

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。



**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)

(股份代號：1383)

## 2010 年度業績公佈

### 摘要

- 營業額增長 126.12% 至約人民幣 819.38 百萬元。
- 本公司擁有人應佔溢利增長 15.02% 至約人民幣 37.61 百萬元。
- 每股基本盈利減少 0.96% 至人民幣 3.11 分。
- 本公司擁有人應佔權益上升 3.32% 至約人民幣 1,775.23 百萬元。每股資產淨值為人民幣 1.44 元。
- 於 2010 年 12 月 31 日，淨債務對權益比率為 125%，較上年增加 11%。

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「鴻隆」或「本集團」)截至2010年12月31日止年度的綜合業績連同截至2009年12月31日止年度的比較數字。該等末期業績已由本公司審核委員會審閱。

## 業績

本年度營業額及毛利(未計入物業銷售退回)分別為人民幣1,132.90百萬元和人民幣268.81百萬元，較上年度分別大幅增加212.64%及207.33%。經抵銷物業銷售退回的影響後，本年度營業額及毛利分別為人民幣819.38百萬元和人民幣16.94百萬元，分別較上年增長126.12%及下降119.36%。本公司擁有人應佔溢利較上年度大幅上升15.02%至約為人民幣37.61百萬元。每股基本盈利為人民幣3.11分，較上年度減少0.96%。

## 股息

適逢本集團成立十週年及上市三週年，為回報股東一直以來的支持和信任，董事會於2010年2月5日決定宣派特別股息每股普通股0.15港元。有關現金及以每股1.29港元折算的股票股息已於2010年3月31日分派給各股東。董事會不建議派發有關截至2010年12月31日止年度之末期股息(2009年：無)。本集團將因應未來的發展需要而制定合適的派息政策。

## 業務回顧

本集團在2010年度有不俗的發展，主要包括(1)鴻隆世紀廣場竣工並開始銷售寫字樓；(2)出售鴻隆江山和翡翠山城兩個項目；和(3)收購位於安徽省巢湖市的項目。

2010年，中國經濟依然保持平穩較快發展，全年國內生產總值同比增長10.3%。房地產方面，針對部份城市房價過快上漲現象，中央政府頒佈並執行了各種宏觀調控政策，其中包括由國務院發佈的「新國十條」，以及加速實現開徵物業稅和暫停對第3套房的抵押貸款等。然而，基於目前中國的經濟發展階段、城市化進程以及人口結構，預期住房需求仍會旺盛。因此，在2011年基於在宏觀調控政策和行業將加快整合的環境下，我們仍抱積極態度及做好迎接新商機的準備。

## 財務回顧

營業額及毛(損)／利：營業額包括交付物業的銷售所得款及物業租賃收入。營業額大幅增加，主要是由於銷售鴻隆世紀廣場約42,000m<sup>2</sup>建築面積的寫字樓單位及由物業銷售退回約人民幣

313,521,000元所部份抵銷。2010年毛損乃由於鴻隆廣場銷售退回所致，其毛利率高於本期間銷售毛利率。

其他(支出)／收益淨額：於2010年減少主要由於2009年購回優先票據之非經常性收益約人民幣73,128,000元所致。

其他收入：於2010年減少主要由於2009年貸款及墊款的減值撥回約人民幣15,920,000元，而於本報告期間則並未錄得此收入。

銷售及分銷費用：於2010年的增加主要由於鴻隆世紀廣場進行的廣告及促銷活動所致。

一般及行政費用：於2010年增加主要由於為配合本集團擴展及現有不同項目導致員工成本及專業費增加所致。

其他營運費用：於2010年增加主要由於就其他應收款項作出減值虧損及撇銷人民幣205,295,000元所致。

投資物業公允值增加淨額：公允值增加主要因前述之商舖銷售退回而增加面積之公允值上升及當前市況所致。

衍生金融工具公允值變動淨額：於2007年9月，本公司發行附有認股權證的優先票據。公允值變動(由獨立估值師評估)已於綜合全面收益表列賬。其為一項非現金項目。

融資成本：於2010年增加主要由於(i)為配合本集團的擴展及不同項目而增加借貸、(ii)由於2010年在其於2012年下半年的到期日前購回優先票據而提早分擔成本約人民幣45,093,000元及(iii)由於2010年在其於2011年下半年的到期日前提早償還借款而分擔成本約人民幣65,821,000元所致。

有關業務合併的議價購買收益：此乃有關收購一間持有大亞灣翡翠山城項目之前附屬公司的收益。

出售附屬公司的收益：此乃有關出售分別持有惠州鴻隆江山項目及擁有收購鴻隆世紀廣場A座若干寫字樓單位權利之附屬公司。

所得稅：稅項減少乃主要由於就物業銷售退回而超額撥備土地增值稅約人民幣151,610,000元。

## 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2010年，物業發展收入及物業租賃收入分別約佔91.88%及8.12%。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2010年12月31日，銀行及現金結餘及抵押存款約達人民幣102.22百萬元（2009年12月31日：人民幣290.52百萬元），包括人民幣39.98百萬元、9.17百萬美元及1.76百萬港元。

於2010年12月31日，本集團的借貸總額約為人民幣1,935.43百萬元（2009年12月31日：人民幣1,769.63百萬元），須於一年內償還的借貸額人民幣823.23百萬元；一年後但於五年內償還為人民幣806.60百萬元和多於五年償還為人民幣305.60百萬元。本集團借貸以定息或浮動息率計息。而本集團於2010年12月31日的銀行及其他借貸總額除以總資產為41.17%（2009年12月31日：38.84%）。

於2010年12月31日，本集團有流動資產約人民幣2,811.98百萬元（2009年12月31日：人民幣3,120.39百萬元）及流動負債約人民幣1,523.93百萬元（2009年12月31日：人民幣1,210.39百萬元）。

## 對資產的抵押

於2010年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣1,125.15百萬元由本集團分別約值人民幣1,614.10百萬元、人民幣682.69百萬元及人民幣1.08百萬元的若干投資物業、存貨及抵押存款作抵押。

## 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。除總額42.00百萬美元的借貸外，本集團借貸全部以人民幣計值。於2010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

有關或然負債之詳情，謹請參閱附註11。

## 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2010年12月31日，本集團擁有約430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（如首次公開發售前認股權及認股權計劃）。2010年所產生的員工成本總額約為人民幣45.01百萬元。

## 業務回顧

本集團主要在中國廣東省、河北省、遼寧省及安徽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。

於2010年，本集團將其業務擴展至遼寧省瀋陽市。由此確立信心在對優質生活環境有旺盛需求的中國二線城市發展業務。

本集團可供租賃之總建築面積（「建築面積」）約為87,000m<sup>2</sup>。本集團將繼續在物業租賃分部擴充物業投資組合以獲取穩健的現金流。

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85,000m<sup>2</sup>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。2010年內，本集團已售出寫字樓單位約42,000m<sup>2</sup>的建築面積。

溫馨花園：本項目位於梅州，已發展為一項總建築面積約33,000m<sup>2</sup>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，已將近售出本項目的所有單位。

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

香江名城：張家口香江名城於本集團收購時為一項發展中住宅與商業綜合樓宇項目，建築面積約212,000m<sup>2</sup>。本項目第1期的所有單位已將近售出，第2期項目正在規劃中。

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135,000m<sup>2</sup>。此項目現正在開發中，並計劃於2011年起分階段預售及交付。

## 2010年之新項目

華興廣場：於2010年1月，本集團訂立一項收購協議，收購深圳市龍崗平湖街道一個項目。該項目為商住兩用綜合樓宇，住宅及商業單位建築面積分別約為151,000m<sup>2</sup>及26,000m<sup>2</sup>。於2010年開始興建。

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196,000m<sup>2</sup> 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122,000m<sup>2</sup>及規劃建築面積約114,000m<sup>2</sup>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2010年及於報告期間後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。

