

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)

### 2009 年度業績公佈

#### 摘要

- 2009年本集團的收入約為人民幣362.3百萬元，較2008年增加約人民幣242.7百萬元(即202.9%)。
- 2009年本公司權益股東應佔溢利約為人民幣32.7百萬元，較2008年增加約人民幣29.2百萬元(即822.1%)。
- 2009年每股基本盈利約為人民幣3.14分，較2008年增加約人民幣2.80分(即823.5%)。
- 總資產由於2008年12月31日約為人民幣38億元增加至於2009年12月31日約為人民幣46億元。股東資金上升4.3%至人民幣1,718.1百萬元。每股資產淨值為人民幣1.65元。
- 於2009年12月31日，本集團土地儲備規劃總建築面積為約2.3百萬平方米。計及新簽約項目及框架協議後，土地儲備可增至規劃總建築面積約3.4百萬平方米。
- 本集團完成購回優先票據的公開要約，購回大部份優先票據，並獲得同意豁免若干關鍵限制性契諾。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	變動 人民幣千元
營業額	1			
物業開發		289,360	64,147	225,213
物業租賃		73,009	55,481	17,528
		<u>362,369</u>	<u>119,628</u>	<u>242,741</u>
毛利	1	87,466	45,912	41,554
其他收益淨額	2	64,964	37,097	27,867
其他收入	3	31,071	55,491	(24,420)
銷售及分銷費用	4	(21,775)	(5,226)	(16,549)
一般及行政費用	5			
–認股權費用		–	(342)	342
–其他		(35,304)	(31,931)	(3,373)
其他營運費用	6			
–認股權費用		–	(15,375)	15,375
–其他		(10,711)	(25,456)	14,745
投資物業的公允值的增加淨額	7	56,830	62,120	(5,290)
衍生金融工具的公允值的 變動淨額	8	(19,994)	58,533	(78,527)
融資成本	9			
–優先票據		(86,460)	(89,813)	3,353
–其他		(1,383)	(414)	(969)
所得稅	10			
–企業所得稅		(16,085)	(16,059)	(26)
–土地增值稅		(6,683)	661	(7,344)
–稅率變動對期初遞延稅項 結餘的影響		–	(66,081)	66,081
–遞延稅項		(10,729)	(5,757)	(4,972)
少數股東權益		1,492	186	1,306
本公司權益股東應佔溢利		<u>32,699</u>	<u>3,546</u>	<u>29,153</u>

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。收入大幅增加，原因是我們於2009年四個項目共交付約79,252平方米的住宅單位、4,536平方米的商舖及475平方米的停車位，而於2008年僅交付香江名城約21,731平方米的住宅單位及223平方米的商舖。
2. **其他收益淨額**：2009年的增加主要由於回購優先票據之收益所致。
3. **其他收入**：2009年減少主要由於利息收入減少及於2008年取消有關優先票據的掉期協議所得的賠償收入，而於2009年則並無此收入。
4. **銷售及分銷費用**：2009年增加主要由於為銷售四個項目進行的多次廣告宣傳活動，而於2008年我們僅銷售香江名城的若干單位。
5. **一般及行政費用**：非現金項目認股權費用減少，原因為於2009年並無授出認股權。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。
6. **其他營運費用**：非現金項目認股權費用減少，原因為於2009年並無授出認股權。2009年餘下之減少主要由於2008年計提貸款及應收款項減值準備，而於2009年並無此項目。
7. **投資物業的公允值的增加淨額**：公允值增加淨額原因主要是當前市況所致。
8. **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。該認股權證的公允值變動(由獨立估值師評估)已以於綜合全面收益表列賬。其為非現金項目。
9. **融資成本**：於2009年減少主要由於購回優先票據後，相關之融資成本減少所致。
10. **所得稅**：土地增值稅於2009年增加，主要由於物業銷售增多，因而相關溢利亦相應上升。另外由於2008年稅率變動，期初遞延稅項結餘進一步撥備，導致2008年稅項大幅增加。

## 分部分析

本集團主要於中華人民共和國(「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2009年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔79.9%及20.1%。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2009年12月31日，銀行存款及現金及已抵押存款約達人民幣290.5百萬元(2008年12月31日：人民幣103.9百萬元)，包括人民幣229.5百萬元、8.1百萬美元及6.7百萬港元。

