

# 前瞻視野 力臻卓越



金朝陽集團有限公司  
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

2012 Interim Report  
中期報告

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

# 目錄

2	公司資料
3	財務摘要
5	管理層討論及分析
25	綜合全面收入表
27	綜合財務狀況表
29	綜合權益變動表
31	簡明綜合現金流量表
32	中期財務報表附註

# 公司資料

## 董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

劉金國

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

## 公司秘書

林俊才

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

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](http://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 Fulcrum Group (Bermuda)  
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

Bermuda

## 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

灣仔

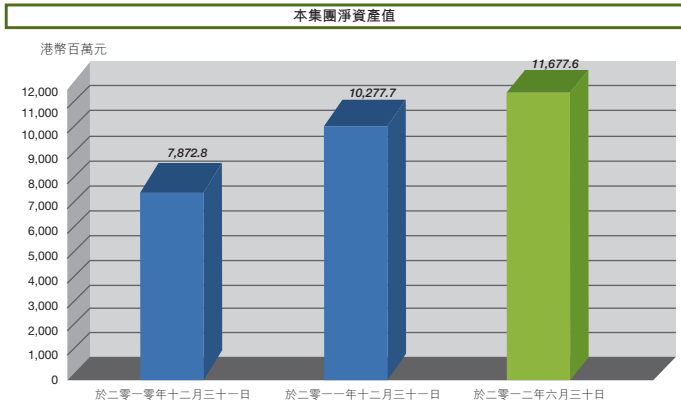
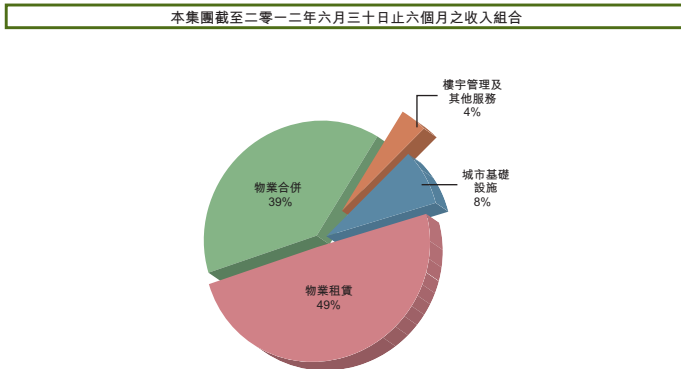
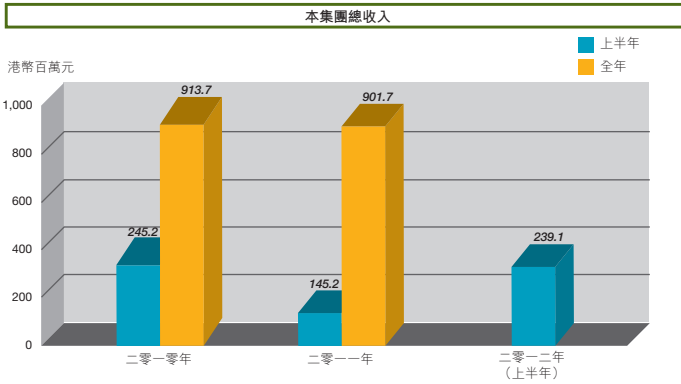
皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一一年 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	<b>239.1</b>	145.2
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,253.5</b>	1,004.5
每股基本溢利(以元計)	<b>港幣 4.70 元</b>	港幣 4.03 元
	於二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>16,282.6</b>	14,701.1
淨資產值	<b>11,677.6</b>	10,277.7
借貸總額	<b>3,188.4</b>	3,509.4
資本負債比率	<b>27%</b>	34%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣 42.30 元</b>	港幣 37.38 元

# 財務摘要



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」)截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零一二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，以及於二零一二年六月三十日之綜合財務狀況表(全部均未經審核)連同選定之說明附註，載於本報告第25至48頁。

## 管理層討論及分析

### 概覽

在香港地產業務的增長帶動下，集團於期內業績表現滿意。受惠香港經濟持續增長，就業及收入前景持續向好，港人消費意欲及生活需求指數繼續提升，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。當中位處全球最貴街道之一銅鑼灣羅素街旗艦物業金朝陽中心，地舖出租呎價再創新高，出租率保持高企，加上續租租金上調，物業租賃方面的營業額預期穩步上升。中長線而言，隨著其他綜合項目相繼落成，將進一步強化集團的收租物業組合及租務方面的收入來源。除進行優化工程，亦會精心策劃商戶組合，引進國際知名品牌，進一步優化租戶組合。憑藉突出的市場定位及優越位置，將有利集團掌握消費市場發展帶來的機遇。

儘管外圍及本地經濟情況仍充滿挑戰，但樓市基本因素穩健，按揭利率處於歷史低位，加上香港資金流通穩健，以及未來供應有限，預期樓市前景向好。

集團貫徹其掌握最佳時機及嚴謹銷售策略，於黃金地段興建具強大升值潛力的優質項目，務求為股東及置業人士提供最大價值及最佳回報。期內，由集團發展的住宅項目「曦巒」，憑著超然地理位置，以及精心項目規劃，一推售即成為市場焦點，物業深受市場歡迎，已累售逾40%，銷售總金額超過約港幣1,000,000,000元，成績非常理想並達到集團銷售目標。

