

INTERIM REPORT

2013

中期報告

遠見卓識 攻守兼備

From Vision to reality  
Succeed with assurance



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

## 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

SOLUTIONS  
PLATA  
38 RUSSELL COURT

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事：

傅金珠(主席)  
陳慧苓  
鄭紹民

#### 獨立非執行董事：

陳啟能  
浦炳榮  
吳志強

### 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

### 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  
26 Burnaby Street  
Hamilton HM11, 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

### 股份資料

上市地點  
香港聯合交易所有限公司主板

### 股份代號

878

### 每手股數

2,000股

### 網址

[www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk)

### 投資者關係

電郵：[sw.ir@soundwill.com.hk](mailto:sw.ir@soundwill.com.hk)

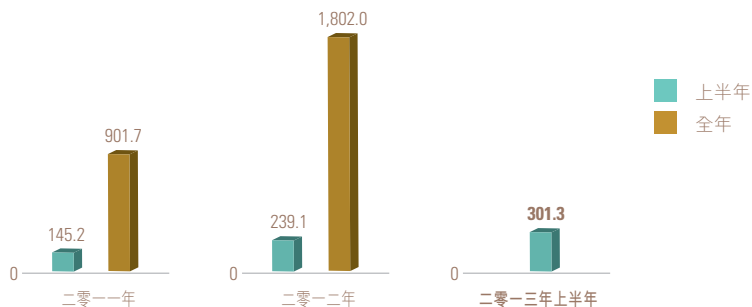
## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一二年 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	<b>301.3</b>	239.1
經營溢利扣除公平值調整之增值淨值	<b>69.1</b>	115.3
投資物業公平值調整之增值淨值	<b>106.4</b>	1,186.2
本公司擁有人應佔溢利	<b>134.0</b>	1,253.5
每股基本溢利(以元計)	<b>港幣0.48元</b>	港幣4.70元
	於二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>19,603.2</b>	17,900.7
淨資產值	<b>13,918.0</b>	13,802.2
借貸總額	<b>3,772.3</b>	2,993.5
資本負債比率	<b>27%</b>	22%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣49.6元</b>	港幣49.1元

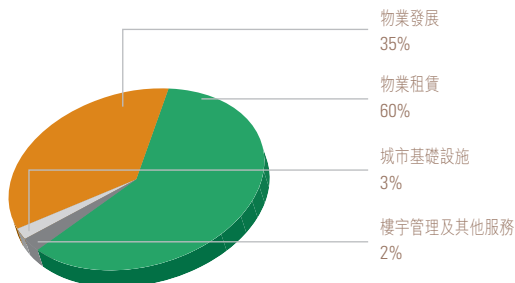
## 財務摘要

### 本集團總收入

港幣百萬元

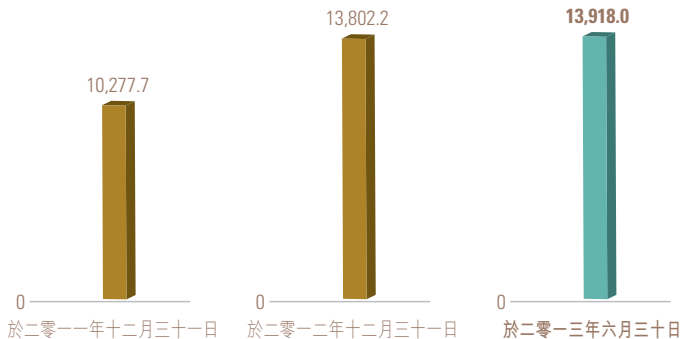


### 本集團至二零一三年六月三十日止六個月之收入組合



### 本集團資產淨值

港幣百萬元



## 管理層討論及分析

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」）截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零一三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，以及於二零一三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50頁。

### 管理層討論及分析

#### 概覽

二零一三年上旬環球經濟有所改善，利好的因素包括美國就業市場及房地產市場正在復甦，寬鬆貨幣政策繼續維持及主要央行持續維持低利率。然而，歐元區的債務水平高企及目前的寬鬆貨幣政策措施有可能逐步縮減，這仍是主要風險所在。

香港特區政府於過去推出兩輪措施，壓抑非本地人士、公司買家及投資者對本地置業的需求。然而，薪金的持續上升和供樓負擔仍處於合理水平，使市場對香港住宅物業的基本需求保持穩定，仍是有利市場的因素。另外，於今年四月，政府推出《一手住宅物業銷售條例》令發展商推盤步伐明顯放緩；然而市場反應正面，因有關條例能提高市場資訊透明度，長遠而言會對香港房地產市場運作起積極作用。

另一方面，香港特區政府銳意增加土地供應，以保持住宅單位供應穩定，並於今年六月，將預售樓花期由現時20個月延長至30個月，以加快樓花供應速度，這為財政實力雄厚及經驗豐富之發展商帶來更多機遇。

