



**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)

(股份代號：878)

**截至二零零七年六月三十日止六個月之中期業績**

**業績**

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(已獲本公司之審核委員會審閱)連同二零零六年同期之比較數字如下：

**簡明綜合損益表**

	附註	截至六月三十日止六個月 二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	97,901	93,504
銷售成本		(11,195)	(13,852)
<b>毛利</b>		<b>86,706</b>	<b>79,652</b>
其他收入	4	1,275	1,727
行政費用		(27,911)	(23,831)
其他經營費用		(2,612)	(283)
出售一家附屬公司之虧損		(72)	—
投資物業公平值調整之增值		192,220	223,868
<b>經營溢利</b>	5	<b>249,606</b>	<b>281,133</b>
融資成本	6	(38,940)	(31,993)
應佔聯營公司溢利減虧損		(15)	5
應佔一家共同控制實體溢利減虧損		(8)	(14)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>210,643</b>	<b>249,131</b>
所得稅開支	7	(36,697)	(41,480)
<b>期內溢利</b>		<b>173,946</b>	<b>207,651</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司股權持有人		174,153	206,904
— 少數股東權益		(207)	747
<b>期內溢利</b>		<b>173,946</b>	<b>207,651</b>
<b>按本公司股權持有人應佔溢利計算之每股盈利</b>			
— 基本	8	港幣0.78元	港幣0.93元
— 攤薄	8	港幣0.73元	港幣0.88元

## 簡明綜合資產負債表

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產及負債</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	4,629,091	4,249,670
經營租賃預付款項	11,545	11,551
物業、廠房及設備	31,519	31,011
待發展物業	34,478	34,241
聯營公司權益	2,837	2,831
一家共同控制實體權益	23,705	18,309
可供出售財務資產	11	11
無形資產	13,947	13,920
	<u>4,747,133</u>	<u>4,361,544</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	28,215	25,895
待出售物業	137,118	42,705
貿易及其他應收款項	52,799	64,634
收購物業之已付訂金	67,036	32,678
現金及現金等價物	22,889	88,509
	<u>308,057</u>	<u>254,421</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	102,628	85,161
借貸之流動部份	256,912	952,588
所得稅撥備	7,088	5,824
	<u>366,628</u>	<u>1,043,573</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(58,571)</u>	<u>(789,152)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>4,688,562</u>	<u>3,572,392</u>
<b>非流動負債</b>		
借貸	1,307,238	405,658
可換股債券	23,355	23,355
遞延稅項負債	574,683	540,837
	<u>1,905,276</u>	<u>969,850</u>
<b>淨資產</b>	<u>2,783,286</u>	<u>2,602,542</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>		
股本	22,383	22,266
儲備	2,738,861	2,558,027
	<u>2,761,244</u>	<u>2,580,293</u>
少數股東權益	22,042	22,249
<b>權益總額</b>	<u>2,783,286</u>	<u>2,602,542</u>

附註：

## 1. 編製基準

未經審核簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」編製，並符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定。

## 2. 主要會計政策

編製該等未經審核綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表所用者相符一致，除已採納下列若干新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，包括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將不會影響本集團之財務狀況或業績。

香港會計準則第1號（修訂）	股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第10號	中期財務報告及減值

### 已發行但仍未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無應用下列與本集團中期財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則，此等已發行但於該等財務報表內仍未生效之準則將於二零零八年一月一日或之後開始之期間生效。

香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第12號	服務經營權安排 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事現正評估該等準則及詮釋之影響，惟尚無法斷定其對本集團之財務報表有任何重大財務影響。

