



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)
證券代號 Stock code: 0878

用心創建、共拓未來



中期報告
Interim Report 2009

目錄

2	公司資料
3	管理層討論及分析
18	綜合全面收入表
20	綜合財務狀況表
22	綜合權益變動表
24	簡明綜合現金流量表
25	中期財務報告附註

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

謝振江

非執行董事：

梁岩峰(非執行副主席)

孟慶惠

獨立非執行董事：

陳啟能(於二零零九年三月十一日獲委任)

關啟昌

何淑賢

公司秘書

潘俊盛

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

金鐘滙中心26樓

董事會(「董事」)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」)截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之綜合全面收入表及簡明綜合現金流量表以及於二零零九年六月三十日之綜合財務狀況表(全部均屬未經審核)連同選定之說明附註，載於本報告第18至44頁。

管理層討論及分析

概覽

隨著環球市場經濟回穩，本港上半年經濟氣氛亦見改善；上半年，多個新盤銷情做好，帶動樓市向上，投資者對後市回復信心。近期中央政府積極實施深圳戶籍居民「一簽多行」新政策，內地訪港遊客持續增加，為本港零售服務業發展帶來實際之經濟效益，從而推動地產租賃市場；受良好市場氣氛帶動，本集團旗艦物業金朝陽中心之出租情況理想。於回顧期內，集團整體財務表現較去年同期大幅改善，主要是由於投資物業公平值調整增值，以及物業合併業務獲利所致。

物業合併業務

本集團一直致力拓展物業收購業務，於上半年兩度透過公開拍賣方式，成功統一希雲街32至50號項目逾97%業權；項目合計地盤面積約12,413平方呎，若收購完成，可建商業樓面面積約186,188平方呎，項目暫時作出租用用途。本集團會因應市場狀況，收購該處餘下業權，以便整合希雲街之未來發展，為集團帶來更豐厚的盈利。此外，集團於回

願期內完成大坑重士街及華倫街等物業之交易，雙方最終以4.23億港元成交，除稅後淨溢利約1.29億港元已於上半年入賬。

地產發展

本集團合併重建銅鑼灣登龍街5至29號項目，並正興建集國際食肆及時尚品牌於一身的銀座式商廈，總樓面面積達11.36萬平方呎，預計落成後，將成該區全新潮流消費熱點。此外，集團計劃於大坑華倫街13至27號興建全新高尚住宅；項目地盤面積為8,848平方呎，總樓面面積約79,632平方呎，提供164個豪華分層單位。項目現正進行圖則設計及外圍環境規劃，預計可於二零一一年後落成。

物業租賃

本港上半年樓市及零售業發展氣氛持續向好，市場集資活動增加，零售服務機構紛紛擴展業務，帶動優質商舖需求上升。本集團旗艦物業金朝陽中心整體人流及出租情況理想，上半年出租率達至99%。二零零九年上半年度約有20%租約屆滿重訂，總租賃收入較去年同期升約10%。

本集團憑著豐富的業務經驗，秉承一貫與商戶緊密合作的方針，積極推出多元化消閒優惠，精心引進眾多國際知名美容品牌，為顧客營造源源不絕的新鮮感，藉此增加人流，刺激金朝陽中心租賃業務。

國內業務

集團於內地之城市基礎設施開發業務穩定，並已擴展至國內約15個城市，主要城市包括西安、柳州、許昌等。集團亦與珠海市房地產公司合作開發斗門全新高尚住宅項目，現時項目已竣工並正發售，預計收益可於二零零九年底前入賬。

物業管理、機電設備及大廈維修

本集團旗下持有四家物業管理及維修附屬公司，專為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。該四家附屬公司於回顧期內共錄得營業額約8,069,000港元(二零零八年六月三十日：約9,468,000港元)。

企業公民

本集團一直以來熱衷貢獻社會，致力社會公益事務。集團於期內積極參與慈善義賣，更連續獲選為「商界顯關懷」企業，關懷社區的精神備受肯定。作為良好企業公民，本集團今後會繼續推動慈善活動及肩負社會企業之責任。

財務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣552,750,000元(二零零八年六月三十日：港幣113,175,000元)，較去年同期增加388%。營業額增加主要由於物業合併業務顯著增長所致。

