

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 2008 年度業績公佈

#### 摘要

- 2008年本集團的收入為人民幣119.6百萬元，較2007年減少人民幣292.1百萬元(即71%)。
- 2008年本公司權益股東應佔溢利為人民幣3.5百萬元，較2007年減少人民幣247.2百萬元(即99%)。
- 2008年每股基本盈利為人民幣0.34仙，較2007年減少人民幣23.85仙(即99%)。
- 總資產由人民幣35.3億元增加至人民幣38.2億元。
- 槓桿比率(銀行貸款及計息借貸總額除以總資產)由33.3%減少至31.6%。
- 除總建築面積約1,497,775平方米的現有建築中物業外，本集團繼續尋求進一步拓展土地儲備總建築面積約821,354平方米並對前景充滿信心。

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2008年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合損益表

截至2008年12月31日止年度

(以人民幣千元列示)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
營業額	2	119,628	411,677
銷售成本		<u>(73,716)</u>	<u>(176,994)</u>
毛利		45,912	234,683
其他收益／(虧損)淨額	3	37,097	(24,608)
其他收入	4	55,491	40,476
銷售及分銷費用		(5,226)	(11,347)
一般及行政費用		(32,273)	(53,769)
其他營運費用		(40,831)	(20,356)
投資物業的公允值的 增加淨額		62,120	180,352
出售共同控制實體收益	5	<u>—</u>	<u>140,765</u>
經營溢利		122,290	486,196
衍生金融工具的公允值的變動淨額		58,533	(28,182)
融資成本	6(a)	<u>(90,227)</u>	<u>(55,091)</u>
除稅前溢利	6	90,596	402,923
所得稅	7	<u>(87,236)</u>	<u>(152,421)</u>
本年度溢利		<u>3,360</u>	<u>250,502</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		3,546	250,685
少數股東權益		<u>(186)</u>	<u>(183)</u>
本年度溢利		<u>3,360</u>	<u>250,502</u>
每股盈利(人民幣仙)	9		
基本		<u>0.34</u>	<u>24.19</u>
攤薄		<u>0.34</u>	<u>23.63</u>

## 綜合資產負債表

於2008年12月31日

(以人民幣千元列示)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,053	9,772
投資物業		1,319,606	1,257,486
遞延稅項資產		38,249	14,744
		<u>1,368,908</u>	<u>1,282,002</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,602,452	932,860
應收賬款及其他應收款	10	528,486	519,306
預付土地成本		219,549	220,620
買賣證券		967	3,733
抵押存款		59,846	176,433
現金及現金等價物		44,102	397,101
		<u>2,455,402</u>	<u>2,250,053</u>
<b>流動負債</b>			
銀行貸款		510,124	219,019
應付賬款、其他應付款及預提費用	11	402,576	314,578
預收賬款		86,094	34,652
租賃及其他按金		11,129	10,944
應付稅項		245,652	242,886
		<u>1,255,575</u>	<u>822,079</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,199,827</u>	<u>1,427,974</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>2,568,735</u>	<u>2,709,976</u>

## 綜合資產負債表(續)

於2008年12月31日

(以人民幣千元列示)

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息借貸		699,725	956,386
遞延稅項負債		209,207	113,864
		<u>908,932</u>	<u>1,070,250</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,659,803</u>	<u>1,639,726</u>
<b>權益</b>			
股本		10,296	10,296
儲備		1,636,425	1,617,162
本公司權益股東應佔權益總額	12	1,646,721	1,627,458
少數股東權益	12	13,082	12,268
<b>權益總額</b>		<u>1,659,803</u>	<u>1,639,726</u>

附註：

### 1. 財務報表編製基準

本財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其集體辭彙包括所有個別適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋,香港普遍採納的會計原則及香港公司條例有關披露的規定所編製。本財務報表亦符合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。

## 2. 分部報告

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：

- 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	綜合 人民幣千元
<b>截至2008年12月31日止年度</b>			
外來客戶收入	64,147	55,481	119,628
分部業績	5,148	35,537	40,685
投資物業的公允值的增加淨額	—	62,120	62,120
未能分類的經營收入及開支			19,485
經營溢利			122,290
衍生金融工具的公允值的變動淨額			58,533
融資成本			(90,227)
除稅前溢利			90,596
所得稅			(87,236)
本年度溢利			3,360
攤銷及折舊	2,068	500	
<b>於2008年12月31日</b>			
分部資產	2,280,536	1,324,539	3,605,075
未能分類的資產			219,235
總資產			3,824,310
分部負債	405,960	48,248	454,208
未能分類的負債			1,710,299
總負債			2,164,507
所產生的資本支出	729,222	536	

