



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)

截至二零零四年十二月三十一日止年度全年業績

二零零四年全年業績摘要

- 本集團之營業額為港幣134,378,000元，較去年上升8%
- 除稅前經營溢利為港幣40,576,000元，與去年之港幣15,913,000元（經扣除港幣46,064,000元，即一名主要股東豁免其他借款之利息，該利息已計入二零零三年其他收入內）相比，上升1.5倍
- 股東應佔溢利為港幣28,334,000元
- 每股基本盈利為港幣25仙
- 董事會建議派發末期息每股港幣2.5仙，較去年上升25%
- 資本負債比率由二零零三年之147%減至二零零四年之72%

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」) 截至二零零四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：

		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額	附註二	134,378	124,603
銷售成本		(17,411)	(17,115)
毛利		116,967	107,488
其他收入		8,921	51,330
行政費用		(42,154)	(35,075)
其他營業費用		(7,594)	(6,901)
經營溢利	附註三	76,140	116,842
融資成本	附註四	(36,634)	(54,658)
出售附屬公司之收益／(虧損)		1,053	(203)
應佔聯營公司溢利減虧損		17	(4)
除稅前溢利		40,576	61,977
稅項	附註五		
— 本年度稅項		(109)	510
— 遞延稅項		(13,000)	—
除稅後溢利		27,467	62,487
少數股東權益		867	(681)
股東應佔溢利		28,334	61,806
股息		4,122	2,025
每股溢利	附註六		
— 基本		港幣0.25元	港幣0.82*元
— 攤薄		港幣0.22元	港幣0.82*元

* 重列

附註：

(一) 編製基準

此等財務報表乃根據並符合香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則。此等財務報表乃採用歷史價值成本法編製，經投資物業重新估值所修訂。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），由二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度之財務報表中提早採納此等新香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新香港財務報告準則之影響，惟未能說明此等新香港財務報告準則會否對本集團之經營業績及財政狀況構成重大影響。

(二) 分類資料

主要報告形式 — 業務劃分

本集團之業務主要分為四大分類：

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、其他保養及維修服務
物業發展	:	物業發展及物業銷售
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 服務 港幣千元	物業發展 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
分類收益							
外來客戶	100,580	10,403	—	22,945	450	0	134,378
各分類業務之間	3,207	—	—	—	357	(3,564)	—
	<u>103,787</u>	<u>10,403</u>	<u>—</u>	<u>22,945</u>	<u>807</u>	<u>(3,564)</u>	<u>134,378</u>
分類業績	94,685	7,040	(168)	(6,702)	(1,563)	0	96,292
分類業務間之交易	3,607	74	—	0	(3,681)	0	0
	<u>98,292</u>	<u>7,114</u>	<u>(168)</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(5,244)</u>	<u>0</u>	<u>93,292</u>
經營貢獻							
未分類之收入及費用							<u>(17,152)</u>
經營溢利							76,140
融資成本							(36,634)
出售附屬公司之收益							1,053
應佔聯營公司溢利							17
減虧損							(13,109)
稅項							867
少數股東權益							<u>28,334</u>
股東應佔溢利							<u>28,334</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 服務 港幣千元	物業發展 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
分類收益							
外來客戶	91,091	8,511	1,000	23,341	660	—	124,603
各分類業務之間	3,278	—	3,560	—	—	(6,838)	—
	<u>94,369</u>	<u>8,511</u>	<u>4,560</u>	<u>23,341</u>	<u>660</u>	<u>(6,838)</u>	<u>124,603</u>
分類業績	85,988	5,204	(751)	552	44,146	—	135,139
分類業務間之交易	1,288	—	—	—	(1,288)	—	—
	<u>87,276</u>	<u>5,204</u>	<u>(751)</u>	<u>552</u>	<u>42,858</u>	<u>—</u>	<u>135,139</u>
經營貢獻							
未分類之收入及費用							(18,297)
經營溢利							116,842
融資成本							(54,658)
出售附屬公司之虧損							(203)
應佔聯營公司溢利							
減虧損							(4)
稅項							510
少數股東權益							(681)
							<u>61,806</u>