於2009年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,769.6百萬元(2008年12月31日：人民幣1,209.8百萬元)，須於一年內償還的借貸額人民幣375.8百萬元；一年後但於五年內償還為人民幣1,052.2百萬元和多於五年償還為人民幣341.6百萬元。本集團借貸以定息或浮動息率計息。而本集團於2009年12月31日的銀行貸款及其他借貸總額除以總資產為38.8%(2008年12月31日：31.6%)。

於2009年12月31日，本集團有流動資產約人民幣3,120.4百萬元(2008年12月31日：人民幣2,455.4百萬元)及流動負債約人民幣1,210.4百萬元(2008年12月31日：人民幣1,255.6百萬元)。

## 對資產的抵押

於2009年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣1,515.0百萬元由本集團分別約值人民幣0.9百萬元、人民幣1,264.0百萬元及人民幣643.8百萬元的若干銀行存款、投資物業及有待開發及開發中的銷售物業作抵押。部份銀行及其他借貸由最終控股公司所持有本公司普通股股份作抵押。

## 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份未繳款認股權證(「認股權證」)，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，每份認股權證可由發行日期起至2012年10月2日止，按初步行使價(受若干重定及調整之條件規限)每股普通股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。

本年度內，本公司就優先票據已進行如下交易：

- 本公司作出場內購回90個單位優先票據，本金額為9,000,000美元，及
- 公開要約購回510個單位優先票據，本金額為51,000,000美元。

上述交易產生的總收益(扣除相關開支)為人民幣73,128,000元(2008年：無)。於購回完成後，該等600個單位優先票據已註銷。

公開要約完成後，本公司已獲豁免須達致本公司、Access Achievement Limited(作為初始附屬公司擔保人)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中的固定費用覆蓋範圍比率和槓桿比率的規定。

## 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。除優先票據及一項40百萬美元之信貸票據額度外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2009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)，本集團於2009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2009年12月31日，本集團擁有約412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)。2009年所產生的員工成本總額約為人民幣25.8百萬元。

## 末期股息

董事會已議決不宣派2009年度之股息(2008年：無)。

## 業務回顧

本集團主要在中國廣東省及河北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、惠州、梅州及興寧。自2007年起，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及三線城市。

在投資物業組合方面，隨著鴻隆廣場於2006年尾竣工後，本集團可供租賃之總建築面積增加至約87,000平方米(其中約59,000平方米為本集團所擁有)。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鴻隆世紀廣場約70,000平方米建築面積。自此以後，本集團進一步向其他業權擁有人收購了

若干建築面積，作綜合發展之用。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，建築面積約110,000平方米，處於深圳羅湖區黃金地段。於2010年4月，本集團開始預售若干辦公單位，市場反應熱烈，標誌著本集團向寫字樓及酒店開發邁出了重要一步。

**鴻隆江山：**總地盤面積及規劃總建築面積分別為約500,000平方米及863,000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約121,000平方米及161,000平方米，本集團於2008年10月開始預售第一期。本集團於2009年已交付總建築面積約14,000平方米。

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額外財務資源。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。

**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33,000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。本集團已完成本項目之建設工程，並於2009年已交付總建築面積約23,000平方米。

**寧江新城：**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龐大地標項目。第1期為9幢住宅大廈及若干零售商店組成的大型綜合樓宇，總建築面積約95,000平方米。本集團於2008年10月開始預售，並已於2009年交付總建築面積約19,000平方米。此外，本集團已於2009年就寧江新城第2期土地儲備約187,000平方米及總建築面積約632,000平方米支付代價約人民幣183百萬元，並已取得其土地使用權。

**香江名城：**於2007年11月，本集團完成收購一間公司，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212,000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74,000平方米及22,000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，本集團於2009年已交付約28,000平方米。

**紫瑞花園：**於2008年3月，本集團與一獨立第三方訂立協議，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154,000平方米。本集團計劃於2011年及2012年分期建設及交付。

**平湖項目：**於2010年1月，本集團訂立收購協議以收購深圳市龍崗平湖街道的項目。該項目為一個商住兩用綜合樓宇，住宅及商業單位分別約為150,000平方米及26,000平方米，將於2010年至2012年分期開發。

**沈陽項目：**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。待與管委會的進一步商討後，本集團將共同開發(1)濱水麗灣項目：發展高檔的居住和商業的綜合小區，設施包括高爾夫公園、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，居住項目用地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%股權。

