



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)

(股份代號：878)

截至二零零四年六月三十日止
六個月之中期業績

業績

Soundwill Holdings Limited (金朝陽集團有限公司) (「本公司」) 董事會宣佈本公司及各附屬公司 (「本集團」) 截至二零零四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核及批准) 連同二零零三年同期之比較數字如下：

	二零零四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元
營業額 (附註2)	63,214	50,968
銷售成本	(4,922)	(832)
毛利	58,292	50,136
其他業務收入	1,788	10,597
行政費用	(17,757)	(16,117)
其他營業費用	(270)	(99)
經營溢利 (附註3)	42,053	44,517
融資成本	(19,607)	(30,508)
應佔聯營公司溢利減虧損	(19)	6
除稅前溢利	22,427	14,015
稅項 (附註4)	(6,407)	—

除稅後溢利	16,020	14,015
少數股東權益	28	164
	<hr/>	<hr/>
股東應佔溢利	16,048	14,179
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利 (附註5)		
— 基本	港幣0.15元	港幣0.17元
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
— 攤薄	港幣0.15元	港幣0.17元
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

1. 編製基準

此等中期財務報表已根據香港會計師公會發出之會計實務準則第25條「中期財務申報」(「會計實務準則第25條」)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」)附錄十六而編製。

編製該等中期財務報表時採用之會計政策、計算方法及編製基準，概與截至二零零三年十二月三十一日止年度本集團之年度財務報表所採用者一致。

2. 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呈報格式，並將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

下表載列本集團業務劃分截至二零零四年六月三十日止六個月之收入及業績資料：

	截至二零零四年六月三十日止六個月						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	
分類收益							
外來客戶	—	50,047	4,516	8,419	232	—	63,214
各分類業務 間之交易	—	1,673	—	—	—	(1,673)	—
	—	51,720	4,516	8,419	232	(1,673)	63,214
分類業績	—	48,999	2,872	(2,577)	(2,432)	—	46,862
各分類業務 間之交易	—	2,057	551	—	—	(2,608)	—
經營貢獻	—	51,056	3,423	(2,577)	(2,432)	(2,608)	46,862
未分類之收入 及費用							(4,809)
經營溢利							42,053
融資成本							(19,607)
應佔聯營公司 溢利減虧損							(19)
稅項							(6,407)
少數股東權益							28
本期間淨溢利							16,048

截至二零零三年六月三十日止六個月

	樓宇管理及		城市		其他	抵銷	總額
	物業發展	物業租賃	其他服務	基礎設施			
	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
分類收益							
外來客戶	60	42,893	4,124	—	3,891	—	50,968
各分類業務 間之交易	—	1,703	—	—	703	(2,406)	—
	<u>60</u>	<u>44,596</u>	<u>4,124</u>	<u>—</u>	<u>4,594</u>	<u>(2,406)</u>	<u>50,968</u>
分類業績	(51)	42,538	3,108	—	(8,121)	—	37,474
各分類業務 間之交易	—	(1,000)	—	—	1,018	—	18
經營貢獻	<u>(51)</u>	<u>41,538</u>	<u>3,108</u>	<u>—</u>	<u>(7,103)</u>	<u>—</u>	<u>37,492</u>
未分類之收入 及費用							<u>7,025</u>
經營溢利							44,517
融資成本							(30,508)
應佔聯營公司 溢利減虧損							6
稅項							—
少數股東權益							<u>164</u>
本期間淨溢利							<u><u>14,179</u></u>

地區分類

下表載列按地區市場劃分之本公司綜合收益：

	按地區市場劃分之銷售收益	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 (未經審核) 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 (未經審核) 港幣千元
香港	54,795	50,968
中華人民共和國(「中國」)其他地區	8,419	—
	<u>63,214</u>	<u>50,968</u>

3. 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	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	406	731
員工成本(包括董事酬金)	7,630	6,263
商譽攤銷	37	99
無形資產攤銷	100	—
存貨成本確認為開支	4,378	—
營業租約租金	686	135
	<u>686</u>	<u>135</u>

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 (未經審核) 港幣千元	二零零三年 (未經審核) 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅		
— 本年度	7	—
— 遞延稅項	6,400	—
	<u>6,407</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃就香港產生之估計應課稅溢利按稅率17.5%(二零零三年：17.5%)作出撥備。