次要報告形式 — 地區分類：

	香港		中國		綜合	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分類收益	<u>111,433</u>	<u>101,262</u>	<u>22,945</u>	<u>23,341</u>	<u>134,378</u>	<u>124,603</u>
分類資產	<u>3,136,131</u>	<u>2,314,023</u>	<u>73,921</u>	<u>55,420</u>	<u>3,210,052</u>	<u>2,369,443</u>
資本開支	<u>33,851</u>	<u>2,314</u>	<u>929</u>	<u>1,153</u>	<u>34,780</u>	<u>3,467</u>

(三) 經營溢利

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利已扣除：		
商譽攤銷	73	73
無形資產攤銷	199	134
商譽減值虧損	3,714	5,566
核數師酬金	926	716
折舊		
— 擁有之資產	1,265	1,168
— 已租賃之資產	25	25
確認為開支之存貨成本	17,217	14,274
出售物業之成本	—	1,626
房屋之營運租賃開支	2,045	1,249
呆賬撥備	273	943
壞賬撇賬	2,055	—
薪酬	11,469	10,663
退休金成本 — 界定退休金供款福利計劃	438	364

(四) 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
下列各項之利息開支：		
須於五年內償還之銀行貸款	20,942	30,782
其他借款		
— 須於五年內悉數償還	13,612	23,836
— 毋須於五年內悉數償還	786	—
可轉換債券	1,272	—
融資租賃之財務開支	22	40

本集團於年度內並未將利息資本化(二零零三年：無)。

(五) 綜合收入報表所列的稅項為：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度	109	19
以往年度之過多撥備	—	(529)
遞延稅項	13,000	—

香港利得稅乃按本年度集團估計應課稅溢利按稅率17.5%計算(二零零三年：17.5%)。

遞延稅項乃按預期在年內清償債項或變現資產時適用之稅率作出撥備。

根據中國所得稅法，本集團在中國成立及營運之若干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中國企業所得稅一半。

(六) 每股盈利

每股基本盈利乃按照股東應佔溢利港幣28,334,000元(二零零三年：港幣61,806,000元)及年內已發行股份之加權平均數111,487,217股(二零零三年：75,530,691股(重列))計算。

於本年度，本公司於二零零四年六月八日以每五股現有股份獲配發一股新股發行紅股(「發行紅股」)。倘發行紅股已於二零零三年一月一日作出，截至二零零三年十二月三十一日止年度股份之加權平均數視為75,530,691股(重列前為62,942,243股)。去年計算之每股攤薄盈利已就此相應作出調整，由62,964,997股改為75,557,996股。

每股攤薄盈利乃按照年內股東應佔經調整純利港幣28,859,000元(二零零三年：港幣61,806,000元)，年內已發行股份之加權平均數129,994,685股(二零零三年：75,557,996股(重列))計算，並就所有具潛在攤薄影響之股份作出調整。

股東應佔經調整純利乃按照年內股東應佔純利港幣28,334,000元，加上因視作轉換可轉換債券而使應付利息減少港幣525,000元計算。

計算每股攤薄盈利使用之股份加權平均數乃按照年內已發行股份之加權平均數111,487,217股，加上視為將予無償發行股份之加權平均數18,507,468股計算，猶如本公司所有具潛在攤薄影響之股份經已發行。

(七) 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合目前年度之呈列方式。

審核委員會審閱

本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績已由本公司之審核委員會審閱。

股息

董事會欣然宣佈就截至二零零四年十二月三十一日止年度，向於二零零五年五月三十日(「紀錄日期」)名列股東名冊之股東派發末期股息每股港幣0.025元(二零零三年：港幣0.02元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將於二零零五年六月十七日或之前寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年五月二十四日(星期二)至二零零五年五月三十日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份轉讓文件連同有關股票，必須於二零零五年五月二十三日(星期一)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記分處標準證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