**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約29,000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，該公司持有地盤面積約9,000平方米及規劃總建築面積約58,000平方米之土地。於2009年11月本集團完成收購英華餘下之14.29%的股本權益，現全資擁有該項目。本集團計劃於2010年末開始開發工作。

**廣場北街舊城改造：**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及寶安南路以東。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約11,000平方米及70,000平方米。本集團正安排前期籌備工作。

**東莞橋頭項目：**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120,000平方米的住宅及商業綜合樓宇。本集團計劃於2010年末分階段開發有關項目。

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2009年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

(以人民幣千元列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
營業額	2	362,369	119,628
銷售成本		(274,903)	(73,716)
毛利		87,466	45,912
其他收益淨額	3	64,964	37,097
其他收入	4	31,071	55,491
銷售及分銷費用		(21,775)	(5,226)
一般及行政費用		(35,304)	(32,273)
其他營運費用		(10,711)	(40,831)
投資物業的公允值的增加淨額		56,830	62,120
經營溢利		172,541	122,290
衍生金融工具的公允值的變動淨額		(19,994)	58,533
融資成本	5(a)	(87,843)	(90,227)
除稅前溢利	5	64,704	90,596
所得稅	6	(33,497)	(87,236)
本年度溢利及全面收益總額		31,207	3,360
以下人士應佔：			
本公司權益股東		32,699	3,546
少數股東權益		(1,492)	(186)
本年度溢利及全面收益總額		31,207	3,360
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		3.14	0.34
攤薄		3.13	0.34

**綜合資產負債表**  
 於2009年12月31日  
 (以人民幣千元列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,921	11,053
投資物業		1,376,436	1,319,606
遞延稅項資產		49,947	38,249
		<u>1,436,304</u>	<u>1,368,908</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,042,233	1,602,452
應收賬款及其他應收款	9	697,519	528,486
預付土地成本		85,596	219,549
買賣證券		4,519	967
抵押存款		73,569	59,846
銀行存款及現金		216,950	44,102
		<u>3,120,386</u>	<u>2,455,402</u>
<b>流動負債</b>			
銀行及其他借貸		375,800	510,124
應付賬款、其他應付款及預提費用	10	478,033	402,576
預收賬款		82,257	86,094
租賃及其他按金		11,743	11,129
應付稅項		262,552	245,652
		<u>1,210,385</u>	<u>1,255,575</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,910,001</u>	<u>1,199,827</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,346,305</u>	<u>2,568,735</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		1,393,834	699,725
遞延稅項負債		231,634	209,207
		<u>1,625,468</u>	<u>908,932</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,720,837</u>	<u>1,659,803</u>

## 綜合資產負債表(續)

於2009年12月31日

(以人民幣千元列示)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資本及儲備			
股本		10,296	10,296
儲備		<u>1,707,809</u>	<u>1,636,425</u>
本公司權益股東應佔權益總額		1,718,105	1,646,721
少數股東權益		<u>2,732</u>	<u>13,082</u>
權益總額	11	<u><u>1,720,837</u></u>	<u><u>1,659,803</u></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」)(該統稱詞包括所有適用的個別香港財務報告準則、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。

香港會計師公會已頒佈於本集團及本公司之本會計期間首次生效之新香港財務報告準則、對香港財務報告準則作出之多項修訂及新詮釋。當中，與本集團財務報表相關之修訂列示如下：

- 香港財務報告準則第8號，經營分部
- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)，財務報表之呈列
- 香港財務報告準則之改進(二零零八年)
- 香港會計準則第27號(修訂本)，綜合及獨立財務報表—對附屬公司、合營企業或聯營公司投資之成本
- 香港財務報告準則第7號(修訂本)，金融工具：披露—改進有關金融工具之披露

- 香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)，*借貸成本*
- 香港財務報告準則第2號(修訂本)，*以股份為基礎付款－歸屬條件及註銷*
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號，*興建房地產之協議*

香港會計準則第23號及香港財務報告準則第2號之修訂、香港財務報告準則第8號以及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號之修訂本對本集團之財務報表並無重大影響，原因為該等修訂及詮釋與本集團採納之會計政策貫徹一致。其餘準則修訂對財務報表之影響載列如下：