## 3. 分類資料

根據本集團之內部財務呈報，本集團決定以業務劃分為主要報告形式，並將每項業務分別編製及管理。

### (i) 主要報告形式 — 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
樓宇管理及其他服務	：	提供樓宇管理、維修及保養服務
城市基礎設施	：	城市基礎設施開發

下表載列截至二零零七年六月三十日止六個月本集團各分類業務之收益及業績資料：

	截至二零零七年六月三十日止六個月(未經審核)						總額 港幣千元
	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理及 其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	
<b>分類收益</b>							
外來客戶	—	75,184	8,155	14,558	4	—	97,901
各分類業務間之交易	—	2,505	—	—	—	(2,505)	—
	<u>—</u>	<u>77,689</u>	<u>8,155</u>	<u>14,558</u>	<u>4</u>	<u>(2,505)</u>	<u>97,901</u>
<b>分類業績</b>	(445)	69,752	4,311	(2,970)	312	—	70,960
各分類業務間之交易	—	(726)	202	—	524	—	—
	<u>(445)</u>	<u>69,026</u>	<u>4,513</u>	<u>(2,970)</u>	<u>836</u>	<u>—</u>	<u>70,960</u>
經營貢獻	(445)	69,026	4,513	(2,970)	836	—	70,960
投資物業公平值 調整之增值	—	192,220	—	—	—	—	192,220
	<u>(445)</u>	<u>261,246</u>	<u>4,513</u>	<u>(2,970)</u>	<u>836</u>	<u>—</u>	<u>263,180</u>
未分類之收入及費用							(13,502)
出售一家附屬公司之虧損							(72)
經營溢利							249,606
融資成本							(38,940)
應佔聯營公司溢利減虧損							(15)
應佔一家共同控制實體溢利 減虧損							(8)
除所得稅前溢利							210,643
所得稅開支							(36,697)
期內溢利							<u>173,946</u>
應佔：							
— 本公司股權持有人							174,153
— 少數股東權益							(207)
期內溢利							<u>173,946</u>

截至二零零六年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇 管理及 其他服務 港幣千元	城市 基礎設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
<b>分類收益</b>							
外來客戶	—	63,711	7,249	22,516	28	—	93,504
各分類業務間之交易	—	2,176	—	—	—	(2,176)	—
	<u>—</u>	<u>65,887</u>	<u>7,249</u>	<u>22,516</u>	<u>28</u>	<u>(2,176)</u>	<u>93,504</u>
<b>分類業績</b>	(423)	58,723	4,027	3,094	656	—	66,077
各分類業務間之交易	—	1,092	201	—	(1,293)	—	—
經營貢獻	(423)	59,815	4,228	3,094	(637)	—	66,077
投資物業公平值 調整之增值	—	223,868	—	—	—	—	223,868
	<u>(423)</u>	<u>283,683</u>	<u>4,228</u>	<u>3,094</u>	<u>(637)</u>	<u>—</u>	<u>289,945</u>
未分類之收入及費用							(8,812)
經營溢利							281,133
融資成本							(31,993)
應佔聯營公司溢利減虧損							5
應佔一家共同控制實體溢利 減虧損							(14)
除所得稅前溢利							249,131
所得稅開支							(41,480)
期內溢利							<u>207,651</u>
應佔：							
— 本公司股權持有人							206,904
— 少數股東權益							747
期內溢利							<u>207,651</u>

## (ii) 次要報告形式—地區劃分

下表截列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
香港	83,343	70,988
中國內地(「中國」)	14,558	22,516
	<u>97,901</u>	<u>93,504</u>

#### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	521	751
雜項收入	754	976
	<u>1,275</u>	<u>1,727</u>

#### 5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,185	651
員工成本(包括董事酬金)	13,859	10,159
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	395	276
待發展物業攤銷	404	376
存貨成本確認為開支	7,822	12,450
過期存貨撥備	2,189	—
應收賬款減值撥備	18	7
經營租賃支出	1,234	1,040

#### 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	21,085	19,222
— 毋須於五年內悉數償還	15,844	9,320
須於五年內悉數償還之其他借貸	1,458	2,891
可換股債券	553	560
	<u>38,940</u>	<u>31,993</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核)	二零零六年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅	3,056	2,303
遞延稅項	33,641	39,177
	<u>36,697</u>	<u>41,480</u>

香港利得稅乃按本集團估計於香港產生之應課稅溢利按稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算。

根據中國所得稅法，本集團在中國成立及營運之附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅，而其後三年則獲寬減50%之中國企業所得稅。截至二零零七年六月三十日止六個月，由於本集團之中國附屬公司仍屬上述稅項免稅期內，故概無就中國企業所得稅作出撥備。

## 8. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至二零零七年六月三十日止六個月內本公司股權持有人應佔未經審核綜合溢利約港幣174,153,000元 (二零零六年六月三十日：約港幣206,904,000元) 及已發行股份之加權平均數223,018,480股 (二零零六年六月三十日：222,410,803股) 計算。

每股攤薄盈利乃按期內本公司股權持有人應佔經調整淨溢利港幣174,706,000元 (二零零六年六月三十日：港幣207,464,000元) 及已發行股份之加權平均數237,830,550股 (二零零六年六月三十日：236,868,978股) (已就所有攤薄股份之影響作出調整) 計算。

本公司股權持有人應佔經調整淨溢利乃按期內淨溢利港幣174,153,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣553,000元計算。

