



# 金朝陽集團有限公司 SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(Incorporated in Bermuda with limited liability)  
(股份代號 Stock Code : 878)

2008  
Interim Report 中期報告



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 16 簡明綜合損益表
- 17 簡明綜合資產負債表
- 19 簡明綜合權益變動表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 簡明綜合財務報表附註

商界展關懷

**caringcompany** 2007/08

Awarded by The Hong Kong Council of Social Service  
香港社會服務聯會頒發

## 公司資料

### 董事

執行董事：  
傅金珠(主席)  
陳慧苓  
謝振江  
關濟明

非執行董事：  
梁岩峰(非執行副主席)  
孟慶惠

獨立非執行董事：  
邢詒春(於二零零八年五月二十三日退任)  
詹德寶(於二零零八年八月十五日獲委任)  
關啟昌  
何淑賢

### 公司秘書

關濟明

### 合資格會計師

劉燦榮

### 核數師

均富會計師行  
執業會計師

### 法律顧問

盧王徐律師事務所  
Conyers Dill & Pearman

### 網址

www.soundwill.com.hk

### 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

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

### 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 股份過戶登記處

Butterfield Fund Services (Bermuda)  
Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘滙中心26樓

董事會(「董事」)謹此提呈金朝陽集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告及簡明財務報表。本集團截至二零零八年六月三十日止六個月之綜合損益表及綜合現金流量表以及於二零零八年六月三十日之綜合資產負債表(全部均屬未經審核及以簡明列示)連同選定之說明附註，載於本報告第16至40頁。

## 管理層討論及分析

### 概覽

本港二零零八年上半年經濟繼續平穩發展，訪港內地旅客遞增；根據香港旅遊發展局最新資料顯示，截至二零零八年七月份，本港累計旅客人次較去年同期上升9.1%，配合港人的消費意欲，本港零售業發展理想，首七個月的總銷貨值升幅達15.6%；良好經濟氣氛下，本集團旗艦物業金朝陽中心之出租率和租金升幅令人滿意。除零售物業租賃外，本集團回顧上半年在其他物業租賃及收購合併等業務均表現理想。

### 物業合併

本集團於期內繼續致力擴展物業合併業務，於二零零八年五月份達成協議出售銅鑼灣大坑重士街及華倫街等物業，並將於二零零九年或以前完成交易。集團亦於二零零八年六月份達成協議出售其位於大坑蓮花宮東街11-15A號及蓮花宮西街16號金樂居地舖之物業。該項交易已於今年九月份完成，有關盈利貢獻將於二零零八年下半年入賬。

## 地產發展

集團在上半年成功統一銅鑼灣登龍街七至十九號恆登大樓重建項目之業權，將為集團提供可發展之土地儲備。

集團已計劃合併恆登大樓及毗鄰地盤，將其重建成集人氣食肆、時尚品牌於一身的銀座式商廈；項目合併後可建總樓面面積達十三萬平方尺，預期將於二零一零年落成。物業佇立銅鑼灣核心購物區，與毗鄰之集團旗艦金朝陽中心商戶組合起協同效應作用，進一步強化集團之租賃物業組合，有利提升集團租金收入。

## 物業租賃

本集團位於銅鑼灣黃金地段的旗艦物業 — 金朝陽中心，期內出租率達99%，更錄得創新高呎租，破同區同類型物業之記錄，為集團帶來理想回報。二零零八年上半年度約有20%租約屆滿重訂，總租賃收入較去年同期上升約30%。

## 物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下初期持有三家物業管理及維修附屬公司，為大型商廈、中及小型住宅、屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。本集團於二零零八年四月一日以港幣4,200,000元收購港聯物業管理有限公司。四家附屬公司於回顧期內共錄得總營業額約港幣9,468,000元(二零零七年六月三十日：約港幣8,155,000元)。

## 企業公民

作為良好企業公民，本集團一直致力社會公益事務以回饋社會，於期內參與慈善義賣，並協助世界宣明會振濟四川災民。集團更於二零零七至二零零八年度獲選為「商界顯關懷」企業，關懷社區的精神備受肯定。集團今後會繼續推動及支持社會公益事務，刻盡企業公民責任。