## 管理層討論及分析

集團深信，秉持審慎節制的土地補充政策，如期開發旗下各項目的進度，因時制宜，將可讓集團更靈活地部署未來的推售策略。

年初，集團精心打造綜合式商業項目「THE SHARP」，憑藉傲據銅鑼灣黃金三角地段優勢，項目可供發售的29個單位，於二零一三年一月三日推出當天全數售罄。項目平均建築面積呎價為港幣33,576元。當中僅此一伙的頂層特色單位更創下項目呎價新高，建築面積平均呎價高達港幣48,100元。此項目為集團合共套現逾港幣15億元，成績斐然。此等驕人的銷售成績，反映集團策略得宜，準確把握市場對優質物業的殷切需求而作出靈活部署，同時印證集團品牌及項目的卓越質素，備受市場認同。

集團的另一個項目「金朝陽中心二期 – MIDTOWN」預期於本年底落成，連同金朝陽中心及尖沙咀諾士佛臺10號在內，集團將提供可出租商業面積約550,400平方呎，進一步增加集團租務收入來源。

放眼未來，集團將繼續注視市場發展，及奉行審慎的管理手法，優化旗下物業組合及投資策略。我們亦會採取均衡的銷售策略，尋找投資機會，準確把握物業銷售時機，務求為股東爭取最大利益。

## 管理層討論及分析

### 物業合併業務

為充份把握本港市場發展帶來的商機，集團透過物業合併及舊樓收購方式，以合理的成本吸納具增值潛力的土地儲備，積極將潛力較高的項目留作自行發展，進一步拓闊集團的利潤和發展空間，並發揮土地資源最大的效益。在物業合併業務所下之苦功，將為集團未來數年的地產發展及盈利增長作出貢獻，此業務分類的利潤部分亦會反映在地產發展業務分類上。

集團主要透過收購市區重建項目，積極購入舊樓作重建用途及補充土地儲備，以確保未來能有穩定之市區土地供應。集團收購市區舊樓作重建用途之策略，一方面符合政府政策，另一方面又繼續於社區持續發展與環境保護之間取得平衡。隨着舊樓失修情況日益嚴重，重建可改善市容令市區環境得到美化；而業主亦可以較高價錢出售舊樓，從而購置新居，改善生活。

有關政府為壓抑樓市而新增之「買家印花稅」(BSD)，對集團的物業合併及舊樓收購業務造成一定影響。儘管如此，集團將繼續物色優質的地段，維持一貫的收購程序及發展方向。

年初，集團成功收購位於灣仔聯發街12至24號逾九成之業權，進一步拓展集團土地儲備。該地盤面積約7,000平方呎，現時為8層樓高，提供合共51伙的住宅物業及7個地舖。該地盤若重建作住宅項目，以地積比率8倍計算，可建樓面面積達56,000多平方呎。該項目位於港島灣仔核心商業地段，與地鐵站及金鐘金融商業核心地帶僅咫尺之間。該區向來是國際商務精英及專才的聚居地，他們對全新的優質物業需求殷切，反映區內租務回報有保證，加上近年該區的精品豪宅備受投資者垂青。集團現正就該地盤的發展作積極、深入規劃與研究，冀進一步優化投資。



## 管理層討論及分析

### 物業租賃

截至二零一三年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣180,188,000元，佔本集團期內營業額60%。

由於訪港旅遊業表現理想，帶動本港零售銷售持續增長，相對穩健的消費表現可望繼續成為集團物業租賃業務的堅實基礎。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，續享穩健增長。

隨著零售業持續增長，零售物業租賃市場的環境整體向好。在回顧期內，本集團位於銅鑼灣羅素街之旗艦物業「金朝陽中心」，一直深受本地消費者及旅客歡迎，租務在期內表現良好，出租率處於高水平，租金保持可觀增長，促使物業租金再創新高，並為集團現時最穩建的收入來源之一。此外，與集團旗艦物業「金朝陽中心」一脈相承，位處銅鑼灣核心地段登龍街1至29號的「金朝陽中心二期 – Midtown」，上蓋工程正在進行中，地盤總面積約12,500平方呎，可出租面積約217,000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，勢必成為各大特色商戶及頂尖食府落戶港島銅鑼灣核心地段的不二之選。項目預計於今年第三季竣工；料落成後勢必成為香港消閒購物新亮點，令集團在香港的租賃網絡更趨多元化和更具規模。

另外，集團積極拓展香港之物業租賃業務組合，於二零一三年二月二十八日完成收購尖沙咀諾士佛臺10號物業，項目現正進行優化工程，務求提供最優質的營商環境，滿足顧客期望。集團極重視物業質素、卓越服務，及不斷更新和優化旗下物業，藉此與租戶建立和保持長遠關係。這方面的長久堅持令旗下物業成為租戶擴充業務或搬遷時的理想之選。

集團旗下物業坐落黃金地段，擁有優質租戶組合，集團的租金收入，在計入快將落成的投資物業所帶來的貢獻後，將進一步提升物業租賃方面之營業收入來源，為集團帶來可觀的經常性收入。