本集團已於2010年出售兩項發展中物業：

- 1) 鴻隆江山項目：總地盤面積及規劃建築面積分別約為500,000m<sup>2</sup>及863,000m<sup>2</sup>。其中，第1期的地盤面積及規劃建築面積分別約為121,000m<sup>2</sup>及164,000m<sup>2</sup>。
- 2) 翡翠山城項目：於2010年4月，本集團於大亞灣項目公司收購52%股權。翡翠山城項目位於廣東大亞灣經濟技術開發區西區，為一個綜合性項目，包括酒店、中高檔住宅及商業單位，規劃建築面積約為1,200,000m<sup>2</sup>。

本集團於2011年3月已出售下列仍在洽談項目。

- 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) 一間將開發草埔木棉嶺片區城市更新項目之60%附屬公司，代價為人民幣1,240,000元。
- 3) 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。
- 4) 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。

本集團已於2011年3月出售下列資產。

- 1) 擬開發為紫荊花園項目之土地，代價為人民幣4,550,000元。
- 2) 一個約800m<sup>2</sup>深圳之寫字樓單位，代價約為人民幣3,734,000元。

## 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

(以人民幣千元列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
營業額	2	1,132,896	362,369
銷售成本		<u>(864,086)</u>	<u>(274,903)</u>
		268,810	87,466
減：已售物業銷售退回	2	(313,521)	–
退回物業成本		<u>27,776</u>	<u>–</u>
		(285,745)	–
毛(損)／利		(16,935)	87,466
其他(支出)／收益淨額	3	(4,125)	64,964
其他收入	4	6,516	31,071
銷售及分銷費用		(33,394)	(21,775)
一般及行政費用		(63,097)	(35,304)
其他營運費用		(216,069)	(10,711)
投資物業的公允值的增加淨額		<u>208,415</u>	<u>56,830</u>
經營(虧損)／溢利		(118,689)	172,541
衍生金融工具的公允值的變動淨額		15,977	(19,994)
融資成本		(160,934)	(87,843)
有關業務合併的議價購買收益		123,979	–
出售附屬公司的收益		<u>200,801</u>	<u>–</u>
除稅前溢利		61,134	64,704
所得稅	5	<u>(28,455)</u>	<u>(33,497)</u>
本年度溢利及全面收益總額	6	<u>32,679</u>	<u>31,207</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人		37,609	32,699
非控股權益		<u>(4,930)</u>	<u>(1,492)</u>
		<u>32,679</u>	<u>31,207</u>
每股盈利(人民幣分)	8		
基本		<u>3.11分</u>	<u>3.14分</u>
攤薄		<u>3.11分</u>	<u>3.13分</u>



綜合財務狀況表  
於2010年12月31日  
(以人民幣千元列示)

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		9,871	9,921
投資物業		1,614,100	1,376,436
可供出售金融資產		251,895	—
遞延稅項資產		13,233	49,947
		<u>1,889,099</u>	<u>1,436,304</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,782,393	2,042,233
應收賬款及其他應收款	9	769,384	783,115
應收代價款		153,927	—
買賣證券		4,060	4,519
抵押存款		9,431	73,569
銀行及現金結餘		92,787	216,950
		<u>2,811,982</u>	<u>3,120,386</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、其他應付款及預提費用	10	378,286	447,781
預收賬款		120,745	82,257
租賃及其他按金		11,792	11,743
衍生金融負債		14,275	30,252
銀行及其他借貸		823,230	375,800
即期稅項負債		175,601	262,552
		<u>1,523,929</u>	<u>1,210,385</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,288,053</u>	<u>1,910,001</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>3,177,152</u>	<u>3,346,305</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		1,112,200	1,393,834
遞延稅項負債		288,726	231,634
		<u>1,400,926</u>	<u>1,625,468</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,776,226</u>	<u>1,720,837</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		11,971	10,296
儲備		1,763,260	1,707,809
本公司擁有人應佔權益總額		1,775,231	1,718,105
非控股權益		995	2,732
<b>權益總額</b>		<u>1,776,226</u>	<u>1,720,837</u>