## 財務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣113,175,000元(二零零七年六月三十日：港幣97,901,000元)，較去年同期增加16%。營業額增加主要由於香港物業租賃業務租金收入持續上升24%所致。然而，中國城市基礎設施業務銷售則下跌27%，主要由於若干主要城市基礎設施項目仍在興建中，並將於二零零八年下半年內竣工。

本公司股權持有人應佔本集團淨溢利為港幣105,827,000元(二零零七年六月三十日：港幣174,153,000元)，較去年同期減少68,326,000港元或39%。有關跌幅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79,702,000元所致。

倘撇除投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)，則本集團之期內淨溢利將為港幣26,947,000元，較去年同期之港幣15,571,000元增加73%。此乃主要由於回顧期內出售香港一項投資物業之淨收益港幣9,537,000元所致。

本公司每股基本溢利為港幣0.47元，而去年同期則為港幣0.78元。

## 展望

香港經濟穩步發展，蓬勃的旅遊業振興零售市場；縱使外圍經濟存在不明朗因素，但穩健的經濟基調無損港人的消費信心，零售及地產市場因而受惠，相信香港地產市場於二零零八年能平穩發展。

預期於二零零八年度，本集團將繼續透過收購，合併數個具重建價值的樓盤，這些項目均集中於繁華的港島區。集團今後之收購策略，仍集中於市區、特別是港島區物色升值潛力優厚之可重建物業。

隨着內地經濟蓬勃發展，訪港旅客接連遞增，繼續利好本港零售市道，刺激傳統零售旺區，如銅鑼灣地段的商舖需求；集團旗艦收租物業金朝陽中心亦因而受惠，新續租約之租金回報可望有所提升，為集團提供穩健的經常性收入。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息(二零零七年六月三十日：無)。

## 財務資源及流動資金

於二零零八年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣32,779,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣81,220,000元)。本集團於二零零八年六月三十日之借貸總額為港幣2,192,309,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣1,890,639,000元)。

於二零零八年六月三十日，本集團之資本負債比率(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)為58%(二零零七年十二月三十一日：51%)。於二零零八年六月三十日，本集團之淨資產為港幣3,802,230,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣3,677,429,000元)，即增加港幣124,801,000元。根據於二零零八年六月三十日之已發行普通股總數239,184,135股(二零零七年十二月三十一日：223,827,816股)計算，每股資產淨值為港幣15.90元(二零零七年十二月三十一日：港幣16.43元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之收入有正面影響，本集團並無於回顧期內採取任何對沖措施。

期內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

截至二零零八年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣32,825,000元(二零零七年六月三十日：港幣38,940,000元)，即減少港幣6,115,000元，主要由於回顧期內銀行借貸利率下降所致。期內之平均借貸成本為3.16%(二零零七年六月三十日：5.36%)，按利息開支總額除以平均借貸總額之百分比呈列。

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零零八年六月三十日止六個月內，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

截至二零零八年六月三十日止六個月內，誠如分別於二零零八年五月五日及二零零八年六月二十四日所公佈，本集團(i)以總代價港幣470,000,000元出售其位於重士街1-11號及華倫街3-11號之物業；及(ii)以總代價港幣115,000,000元出售其位於蓮花宮西街16號金樂居地下1、2、3、5、6、7、8及9號舖以及蓮花宮東街11-15A號之物業。該等交易預期帶來收益淨額合共約港幣267,100,000元。除上述者外，本集團所持重大投資及物業並無其他重大變動。

### 僱員

自本公司之二零零七年年報刊發以來，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

於二零零八年六月三十日，本集團以賬面總值合共約港幣6,163,920,000元(二零零七年十二月三十一日：約港幣5,725,517,000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。



## 董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益

### (a) 董事於本公司之權益

於二零零八年六月三十日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約
			百分比
傅金珠	受控制法團權益	170,940,028 (附註)	71.47
	實益擁有人	96,000	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	723	0.00
關濟明	實益擁有人	30,000	0.01

附註：該170,940,028股股份乃由 Ko Bee Limited 持有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使)：

姓名	身份	購股權涉及 之股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	600,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
謝振江	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
關濟明	實益擁有人	150,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
孟慶惠	實益擁有人	60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17