## 管理層討論及分析

### 地產發展

市場對香港中小型住宅物業的需求殷切，集團充分抓緊機遇，將部分具潛力的土地儲備，自行發展成精品住宅項目。憑藉位處都會核心地段及卓越的設計，推出的項目銷售成績驕人，成功轉營為香港地產發展商之一，並建立優質的品牌。集團將繼續尋求增加土地儲備的良機，以審慎的態度推動物業發展業務，並按照既定計劃，適時推售新項目，務求為股東帶來豐盛的回報。

正如上文所述，政府屢次推出壓抑樓價的嚴厲措施，難免會阻慢集團物業銷售步伐，為集團業務帶來持續的挑戰。集團管理團隊對此以常態應對，並無間斷地精心研究部署，適時適度靈活調整銷售策略，集團有信心在堅實的品牌優勢下，在未來繼續取得銷售佳績。

集團憑藉發展優質項目的豐富經驗，不斷致力加強旗下項目的吸引力，從而提升其價值。旗下項目經精心策劃，務求達至最大的協同效應，為客戶締造一個交通便捷和集各式消閒活動的優質生活環境。

物業銷售方面，由集團重點發展的住宅項目「曦薈」於二零一二年四月預售，該項目位處希雲街38號，提供約190個住宅單位，可銷售總樓面面積為約131,000平方呎，標準單位建築面積約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。整個項目現已累售179伙，實用面積平均呎價約港幣28,000元，累計銷售金額約港幣24.6億元，成績理想並已達到集團銷售目標。

## 管理層討論及分析

此外，集團位於大坑華倫街23號之地標豪華住宅項目「尚巒」，已如期落成。項目合共提供163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12.12億元，為集團鎖定豐厚利潤。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設計別具心思。除備有室內、外泳池和各式康樂設施外，更設有風格精緻的豪華住客會所。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。

另外，位於銅鑼灣雲東街11-13號及耀華街1-1A號的項目『THE SHARP』地盤亦已動工發展，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。『THE SHARP』，傲據銅鑼灣黃金三角地段，面對時代廣場的優越位置，盡享核心中的核心地利優勢，為區內罕有可供分拆出售的全新零售商業項目，故甫推出即成為全城焦點。項目預計最快可於二零一五年第三季落成。

以上項目的銷情和成交價理想，正反映顧客對集團的優質產品和服務的持久信心。

集團將貫徹隨行就市原則，適時推售樓盤，增加資金回流，並繼續積極吸納優質地皮，尋求新項目發展機會，以增加收益潛力為大前提，爭取整體最大及更持續的回報。

### 物業管理

截至二零一三年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣7,504,000元，佔本集團期內營業額2%。

## 管理層討論及分析

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。

另外，集團更率先將「The Concierge法式酒店管理服務」引入去年推出之豪宅項目「曦巒」之物業管理當中，提供全方位的貼心法式管理服務，例如提供禮賓司、餐飲到會、家居小型維修、安排洗衣及乾衣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。

### 國內業務

#### 基建發展

截至二零一三年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣7,563,000元，佔本集團期內營業額3%。

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、柳州等城市提供地下通訊管道及通訊無線基站的建設業務，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。

#### 房地產開發

截至二零一三年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣105,996,000元，佔本集團期內營業額35%。

## 管理層討論及分析

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。宏觀經濟環境波動，對市場情緒以至本地消費將繼續帶來影響。然而，本集團憑藉經驗和財力，可把市場不穩因素的潛在挑戰減至最小。中長期而言，中國城鎮化將促進消費，有助帶來內地房地產市場健康並長遠發展，本集團可望因而受惠。

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多個城市。雖受嚴厲宏觀調控的影響，但集團在內地推出發售的多個項目，在精心打造下，以品牌、質量及配套設施等多方面之優勢作為發展商亮點，故獲得市場高度認同。

### 企業公民

本集團對於每個業務環節及所須承擔的社會責任，均秉持追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。集團於二零一三年再獲國際殊榮，嘉許其作為良好企業公民的努力，並盡顯領袖風範。能獲得聲譽卓著的專業團體，以至傳媒機構頒發獎項，整個團隊均深感光榮、興奮及鼓舞。

#### 二零一三年BCI Asia獎項 – 十大發展商獎(香港)

本集團於六月榮獲「2013年BCI Asia獎項」頒發「十大發展商獎(香港)」。BCI為區內主要建築媒體集團，提供建築業最新資訊。「BCI Asia獎項」在香港、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及越南等七個亞洲地區舉行。BCI訪問超過25萬位曾參與亞太區重要工程的建築師、發展商、顧問及承建商後，在每個地區選出「十大發展商獎」及「十大建築設計公司獎」得獎者。

## 管理層討論及分析

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。

今年四月，金朝陽集團邀請香港本地著名原創品牌Chocolate Rain 的創作人麥雅端小姐舉辦「伴您成長 Happy Easter Happy Growth – 金朝陽×Chocolate Rain」展覽，集團積極推動本地藝術，鼓勵本地藝術發展。展覽以壁畫的形式，藉著主角Fatina 引領大家走出商業世界的框架，透過欣賞色彩繽紛的藝術創作，體會城市繁華背後的香港精神，重拾伴隨每一個人成長的流金歲月。

