



Soundwill Holdings Limited
(金朝陽集團有限公司)
(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零二年十二月三十一日止年度全年業績

業績

Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及去年同期之比較數字如下：

		二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
營業額	附註二	129,410	710,776
銷售成本		(14,707)	(669,260)
毛利		114,703	41,516
其他業務收入		31,434	77,470
行政費用		(45,631)	(43,564)
其他經營費用		(423,888)	(166,938)
經營虧損	附註三	(323,382)	(91,516)
融資成本	附註四	(95,713)	(145,364)
視作出售一間附屬公司 權益所得收益	附註五	4,712	—
應佔聯營公司溢利減虧損		4	12
除稅前虧損		(414,379)	(236,868)
稅項	附註六	(226)	(3,053)
除稅後虧損		(414,605)	(239,921)
少數股東權益		2,834	2,091
股東應佔虧損		(411,771)	(237,830)
每股虧損 — 基本	附註七	13.21仙	7.63仙
— 攤薄		不適用	不適用

附註：

(一) 編製基準

於本年度，本集團首度採納下列由香港會計師公會頒佈之全新及經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）：

會計實務準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報方式
會計實務準則第15號（經修訂）	現金流量表
會計實務準則第34號	僱員福利

採納此等全新及經修訂會計實務準則導致現金流量表及加入權益變動表來替代股東權益變動報表之呈報格式有所變動，惟其對本會計年度期間或過往會計年度期間之業績並無構成影響。過往期間之比較數字已作重列，使呈報方式符合一致。

(二) 按類資料

根據本集團之內部財務報表，本集團決定以業務劃分為主要呈報格式有所變動，並視每項業務分別編制及管理。

業務劃分

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業租賃	—	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理服務	—	提供樓宇管理、其它保養及維修服務

本集團分類業務間之交易為租金及管理費。該等租金之條款與其和第三者進行交易之條款相類似。管理費是由董事所釐定。

截至二零零二年十二月三十一日止年度

	分類收益		分類業績 港幣千元	各分類業務 間之交易 港幣千元	經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類業務 港幣千元			
物業發展	8,549	—	(202,089)	—	(202,089)
物業租賃	91,578	3,788	83,213	3,280	86,493
樓宇管理服務	28,450	—	7,159	—	7,159
其他	833	14,038	(229,786)	(3,280)	(233,066)
抵銷	—	(17,826)	—	—	—
	<u>129,410</u>	<u>—</u>	<u>(341,503)</u>	<u>—</u>	<u>(341,503)</u>
未分類之收入及費用					<u>18,121</u>
經營虧損					(323,382)
融資成本					(95,713)
視作出售一間附屬 公司權益所得收益					4,712
應佔聯營公司 溢利減虧損					4
稅項					(226)
少數股東權益					<u>2,834</u>
股東應佔虧損					<u>(411,771)</u>

截至二零零一年十二月三十一日止年度

	分類收益		分類業績 港幣千元	各分類業務 間之交易 港幣千元	經營貢獻 港幣千元
	外來客戶 港幣千元	各分類業務 港幣千元			
物業發展	612,958	—	(83,233)	—	(83,233)
物業租賃	88,285	2,445	74,897	4,195	79,092
樓宇管理服務	8,113	—	4,123	—	4,123
其他	1,420	16,295	(161,200)	(4,195)	(165,395)
抵銷	—	(18,740)	—	—	—
總額	<u>710,776</u>	<u>—</u>	<u>(165,413)</u>	<u>—</u>	<u>(165,413)</u>
未分類之收入及費用					<u>73,897</u>
經營虧損					(91,516)
融資成本					(145,364)
視作出售一間附屬 公司權益所得收益					—
應佔聯營公司 溢利減虧損					12
稅項					(3,053)
少數股東權益					<u>2,091</u>
股東應佔虧損					<u>(237,830)</u>

由於本集團之分類業務於香港經營，故無呈報按地域劃分之分析。

(三) 經營虧損

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
經營虧損已扣除：		
商譽攤銷	14,921	14,921
商譽減值	137,451	120,000
核數師酬金	593	756
折舊	1,888	2,251
出售物業之成本	8,723	665,169
待售、待發展及發展中物業減值之撥備	1,590	29,500
物業、機械及用具之減值撥備	5,388	—
存貨撥備	24,612	—
呆賬撥備	32,790	2,517
員工成本(不包括董事酬金)	11,335	16,082
退休金計劃支出	416	498
投資物業重估減值回撥	200,075	—

