

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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)

### 截至二零一零年六月三十日止六個月之中期業績

#### 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零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)連同二零零九年同期之比較數字如下：

#### 綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
營業額		245,154	552,750
銷售成本		(109,204)	(303,320)
<b>毛利</b>		<b>135,950</b>	<b>249,430</b>
其他收入	4	1,251	2,326
行政費用		(53,009)	(35,412)
其他經營費用		(229)	(299)
出售一家附屬公司之收益／(虧損)		2,203	(16)
投資物業公平值調整之增值		564,999	584,336
出售一項投資物業之收益		1,061	—
出售一項待發展物業之收益		—	18,004
出售可供出售財務資產之收益		15,331	—
待發展物業減值撥備		(2,842)	—
<b>經營溢利</b>	5	<b>664,715</b>	<b>818,369</b>
融資成本	6	(11,048)	(13,388)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損		(223)	(26)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>653,444</b>	<b>804,955</b>
所得稅開支	7	(107,962)	(108,789)
<b>期內溢利</b>		<b>545,482</b>	<b>696,166</b>

## 綜合全面收入表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
<b>其他全面收入</b>			
換算海外業務財務報表之匯兌(虧損)/收益		(707)	449
租賃樓宇重估盈餘		1,864	2,622
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債		(308)	(433)
<b>期內其他全面收入</b>		<b>849</b>	<b>2,638</b>
<b>期內總全面收入</b>		<b>546,331</b>	<b>698,804</b>
<b>應佔期內溢利：</b>			
— 本公司擁有人		538,675	696,225
— 非控制權益		6,807	(59)
		<b>545,482</b>	<b>696,166</b>
<b>應佔總全面收入：</b>			
— 本公司擁有人		539,524	698,863
— 非控制權益		6,807	(59)
		<b>546,331</b>	<b>698,804</b>
<b>本公司擁有人應佔每股溢利</b>			
— 基本	8	港幣 2.24 元	港幣 2.91 元
— 攤薄	8	港幣 2.20 元	港幣 2.90 元

## 綜合財務狀況表

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		8,021,068	7,143,620
經營租賃預付款項		15,675	—
物業、廠房及設備		58,234	54,431
待發展物業		73,390	52,845
一家共同控制實體權益		43,619	43,402
可供出售財務資產		10	10
無形資產		6,620	6,772
物業發展訂金		—	10,511
收購一家附屬公司之訂金		28,626	—
		<u>8,247,242</u>	<u>7,311,591</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		36,854	37,449
待出售物業		56,565	89,102
發展中物業		567,698	489,207
貿易及其他應收款項	9	97,705	70,760
可供出售財務資產		—	49,666
收購物業之已付訂金		54,929	7,462
受限制銀行存款		243,995	—
現金及現金等價物		195,148	143,811
		<u>1,252,894</u>	<u>887,457</u>
分類為持作出售資產	10	<u>84,209</u>	<u>—</u>
		<u>1,337,103</u>	<u>887,457</u>

## 綜合財務狀況表(續)

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	203,282	234,315
出售物業之已收訂金		277,073	29,475
借貸之流動部份		542,789	399,464
所得稅撥備		28,301	15,491
		<u>1,051,445</u>	<u>678,745</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>285,658</u>	<u>208,712</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,532,900</u>	<u>7,520,303</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		2,087,307	1,704,269
遞延稅項負債		966,609	872,267
		<u>3,053,916</u>	<u>2,576,536</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>5,478,984</u></u>	<u><u>4,943,767</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		24,043	24,003
儲備		5,383,646	4,863,176
		5,407,689	4,887,179
<b>非控制權益</b>		<u>71,295</u>	<u>56,588</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>5,478,984</u></u>	<u><u>4,943,767</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

未經審核中期綜合財務報表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。

除本中期財務報表附註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，中期財務報表乃根據本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表採納之相同會計政策編製。

未經審核簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所要求之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

## 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，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二零一零年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
多項	二零零九年對香港財務報告準則之年度改進

除下述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無改變於編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表時依循之本集團會計政策。

### **香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)**

新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方之可識別資產及負債之確認及計量以及收購方之非控制權益(前稱少數股東權益)之計量引入重要轉變。預期新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間發生之業務合併有重大影響，惟對本集團財務報表並無重大影響。