本公司擁有人應佔本集團淨溢利為港幣696,225,000元(二零零八年六月三十日：港幣105,827,000元)，較去年同期增加港幣590,398,000元或558%。有關增幅主要由於投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)較去年同期增加港幣412,608,000元所致。

倘撇除投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)，則本公司擁有人應佔本集團之淨溢利將為港幣204,737,000元，較去年同期之港幣26,947,000元增加660%。此乃主要由於回顧期內出售香港一項待出售物業之除稅後淨溢利港幣129,000,000元所致。

於二零零九年六月三十日，遞延稅項負債約港幣 809,852,000 元主要來自投資物業之公平值增值，而有關金額將於出售有關投資物業時確認為溢利。

本公司每股基本溢利為港幣 2.91 元，而去年同期則為港幣 0.47 元。

展望

二零零八年環球金融市場動盪，本港經濟發展亦隨之放緩；然而，中央多項有利經濟復蘇的政策措施先後出台，令香港的經濟重拾升調。於回顧期內，地產市道回旺，物業大幅升值；儘管經濟於短期內未必能復蘇，但前景仍向好，預料二零零九年下半年度，地產發展可望穩中見升。

集團將把握投資機會，以較低的成本吸納土地儲備，強化投資物業組合，提升物業增值空間。展望未來，香港對市區重建項目需求仍殷切，集團會繼續憑藉其豐富經驗及遠見，致力拓展市區重建業務，為股東爭取理想之回報。

集團會繼續增加內地房地產開發業務的投資比例，發展主要集中於廣東省及福建省，期望未來為集團帶來更豐厚收益。集團於國內之城市基礎設施業務已擴展至國內多個城市，業務表現穩定，展望業務能在國內進一步擴展。

中期股息

董事不建議派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息（二零零八年六月三十日：無）。

財務資源及流動資金

於二零零九年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 238,879,000 元(二零零八年十二月三十一日：港幣 131,470,000 元)。本集團於二零零九年六月三十日之借貸總額為港幣 2,110,153,000 元(二零零八年十二月三十一日：港幣 2,420,391,000 元)。

於二零零九年六月三十日，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 46%(二零零八年十二月三十一日：62%)。於二零零九年六月三十日，本集團之淨資產為港幣 4,558,026,000 元(二零零八年十二月三十一日：港幣 3,873,021,000 元)，即增加港幣 685,005,000 元。根據於二零零九年六月三十日之已發行普通股總數 239,944,135 股(二零零八年十二月三十一日：239,184,135 股)計算，每股資產淨值為港幣 19.00 元(二零零八年十二月三十一日：港幣 16.19 元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之收入有正面影響，本集團並無於回顧期內採取任何對沖措施。

期內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

截至二零零九年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣 13,388,000 元(二零零八年六月三十日：港幣 32,825,000 元)，即減少港幣 19,437,000 元，主要由於回顧期內銀行借貸及借貸利率下降所致。

儘管本集團於二零零九年六月三十日有流動負債淨額約港幣 524,295,000 元，董事認為本集團將可應付其到期債務，原因如下：(i) 於二零零九年七月十四日及二十九日，若干銀行已將本集團於二零零九年六月三十日之貸款融資港幣 181,500,000 元及港幣 208,000,000 元之到期日分別由二零零九年七月二十四日及二零零九年八月三十一日延長至二零一一年七月二十五日及二零一二年七月三十一日；(ii) 一間關連公司所授出循環信貸融資之未動用部分於二零零九年六月三十日為港幣 71,655,000 元；(iii) 穩定租金收

入產生之持續現金流入；及(iv)於二零零九年六月三十日之低資本負債比率約46%（以借貸總額除以權益總額之百分比呈列），連同資產淨值港幣4,558,026,000元，本集團應可取得額外貸款融資（如需要），以清償其短期負債。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零零九年六月三十日止六個月內，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

本集團以代價港幣423,000,000元出售其位於重士街1-11號及華倫街3-11號之待出售物業。該交易於二零零九年二月二十七日正式完成。該交易帶來除稅後淨溢利約港幣129,000,000元。

僱員

自本公司之二零零八年年報刊發以來，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

於二零零九年六月三十日，本集團以賬面總值合共約港幣6,811,516,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣6,518,522,000元）之投資物業及發展中物業作抵押，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