隨著集團業績步入佳景，金朝陽集團之全資附屬公司 Soundwill Asset Management Limited 與ALPS Real Estate Limited組成合營公司，設立及投資Eagle Fund I L.P.房地產基金，致力優化集團投資者層面，擴闊融資渠道，同時反映投資者對集團業務增長及前景之肯定。為配合金朝陽集團之長遠發展策略，該基金未來將專注投資物業及房地產發展計劃，為集團開拓更多資金途徑，同時擴大投資資本及經營規模，以鞏固集團於房地產市場以致國際資本市場之地位，令本集團業務持續趨向國際級水平，進一步肯定過往豐裕的成果，務求創造更佳的業績。

### 物業合併業務

自政府調低對50年以上樓齡物業之強制公開拍賣最低門檻至八成，直接加快本集團收購合併業務的進度，加上投資者對豪宅物業需求信心增加，集團正積極拓展舊樓物業收購作為核心業務，尤其以港島區黃金地段為首。集團於今年年初以港幣94,000,000元成功出售灣仔慶雲街項目，是次項目出售，不但反映港島地皮極具升值潛力，同時為集團帶來可觀溢利。在本集團努力下，該項目於去年獲批准，重建後可成為1座樓高25層、包括4層平台之酒店項目，合共提供約78個酒店房間；地積比率約為15倍，項目可建總樓面面積約16,000平方呎。未來，集團將積極進行併購工作，確保持有足夠土

地儲備以配合未來增長，而且選取當中升值潛力較高的地盤作積極、深入規劃與研究，同時不排除保留項目作自行發展。

## 物業租賃

在內地自由行旅客的帶動下，本港零售消費近年錄得強勁升幅，核心地區之地舖及商廈交投與價格均屢創新高，集團貫徹平衡售樓收益及租賃營業額的業務策略，保留優質的投資物業組合，以帶來穩定營業額。截至二零一二年六月三十日止六個月，集團的租賃總營業額較去年同期上升2%，達港幣117,997,000元，佔期內營業額49%。本集團之旗艦物業金朝陽中心位於租金水平全球最高街道之一的銅鑼灣羅素街，一直深受本地消費者及旅客歡迎，保持出租率逾99%，而地下兩間地舖新簽租金再創新高，因而下半年之租金將有顯著增長。集團現正優化金朝陽中心的租戶組合，務求提升物業的公眾形象及投資回報。

另外，本集團旗下收購物業單位持續提供租賃營業額約共港幣12,132,000元。於期內，預期集團旗下物業的出租率保持高企，續租租金亦有所上升，因而將進一步鞏固集團物業租賃方面之營業收入來源。

此外，位處銅鑼灣登龍街1至29號的地基工程經已完成，現正進行上蓋工程，地盤總面積約12,500平方呎，可出租面積將達約202,400平方呎，正自行發展為綜合式商業項目，集零售、飲食、寫字樓於一身，預計於二零一三年下半年竣工；項目位於銅鑼灣核心購物地段，與集團旗艦物業金朝陽中心一脈相承，咫尺可達時代廣場及希慎廣場，料落成後勢必成為香港消閒購物新亮點，同時為集團帶來另一個可觀及穩定之租賃營業額。



本集團將以能取得最大的商業價值為原則，按個別物業的地點、面積及其他條件，規劃最佳發展方案，務求不斷提升本集團旗下物業組合的競爭力。除進行優化工程，亦會針對顧客品味及市場潮流，精心策劃商戶組合及引進國際知名品牌。

## 地產發展

集團將透過強化優質品牌，提供更佳的產品和服務，以及加快資產流轉，繼續加強可供銷售的物業發展業務，以進一步拓闊集團的利潤和發展空間，並鞏固本集團於地產市場之地位。我們將善用各項土地資源，發掘最佳發展方案，以迎合市場環境之轉變，務求為股東帶來豐盛回報。

物業銷售方面，由集團重點發展的住宅項目「曦巒」於二零一二年四月預售，該項目位處希雲街38號，座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，物業擁覽醉人維港景色及大球場至渣甸山之翠綠山巒，與港鐵銅鑼灣站及核心購物地段僅咫尺之隔，區內雲集多個國際頂尖品牌旗艦店及私人會所，實為可遇不可求的豪華府邸。該項目提供約190個住宅單位，可銷售總樓面面積為約131,000平方呎，標準單位面積約由510至1,154平方呎，提供1房至3房間隔，另備4伙特色單位，迎合不同買家需求。預計二零一四年第一季竣工。

「曦巒」無論位置，單位設計及質素均屬頂級之選，甫開售已成為市場焦點，反應熱烈，整個項目現已累售76伙，每平方呎平均價格約港幣22,000元，累計銷售金額超過約港幣1,000,000,000元。成績理想並已達到集團銷售目標。