另外，秉承集團關懷社區、關愛社會的宗旨，集團今年參與由香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」鄰里發展計劃之小豆芽故事會，為東涌社區的小朋友分享故事，金朝陽義工隊透過分享故事及遊戲向在學兒童灌輸關心和包容的態度，將愛心無限延展。

除此之外，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，並提倡紙張循環再用、回收廢紙及分類等活動，營造資源節約的工作空間。集團旗下成員公司及物業項目屢獲嘉許，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。

## 管理層討論及分析

### 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。我們以不同方式溝通；包括面談、投資界電話會議、海外巡迴推廣，以及安排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。集團於二零一三年五月舉行二零一二年股東週年大會，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、及時地披露集團資訊，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

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣301,251,000元(二零一二年六月三十日：港幣239,102,000元)，較去年同期增加26%。營業額增加乃主要由於香港之物業租賃及國內房地產項目。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣133,982,000元(二零一二年六月三十日：港幣1,253,457,000元)，較去年同期減少港幣1,119,475,000元，乃主要由於本集團之投資物業公平值調整增值放緩所致。

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27,631,000元(二零一二年六月三十日：港幣67,303,000元)。

## 管理層討論及分析

截至二零一三年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣27,612,000元(二零一二年六月三十日：港幣25,074,000元)，即增加港幣2,538,000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0.48元，而去年同期則為港幣4.70元。

### 展望

下半年香港經濟仍然面對外圍環境因素的挑戰，加上各項樓市措施持續，市場對物業投資的觀望氣氛濃厚。然而，市場對於住宅物業的需求依然強勁，預計下半年樓價將趨向平穩，但交投量則可能受到不同政策措施而有較大影響。

縱使環球經濟波動頻仍，本集團深信憑藉精心策劃及妥善執行，仍能持續為股東帶來穩健的業務增長。集團將會以嚴謹審慎的態度制定長遠發展目標，繼續以出租旗下物業創造穩健可觀的回報，並密切關注地產市場的發展，把握新的投資機遇。

另外，集團將繼續尋求增加土地儲備的良機，並會在新項目準備就緒後盡快推售。集團將密切注視市場的變化，務求作出審慎明智的投資決策，於制定長遠經營策略及提升競爭優勢之同時，加強抵抗風險能力，以對應市場的不確定性。

展望未來，集團將繼續在各運作層面力臻完善，致力維持高水平的管理、規劃、執行及企業管治，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二零一三年六月三十日止六個月之中期股息(二零一二年六月三十日：無)。



## 管理層討論及分析

### 財務資源及流動資金

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣534,967,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣615,421,000元)。本集團已於二零一三年上半年就兩個發展項目曦巒及The Sharp分別收取買家之預售樓款約港幣476,493,000元及港幣308,288,000元。截至二零一三年六月三十日，兩個項目所累計收取之款項為港幣1,191,239,000元。部份作償還銀行借貸用途。

本集團於二零一三年六月三十日之借貸總額為港幣3,772,363,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣2,993,501,000元)。於二零一三年六月三十日，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%(二零一二年十二月三十一日：22%)。

於二零一三年六月三十日，本集團之淨資產為港幣13,918,016,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣13,802,206,000元)，即增加港幣115,810,000元。根據於二零一三年六月三十日之已發行普通股總數280,824,135股(二零一二年十二月三十一日：280,764,135股)計算，每股資產淨值為港幣49.6元(二零一二年十二月三十一日：港幣49.1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。

## 管理層討論及分析

### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一三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。

### 收購重大投資物業

本集團以港幣895,000,000元成功洽購尖沙咀諾士佛臺10號物業，並於二零一三年二月二十八日完成交易，進一步擴展香港之租賃投資物業組合。該物業現為一座23層綜合式商業項目，面積約7,250平方呎，地積比率12倍，樓面面積達約87,000平方呎。

### 僱員

自本公司之二零一二年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

### 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,974,231,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣13,474,443,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備以及發展中物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 管理層討論及分析

### 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

於二零一三年六月三十日，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	192,702,028 <sup>(附註)</sup>	68.62
	實益擁有人	96,602	0.03
鄭紹民	實益擁有人	102,000	0.04

附註： 該192,702,028股股份指下列各項的總和：

(i) 由傅金珠女士全資擁有之公司Ko Bee Limited持有190,272,028股股份；

(ii) 由傅金珠女士全資擁有之公司Full Match Limited持有2,386,000股股份；及

(iii) 由傅金珠女士擁有50%權益之公司Opulent Sky Limited 持有44,000股股份。

## 管理層討論及分析

(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	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
		316,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
陳慧苓	實益擁有人	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
		2,000,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
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
		250,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76

### (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
傅金珠	Full Match Limited	實益擁有人	1股普通股	100
傅金珠	Opulent Sky Limited	實益擁有人	1股普通股	50

