



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)

2007 年度業績公佈

摘要

- 年度收入：約人民幣 411,700,000 元
- 年度溢利：約人民幣 250,500,000 元
- 在聯交所主板上市，集資所得款項淨額約人民幣 466,000,000 元 (相等於約港幣 472,000,000 元)
- 發行優先票據，集資所得款項淨額約人民幣 645,000,000 元 (相等於約 86,000,000 美元)
- 業務版圖擴展至廣東省及以外地區
- 即將推出項目總建築面積約 1,545,000 平方米
- 正在積極磋商的項目總建築面積約 1,246,000 平方米
- 根據獨立估值，於 2007 年 12 月 31 日優質物業組合 (包括發展中 / 將予發展之物業、投資物業以及本集團租賃物業權益的商業價值) 約值人民幣 3,800,000,000 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 (統稱為「本集團」) 截至 2007 年 12 月 31 日止年度的綜合業績。

綜合損益表

截至2007年12月31日止年度

(以人民幣千元列示)

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
營業額	2	411,677	521,040
銷售成本		(176,994)	(257,881)
毛利		234,683	263,159
投資物業的公允值的增加淨額		180,352	566,343
出售共同控制實體收益	3(a)	140,765	—
出售發展中物業收益	3(b)	—	120,053
其他(虧損)/收益淨額	4	(24,608)	2,162
其他收入	5	40,476	3,768
銷售及分銷費用		(11,347)	(13,140)
一般及行政費用		(53,769)	(11,871)
其他營運費用		(20,356)	(2,691)
經營溢利		486,196	927,783
衍生金融工具的公允值的變動淨額		(28,182)	432
融資成本	6(a)	(55,091)	(23,170)
除稅前溢利	6	402,923	905,045
所得稅	7	(152,421)	(206,779)
本年度溢利		<u>250,502</u>	<u>698,266</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		250,685	698,969
少數股東權益		(183)	(703)
本年度溢利		<u>250,502</u>	<u>698,266</u>
每股股息	8	無	無
每股盈利(人民幣元)	9		
基本		<u>0.24</u>	<u>0.67</u>
攤薄		<u>0.23</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於2007年12月31日

(以人民幣千元列示)

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		9,772	6,145
投資物業		1,257,486	1,004,500
遞延稅項資產		14,744	—
		<u>1,282,002</u>	<u>1,010,645</u>
流動資產			
存貨		932,860	101,992
應收賬款及其他應收款	10	519,306	489,079
預付土地成本		220,620	89,128
買賣證券		3,733	—
抵押存款		176,433	27,090
現金及現金等價物		397,101	31,540
		<u>2,250,053</u>	<u>738,829</u>
流動負債			
銀行貸款及其他借貸		219,019	470,258
可換股票據的衍生部份		—	5,998
應付賬款、其他應付款及預提費用	11	314,578	183,003
預收賬款		34,652	12,540
租賃及其他按金		10,944	10,770
應付稅項		242,886	135,670
		<u>822,079</u>	<u>818,239</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>1,427,974</u>	<u>(79,410)</u>
資產總值減流動負債		<u>2,709,976</u>	<u>931,235</u>

	附註	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
非流動負債			
計息借貸		956,386	—
遞延稅項負債		113,864	86,812
		<u>1,070,250</u>	<u>86,812</u>
資產淨值		<u>1,639,726</u>	<u>844,423</u>
權益			
股本		10,296	80
儲備		1,617,162	821,252
本公司權益股東應佔權益總額	12	<u>1,627,458</u>	<u>821,332</u>
少數股東權益	12	<u>12,268</u>	<u>23,091</u>
權益總額		<u>1,639,726</u>	<u>844,423</u>

附註：

1. 財務報表編製基準

為籌備本公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板公開上市，本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）進行了重組以優化本集團的架構，並於2007年1月31日完成，據此本公司成為本集團旗下各附屬公司的控股公司。本公司股份於2007年2月22日在聯交所上市。有關重組的詳情載於本公司於2007年2月28日刊發的招股章程。

截至2007年12月31日止年度的財務報表涵蓋本公司及其附屬公司。

截至2006年12月31日止年度，本集團在編製其財務報表方面採納反向收購會計，而非遵循其法律形式。董事認為，於2007年1月31日前鴻隆地產（深圳）有限公司乃會計母公司。