- 採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)後，期內與權益股東進行交易產生之權益變動之詳情乃於經修訂綜合權益變動表內與其他收入及開支單獨呈報。所有其他項目之收入及開支於綜合全面收益表內呈列。相應金額已經重列以便與新呈列一致。此呈列變動對任何呈列期間之已呈報損益、總收入及開支或淨資產並無影響。
- 採納香港財務報告準則第7號(修訂本)後，財務報表包括已擴充的披露，該披露是有關本集團的金融工具公允值計量，以及根據可觀察的市場數據將該等公允值計量以公允值等級制度分類成三個等級。本集團已採用香港財務報告準則第7號(修訂本)的過渡條文，無須就新披露要求呈列有關金融工具公允值計量的比較資料。
- 「香港財務報告準則之改進(二零零八年)」包含由香港會計師公會對香港財務報告準則提出之一系列必需但非迫切性之修訂。當中，下列修訂對本集團之會計政策有如下影響：
  - 由於香港會計準則第40號，*投資物業*，之修定，興建中之投資物業將按首次能夠可靠計量公允值之日及物業落成之日(以較早者為準)的公允值列賬。與其他按公允值列賬的投資物業所採納的政策一致，任何收益或虧損均於損益內確認。有關物業以往於工程竣工前按成本列賬，竣工後按公允值列賬，而任何收益或虧損則於損益內確認。由於本集團現時並無任何建設中之投資物業，因此，該政策變化對任何呈報期間的資產淨值或損益並無影響。
- 香港會計準則第27號之(修訂本)刪除收購前溢利產生之股息須確認為於被投資公司之投資賬面值減少而非收入之規定。因此，由2009年1月1日起，所有應收附屬公司之股息，不論是來自收購前或收購後之溢利，均會於本公司之損益表內確認，而於被投資公司之投資賬面值將不會予以扣減，除非該賬面值因被投資公司宣派股息而被評為已減值則作別論。於此情況下，除了於損益表確認股息收入外，本公司亦會確認減值虧損。按照該修訂之過渡性條文，該項新政策將於本期間或未來期間開始應用於任何應收之股息，以往期間應收之股息則並無予以重列。

## 2 營業額及分部報告

本集團按根據業務組合(物業租賃及物業開發)劃分之分部管理其業務。於首次採納香港財務報告準則第8號經營分部時，本集團按照符合向本集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，辨識下列兩個須報告分部。本集團並無合併經營分部，以組成下列須報告分部。

- 物業租賃：本分部租賃零售物業以賺取租金收入和獲取長期物業升值收益。現時本集團之投資物業組合均位於中國。
- 物業開發：本分部開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業。現時本集團之所有物業開發業務均於中國進行。

### (a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言，本集團之高層行政管理人員獲董事會指定按以下基準監控各須報告分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有流動及非流動資產(除買賣證券、遞延稅項資產及其他企業資產外)。分部負債包括由分部直接管理的所有應付賬款及其他應付款、預提費用、預收賬款及租賃及其他按金。

收益及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各須報告分部。

用於報告分部溢利之表示方法為分部業績，並就沒有明確歸於個別分部之項目(如董事及核數師酬金及其他企業行政成本)作出調整。

向本集團最高層行政管理人員提供的截至2009年及2008年12月31日止年度就資源配置及分部表現評估的本集團須報告分部的資料載列如下。

	物業租賃		物業開發		總計	
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
外來客戶收入	<u>73,009</u>	<u>55,481</u>	<u>289,360</u>	<u>64,147</u>	<u>362,369</u>	<u>119,628</u>
投資物業的公允值的增加淨額	56,830	62,120	-	-	56,830	62,120
折舊及攤銷	(386)	(500)	(2,247)	(2,068)	(2,633)	(2,568)
須報告分部溢利	<u>108,056</u>	<u>97,657</u>	<u>14,464</u>	<u>5,148</u>	<u>122,520</u>	<u>102,805</u>
本年度內添置非流動分部資產	112	536	502,127	729,222	502,239	729,758
須報告分部資產	<u>1,444,714</u>	<u>1,324,539</u>	<u>2,674,657</u>	<u>2,280,536</u>	<u>4,119,371</u>	<u>3,605,075</u>
須報告分部負債	<u>64,971</u>	<u>48,248</u>	<u>361,896</u>	<u>405,960</u>	<u>426,866</u>	<u>454,208</u>

