

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」)截至二零零六年六月三十日止六個月之中期報告及簡明財務報表。本集團截至二零零六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二零零六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36頁。

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，以保持金朝陽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分比呈列）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。

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

於二零零六年六月三十日，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」）之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之權益或淡倉；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或淡倉如下：

(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	156,783,709 (附註)	70.46
	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

附註：該156,783,709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女士擁有。

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉一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	76,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	1.00	2.97
		200,000	二零零五年一月六日至 二零零一年一月五日	1.00	1.47
		200,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38
謝振江	實益擁有人	50,000	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	1.00	2.97
		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 二零零一年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38
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	1.00	2.97
		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 二零零一年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38
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	1.00	12.40
		10,000	二零零二年一月二日至 二零零七年二月二十四日	1.00	2.97
		80,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38
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	1.00	1.50
		90,000	二零零五年一月六日至 二零零一年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38
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 二零零一年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零零一年一月三日	1.00	2.38

- (iii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於可換股債券之權益，每份可換股債券可按港幣1.66元之換股價轉換為一股股份：

董事姓名	身份	可換股 債券本金額	相關 股份數目
傅金珠	受控制法團權益	港幣23,499,490元	14,156,319 (附註)

附註：該等相關股份由 Ko Bee Limited 持有，而該公司乃傅金珠女士全資擁有之公司，故此根據證券及期貨條例，傅金珠女士被視為擁有該等相關股份權益。

(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

除上文披露者外，於二零零六年六月三十日，本公司董事及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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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

承授人 姓名	授出日期	行使價 (港幣)	行使期	購股權數目			於二零零六年 六月三十日
				於二零零六年 一月一日	截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零零六年 六月三十日 止六個月期間 行使/失效	
董事							
傅金珠	二零零一年 一月二日	2.97	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	2.97	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	二零零一年 一月二日	2.97	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	12.40	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	2.97	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
其他僱員	二零零一年 一月二日	2.97	二零零一年七月二日至 二零零七年二月二十四日	128,000	—	—	128,000
				344,000	—	—	344,000

二零零二年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣)	行使價 (港幣)	行使期	購股權數目			於二零零六年六月三十日
					於二零零六年一月一日	截至二零零六年六月三十日止六個月期間授出	截至二零零六年六月三十日止六個月期間行使/失效	
董事								
傅金球	二零零四年七月六日	1.45	1.47	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	200,000	—	—	200,000
陳慧苓	二零零三年七月十日	1.50	1.50	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	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	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	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000
關濟明	二零零五年七月四日	2.35	2.38	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	80,000	—	—	80,000
劉漢波	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	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	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000
孟慶惠	二零零三年七月十六日	1.50	1.50	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	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	90,000	—	—	90,000
其他權員	二零零四年七月六日	1.45	1.47	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	二零零六年一月四日至二零零一年一月三日	620,000	—	—	620,000
					2,150,000	—	—	2,150,000

根據新訂之香港財務報告準則第2號之過渡規定，已對二零零二年十一月七日以後授出及於二零零五年一月一日尚未歸屬之購股權應用此全新確認及計量規定。利用布力克—舒爾茨 (Black-Scholes) 購股權定價模型 (「定價模型」) 定出購股權於授出日期之公平價值為每股港幣1.03元。

本公司已採用定價模型為回顧期內授出之購股權估值。定價模型乃用作估計期權公平價值較常用之模型之一。某項期權之價值因以下多種主觀假設之變數而不同，所採用之變數如有任何變動，亦可能對期權之公平價值估計產生重大影響。

授出日期	二零零五年 七月四日	二零零四年 七月六日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣 2.35元	每股港幣1.45元
預期波幅 (以二零零四年一月二日／ 二零零五年一月三日至授出日期 本公司股份收市價推算全年過往波幅)	48.87%	33.28%
預計持有期 (年)	5年	5年
無風險利率	3.38%	5.48%
預期股息率	1.08%	1.08%

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部須備存之登記冊內，於截至二零零六年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄本公司向其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子女授予可認購本公司權益或債務證券之權利；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，致使任何該等人仕可購入於任何其他法人團體之上述權利。

主要股東

於二零零六年六月三十日，以下人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊內之權益或淡倉：

(a) 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	156,783,709	70.46

(b) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 於本公司可換股債券之權益：

股東名稱	身份	可換股債券本金額	相關股份數目
Ko Bee Limited	實益擁有人	港幣23,499,490元	14,156,319

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，本公司並未獲知會有任何其他人士擁有須載入本公司根據證券及期貨條例第336條備存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

有關第C.2.1條守則條文之內部監控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務離港，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。

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的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，全體董事已於回顧期間內遵守標準守則所規定之標準。

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