



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)

截至二零零六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」) 之董事會宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零六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及批准) 連同二零零五年同期之比較數字如下：

簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
收益	3	93,504	74,425
銷售成本		(13,852)	(9,191)
毛利		79,652	65,234
其他收入	4	1,727	1,735
行政費用		(23,831)	(23,738)
其他經營費用		(283)	(2,451)
投資物業公平值調整之淨增值		223,868	200,360
經營溢利	5	281,133	241,140
融資成本	6	(31,993)	(17,966)
應佔聯營公司溢利減虧損		5	(61)
應佔共同控制實體溢利減虧損		(14)	—

除所得稅前溢利		249,131	223,113
所得稅開支	7	(41,480)	(40,256)
期內溢利		<u>207,651</u>	<u>182,857</u>
應佔：			
本公司股權持有人		206,904	183,065
少數股東權益		747	(208)
期內溢利		<u>207,651</u>	<u>182,857</u>
按本公司股權持有人			
應佔溢利計算之每股盈利			
— 基本	8	港幣0.93元	港幣1.21元
— 攤薄	8	港幣0.88元	港幣0.99元

簡明綜合資產負債表

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	3,965,771	3,654,270
經營租賃預付款項	11,558	11,565
物業、廠房及設備	29,138	28,158
待發展物業	32,499	31,003
聯營公司權益	2,829	2,830
共同控制實體權益	9,962	4,802
可供出售財務資產	11	11
無形資產	13,924	10,083
	<u>4,065,692</u>	<u>3,742,722</u>
流動資產		
存貨	33,525	30,884
貿易及其他應收款項	49,743	39,851
收購投資物業之按金	65,305	—
現金及現金等價物	74,364	72,196
	<u>222,937</u>	<u>142,931</u>

流動負債		
貿易及其他應付款項	82,423	82,938
借貸—流動部份	252,304	157,626
所得稅撥備	4,759	7,079
	<u>339,486</u>	<u>247,643</u>
淨流動負債	(116,549)	(104,712)
總資產減流動負債	3,949,143	3,638,010
非流動負債		
借貸	1,020,416	962,983
遞延稅項負債	513,239	473,782
可換股債券	23,501	23,355
	<u>1,557,156</u>	<u>1,460,120</u>
淨資產	2,391,987	2,177,890
權益		
股本	22,251	22,222
儲備	2,347,379	2,138,059
本公司股權持有人應佔權益總額	2,369,630	2,160,281
少數股東權益	22,357	17,609
權益總額	2,391,987	2,177,890

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

用以編製中期財務報表之會計政策及計算方法與截至二零零五年十二月三十一日止年度財務報表所用者相符一致。

於本中期報告期間，本集團首次應用香港會計師公會頒佈於二零零五年十二月一日或二零零六年一月一日或之後開始之會計期間生效之若干新準則、修訂及詮釋(新「香港財務報告準則」)。採納新香港財務報告準則對本期間及／或過往會計期間之業績概無重大影響。因此，毋需作出前期調整。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號修訂—「財務擔保合約」

於過往年度，財務擔保合約乃按香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」入賬及列作或然負債。根據上述修訂，所發出之財務擔保合約於資產負債表內確認為財務負債。財務擔保合約於首次確認時以公平值入賬，其後則以(i)按照香港會計準則第37號釐定之撥備金額與(ii)首次確認之金額(如適用)減按照香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷兩者中之較高者入賬。此項會計政策變動對本集團即期及過往期間之業績並無重大影響。因此，並無就過往期間進行調整。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事估計引用該等準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成影響。

香港會計準則第1號(修訂)