**(b) 董事於相聯法團之權益**

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目	
			及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	實益擁有人	1 股普通股	100

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，董事及本公司行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司設有一項於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃，其詳情如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目		於二零零八年六月三十日	
						於二零零八年一月一日	截至二零零八年六月三十日止六個月期間授出		截至二零零八年六月三十日止六個月期間行使
<b>董事</b>									
傅金球	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.2	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	200,000	—	200,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.2	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	200,000	—	200,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.2	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	200,000	—	200,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	600,000	—	—	600,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50	1.50	5.2	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	60,000	—
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.2	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.2	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.2	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	2,000,000	—	—	2,000,000
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零零一年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			於二零零八年六月三十日
						於二零零八年一月一日	截至二零零八年六月三十日止六個月期間授出	截至二零零八年六月三十日止六個月期間行使	
關濟明	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	150,000	—	—	150,000
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	不適用	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
其他僱員	二零零四年七月六日	1.45	1.47	5.2	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	—	90,000	—
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	5.2	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	—	90,000	—
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	5.2	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	—	90,000	—
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,750,000	—	—	2,750,000
						7,720,000	—	1,200,000	6,520,000

採用布力克 — 舒爾茨 (Black-Scholes) 購股權定價模型 (「該模型」) 釐定購股權於授出日期之公平值為每股港幣 2.32 元。

本公司已採用該模型為授出之購股權估值。該模型乃用作估計購股權公平值較常用之模型之一。某項購股權之價值因若干主觀假設之變數而不同。所採用之變數如有任何變動，亦可能對購股權之公平值估計產生重大影響。

## 董事購買股份及債券之權利

除上文及中期財務報表附註15所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊內，於截至二零零八年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向任何董事或本公司行政總裁或任何該等董事或行政總裁之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司股權或債務證券之權利；而彼等亦無行使任何該等權利，且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

## 主要股東

於二零零八年六月三十日，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之權益或淡倉：

### 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約
			百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	170,940,028	71.47

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司並不知悉任何須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內於本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

## 或然負債

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(該等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2,038,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣4,998,000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

誠如於二零零八年六月二十四日所公佈，本集團已訂立一份買賣協議，以總代價港幣115,000,000元出售其位於蓮花宮西街16號金樂居地下1、2、3、5、6、7、8及9號舖及蓮花宮東街11-15A號之物業。交易已於二零零八年九月三日正式完成。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月內，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。

## 更改獨立非執行董事

本公司獨立非執行董事、審核委員會之主席及薪酬委員會委員(「職位」)邢詒春先生於二零零八年五月二十三日召開之股東週年大會上退任。相同職位之臨時空缺由於二零零八年八月十五日根據本公司之公司細則委任詹德寶先生填補。

## 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，包括審閱截至二零零八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，本公司於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄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不同人士出任。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，而本集團日常營運交由其他執行董事、管理人員及多名部門主管負責。

**(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上重選。

**上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)**

本公司已按不遜於上市規則附錄十所載之標準守則所規定之標準，採納有關董事進行證券交易之行為守則。

經作出特定查詢後，全體董事於回顧期間內一直遵守標準守則所規定之標準。

**鳴謝**

最後，本人謹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，二零零八年九月十八日



簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
營業額		113,175	97,901
銷售成本		(7,588)	(11,195)
毛利		105,587	86,706
其他收入	4	1,446	1,275
行政費用		(37,292)	(27,911)
其他經營費用		(5,713)	(2,612)
出售一家附屬公司之虧損		—	(72)
投資物業公平值調整之增值		96,130	192,220
撇減待出售物業至可變現淨值		(5,147)	—
出售一項投資物業之收益		9,537	—
經營溢利	5	164,548	249,606
融資成本	6	(32,825)	(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		(9)	(8)
除所得稅前溢利		131,714	210,643
所得稅開支	7	(26,163)	(36,697)
期內溢利		105,551	173,946
應佔：			
— 本公司股權持有人		105,827	174,153
— 少數股東權益		(276)	(207)
期內溢利		105,551	173,946
本公司股權持有人應佔每股溢利			
— 基本	8	港幣0.47元	港幣0.78元
— 攤薄	8	港幣0.47元	港幣0.73元

簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	5,576,251	5,380,282
經營租賃預付款項		12,194	11,537
物業、廠房及設備		36,892	31,805
待發展物業		50,557	51,147
聯營公司權益		100	100
一家共同控制實體權益		24,464	23,909
可供出售財務資產		11	11
無形資產		14,528	14,083
商譽	10	4,271	—
		<b>5,719,268</b>	<b>5,512,874</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		40,124	24,470
待出售物業		880,131	637,884
貿易及其他應收款項	11	117,079	78,130
收購物業之已付訂金		78,412	66,462
於託管賬戶之銀行存款		—	15,168
現金及現金等價物	12	32,779	66,052
		<b>1,148,525</b>	<b>888,166</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	102,873	86,660
借貸之流動部份	14	795,431	506,008
可換股債券	15	—	23,355
所得稅撥備		16,126	10,092
		<b>914,430</b>	<b>626,115</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>234,095</b>	<b>262,051</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>5,953,363</b>	<b>5,774,925</b>

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸	14	<b>1,396,878</b>	1,361,276
遞延稅項負債		<b>754,255</b>	736,220
		<b>2,151,133</b>	2,097,496
淨資產		<b>3,802,230</b>	3,677,429
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	16	<b>23,918</b>	22,383
儲備		<b>3,756,536</b>	3,632,994
		<b>3,780,454</b>	3,655,377
少數股東權益		<b>21,776</b>	22,052
權益總額		<b>3,802,230</b>	3,677,429

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止期間(未經審核)

	本公司股權持有人應佔權益											
	股本		資產		其他		員工股份		建議		少數	
	股份溢價	重估儲備	權益儲備	權益儲備	保留溢利	兌換儲備	特別儲備	末期股息	股東權益	權益總額		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年一月一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	22,052	3,677,429	
— 租賃樓宇重估盈餘	-	-	4,778	-	-	-	-	-	-	-	4,778	
— 租賃樓宇資產重估儲備產生之遞延稅項負債	-	-	(788)	-	-	-	-	-	-	-	(788)	
— 以股份為基礎之付款	-	-	-	-	1,246	-	-	-	-	-	1,246	
— 行使購股權	120	3,295	-	-	(905)	-	-	-	-	-	2,510	
— 兌換可換股債券	1,415	22,084	-	(94)	-	-	-	-	-	-	23,405	
— 已宣派二零零七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,668)	-	(15,668)	
— 貨幣換算差額	-	-	-	-	-	-	3,767	-	-	-	3,767	
— 應佔少數股東權益虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(276)	(276)	
— 一期內溢利	-	-	-	-	-	105,827	-	-	-	-	105,827	
於二零零八年六月三十日	23,918	285,788	24,681	-	13,923	3,418,008	12,288	1,848	-	21,776	3,802,230	

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零七年六月三十日止期間(未經審核)

	本公司股權持有人應佔權益											
	股本		資產		其他		員工股份		建議		少數	
	股份溢價	重估儲備	權益儲備	權益儲備	保留溢利	兌換儲備	特別儲備	末期股息	股東權益	權益總額		
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零七年一月一日	22,266	256,548	19,101	94	1,705	2,264,521	3,071	1,848	11,139	22,249	2,602,542	
— 租賃樓宇重估盈餘	—	—	1,164	—	—	—	—	—	—	—	1,164	
— 租賃樓宇資產重估儲備產生之遞延稅項負債	—	—	(204)	—	—	—	—	—	—	—	(204)	
— 以股份為基礎之付款	—	—	—	—	914	—	—	—	—	—	914	
— 行使購股權	117	3,861	—	—	(1,107)	—	—	—	—	—	2,871	
— 二零零六年末期股息撥備不足	—	—	—	—	—	(52)	—	—	52	—	—	
— 貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	2,053	—	—	—	2,053	
— 應佔少數股東權益虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(207)	(207)	
— 一期內溢利	—	—	—	—	—	174,153	—	—	—	—	174,153	
於二零零七年六月三十日	22,383	260,409	20,061	94	1,512	2,438,622	5,124	1,848	11,191	22,042	2,783,286	