(b) 須報告分部損益、資產及負債的調整

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
溢利		
須報告分部溢利	122,520	102,805
其他收入及收益淨額	96,035	92,588
折舊及攤銷	(121)	(340)
企業融資成本	(87,843)	(90,227)
衍生金融工具的公允值的變動淨額	(19,994)	58,533
以股份為結算基礎的付款	-	(15,717)
其他企業開支	(45,893)	(57,046)
除稅前綜合溢利	<u>64,704</u>	<u>90,596</u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產</b>		
須報告分部資產	4,119,371	3,605,075
買賣證券	4,519	967
遞延稅項資產	49,947	38,249
未能分類的企業資產	382,853	180,019
	<u>4,556,690</u>	<u>3,824,310</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債	426,866	454,208
應付稅項	262,552	245,652
遞延稅項負債	231,634	209,207
未能分類的企業負債	1,914,801	1,255,440
	<u>2,835,853</u>	<u>2,164,507</u>
<b>3 其他收益淨額</b>		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
購回優先票據的收益	73,128	-
出售物業、廠房及設備虧損	(12)	(67)
買賣證券的已變現及未變現收益／(虧損)淨額	552	(3,097)
匯兌(虧損)／收益淨額	(8,704)	40,261
	<u>64,964</u>	<u>37,097</u>
<b>4 其他收入</b>		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息收入	9,766	26,640
貸款及墊款的減值虧損撥回	15,920	-
註銷掉期協議的賠償收入	-	27,994
其他	5,385	857
	<u>31,071</u>	<u>55,491</u>

## 5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	2009年 人民幣千元	2008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	32,105	46,314
優先票據利息	86,460	89,813
	<u>118,565</u>	<u>136,127</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	118,565	136,127
減：利息費用資本化為待出售的發展中物業*	(30,722)	(45,900)
	<u>87,843</u>	<u>90,227</u>

\* 借貸成本已分別按年利率介乎4.05%至10.0% (2008年：年利率5.18%至9.07%) 予以資本化。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(b) 員工成本		
股權結算以股份為基礎的付款	—	342
工資、薪金及其他員工成本	19,674	17,859
	<u>19,674</u>	<u>18,201</u>
包括：		
退休計劃供款	1,107	839
	<u>1,107</u>	<u>839</u>

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1,071,000元 (2008年：人民幣795,000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41,000港元（約相等於人民幣36,000元）（2008年：人民幣44,000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。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
(c) 其他項目：		
租賃土地攤銷	1,268	1,268
折舊	2,376	2,544
減：金額資本化為待出售的發展中物業	(890)	(904)
	1,486	1,640
總攤銷及折舊	2,754	2,908
核數師酬金		
— 審核服務	1,616	1,592
— 其他服務	271	533
轉租物業經營租賃費用	8,220	10,082
已售存貨成本	255,412	57,240
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	(56,168)	(39,542)
轉租物業的租金收入	(16,841)	(15,939)
總租金收入	(73,009)	(55,481)
減：直接開支(附註)	19,491	16,476
	(53,518)	(39,005)
或然租金收入	(775)	(319)

附註：直接開支指轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

## 6 所得稅

綜合全面收益表內的稅項指：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>本期稅項</b>		
本年度中國企業所得稅準備	16,085	16,059
土地增值稅		
— 一年內準備	6,683	328
— 以前年度超額準備	—	(989)
	<u>6,683</u>	<u>(661)</u>
	22,768	15,398
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異的產生及撥回	10,729	5,757
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	—	66,081
	<u>10,729</u>	<u>71,838</u>
	<u>33,497</u>	<u>87,236</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，故並無就香港利得稅作出準備。

中國企業所得稅準備乃按照根據中國截至2009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，惟本集團若干位於中國經濟特區之附屬公司除外。該等附屬公司於2009年的適用優惠稅率為20%。優惠稅率將分別於截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度逐步上調至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適用的稅率確認。

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(包括土地使用權租賃支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。

## 7 股息

於截至2009年及2008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。

## 8 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32,699,000元(2008年：人民幣3,546,000元)，以及於本年度內已發行股份的加權平均數1,040,250,000股(2008年：1,040,250,000股)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32,699,000元(2008年：人民幣3,546,000元)及股份加權平均數1,043,984,000股(2008年：1,048,475,000股)計算，結果如下：

股份加權平均數(攤薄)