### **香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)**

經修訂準則對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動之會計規定引入變動。即使導致非控制權益之業績產生虧絀結餘，全面收入總額仍須歸屬於非控制權益。本集團於本期間並無與非控制權益進行交易。因此，該準則對本中期財務報表並無重大影響。

## 二零零九年對香港財務報告準則之年度改進

香港會計師公會已頒佈二零零九年對香港財務報告準則之改進。大部分修訂本於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃對本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號之一般原則分類為經營或融資租賃。本集團已根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃分類。租賃預付款自經營租賃重新分類為融資租賃。此外，經營租賃預付款項之攤銷已重新分類為折舊。採納修訂於二零一零年一月一日對綜合財務狀況表之影響為增加物業、廠房及設備港幣11,502,000元並相應減少經營租賃預付款項。截至二零一零年六月三十日止六個月期間之折舊開支已增加港幣7,000元並相應減少攤銷開支。由於追溯採納修訂本，其亦已導致截至二零零九年六月三十日止六個月期間之折舊開支增加港幣7,000元並相應減少該期間之攤銷開支。於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表已經重列，以反映該等重新分類。

## 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，此等準則於截至二零一零年二月一日當日或之後止期間生效。

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	財務工具：呈列：供股分類 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	預付最低資金需求 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 <sup>2</sup>

附註：

- <sup>1</sup> 於二零一零年二月一日當日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一零年七月一日當日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一一年一月一日當日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

### 3. 分類資料

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。

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

由於該等業務各自需要不同資源及策略，故各經營分類分開管理。本集團根據經調整分類經營業績監察此等經營分類及作出策略決定。

截至二零一零年六月三十日止六個月內，釐定經營分類及已呈報分類損益之計量方法與前期相比並無變動。

本集團各經營分類及分類資產產生之收益及溢利概述如下：

	截至六月三十日止六個月													
	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及 其他服務		城市基礎設施		其他		總額	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>收益</b>														
外來客戶	98,250	423,000	—	—	109,961	98,840	8,987	8,069	27,956	22,841	—	—	245,154	552,750
各分類業務	—	76,397	59,693	6,191	6,867	3,191	1,092	—	—	—	5,879	—	73,531	85,779
可呈報分類收益	98,250	499,397	59,693	6,191	116,828	102,031	10,079	8,069	27,956	22,841	5,879	—	318,685	638,529
可呈報分類溢利/(虧損)	4,299	125,307	(14,189)	5,007	100,046	72,681	4,142	4,011	2,516	1,670	12,023	23,726	108,837	232,402
可呈報分類資產	65,991	43,098	1,097,885	389,675	8,253,907	6,880,194	6,339	7,397	106,574	185,830	10,020	54,387	9,540,716	7,560,581

本集團經營分類溢利與其財務報表所呈列本集團除稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類溢利	108,837	232,402
投資物業公平值調整之增值淨值	564,999	584,336
待發展物業減值虧損撥備	(2,842)	—
出售一項投資物業之收益	1,061	—
出售待發展物業之收益	—	18,004
未分類之收支	(24,874)	(16,357)
出售附屬公司之收益／(虧損)	2,203	(16)
出售可供出售財務資產之收益	15,331	—
融資成本	(11,048)	(13,388)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損	(223)	(26)
除所得稅前溢利	<u>653,444</u>	<u>804,955</u>

#### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	351	324
雜項收入	900	1,959
應收聯營公司款項減值撥備撥回	—	43
	<u>1,251</u>	<u>2,326</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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
折舊	1,864	1,785
員工成本(包括董事酬金)	27,222	18,045
經營租賃預付款項攤銷	847	—
無形資產攤銷	222	223
待發展物業攤銷	1,364	1,040
存貨成本確認為開支	14,545	14,218
物業之經營租賃支出	1,643	1,249
物業收購訂金撇賬	6	70
	<u>11,048</u>	<u>13,388</u>

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (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	12,895	14,167
— 毋須於五年內悉數償還	2,258	2,923
須於五年內悉數償還之其他借貸	767	—
總借貸成本	15,920	17,090
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(4,872)	(3,702)
	<u>11,048</u>	<u>13,388</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	13,052	13,869
中國利得稅	959	220
遞延稅項	93,951	94,700
	<u>107,962</u>	<u>108,789</u>