集團公司間的結餘和交易以及集團公司間交易產生的任何未變現溢利，於編製綜合財務報表時悉數撇銷。集團公司間交易產生的未變現虧損以相同方式撇銷為未變現收益（惟限於並無減值證據的情況）。

2. 營業額及分部資料

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華人民共和國（「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：

- 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

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至2007年12月31日止年度				
外來客戶收入	362,933	48,744	—	411,677
分部業績	197,424	25,912	—	223,336
投資物業的公允值的增加淨額	—	180,352	—	180,352
未能分類的經營收入及開支				82,508
經營溢利				486,196
衍生金融工具的公允值的變動淨額				(28,182)
融資成本				(55,091)
除稅前溢利				402,923
所得稅				(152,421)
本年度溢利				250,502
攤銷及折舊	2,835	426		
於2007年12月31日				
分部資產	1,485,954	1,318,871	(42,013)	2,762,812
未能分類的資產				769,243
總資產				3,532,055
分部負債	236,819	174,380	(42,013)	369,186
未能分類的負債				1,523,143
總負債				1,892,329
資本性支出	572,503	73,114		

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
截至2006年12月31日止年度				
外來客戶收入	<u>500,148</u>	<u>20,892</u>	<u>—</u>	<u>521,040</u>
分部業績	355,901	2,924	—	358,825
投資物業的公允值的增加淨額	—	566,343	—	566,343
未能分類的經營收入及開支				<u>2,615</u>
經營溢利				927,783
衍生金融工具的公允值的變動淨額				432
融資成本				<u>(23,170)</u>
除稅前溢利				905,045
所得稅				<u>(206,779)</u>
本年度溢利				<u>698,266</u>
攤銷及折舊	<u>2,559</u>	<u>417</u>		
於2006年12月31日				
分部資產	595,125	1,110,570	(75,988)	1,629,707
未能分類的資產				<u>119,767</u>
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				<u>740,768</u>
總負債				<u>905,051</u>
資本性支出	<u>279,702</u>	<u>214,113</u>		

3. 出售共同控制實體／發展中物業收益

- (a) 於2007年11月9日，本集團向獨立第三方出售其於豐深投資有限公司(「豐深」)的50%股本權益，代價為人民幣314,682,000元。豐深由本集團於2007年8月以代價人民幣150,000,000元收購。出售收益為人民幣140,765,000元。
- (b) 於2006年內，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。其中人民幣80,000,000元已於2006年內獲繳付，而餘下人民幣248,356,000元的代價則於2007年分三期繳清。出售收益為人民幣120,053,000元。

4. 其他(虧損)／收益淨額

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備收益	83	—
買賣證券的已變現及未變現收益淨額	1,799	—
匯兌(虧損)／收益淨額	(26,490)	2,162
	<u>(24,608)</u>	<u>2,162</u>

5. 其他收入

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
賠償收入	—	1,390
利息收入	38,497	1,974
其他	1,979	404
	<u>40,476</u>	<u>3,768</u>

6. 除稅前溢利

除稅前溢利經扣除／(計入)：

	2007年 人民幣千元	2006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 其他借貸之利息	20,488	13,943
其他貸款利息	65,668	23,010
並非透過損益以公允值列賬 的金融負債的利息費用總額	86,156	36,953
減：利息費用資本化為： 發展中投資物業及待出售的 發展中物業*	(31,065)	(13,783)
	<u>55,091</u>	<u>23,170</u>
<p>* 借貸成本已分別按年利率介乎5.10%至8.22% (2006年：年利率介乎6.14%至6.93%) 予以資本化。</p>		
(b) 員工成本		
以股份為結算基礎的付款支出	29,352	—
工資、薪金及其他員工成本	13,510	4,595
	<u>42,862</u>	<u>4,595</u>
包括： 退休計劃供款	<u>505</u>	<u>317</u>

2007年
人民幣千元

2006年
人民幣千元

(c) 其他項目：

租賃土地攤銷	2,261	3,041
減：金額資本化為：		
— 發展中投資物業	—	(305)
— 待出售的發展中物業	(977)	(1,452)
	<hr/>	<hr/>
	1,284	1,284
折舊	2,040	1,692
	<hr/>	<hr/>
攤銷及折舊總額	3,324	2,976
核數師酬金		
— 審計服務	2,015	809
— 其他服務	330	47
轉租物業經營租賃費用	9,915	10,690
已售存貨成本	161,261	246,872
投資物業的租金收入	(33,397)	(3,405)
轉租物業的租金收入	(15,347)	(17,487)
	<hr/>	<hr/>
總租金收入	(48,744)	(20,892)
減：直接開支 (附註(i))	15,733	11,009
	<hr/>	<hr/>
或然租金收入	(33,011)	(9,883)
	(618)	(108)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