於二零零九年六月三十日，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有關條文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條所存置之登記冊；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	受控制法團權益	170,940,028 (附註)	71.24
	實益擁有人	96,585	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	60,723	0.03

附註：該170,940,028股股份乃由Ko Bee Limited持有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

(ii) 本公司權益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	600,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		600,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		2,000,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
謝振江	實益擁有人	90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	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
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
孟慶惠	實益擁有人	90,000	二零零五年一月六日至 二零一零年一月五日	1.00	1.47
		90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	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
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
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
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76

(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

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，董事及本公司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有關條文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條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司設有一項於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃，其詳情如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目		於二零零九年六月三十日
						於二零零九年一月一日	截至二零零九年六月三十日止六個月期間授出 * 註銷 / ** 失效	
董事 傅金球	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	600,000	—	600,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	600,000	—	600,000
陳慧苓	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	2,000,000	—	2,000,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	2,000,000	—	2,000,000
謝振江	二零零三年七月十四日	1.50	1.50	1.90	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二零零一年一月五日	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二零零一年一月三日	90,000	—	90,000
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零零二年五月十九日	90,000	—	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	90,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	90,000	—	90,000
關滿明	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零零二年七月二十一日	150,000	—	**150,000 (附註)
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	2.63	二零零九年四月二十七日至二零零二年七月二十一日	150,000	—	150,000

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目		於二零零九年六月三十日	
						於二零零九年一月一日	截至二零零九年六月三十日止六個月期間行使/ *註銷/**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	2.69	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
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
	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
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
梁岩峰	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	—	—	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,750,000	—	*50,000	2,700,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	3.10	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	3,080,000	—	*50,000/ 550,000	2,480,000
						12,620,000	—	1,070,000	11,550,000

附註： 購股權因董事辭任而失效。

董事購買股份及債券之權利

除上文所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部所存置之登記冊內，於截至二零零九年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向任何董事或本公司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股權或債務證券之權利；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，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

主要股東

於二零零九年六月三十日，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之權益或淡倉：

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	170,940,028	71.24

除上文所披露者外，於二零零九年六月三十日，本公司並不知悉任何須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置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(該等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5,618,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣5,293,000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

截至二零零九年六月三十日止六個月內，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。

董事會

於二零零九年上半年，董事會出現兩項變動：

1. 陳啟能先生獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會之主席及薪酬委員會委員，自二零零九年三月十一日起生效。
2. 關濟明先生於二零零九年六月一日辭任本公司之執行董事、薪酬委員會會員、公司秘書及授權代表。

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，包括審閱截至二零零九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，本公司於截至二零零九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不同人士出任。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，而本集團日常營運交由其他執行董事、管理人員及多名部門主管負責。

(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上重選。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於標準守則(上市規則附錄10)之規定標準。

本公司已向全體董事作出特定查詢，所有董事於回顧期內均已遵守標準守則之規定標準。

鳴謝

最後，本人謹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，二零零九年九月十八日

綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
營業額		552,750	113,175
銷售成本		(303,320)	(7,588)
毛利		249,430	105,587
其他收入	4	2,326	1,446
行政費用		(35,412)	(37,292)
其他經營費用		(299)	(5,713)
出售一家附屬公司之虧損		(16)	—
投資物業公平值調整之增值	9	584,336	96,130
撇減待出售物業至可變現淨值		—	(5,147)
出售一項投資物業之收益		—	9,537
出售一項待發展物業之收益		18,004	—
經營溢利	5	818,369	164,548
融資成本	6	(13,388)	(32,825)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損		(26)	(9)
除所得稅前溢利		804,955	131,714
所得稅開支	7	(108,789)	(26,163)
期內溢利		696,166	105,551
其他全面收入			
換算海外業務財務報表之匯兌收益		449	3,767
租賃樓宇重估盈餘		2,622	4,778
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債		(433)	(788)
期內其他全面收入		2,638	7,757
期內總全面收入		698,804	113,308

綜合全面收入表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
應佔期內溢利：			
— 本公司擁有人		696,225	105,827
— 少數股東權益		(59)	(276)
		696,166	105,551
應佔總全面收入：			
— 本公司擁有人		698,863	113,584
— 少數股東權益		(59)	(276)
		698,804	113,308
本公司擁有人應佔每股溢利			
— 基本	8	港幣 2.91 元	港幣 0.47 元
— 攤薄	8	港幣 2.90 元	港幣 0.47 元