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% (二零零九年：16.5%)計提撥備。

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經營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二零一零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538,675,000元(二零零九年六月三十日：約港幣696,225,000元)及已發行股份之加權平均數240,236,345股(二零零九年六月三十日：239,374,248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538,675,000元(二零零九年六月三十日：港幣696,225,000元)及已發行股份之加權平均數244,721,136股(二零零九年六月三十日：239,892,305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支出現任何變動，故期內本公司擁有人應佔經調整淨溢利為港幣538,675,000元，與本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利相同。

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240,236,345股(二零零九年六月三十日：239,374,248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4,484,791股(二零零九年六月三十日：518,057股)計算。

## 9. 貿易及其他應收款項

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣77,540,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣59,460,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	62,320	35,974
31至90天	5,775	3,702
91至180天	2,954	1,579
超過180天	6,491	18,205
貿易應收款項總額	<u>77,540</u>	<u>59,460</u>

## 10. 分類為持作出售資產

於二零一零年五月，本集團訂立協議，以於報告日期後出售若干投資物業及待出售物業，代價為港幣168,000,000元。於報告日期，本集團已收取訂金港幣33,600,000元，已計入出售物業之已收訂金。該項交易已於二零一零年七月完成。

## 11. 貿易及其他應付款項

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣38,573,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣47,916,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	18,594	30,847
31至90天	2,560	3,232
超過90天	17,419	13,837
貿易應付款項總額	<u>38,573</u>	<u>47,916</u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

受惠於全球以至香港經濟普遍向好，港人消費意欲及生活需要指數繼續提升，加上國內訪港旅客消費力持續增長，使本港零售市道更見暢旺；商舖租金亦進一步提升，當中位處銅鑼灣黃金地段的地舖出租呎價再創新高，排名全球第三位，可見消費市場發展穩步上揚。房地產市場方面，當中發展商推出多個大型豪宅新盤及預售樓花項目均銷情理想，進一步帶動政府賣地價及二手樓價向上，充分反映投資者對未來房地產市場之信心。受良好市場氣氛帶動，本集團整體財務狀況理想，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

自今年四月一日起政府將舊樓強制拍賣門檻由九成降為八成，在符合新例範圍內的舊樓地產商擁有八成業權便能強制其餘業主拍賣，縮短項目的收購時間，亦有助集團進行舊樓重建的長遠發展。集團於多年來一直致力物業合併業務，尤其臻力為港島舊區地方解決老化問題，改善社區生活環境及素質。

集團於二零一零年八月經成功統一業權的希雲街32至50號項目，地盤總面積約12,900平方呎，可建築樓面面積約102,900平方呎。有見於地產市場前景理想，集團將按樓市需求和研究土地用途作最適當的發展計劃，從而令每一發展項目的質素和收益可進一步提升。此外，集團於今年上半年期間，完成出售大坑蓮花宮西街11-13A，集團出售經物業合併所得的地盤時保持令人滿意的邊際利潤。

## 物業租賃

本港上半年樓市及零售業發展氣氛持續向好，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量暢旺及出租情況表現理想，上半年出租率保持於99%，租金收入約港幣97,703,000元(二零零九年六月三十日：約港幣87,093,000元)。二零一零年上半年度約有16.4%租約屆滿重訂，續租記錄均維持高水平，總租賃收入較去年同期升約12%。

故本集團旗下其餘待重建物業單位暫作出租用途，租金收入約共港幣12,258,000元(二零零九年六月三十日：約港幣11,747,000元)，日後將規劃為最佳發展方案，集團將持續作謹慎選擇和投資優質地段，強化舊區重建的發展計劃。

## 地產發展

集團位於大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目——「尚巒」，落成後將提供164個多元化設計高尚住宅項目之建築面積約為89,300平方呎。162個單位已於二零一零年三月預售。施工工程現正在進行，預計於二零一二年中前正式入伙使用。銷售該162個單位產生之所得款項總額約為港幣12億元，將於發出佔用許可證後在銷售完成時入賬。