香港財務報告準則第7號

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第7號

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第8號

香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第9號

股本披露¹

金融工具：披露¹

根據香港會計準則第29號—

惡性通脹經濟之財務申報採用重列方法²

香港財務報告準則第2號之範圍³

重估嵌入衍生工具⁴

¹ 自二零零七年一月一日或之後開始之年度起生效

² 自二零零六年三月一日或之後開始之年度起生效

³ 自二零零六年五月一日或之後開始之年度起生效

⁴ 自二零零六年六月一日或之後開始之年度起生效

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呈報格式，並將每項業務分別編製及管理。

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

下表載列截至二零零六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：

	截至二零零六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	
分類收益							
外來客戶	—	63,711	7,249	22,516	28	—	93,504
各分類業務	—	2,176	—	—	—	(2,176)	—
	—	65,887	7,249	22,516	28	(2,176)	93,504
分類業績	(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 之淨增值	—	223,868	—	—	—	—	223,868
	(423)	283,683	4,228	3,094	(637)	—	289,945
未分類之收入及費用							(8,812)
經營溢利							281,133
融資成本							(31,993)
經營溢利							249,140
應佔聯營公司溢利 減虧損							5
應佔共同控制實體 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							207,651

截至二零零五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
分類收益							
外來客戶	—	52,022	6,274	15,706	423	—	74,425
各分類業務	—	1,889	—	—	—	(1,889)	—
	—	53,911	6,274	15,706	423	(1,889)	74,425
分類業績	(302)	48,296	3,873	(4,326)	2,059	—	49,600
各分類業務	—	3,863	—	—	(1,617)	(2,246)	—
經營貢獻	(302)	52,159	3,873	(4,326)	442	(2,246)	49,600
投資物業公平值調整 之淨增值	—	200,360	—	—	—	—	200,360
	(302)	252,519	3,873	(4,326)	442	(2,246)	249,960
未分類之收入及費用							(8,820)
經營溢利							241,140
融資成本							(17,966)
經營溢利							223,174
應佔聯營公司溢利 減虧損							(61)
除所得稅前溢利							223,113
所得稅開支							(40,256)
期內溢利							182,857

地區劃分

下表載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	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
香港	70,988	58,719
中華人民共和國(「中國」)其他地區	22,516	15,706
	93,504	74,425

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	751	60
雜項收入	976	1,675
	<u>1,727</u>	<u>1,735</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	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
折舊	651	685
員工成本(包括董事酬金)	10,159	8,614
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	276	171
待發展物業攤銷	376	—
出售物業、廠房及設備虧損	—	196
存貨成本確認為開支	12,450	9,085
應收賬款減值撥備	7	2,141
經營租賃支出	1,040	1,052

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 港幣千元	二零零五年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	28,542	14,855
其他借貸		
— 須於五年內悉數償還	2,891	577
— 毋須於五年內悉數償還	—	1,168
可換股債券	560	1,363
融資租賃之財務開支	—	3
	<u>31,993</u>	<u>17,966</u>

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅	2,303	1,208
遞延稅項	39,177	39,048
	<u>41,480</u>	<u>40,256</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% (二零零五年：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。截至二零零六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二零零六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206,904,000元 (二零零五年六月三十日：約港幣183,065,000元) 及已發行股份之加權平均數222,410,803股 (二零零五年六月三十日：151,479,017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207,464,000元 (二零零五年六月三十日：港幣184,094,000元) 及已發行股份之加權平均數236,868,978股 (二零零五年六月三十日：186,867,570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206,904,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣560,000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222,410,803股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作毋償發行股份之加權平均數14,458,175股而計算。

管理層討論及分析

概覽

本港二零零六年上半年經濟持續穩定增長，根據港府今年六月份的統計資料顯示，本地生產總值較去年同期上升8.2%，零售業總銷貨價值亦較去年上升達5.2%，而最新失業率亦降至4.9%，創下五年新低。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，集團的旗艦物業，以時尚女性為目標客戶的金朝陽中心，其出租率持續位列銅鑼灣區內甲級零售商廈之前列，零售商廈租金升幅可觀，個別租戶更錄得近倍的租金升幅。綜觀上半年美國利率趨升等不明朗因素，並未對本港地產市道構成太大衝擊，加上集團財政狀況及與銀行關係良好，令集團於期內無論在物業租賃及財務狀況方面，均保持滿意水平。

