



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)
(Incorporated in Bermuda with limited liability)
證券代號 Stock Code: 0878



2007

Interim Report
中期報告



目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 19 簡明綜合損益表
- 20 簡明綜合資產負債表
- 22 簡明綜合權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠 (主席)

陳慧苓

謝振江

關濟明

非執行董事：

梁岩峰 (非執行副主席)

孟慶惠

獨立非執行董事：

邢詒春

關啟昌

何淑賢

公司秘書

關濟明

合資格會計師

劉燦榮

核數師

均富會計師行

執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

網址

www.soundwill.com.hk

總辦事處兼主要營業地點

香港

銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

中國工商銀行(亞洲)有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

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」)截至二零零七年六月三十日止六個月之中期報告及簡明財務報表。本集團截至二零零七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二零零七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19至40頁。

管理層討論及分析

概覽

本港二零零七年上半年經濟持續穩定增長，根據港府最近的統計資料顯示，本地經濟增長高達6.3%，經季節性調整的失業率在第二季下跌至4.2%，為一九九八年中以來的新低。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，本集團旗艦物業金朝陽中心之出租率和租金升幅可觀。綜觀近期美國次級按揭問題的不明朗因素，並未對本港經濟以至地產市道構成太大衝擊。本集團於回顧期內無論在物業租賃、市區重建、地產發展等業務表現均保持滿意水平。

市區重建

本集團於期內繼續積極擴展市區重建業務，並在上半年於多個繁盛的地區尋找重建商機。

集團分別於今年四月及八月份就銅鑼灣寶靈頓道和霎東街兩個重建項目達成出售協議。惟由於協議分別已於今年八月和將於今年十一月完成，因此有關出售項目的收益將於下半年度入賬。

目前市區的土地供應短缺，人口稠密的舊區尤甚，為市區重建業務帶來龐大的發展空間。本集團目前擁有集各類專長於一身的專業團隊，於港島區的優質地段尋找重建發展契機。本集團有意將部份未來收購所得的項目重建及持有作為投資物業。憑藉豐富的收購重建經驗，加上專業團隊一套既定兼具成本效益的收購及重建物業操作模式，我們正致力加強市區重建業務的發展，使之成為集團未來盈利增長之動力。

物業租賃

香港零售業蓬勃發展，令市場對零售物業需求上升，香港主要購物區，尤其是位處港島區優質地段之零售物業，租金維持上升趨勢。

本集團位於銅鑼灣黃金地段的旗艦物業金朝陽中心於期內為集團提供理想回報。金朝陽中心在期內的出租率達100%。上半年度約有20%的租戶於期內租約屆滿重訂，租賃收入較去年同期上升18%。

地產發展

集團旗下之西貢住宅項目發展已接近竣工。該合營項目為低密度連排及獨立式高級住宅。該等樓宇設計著重營造優閒寫意之生活環境，為區內較罕有的特色物業。由於新界地區低密度住宅市道持續向好，本集團正待合適時機推售該物業，銷售預計於年內進行。

此外，集團獨資持有的元朗項目，目前正在設計及規劃階段，並準備興建成為一個大型低密度住宅社區，附有完善配套設施及豪華會所。有關項目將於今年年底前動工。

國內業務

本集團國內基礎建設業務已擴展至重慶及濟南等十八個國內城市，另外西安等市有多項工程正在施工，預計下半年陸續完成，並逐步提升其對集團的盈利貢獻。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下分別持有三家物業管理及維修附屬公司。這些附屬公司分別為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。三家附屬公司期內共錄得營業額約港幣8,155,000元。

企業公民

本集團於期內積極參與慈善活動，並捐助有需要之慈善團體。今後，我們仍會繼續致力參與並推動慈善及社會公益活動，以盡企業公民的責任。

財務回顧

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣97,901,000元（二零零六年六月三十日：港幣93,504,000元），較去年同期增加5%。營業額增加反映本集團之香港物業租金收入上升18%，而中國城市基礎設施業務銷售則下跌35%，主要由於若干主要城市基礎設施項目仍在興建中，並將於二零零七年底前竣工。

本公司股權持有人應佔本集團淨溢利為港幣174,153,000元（二零零六年六月三十日：港幣206,904,000元），較去年同期減少16%。有關跌幅乃主要由於投資物業公平值調整之增值（經扣除遞延稅項）較去年同期減少港幣26,109,000元。