此外，集團位於大坑之地標豪華住宅項目「尚巒」，位處華倫街13至27號，亦即將如期落成，項目合共提供164個多元化設計住宅單位，推出至今已售出162個單位，總銷售金額約港幣1,212,000,000元，為集團鎖定豐厚利潤；頂層的兩個珍罕難求特色單位，將打造為同區最高頂級天際大宅，定必成為區內矚目焦點。此外，為滿足住戶對優質生活的需求，物業的會所設施和休憩空間別具心思。除備有室內、外泳池和各式康樂設施外，更設有風格精緻豪華住客會所。其間隔設計可靈活裝置，適合住戶按需要舉辦不同活動。另特設的空中花園和露天休憩空間，讓住客隨時感受寫意生活。此外，物業管理公司更會不時安排不同類型的活動和服務，全面照顧住客需要。

另外，位於銅鑼灣雲東街11-13號及耀華街1-1A號的地盤亦已動工發展，地盤面積約3,200平方呎，以地積比率15倍計算，可建總樓面面積將達48,000平方呎，集團計劃將該地盤發展為綜合式商業項目，集零售及寫字樓於一身，地舖面對時代廣場，勢必成為國際名牌旗艦店之首選。

集團貫徹隨行就市原則，適時推售樓盤，增加資金回流，並繼續積極吸納優質地塊，尋求新項目發展機會，以增加收益潛力為大前提，爭取整體最大及最長遠收益。

## 物業管理

集團旗下物業管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供管理及維修服務。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。期內物業管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物，以促節能減碳。回顧期內共錄得營業額約港幣9,342,000元，較去年同期上升39%。主要來自新舊租戶交接之還原工程。

期內，集團更率先將「The Concierge法式酒店管理服務」引入本年度推出之豪宅項目「曦巒」之物業管理當中，提供全方位的貼心法式管理增值服務，例如提供禮賓司服務、餐飲到會服務、家居小型維修服務、安排洗衣及乾衣服務以及家居及車廂清潔推介等；提供體貼全面的優質個人服務，確保住戶享有高質素的生活享受。

## 質素保證

期內由集團為新落成住宅項目交樓而成立之專責小組，為求每個落成的單位盡善盡美，除在交付物業前進行多次單位詳細檢查以確保單位在交予業主時達到最高質素外。交樓小組又會於交樓期間，提供全面而貼心的服務，協助新業主辦理收樓手續，務求令業主輕鬆收樓。交樓小組不僅為確保新落成的單位質素更完善，更讓集團能直接有效地聆聽業主的各類意見。此外，集團更提供兩年維修保證，負責單位入伙首兩年一切非人為損壞問題，令住戶倍添信心。

## 國內業務

### 城市基礎設施發展

金朝陽基建有限公司於多個中國城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪待提供地下通訊管道建設業務，並與各地區政府合作開發項目及鋪設有線網絡，供客戶傳送資料數據及作其他電訊及商業用途。其客戶主要包括電訊營運商，如中移動、中國電訊及中國聯通。金朝陽基建有限公司於期內錄得營業額約港幣17,763,000元，佔本集團期內營業額8%。

### 房地產開發

集團多年來將優質信念貫徹在內地項目中，並取得令人鼓舞的成績。現時集團在國內開發數個房地產項目，遍佈廣東及福建省內不同城市。國際經濟形勢多變，內地經濟增長雖然會略為放緩，但政府刺激內需的政策，將可令內地經濟持續增長，這有助內地房地產市場的長遠發展。

## 企業公民

集團相信締造和諧美好的社區應從不同層面出發，故此除積極響應慈善捐款及鼓勵員工參與不同慈善活動外，更投放資源改善舊區環境。一直以來，集團除不斷提升建築設計、物業用料和物業管理質素，集團更考慮整個項目發展對社區的正面影響和幫助；並致力展開改善社區環境工程，以提升環境質素，為區內居民生活帶來裨益。

另外，今年集團連續第二年贊助由長春社「環保行 2012」慈善步行籌款，成為活動的銅贊助商。今年大會主題為宣揚環境及文化保育，遠足競賽由馬鞍山效野公園起步，途經多個環境保育景點，逾三十名員工及兩名執行董事身體力行組隊參與其中，挑戰體能之餘，亦為環保工作籌募經費，宣揚環保意識及愛護大自然。

為身體力行回饋社會，集團特別於去年成立「金朝陽義工隊」，鼓勵同事及其家人共同幫助有需要社群。集團又定期贊助及參與香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」，集團義工隊透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度，將愛心無限延展。

另外，集團一直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。

有賴管理層及員工上下齊心積極回饋社會，集團得到3間社福機構提名予以表揚，最近獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，聯同旗下成員公司及物業項目合共獲得多項嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同，肩負社會企業責任。

### **股東及投資者溝通／投資者關係**

集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。我們透過定期、全面和互動的溝通，以不同方式加強對投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資界參觀集團旗下項目等，尋求與股東及

投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於五月舉行2012年股東週年大會，為業績公佈等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、通告、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。本集團亦認為透明、及時地披露集團信息，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。

集團致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事局相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值提升，乃非常重要。