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。

# 管理層討論及分析

## 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		
						於二零一三年一月一日	截至二零一三年六月三十日止六個月授出	截至二零一三年六月三十日止六個月(行使)/(失效)*
董事 傅金球	二零一一年十二月六日	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	—	—
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	—	316,000	—
陳慧苓	二零一一年十二月六日	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	—	—
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	—	2,000,000	—
顧紹民	二零一一年十二月六日	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	—	—
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	—	250,000	—
劉金國(於二零一三年五月二十五日辭任)	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	21.05	二零一二年十二月六日 至二零一五年十二月五日	120,000	—	(60,000) / (60,000)*
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	—	100,000	(100,000)*
其他僱員	二零一一年十二月六日	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	2,580,000	—	—
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	—	2,530,000	—
						5,550,000	5,196,000	(220,000)
								10,526,000

\*附註： 購股權因董事辭任而失效。

於二零一一年十二月六日及二零一三年一月三日(「授出日期」)，根據二零一一年購股權計劃分別授出之5,560,000份及5,196,000份購股權及授出購股權之歸屬時間表如下：

## 管理層討論及分析

- (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。

根據本公司於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上，通過採納二零一一年購股權計劃之普通決議案。

### 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，於截至二零一三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

於二零一三年六月三十日，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	190,272,028	67.75

除上文所披露者外，於二零一三年六月三十日，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。

## 管理層討論及分析

### 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6,456,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣5,439,000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(「訴訟」)，訴訟尚有待HCMP 1760/2009法律程序之結果，兩者涉及同一主體事項。本集團於二零一二年十二月已就HCMP 1760/2009提呈經修訂之申索陳述書，而交換狀書已於二零一三年四月或前後結束。該案件現處於搜集文件的階段，其後雙方將交換證詞。審訊日期仍有待法院確定。

鑑於本集團法律顧問未能評估訴訟結果，故於二零一二年年度就應收共同控制實體款項之減值及法律成本計提撥備分別港幣15,565,000元及港幣4,200,000元。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一三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) 於二零一三年五月二十五日，劉金國先生辭任執行董事及財務總監，並不再出任本公司之授權代表。
- (b) 本公司獨立非執行董事浦炳榮先生獲委任為泓淋科技集團有限公司(一家於香港上市之公司)之獨立非執行董事。

## 管理層討論及分析

### 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，包括審閱截至二零一三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，本公司於截至二零一三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。

於二零一三年六月三十日，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。董事會認為現有管理架構可有效地協助本公司營運及業務發展。



## 管理層討論及分析

### (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，二零一三年八月二十一日

## 綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
營業額		<b>301,251</b>	239,102
銷售成本		<b>(102,414)</b>	(56,502)
<b>毛利</b>		<b>198,837</b>	182,600
其他收入	4	<b>10,724</b>	8,328
行政費用		<b>(140,132)</b>	(78,507)
其他經營費用		<b>(300)</b>	(333)
出售／註銷附屬公司之虧損		-	(10)
投資物業公平值調整之增值淨值		<b>106,351</b>	1,186,154
出售一項投資物業之收益		-	3,311
<b>經營溢利</b>	5	<b>175,480</b>	1,301,543
融資成本	6	<b>(27,612)</b>	(25,074)
應佔合營企業虧損		<b>(70)</b>	(369)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>147,798</b>	1,276,100
所得稅開支	7	<b>(15,443)</b>	(25,810)
<b>期內溢利</b>		<b>132,355</b>	1,250,290

## 綜合全面收入表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
<b>其他全面收入</b>			
其後可能歸類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表之匯兌收益		<b>11,789</b>	10,855
不會歸類至損益之項目：			
租賃樓宇重估盈餘		<b>3,138</b>	8,066
租賃樓宇資產重估儲備產生之遞延稅項負債		<b>(518)</b>	(1,331)
<b>期內其他全面收入</b>		<b>14,409</b>	17,590
<b>期內總全面收入</b>		<b>146,764</b>	1,267,880
<b>應佔期內溢利／(虧損)：</b>			
— 本公司擁有人		<b>133,982</b>	1,253,457
— 非控制權益		<b>(1,627)</b>	(3,167)
		<b>132,355</b>	1,250,290
<b>應佔總全面收入：</b>			
— 本公司擁有人		<b>148,133</b>	1,270,927
— 非控制權益		<b>(1,369)</b>	(3,047)
		<b>146,764</b>	1,267,880
<b>本公司擁有人應佔每股溢利</b>			
— 基本	8	<b>港幣0.48元</b>	港幣4.70元
— 攤薄	8	<b>港幣0.47元</b>	港幣4.68元