有見於今年上半年房地產市場持續暢旺，本集團將乘勢擴展地產業務，計劃重建其位於銅鑼灣中心地段之登龍街項目，將其興建為綜合式發展物業項目，預計於二零一三年落成，將成該區全新潮流消費熱點，未來為集團帶來可觀回報。此外，集團對各發展項目均按照計劃以有序的步驟進行，把握機遇支持業務持續穩建擴展。

## 國內業務

### 中國房地產開發

中國內地生產總值持續按年上升，財富資金越趨雄厚，加上各地區全力擴展都市建設，集團對中國物業投資發展前景感樂觀，會繼續穩健地拓展內地房地產業務。

其中，集團與合營夥伴合作開發多個斗門項目，近期而已竣工的珠海乾務鎮「山水恆源」項目，屬低密度高尚園林住宅小區設計，九成七住宅及舖位已售出。另於上半年度開始銷售的

「龍鳳春曉」首批預售樓為多層式住宅單位，建築面積由78平方米至86平方米不等，第一期單位預計於二零一一年第一季入伙。

## **城市基礎設施發展**

集團於上半年宣佈旗下全資附屬公司 — 金朝陽基建有限公司，申請以分派及介紹方式於香港聯合交易所創業版獨立上市，待申請獲批准後，金朝陽基建將成為該集團地下通訊管道開發業務之控股公司，於中國多個主要城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪、柳州等十多個地方從事通訊管道建設，鋪設有線網絡，為客戶傳送資料數據及作其他商業業務用途。

## **物業管理、機電設備及大廈維修**

集團旗下持有四家物業管理及維修附屬公司，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。憑著其優質物業管理及維修服務，提升物業市場價值。該四家附屬公司於年度內共錄得營業額約港幣8,987,000元(二零零九年六月三十日：約港幣8,069,000元)，較去年同期上升11%。為提升物業管理之服務質素，集團將舉辦「物業管理服務優秀人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現。

## **企業公民**

集團於回顧期間內致力提升辦公室環保意識，旗下商業大廈使用環保節能採光系統，並舉辦紙張循環再用、回收廢紙及分類等活動，營造能源節約的工作空間。此外，集團積極參加公益活動，包括鼓勵員工參與慈善賣旗活動，及提供金朝陽中心商業單位供「長者安居服務協會」舉行活動時使用，以盡企業公民之責任。



## 財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣245,154,000元(二零零九年六月三十日：港幣552,750,000元)，較去年同期減少56%。營業額減少乃主要由於物業合併業務之營業額大幅下跌，抵銷物業租賃業務、城市基礎設施及樓宇管理服務業務之平穩增長。

本公司擁有人應佔本集團淨溢利為港幣538,675,000元(二零零九年六月三十日：港幣696,225,000元)，較去年同期減少港幣157,550,000元或23%。

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64,550,000元，較去年同期之港幣204,737,000元減少68%。

本公司每股基本溢利為港幣2.24元，而去年同期則為港幣2.91元。

## 展望

回顧二零零九年下半年至今，本地房地產市場發展暢旺，物業大幅升值。與此同時，政府近日提出規管樓宇買賣措施，以壓抑樓市，包括本集團在內的各大小發展商亦積極配合，維持預售樓及各建築項目的水平。在新指引生效下，多個大型豪宅新盤相繼推售，銷情未見受負面影響，短期內反映地產市道仍持續向好。集團將把握投資機會，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，市場對住宅項目需求仍殷切，香港各階層都認同和支持進行市區重建計劃，活化舊社區的生活設施。集團將繼續憑藉其豐富經驗及遠見，致力拓展市區重建業務，尋求新投資機遇，為股東爭取理想之回報。

此外，集團將會繼續開拓內地房地產業務，現時集中於廣東省及福建省，期望未來為集團貢獻更大收益。集團於國內之城市基礎設施業務已涵蓋至國內多個城市，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二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年六月三十日：無)。

## 財務資源及流動資金

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣195,148,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣143,811,000元)。本集團於二零一零年六月三十日之借貸總額為港幣2,630,096,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣2,103,733,000元)。

回顧期內，本集團亦自其全新豪華住宅項目尚巒收取首期及進一步按金約港幣243,473,000元。

於二零一零年六月三十日，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48%(二零零九年十二月三十一日：43%)。於二零一零年六月三十日，本集團之淨資產為港幣5,478,984,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣4,943,767,000元)，即增加港幣535,217,000元。根據於二零一零年六月三十日之已發行普通股總數240,434,135股(二零零九年十二月三十一日：240,034,135股)計算，每股資產淨值為港幣22.79元(二零零九年十二月三十一日：港幣20.60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。