綜合財務狀況表

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	6,706,681	6,083,771
經營租賃預付款項		11,516	11,523
物業、廠房及設備		41,600	39,655
待發展物業		93,899	107,644
聯營公司權益		113	113
一家共同控制實體權益		24,618	24,593
可供出售財務資產		10	11
無形資產		7,025	7,230
物業發展訂金		10,461	10,461
		6,895,923	6,285,001
流動資產			
存貨		28,000	32,708
待出售物業		—	279,480
發展中物業		341,532	278,616
貿易及其他應收款項	10	65,721	70,579
可供出售財務資產		21,282	19,687
收購物業之已付訂金		9,840	19,046
應收少數股東款項		5,427	5,427
於託管賬戶之銀行存款		—	197,452
現金及現金等價物	11	238,879	131,470
		710,681	1,034,465

綜合財務狀況表(續)

		二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	97,472	292,202
借貸之流動部份	13	1,106,403	707,441
所得稅撥備		31,101	19,152
		1,234,976	1,018,795
淨流動(負債)/資產		(524,295)	15,670
總資產減流動負債		6,371,628	6,300,671
非流動負債			
借貸	13	1,003,750	1,712,950
遞延稅項負債		809,852	714,700
		1,813,602	2,427,650
淨資產		4,558,026	3,873,021
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	23,994	23,918
儲備		4,500,619	3,815,631
		4,524,613	3,839,549
少數股東權益		33,413	33,472
權益總額		4,558,026	3,873,021

綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有着應佔權益

	本公司擁有着應佔權益									少數		
	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	總額	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	港幣千元
於二零零九年一月一日	23,918	285,789	24,829	-	14,852	3,457,905	13,661	1,848	16,747	3,839,549	33,472	3,873,021
已宣派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,780)	(16,780)	-	(16,780)
二零零八年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	-	(33)	-	-	33	-	-	-
以股權結算以股份為基礎 之付款	-	-	-	-	1,659	-	-	-	-	1,659	-	1,659
行使購股權	76	1,543	-	-	(297)	-	-	-	-	1,322	-	1,322
購股權失效	-	-	-	-	(486)	486	-	-	-	-	-	-
與擁有着之交易	76	1,543	-	-	876	453	-	-	(16,747)	(13,799)	-	(13,799)
期內溢利	-	-	-	-	-	696,225	-	-	-	696,225	(59)	696,166
其他全面收入												
換算海外業務財務報表之匯 兌收益	-	-	-	-	-	-	449	-	-	449	-	449
租賃樓宇重估盈餘	-	-	2,622	-	-	-	-	-	-	2,622	-	2,622
租賃樓宇資產重估儲備產生 之遞延稅項負債	-	-	(433)	-	-	-	-	-	-	(433)	-	(433)
期內總全面收入	-	-	2,189	-	-	696,225	449	-	-	698,863	(59)	698,804
於二零零九年六月三十日	23,994	287,332	27,018	-	15,728	4,154,583	14,110	1,848	-	4,524,613	33,413	4,558,026

綜合權益變動表(續)

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)											少數	
	本公司擁有着應佔權益											股東權益	權益總額
	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	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	港幣千元	港幣千元	
於二零零八年一月一日	22,383	260,409	20,691	94	13,582	3,312,181	8,521	1,848	15,668	3,655,377	22,052	3,677,429	
已宣派二零零七年末期股息 以股權結算以股份為基礎之 付款	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,668)	(15,668)	-	(15,668)	
行使購股權	120	3,295	-	-	1,246	-	-	-	-	1,246	-	1,246	
兌換可換股債券	1,415	22,084	-	(94)	-	-	-	-	-	23,405	-	23,405	
與擁有着者之交易	1,535	25,379	-	(94)	341	-	-	-	(15,668)	11,493	-	11,493	
期內溢利	-	-	-	-	-	105,827	-	-	-	105,827	(276)	105,551	
其他全面收入													
換算海外業務財務報表之 匯兌收益	-	-	-	-	-	-	3,767	-	-	3,767	-	3,767	
租賃樓宇重估盈餘	-	-	4,778	-	-	-	-	-	-	4,778	-	4,778	
租賃樓宇資產重估儲備產生 之遞延稅項負債	-	-	(788)	-	-	-	-	-	-	(788)	-	(788)	
期內總全面收入	-	-	3,990	-	-	105,827	3,767	-	-	113,584	(276)	113,308	
於二零零八年六月三十日	23,918	285,788	24,681	-	13,923	3,418,008	12,288	1,848	-	3,780,454	21,776	3,802,230	