## 綜合財務狀況表

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	15,011,465	13,275,215
物業、廠房及設備		172,349	169,312
待發展物業		46,348	46,328
合營企業權益		28,585	28,536
可供出售財務資產		10	10
無形資產		5,846	5,963
		<b>15,264,603</b>	13,525,364
<b>流動資產</b>			
存貨		48,057	42,348
發展中物業		3,150,057	3,112,146
貿易及其他應收款項	10	194,601	190,660
收購物業之已付訂金		4,133	123,719
受託管賬戶之銀行存款		406,787	291,087
現金及現金等價物	11	534,967	615,421
		<b>4,338,602</b>	4,375,381

## 綜合財務狀況表(續)

		二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	517,395	460,875
預收訂金		1,225,259	482,117
借貸	13	3,772,363	2,993,501
所得稅撥備		107,262	96,863
		<b>5,622,279</b>	4,033,356
<b>淨流動(負債)/資產</b>		<b>(1,283,677)</b>	342,025
<b>總資產減流動負債</b>		<b>13,980,926</b>	13,867,389
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項	14	62,910	65,183
<b>淨資產</b>		<b>13,918,016</b>	13,802,206
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,082	28,076
儲備		13,620,368	13,518,477
		<b>13,648,450</b>	13,546,553
<b>非控制權益</b>		<b>269,566</b>	255,653
<b>權益總額</b>		<b>13,918,016</b>	13,802,206

## 綜合權益變動表

	截至二零一三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
於二零一三年一月一日	28,076	659,198	42,353	8,902	12,706,146	43,877	1,848	56,153	13,546,553	255,653	13,802,206
已付二零一二年末期股息以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(56,165)	(56,165)	-	(56,165)
行使購股權	6	642	-	(125)	-	-	-	-	523	-	523
購股權失效	-	-	-	(99)	-	-	-	-	(99)	-	(99)
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,282	15,282
與擁有人之交易	6	642	-	9,281	-	-	-	(56,165)	(46,236)	15,282	(30,954)
期內溢利	-	-	-	-	133,982	-	-	-	133,982	(1,627)	132,355
其他全面收入											
換算外國業務財務報表之兌換差額	-	-	-	-	-	11,531	-	-	11,531	258	11,789
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項(附註14)	-	-	2,620	-	-	-	-	-	2,620	-	2,620
期內總全面收入	-	-	2,620	-	133,982	11,531	-	-	148,133	(1,369)	146,764
二零一二年末期股息撥備不足	-	-	-	-	(12)	-	-	12	-	-	-
於二零一三年六月三十日	28,082	659,840	44,973	18,183	12,840,116	55,408	1,848	-	13,648,450	269,566	13,918,016

## 綜合權益變動表(續)

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
於二零一二年一月一日	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14)	-	-	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

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		<b>836,835</b>	486,674
投資活動之現金流出淨額		<b>(1,655,480)</b>	(233,303)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<b>738,504</b>	(193,360)
現金及現金等價物(減少)／增加		<b>(80,141)</b>	60,011
於期初之現金及現金等價物		<b>615,420</b>	571,944
換算差額		<b>(312)</b>	(374)
於期末之現金及現金等價物	11	<b>534,967</b>	631,581



# 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團截至二零一三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二零一二年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一二年年度財務報表」)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，截至二零一三年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一二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二零一二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二零一三年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

# 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第1號之修訂(經修訂)	呈列財務報表—其他全面收入項目之呈列
香港財務報告準則第7號之修訂	財務工具：披露—抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進

除下文注意事項外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對未經審核簡明中期財務資料造成重大影響。

### 2.1 香港會計準則第1號之修訂(經修訂)呈列財務報表—其他全面收入項目之呈列

該等修訂規定本集團將呈列於其他全面收益之項目分為該等可能於日後重新分類至損益賬之項目及該等未必會重新分類至損益賬之項目。本集團於此等財務報表對其他全面收益項目之呈列作出相應變更。

### 2.2 香港財務報告準則第7號之修訂財務工具：披露—抵銷財務資產及財務負債

香港財務報告準則第7號已作修訂，對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認財務工具以及受限於可強制執行總對銷協議或類似安排者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)引入披露規定。採納該等修訂並無對本集團未經審核簡明中期財務資料造成影響，因為本集團並無抵銷財務工具，或訂立總對銷安排或類似協議者，惟須根據香港財務報告準則第7號披露。

# 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.3 香港財務報告準則第10號綜合財務報表

香港財務報告準則第10號取代有關呈列綜合財務報表之香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」以及香港(常設詮釋委員會)詮釋公告第12號「綜合—特殊目的實體」等規定。香港財務報告準則第10號引入單一控制模式，以釐定被投資公司應否作綜合處理，而焦點則放在有關實體是否有權控制被投資公司、參與被投資公司業務所得可變回報之風險承擔或權利，以及運用權力影響該等回報金額之能力。由於採納香港財務報告準則第10號，本集團就釐定是否有權控制被投資公司而改變會計政策。採納並無改變本集團於二零一三年一月一日參與其他實體業務所達致任何有關控制方面之結論。