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金(流出)／流入淨額		<b>(263,475)</b>	11,664
投資活動之現金流出淨額		<b>(100,170)</b>	(287,656)
融資活動之現金流入淨額		<b>327,535</b>	208,774
現金及現金等價物減少		<b>(36,110)</b>	(67,218)
於期初之現金及現金等價物		<b>66,052</b>	88,509
換算差額		<b>2,837</b>	1,598
於期末之現金及現金等價物	12	<b>32,779</b>	22,889

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止六個月

### 1. 編製基準

截至二零零八年六月三十日止六個月之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」及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之適用披露規定編製。該等簡明中期財務報表應與本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表(「二零零七年年報」)一併閱覽。

### 2. 主要會計政策概要

除按公平值列賬之投資物業及租賃樓宇重估外，簡明綜合財務報表乃採用歷史價值成本法編製。所採納之會計政策與編製二零零七年年報所用者貫徹一致。

自二零零八年一月一日起，本集團已採納所有由香港會計師公會所頒佈於二零零八年一月一日首次生效並與本集團有關之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策並無構成任何重大變動，惟導致額外披露。

#### 已頒佈但於本中期期間仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表內提早應用下列已頒佈但仍未生效並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，此等準則於二零零九年一月一日或之後開始之期間生效。

## 2. 主要會計政策概要(續)

### 已頒佈但於本中期間仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響(續)

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 — 應用收購法之綜合修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)之修訂本	財務報表之呈列 — 可認沽財務工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號之修訂本	財務工具：呈列 — 可認沽財務工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號之修訂本	財務工具：確認及計量 — 可認沽財務工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂本	財務工具：披露 — 可認沽財務工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號之修訂本	股東於合作實體之股份及類似工具 <sup>1</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> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十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香港財務報告準則之影響，惟尚無法斷定該等準則會否對本集團之財務報表構成任何重大財務影響。



### 3. 分類資料

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

#### (i) 主要報告形式 — 業務分類

物業合併業務	:	物業合併及買賣
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	:	提供物業管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

### 3. 分類資料(續)

#### (i) 主要報告形式 — 業務分類(續)

下表載列本集團業務分類截至二零零八年六月三十日止六個月之收益及業績資料：

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)							總額 港幣千元
	物業合併業務 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	
分類收益								
外來客戶	-	-	93,012	9,468	10,687	8	-	113,175
各分類業務	-	-	3,879	1,532	-	-	(5,411)	-
	-	-	96,891	11,000	10,687	8	(5,411)	113,175
分類業績	(8,932)	(1,493)	91,206	442	(2,923)	1,810	-	80,110
各分類業務	942	-	(1,992)	201	-	849	-	-
經營貢獻	(7,990)	(1,493)	89,214	643	(2,923)	2,659	-	80,110
投資物業公平值調整之增值	-	-	96,130	-	-	-	-	96,130
撇減待出售物業至可變現淨值	(5,147)	-	-	-	-	-	-	(5,147)
出售一項投資物業之收益	-	-	9,537	-	-	-	-	9,537
	(13,137)	(1,493)	194,881	643	(2,923)	2,659	-	180,630
未分類之收入及費用								(16,082)
經營溢利								164,548
融資成本								(32,825)
應佔一家共同控制實體溢利 減虧損								(9)
除所得稅前溢利								131,714
所得稅開支								(26,163)
期內溢利								105,551
應佔：								
— 本公司股權持有人								105,827
— 少數股東權益								(276)
期內溢利								105,551

### 3. 分類資料(續)

#### (i) 主要報告形式 — 業務分類(續)

	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
	物業合併業務 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	-	-	2,505	-	-	-	(2,505)	-
	-	-	77,689	8,155	14,558	4	(2,505)	97,901
<b>分類業績</b>								
各分類業務	-	(445)	69,752	4,311	(2,970)	312	-	70,960
	-	-	(726)	202	-	524	-	-
<b>經營貢獻</b>								
投資物業公平值調整之增值	-	(445)	69,026	4,513	(2,970)	836	-	70,960
	-	-	192,220	-	-	-	-	192,220
	-	(445)	261,246	4,513	(2,970)	836	-	263,180
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
投資成本								(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								173,946
應佔：								
— 本公司股權持有人								174,153
— 少數股東權益								(207)
期內溢利								173,946