附註：

## 1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，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2010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年度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增香港財務報告準則。本集團已開始評估新增香港財務報告準則的影響，但現階段仍未能定斷新增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。

## 2. 營業額及分部資料

本集團有如下兩個報告分部：

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。

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。

本集團之報告分部為提供不同產品及服務之策略業務單位，由於各業務須應用不同技術及市場策略，故報告分部乃分開管理。

經營分部之會計政策與本集團所採用者一致。分部損益不包括融資成本、金融衍生工具之公允值變動淨額及企業收入及開支。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）。分部負債包括所有應付賬款及其他應付款、預提費用、預收賬款、租金及其他按金。

有關須報告分部損益、資產及負債的資料

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2010年12月31日止年度</b>			
外來客戶收入	752,865	66,510	819,375
分部溢利	48,693	242,758	291,451
其他資料			
投資物業公允值增加淨額	–	208,415	208,415
折舊	3,321	548	3,869
有關業務合併的議價購買收益	123,979	–	123,979
出售附屬公司的收益	200,801	–	200,801
預付土地成本減值虧損	1,177	–	1,177
其他應收款、貸款及墊款減值虧損	187,597	–	187,597
其他應收款撇銷	–	4,222	4,222
新增至分部的非流動資產	4,028	29,881	33,909
<b>於2010年12月31日</b>			
分部資產	2,817,290	1,688,470	4,505,760
分部負債	430,207	71,389	501,596
<b>截至2009年12月31日止年度</b>			
外來客戶收入	289,360	73,009	362,369
分部溢利	14,464	108,056	122,520
其他資料			
投資物業公允值增加淨額	–	56,830	56,830
折舊及攤銷	2,247	386	2,633
新增至分部的非流動資產	1,534*	112	1,646*
<b>於2009年12月31日</b>			
分部資產	2,674,657	1,444,714	4,119,371
分部負債	361,896	64,970	426,866

\* 新增至分部的非流動資產的比較數據已經重列以符合本年度的呈列。

## 須報告分部損益、資產及負債的調整

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>溢利</b>		
須報告分部溢利總額	291,451	122,520
其他收入及收益淨額	1,988	96,035
折舊及攤銷	(101)	(121)
企業融資成本	(160,934)	(87,843)
衍生金融工具公允值變動淨額	15,977	(19,994)
其他企業開支	(87,247)	(45,893)
	<u>61,134</u>	<u>64,704</u>
<b>資產</b>		
須報告分部資產總額	4,505,760	4,119,371
買賣證券	4,060	4,519
遞延稅項資產	13,233	49,947
未能分類的企業資產	178,028	382,853
	<u>4,701,081</u>	<u>4,556,690</u>
<b>負債</b>		
須報告分部負債總額	501,596	426,866
即期稅項負債	175,601	262,552
遞延稅項負債	288,726	231,634
未能分類的企業負債	1,958,932	1,914,801
	<u>2,924,855</u>	<u>2,835,853</u>

## 地區資料

本集團於截至2010年及2009年12月31日止兩個年度產生的所有收入均歸屬於中國的客戶。此外，本集團的大部分非流動資產均位於中國。因此，並未呈列地區分析。

## 來自主要客戶的收入

年內，本集團來自最大客戶的收入（佔本集團總收入10%或以上）約為人民幣466,240,000元。該收入歸屬於物業開發分部。截至2009年12月31日止年度，並無來自本集團單一客戶的收入佔本集團總收入的10%或以上。

### 3. 其他(支出)／收益淨額

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
購回優先票據之(虧損)／收益	(2,988)	73,128
出售物業、廠房及設備之收益／(虧損)	625	(12)
買賣證券的公允值(虧損)／收益淨額	(264)	552
匯兌虧損淨額	(1,498)	(8,704)
	<u>(4,125)</u>	<u>64,964</u>

### 4. 其他收入

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息收入	3,095	9,766
貸款及墊款的減值虧損撥回	—	15,920
來自非上市投資的股息收入	193	24
其他	3,228	5,361
	<u>6,516</u>	<u>31,071</u>