用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數223,018,480股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數14,812,070股而計算。



## 管理層討論及分析

### 概覽

本港二零零七年上半年經濟持續穩定增長，根據港府最近的統計資料顯示，本地經濟增長高達6.3%，經季節性調整的失業率在第二季下跌至4.2%，為一九九八年中以來的新低。受惠於良好的經濟環境及氣氛，配合近年女性消費力持續上升，本集團旗艦物業金朝陽中心之出租率和租金升幅可觀。綜觀近期美國次級按揭問題的不明朗因素，並未對本港經濟以至地產市道構成太大衝擊。本集團於回顧期內無論在物業租賃、市區重建、地產發展等業務表現均保持滿意水平。

### 市區重建

本集團於期內繼續積極擴展市區重建業務，並在上半年於多個繁盛的地區尋找重建商機。

集團分別於今年四月及八月份就銅鑼灣寶靈頓道和霎東街兩個重建項目達成出售協議。惟由於協議分別已於今年八月和將於今年十一月完成，因此有關出售項目的收益將於下半年度入賬。

目前市區的土地供應短缺，人口稠密的舊區尤甚，為市區重建業務帶來龐大的發展空間。本集團目前擁有集各類專長於一身的專業團隊，於港島區的優質地段尋找重建發展契機。本集團有意將部份未來收購所得的項目重建及持有作為投資物業。憑藉豐富的收購重建經驗，加上專業團隊一套既定兼具成本效益的收購及重建物業操作模式，我們正致力加強市區重建業務的發展，使之成為集團未來盈利增長之動力。

### 物業租賃

香港零售業蓬勃發展，令市場對零售物業需求上升，香港主要購物區，尤其是位處港島區優質地段之零售物業，租金維持上升趨勢。

本集團位於銅鑼灣黃金地段的旗艦物業金朝陽中心於期內為集團提供理想回報。金朝陽中心在期內的出租率達100%。上半年度約有20%的租戶於期內租約屆滿重訂，租賃收入較去年同期上升18%。



## 地產發展

集團旗下之西貢住宅項目發展已接近竣工。該合營項目為低密度連排及獨立式高級住宅。該等樓宇設計著重營造優閒寫意之生活環境，為區內較罕有的特色物業。由於新界地區低密度住宅市道持續向好，本集團正待合適時機推售該物業，銷售預計於年內進行。

此外，集團獨資持有的元朗項目，目前正在設計及規劃階段，並準備興建成為一個大型低密度住宅社區，附有完善配套設施及豪華會所。有關項目將於今年年底前動工。

## 國內業務

本集團國內基礎建設業務已擴展至重慶及濟南等十八個國內城市，另外西安等市有多項工程正在施工，預計下半年陸續完成，並逐步提升其對集團的盈利貢獻。

## 物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有三家物業管理及維修附屬公司。這些附屬公司分別為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。三家附屬公司期內共錄得營業額約港幣8,155,000元。

## 企業公民

本集團於期內積極參與慈善活動，並捐助有需要之慈善團體。今後，我們仍會繼續致力參與並推動慈善及社會公益活動，以盡企業公民的責任。

## 財務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣97,901,000元(二零零六年六月三十日:港幣93,504,000元)，較去年同期增加5%。營業額增加反映本集團之香港物業租金收入上升18%，而中國城市基礎設施業務銷售則下跌35%，主要由於若干主要城市基礎設施項目仍在興建中，並將於二零零七年底竣工。

本公司股權持有人應佔本集團淨溢利為港幣174,153,000元(二零零六年六月三十日:港幣206,904,000元)，較去年同期減少16%。有關跌幅乃主要由於投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)較去年同期減少港幣26,109,000元。

如撇除投資物業公平值調整之增值 (經扣除遞延稅項)，本集團之期內溢利將約為港幣15,571,000元，較去年同期之港幣22,213,000元下跌30%。此乃主要由於就收購物業新增銀行貸款港幣2.06億元，導致銀行利息開支增加所致。

每股基本盈利為港幣0.78元，去年同期則為港幣0.93元。

## 展望

香港經濟持續增長，雖然股市於二零零七年上半年波動較大，但整體而言仍處於上升勢頭；穩健的經濟基調增強了消費者信心，零售及地產市場因而受惠。我們認為香港的地產市場於二零零七年穩中見升。

預期於二零零七年度，本集團將完成數個重建地盤之收購，這些地盤均集中於繁華的港島區。本集團有意將部份未來收購所得的項目重建及持有作為投資物業。長遠而言，這項業務可為集團的土地儲備提供較低成本的土地資源和較大的資本增值空間。