## 3. 分類資料(續)

## (ii) 次要報告形式 — 地區分類

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益分佈：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
香港	102,488	83,343
中國內地(「中國」)	10,687	14,558
	<b>113,175</b>	97,901

## 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	133	521
雜項收入	1,313	754
	<b>1,446</b>	1,275

## 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	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,227	1,185
員工成本(包括董事酬金)	19,242	13,859
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	430	395
商譽減值虧損	4,168	—
待發展物業攤銷	608	404
存貨成本確認為開支	5,138	7,822
過期存貨撥備	—	2,189
貿易應收款項減值撥備	6	18
物業之經營租賃支出	1,202	1,234

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (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	27,647	21,085
— 毋須於五年內悉數償還	4,818	15,844
須於五年內悉數償還之其他借貸	42	1,458
可換股債券	318	553
	<b>32,825</b>	<b>38,940</b>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	8,916	3,056
遞延稅項	17,247	33,641
	<b>26,163</b>	<b>36,697</b>

香港利得稅乃按估計於香港產生或源自香港之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零七年：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。自二零零八年一月一日起，中國新企業所得稅法推行多項變動，包括但不限於將內資及外資企業之所得稅稅率統一為 25%。根據日期為二零零七年十二月二十六日之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之中國附屬公司。

截至二零零八年六月三十日止六個月，由於本集團之中國附屬公司處於上述免稅期內或其業務並無產生任何應課稅溢利，故概無就中國企業所得稅作出撥備。

## 8. 每股溢利

每股基本溢利乃按截至二零零八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 105,827,000 元(二零零七年六月三十日：約港幣 174,153,000 元)及已發行股份之加權平均數 226,234,666 股(二零零七年六月三十日：223,018,480 股)計算。

每股攤薄溢利乃按期內本公司股權持有人應佔經調整淨溢利港幣 105,827,000 元(二零零七年六月三十日：港幣 174,706,000 元)及已發行股份之加權平均數 226,678,878 股(二零零七年六月三十日：237,830,550 股)(已就所有攤薄股份之影響作出調整)計算。

由於兌換潛在攤薄普通股將不會導致收入或費用出現任何變動，故期內本公司股權持有人應佔經調整淨溢利為港幣 105,827,000 元，與本公司股權持有人應佔未經審核綜合溢利相同。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數 226,234,666 股(二零零七年六月三十日：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 444,212 股(二零零七年六月三十日：14,812,070 股)計算。

## 9. 投資物業

綜合資產負債表內所載之賬面值變動概述如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	<b>5,380,282</b>	4,249,670
增添	<b>131,839</b>	75,040
出售	<b>(32,000)</b>	(28,448)
重新分類為待出售物業	—	(8,800)
公平值調整之增值	<b>96,130</b>	1,092,820
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<b>5,576,251</b>	5,380,282

本集團之投資物業由獨立專業評估師保柏國際評估有限公司於二零零八年六月三十日進行重估。於釐定公平值時，估值師已以現有用途之價值基準，當中涉及以包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在租金變化之若干估計為基準。若干彼此相鄰之投資物業乃透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值。剩餘地盤法乃經自該項建議發展之發展價值總額扣除估計發展總成本（包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備）釐定。公平值調整之增值已於期內計入綜合損益表內。



## 9. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	5,570,401	5,342,432
租期為10至50年	5,850	37,850
	<b>5,576,251</b>	<b>5,380,282</b>

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益皆以公平值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

## 10. 商譽

於二零零八年四月三日，本集團以代價港幣15,203,000元收購漳州雙第玖玖休閒運動有限公司(「漳州雙第」)之全部註冊資本。於二零零八年四月三日至二零零八年六月三十日期間，所收購業務並無為本集團帶來任何收益及淨溢利。假設收購已於二零零八年一月一日進行，所收購業務並無為本集團帶來任何收益及淨溢利。