如撇除投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)，本集團之期內溢利將約為港幣15,571,000元，較去年同期之港幣22,213,000元下跌30%。此乃主要由於就收購物業新增銀行貸款港幣2.06億元，導致銀行利息開支增加所致。

每股基本盈利為港幣0.78元，去年同期則為港幣0.93元。

展望

香港經濟持續增長，雖然股市於二零零七年上半年波動較大，但整體而言仍處於上升勢頭；穩健的經濟基調增強了消費者信心，零售及地產市場因而受惠。我們認為香港的地產市場於二零零七年穩中見升。

預期於二零零七年度，本集團將完成數個重建地盤之收購，這些地盤均集中於繁華的港島區。本集團有意將部份未來收購所得的項目重建及持有作為投資物業。長遠而言，這項業務可為集團的土地儲備提供較低成本的土地資源和較大的資本增值空間。

此外，本集團出售銅鑼灣寶靈頓道之物業已於二零零七年八月份完成交易，而剛達成出售協議的銅鑼灣雲東街物業亦將於二零零七年十一月完成交易，預期出售該兩項物業將為集團帶來港幣1.36億元盈利，有關盈利貢獻將於二零零七年下半年的賬目反映。其中寶靈頓道的物業，地盤面積合共約4,000平方呎，以港幣2.30億元出售，可為集團帶來淨利潤港幣9,060萬元。雲東街的物業則位於雲東街21號，樓高六層，地盤面積約690平方呎，本集團以港幣7,400萬元出售該物業，預期為集團帶來淨利潤約港幣4,540萬元。

市場對銅鑼灣區商舖及寫字樓的需求持續殷切，旗下的金朝陽中心為集團提供穩健的經常性收入；預計二零零七年下半年仍有15%的重訂租約，令集團整個財政年度的租金收入水平提升18%，我們同時亦會繼續優化零售租戶的組合，引進更多國際知名品牌。此外，若干租約於今年四月重訂，租金收入提升，將令集團全年整體租金收益上升。

國內業務方面，多個城市的基礎建設工程尚在進行，預計來自這項業務的收益可於二零零七年度下半年反映出來。根據合作協議，本集團將可按照市政府確定市區管網建設規劃，進行給水、供電及燃氣等管網建設，本集團將進一步研究拓展有關業務。

中期股息

董事會不建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息（二零零六年六月三十日：無）。

流動資金及財務資源

於二零零七年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣22,889,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣88,509,000元）。本集團於二零零七年六月三十日之借貸總額（包括結欠主要股東之可換股債券）為港幣1,587,505,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣1,381,601,000元）。

於二零零七年六月三十日，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57%（二零零六年十二月三十一日：53%）。於二零零七年六月三十日，本集團之淨資產為港幣2,783,286,000元（二零零六年十二月三十一日：港幣2,602,542,000元），增加港幣180,744,000元。根據二零零七年六月三十日之已發行普通股總數223,827,816股計算，每股資產淨值為港幣12.43元（二零零六年十二月三十一日：港幣11.69元）。

本集團之外幣風險主要來自有關中國業務之港幣及人民幣間之匯率變動。本集團現時並無外幣對沖政策。為減低外幣風險，管理層密切監察有關風險，並在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

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。

截至二零零七年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣38,940,000元（二零零六年六月三十日：港幣31,993,000元），主要由於回顧期內就收購物業增加銀行借貸港幣2.06億元所致。期內之平均借貸成本為5.36%（二零零六年六月三十日：5.51%），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

截至二零零七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。

出售所持重大投資

截至二零零七年六月三十日止六個月，誠如於二零零七年四月二十日所公佈，本集團以港幣2.30億元之代價出售其位於銅鑼灣寶靈頓道的物業，是項交易帶來約港幣9,060萬元的淨利潤。除上文所述者外，本集團所持重大投資及物業並無重大變動。

僱員

自本公司之二零零六年年報刊發以來，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

於二零零七年六月三十日，本集團以賬面值合共約港幣4,504,317,000元（二零零六年十二月三十一日：約港幣4,094,468,000元）之投資物業及待出售物業作抵押，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