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入／(流出)淨額		430,366	(263,475)
投資活動之現金流入／(流出)淨額		2,186	(100,170)
融資活動之現金流出／(流入)淨額		(325,696)	327,535
現金及現金等價物增加／(減少)		106,856	(36,110)
於期初之現金及現金等價物		131,470	66,052
換算差額		553	2,837
於期末之現金及現金等價物	11	238,879	32,779

中期財務報告附註

截至二零零九年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

除本中期財務報告附註2所披露採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)外，中期財務報告乃根據截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表採納之相同會計政策編製。

本中期財務報告並不包括年度財務報表所要求之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

中期財務報表已按持續經營基準編製，該基準假設於日常業務過程中變現資產及清償負債，儘管本集團於二零零九年六月三十日有流動負債淨額約港幣524,295,000元。董事認為本集團將可應付其到期債務，原因如下：(i)於二零零九年七月十四日及二十九日，若干銀行已將本集團於二零零九年六月三十日之貸款融資港幣181,500,000元及港幣208,000,000元之到期日分別由二零零九年七月二十四日及二零零九年八月三十一日延長至二零一一年七月二十五日及二零一二年七月三十一日；(ii)一間關連公司所授出循環信貸融資之未動用部分於二零零九年六月三十日為港幣71,655,000元；(iii)穩定租金收入產生之持續現金流入；及(iv)於二零零九年六月三十日之低資本負債比率約46%(以借貸總額除以權益總額之百分比呈列)，連同淨資產港幣4,558,026,000元，本集團應可取得額外貸款融資(如需要)，以清償其短期負債。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，此等準則有關及適用於本集團於二零零九年一月一日開始之年度財政期間之財務報表。

- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列
- 香港會計準則第23號(經修訂)借貸成本
- 香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
- 香港財務報告準則第2號(修訂)以股份為基礎之付款 — 歸屬條件及註銷
- 香港財務報告準則第8號經營分類
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號房地產建造協議
- 各項 — 二零零八年對香港財務報告準則之年度改進

除下文所述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無改變本集團於編製截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表時依循之會計政策。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之形式及標題及該等報表中某些項目之呈列作出變動，亦須作出額外披露。本集團之資產、負債、收入及費用之計量及確認維持不變。然而，某些本來於權益直接確認之項目(如物業、廠房及設備重估)現於其他全面收入中確認。香港會計準則第1號影響擁有者權益變動之呈列，並引入「全面收入表」。比較數字經已重列以符合經修訂準則。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第27號修訂 — 於附屬公司之投資成本

該修訂要求不論分派是否來自被投資公司收購前或收購後儲備，投資者亦須於損益中確認附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息。於過往年度，本公司確認收購前儲備之股息為收回其於附屬公司之投資(即扣減投資成本)。只有收購後儲備之股息才會於損益中確認為收入。

根據新訂會計政策，倘派息過多，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

香港財務報告準則第8號經營分類

根據香港財務報告準則第8號，已呈報分類資料乃以主要營運決策者定期審閱之內部管理呈報資料為依據。於過往年度財務報表，分類乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質確定。董事認為，與二零零八年年度財務報表相比，採納香港財務報告準則第8號並無改變本集團之已識別之經營分類，因此並無重列比較數字。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

二零零八年對香港財務報告準則之年度改進

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第40號「投資物業」之修訂改變本集團有關減值虧損分配及確認在建投資物業之會計政策，但並無對本中期期間之業績及財務狀況構成任何影響。

(i) 根據權益法入賬之於聯營公司及共同控制實體之投資之減值

該修訂闡明，根據權益法入賬之於聯營公司之投資就減值測試而言屬單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損不會分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於隨後期間撥回之該等減值虧損於該聯營公司之可收回金額增加時方會被確認。