(四) 融資成本

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款及 其他貸款的利息	66,360	133,628
須於五年後全數償還的其他貸款利息	20,489	36,474
根據債務重組協議發給銀行之 未行使認股權證之費用	8,813	—
融資租賃產生之財務費用	51	15
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	95,713	170,117
減：資本化之借貸成本	—	(24,753)
	<hr/>	<hr/>
	95,713	145,364
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團於年度內並未將利息資本化(二零零一年：5.2%–9.5%年利率)。

(五) 視作出售一間附屬公司權益所得收益

由於本集團一家附屬公司維宇發展有限公司向其他投資者發行新股份，故此本集團視作出售維宇發展有限公司之權益而錄得溢利。

(六) 綜合收入報表所列的稅項為：

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度	226	3,794
以往年度之過多撥備	—	(741)
	<hr/>	<hr/>
	226	3,053
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃按本年度集團估計應繳課稅溢利按稅率16%計算(二零零一年：16%)。

(七) 每股虧損

每股基本虧損是按照本年度虧損港幣411,771,000.00元(二零零一年：虧損港幣237,830,000.00元)及本年度內已發行股份的加權平均數3,116,402,151股(二零零一年：3,116,402,151股)計算。

由於以往兩個財政年度轉換／行使未行使之潛在普通股股份並無攤薄效應，因此並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止的兩個年度每股攤薄虧損。

核數師報告撮要

均富會計師行(「核數師」)已於二零零三年三月六日獲委任為本公司之核數師。報告本公司及本集團截至二零零一年十二月三十一日止年度之財務報表之退任核數師，由於年度未能取得足夠憑證以評估同日賬面值為港幣151,172,000.00元之商譽，因此對該年度財務報表作出保留意見。該商譽乃因在截至二零零一年十二月三十一日止年度前收購一間從事製造及銷售電訊相關設備之附屬公司所產生。本年度核數師並未能採用使其滿意之核數程序，使彼等接納該商譽於該日之賬面值乃公平列賬。倘對該商譽於二零零二年一月一日之賬面值作出任何調整，可能會對本公司及本集團於二零零一年十二月三十一日之資產淨值，以及截至二零零一年及二零零二年十二月三十一日止兩年或任何一年之業績帶來相應影響。

在達致其意見時，核數師亦已評估財務報表所呈列之資料整體而言是否適當。核數師相信，彼等之審核已為其意見提供合理基準。

核數師認為，就真實及公平反映本公司及本集團於二零零二年十二月三十一日之財務狀況及於截至該日止年度本集團之現金流量之財務報表而言，除上文所述可能作出任何調整，使核數師接納該商譽於二零零一年十二月三十一日之賬面值外，本年度財務報表已真實及公平反映本集團截至本年度止之虧損，並已遵照香港公司條例之披露規定妥善編製。

商譽減值虧損

商譽因收購一間從事製造及銷售電訊相關設備之附屬公司所產生。基於全球電訊市場持續下調，董事會對有關之價值因而重新評估。由於進行是次評估，因此於截至二零零二年十二月三十一日止年度再作港幣137,451,000.00元之撥備。

股息

董事會不建議派發末期股息(二零零一年：無)。

資本結構

	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
股東資金	320,466	532,162
帶息借款	1,405,375	1,657,137
借貸成本總額	95,713	170,117
資本負債比率	439%	311%
平均借貸成本	6.8%	11.4%

本集團之資金及財務政策由香港作出中央管理及統籌。

新財務方案

於本年度，本集團於二零零零年進行之債務重組經已到期，而於二零零零年五月十日簽署之債務重組協議亦已取消。與此同時，本集團成功與香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司、恒生銀行有限公司、南洋商業銀行有限公司及農銀財務有限公司等銀行債權人訂立新財務方案。該新財務方案由按一般商業條款之長期貸款組成。由於與銀行債權人達成新財務方案，並根據新財務方案享有大幅邊際息率扣減，令本集團之財務狀況得以進一步改善。