香港業務

物業租賃

金朝陽中心為集團旗艦物業，座落於銅鑼灣羅素街黃金地帶，佔盡人流暢旺的優勢，為本港最具代表性的銀座式商廈之一。中心佔地約25萬平方呎，以提供一站式個人護理服務為主要目標，包括美容、纖體、水療按摩及名牌時飾等。

整幢金朝陽中心為出租物業，基於黃金地段所帶來的地利優勢，及專業完善的管理服務，中心一直備受各大租戶的支持，多年來出租率均能維持近100%。長期平穩的出租率為集團帶來可觀而穩定的租金收入，更錄得約10%至20%的上調，個別租戶的租金升幅更接近一倍，令此旗艦物業的租金成為集團最主要的收入之一。

集團將繼續積極為商戶舉行宣傳活動，包括與名牌商店、食肆、媒體、報章雜誌及旅遊刊物等合作，以保持中心的受歡迎程度及協助租戶提升競爭優勢。

地產發展

集團正發展兩個地產項目，其中位於西貢的低密度住宅項目，共提供十多幢洋房，地盤面積約25,500平方呎，設計別具時尚格調，預計將於今年年底竣工；而位於元朗的住宅項目，地盤面積約140,000平方呎，則預計於明年初動工。

市區重建

憑藉累積多年的市區重建經驗，現階段該業務進展順利，集團更特別成立了專責重建項目的部門，積極發展舊區重建業務，期望今年內可順利完成一至兩個收購項目。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有多家具國際認可機構專業資格的物業管理及維修公司：金衛物業管理有限公司為香港物業管理公司協會之全屬會員，專責提供大型商廈、屋苑、商場等物業及設施管理服務；金盛物業管理有限公司專責提供中、小型住宅物業管理服務；而金盈（顧問）服務有限公司，主要承接各項物業管理範疇的維修工程。三家公司今年上半年錄得營業額約港幣7,249,000元，較去年同期高出約16%。

集團有見物業管理業務的發展愈趨成熟，同時本港市場對物業管理服務的需求日益增強，專業的物業管理團隊勢成業界主流。集團有意擴充物業管理之業務發展，並積極研究收購其他物業管理公司，以增強市場競爭力。

內地業務

集團憑藉穩健之財務狀況，近年積極開拓內地市場，當中發展國內城市基礎設施的業務進展順利，上半年業績已達轉虧為盈，預計全年可錄得滿意的盈利。集團亦致力研究投資國內房地產業務，發掘更多元化的商機。

財務回顧

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣93,504,000元(二零零五年六月三十日：港幣74,425,000元)，較去年同期增加26%。營業額增加反映本港租金收入升幅上調，及內地城市基礎設施業務收益上升。

期內，本集團之股權持有人應佔淨溢利增至港幣206,904,000元(二零零五年六月三十日：港幣183,065,000元)，較去年同期增加13%，每股基本盈利為港幣0.93元(二零零五年六月三十日：港幣1.21元)。

本集團期內股權持有人應佔基本溢利，即股權持有人應佔淨溢利，扣除投資物業公平值調整之淨增值港幣223,868,000元及其相關遞延稅項港幣39,177,000元，增加至港幣22,213,000元，較去年同期上升25%。

儘管上半年息率仍然高企，本集團仍受惠於環球及本地持續向好的經濟狀況而取得良好經營業績。本集團旗艦物業金朝陽中心，錄得平穩的租金增長，其新續租約之租金有所上調，將持續為本集團帶來穩定的收入及充裕的流動資金。

展望

隨著訪港旅客人數不斷上升，為香港的零售業務帶動無限商機，加上失業率持續下調及港人消費意欲上升的趨勢，多項利好因素刺激香港整體經濟。預期下半年旅遊業及零售業前景樂觀，有助帶動香港物業市場的蓬勃發展。