新政策亦適用於本集團於共同控制實體之投資，該投資乃以權益法在綜合財務狀況表內入賬。

於本中期期間，於聯營公司及共同控制實體之投資並無減值虧損，故採納該新會計政策並無對本中期期間之財務報表構成影響。新會計政策乃按修訂之規定於往後應用，故並無重列比較數字。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

二零零八年對香港財務報告準則之年度改進(續)

(ii) 在建投資物業

採納香港會計準則第40號之修訂令在建或發展作未來用途之物業成為該準則所指之投資物業範圍內。因此，本集團按公平值計量投資物業之會計政策適用於該等物業。在建投資物業將以公平值首次能可靠地計量當日及該物業落成當日(以較早者為準)之公平值計量。公平值增值或減值於損益中確認。過往香港會計準則第16號物業、廠房及設備適用於該物業直至落成為止。該物業於落成前乃按成本減減值計量，而於落成時則按公平值轉撥至投資物業，而公平值與過往賬面值差額於損益中確認。該新會計政策已於二零零九年一月一日起於往後應用。

於本中期期間，並無過往分類為物業、廠房及設備之在建作未來用途物業，故採納該新會計政策並無對本中期期間之財務報表構成影響。新會計政策乃按修訂之規定於往後應用，故並無重列比較數字。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但於本中期期間仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表內提早應用下列已頒佈但仍未生效並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，此等準則於二零零九年七月一日或之後開始之期間生效。

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號 (經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款 — 集團以現金結算以股份為基礎之付款交易 ³
香港財務報告準則第3號 (經修訂)及香港會計準則 第27號(經修訂)	業務合併及綜合及獨立財務報表 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ²
各項	二零零九年對香港財務報告準則之年度改進 ³

附註：

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 適用於二零零九年七月一日或之後接獲之轉讓

³ 一般於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

3. 分類資料

採納香港財務報告準則第8號經營分類時，本集團已根據向本集團執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部份之資源分配並檢討該等組成部份之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部份乃根據本集團之主要業務性質釐定，而執行董事獲提供不同業務性質之獨立財務資料。本集團已識別下列可呈報分類。

3. 分類資料(續)

物業合併業務	: 物業合併及買賣
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	: 提供物業管理、維修及保養服務
城市基礎設施	: 城市基礎設施開發

由於該等業務需要不同資源及策略，故各業務分類分開管理。董事認為，與二零零八年年度財務報表相比，採納香港財務報告準則第8號並無改變本集團之已識別經營分類。

根據香港財務報告準則第8號，已呈報分類資料乃以執行董事定期審閱之內部管理呈報資料為依據。執行董事採用經營溢利之計量方法評估分類損益。本集團根據香港財務報告準則第8號用作分類呈報之計量政策與其於香港財務報告準則財務報表所採用者相同，惟於計算經營分類之經營業績時，若干項目(應佔一家採用權益法入賬之共同控制實體溢利減虧損、融資成本及所得稅)並無包括在內。

分類資產包括聯營公司權益及一家共同控制實體權益以外之所有資產。

3. 分類資料(續)

向本集團執行董事提供有關本集團之可呈報分類之資料載列如下：

	截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)							總額 港幣千元
	物業 合併業務 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	423,000	-	98,840	8,069	22,841	-	-	552,750
各分類業務	8,100	-	3,191	-	-	88,394	(99,685)	-
	431,100	-	102,031	8,069	22,841	88,394	(99,685)	552,750
分類業績	12,021	(2,054)	57,681	4,011	1,670	137,684	-	211,013
各分類業務	122,978	-	32,249	201	-	(155,428)	-	-
經營貢獻	134,999	(2,054)	89,930	4,212	1,670	(17,744)	-	211,013
投資物業公平值調整之增值	-	-	584,336	-	-	-	-	584,336
出售一項待發展物業之收益	-	18,004	-	-	-	-	-	18,004
	134,999	15,950	674,266	4,212	1,670	(17,744)	-	813,363
未分類之收入及費用								5,032
出售一家附屬公司之虧損								(16)
經營溢利								818,369
融資成本								(13,388)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損								(26)
除所得稅前溢利								804,955
所得稅開支								(108,789)
期內溢利								696,166
應佔：								
— 本公司擁有的								696,225
— 少數股東權益								(59)
期內溢利								696,166
分類資產	43,098	410,957	6,880,194	7,397	185,830	54,397	-	7,581,873
聯營公司權益								113
一家共同控制實體權益								24,618
總資產								7,606,604