於二零零七年六月三十日，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」）（包括根據證券及期貨條例之該等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；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	156,783,709	70.05
	法團權益	(附註)	
	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
關濟明	實益擁有人	80,000	0.04

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	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
		200,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
陳慧苓	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
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
謝振江	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
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
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
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52

- (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，於二零零七年六月三十日，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(包括根據證券及期貨條例之該等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；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，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 (港幣元)	行使期	購股權數目			於二零零七年 六月三十日
				於二零零七年 一月一日	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月期間 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	二零零零年六月一日至 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	—

一九九七年購股權計劃已於二零零七年二月二十四日失效。

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		股份於緊接行使 日期前之加權		購股權數目			於二零零七年 六月三十日
		收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	平均收市價 (港幣元)	行使期	於二零零七年 一月一日	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零零七年 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	不適用	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	200,000	—	—	200,000
	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	200,000	—	—	200,000
	二零零六年 十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	200,000	—	—	200,000
陳慧芬	二零零三年 七月十日	1.50	1.50	不適用	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	不適用	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000
	二零零六年 十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
謝振江	二零零三年 七月十四日	1.50	1.50	不適用	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	不適用	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000
	二零零六年 十一月二十一日	2.52	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
關濟明	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	3.59	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	80,000	—	80,000	—
	二零零六年 十一月二十一日	2.52	2.52	4.40	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	80,000	—	80,000	—

承授人 姓名	授出日期	緊接授出 日期前之		股份於緊接 行使日期前 之加權平均		購股權數目			於二零零七年 六月三十日
		收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	收市價 (港幣元)	行使期	於二零零七年 一月一日	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零零七年 六月三十日 止六個月期間 行使/失效*	
孟慶惠	二零零三年 七月十六日	1.50	1.50	不適用	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	不適用	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	90,000	—	—	90,000
	二零零六年 十二月十九日	2.70	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	90,000	—	—	90,000
梁岩峰	二零零七年 一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	—	90,000	—	90,000
其他權員	二零零四年 七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	90,000	—	—	90,000
	二零零五年 七月四日	2.35	2.38	3.44 不適用	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	620,000	—	480,000 50,000*	90,000
	二零零六年 十一月二十一日	2.52	2.52	4.40 不適用	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	670,000	—	530,000 50,000*	90,000
						3,130,000	90,000	1,270,000	1,950,000

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0.86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	二零零七年 一月八日
緊接授出日期前之股份收市價	每股港幣2.59元
預期波幅(於過去五年至授出日期 本公司股份收市價推算全年過往波幅)	70%
預計持有期(年)	1.36年
無風險利率	3.68%
預期股息率	1.30%

董事購買股份及債券之權利

除上文及中期財務報表附註14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，於截至二零零七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團體之上述權利。

主要股東

於二零零七年六月三十日，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	70.05

(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，於二零零七年六月三十日，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

於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於期終日，該等為數港幣2,871,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣4,289,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及中期財務報表。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零零七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，包括審閱截至二零零七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，本公司於截至二零零七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：

(1) 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開由兩名人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

(2) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會重選。

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，二零零七年九月十九日

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
營業額	3	97,901	93,504
銷售成本		(11,195)	(13,852)
毛利		86,706	79,652
其他收入	4	1,275	1,727
行政費用		(27,911)	(23,831)
其他經營費用		(2,612)	(283)
出售一家附屬公司之虧損		(72)	—
投資物業公平值調整之增值		192,220	223,868
經營溢利	5	249,606	281,133
融資成本	6	(38,940)	(31,993)
應佔聯營公司溢利減虧損		(15)	5
應佔一家共同控制實體溢利減虧損		(8)	(14)
除所得稅前溢利		210,643	249,131
所得稅開支	7	(36,697)	(41,480)
期內溢利		173,946	207,651
應佔：			
— 本公司股權持有人		174,153	206,904
— 少數股東權益		(207)	747
期內溢利		173,946	207,651
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0.78元	港幣0.93元
— 攤薄	8	港幣0.73元	港幣0.88元