管理層討論及分析

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，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高級商店，為不少講究生活的人士提供頂級的個人護理服務。

金朝陽中心整幢大廈全為出租物業，其中零售商戶約佔整體租戶八成。年內，中心之出租率近百分之百，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上調約10%至20%，租金收益持續穩定及可觀。

此外，集團採取積極的策略，為旗下的商戶舉行各式宣傳活動，包括與銀行信用咭、酒店、食肆、名牌商店、戲院、報章雜誌、旅遊刊物等進行宣傳推廣活動，增加中心之曝光率，以及協助租戶提升競爭優勢。集團亦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。

憑藉優越的地理位置及各項增值服務，預期金朝陽中心租賃狀況持續理想，為集團提供穩定的租金收益。

地產發展

集團一直致力發展本港優質房地產項目，鑑於本港地產市道迅速復甦，集團於二零零四年年底開始發展位於新界元朗及西貢的地皮，計劃用作興建低密度住宅。上述地產項目地皮面積達30萬平方呎，可建樓面面積約20萬平方呎，預計將於二零零五至二零零八年期間分段落成，估計為集團帶來可觀利潤。

市區重建

香港市區重建一直為集團主力工作之一，集團多年來共完成收購超過100個可建地盤，除為集團帶來可觀利潤外，同時亦改善舊區環境及市民生活，為香港塑造國際都會形象。集團擁有專門部門專責香港市區重建工作。展望將來，集團將繼續致力發展重建舊區業務，集團會審慎挑選合適的地盤進行重建，藉以增加集團的核心資產。

物業管理

集團旗下之全資附屬公司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。為進一步擴大盈利基礎，集團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。金衛及金盛管理的樓宇近50幢，總面積逾2,000,000平方呎，為1,500個住戶及租戶提供完善的優質物業管理服務。

機電及大廈設備維修

金衛之聯營公司金盈(顧問)服務有限公司(「金盈」)，亦為金朝陽集團的全資附屬公司。金盈主要承接各項物業管理範疇的維修工程，例如機電設施保養，包括中央空調系統、消防系統、電力供應系統、供水系統、後備發電機組，並提供清潔及環保服務等。金盈已為逾20幢不同類型物業進行大型維修及翻新工程。

內地業務

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及發展國內城市基礎設施業務。

財務回顧

集團於二零零四年，財務狀況表現理想，年內錄得約為港幣134,378,000元的營業額，較去年約港幣124,603,000元上升約8%。年內，本集團錄得除稅前溢利約港幣40,576,000元，經扣除(其中包括)遞延稅項撥備約港幣13,000,000元後，股東應佔溢利約為港幣28,344,000元。此業績較二零零三年為佳，該年度之經調整股東應佔溢利約為港幣15,742,000元(扣除股東應佔溢利港幣61,806,000元及其他收入港幣46,064,000元(為主要股東之免收利息)後)。集團在營運上取得理想成績，是由於集團之財務狀況穩健，與銀行關係良好。年內，集團受惠於全年之低利率水平，令利息支出大為減省。集團亦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，以致利息支出較去年大幅減少約33%。於二零零四年十二月三十一日，集團之資產淨值約港幣1,805,593,000元，較二零零三年約港幣921,511,000元大幅上升約96%。由於集團業績及財務狀況理想，因此董事局建議派發截至二零零四年十二月三十一日止年度之末期股息，每股港幣0.025元，較二零零三年上升約25%。

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，管理層對未來業績會持續向好抱樂觀態度。現時，集團的流動資金水平充裕，配合穩健的財務策略，集團擁有充裕資金作日常運作之用。