### 財務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣239,102,000元(二零一一年六月三十日：港幣145,173,000元)，較去年同期增加65%。營業額增加乃主要由於物業合併分類出售慶雲街項目。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣1,253,457,000元(二零一一年六月三十日：港幣1,004,466,000元)，較去年同期增加港幣248,991,000元或25%，乃主要由於完成出售慶雲街項目及本公司之投資物業公平值調整增值所致。

倘撇除投資物業公平值調整之增值，本公司擁有人應佔本集團之淨溢利則為港幣67,303,000元，較去年同期之港幣28,940,000元增加133%。

截至二零一二年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣25,074,000元(二零一一年六月三十日：港幣19,719,000元)，即增加港幣5,355,000元，主要由於平均借貸利率上升所致。

本公司每股基本溢利為港幣4.70元，而去年同期則為港幣4.03元。

## 展望

展望今年，儘管歐洲主權債務危機存在不明朗因素，但香港作為重要的國際金融中心，並處於經濟快速增長的亞洲區，充分掌握區內增長潛力，故香港經濟預期繼續增長，這都有利香港各類物業的需求。

集團擁有清晰而明確的業務組織架構和豐富經驗的專業人才，我們擁有立足優勢和所需能力，不僅能順利落實現有的發展項目，並能有效推動未來的集團增長。

縱觀期內的物業銷售成績驕人，且各方面業務均錄得顯著提升，集團將繼續關注市場發展及採取審慎態度，管理旗下物業組合及尋找投資機會，準確把握物業銷售時機，預期集團本財政年度的業績會有優異的表現。

集團致力興建優質物業，並提供一絲不苟的服務，積極提升旗下所有核心物業的品牌，不僅優化租戶組合，透過強化優質品牌，提供更佳的產品和服務，以加快資產流轉，繼續加強可供銷售的物業發展業務。展望未來，集團將繼續在各運作層面力臻完善，並致力提升管理、規劃、執行及企業管治水平，令目標得以持續，進一步創造更好的成績，務求為股東帶來豐盛回報。

## 中期股息

董事不建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息(二零一一年六月三十日：無)。

## 財務資源及流動資金

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣631,581,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣571,944,000元)。本集團已於二零一二年上半年就兩個豪華住宅項目尚巒及曦巒分別收取買家之預售樓款約港幣313,482,000元及港幣113,603,000元。截至二零一二年六月三十日，兩個項目所累計收取之款項為港幣836,357,000元。部份作償還銀行借貸用途。

本集團於二零一二年六月三十日之借貸總額為港幣3,188,432,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣3,509,413,000元)。於二零一二年六月三十日，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27%(二零一一年十二月三十一日：34%)。

於二零一二年六月三十日，本集團之淨資產值為港幣11,677,569,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣10,277,734,000元)，即增加港幣1,399,835,000元。根據於二零一二年六月三十日之已發行普通股總數276,054,135股(二零一一年十二月三十一日：274,944,135股)計算，每股資產淨值為港幣42.30元(二零一一年十二月三十一日：港幣37.38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。鑒於人民幣對本集團就於中國之資產所產生之收入及支出呈正面影響，回顧期內本集團並無採取任何對沖措施。

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。



## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一二年六月三十日止六個月，概無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

## 報告日後事項

本集團於二零一二年五月二十八日與獨立第三方訂立臨時買賣協議，以代價港幣35,000,000元出售附屬公司，附屬公司為位於香港施弼街18-20號金安閣地下及閣樓B舖之分類為持作出售資產之註冊持有人。期內，本集團收取訂金港幣7,000,000元。交易已於二零一二年七月三十日完成。

本集團於二零一二年六月二十日與獨立第三方訂立另一份臨時買賣協議，以代價港幣180,000,000元出售附屬公司，附屬公司為位於香港水星街13-15號之分類為持作出售資產之註冊持有人。期內，本集團收取訂金港幣8,000,000元。交易將於二零一二年九月十九日完成。

## 僱員

自本公司之二零一一年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣13,006,536,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣12,383,841,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業以及分類為持作出售資產作抵押，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

於二零一二年六月三十日，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	187,776,028 (附註)	68.02
	實益擁有人	96,602	0.03
鄭紹民	實益擁有人	102,000	0.04

附註：該187,776,028股股份指下列各項的總和：(i) Ko Bee Limited持有之185,672,028股股份及(ii) Full Match Limited持有之2,104,000股股份。上述公司均由傅金珠女士最終實益擁有及控制。

**(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	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月三十一日	1.00	8.15
		550,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月三十一日	1.00	8.15
		2,000,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
鄭紹民	實益擁有人	300,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
劉金國	實益擁有人	120,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71

**(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
傅金珠	Full Match Limited	實益擁有人	1 股普通股	100

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，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