	物業開發 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
<b>截至 2007 年 12 月 31 日止年度</b>				
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		
<b>於 2007 年 12 月 31 日</b>				
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
所產生的資本支出	572,503	73,114		

### 3. 其他(虧損)/收益淨額

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(67)	83
買賣證券的已變現及未變現(虧損)/收益淨額	(3,097)	1,799
匯兌收益/(虧損)淨額	40,261	(26,490)
	<u>37,097</u>	<u>(24,608)</u>

### 4. 其他收入

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
利息收入	26,640	38,497
註銷掉期協議的賠償收入	27,994	-
其他	857	1,979
	<u>55,491</u>	<u>40,476</u>

### 5. 出售共同控制實體收益

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。

### 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)：

	2008年 人民幣千元	2007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	46,314	20,488
優先票據利息	89,813	65,668
	<u>136,127</u>	<u>86,156</u>
並非透過損益以公允值列賬 的金融負債的利息費用總額	136,127	86,156
減：利息費用資本化為 待出售的發展中物業*	(45,900)	(31,065)
	<u>90,227</u>	<u>55,091</u>

\* 借貸成本已分別按年利率介乎5.18%至9.07%(2007年：年利率5.10%至8.22%)予以資本化。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
--	----------------	----------------

(b) 員工成本

以股份為結算基礎的付款*	342	29,352
工資、薪金及其他員工成本	17,859	13,510
	18,201	42,862
包括：		
退休計劃供款	839	505

本集團於中國成立的附屬公司僱員須參加地方市政府管理及經營的定額供款退休計劃。本集團的附屬公司乃按地方市政府認同的若干平均僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。於本年度內，本集團向該計劃作出的供款為人民幣795,000元(2007年：人民幣471,000元)。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為按香港僱傭條例規定所聘用的僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為由獨立受託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，惟以每月有關收入上限20,000港元為限。向該計劃作出的供款會即時歸屬。本集團於本年度內向該計劃作出的供款為人民幣44,000元(約相等於49,000港元)(2007年：人民幣34,000元)。

除上述的每年供款外，本集團概無與該等計劃有關的其他重大支付退休福利的責任。

\* 本集團僱員的以股份為結算基礎的付款已計入一般及行政費用。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
(c) 其他項目		
租賃土地攤銷	1,268	2,261
減：金額資本化為 待出售的發展中物業	—	(977)
	<u>1,268</u>	<u>1,284</u>
折舊	2,544	2,040
減：金額資本化為 待出售的發展中物業	(904)	—
	<u>1,640</u>	<u>2,040</u>
總攤銷及折舊	2,908	3,324
核數師酬金		
— 審核服務	1,592	2,015
— 其他服務	533	330
轉租物業經營租賃費用	10,082	9,915
已售存貨成本	57,240	161,261
貸款及墊款減值虧損	15,920	—
預付款減值虧損	3,184	—
投資物業的租金收入	(39,542)	(33,397)
轉租物業的租金收入	(15,939)	(15,347)
總租金收入	(55,481)	(48,744)
減：直接開支(附註)	16,476	15,733
	<u>(39,005)</u>	<u>(33,011)</u>
或然租金收入	(319)	(618)
	<u><u>(319)</u></u>	<u><u>(618)</u></u>

附註：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

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
本年度中國企業所得稅準備	16,059	41,822
土地增值稅		
— 一年內準備	328	98,291
— 上年度超額準備	(989)	—
	(661)	98,291
	15,398	140,113
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	5,757	12,308
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	66,081	—
	71,838	12,308
	87,236	152,421

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按照根據中國截至2008年12月31日止年度相關的所得稅規則及規例釐定的25%應課稅溢利的法定比率計算，惟本公司若干位於中國特別經濟區域且於2007年按15%優惠稅率徵稅的附屬公司除外，該等附屬公司於2008年的適用優惠稅率為18%。優惠稅率將分別於2009年、2010年、2011年及2012年12月31日止年度逐步上調至20%、22%、24%及25%。因此，本集團的遞延稅項將於變現資產或償付負債時根據預期於該期間應用的稅率確認。

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(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