展望

香港政府於二零零四／零五年度錄得港幣120億元盈餘，未來的財赤壓力大減，市道樂觀及加薪有望，促使本港市民消費意欲增強，預期二零零五經濟將持續向好。隨著鼓勵和支援內地企業到港投資發展之「民企自由行」政策的實施，商舖及甲級寫字樓的需求增加，預期二零零五年地產市場暢旺，位於黃金地段如銅鑼灣等之商舖的租金亦有上升空間。受惠於自由行，二零零四年全年訪港人次創下新高，總數逾2,000萬，引入龐大消費額。加上香港迪士尼樂園於二零零五年九月開幕，來港旅遊人數料將倍增，預期旅遊業將蓬勃發展，本港零售市場持續向好。集團勢必把握這個黃金機會，令金朝陽中心成為本港及旅遊人士必到之消閒購物勝地，並勢將保持其卓越的租賃表現。展望未來，集團會密切留意任何有發展潛質的物業作重建或投資之用，並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地產發展商機。集團將一如以往秉承務實的企業精神，並緊握市場脈搏，務求提昇盈利，為股東爭取最大利益。

所持重大投資

年度內，本集團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，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

財務資源及流動資金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
股東資金	1,805,593	921,511
計息貸款	1,299,875	1,356,700
總貸款成本	36,634	54,658
資本負債比率	72%	147%
貸款平均成本	2.3%	4.0%

資本負債比率(以銀行及其他貸款除股東資金之百份比呈列)由二零零三年之147%減至二零零四年之72%。資本負債比率主要由於因回顧年內投資物業重估盈餘及保留溢利令資產總值增加而得以改善。

本集團之財務狀況保持穩健，於二零零四年十二月三十一日現金及銀行結存約有港幣46,724,000元(二零零三年：約港幣36,039,000元)。

本集團之資金及庫務策略在香港集中管理及控制。

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以港幣列值，故毋須承擔重大之外匯風險。

於本年度，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。

本集團所有之銀行貸款均以浮息計息。

僱員薪酬

於二零零四年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別約有31名及140名僱員（二零零三年：約28名及130名僱員）。本年度產生之僱員成本總額約為港幣11,469,000元（二零零三年：約港幣10,663,000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鈎之購股權給若干集團董事及僱員。

本集團之資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團以賬面總淨值約港幣3,008,976,000元（二零零三年：約港幣2,216,046,000元）之物業用作抵押，作為本集團銀行融資之用。

或然資產

一宗就本公司附屬公司威港置業有限公司（「威港」）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，威港已支付按金港幣65,000,000元。該交易經已告吹，而上述按金港幣65,000,000元已被賣方沒收。高等法院經已頒下判決，據此，賣方需退還已付款項港幣65,000,000元中之港幣45,000,000元，及就此退還款項支付利息，由一九九八年五月八日至二零零四年十月十四日計算，年利率為最優惠利率加1%，其後之利率為經法院裁定債項之一般利率及堂費，但須扣回根據於一九九八年三月三十一日簽訂之補充合約之條款，威港須向賣方支付由一九九八年三月三十一日至一九九八年五月八日之利息及其他支出。有關案件之上訴仍未了結。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

年內，本公司已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購入合共398,000股本公司股份，總代價為港幣634,440元，所有該等股份已於年內註銷，詳情如下：

購入方式	購入月份	已購入之 股份數目	每股最高價 (港幣元)	每股最低價 (港幣元)	總代價 (港幣元)
於聯交所	二零零四年九月	232,000	1.62	1.55	369,800
	二零零四年十月	166,000	1.60	1.58	264,640
總計		<u>398,000</u>			<u>634,440</u>

董事會認為，由於上述股份以每股資產淨值之折讓購入，導致當時已發行之每股資產淨值因而有所增加。除本文已披露者外，本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治

除非執行董事並無固定任期，但須根據本公司之公司細則輪席告退外，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出之確認函，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

於香港聯合交易所有限公司網頁登載資料

上市規則附錄十六第45(1)至45(3)段（包括首尾兩段）（於二零零四年三月三十一日前有效）將會繼續適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈，其所規定之資料，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。

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

承董事會命
主席
傅金珠

香港，二零零五年四月二十一日

請同時參閱本公佈於（星島日報）刊登的內容。