於報告日期，授予本集團若干董事及各僱員之未行使購股權如下：

### 二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃

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		於二零一二年六月三十日
				於二零一二年一月一日	截至二零一二年六月三十日止六個月期間授出		截至二零一二年六月三十日止六個月期間行使		
<b>董事</b>									
傅金珠	二零零一年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
	二零一一年十二月六日 <sup>#</sup>	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	550,000	-	-	550,000
陳慧苓	二零零一年十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
	二零一一年十二月六日 <sup>#</sup>	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	2,000,000	-	-	2,000,000
蕭紹民	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	12.16	二零零九年十一月九日至二零一二年七月二十一日	120,000	-	(120,000)	-
	二零零一年十一月十二日	8.18	8.15	11.53	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	250,000	-	(250,000)	-
	二零一一年十二月六日 <sup>#</sup>	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	300,000	-	-	300,000
劉金國	二零零一年十一月十二日	8.18	8.15	12.16	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	30,000	-	(30,000)	-
	二零一一年十二月六日 <sup>#</sup>	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	120,000	-	-	120,000
<b>其他僱員</b>									
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	10.68	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	80,000	-	(80,000)	-
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	10.68	二零零九年十一月九日至二零一二年七月二十一日	200,000	-	(200,000)	-
	二零一一年十一月十二日	8.18	8.15	12.11	二零一一年十一月十二日至二零一二年七月二十一日	2,530,000	-	(530,000)	2,000,000

## 二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(續)

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)		購股權數目			於二零一二年六月三十日
				不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	截至二零一二年六月三十日	截至二零一二年六月三十日	於二零一二年六月三十日	
						止六個月期間授出	止六個月期間行使		
其他僱員	二零一一年十二月六日 <sup>#</sup>	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	2,590,000	-	-	2,590,000
						11,370,000	-	(1,210,000) <sup>^</sup>	10,160,000

<sup>#</sup> 於二零一一年十二月六日(「授出日期」)根據二零一一年購股權計劃授出之5,560,000份購股權及授出購股權之歸屬時間表如下：

- (a) 50%可於授出日期一週年後任何時間行使；
- (b) 25%可於授出日期二週年後任何時間行使；及
- (c) 25%可於授出日期三週年後任何時間行使。

<sup>^</sup> 100,000股已行使購股權於報告期內並無獲配發股份。

附註：於報告期內並無任何購股權被註銷或失效。

根據於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案分別終止二零零二年購股權計劃及採納二零一一年購股權計劃。終止二零零二年購股權計劃後，不再據此進一步授出購股權。於有關計劃終止前授出之購股權仍繼續有效，並可根據二零零二年購股權計劃之條款予以行使。

## 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，於截至二零一二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

於二零一二年六月三十日，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記入本公司根據證券及期貨條例第336條須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	185,672,028	67.26

除上文所披露者外，於二零一二年六月三十日，本公司並不知悉任何記入本公司根據證券及期貨條例第336條須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

- (a) 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。於報告日期，該等為數港幣5,522,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣4,322,000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財務報表。

- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009，雙方仍在交換狀書中，審訊日期仍有待法院確定。本集團計劃在適當時間呈交經修訂之申索陳述書。

根據本集團所得之法律意見，董事認為本集團就此訴訟有機會成功，因此並無於報告日期就此法律程序作出撥備。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 董事資料之其他變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條之披露規定，本公司董事資料之變動如下：

- (a) 於二零一二年二月十七日，劉金國先生獲委任為授權代表。
- (b) 於二零一二年三月三十日，傅金珠女士獲委任為提名委員會主席，陳啓能先生及浦炳榮先生則獲委任為提名委員會成員。

## 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，包括審閱截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一二年六月三十日止六個月內一直有遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治守則之適用守則條文：

### (1) 守則條文第 A.1.8 條

守則條文第 A.1.8 條訂明發行人應就其董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

於二零一二年六月三十日，本集團尚未物色到任何可按本集團滿意之商業條款提供保險之保險公司。因此，本集團尚未就本公司董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

### (2) 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。

### (3) 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，二零一二年八月二十二日

# 綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
營業額		<b>239,102</b>	145,173
銷售成本		<b>(56,502)</b>	(17,681)
<b>毛利</b>		<b>182,600</b>	127,492
其他收入	4	<b>8,328</b>	753
行政費用		<b>(78,507)</b>	(60,352)
其他經營費用		<b>(333)</b>	(573)
出售／註銷附屬公司之虧損		<b>(10)</b>	—
投資物業公平值調整之增值淨值		<b>1,186,154</b>	975,526
出售一項投資物業之收益		<b>3,311</b>	461
<b>經營溢利</b>	5	<b>1,301,543</b>	1,043,307
融資成本	6	<b>(25,074)</b>	(19,719)
應佔一家共同控制實體虧損		<b>(369)</b>	(656)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>1,276,100</b>	1,022,932
所得稅開支	7	<b>(25,810)</b>	(19,831)
<b>期內溢利</b>		<b>1,250,290</b>	1,003,101

# 綜合全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
	附註	
<b>其他全面收入</b>		
換算海外業務財務報表之匯兌收益	<b>10,855</b>	8,174
租賃樓宇重估盈餘	<b>8,066</b>	4,904
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債	<b>(1,331)</b>	(809)
<b>期內其他全面收入</b>	<b>17,590</b>	12,269
<b>期內總全面收入</b>	<b>1,267,880</b>	1,015,370
<b>應佔期內溢利：</b>		
— 本公司擁有人	<b>1,253,457</b>	1,004,466
— 非控制權益	<b>(3,167)</b>	(1,365)
	<b>1,250,290</b>	1,003,101
<b>應佔總全面收入：</b>		
— 本公司擁有人	<b>1,270,927</b>	1,016,524
— 非控制權益	<b>(3,047)</b>	(1,154)
	<b>1,267,880</b>	1,015,370
<b>本公司擁有人應佔每股溢利</b>		
— 基本	<b>港幣 4.70 元</b>	港幣 4.03 元
— 攤薄	<b>港幣 4.68 元</b>	港幣 4.00 元