### 2.4 香港財務報告準則第11號合營安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」將合營安排分為合營業務及合營企業。實體須考慮根據與彼等於安排下之權利及義務有關之結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排之種類。合營安排倘被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營業務，則逐項確認，惟以合營經營者於合營業務之權益為限。所有其他合營安排會被歸類為香港財務報告準則第11號項下之合營企業，並須按權益法於本集團之綜合財務報表內入賬。會計政策選擇中不再有比例綜合法。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團就其於合營安排的權益及重估其於合營安排之參與而改變會計政策。本集團將於共同控制實體之投資重新分類至合營企業。投資繼續以權益法入賬，故此重新分類並無對本集團財務狀況及財務業績造成重大影響。

# 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 2.5 香港財務報告準則第12號披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號對有關適用於實體於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益的披露要求整合成一項單一準則。香港財務報告準則第12號的披露要求一般上都較以前相關準則更為全面。由於該披露要求只適用於一套完整的財務報表，本集團並未因為採納香港財務報告準則第12號而在未經審核簡明中期財務資料內作出額外披露。

### 2.6 香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號以單一公平值計量指引取代個別香港財務報告準則包含之現有指引。香港財務報告準則第13號亦載有關於財務工具及非財務工具公平值計量之廣泛披露要求。在中期財務報告須就財務工具特別作出若干披露。採納香港財務報告準則第13號對本集團就財務工具作出之披露並無重大影響。

### 2.7 香港財務報告準則(修訂本)二零零九年至二零一一年週期的年度改進

此年度改進週期載有五項準則的修訂，並對其他準則及詮釋作出後續修訂。其中，香港會計準則第34號經已修訂，以釐清僅於定期向主要經營決策者(「主要經營決策者」)匯報個別呈報分類的總資產金額，及僅於該分類的總資產與上一份年度財務報表所披露的金額比較出現重大變動時，方須披露個別呈報分類的總資產。該修訂亦規定，倘定期向主要經營決策者匯報分類負債的金額，及倘金額與上一份年度財務報表比較出現重大變動時，則須披露分類負債。就此項修訂而言，本集團繼續披露分類資產，而現時亦於附註3披露分類負債。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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

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。

截至二零一三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。

# 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

## 3. 分類資料(續)

本集團各經營分類及分類資產及負債產生之營業額及溢利/(虧損)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	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一二年	二零一二年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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	105,596	-	180,188	117,987	7,504	9,342	7,563	17,763	-	-	301,251	239,102
各分期間	-	-	260,584	189,239	17,676	19,236	1,718	1,355	-	-	25,825	12,948	305,803	222,838
可呈報分類營業額	-	94,000	366,580	189,239	197,864	137,223	9,222	10,697	7,563	17,763	25,825	12,948	607,054	461,940
可呈報分類溢利/(虧損)	-	52,789	(62,442)	(28,541)	146,321	93,431	3,692	3,772	(5,826)	(2,598)	10,034	12,259	91,779	131,142
可呈報分類資產	-	-	3,828,713	2,636,315	15,347,355	12,677,511	8,725	9,093	163,544	545,817	226,273	368,320	19,574,610	16,237,052
可呈報分類負債	-	-	(1,537,876)	(1,135,554)	(126,824)	(108,354)	(13,471)	(17,346)	(51,496)	(38,638)	(12,988)	(29,074)	(1,742,655)	(1,328,936)

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類溢利	<b>91,779</b>	131,142
投資物業公平值調整之增值淨值	<b>106,351</b>	1,186,154
出售一項投資物業之收益	-	3,311
未分類之收支	<b>(22,650)</b>	(19,054)
註銷附屬公司之虧損	-	(10)
融資成本	<b>(27,612)</b>	(25,074)
應佔合營企業虧損	<b>(70)</b>	(369)
除所得稅前溢利	<b>147,798</b>	1,276,100

### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	<b>2,852</b>	3,050
佣金收入	<b>595</b>	1,208
其他應收款項減值虧損撥備回撥	-	390
過期存貨撥備回撥	<b>908</b>	-
雜項收入	<b>6,369</b>	3,680
	<b>10,724</b>	8,328

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
無形資產攤銷*	242	240
待發展物業攤銷	715	575
壞賬撇銷*	58	68
存貨成本確認為開支	5,073	11,877
發展中物業之成本確認為開支	72,199	—
待出售物業成本確認為開支	—	39,607
物業收購訂金撇銷*	—	25
物業、廠房及設備折舊	2,948	2,598
物業、廠房及設備撇銷	—	213
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權開支	9,406	4,334
— 其他僱員福利開支	69,752	39,361
	<b>79,158</b>	43,695
物業之經營租賃支出	2,623	1,882

\* 包括在其他經營費用內



## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (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	24,668	26,299
— 毋須於五年內悉數償還	9,792	4,489
須於五年內悉數償還之其他借貸	—	2,794
總借貸成本	34,460	33,582
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(6,848)	(8,508)
	27,612	25,074

### 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
支出／(計入)包括：		
香港利得稅	17,926	22,396
中國企業所得稅	477	201
遞延稅項	(2,960)	3,213
	15,443	25,810