此外，本集團出售銅鑼灣寶靈頓道之物業已於二零零七年八月份完成交易，而剛達成出售協議的銅鑼灣霎東街物業亦將於二零零七年十一月完成交易，預期出售該兩項物業將為集團帶來港幣1.36億元盈利，有關盈利貢獻將於下半年的賬目反映。其中寶靈頓道的物業，地盤面積合共約4,000平方呎，以港幣2.30億元出售，可為集團帶來淨利潤港幣9,060萬元。霎東街的物業則位於霎東街21號，樓高六層，地盤面積約690平方呎，本集團以港幣7,400萬元出售該物業，預期可獲利港幣4,540萬元。

市場對銅鑼灣區商舖及寫字樓的需求持續殷切，旗下的金朝陽中心為集團提供穩健的經常性收入；預計二零零七年下半年仍有15%的重訂租約，令集團整個財政年度的租金收入水平提升18%，我們同時亦會繼續優化零售租戶的組合，引進更多國際知名品牌。此外，若干租約於今年四月重訂，租金收入提升，將令集團全年整體租金收益上升。

國內業務方面，多個城市的基礎建設工程尚在進行，預計來自這項業務的收益可於二零零七年度下半年反映出來。根據合作協議，本集團將可按照市政府確定市區管網建設規劃，進行給水、供電及燃氣等管網建設，本集團將進一步研究拓展有關業務。

## 中期股息

董事會不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息(二零零六年六月三十日：無)。

## 流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣22,889,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣88,509,000元)。本集團於二零零七年六月三十日之借貸總額(包括結欠主要股東之可換股債券)為港幣1,587,505,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣1,381,601,000元)。

於二零零七年六月三十日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百份比呈列)為57%(二零零六年十二月三十一日：53%)。於二零零七年六月三十日，本集團之淨資產為港幣2,783,286,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣2,602,542,000元)，增加港幣180,744,000元。根據二零零七年六月三十日之已發行普通股總數223,827,816股計算，每股資產淨值為港幣12.43元(二零零六年十二月三十一日：港幣11.69元)。

本集團之外幣風險主要來自有關中國業務之港幣及人民幣間之匯率變動。本集團現時並無外幣對沖政策。為減低外幣風險，管理層密切監察有關風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

期內，本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何金融工具對沖其資產負債表風險。

截至二零零七年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣38,940,000元(二零零六年六月三十日：港幣31,993,000元)，主要由於回顧期內就收購物業增加銀行借貸港幣2.06億元所致。期內之平均借貸成本為5.36%(二零零六年六月三十日：5.51%)，按利息開支總額除以平均借貸總額之百份比呈列。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 出售所持重大投資

截至二零零七年六月三十日止六個月，誠如於二零零七年四月二十日所公佈，本集團以港幣2.30億元之代價出售其位於銅鑼灣寶靈頓道的物業，是項交易帶來約港幣9,060萬元的淨利潤。除上文所述者外，本集團所持重大投資及物業並無重大變動。

## 僱員

自本公司之二零零六年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無出現任何重大變動。

## 資產抵押

於二零零七年六月三十日，本集團以賬面值合共約港幣4,504,317,000元(二零零六年十二月三十一日：約港幣4,094,468,000元)之投資物業及待出售物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 或然負債

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於期終日，該等為數港幣2,871,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣4,289,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及中期財務報表。

## 結算日後事項

誠如於二零零七年八月十四日之公佈，本集團以港幣7,400萬元之代價出售其位於香港霎東街21號之投資物業。該交易將於二零零七年十一月二十六日或之前完成。預期於完成時將為本集團產生之淨利潤約為港幣4,540萬元。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七年六月三十日止六個月，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。

## 審核委員會

由三位獨立非執行董事組成之審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零零七年六月三十日止六個月內一直有遵守上市規則附錄14所載之企業管治常規守則（「守則」）之守則條文：

### (1) 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開由兩名人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

### (2) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會重選。

## 公佈中期業績公佈及中期報告

中期業績公佈於香港交易及結算所有限公司網站（網址：<http://www.hkex.com.hk>）及本公司網站（網址：<http://www.soundwill.com.hk>）公佈。本公司之二零零七年中期報告將於適當時候在上述網站上公佈。

## 鳴謝

最後，本人謹此向各董事及員工於期內所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命  
主席  
傅金珠

香港，二零零七年九月十九日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：邢詒春、關啟昌及何淑賢。