## 8. 股息

於截至2008年及2007年12月31日止兩個年度內，本公司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3,546,000元(2007年：人民幣250,685,000元)，以及於本年度內已發行股份的加權平均數1,040,250,000股(2007年：1,036,325,000股)計算。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期間內已發行1,036,100,000股普通股而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣3,546,000元(2007年：人民幣250,685,000元)及股份加權平均數1,048,475,000股(2007年：1,060,772,000股)計算。

## 10. 應收賬款及其他應收款

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應收賬款	10,130	8,821
其他應收款	96,075	80,552
貸款及墊款	89,883	179,106
應收一間關連公司賬款	30,833	—
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款	226,921	268,479
衍生金融工具	—	1,400
預付款	301,565	249,427
	<hr/>	<hr/>
應收賬款及其他應收款總額	<b>528,486</b>	<b>519,306</b>

預期所有應收賬款及其他應收款均於一年內收回。

應收賬款包含於應收賬款及其他應收款內，其於資產負債表日的賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
0至3個月	9,514	8,368
超過3個月但少於6個月	159	73
超過6個月但少於1年	8	380
超過1年	449	—
	<hr/>	<hr/>
	<b>10,130</b>	<b>8,821</b>

應收賬款於賬單發出日後三個月內到期。本年度及過往年度並無就應收賬款減值虧損計提準備。

## 11. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
應付票據	5,000	—
應付賬款	36,493	16,959
應付一名董事款項	537	899
應付一間關連公司款項	—	18,000
衍生金融工具	10,402	74,541
其他應付款及預提費用	350,144	204,179
	<u>402,576</u>	<u>314,578</u>

應付一名董事及一間關連公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

應付賬款、其他應付款及預提費用包括應付賬款及應付票據，其於資產負債表日的賬齡分析如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
3個月內或按要求應付	<u>41,493</u>	<u>16,959</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	總計	少數股東	
								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 使而發行的股份(扣除股份發行成本)	2,832	462,767	-	-	-	-	465,599	-	465,599
轉換可換股票據	653	116,971	-	-	-	-	117,624	-	117,624
以股份為結算基礎的付款	-	-	-	-	44,727	-	44,727	-	44,727
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
於2008年1月1日	10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726
本年度溢利	-	-	-	-	-	3,546	3,546	(186)	3,360
轉撥至法定儲備金	-	-	-	1,537	-	(1,537)	-	-	-
以股份為結算基礎的付款	-	-	-	-	15,717	-	15,717	-	15,717
已沒收的認股權	-	-	-	-	(6,926)	6,926	-	-	-
於中國成立一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
於2008年12月31日	10,296	579,466	24,227	44,025	50,122	938,585	1,646,721	13,082	1,659,803

## 13 已頒佈但於截至2008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

截至本業績公佈刊發日期止，香港會計師公會已公佈多項修訂、新準則及詮釋。該等修訂、準則及詮釋於截至2008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、新準則及新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新香港財務報告準則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號經營分部及香港會計準則第1號(2007年經修訂)財務報表的呈列預期將導致須於財務報表修訂披露資料，包括於首次採納期間重列比較金額。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

	附註	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	增／(減) 人民幣千元	%
營業額	1				
物業開發		64,147	362,933	(298,786)	-82%
物業租賃		55,481	48,744	6,737	14%
		<u>119,628</u>	<u>411,677</u>	<u>(292,049)</u>	-71%
毛利	1	45,912	234,683	(188,771)	-80%
投資物業的公允值的增加淨額	2	62,120	180,352	(118,232)	-66%
出售共同控制實體收益	3	-	140,765	(140,765)	-100%
其他收益／(虧損)淨額	4	37,097	(24,608)	61,705	>-100%
其他收入	5	55,491	40,476	15,015	37%
銷售及分銷費用	6	(5,226)	(11,347)	6,121	-54%
一般及行政費用	7				
– 認股權費用		(342)	(29,352)	29,010	-99%
– 其他		(31,931)	(24,417)	(7,514)	31%
其他營運費用	8				
– 認股權費用		(15,376)	(15,376)	-	0%
– 其他		(25,455)	(4,980)	(20,475)	>100%
衍生金融工具公允值的變動淨額	9				
– 可換股票據		-	(49,544)	49,544	-100%
– 優先票據		58,533	21,362	37,171	>100%
融資成本	10				
– 優先票據及可換股票據		-	(22,065)	22,065	-100%
– 優先票據		(89,813)	(23,276)	(66,537)	>100%
– 其他		(414)	(9,750)	9,336	-96%
所得稅	11				
– 企業所得稅		(16,059)	(41,822)	25,763	-62%
– 土地增值稅		661	(98,291)	98,952	>-100%
– 稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響		(66,081)	-	(66,081)	N/A
– 遞延稅項		(5,757)	(12,308)	6,551	-53%
本年度溢利		<u>3,360</u>	<u>250,502</u>	<u>(247,142)</u>	-99%