本集團之中國附屬公司於首兩個營運盈利年度可獲豁免中國企業應得稅，並於隨後三年獲寬減50%之中國企業所得稅。於回顧期內，由於本集團之中國附屬公司仍在稅項豁免期內，故並無就中國企業所得稅作出撥備。

凡遞延稅項預期會於負債償還或變現資產時動用，均已按稅率17.5%撥備。

5. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按期內未經審核股東應佔綜合溢利約港幣16,048,000元(二零零三年六月三十日：港幣14,179,000元)計算。

每股基本盈利乃按於截至二零零四年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數106,005,071股(二零零三年六月三十日：82,582,014股(調整紅股發行之影響))計算。

每股攤薄盈利乃按106,005,071股(二零零三年六月三十日：82,582,014股(調整紅股發行之影響))，即於截至二零零四年六月三十日止六個月內已發行股份之加權平均數，加上假設根據本公司授出之所有未行使之購股權及認股權證均已行使而視作發行之股份之加權平均數463,170股(二零零三年六月三十日：1,464,000股)計算。

管理層討論及分析

概覽

本港二零零四年上半年受惠於自由行和內地與香港更緊密經貿關係安排 (CEPA)，經濟及零售市場加速復甦。據港府公布今年七月份消費物價數字，確認本港已擺脫持續68個月的通縮困境；而港府最新公布的經濟數據亦顯示今年第二季經濟增長達12.1%。金朝陽集團旗艦物業金朝陽中心的整體人流及出租情況亦受惠於暢旺的零售市場，其出租率位列銅鑼灣區內甲級零售商廈之前列。加上集團之財務狀況穩健，與銀行關係良好，期內，集團獲主要信貸銀行調整利率，利息支出因而減省，令集團於期內無論在物業租賃及財務狀況方面，都得到改善。

香港業務

物業租賃

集團所興建的旗艦物業金朝陽中心座落於香港銅鑼灣頂級商業及零售黃金地段，面積約25萬平方呎，為現時香港最具規模、以樓上商店概念營運的消閒購物熱點之一。中心商戶約50家，大多數是以女性消費者為主要對象之高級商店，包括著名的國際美顏、纖體及水療中心、時裝、眼鏡及飾品專門店等。

金朝陽中心整幢大廈全為出租物業，期內，中心之出租率近百分之百，其中零售商戶約佔整體租戶八成，穩佔區內甲級零售商廈之前列。此外，金朝陽中心的租金水平亦因市道好轉而較去年同期上調約10%，租金收益持續穩定及可觀。

期內，集團採取積極的策略，協助商戶進行宣傳攻勢，包括與銀行信用咭、酒店、名牌商店、報章雜誌等進行聯合宣傳活動，增加租戶的競爭優勢。此外，集團不斷與商戶保持緊密聯繫，了解租戶的業務情況，並商討宣傳及推廣策略，共同尋求穩定的發展。

物業管理

集團旗下之金衛物業管理有限公司(「金衛」)專責提供大型商廈、屋苑、商場等物業及設施管理服務。金衛已取得國際認可的ISO9001:2000質量管理證書，並為香港物業管理公司協會之全屬會員。

金衛能夠獲得多家認可機構的專業資格，全賴優質的管理服務，以及專業的管理人才。現時，金衛及其聯營公司管理的樓宇達40幢，樓面總面積超逾200萬平方呎，為約1,500個住戶及租戶服務。

為進一步擴闊盈利基礎，集團遂於去年成立金盛物業管理有限公司(「金盛」)，專責提供中、小型住宅物業管理服務。金盛經已取得超逾16幢大廈的管理合約，大部份為住宅物業。

內地業務

城市基礎設施

集團透過旗下的金朝陽(中國)有限公司投資及經營國內城市基礎設施，鋪設綜合地下管網。憑藉完善的商業網絡、豐富的工程經驗及周密的策略，集團取得不少省市的信任，合作發展城市基礎設施。集團已成功在國內約二十個主要省市取得長達數十年的城市基礎設施開發的管理及專營權。集團將根據合作合同向各中國附屬公司出資，所需資金將由集團內部資源及可用之銀行貸款額度資助。

房地產

集團憑藉穩健之財務狀況及於房地產方面之豐富經驗，近年亦積極研究投資國內房地產業務之策略，期望為國內的房地產市場注入嶄新動力。

財務回顧

集團於二零零四年上半年，財務狀況表現理想，期內錄得約港幣16,048,000元的股東應佔溢利，較去年同期增加約13%，每股溢利約港幣0.15元。集團之經營業績取得進展，是由於集團之財務狀況穩健，與銀行關係良好，期內，集團與主要信貸銀行商討更有利的財務條款，借貸利率得以調低，利息支出亦相應減少令融資成本下降。回顧期內，集團之利息支出約港幣19,607,000元，較去年同期之利息支出約港幣30,508,000元減少36%，主要由於低利率環境所致。