3. 分類資料(續)

	截至二零零八年六月三十日止六個月(未經審核)							總額 港幣千元
	物業 合併業務 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	–	–	93,012	9,468	10,687	8	–	113,175
各分類業務	–	–	3,879	1,532	–	–	(5,411)	–
	–	–	96,891	11,000	10,687	8	(5,411)	113,175
分類業績	(8,932)	(1,493)	91,206	442	(2,923)	1,810	–	80,110
各分類業務	942	–	(1,932)	201	–	849	–	–
經營貢獻	(7,990)	(1,493)	89,214	643	(2,923)	2,659	–	80,110
投資物業公平值調整之增值	–	–	96,130	–	–	–	–	96,130
撤減待出售物業至可變現淨值	(5,147)	–	–	–	–	–	–	(5,147)
出售一項投資物業之收益	–	–	9,537	–	–	–	–	9,537
	(13,137)	(1,493)	194,881	643	(2,923)	2,659	–	180,630
未分類之收入及費用								(16,082)
經營溢利								164,548
融資成本								(32,825)
應佔一家共同控制實體溢利								–
減虧損								(9)
除所得稅前溢利								131,714
所得稅開支								(26,163)
期內溢利								105,551
應佔：								
— 本公司擁有着								105,827
— 少數股東權益								(276)
期內溢利								105,551
分類資產	1,055,600	132,999	5,556,100	6,531	86,477	5,522	–	6,843,229
聯營公司權益								100
一家共同控制實體權益								24,464
總資產								6,867,793

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	324	133
雜項收入	1,959	1,313
應收聯營公司款項減值撥備撥回	43	—
	2,326	1,446

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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,778	1,227
員工成本(包括董事酬金)	18,045	19,242
經營租賃預付款項攤銷	7	7
無形資產攤銷	223	430
商譽減值虧損	—	4,168
待發展物業攤銷	1,040	608
存貨成本確認為開支	14,218	5,138
貿易應收款項減值撥備	—	6
物業之經營租賃支出	1,249	1,202
物業收購訂金撇賬	70	1,106

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (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	14,167	27,647
— 毋須於五年內悉數償還	2,923	4,818
須於五年內悉數償還之其他借貸	—	42
可換股債券	—	318
總借貸成本	17,090	32,825
減：在建投資物業之利息資本化(附註9)	(3,702)	—
	13,388	32,825

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	14,089	8,916
遞延稅項	94,700	17,247
	108,789	26,163

香港利得稅乃按估計於香港產生或源自香港之應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零八年：16.5%) 計提撥備。

7. 所得稅開支(續)

根據中國內地(「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(「免稅期」)則獲寬減50%之中國企業所得稅。其餘在中國營運之附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據日期為二零零七年十二月二十六日之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得其營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之若干中國附屬公司。

8. 每股溢利

每股基本溢利乃按截至二零零九年六月三十日止六個月內本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利約港幣696,225,000元(二零零八年六月三十日：約港幣105,827,000元)及已發行股份之加權平均數239,374,248股(二零零八年六月三十日：226,234,666股)計算。

每股攤薄溢利乃按期內本公司擁有人應佔經調整淨溢利港幣696,225,000元(二零零八年六月三十日：港幣105,827,000元)及已發行股份之加權平均數239,892,305股(二零零八年六月三十日：226,678,878股)(已就所有攤薄股份之影響作出調整)計算。

由於兌換潛在攤薄普通股將不會導致收入或費用出現任何變動，故期內本公司擁有人應佔經調整淨溢利為港幣696,225,000元，與本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利相同。

8. 每股溢利(續)

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數239,374,248股(二零零八年六月三十日：226,234,666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518,057股(二零零八年六月三十日：444,212股)計算。