簡明綜合資產負債表

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 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	9	4,629,091	4,249,670
經營租賃預付款項		11,545	11,551
物業、廠房及設備		31,519	31,011
待發展物業		34,478	34,241
聯營公司權益		2,837	2,831
一家共同控制實體權益		23,705	18,309
可供出售財務資產		11	11
無形資產		13,947	13,920
		4,747,133	4,361,544
流動資產			
存貨		28,215	25,895
待出售物業		137,118	42,705
貿易及其他應收款項	10	52,799	64,634
收購物業之已付訂金		67,036	32,678
現金及現金等價物	11	22,889	88,509
		308,057	254,421
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	102,628	85,161
借貸之流動部份	13	256,912	952,588
所得稅撥備		7,088	5,824
		366,628	1,043,573
淨流動負債		(58,571)	(789,152)
總資產減流動負債		4,688,562	3,572,392

簡明綜合資產負債表(續)

	附註	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸	13	1,307,238	405,658
可換股債券	14	23,355	23,355
遞延稅項負債		574,683	540,837
		1,905,276	969,850
淨資產		2,783,286	2,602,542
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	15	22,383	22,266
儲備		2,738,861	2,558,027
		2,761,244	2,580,293
少數股東權益		22,042	22,249
權益總額		2,783,286	2,602,542

簡明綜合權益變動表

截至二零零七年六月三十日止期間(未經審核)

本公司股權持有人應佔權益

	股本	股份溢價	資產 重估儲備	其他 權益儲備	員工股份 權益儲備	保留溢利	兌換儲備	特別儲備	建議 末期股息	少數 股東權益	權益總額
	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	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年											
一月一日	22,266	256,548	19,101	94	1,705	2,264,521	3,071	1,848	11,139	22,249	2,602,542
— 租賃樓宇											
— 重估盈餘	—	—	1,164	—	—	—	—	—	—	—	1,164
— 租賃樓宇資產											
— 重估儲備											
— 產生之遞延											
— 稅項負債	—	—	(204)	—	—	—	—	—	—	—	(204)
— 以股份為基礎											
— 之付款	—	—	—	—	914	—	—	—	—	—	914
— 行使購股權	117	3,861	—	—	(1,107)	—	—	—	—	—	2,871
— 二零零六年											
— 末期息											
— 撥備不足	—	—	—	—	—	(52)	—	—	52	—	—
— 貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	2,053	—	—	—	2,053
— 應佔少數股東											
— 權益虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(207)	(207)
— 期內溢利	—	—	—	—	—	174,153	—	—	—	—	174,153
於二零零七年											
六月三十日	22,383	260,409	20,061	94	1,512	2,438,622	5,124	1,848	11,191	22,042	2,783,286

簡明綜合權益變動表(續)

截至二零零六年六月三十日止期間(未經審核)

本公司股權持有人應佔權益

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產 重估儲備 港幣千元	其他 權益儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議 末期股息 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零六年											
一月一日	22,222	255,763	17,210	94	1,589	1,853,094	673	1,848	7,788	17,609	2,177,890
— 租賃樓宇											
— 重估盈餘	—	—	1,592	—	—	—	—	—	—	—	1,592
— 租賃樓宇資產											
— 重估儲備											
— 產生之遞延											
— 稅項負債	—	—	(278)	—	—	—	—	—	—	—	(278)
— 以股份為基礎											
— 之付款	—	—	—	—	21	—	—	—	—	—	21
— 行使認股權證	29	534	—	—	—	—	—	—	—	—	563
— 少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4,001	4,001
— 貨幣換算差額	—	—	—	—	—	—	547	—	—	—	547
— 應佔少數股東											
— 權益溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	—	747	747
— 期內溢利	—	—	—	—	—	206,904	—	—	—	—	206,904
於二零零六年											
六月三十日	22,251	256,297	18,524	94	1,610	2,059,998	1,220	1,848	7,788	22,357	2,391,987

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		11,664	8,328
投資活動之現金流出淨額		(287,656)	(159,262)
融資活動之現金流入淨額		208,774	152,674
現金及現金等價物(減少)／增加		(67,218)	1,740
於期初之現金及現金等價物		88,509	72,196
換算差額		1,598	428
於期末之現金及現金等價物	11	22,889	74,364

簡明綜合財務報表附註

截至二零零七年六月三十日止六個月

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

編製該等未經審核綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度財務報表所用者相符一致，除已採納下列若干新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，包括香港會計準則及詮釋)。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會影響本集團之財務狀況或業績。