此外，集團所興建的旗艦物業金朝陽中心的租賃狀況表現理想，租金亦因市道好轉而較去年同期稍作上調，為集團帶來穩定而可觀的租金收益。種種利好因素帶動集團盈利逐步增加，管理層對未來業績表示樂觀。現時，集團的流動資金水平充裕，配合穩健的財務策略，集團擁有充足資金作日常運作之用。

展望

內地開放自由行一年多，旅遊業暢旺，對本港整體經濟有利，而過去一年便有260萬名自由行旅客來港，引入龐大消費額。受惠於自由行，本港零售市場持續向好，本港市民消費意欲增加，下半年市道樂觀，預期零售業下半年將平穩發展。集團勢必把握這個黃金機會，令金朝陽中心成為本港及國內人士必到之消閒購物勝地。展望未來，集團將一如以往秉承務實的企業精神，專注發展物業投資及租賃業務，並緊握市場脈搏，務求提昇盈利，為股東爭取最大利益。

此外，集團正不斷在新的省市拓展國內城市基礎設施業務，致力加強國內城市基礎設施業務的競爭優勢。集團會密切留意任何有發展潛質的國內物業作投資之用，憑藉其建築甲級商住物業及物業管理方面之豐富經驗尋求國內房地產業務發展商機，致力邁向多元化的發展方向，亦為集團擴闊盈利基礎。

中期股息

董事不建議派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息(二零零三年六月三十日：無)。

資本結構

	截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零零三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港幣千元
股東資金	1,309,609	921,511
帶息借貸	1,274,250	1,356,700
借貸成本總額	19,607	54,658
資本負債比率(包括所有借貸)	97%	147%
平均借貸成本	2.9%	4.0%

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣為貨幣單位。由於港元與人民幣間之匯率並無大幅波動，因此本集團相信其匯率風險為微不足道。

本集團於期內並無從事任何衍生工具投資活動，亦無使用任何金融工具對沖其資產負債風險。

本集團現有附屬公司之集資及財務政策乃由香港最高管理層中央管理及控制。

本集團所有銀行借貸均按浮動息率計算。

流動資金及財務資源

本集團之財政狀況持續穩定，於二零零四年六月三十日，現金及銀行結存約為港幣36,943,000元(二零零三年十二月三十一日：約港幣36,039,000元)。於二零零四年六月三十日，本集團之流動比率(作為流動資產對流動負債之比率)為0.25(二零零三年十二月三十一日：0.21)；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97%(二零零三年十二月三十一日：147%)。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

於截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團並沒有重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

所持有之重大投資

截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團所持有之重大投資概無重大變動。

僱員

自本公司之二零零三年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無出現任何重大變動。

本集團之資產抵押

於二零零四年六月三十日，本集團賬面淨值總額約港幣2,516,046,000元(二零零三年十二月三十一日：約港幣2,216,046,000元)之物業已抵押予銀行，作為本集團取得銀行融資之條件。

或然負債

- (a) 就購置元朗若干物業之訴訟目前仍在進行中，該訴訟涉及由本公司一間附屬公司支付之按金港幣65,000,000元。根據本公司所聽取之法律意見，該附屬公司之股東在任何情況下除該筆為數港幣65,000,000元之按金及堂費外，不會招致進一步之責任。本公司已就上述按金作出全數撥備。
- (b) 除上文所述者外，自本公司二零零三年年報刊發以來至今並無重大變動。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零四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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

最佳應用守則

除非執行董事並無固定任期，惟須根據本公司之公司細則輪席告退外，並無董事知悉任何足以合理指出本公司於截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守聯交所上市規則附錄十四之規定。

於香港聯合交易所有限公司網頁公佈資料

上市規則附錄十六第46(1)至46(6)段所需之資料，將於適當時候在聯交所網站上公佈。

鳴謝

最後，本人謹此向董事會全寅及全體員工於本期間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，二零零四年九月十四日

於本公佈日期，董事會成員包括(1)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(2)非執行董事：劉漢波、孟慶惠；及(3)獨立非執行董事：王德良及袁慶文。

請同時參閱本公佈於(星島日報)刊登的內容。