# 綜合財務狀況表

		二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>12,301,803</b>	11,038,428
物業、廠房及設備		<b>166,668</b>	160,118
待發展物業		<b>46,734</b>	46,672
一家共同控制實體權益		<b>45,554</b>	45,260
可供出售財務資產		<b>10</b>	10
無形資產		<b>6,199</b>	6,284
		<b>12,566,968</b>	11,296,772
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>41,418</b>	43,022
待出售物業		<b>—</b>	38,400
發展中物業		<b>2,611,074</b>	2,435,382
貿易及其他應收款項	10	<b>123,892</b>	122,328
收購物業之已付訂金		<b>25,818</b>	7,557
受託管賬戶之銀行存款		<b>186,324</b>	185,675
現金及現金等價物	11	<b>631,581</b>	571,944
		<b>3,620,107</b>	3,404,308
分類為持作出售資產	12	<b>95,540</b>	—
		<b>3,715,647</b>	3,404,308

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	345,481	312,427
預收訂金		983,455	528,509
借貸	14	3,188,432	3,509,413
所得稅撥備		23,890	13,943
		<b>4,541,258</b>	4,364,292
<b>淨流動負債</b>		<b>(825,611)</b>	(959,984)
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,741,357</b>	10,336,788
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	15	63,788	59,054
		<b>63,788</b>	59,054
<b>淨資產</b>		<b>11,677,569</b>	10,277,734
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	27,605	27,494
儲備		11,398,397	10,151,273
		<b>11,426,002</b>	10,178,767
<b>非控制權益</b>		<b>251,567</b>	98,967
<b>權益總額</b>		<b>11,677,569</b>	10,277,734

# 綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有人應佔權益

	股本	股份溢價	資產重估 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	非控制權益	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
於二零一一年一月一日	27,494	603,444	34,895	10,681	9,432,300	32,362	1,848	35,743	10,178,767	98,967	10,277,734
已付二零一一年末期股息 以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(35,887)	(35,887)	-	(35,887)
行使購股權	111	9,685	-	(1,935)	-	-	-	-	7,861	-	7,861
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155,647	155,647
與擁有人之交易	111	9,685	-	2,399	-	-	-	(35,887)	(23,692)	155,647	131,955
期內溢利	-	-	-	-	1,253,457	-	-	-	1,253,457	(3,167)	1,250,290
其他全面收入											
換算外國業務財務報表之 兌換差額	-	-	-	-	-	10,735	-	-	10,735	120	10,855
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延 稅項(附註15)	-	-	6,735	-	-	-	-	-	6,735	-	6,735
期內總全面收入	-	-	6,735	-	1,253,457	10,735	-	-	1,270,927	(3,047)	1,267,880
二零一一年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(144)	-	-	144	-	-	-
於二零一二年六月三十日	27,605	613,129	41,630	13,080	10,685,613	43,097	1,848	-	11,426,002	251,567	11,677,569

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有人應佔權益

	股本	股份溢價	資產重估 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	非控制權益	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
於二零一一年一月一日	24,146	294,619	32,822	23,600	7,357,145	23,472	1,848	24,156	7,781,808	90,998	7,872,806
已付二零一零年末期股息 以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(25,092)	(25,092)	-	(25,092)
行使購股權	1,443	81,765	-	(21,149)	-	-	-	-	62,059	-	62,059
配售股份	1,900	226,581	-	-	-	-	-	-	228,481	-	228,481
與擁有人之交易	3,343	308,346	-	(16,373)	-	-	-	(25,092)	270,224	-	270,224
期內溢利	-	-	-	-	1,004,466	-	-	-	1,004,466	(1,365)	1,003,101
其他全面收入											
換算外國業務財務報表之 兌換差額	-	-	-	-	-	7,963	-	-	7,963	211	8,174
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延 稅項	-	-	4,095	-	-	-	-	-	4,095	-	4,095
期內總全面收入	-	-	4,095	-	1,004,466	7,963	-	-	1,016,524	(1,154)	1,015,370
購股權失效	-	-	-	(615)	615	-	-	-	-	-	-
二零一零年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(936)	-	-	936	-	-	-
於二零一一年六月三十日	27,489	602,965	36,917	6,612	8,361,290	31,435	1,848	-	9,068,556	89,844	9,158,400

## 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
	附註	
經營業務之現金流入淨額	<b>486,674</b>	188,801
投資活動之現金流出淨額	<b>(233,303)</b>	(642,267)
融資活動之現金(流出)/流入淨額	<b>(193,360)</b>	459,000
現金及現金等價物增加	<b>60,011</b>	5,534
於期初之現金及現金等價物	<b>571,944</b>	217,779
換算差額	<b>(374)</b>	(60)
於期末之現金及現金等價物	<b>631,581</b>	223,253