9. 投資物業

綜合財務狀況表內所呈列之賬面值變動概述如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	6,083,771	5,380,282
增添	26,097	150,667
出售	—	(37,850)
轉撥自待出售物業淨額	8,775	586,637
公平值調整之增值／(減值)淨額	584,336	(135)
於在建投資物業資本化之利息(附註6)	3,702	4,170
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	6,706,681	6,083,771

9. 投資物業(續)

本集團之投資物業由獨立專業估值師保柏國際評估有限公司於二零零九年六月三十日進行重估。於釐定公平值時，估值師已採用現有用途基準之價值，當中涉及包括可資比較市場交易、適當資本化比率以及潛在收益變化之若干估計。若干在建投資物業乃透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值。剩餘地盤法乃經自發展價值總額扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備)釐定。公平值調整之增值淨額已於期內計入綜合全面收入表內。

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	6,685,331	6,063,091
租期為10至50年	21,350	20,680
	6,706,681	6,083,771

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益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，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣 50,123,000 元（二零零八年十二月三十一日：約港幣 63,073,000 元）。本集團之信貸期介乎 60 至 90 天。根據發票日，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0 至 30 天	24,986	36,057
31 至 90 天	2,582	6,834
91 至 180 天	5,632	5,575
超過 180 天	16,923	14,607
貿易應收款項總額	50,123	63,073

11. 現金及現金等價物

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	158,861	82,170
短期銀行存款	80,018	49,300
	238,879	131,470

期內短期銀行存款之實際年利率介乎0.02厘至0.22厘(二零零八年十二月三十一日：介乎0.12厘至3厘)。該存款之存款期介乎14至32日(二零零八年十二月三十一日：介乎8至15日)，並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行港幣98,566,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣68,256,000元)之人民幣銀行結餘。

12. 貿易及其他應付款項

於結算日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣17,393,000元(二零零八年十二月三十一日：約港幣21,410,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60日之信貸期。根據發票日，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	6,882	8,804
31至90天	1,178	2,785
超過90天	9,333	9,821
貿易應付款項總額	17,393	21,410

13. 借貸

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動		
銀行貸款 — 有抵押	1,003,750	1,712,950
流動		
銀行貸款 — 有抵押	1,078,058	679,173
其他貸款	28,345	28,268
	1,106,403	707,441
總借貸	2,110,153	2,420,391

於二零零九年六月三十日，貸款須於以下期間償還：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核)		二零零八年 十二月三十一日 (經審核)	
	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元	有抵押 銀行貸款 港幣千元	其他貸款 港幣千元
於要求時或1年內	1,078,058	28,345	679,173	28,268
1年後但不超過2年	293,500	—	1,062,000	—
2年後但不超過5年	543,950	—	502,250	—
5年後	166,300	—	148,700	—
總計	2,081,808	28,345	2,392,123	28,268

14. 股本

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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：		
於二零零九年一月一日	239,184,135	23,918
行使購股權	760,000	76
	239,944,135	23,994

15. 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訂立租約，以月租港幣 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止，為期三年。截至二零零九年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣 480,000 元（二零零八年六月三十日：港幣 480,000 元）。
- (b) 於二零零八年十二月二十九日，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於當中擁有權益之關連公司訂立租約，以月租及管理費合共人民幣 56,932 元，租賃位於中國廣州之一項物業作辦公室用途，由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止為期 24 個月。截至二零零九年六月三十日止六個月支付之租金及管理費總額為港幣 388,398 元（二零零八年六月三十日：港幣 358,081 元）。

15. 關聯人士交易(續)

- (c) 於二零零八年四月十六日，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向本公司一間全資附屬公司，提供一筆最高本金額合共為港幣100,000,000元及年利率為港元最優惠貸款利率加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100,000,000元之無抵押循環信貸額度。最終到期日為二零一一年四月三十日。於結算日，約港幣28,345,000元(二零零八年十二月三十一日：約港幣28,268,000元)已被動用。

16. 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經營租約就土地及樓宇未來所收之最低總租金如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	227,917	113,414
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	174,950	58,742
	402,867	172,156

17. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零零九年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	7,984	7,348
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	387	320
	8,371	7,668

(b) 資本承擔

	二零零九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 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	2,482	2,482
— 收購物業	40,490	49,426
— 有關向中國附屬公司出資之承擔	18,484	29,357
	61,456	81,265

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)
(於百慕達註冊成立之有限公司)