回顧期內，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。

收購及發展物業之資金部份來自內部資源及部份來自銀行貸款。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

截至二零一零年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣11,048,000元(二零零九年六月三十日：港幣13,388,000元)，即減少港幣2,340,000元，主要由於較多利息就在建物業撥充資本，以及平均借貸利率下降所致。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一零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98,250,000元出售其位於蓮花宮西街11-13A號之待出售物業。該交易於二零一零年一月十三日完成。該交易帶來出售收益約港幣8,303,000元。

## 僱員

自本公司之二零零九年年報刊發以來，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

於二零一零年六月三十日，本集團以賬面總值合共約港幣7,920,969,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣7,254,886,000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。

## 或然負債

- (a) 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。於報告日期，該等為數港幣5,415,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣5,903,000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。
- (b) 於二零零九年九月，本集團就黃先生指稱本集團違反合營協議之條款強制以將本集團排出合營發展而作出之指稱及申索，針對一名合營夥伴(本公司之附屬公司就於新界多幅土地上發展及興建村屋與其訂有合營協議)及多名個別人士展開法律程序HCA1902/2009，以(其中包括)就其於新界多幅土地之所有權尋求宣佈性濟助及針對上述個別人士尋求強制性濟助。其後，本集團與相關各方亦展開另外兩組法律程序(HCMP1760/2009及HCA1931/2009)。

非正審申請已於二零一零年八月進行聆訊，可能仍需要一段時間方可為案件排期進行全面審訊。根據法律意見，本集團已就興建及改善標的土地發展投入大量開支乃不容置疑，亦為宣稱為土地擁有人之相關人士所知悉。因此，本集團於標的土地發展應並無所有權屬難以成為論點。於此初步階段，管理層認為，於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

- (c) 一項有關一名前業主就位於希雲街44及46號若干物業之拍賣底價提出異議之法律程序仍在進行中。於二零零九年三月二十四日，土地審裁處裁決該名前業主支付本集團土地審裁程序費用之90%。該名前業主尋求向土地審裁處申請覆核有關費用法令，同時亦已向上訴法庭提出上訴將有關費用法令作廢及尋求調高拍賣底價。上訴法庭於二零一零年五月二十八日宣佈判決及駁回上訴。前業主現正向終審法院尋求上訴許可，有關聆訊將於二零一零年十一月進行。倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在上訴中勝訴，本集團可能須承擔土地審裁程序產生之所有費用並須填補應付底價之差額部分，分別為數港幣1,200,000元及港幣6,190,000元。

根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在覆核及上訴中勝訴，因此於報告日期並無就此法律程序作出撥備。

- (d) 另一項法律程序為有關位於希雲街48及50號若干物業之前業主就其拍賣出售價提出覆核及上訴。土地審裁處根據第545章於二零零九年三月二十七日裁決，並於二零零九年四月二十八日作出修訂強制拍賣出售物業，頒令該等前業主支付本集團土地審裁程序費用之80%。該拍賣出售已經進行及完成。該等前業主向土地審裁處申請覆核有關費用法令，惟並無對強制拍賣出售、底價及其所佔及享有出售所得款項之法令提出異議。覆核訂於二零一零年十一月進行聆訊。倘法令被推翻而本集團敗訴，本集團將須承擔土地審裁產生之所有費用及已產生之法律費用及開支為數約港幣700,000元。該等前業主尚未確立其推翻費用法令之所據理由。董事認為此法律程序將不會導致重大資源流出。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至二零一零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。

## **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，包括審閱截至二零一零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，本公司於截至二零一零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。

## **刊登中期業績公佈及中期報告**

中期業績公佈於香港交易及結算所有限公司網站 <http://www.hkex.com.hk> 及本公司網站 <http://www.soundwill.com.hk> 刊登。本公司之二零一零年中期報告亦將於適當時候在上述網站上刊登。

## 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，二零一零年八月二十五日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、鄺紹民；  
(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：陳啟能、關啟昌及浦炳榮。