資本負債比率(帶息借款／股東資金)由二零零一年之311%轉至二零零二年之439%。

本集團之貨幣資產、貸款及交易以港幣為主，所承受之滙率風險並不重大。

年內，本集團並無參與任何衍生工具買賣或採用任何金融工具對沖其資本負債風險。

本集團所有銀行借款均按浮動息率計息。

業務回顧及前瞻

投資物業

金朝陽中心

金朝陽中心多年來一直引入以女士為對象的連鎖集團，現時共有逾三十間城中著名的專門店進駐，當中包括美容瘦身、瑜伽、髮型設計、個人護理及名牌服飾等，為全港最大的美顏纖體集中地，盡享品牌優勢。

金朝陽中心位處銅鑼灣心臟地帶，面對時代廣場，位置優越，人流不絕；再加上該處成為來港旅遊消費的國內遊客必到之地，乃零售業務的最佳進駐點。自引入零售商舖後，金朝陽中心便積極展開一系列的推廣策略，包括燈箱製作、宣傳郵件寄遞、傳媒採訪、網頁製作，以及與銀行合作推廣優惠等，為本港首家協助客戶宣傳的甲級商廈。

現時，本港租務市場呆滯不前，租金亦往下調整。集團管理層早年經已洞察到市況轉變，再加上看好零售行業，遂逐步為金朝陽中心轉型，引入以女性為主要對象的各式專門店，因此金朝陽中心受不穩的寫字樓租務市況影響較少。目前，金朝陽中心的出租率維持在九成半以上，為集團帶來穩定的租金收益。

羅素街8號

二零零一年中旬，集團把羅素街8號的寫字樓部份售予物業投資者。由於商廈地點優越，故吸引不少知名服飾及食肆品牌租用地下及低層之商舖部份。年度內，集團出售商廈的商舖部份，涉及樓面面積約26,000方呎。

財務檢討

集團於年內與信貸銀行正式簽訂新財務方案。按照新方案，集團的銀行信貸利率以銀行同業拆息為基準，令利率大幅調低，減幅極為理想，大大節省利息支出。新方案亦令集團的財務狀況無論在結構及信貸基礎方面，均獲得明顯改善。

銀行信貸利率下調及融資成本降低，再加上金朝陽中心出租率理想，令租金收入上升等因素，均使集團的財務狀況越見穩健。

展望將來

現時，金朝陽集團擁有穩定的收益及專業人才推動集團業務計劃，使集團的根基愈趨鞏固。

前瞻未來，集團將繼續保留優質的物業組合，降低企業成本，提高業務效益。此外，集團亦會定期檢討業務方向及營運模式，找尋合適商機，為股東爭取合理回報。

中國加入世界貿易組織，帶來了無限機遇及挑戰。特首於本年度施政報告中，亦大力鼓勵本港與珠三角融合的經濟策略。集團現正積極尋求國內的發展商機，期望能憑藉本身的商務網絡，以及利用多年來成功建立的長處及優勢，為業務發展開拓新的一頁。

所持重大投資

年度內，除出售羅素街8號下層部份外，本集團就所持重大投資及物業並沒有重大變動。

重大收購及出售附屬公司之詳情

年度內，除維宇發展有限公司發行新股並被視作出售附屬公司權益外，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

流動資金及財務資源

本集團之財政狀況持續穩定，於二零零二年十二月三十一日，現金及銀行結存約為港幣11,659,000.00元(二零零一年：約港幣12,456,000.00元)。於二零零二年十二月三十一日，本集團之流動比率(作為流動資產對流動負債之比率)為0.84(二零零一年：1.17)；而本集團之資本負債比率(作為帶息借貸對股東資金之比率)為439%(二零零一年：311%)。

僱員薪酬

於二零零二年十二月三十一日，本集團約有37名僱員(二零零一年：56名)。本年度產生之僱員成本約為港幣11,335,000.00元(二零零一年：約港幣18,850,000.00元)。本集團給予僱員之薪酬具市場競爭力。此外，過去一年本公司授予與表現掛勾之購股權給若干集團董事及僱員。

本集團之資產抵押

於二零零二年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣1,702,740,000.00元(二零零一年：約港幣2,002,792,000.00元)之物業用作抵押，作為本集團銀行融資之用。而本年度並沒有以銀行存款用作抵押(二零零一年：約港幣5,840,000.00元)。