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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%(二零一二年: 16.5%)計提撥備。

根據中國所得稅條例及規則，所有中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%。於上一個中期期間，若干本集團之中國附屬公司於首兩個經營獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，及其後三年則獲寬減50%之企業所得稅，而其餘中國營運之附屬公司須按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二零一三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133,982,000元(二零一二年六月三十日: 港幣1,253,457,000元)及已發行股份之加權平均數280,802,919股(二零一二年六月三十日: 266,516,507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133,982,000元(二零一二年六月三十日: 港幣1,253,457,000元)及已發行股份之加權平均數284,682,655股(二零一二年六月三十日: 267,762,110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133,982,000元(二零一二年六月三十日: 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。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	<b>13,275,215</b>	11,038,428
增添	<b>1,625,551</b>	715,047
出售	–	(2,180)
轉撥至待出售物業	–	(6,090)
轉撥至發展中物業	–	(1,093,925)
轉撥自發展中物業	–	14,505
出售附屬公司	–	(95,567)
購買淨資產	–	4,802
公平值調整之增值淨值	<b>106,351</b>	2,692,310
於在建投資物業資本化之利息	<b>4,348</b>	7,885
六月三十日／十二月三十一日之賬面值	<b>15,011,465</b>	13,275,215

本集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行於二零一三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。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	<b>14,850,355</b>	13,134,030
租期為10至50年	<b>161,110</b>	141,185
	<b>15,011,465</b>	13,275,215

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110,901,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣117,182,000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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>67,434</b>	102,910
31至90天	<b>4,346</b>	3,895
91至180天	<b>11,334</b>	2,156
超過180天	<b>27,787</b>	8,221
貿易應收款項總額	<b>110,901</b>	117,182
其他應收款項	<b>83,700</b>	73,478
	<b>194,601</b>	190,660

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 11. 現金及現金等價物

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	<b>184,244</b>	309,095
短期銀行存款	<b>350,723</b>	306,326
	<b>534,967</b>	615,421

截至二零一二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0.02厘至1.05厘。該存款之存款為期7日至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171,963,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣153,277,000元)之人民幣銀行結餘。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 12. 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64,015,000元(二零一二年十二月三十一日：約港幣97,165,000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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	25,576	44,315
31至90天	10,419	15,897
超過90天	28,020	36,953
貿易應付款項總額	64,015	97,165
其他應付款項	453,380	363,710
	517,395	460,875

### 13. 借貸

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款－有抵押	3,772,363	2,993,501
	3,772,363	2,993,501

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 13. 借貸(續)

於二零一三年六月三十日，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	952,712	1,237,430
一年以上但不超過兩年	462,349	198,349
兩年以上但不超過五年	1,626,802	1,274,222
五年以上	730,500	283,500
總計	3,772,363	2,993,501

### 14. 遞延稅項

遞延稅項變動如下：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	65,183	59,054
扣除/(計入)自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	(2,960)	4,461
— 資產重估儲備	518	1,474
匯兌調整	169	194
於六月三十日/十二月三十一日	62,910	65,183

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。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 15. 股本

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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 二零一三年 六月三十日 港幣千元	面值 二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
已發行及繳足：		
於一月一日	<b>280,764,135</b>	28,076
行使購股權	<b>60,000</b>	6
於六月三十日／十二月三十一日	<b>280,824,135</b>	28,082



## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 16. 關聯人士交易

董事認為，下列於期內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
<b>關聯公司</b>		
住宅物業之經營租賃支出(附註(a))	<b>360</b>	300
位於中國廣州之辦公室物業之經營租賃 支出及管理費(附註(b))	<b>698</b>	695
無抵押循環貸款融資之利息開支(附註(c))	—	2,795
購買汽車(附註(d))	<b>68</b>	226

附註：

- (a) 本公司一家附屬公司與一家與本公司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。租約已獲重續，由二零一二年九月一日起至二零一三年八月三十一日止，為期一年，月租為港幣60,000元。
- (b) 本公司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，租賃多項位於中國廣州之物業作辦公室用途。

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 16. 關聯人士交易(續)

附註：(續)

- (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。人民幣借貸利率則為中國人民銀行指定人民幣借貸(年期1至3年)利率加年利率1.5厘。於二零一三年六月三十日，本公司並無動用無抵押循環信貸額度(二零一二年十二月三十一日：無)。
- (d) 於二零一三年三月六日，本公司附屬公司與關連公司(本公司主席及執行董事擁有其權益)訂立協議，以代價港幣68,000元購買汽車。

### 17. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租約出租其投資物業，租期平均為一至四年。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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	366,506	328,466
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	344,637	429,043
	711,143	757,509

## 中期財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止六個月

### 18. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	2,094	3,456
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	117	437
	<b>2,211</b>	<b>3,893</b>

#### (b) 資本承擔

	二零一三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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	265,652	261,197
—收購物業	25,555	1,010,720
—向物業發展業務之附屬公司出資之承擔	153,882	163,720
	<b>445,089</b>	<b>1,435,637</b>

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