集團預計，隨著利息上揚放慢以及本地內部需求全面復甦，香港整體經濟持續向好，零售業將率先受惠，當中以女性主導的行業走勢更為明顯；但相關的優質租盤於銅鑼灣地段卻漸見供不應求。集團勢必把握這個黃金機會，保持金朝陽中心於區內的租賃領導地位。集團預料下半年的租金仍有約10%至20%的上調空間，新租約帶來之租金增長，將持續為集團帶來可觀而穩定的收入。

另外，集團預期即將落成的兩項地產項目，將帶來可觀利潤。而市區重建業務方面，亦將交由專責部門積極拓展，以增加土地儲備，以作日後發展之用。現時政府放寬舊樓業權收購政策的進展理想，加上近日息率已趨穩定水平，集團對市區重建業務持樂觀態度，並將審慎考慮發展更多收購項目。

前瞻未來，集團將定期檢討營運策略，優化業務管理；同時秉承集團的務實宗旨，發展多元化的租賃及地產項目。集團更會積極開拓國內地產及城市基礎建設之業務，以進一步提昇集團的盈利及為股東爭取最大回報。

中期股息

董事不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(二零零五年六月三十日：無)。

流動資金及財務資源

於二零零六年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣74,364,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣72,196,000元）。本集團於二零零六年六月三十日之借貸總額（包括主要股東之可換股債券）為港幣1,296,221,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣1,143,964,000元）。

於二零零六年六月三十日，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54%（二零零五年十二月三十一日：53%）。於二零零六年六月三十日，本集團之淨資產總額為港幣2,391,987,000元（二零零五年十二月三十一日：港幣2,177,890,000元），增加港幣214,097,000元或10%。根據二零零六年六月三十日之已發行普通股總數222,507,816股計算，每股資產淨值為港幣10.80元（二零零五年十二月三十一日：港幣9.80元）。

由於本集團之主要資產基礎及經營現金流量主要以港幣結算，故毋須承擔重大外匯風險。

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。

截至二零零六年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣31,993,000元（二零零五年六月三十日：港幣17,966,000元），主要由於期內利率較去年同期為高所致。期內之平均借貸成本為5.51%（二零零五年六月三十日：3.27%），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

截至二零零六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。

所持重大投資

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團所持重大投資並無重大變動。

僱員

自本公司之二零零五年年報刊發以來，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

於二零零六年六月三十日，本集團以公平值約港幣3,850,340,000元（二零零五年十二月三十一日：約港幣3,566,730,000元）之投資物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零六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，包括審閱截至二零零六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，本公司於截至二零零六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。

第A.4.1條守則條文

第A.4.1條守則條文規定，非執行董事應委以指定任期及應予重選。本公司非執行董事並無指定任期。然而，本公司非執行董事須根據本公司細則於股東週年大會上輪流退任及予以重選。

第A.4.2條守則條文

第A.4.2條守則條文第二部份規定，每位董事（包括有固定任期之董事）須最少每三年輪流退任。

為符合第A.4.2條守則條文之規定，本公司細則已作出修訂，以反映守則條文中有關董事須最少每三年輪流退任之規定。有關修訂已於二零零六年五月二十九日舉行之股東週年大會上獲批准。自此，守則條文第A.4.2條已獲全面遵守。

第C.2.1條守則條文

有關守則第C.2.1條守則條文之內部控制年度檢討將於本公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之年報所載之企業管治報告中呈報。

第E.1.2條守則條文

第E.1.2條守則條文規定，董事會主席應出席本公司之股東週年大會。由於董事會主席因公離港，故未能出席本公司於二零零六年五月二十九日舉行之股東週年大會。

於香港聯合交易所有限公司網站公佈資料

上市規則附錄16第46(1)至46(9)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，二零零六年九月二十一日

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。