之一是鴻隆廣場於二零零六年年底完成，為本集團增添約58,513平方米可出租樓面，增強了本集團的房地產組合，可從物業租金收入及管理費賺取經常性現金流。

二零零六年並無重大的附屬公司及聯營公司收購和出售活動。於年底後，本集團以人民幣680,000元代價購入深圳市鴻隆商業管理有限公司(「鴻隆商業」)餘下6.37%股權。這項收購後，鴻隆商業成為本集團全資附屬公司。鴻隆商業為本集團旗下經營房地產租賃業務的公司。

於二零零七年二月二日，本集團行使其於二零零六年八月八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。截至業績公佈，登記手續尚在進行中。

流動資金、財務資源及資產負債比率

於二零零六年十二月三十一日，現金及現金等價物為人民幣31,500,000元（二零零五年：人民幣3,700,000元）。

於二零零六年十二月三十一日，本集團的借貸總額約為人民幣470,300,000元（二零零五年：人民幣226,200,000元）。須於一年內償還的借貸約為人民幣470,300,000元（二零零五年：人民幣126,200,000元），而本集團於二零零六年十二月三十一日的銀行借貸總額除以總資產為27%（二零零五年：27%）。該資本負債比率乃按銀行貸款及其他借貸除以資產總值計算。

於二零零六年十二月三十一日，本集團有流動資產約人民幣738,800,000元（二零零五年：人民幣594,300,000元）及流動負債約人民幣818,200,000元（二零零五年：人民幣576,900,000元）。

於年底後，本公司就上市的目的發行及配發更多公司重組的股份，包括自可換股票據兌換的66,000,000股股份（定義見下文）。於本業績公佈日期，已發行股本為10,361,000港元。

緊隨本公司於二零零七年二月二十二日上市後，本公司籌集約人民幣467,000,000元的淨資金，進一步增強本公司的財務狀況。

管理層深信，如果日後有收購土地儲備的機會出現，而本集團需要額外資金，本集團能夠利用內部資源及債務融資滿足必要的資金需求。鑒於日前本集團的資本負債比率不高，管理層亦相信本集團不難按有利條件獲得債務融資。

對資產的抵押

於二零零六年十二月三十一日，銀行貸款約人民幣140,000,000元分別由本集團分別約值人民幣8,000,000元、人民幣69,500,000元及人民幣2,700,000元的若干銀行存款、投資物業及持作自用樓宇作抵押。

於二零零六年十月五日，本公司的全資附屬公司Access Achievement Limited（「Access」）發行本金額分別為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（「鴻隆地產」）繳足資本抵押。根據相關的解除契約，在二零零七年三月部份繳清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。人民幣的幣值升值對本集團的純利有正面貢獻。於二零零六年，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，本集團於二零零六年十二月三十一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

於二零零六年十二月三十一日，本集團擁有約162名員工，員工絕大有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（例如於招股章程全面披露的首次公開發售前購股權及購股權計劃）。於二零零六年所產生的員工成本總額上升6.9%人民幣4,600,000元。

展望

由於近年的成功及於二零零七年二月二十二日的成功上市，本集團完全能夠增加其市場份額，並成為中國廣東省領先的物業開發商。隨著中國經濟的快速增長、居民可支配收入的持續增加及城市化加速推進，本集團預計中國的物業市場蘊藏大量商機。

本集團對中國政府就物業市場所實施的多項政策已做好充分準備。對於土地增值稅（「土地增值稅」）的實施，本集團對其現有項目及未來數年的預算已進行充分撥備。對於調控問題，本集團認為該等政策將導致小型及缺乏競爭力的開發商的合併。本集團能夠利用該等市場調整帶來的巨大商機。

遵守企業管治守則

本公司致力於建立良好的企業守則及程序。本公司的企業管治原則著重有優質之董事會及對本公司全體股東的保持高度透明度及責任承擔。

截至二零零六年十二月三十一日止整個年度，本集團已遵守載於聯交所證券上市規則附錄十四的守則條文。

審閱賬目

本公司之審核委員會已審閱截至二零零六年十二月三十一日止年度的年度業績。

購買、出售或贖回證券

年內，本公司並無贖回本身任何股份。本公司或其任何附屬公司於年內並無購買或出售本公司任何股份。

刊發年度業績公佈及年報

本年度業績公佈刊登於聯交所網站www.hkex.com.hk。年報將於二零零七年四月三十日或左右寄發予各股東。

承董事會命
主席
曾雲樞

香港，二零零七年四月二十四日

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

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。