(i) 直接開支指轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

7. 所得稅

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
本期稅項		
本年度中國企業所得稅準備	41,822	43,468
本年度土地增值稅準備	98,291	78,360
	<u>140,113</u>	<u>121,828</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生	12,308	84,951
	<u>152,421</u>	<u>206,779</u>

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。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本年度適用的所得稅率介乎15%至33%（2006年：稅率介乎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，根據有關適用的規例，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. 股息

於截至2007年及2006年12月31日止兩個年度內，本集團並無宣派或批准任何股息。

9. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本年度內本公司權益股東應佔溢利人民幣250,685,000元(2006年：人民幣698,969,000元)，以及於本年度內已發行股份的加權平均數1,036,325,000股(2006年：1,036,100,000股)計算。於截至2006年12月31日止年度及由2007年1月1日至2007年3月12日止期間內已發行股份的加權平均數乃根據假設於該年度／期間內已發行1,036,100,000股普通股而計算。

(b) 每股攤薄盈利

截至2007年12月31日止年度的每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣250,685,000元及股份加權平均數1,060,772,000股計算。

就年內授出的認股權而言，於被視為行使後並無對每股盈利產生攤薄影響。本公司假設現有條件狀況保持不變，因而並無達致重設及調整之條件。

截至2006年12月31日止年度，由於並無尚未行使的潛在攤薄股份，因此並無披露每股攤薄盈利。

10. 應收賬款及其他應收款

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應收賬款	8,821	310,378
其他應收款	80,552	6,590
貸款及墊款	179,106	55,017
應收一名董事款項	—	30,649
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款	268,479	402,634
衍生金融工具	1,400	—
預付款	249,427	86,445
	<hr/>	<hr/>
應收賬款及其他應收款總額	519,306	489,079

應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其於結算日的賬齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
0至90日	8,368	310,378
91至180日	73	-
181至365日	380	-
	<u>8,821</u>	<u>310,378</u>

應收賬款於賬單發出日後30-90天到期。

11. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
應付票據	-	4,500
應付賬款	16,959	35,868
應付一名董事款項	899	-
應付關連公司款項	18,000	-
衍生金融工具	74,541	-
其他應付款及預提費用	204,179	142,635
	<u>314,578</u>	<u>183,003</u>

應付賬款包括應付賬款、其他應付款及預提費用內，其於年結日的賬齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
90日內應付或按要求	<u>16,959</u>	<u>35,868</u>

12 公司權益股東應佔權益總額／少數股東權益

	股本	股份溢價	合併儲備	法定儲備金	資本儲備	保留溢利	少數股東		
							總計	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2006年1月1日	25,000	-	-	14,611	-	82,793	122,404	24,694	147,098
本年度溢利	-	-	-	-	-	698,969	698,969	(703)	698,266
新收購附屬公司 的股本面值	(24,979)	-	24,979	-	-	-	-	-	-
註冊成立時發行的股份	59	-	-	-	-	-	59	-	59
轉撥至法定儲備金	-	-	-	19,511	-	(19,511)	-	-	-
收購一間附屬公司 額外權益	-	-	-	-	-	(100)	(100)	(900)	(1,000)
於2006年12月31日 及2007年1月1日	80	-	24,979	34,122	-	762,151	821,332	23,091	844,423
本年度溢利	-	-	-	-	-	250,685	250,685	(183)	250,502
轉撥至法定儲備金	-	-	-	8,366	-	(8,366)	-	-	-
因重組產生	752	-	(752)	-	-	-	-	-	-
資本化發行	5,941	(5,941)	-	-	-	-	-	-	-
根據全球發售及 因超額配股權獲行使 發行的股份(扣除 股份發行成本)	2,832	462,767	-	-	-	-	465,599	-	465,599
轉換可換股票據 以股份為結算基礎 的付款	653	116,971	-	-	-	-	117,624	-	117,624
根據認股權計劃發行 的股份	38	5,669	-	-	(3,176)	-	2,531	-	2,531
已沒收的認股權	-	-	-	-	(220)	220	-	-	-
收購附屬公司的額外 權益	-	-	-	-	-	(75,040)	(75,040)	(10,640)	(85,680)
於2007年12月31日	10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726