## 5. 所得稅

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅		
一年內撥備	56,255	16,085
— 以往年度撥備不足	60	—
	<u>56,315</u>	<u>16,085</u>
中國土地增值稅		
一年內撥備	37,512	6,683
— 以往年度超額撥備	(151,610)	—
	<u>(114,098)</u>	<u>6,683</u>
	<u>(57,783)</u>	<u>22,768</u>
<b>遞延稅項</b>		
暫時差異之產生及撥回	87,661	10,729
稅率變動對期初遞延稅項結餘的影響	(1,423)	—
	<u>86,238</u>	<u>10,729</u>
	<u>28,455</u>	<u>33,497</u>

根據開曼群島及英屬處女群島（「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溢利，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2010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2010年的適用優惠稅率為22%。優惠稅率將分別於截至2011年及2012年12月31日止年度逐步上調至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。

## 6. 溢利及年內全面收益總額

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租賃土地攤銷	—	1,268
折舊	4,277	2,376
減：資本化金額	(307)	(890)
	<u>3,970</u>	<u>1,486</u>
攤銷及折舊總額	<u>3,970</u>	<u>2,754</u>
核數師酬金：		
— 當前	1,106	1,616
— 過往年度不足撥備	202	—
— 其他服務	520	271
	<u>1,828</u>	<u>1,887</u>
以下各項的經營租賃費用：		
— 分租物業	7,531	8,220
— 辦公室及員工宿舍	1,275	1,545
存貨銷售成本	809,237	255,412
其他應收賬款及貸款及墊款減值虧損	201,073	—
預付土地成本減值虧損	1,177	—
其他應收款撇銷	4,222	—
直接開支(附註)	27,073	19,491
員工成本包括董事酬金：		
— 工資、獎金和津貼	43,002	24,723
— 退休福利計劃供款	2,010	1,107
	<u>45,012</u>	<u>25,830</u>
減：資本化金額	(8,121)	(6,156)
	<u>36,891</u>	<u>19,674</u>

附註：

直接開支指上文獨立披露的轉租物業經營租賃費用及管理費開支。

## 7. 股息

每股普通股0.15港元(以現金方式或以股代息股份方式或綜合兩種方式)的特別股息，於2010年2月5日宣派並於2010年3月31日確認為分派。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2010年特別股息	<u>153,542</u>	<u>—</u>

除特別股息外，截至2010年12月31日止年度，董事並無建議付任何末期股息(2009年：無)。

## 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擁有人應佔溢利約人民幣37,609,000元(2009年：人民幣32,699,000元)，以及於本年度內已發行普通股的加權平均數1,209,568,636股(2009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擁有人應佔溢利約人民幣37,609,000元(2009年：人民幣32,699,000元)及普通股加權平均數1,210,768,399股(2009年：1,043,984,000股)(即計算每股基本盈利時所用之年內已發行普通股加權平均數1,209,568,636股(2009年：1,040,250,000股)加於視為行使於年內尚未行使之購股權時被視為以零代價發行之普通股加權平均數1,199,763股(2009年：3,734,000股))計算。

本集團之尚未行使認股權證於被視為於截至2010年12月31日止各兩個年度內行使時並無對每股盈利產生攤薄影響。

## 9. 應收賬款及其他應收款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收賬款(附註)	326,940	82,087
其他應收款	2,445	110,020
貸款及墊款	157,046	228,031
預付土地成本	232,320	85,596
預付款及按金	50,633	277,381
	<u>769,384</u>	<u>783,115</u>



附註：

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。

應收賬款按物業租賃的發票日期及物業銷售交付日期的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0至3個月	317,528	81,584
超過3個月但少於6個月	683	2
超過6個月但少於1年	5,096	6
超過1年	3,633	495
	<u>326,940</u>	<u>82,087</u>

#### 10. 應付賬款、其他應付款及預提費用

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應付賬款(附註)	108,298	33,306
應付董事款項	3,540	777
其他應付款及預提費用	266,448	413,698
	<u>378,286</u>	<u>447,781</u>