香港會計準則第1號(修訂)	股本披露
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	中期財務報告及減值
— 詮釋第10號	

已發行但仍未生效之香港財務報告準則之影響

本集團並無應用下列與本集團中期財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則，此等已發行但於該等財務報表內仍未生效之準則將於二零零八年一月一日或之後開始之期間生效。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)	香港財務報告準則第2號：集團及
— 詮釋第11號	庫存股份交易 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)	服務經營權安排 ³
— 詮釋第12號	

1. 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
2. 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
3. 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 主要會計政策 (續)

本公司董事現正評估該等準則及詮釋之影響，惟尚無法斷定其對本集團之財務報表有任何重大財務影響。

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報告形式，並將每項業務分別編製及管理。

(i) 主要報告形式 — 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

3. 分類資料(續)

(ii) 次要報告形式—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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
香港	83,343	70,988
中國內地(「中國」)	14,558	22,516
	97,901	93,504

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	521	751
雜項收入	754	976
	1,275	1,727

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	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,185	651
員工成本(包括董事酬金)	13,859	10,159
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	395	276
待發展物業攤銷	404	376
存貨成本確認為開支	7,822	12,450
過期存貨撥備	2,189	—
應收賬款減值撥備	18	7
經營租賃支出	1,234	1,040

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	21,085	19,222
— 毋須於五年內悉數償還	15,844	9,320
須於五年內悉數償還之其他借貸	1,458	2,891
可換股債券	553	560
	38,940	31,993

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 (未經審核) 港幣千元
稅項包括：		
香港利得稅	3,056	2,303
遞延稅項	33,641	39,177
	36,697	41,480

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%(二零零六年：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。截至二零零七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二零零七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174,153,000元(二零零六年六月三十日：約港幣206,904,000元)及已發行股份之加權平均數223,018,480股(二零零六年六月三十日：222,410,803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174,706,000元(二零零六年六月三十日：港幣207,464,000元)及已發行股份之加權平均數237,830,550股(二零零六年六月三十日：236,868,978股)(已就所有攤薄股份之影響作出調整)計算。

8. 每股盈利(續)

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174,153,000元，加上因視作兌換可換股債券而減少應付利息港幣553,000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223,018,480股，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數14,812,070股而計算。

9. 投資物業

綜合資產負債表內之賬面值變動概述如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	4,249,670	3,654,270
增添	187,201	375,775
出售	—	(142,003)
公平值調整之增值	192,220	361,628
於六月三十日／十二月三十一日	4,629,091	4,249,670

本集團之投資物業由獨立專業評估師保栢國際評估有限公司按公開市場價值重估於二零零七年六月三十日之價值。公平值調整之增值已於期內計入綜合損益表內。

9. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益皆位於香港，而其面值金額分析如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	4,623,491	4,214,570
租期為10至50年	5,600	35,100
	4,629,091	4,249,670

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金收入或作資本增值用途之投資物業皆以公平值模式計量，並分類及計入投資物業。

10. 貿易及其他應收款項

於結算日，列入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣44,068,000元(二零零六年十二月三十一日：約港幣59,766,000元)。此等應收款項之賬齡如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	19,057	32,846
31至90天	4,418	6,684
超過90天	20,593	20,236
貿易應收款項總額	44,068	59,766

11. 現金及現金等價物

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	22,889	28,509
短期銀行存款	—	60,000
	22,889	88,509

本期間短期銀行存款的實際年利率界乎3.6%至3.85%(二零零六年十二月三十一日：3.0%至4.8%)。該等存款的存款期為7日(二零零六年十二月三十一日：介乎4至14日)，並可在放棄最後存款期所得利息的情況下即時取消。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行約港幣8,038,000元(二零零六年十二月三十一日：港幣21,645,000元)的人民幣銀行結餘。

12. 貿易及其他應付款項

於結算日，列入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣23,029,000元(二零零六年十二月三十一日：約港幣27,183,000元)。此等應付款項之賬齡如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	10,129	12,970
31至90天	1,773	1,764
超過90天	11,127	12,449
貿易應付款項總額	23,029	27,183

