

董事會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」）截至二零零四年六月三十日止六個月之中期報告及簡明財務報表。本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之綜合業績及綜合現金流量表以及於二零零四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）連同經揀選之說明附註，載於本報告第17至34頁。

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%，每股盈利約港幣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，因此本集團相信其對匯率風險微不足道。

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

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。

董事及行政總裁之股份權益

(a) 董事於本公司之權益

於二零零四年六月三十日，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（第571章）（「證券及期貨條例」）第十五部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第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」）之權益（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼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條所置存之登記冊內之權益；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的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	持股百分比
傅金珠	受控制法團權益	81,482,505 (附註)	67.05
傅金珠	實益擁有人	96,000	0.08
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
謝振江	實益擁有人	723	0.00

附註：該81,482,505股股份乃由 Ko Bee Limited 擁有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠擁有。

- (ii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉—於紅利認股權證之權益(每份紅利認股權證可按港幣2.00元之認購價轉換為一股股份)：

董事姓名	身份	持作紅利 認股權證之 相關股份數目	相關股份之 百分比
謝振江	配偶權益	1,000	0.00
謝振江	實益擁有人	120	0.00

- (iii) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉—於本公司購股權之權益(已授出及尚未行使)

姓名	身份	購股權涉及 之股份數目	行使期	授出價格	每股認購價
傅金珠	實益擁有人	70,000	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	港幣1.00元	港幣8.20元
		76,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
謝振江	實益擁有人	40,000	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	港幣1.00元	港幣8.20元
		50,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
陳慧苓	實益擁有人	60,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		60,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
關濟明	實益擁有人	20,000	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣12.40元
		10,000	二零零二零一月二日至 二零零七年二月二十四日	港幣1.00元	港幣2.97元
		40,000	二零零四年一月八日至 二零零九年一月七日	港幣1.00元	港幣1.50元
劉漢波	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	港幣1.00元	港幣1.50元
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	港幣1.00元	港幣1.50元

(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%

購股權計劃

本公司設有兩項購股權計劃，分別於一九九七年二月二十五日（「一九九七年購股權計劃」）及二零零二年七月二十二日（「二零零二年購股權計劃」）採納。根據該兩項購股權計劃授出而尚未行使之購股權詳情如下：

一九九七年購股權計劃

授讓人	授出日期	行使價 ¹	行使期	購股權數目		於二零零四年 六月三十日
				於二零零四年 一月一日	於二零零四年 六月三十日	
董事						
傅金珠	二零零零年 二月八日	港幣8.20元	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	70,000	—	70,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	76,000	—	76,000
陳慧苓	二零零一年 一月二日	港幣2.97元	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	60,000	—	60,000
謝振江	二零零零年 二月八日	港幣8.20元	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	40,000	—	40,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	50,000
關濟明	二零零零年 六月一日	港幣12.40元	二零零一年六月一日至 二零零七年二月二十四日	20,000	—	20,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	10,000	—	10,000

授讓人	授出日期	行使價 ¹	行使期	購股權數目			於二零零四年 六月三十日
				截至 二零零四年 六月三十日	截至 二零零四年 六月三十日		
				於二零零四年 一月一日	止六個月 期間授出	止六個月 期間失效	
其他僱員	二零零零年 二月八日	港幣8.20元	二零零零年八月八日至 二零零四年十二月三十一日	70,000	—	—	70,000
	二零零零年 六月一日	港幣12.40元	二零零零年十二月一日至 二零零五年十二月一日	10,000	—	—	10,000
	二零零一年 一月二日	港幣2.97元	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	188,000	—	—	188,000
	二零零二年 六月十四日	港幣2.55元 ²	二零零二年六月十四日至 二零零七年二月二十四日	50,000	—	50,000	—
				644,000	—	50,000	594,000

附註：

1. 行使價於本公司於二零零三年四月四日生效之股份合併後作出調整；將原本的行使價乘五十倍；
2. 緊接購股權授出日期前之交易日之每股收市價為港幣0.05元；
3. 年內並無行使授出之購股權。

二零零二年購股權計劃

授讓人	授出日期	緊接授出日期前之收市價	行使價	行使期	購股權數目			於二零零四年六月三十日
					於二零零四年一月一日	截至二零零四年六月三十日止六個月期間授出	截至二零零四年六月三十日止六個月期間行使/失效	
董事								
傅金珠	二零零三年七月十一日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	80,000	—	80,000	—
陳慧苓	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
謝振江	二零零三年七月十四日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
關濟明	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	40,000	—	—	40,000
劉漢波	二零零三年七月十六日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
孟慶惠	二零零三年七月十六日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	—	60,000
其他僱員								
	二零零三年七月十日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	280,000	—	240,000	40,000
	二零零三年七月十一日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	70,000	—	40,000	30,000
	二零零三年七月十二日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	50,000	—	30,000	20,000
	二零零三年七月十四日	港幣1.50元	港幣1.50元	二零零四年一月八日至二零零九年一月七日	60,000	—	60,000	—
					820,000	—	450,000	370,000

董事收購股份之權利

除上文披露者外，於截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間，按照本公司根據證券及期貨條例第十五部須予保存之登記冊所記錄，概無向本公司任何董事或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之子女授出可認購本公司股本或債務證券之權利；或彼等概無行使任何該等權利；或本公司、其控股公司或其任何附屬公司為任何安排之一方，以致該等人仕可於任何其他法人團體購入該等權利。

主要股東

於二零零四年六月三十日，以下人士(除本公司董事或行政總裁外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第十五部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉：

(a) 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	81,482,505	67.05%
COSCO Investments Limited (附註1)	實益擁有人	4,447,104	3.66%
Graceful Nice Limited (附註1)	實益擁有人	3,490,560	2.87%

(b) 本公司股本衍生工具之相關股份好倉一於本公司認股權證之權益

股東名稱	身份	認股 權證數目	相關 股份數目
COSCO Investments Limited	實益擁有人	741,184 (附註2)	741,184
Graceful Nice Limited	實益擁有人	581,760 (附註2)	581,760

附註：

1. COSCO Investments Limited 及 Graceful Nice Limited 均為中國遠洋運輸(集團)總公司之間接附屬公司。
2. 該741,184份及581,760份本公司紅利認股權證為已授出及尚未行使。

或然負債

- (a) 就購置元朗若干物業之物業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

於本期間，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。

於香港聯合交易所有限公司網站公佈資料

香港聯交所證券上市規則（「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。

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計政策及慣例，並討論核數、內部控制及財務申報事宜，當中包括審閱截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

遵守最佳應用守則

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。

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