13 已頒佈但於截至2007年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至本公佈刊發日期止，香港會計師公會已公佈多項修訂、新準則及詮釋。該等修訂、新準則及詮釋於截至2007年12月31日止年度尚未生效，且未於財務報表中採納。

本集團正在評估此等修訂、新準則及詮釋於最初應用期間的預期影響。至今得出的結論是採納此等修訂，新準則及詮釋不太可能對本公司經營業績及財務狀況構成重大影響。

此外，香港財務報告準則第8號「經營分類」(於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效)可能導致於財務報表內作出新的或經修訂的披露。

管理層討論及分析

財務回顧

	截至12月31日止年度			
	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元	增加／(減少) 人民幣千元	%
營業額				
物業開發	362,933	500,148	(137,215)	(27%)
物業租賃	48,744	20,892	27,852	>100%
	<u>411,677</u>	<u>521,040</u>	<u>(109,363)</u>	<u>(21%)</u>
除下列各項之外的溢利	72,259	119,399	(47,140)	(39%)
出售豐深50%權益之收益	140,765	–	140,765	不適用
出售工業園項目之收益	–	120,053	(120,053)	(100%)
扣除遞延稅項後投資				
物業的公允值的增加淨額	153,300	481,392	(328,092)	(68%)
2007年9月發行優先票據，				
其中衍生部份公允值之變動淨額	21,362	–	21,362	不適用
2007年9月發行優先				
票據相關之融資及發行成本	(23,276)	–	(23,276)	不適用
2007年9月發行優先				
票據相關之兌換收益	2,428	–	2,428	不適用
認股權計劃相關之以股份為結算				
基礎之付款	(44,727)	–	(44,727)	不適用
2006年10月向首次公開				
發售前金融投資者發行				
可換股票據，其中衍生				
部份公允值之變動	(49,544)	432	(49,976)	>(100%)
2006年10月向首次公開				
發售前金融投資者發行				
貸款票據及可換股票據，				
其中相關之融資成本	(22,065)	(23,010)	(945)	(4%)
本年度溢利	<u>250,502</u>	<u>698,266</u>	<u>(447,764)</u>	<u>(64%)</u>

營業額：於2007年，營業額包括交付鴻隆廣場約3,743平方米的零售商舖、交付香江名城約67,678平方米住宅單位及5,957平方米之零售商舖，以及物業租賃收入。於2006年，我們交付港灣麗都花園約80平方米零售商舖，以及鴻隆廣場分別約71,860平方米的住宅單位及2,141平方米的零售商舖。2007年物業租賃收入增加主要是由於2006年12月鴻隆廣場盛大開幕所致。

出售豐深50%權益之收益：於2007年6月，本集團與一獨立第三方訂立協議，以人民幣150,000,000元代價收購持有南方花園第二期的中層控股公司豐深的50%股本權益。根據當時的建築設計，南方花園第二期為一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約108,738平方米，位於廣州黃金地段。收購於2007年8月初完成。於2007年11月，本集團以約人民幣314,000,000元的代價，將豐深的50%股本權益出售予另一獨立第三方。出售事項產生約人民幣140,800,000元淨收益。

扣除遞延稅項後投資物業的公允值的增加淨額：2006年的龐大金額歸因於鴻隆廣場於2006年底竣工。於2007年，公允值的增加淨額主要是由於我們的租戶組合有所改善及房地產市場全面升溫。

與認股權計劃相關的以股份為結算基礎的付款：本公司於2007年1月31日上市前採納一項首次公開發售前認股權計劃。該項非現金開支乃根據有關會計準則及按每次授出的認股權計算。

與2007年9月發行的優先票據相關的融資成本：於2007年9月，本集團發行優先票據，籌集所得款項淨額約人民幣645,000,000元(相等於約86,000,000美元)。融資成本主要包括相關利息及專業費用(按五年貸款期攤銷)。

可換股票據衍生部份公允的值變動淨額：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。有關可換股票據已全數轉換為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：於前段所述，本公司發行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月自本集團收取的所得款項內扣除，而相關融資成本已根據有關會計準則分別於貸款票據及可換股票據的年期內攤銷。

業務回顧

本集團主要在中國廣東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。

本集團擴大了於廣東的業務版圖，包括深圳、惠州、梅州及興寧。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的項目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69,000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量，補充本集團的未來投資計劃所需。憑藉本集團對專業物業管理的經驗，本集團將繼續尋求由其他物業發展商所開發物業中的管理服務機會。

憑藉運用資本市場平台，本集團於2007年進行了一系列的收購，從而把現有的物業組合增加至總建築面積約1,543,000平方米。

於2007年4月，本集團透過公開拍賣以約人民幣482,000,000元的代價收購藝豐廣場約70,000平方米面積。藝豐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63,000,000元的代價，進一步收購約5,719平方米。本集團計劃於2008年完成翻新及交付藝豐廣場。

於2007年6月，本集團與獨立第三方訂立協議，以人民幣150,000,000元代價收購持有南方花園第二期的中層控股公司豐深50%股本權益。根據當時的建築設計，南方花園第二期為一項住宅及商業的綜合樓宇，總建築面積約108,738平方米，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11月，本集團以約人民幣314,000,000元的代價，將豐深的全部股本權益出售予另一獨立第三方。出售事項產生約人民幣140,800,000元之淨收益。

於2007年7月，本集團以人民幣11,000,000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，將發展為一項名為溫馨花園的住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約35,649平方米。本集團計劃於2008年完成並交付溫馨花園。

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地標項目。寧江新城第一期主要包括一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約100,748平方米。本集團計劃於2009年完成並交付寧江新城第一期。本集團正與興寧市政府磋商第二期的開發，地盤面積約為243,455平方米，將建成總建築面積約631,715平方米的住宅及商業綜合樓宇。

於2007年11月，本集團完成收購一間中層控股公司，該公司持有河北省張家口香江名城項目的100%股本權益。香江名城為一項住宅及商業綜合樓宇，總建築面積約220,891平方米。於被本集團收購時，香江名城為一個發展中項目，而本集團已計劃分階段於2008年及2009年完成及交付香江名城的其餘部份。

本集團利用其豐富的成功收購經驗，繼續尋求進一步拓展現在開發項目以外的商機。

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，現正向深圳市土地規劃局提交申請以進行該項目。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。項目地盤位於深圳羅湖區中心地帶的商業區。項目首期地盤面積將約為11,000平方米，總建築面積約為70,000平方米。

於2007年10月，本集團於惠州淡水成立一間名為惠州興沃房地產開發有限公司（「興沃」）的全資附屬公司。興沃正考慮重新開發一個位於淡水地標區的地盤。地盤面積約53,000平方米，將建成總建築面積約425,000平方米的住宅及商業綜合樓宇。本集團計劃預期分階段於2009及2012年完成及交付有關物業。

於2007年後之2008年3月，本集團與一獨立第三方訂立協議，於2008年分階段收購紫瑞100%股本權益。紫瑞為一間持有於深圳布吉鎮紫瑞花園的中層控股公司。紫瑞花園主要包括高級別墅，總建築面積約153,960平方米。本集團計劃預期分階段於2009年及2010年完成及交付該項目。

於2008年3月，本集團於東莞成立一間持有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年及2011年分階段完成及交付該項目。

我們的策略與未來

於2007年，國家繼續對物業市場實施宏觀調控措施。

我們認為國家會繼續採納穩定的金融政策及收緊貨幣政策，但不會改變國內生產總值基礎的快速增長。因此，我們會繼續堅持已定下的發展策略。

透過我們在併購中擁有的豐富經驗及積極利用國際融資平台，我們力求從市場整合及其他中小型物業發展商中把握大量商機。

由於在開發項目的增加及營運規模的擴大，我們實施了項目管理信息系統及相關之措施以監控項目的進度及員工的表現。

憑著企業管治及內部管理的持續改善，我們處於優越地位以抓緊機會，並有信心2008年將為豐碩的一年。

流動資金、財務資源及負債比率

於2007年12月31日，現金及現金等價物及抵押存款合共約人民幣573,500,000元(2006年12月31日：約人民幣58,600,000元)，包括約人民幣262,200,000元、16,000,000美元、11,600,000英鎊及27,700,000港元。

於2007年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,175,400,000元(2006年12月31日：約人民幣470,300,000元)。於2007年12月31日，須於一年內償還的借貸總額約為人民幣219,000,000元，須於一至五年內償還的借貸總額為人民幣145,000,000元及須於五年以後償還的借貸總額為人民幣811,400,000元，而本集團於2007年12月31日的銀行貸款及其他借貸總額除以總資產為33.3%(2006年12月31日：26.9%)。

於2007年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,250,100,000元(2006年12月31日：約人民幣738,800,000元)及流動負債約人民幣822,100,000元(2006年12月31日：約人民幣818,200,000元)。

優先票據

根據本公司於2007年9月20日訂立的發售備忘錄(「發售備忘錄」)，本公司發行900個單位的優先票據(統稱為「優先票據」)及81,000,000份未繳款認股權(「認股權」)，本金額合共為90,000,000美元。優先票據按年利率12.5%計息，須每半年付息一次，並將於2012年10月3日到期。與優先票

據分開，每份認股權可由發行日期起至2012年10月2日，按初步行使價(受若干重定及調整之條件規限)每股本公司普通股3.36港元認購。

根據本公司與一金融機構於緊隨訂立上述發售備忘錄後訂立的交叉貨幣及利率掉期協議(「掉期協議」)，優先票據根據掉期協議於發行日期視為生效的名義本金額為人民幣676,845,000元，而優先票據適用的名義利率為中國人民銀行不時釐定的一年期人民幣基準存款利率另加年利率5.3%。利息付款將於2008年10月3日起每年支付一次。

按照上述發售備忘錄所載的條件，本公司獲授一項贖回選擇權，以便於2010年10月3日或以後任何時間，可按相等於本金額的100%至106.25%的贖回價另加至贖回日期的累計未付利息(如有)，贖回全部或部份優先票據。於2010年10月3日前任何時間，本公司可按相等於優先票據本金額的100%另加應付溢價以及至贖回日期的累計未付利息(如有)，贖回全部而非部份優先票據。此外，於2010年10月3日前任何時間，本公司可按相等於本金額的112.5%另加至贖回日期的累計未付利息(如有)，贖回最多不超過本金總額的35%連同若干次銷售本公司股份的所得款項。

優先票據為本公司的一般責任，支付權次序將優先於本公司已明確表示為從屬於優先票據支付權的任何現有及未來責任，並在支付權方面至少與本公司的所有其他無抵押非從屬負債享有同等地位(受該非從屬負債根據適用法律的任何優先權規限)。優先票據持有人有權優先享有本公司就若干抵押品支付的抵押品利息，而就本公司收取的抵押品價值而言，優先票據於支付權方面實際上優先於本公司的無抵押責任。

資產抵押

於2007年12月31日，銀行貸款約人民幣584,700,000元是由本集團約人民幣174,500,000元的若干銀行存款作抵押。

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。本集團借貸全部乃以人民幣計值。人民幣的幣值升值對本集團本年度的溢利有正面貢獻。於截至2007年12月31日止年度內，除本公司與一金融機構訂立掉期協議(如「優先票據」一段所披露)外，本集團並沒有參與任何衍生工具活動亦無任何金融工具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而給予銀行之擔保(最高為人民幣370,000,000元)外，本集團於2007年12月31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2007年12月31日，本集團擁有約250名員工，而絕大部份在中國工作。僱員的薪酬與市場趨勢一致，可與業內相比。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如以股份為結算基礎的付款)。於2007年所產生的員工成本總額約為人民幣42,900,000元。

購買、贖回及出售本公司的上市證券

年內本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司的任何上市證券。

企業管治常規

本集團已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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。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，而本公司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)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。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。

股東週年大會

本公司謹訂於2008年5月23日(星期五)下午2時正假座香港謝斐道238號世紀香港酒店地庫第一、二及三號宴會廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東之身份以出席應屆股東週年大會及於會上投票，本公司將由2008年5月19日(星期一)起至2008年5月23日(星期五)止(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間內將不會辦理任何股份過戶，亦不會就行使本公司所授出的尚未行使認股權附帶的認購權而配發及發行任何股份。為符合資格出席本公司的股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及適用的過戶表格必須不遲於2008年5月16日(星期五)下午4時正遞交予本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

審核委員會

由三名獨立非執行董事組成的本公司審核委員會已審閱本公司採納的會計原則及實務，並討論審核、內部監控及財務匯報事宜。審核委員會已審閱本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表。

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2008年4月30日或左右寄發予各股東。

承董事會命
鴻隆控股有限公司
曾雲樞
主席

香港，2008年4月18日

於本公佈日期，執行董事為曾雲樞先生、韓秦春博士、曾勝先生、葉慶東女士、歐陽俊新先生；非執行董事為張化橋先生；及獨立非執行董事為李珺博士、張毅林先生及林偉芳女士。