# 中期財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表(「未經審核簡明中期財務資料」)乃根據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 之適用披露規定及香港會計師公會(「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」編製。

未經審核簡明中期財務資料乃以港幣(「港幣」)呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 主要會計政策

除投資物業及租賃樓宇按公平值列賬外，未經審核簡明中期財務資料乃採用歷史成本編製，而其會計政策與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一一年年度財務報表」)所述者相符。

除以下所披露之採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「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，截至二零一二年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一一年年度財務報表所採用者相符。

未經審核簡明中期財務資料並不包括年度財務報表所要求之所有資料及披露事項，並應與根據香港財務報告準則編製之二零一一年年度財務報表一併閱覽。

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二零一二年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

## 2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則(第7號修訂)

財務工具：披露 — 財務資產之轉讓

採納此新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告並無構成重大影響。

截至本中期財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項本期間尚未生效之修訂及詮釋，包括以下可能與本集團有關者。

香港會計準則第1號修訂	其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂	政府貸款 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號修訂	披露 — 抵銷財務資產及財務負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號修訂	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過 渡性披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號修訂	呈列 — 抵銷財務資產及財務負債 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 (二零一一年)	投資於聯營公司及合營企業 <sup>2</sup>
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一二年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</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

<sup>3</sup> 於二零一四年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一五年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

## 2. 主要會計政策(續)

董事預期，本集團將於所有有關規定生效後之首個期間於本集團之會計政策中納入該等規定。

董事現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，董事現時之結論為應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表構成重大影響。

## 3. 分類資料

本集團根據向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分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部分乃根據本集團下列主要業務線釐定。

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	:	物業合併及物業銷售
物業發展	:	發展住宅及商業物業
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、物業維修及保養服務
城市基礎設施	:	地下通訊管道建設

### 3. 分類資料(續)

由於業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

截至二零一二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營業額及溢利概述如下：

	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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
	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	港幣千元
營業額														
外來客戶	94,000	-	-	-	117,997	116,057	9,342	6,727	17,763	22,389	-	-	239,102	145,173
各分類間	-	-	189,299	40,204	19,236	10,422	1,355	1,083	-	-	12,948	7,795	222,838	59,504
可呈報分類營業額	94,000	-	189,299	40,204	137,233	126,479	10,697	7,810	17,763	22,389	12,948	7,795	461,940	204,677
可呈報分類溢利/ (虧損)	52,789	(2,153)	(28,541)	(16,774)	93,431	91,792	3,772	3,003	(2,568)	(141)	12,259	1,761	131,142	77,488
可呈報分類資產	-	28	2,636,315	1,381,437	12,677,511	11,685,702	9,089	5,713	545,817	124,122	368,320	53,079	16,237,052	13,250,081

### 3. 分類資料(續)

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類溢利	131,142	77,488
投資物業公平值調整之增值淨值	1,186,154	975,526
出售一項投資物業之收益	3,311	461
未分類之收支	(19,054)	(10,168)
出售／註銷附屬公司之虧損	(10)	—
融資成本	(25,074)	(19,719)
應佔一家共同控制實體虧損	(369)	(656)
除所得稅前溢利	1,276,100	1,022,932

### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	3,050	202
佣金收入	1,208	38
其他應收款項減值虧損撥備回撥	390	—
雜項收入	3,680	513
	8,328	753

## 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
無形資產攤銷*	240	263
待發展物業攤銷	575	803
壞賬撇銷*	68	—
存貨成本確認為開支	11,877	13,906
待出售物業成本確認為開支	39,607	—
物業收購訂金撇銷*	25	310
物業、廠房及設備折舊	2,598	1,970
物業、廠房及設備撇銷	213	10
僱員福利開支(包括董事酬金及 定額供款成本)		
— 購股權開支	4,334	4,776
— 其他僱員福利開支	39,361	30,731
	<b>43,695</b>	35,507
物業之經營租賃支出	1,882	1,886

\* 包括在其他經營費用內

## 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (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	26,299	18,552
— 毋須於五年內悉數償還	4,489	7,486
須於五年內悉數償還之其他借貸	2,794	2,171
總借貸成本	33,582	28,209
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(8,508)	(8,490)
	25,074	19,719

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	22,396	14,966
中國企業所得稅	201	1,047
遞延稅項	3,213	3,818
	25,810	19,831

## 7. 所得稅開支(續)

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%(二零一一年：16.5%)計提撥備。

本集團在中國內地(「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企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減50%之企業所得稅。其餘在中國營運之附屬公司按25%之稅率繳納企業所得稅。

## 8. 每股溢利

每股基本溢利乃按截至二零一二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港幣1,253,457,000元(二零一一年六月三十日：港幣1,004,466,000元)及已發行股份之加權平均數266,516,507股(二零一一年六月三十日：249,328,636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1,253,457,000元(二零一一年六月三十日：港幣1,004,466,000元)及已發行股份之加權平均數267,762,110股(二零一一年六月三十日：251,358,587股)經考慮所有攤薄股份之影響計算。