或然負債

本公司二零零一年年報所披露有關購置屯門若干物業之物業訴訟已於本年度審結。根據二零零一年十二月三日頒發之判決，法院頒令撤銷有關協議，而港幣33,000,000.00元之按金亦經已被退回。原訴人已同意撤銷對本公司附屬公司之上訴。

另一宗就本公司另一間附屬公司購置元朗若干物業之物業訴訟目前仍在進行中，在該交易中，該附屬公司已支付按金港幣65,000,000.00元。該交易經已告吹，而上述按金港幣65,000,000.00元已被賣方沒收。根據本公司所聽取之法律意見，該附屬公司之股東除堂費外，不會招致進一步之責任。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於本年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

於香港聯合交易所有限公司網頁登載資料

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段所規定之全部資料，將於稍後時間在聯交所網頁上登載。

致意

最後，本人謹向所有董事及員工為其對本集團過往一年之貢獻及良好表現致謝。

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零零三年四月十六日

股東週年大會通告

茲通告本公司訂於二零零三年五月二十二日星期四上午十時假座香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心十一樓召開股東週年大會，以便處理下列事項：

- 一、省覽截至二零零二年十二月三十一日止年度已審核之賬目與董事會及核數師報告。
- 二、選舉董事。
- 三、聘任核數師及授權董事會釐定其酬金。
- 四、以特別事項考慮並酌情通過下列作為普通決議案之決議案（不論有否修訂）：

A. 「動議：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間（定義見下文）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或可供本公司證券上市並獲得香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所，按照所有適用法例及聯交所證券上市規則或任何其他證券交易所不時修訂之規定行使本公司所有權力以購回本公司股本中每股面值0.10港元之股份；
- (b) 本公司根據上文(a)段之批准購回之本公司股份總面值不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本總面值之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (c) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過之日起至下述三者中較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例或本公司之公司細則所規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所載授權之日。」

B. 「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間（定義見下文）行使本公司所有權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值0.10港元之額外股份，以及作出或授予將須或可能須行使該等權力之建議、協議及購股權（包括附有認購或可轉換為本公司股份權利之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券）；

- (b) 上文(a)段之批准可授權本公司董事於有關期間(定義見下文)作出或授予將須或可能須於有關期間結束後行使該等權力之建議、協議及購股權(包括附有認購或可轉換為本公司股份權利之認股權證、債券、公司債券、票據及任何證券)；
- (c) 本公司董事依據上文(a)段之批准而配發或同意有條件或無條件配發及發行(不論依據購股權或其他原因而配發)之股本面值總額(因(i) 配售新股(定義見下文)；(ii)因本公司之任何認股權證或可轉換為本公司股份之任何證券之認購權或換股權獲行使而發行股份；(iii)依據本公司之公司細則不時發行股份以代替股息(iv)依據向購股權計劃或類似安排之參予者所授出或發出股份或可認購本公司股份之權利獲行使而發行股份則除外)不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (d) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過之日起至下述三者中較早日期之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例或本公司之公司細則所規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於本公司股東大會上通過普通決議案撤回或修訂本決議案所載授權之日。

「配售新股」指在本公司董事指定之期間內，向於指定紀錄日期名列股東名冊之本公司股東按彼等於該日期當時之持股比例配售股份(惟本公司之董事可就零碎股份或就適用於本公司之香港以外任何地區法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他安排)。」

C. 「動議：

待召開大會之通告所載之第四A項及四B項決議案獲通過後，擴大根據召開本大會之通告所載之第四B項決議案授予本公司董事配發，發行及處理額外股份之一般授權以納入本公司根據召開本大會之通告所載之第四A項決議案授出之授權購回之本公司股本面值總額，惟購回股份之數額不得超過於本決議案通過之日本公司已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命
公司秘書
關濟明

香港，二零零三年四月十六日

附註：

- (一) 凡有權出席此次股東週年大會投票之股東，可委派一名或多名代表出席並代其投票。代表人不必為本公司之股東。
- (二) 代表委任表格必須連同經授權人簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，於大會指定舉行48小時前交回本公司之總辦事處兼主要營業地點香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓方為有效。
- (三) 說明函件內載有關於第四項所載之決議案詳情，該函件將隨同二零零二年年報寄予股東。

請同時參閱本公佈於(星島日報)刊登的內容。