附註：

應付賬款賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0至3個月	100,226	33,306
超過3個月但少於6個月	2,748	—
超過6個月但少於1年	592	—
超過1年	4,732	—
	<u>108,298</u>	<u>33,306</u>

## 11. 或然負債

- (a) 於2010年12月31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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>332,810</u>	<u>370,000</u>

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
- (ii) 相關買家悉數償還按揭貸款後最多兩年。

於2010年12月31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，因此並無於財務報表確認。

- (b) 於2010年12月31日，本集團就授予若干(已於截至2010年12月31日止年度出售)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131,000,000元。本集團2010年12月31日於擔保下的最高負債，為該已出售附屬公司於同日所動用的融資總額人民幣756,000,000元。該擔保將根據擔保合約條款，即悉數償還按揭貸款後最多兩年內解除。

於2010年12月31日，因有關擔保亦以該已出售的附屬公司所擁有的若干土地使用權證書及該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，因此並無於財務報表確認。

- (c) 於2010年12月31日，本集團就授予本集團一個租戶的貸款融資人民幣95,000,000元向一間銀行提供擔保及其賬面值約人民幣119,100,000元的若干投資物業作抵押。本集團2010年12月31日於擔保下的最高負債，為同日未償還貸款人民幣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2010年12月31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，截至年底，本集團亦欠該租戶人民幣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，因此並無於財務報表確認。

- (d) 於2010年12月31日，本集團就業務相關人士的貸款融資人民幣50,000,000元向一間銀行提供擔保。本集團2010年12月31日於擔保下的最高負債，為同日未償還貸款人民幣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。

於2010年12月31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土地使用權證書抵押，董事認為本集團因上述擔保而面臨索償的機會不大。

鑒於以上所述，董事認為有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無於財務報表確認。

- (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0.1%的向本集團收取每日罰款。於2010年12月31日，本集團遇到施工進度延期，未能達到合同竣工日期。然而，截至財務報表批准日期，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，並無於財務報表作出撥備。
- (f) 於截至2009年12月31日止年度，一間物業管理公司對本集團兩間附屬公司提起訴訟以收回上述物業管理公司的蒙受的損失約人民幣1,278,000元。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訴訟中勝訴。因此，並無於財務報表作出撥備。

## 12. 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本年度呈列規定。相關變更包括將先前於綜合財務狀況表披露為流動資產的預付土地款重新分類為應收賬款及其他應收款，以及將先前分類為應付賬款、其他應付賬款及預提費用的認股權證重新分類至綜合財務狀況表。會計項目的重新分類被認為能為本集團事務提供更合適的呈列。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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2010年12月31日止年度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。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已遵守上市規則附錄10所載有關董事進行證券交易之標準守則。經向本公司各董事具體查詢後，本公司確認本公司董事已遵守董事進行證券交易之標準守則條文。

## 股東週年大會

本公司謹訂於2011年5月27日星期五下午四時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心地下一號室專業聯合中心培訓室B舉行股東週年大會。股東週年大會通告將於適當時候刊發及向股東寄發。

## 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2010年12月31日止年度的財務報表。

## 於聯交所網站刊登末期業績

本年度業績公佈刊載於香港交易及結算所有限公司的網站(www.hkex.com.hk)及本公司的網站(www.hlkg.net)。本公司截至2010年12月31日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，亦將於適當時候在上述網站上刊登並寄發予本公司股東。

## 核數師同意之初步業績公佈

本初步業績公佈內有關本集團截至2010年12月31日止年度業績之數字已獲本集團核數師中瑞岳華(香港)會計師事務所與本集團截至2010年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對。中瑞岳華(香港)會計師事務所就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行核證聘用，因此中瑞岳華(香港)會計師事務所並不對初步業績公佈作出任何保證。

承董事會命  
鴻隆控股有限公司  
曾雲樞  
主席

香港，2011年3月31日

於本公佈日期，執行董事為曾雲樞先生、張奕炎先生、葉慶東女士、歐陽俊新先生、李志成先生、陳鼎禮先生、楊素梅女士及黃玲女士；非執行董事張宜均先生；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。