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1,253,457,000元，與本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利相同。



## 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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	11,038,428	10,061,908
增添	171,015	902,467
出售	(2,180)	(2,660)
轉撥至待出售物業	—	(495,660)
轉撥至物業、廠房及設備	—	(98,000)
轉撥自／(至)發展中物業	5	(1,370,000)
轉撥至分類為持作出售資產(附註12)	(95,540)	—
公平值調整之增值淨值	1,186,154	2,032,888
於在建投資物業資本化之利息(附註6)	3,921	7,485
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<b>12,301,803</b>	11,038,428

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二零一二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。

## 9. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	12,140,588	10,877,918
租期為10至50年	161,215	160,510
	<b>12,301,803</b>	11,038,428

本集團所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81,695,000元(二零一一年十二月三十一日：約港幣89,235,000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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	51,329	68,746
31至90天	3,627	3,290
91至180天	9,678	2,889
超過180天	17,061	14,310
貿易應收款項總額	<b>81,695</b>	89,235
其他應收款項	<b>42,197</b>	33,093
	<b>123,892</b>	122,328

## 11. 現金及現金等價物

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	321,100	252,719
短期銀行存款	310,481	319,225
	<b>631,581</b>	<b>571,944</b>

截至二零一一年十二月三十一日止年度，短期銀行存款之實際年利率介乎1.3厘至2.3厘。該存款之存款為期1個月至3個月，並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

計入本集團現金及現金等價物為存放於中國之銀行港幣136,040,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣119,907,000元)之人民幣銀行結餘。

## 12. 分類為持作出售資產

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分類為持作出售資產： 投資物業(附註9)	95,540	—

### 13. 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52,957,000元（二零一一年十二月三十一日：約港幣65,209,000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：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>26,308</b>	32,280
31至90天	<b>12,953</b>	10,352
超過90天	<b>13,696</b>	22,577
貿易應付款項總額	<b>52,957</b>	65,209
其他應付款項	<b>292,524</b>	247,218
	<b>345,481</b>	312,427

### 14. 借貸

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	<b>3,188,432</b>	3,509,413
	<b>3,188,432</b>	3,509,413

## 14. 借貸(續)

於二零一二年六月三十日，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
有抵押銀行貸款，其償還期為		
一年內	1,467,460	1,813,562
一年以上但不超過兩年	172,804	153,534
兩年以上但不超過五年	1,223,768	1,189,517
五年以上	324,400	352,800
總計	3,188,432	3,509,413

## 15. 遞延稅項

遞延稅項變動如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	59,054	50,373
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	3,213	8,134
— 資產重估儲備	1,331	409
匯兌調整	190	138
於六月三十日／十二月三十一日	63,788	59,054

## 15. 遞延稅項(續)

謹請留意，董事目前無意出售本集團於香港之投資物業，並認為任何收益將被視為屬資本性質而毋須繳付任何香港稅項。

## 16. 股本

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 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	<b>500,000</b>	500,000
	面值 二零一二年 六月三十日 港幣千元	面值 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
已發行及繳足：		
於一月一日	<b>274,944,135</b>	27,494
行使購股權	<b>1,110,000</b>	1,448
配售股份	—	1,900
於二零一二年 六月三十日／ 十二月三十一日	<b>276,054,135</b>	27,494

## 17. 關聯人士交易

- (a) 本集團一家附屬公司與一家與本集團一名執行董事有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣50,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一一年九月一日起至二零一二年八月三十一日止，為期一年。截至二零一二年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣300,000元(二零一一年六月三十日：港幣300,000元)。
- (b) 本集團若干全資附屬公司與一家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，租賃位於中國廣州之辦公室單位作辦公室用途。期內支付之租金及管理費總額為港幣694,613元(二零一一年六月三十日：港幣657,157元)。
- (c) 於二零一一年二月二十七日，一家由本集團主席及一名執行董事擁有權益之關連公司已同意增加本集團之一家全資附屬公司之無抵押循環信貸額度，由港幣100,000,000元增加至港幣150,000,000元，以及將到期日延長至二零一四年四月三十日。於二零一一年九月十五日，港元借貸利率已更改為最優惠利率加年利率1厘。人民幣借貸利則為中國銀行指定人民幣借貸(年期1至3年)利率加年利率1.5厘。於二零一二年六月三十日，本公司並無動用無抵押循環信貸額度(二零一一年十二月三十一日：無)。

## 18. 未來經營租賃安排

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賃就土地及樓宇於未來應收之最低總租金如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	267,566	237,495
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	401,076	271,094
	<b>668,642</b>	508,589

## 19. 承擔

### (a) 經營租賃承擔

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低總租金如下：

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,785	1,276
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	884	407
	<b>3,669</b>	1,683



## 19. 承擔(續)

### (b) 資本承擔

	二零一二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展之建設成本及服務費用	<b>197,085</b>	289,870
— 收購物業	<b>118,836</b>	20,554
— 向物業發展業務之附屬公司出資 之承擔	<b>142,035</b>	31,610
	<b>457,956</b>	342,034

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

於百慕達註冊成立之有限公司  
INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY  
股份代號 STOCK CODE 0878