13. 借貸

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	1,307,238	405,658
流動負債		
銀行貸款 — 有抵押	250,680	891,680
其他貸款	6,232	60,908
	256,912	952,588
借貸總額	1,564,150	1,358,246

於二零零七年六月三十日，貸款須於以下期間償還：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核)		二零零六年 十二月三十一日 (經審核)	
	銀行貸款 — 有抵押 港幣千元	其他貸款 港幣千元	銀行貸款 — 有抵押 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於1年內或要求時	250,680	6,232	891,680	60,908
1年以上但不超過2年	273,036	—	87,936	—
2年以上但不超過5年	596,219	—	110,319	—
超過5年	437,983	—	207,403	—
總計	1,557,918	6,232	1,297,338	60,908

14. 可換股債券

根據香港會計準則第32號，可換股債券（「債券」）之負債組成部份之公平值乃以同等非可換股債券之市場利率（「市場利率」）計算。其餘金額（即權益轉換組成部份之價值）乃計入其他權益儲備內之股東權益。於二零零七年六月三十日，債券之負債組成部份之公平值約為港幣23,355,000元（二零零六年十二月三十一日：約港幣23,355,000元），此金額乃以折現現金流量法按市場利率計算，而本公司董事已估計市場利率為每年5.75%或銀行同業拆息另加1.75%。債券之利息開支乃以實際利息法並對負債組成部份採用實際年利率4.93%（二零零六年十二月三十一日：4.93%）而計算。

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
可換股債券之面值	23,449	23,449
權益組成部份	(94)	(94)
	23,355	23,355
計入融資成本之利息(附註6)	553	1,152
已付／應計利息	(553)	(1,152)
負債組成部份	23,355	23,355

15. 股本

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股		
每股面值港幣0.10元之普通股	500,000	500,000
	股份數目	面值 港幣千元
已發行及繳足：		
於二零零七年一月一日	222,657,816	22,266
行使購股權	1,170,000	117
於二零零七年六月三十日	223,827,816	22,383

16. 關聯人士交易

- (a) 本公司之一間附屬公司與一間與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零七年五月一日起至二零一零年四月三十日，為期三年。截至二零零七年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣480,000元(二零零六年六月三十日：港幣480,000元)。

16. 關聯人士交易 (續)

- (b) 於二零零六年十二月二十七日，本公司之一間全資附屬公司與一間由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金及管理費合共港幣57,953元，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零七年一月一日起至二零零八年十二月三十一日，為期24個月。截至二零零七年六月三十日止六個月支付之租金及管理費總額為港幣347,718元(二零零六年六月三十日：港幣251,022元)。
- (c) 於二零零五年四月三十日，一間由本公司主席及一名執行董事於當中擁有權益之關連公司貸款予本公司一間全資附屬公司，一筆最高本金額合共為港幣100,000,000元及年利率為港元優惠借貸利率加1厘之無抵押循環信貸額度。提供此筆無抵押循環信貸額度，是為了取代早前最高總本金額為港幣50,000,000元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零零八年四月三十日。於結算日，已動用約港幣6,232,000元。
- (d) 截至二零零七年六月三十日止六個月已付／應付予 Ko Bee Limited 之可換股債券利息為港幣553,000元(二零零六年六月三十日：港幣560,000元)。

17. 未來經營租約安排

本集團根據經營租約出租其投資物業，租期平均為一至三年。本集團根據不可撤銷租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	110,204	98,965
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	69,721	71,557
	179,925	170,522

18. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金詳情如下：

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,655	998
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	2,108	678
	3,763	1,676

18. 承擔 (續)

(b) 資本承擔

	二零零七年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備		
— 物業發展	2,040	7,155
— 收購物業	261,126	68,913
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	49,400	67,400
	312,566	143,468

在總資本承擔中，本集團向中國附屬公司將於未來十二個月內到期出資之金額約為港幣49,400,000元(二零零六年十二月三十一日：約港幣67,400,000元)。

19. 結算日後事項

誠如於二零零七年八月十四日之公佈，本集團出售位於香港雲東街21號之投資物業，代價為港幣7,400萬元。該交易將於二零零七年十一月二十六日或之前完成。預期交易完成後，將為本集團帶來淨利潤約港幣4,540萬元。



金朝陽集團有限公司
Soundwill Holdings Limited