於二零零八年四月一日，本集團以代價港幣4,200,000元收購港聯物業管理有限公司(「港聯」)之全部已發行股本。於二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日期間，所收購業務為本集團帶來收益港幣1,642,000元及虧損淨額港幣89,000元。假設收購已於二零零八年一月一日進行，所收購業務將為本集團帶來分別為港幣3,174,000元及港幣216,000元之收益及虧損淨額。

## 10. 商譽(續)

所收購資產淨值及商譽之詳情如下：

	漳州雙第 港幣千元	港聯 港幣千元	總額 港幣千元
總代價	15,203	4,200	<b>19,403</b>
所收購淨資產之公平值	(10,932)	(32)	<b>(10,964)</b>
	4,271	4,168	<b>8,439</b>
減：商譽減值虧損	—	(4,168)	<b>(4,168)</b>
商譽	4,271	—	<b>4,271</b>

收購產生之資產及負債如下：

	漳州雙第		港聯		總額	
	公平值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元	賬面值 港幣千元
經營租賃預付款項	664	664	—	—	<b>664</b>	<b>664</b>
物業、廠房及設備	184	184	25	25	<b>209</b>	<b>209</b>
貿易及其他應收款項	4,730	4,730	1,046	1,046	<b>5,776</b>	<b>5,776</b>
現金及現金等價物	5,682	5,682	136	136	<b>5,818</b>	<b>5,818</b>
貿易及其他應付款項	(328)	(328)	(1,136)	(1,136)	<b>(1,464)</b>	<b>(1,464)</b>
所得稅撥備	—	—	(25)	(25)	<b>(25)</b>	<b>(25)</b>
遞延稅項負債	—	—	(14)	(14)	<b>(14)</b>	<b>(14)</b>
所收購淨資產	10,932	10,932	32	32	<b>10,964</b>	<b>10,964</b>

## 11. 貿易及其他應收款項

於結算日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣 53,108,000 元（二零零七年十二月三十一日：約港幣 63,310,000 元）。本集團之信貸期介乎 60 至 90 天。貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>23,099</b>	36,324
31至90天	<b>4,567</b>	6,356
91至180天	<b>5,751</b>	5,834
超過180天	<b>19,691</b>	14,796
貿易應收款項總額	<b>53,108</b>	63,310

## 12. 現金及現金等價物

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	<b>32,779</b>	55,998
短期銀行存款	—	10,054
	<b>32,779</b>	66,052

期內短期銀行存款之實際年利率為 0.92%（二零零七年十二月三十一日：介乎 3.0% 至 5.375%）。該存款之存款期為 7 日（二零零七年十二月三十一日：介乎 8 至 14 日），並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

計入本集團銀行及現金結餘並存放於中國之銀行之人民幣銀行結餘為港幣 24,336,000 元（二零零七年十二月三十一日：港幣 44,840,000 元）。

**13. 貿易及其他應付款項**

於結算日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣 18,553,000 元(二零零七年十二月三十一日：約港幣 20,228,000 元)。貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>5,961</b>	10,935
31至90天	<b>1,135</b>	1,182
超過90天	<b>11,457</b>	8,111
貿易應付款項總額	<b>18,553</b>	20,228

**14. 借貸**

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	<b>1,396,878</b>	1,361,276
<b>流動</b>		
銀行貸款 — 有抵押	<b>778,161</b>	480,379
其他貸款	<b>17,270</b>	25,629
	<b>795,431</b>	506,008
總借貸	<b>2,192,309</b>	1,867,284

#### 14. 借貸(續)

於二零零八年六月三十日，貸款須於以下期間償還：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核)		二零零七年 十二月三十一日 (經審核)	
	有抵押		有抵押	
	銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
要求時或於1年內	<b>778,161</b>	<b>17,270</b>	480,379	25,629
1年以上但不超過2年	<b>1,074,476</b>	—	275,276	—
2年以上但不超過5年	<b>112,779</b>	—	863,989	—
超過5年	<b>209,623</b>	—	222,011	—
總計	<b>2,175,039</b>	<b>17,270</b>	1,841,655	25,629