	2009年 千股	2008年 千股
於1月1日的股份加權平均數	1,040,250	1,040,250
被視為根據認股權計劃無償發行普通股	3,734	8,225
	<hr/>	<hr/>
於12月31日的股份加權平均數(攤薄)	<b>1,043,984</b>	<b>1,048,475</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

就過往年度授出的認股權證而言，於被視為行使後並無對每股盈利產生攤薄影響。

## 9 應收賬款及其他應收款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收賬款	82,087	10,130
其他應收款	110,020	96,075
貸款及墊款	228,031	89,883
應收一間關連公司賬款	—	30,833
	<hr/>	<hr/>
貸款及應收款	420,138	226,921
預付款及按金	277,381	301,565
	<hr/>	<hr/>
應收賬款及其他應收款總額	<b>697,519</b>	<b>528,486</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0至3個月	81,584	9,514
超過3個月但少於6個月	2	159
超過6個月但少於1年	6	8
超過1年	495	449
	<u>82,087</u>	<u>10,130</u>

應收賬款於賬單發出日後3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。

本集團擁有清晰的信用政策。本集團定期檢討應收賬款及其他應收款的賬齡，並緊密監察該等結餘是否可收回。本集團亦為若干物業買家提供銀行融資及作出擔保以保證該等買家履行償還責任。

#### 10 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付票據	-	5,000
應付賬款	33,306	36,493
應付一名董事款項	777	537
應付一間附屬公司款項	-	-
衍生金融工具	30,252	10,402
其他應付款及預提費用	413,698	350,144
	<u>478,033</u>	<u>402,576</u>

於結算日，應付賬款及其他應付款及預提費用包括應付賬款及應付票據，其賬齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
3個月內到期或按要求	<u>33,306</u>	<u>41,493</u>

## 11 權益總額

	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2008年1月1日結餘	10,296	579,466	24,227	42,488	41,331	929,650	1,627,458	12,268	1,639,726
2008年權益變動：									
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	3,546	3,546	(186)	3,360
轉撥至法定儲備金	-	-	-	1,537	-	(1,537)	-	-	-
股權結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	15,717	-	15,717	-	15,717
已註銷的認股權	-	-	-	-	(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日及 於2009年1月1日結餘	10,296	579,466	24,227	44,025	50,122	938,585	1,646,721	13,082	1,659,803
2009年權益變動：									
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	32,699	32,699	(1,492)	31,207
轉撥至法定儲備金	-	-	-	5,348	-	(5,348)	-	-	-
已註銷的認股權	-	-	-	-	(17,667)	17,667	-	-	-
出售於一間附屬公司的部分權益	-	-	-	-	-	28,352	28,352	3,075	31,427
收購一間附屬公司的額外權益	-	-	-	-	-	10,333	10,333	(11,933)	(1,600)
於2009年12月31日結餘	10,296	579,466	24,227	49,373	32,455	1,022,288	1,718,105	2,732	1,720,837

## 12 已頒佈但於截至2009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

截至此等財務報表刊發日期止，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2009年12月31日止年度尚未生效，且未於此等財務報表中採納。

於下列日期或之後開始的會計期間生效

香港財務報告準則第3號(經修訂)，業務合併	2009年7月1日
香港會計準則第27號(修訂本)，綜合及獨立財務報表	2009年7月1日
香港會計準則第39號(修訂本)，金融工具： 確認及計量－合資格對沖項目	2009年7月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號， 向擁有人分派非現金資產	2009年7月1日
2009年香港財務報告準則之改進	2009年7月1日或2010年1月1日

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。

## 出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、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(行政總裁)的角色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。自2009年12月22日張宜均先生獲委任為本公

司執行董事及行政總裁起，已遵守守則第A.2.1條。董事會相信委任張宜均先生為行政總裁後，主席與總裁之間職責的分工可清楚劃分及界定，有助提升本公司企業管治水平以面對本集團將來之發展。

## 股東週年大會

本公司謹訂於2010年5月27日(星期四)下午2時正假座香港灣仔謝菲道238號世紀香港酒店大堂低座舉行股東週年大會。

## 審核委員會

由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2009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2010年4月底前寄發予各股東。

承董事會命  
鴻隆控股有限公司  
曾雲樞  
主席

香港，2010年4月16日

於本公佈日期，執行董事為曾雲樞先生、張宜均先生、張奕炎先生、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、王佛松先生及李偉強先生。