附註：

1. **營業額及毛利**：營業額包括交付物業的銷售所得款及物業租賃收入。由於我們於2008年僅交付香江名城約21,731平方米的住宅單位及223平方米的零售商舖，收入因而大幅減少，而我們於2007年則交付鴻隆廣場約3,743平方米的零售商舖以及香江名城約67,678平方米住宅單位及5,957平方米的零售商舖。零售商舖的平均售價及毛利因而遠高於住宅單位。
2. **投資物業的公允值的增加淨額**：於2007年大幅增加原因為於2006年末落成鴻隆廣場。
3. **出售共同控制實體收益**：於2007年，本集團出售一間共同控制實體，並產生約人民幣140,765,000元的收益，而於2008年則並無此項目。
4. **其他收益／(虧損)淨額**：2008年的溢利主要由於取消掉期協議後換算以美元計值的優先票據產生匯兌收益所致。
5. **其他收入**：於2008年增加主要由於註銷有關優先票據的掉期協議所得的賠償收入所致。
6. **銷售及分銷費用**：於2008年減少主要由於就銷售物業所付的廣告費用較少所致。
7. **一般及行政費用**：非現金項目認股權費用減少，原因為於2008年授出較少認股權。其他一般費用增加，主要由於處理不同發展中物業所需的人手增加所致。
8. **其他營運費用**：於2008年增加主要由於計提貸款及應收款項減值準備所致。
9. **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的優先票據。該部分的公允值變動(由獨立估值師評估)已以收入或支出於收益表列賬。於2007年，於將可換股票據轉換為本公司股份時產生了虧損。
10. **融資成本**：於2008年增加主要由於就2007年9月發行的優先票據支付的利息費用所致。
11. **所得稅**：企業所得稅及土地增值稅於2008年大幅減少，主要由於物業銷售及毛利相應減少。稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響大幅增加主要由於適用稅率由15%增加至25%而就投資物業累計公允值增加的遞延稅項計提額外準備。

## 業務回顧

本集團主要在中國廣東省及河北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。

我們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入，補充本集團的未來投資計劃所需。

現有項目之發展及狀況於下文概述。

**鴻隆世紀廣場（前稱藝豐廣場）：**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藝豐廣場約70,000平方米面積。鴻隆世紀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63百萬元的代價，進一步收購約5,719平方米。於2008年，本集團以約人民幣21.2百萬元進一步收購約2,197平方米面積。翻新工程已開始，本集團預期取得預售批准並於2009年7月開始預售，並且於2009年年末或前後交付單位。

**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，已發展為一項名為溫馨花園的項目，包括面積約33,275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。本集團已完成第一幢大廈之大部份工程，並計劃於2009年6月或前後交付單位。

**寧江新城：**於2007年10月，本集團於興寧市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幢大廈及若干零售商店組成的大型綜合樓宇，總建築面積約98,782平方米。本集團於2008年10月開始預售。本集團正積極完成建設首5幢大廈，並計劃於2009年年末前後交付單位。此外，本集團已於2007年12月就寧江新城第2期總建築面積約631,715平方米之土地儲備約243,455平方米支付按金約人民幣132.8百萬元。

**香江名城：**於2007年11月，本集團完成收購一間中介控股公司，該公司持有河北省張家口香江名城項目的100%權益。香江名城為一項住宅與商業綜合樓宇，總建築面積約213,330平方米。於被本集團收購時，香江名城為一個發展中項目。本集團已於2007年及2008年分別交付總建築面積約73,635平方米及21,954平方米，分別帶來收入約人民幣171.7百萬元及人民幣64.1百萬元。此外，本集團計劃於2009年年末或前後交付其他開發中之單位。

**惠州鴻隆江山項目：**總地盤面積及規劃總建築面積分別為499,942平方米及861,831平方米。而其中第1期之地盤面積及規劃總建築面積分別為120,580平方米及160,078平方米，本集團於2008年10月開始預售。由於市場及經濟情況不理想，本集團已放慢建築進度並計劃於2009年年末前後交付第1期部份單位。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。本集團相信出售將為本集團其他建築中物業之建築成本提供部分財務資源。考慮到出售帶來之利益，本集團認為出售之條款乃公平合理，並符合本集團及其股東之整體利益。

**紫瑞花園：**於2008年3月，本集團與一獨立第三方訂立協議，分階段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，規劃總建築面積約153,589平方米。本集團計劃分階段於2010年及2011年建築及交付。

**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為28,526平方米之土地，以開發紫荊花園，其規劃總建築面積約85,000平方米。本集團計劃於2010年開始開發工作。

**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，英華持有地盤面積9,237平方米及規劃總建築面積57,950平方米之土地。本集團計劃於2010年年末開始開發工作。

**廣場北街：**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總建築面積分別為11,000平方米及70,000平方米。本集團正與當地土地規劃部門磋商，並預期於2009年年末前後取得有關進展之清晰指示。

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平方米的住宅單位及零售商店。由於經濟增長放緩，尤其是當地對中檔物業的預期需求下降，本集團決定暫停該項目並於短期內著手解散該公司。由於項目只產生輕微營運費用，故本集團認為不會構成重大影響。

於2008年3月，本集團於東莞成立一間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年年末分階段開發及交付有關項目。

### 流動資金、財務資源及負債比率

於2008年12月31日，現金及現金等價物及已抵押存款約達人民幣103.9百萬元(2007年12月31日：人民幣573.5百萬元)，包括人民幣43.8百萬元、4.7百萬美元及31.5百萬港元。

於2008年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,209.8百萬元(2007年12月31日：人民幣1,175.4百萬元)，須於一年內償還的借貸額約人民幣510.1百萬元；多於一年，但少於5年償還(首尾兩年包括在內)約為人民幣699.7百萬元。除優先票據外，本集團全部借貸均以浮定息率計息。而本集團於2008年12月31日的銀行貸款及計息借貸總額除以總資產為31.6%(2007年12月31日：33.3%)。

於2008年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,455.4百萬元(2007年12月31日：人民幣2,250.1百萬元)及流動負債約人民幣1,255.6百萬元(2007年12月31日：人民幣822.1百萬元)。

### 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3.36港元認購。

根據本公司與一金融機構於緊隨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存款基準利率另加年利率5.3%。掉期協議已於2008年10月10日終止，並收到4,100,000美元(相等於人民幣27,994,000元)作為賠償。掉期協議終止後，優先票據的本金額為90,000,000美元，並按年利率12.5%計息。

按照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預提未付利息(如有)，贖回全部或部分優先票據。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%另加至贖回日期的應付溢價以及預提未付利息(如有)，贖回全部而非部分優先票據。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%另加至贖回日期的預提未付利息(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。

於截至2008年12月31日止年度，本公司未能達致本公司、Access Achievement Limited(作為初步附屬公司擔保人)及Citibank, N.A. 倫敦分行(作為信託人)於2007年10月3日訂立的監管優先票據之契約(「契約」)中的固定費用覆蓋範圍和槓桿比率。儘管此並不構成契約中界定的「違約」，本集團進行若干活動的能力受到契約限制，除非該等活動屬契約中列明的若干例外情況。該等限制包括(但不限於)該等與本公司及其附屬公司(i)招致債務(契約所訂明的若干「許可債務」除外)；(ii)作出「受限制付款」(包括宣派或派付股息及購買或贖回本公司或其附屬公司的股本)；及(iii)指定附屬公司作為不受限制附屬公司(定義見契約)之能力有關的限制。有關優先票據的受限制契約詳情載於契約及概述於有關發行優先票據的發售備忘錄。

## 資產抵押

於2008年12月31日，銀行貸款約人民幣650.1百萬元分別由本集團分別約值人民幣49.8百萬元、人民幣1,212百萬元及人民幣194.1百萬元的若干銀行存款、投資物業及開發中及有待開發的銷售物業作抵押。

## 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。除優先債券外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2008年12月31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370百萬元)及人民幣21百萬元訴訟索償外，本集團於2008年12月31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2008年12月31日，本集團擁有約300名員工，員工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)。2008年所產生的員工成本總額約為人民幣18.2百萬元。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或任何其附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 企業管治常規

本集團已採納上市規則(經已作出修訂，而有關修訂已於2009年1月1日生效)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的角色(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。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2009年6月2日(星期二)下午2時正假座香港灣仔駱克道57-73號香港華美達粵海酒店地庫二層會議廳舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。

## 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2008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](http://www.hkex.com.hk)。年報將於2009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，2009年4月24日

於本公佈日期，執行董事為曾雲樞先生、張奕炎先生、韓秦春博士、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、張毅林先生及王佛松先生。