#### 15. 可換股債券

於二零零四年六月十七日，本公司與本公司最終控股公司Ko Bee Limited(「Ko Bee」)就認購及發行本公司可換股債券(「債券」)訂立協議(「協議」)。

於二零零四年八月，本公司按面值港幣148,499,000元發行債券予Ko Bee。債券按香港上海滙豐銀行有限公司最優惠借貸利率減3厘之年利率計息。債券於二零零八年六月十七日到期，持有人可選擇以行使價每股港幣1.66元(「換股價」)轉換為股份。於二零零五年三月十日、二零零五年十二月三十日及二零零八年六月三日，Ko Bee行使其權利，按換股價分別轉換本金額港幣55,000,000元、港幣70,000,000元及港幣23,499,000元之債券為33,132,530股股份、42,168,674股股份及14,156,319股股份。

## 15. 可換股債券(續)

根據香港會計準則第32號，可換股債券(「債券」)之負債組成部份之公平值乃以同等非可換股債券之市場利率(「市場利率」)計算。其餘金額(即權益轉換組成部份之價值)乃計入其他權益儲備內之股東權益。期內，債券餘額已兌換為本公司股份。於二零零八年六月三十日，本集團並無任何債券餘額尚未兌換。債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部份採用實際年利率4.93%(二零零七年十二月三十一日：4.93%)而計算。

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之負債組成部份	<b>23,355</b>	23,355
計入融資成本之利息(附註6)	<b>318</b>	1,152
已付/應計利息	<b>(268)</b>	(1,152)
兌換可換股債券	<b>(23,405)</b>	—
於六月三十日/十二月三十一日之 負債組成部份	<b>—</b>	23,355

## 16. 股本

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	<b>500,000</b>	500,000
	<b>股份數目</b>	<b>面值 港幣千元</b>
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	223,827,816	22,383
行使購股權	1,200,000	120
兌換可換股債券	14,156,319	1,415
	<b>239,184,135</b>	<b>23,918</b>

## 17. 關聯人士交易

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司訂立租約，以月租港幣80,000元租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零七年五月一日起至二零一零年四月三十日屆滿，為期三年。截至二零零八年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣480,000元(二零零七年六月三十日：港幣480,000元)。
- (b) 於二零零六年十二月二十七日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司訂立租約，以月租及管理費合共人民幣57,953元，租賃位於中國廣州之一項物業作辦公室用途，由二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日止為期24個月。截至二零零八年六月三十日止六個月支付之租金及管理費總額為港幣358,081元(二零零七年六月三十日：港幣347,718元)。

**17. 關聯人士交易(續)**

- (c) 於二零零八年四月十六日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司向本公司一間全資附屬公司，提供一筆最高本金額合共港幣100,000,000元及年利率為港幣最優惠借貸利率加1厘之無抵押循環信貸額度。授予該無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣50,000,000元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零一一年四月三十日。於結算日，已動用約港幣15,000,000元(二零零七年十二月三十一日：約港幣25,629,000元)。
- (d) 截至二零零八年六月三十日止六個月支付予 Ko Bee Limited 之可換股債券利息為港幣318,000元(二零零七年六月三十日：港幣553,000元)。

**18. 未來經營租約安排**

本集團根據經營租約出租其投資物業，租期平均為一至三年。本集團根據不可撤銷租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	<b>132,030</b>	123,566
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	<b>74,229</b>	55,074
	<b>206,259</b>	178,640



## 19. 承擔

### (a) 經營租約承擔

於二零零八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,332	1,655
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	800	1,280
	<b>2,132</b>	<b>2,935</b>

### (b) 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展	2,540	2,216
— 收購物業	204,796	204,474
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	22,800	29,800
	<b>230,136</b>	<b>236,490</b>

在總資本承擔中，本集團向中國附屬公司出資於未來十二個月內到期之金額約為港幣22,800,000元(二零零七年十二月三十一日：約港幣29,800,000元)。

## 20. 結算日後事項

誠如於二零零八年六月二十四日所公佈，本集團已訂立一份買賣協議，以總代價港幣115,000,000元出售其位於蓮花宮西街16號金樂居地下1、2、3、5、6、7、8及9號舖及蓮花宮東街11-15A號之物業。交易已於二零零八年九月三日正式完成。



金朝陽集團有限公司  
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED