

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)

截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績

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 | 301.3 | 239.1 |
| 經營溢利扣除公平值調整之增值淨值 | 69.1 | 115.3 |
| 投資物業公平值調整之增值淨值 | 106.4 | 1,186.2 |
| 本公司擁有人應佔溢利 | 134.0 | 1,253.5 |
| 每股基本溢利(以元計) | 港幣 0.48 元 | 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 | 19,603.2 | 17,900.7 |
| 淨資產值 | 13,918.0 | 13,802.2 |
| 借貸總額 | 3,772.3 | 2,993.5 |
| 資本負債比率 | 27% | 22% |
| 每股資產淨值(以元計) | 港幣 49.6 元 | 港幣49.1元 |

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」)截至二零一三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)連同二零一二年同期之比較數字如下：

綜合全面收入表

| | | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------|----|------------------|-----------|
| | | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | | (未經審核) | (未經審核) |
| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 營業額 | | 301,251 | 239,102 |
| 銷售成本 | | (102,414) | (56,502) |
| 毛利 | | 198,837 | 182,600 |
| 其他收入 | 4 | 10,724 | 8,328 |
| 行政費用 | | (140,132) | (78,507) |
| 其他經營費用 | | (300) | (333) |
| 註銷附屬公司之虧損 | | - | (10) |
| 投資物業公平值調整之增值淨值 | | 106,351 | 1,186,154 |
| 出售一項投資物業之收益 | | - | 3,311 |
| 經營溢利 | 5 | 175,480 | 1,301,543 |
| 融資成本 | 6 | (27,612) | (25,074) |
| 應佔合營企業虧損 | | (70) | (369) |
| 除所得稅前溢利 | | 147,798 | 1,276,100 |
| 所得稅開支 | 7 | (15,443) | (25,810) |
| 期內溢利 | | 132,355 | 1,250,290 |
| 其他全面收入 | | | |
| 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 | | 11,789 | 10,855 |
| 不會歸類至損益之項目： | | | |
| 租賃樓宇重估盈餘 | | 3,138 | 8,066 |
| 租賃樓宇資產重估儲備產生之遞延稅項負債 | | (518) | (1,331) |
| 期內其他全面收入 | | 14,409 | 17,590 |
| 期內總全面收入 | | 146,764 | 1,267,880 |

綜合全面收入表(續)

| | | 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 |
|--------------|---|--|-------------------------|
| 應佔期內溢利／(虧損)： | | | |
| －本公司擁有人 | | 133,982 | 1,253,457 |
| －非控制權益 | | (1,627) | (3,167) |
| | | <u>132,355</u> | <u>1,250,290</u> |
| 應佔總全面收入： | | | |
| －本公司擁有人 | | 148,133 | 1,270,927 |
| －非控制權益 | | (1,369) | (3,047) |
| | | <u>146,764</u> | <u>1,267,880</u> |
| 本公司擁有人應佔每股溢利 | | | |
| －基本 | 8 | <u>港幣0.48元</u> | <u>港幣4.70元</u> |
| －攤薄 | 8 | <u>港幣0.47元</u> | <u>港幣4.68元</u> |

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 | |
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | 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 |
| | <u>15,264,603</u> | <u>13,525,364</u> |
| 流動資產 | | |
| 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 | 9 194,601 | 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 | 534,967 | 615,421 |
| | <u>4,338,602</u> | <u>4,375,381</u> |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付款項 | 10 517,395 | 460,875 |
| 預收訂金 | 1,225,259 | 482,117 |
| 借貸 | 3,772,363 | 2,993,501 |
| 所得稅撥備 | 107,262 | 96,863 |
| | <u>5,622,279</u> | <u>4,033,356</u> |
| 淨流動(負債)/資產 | <u>(1,283,677)</u> | <u>342,025</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>13,980,926</u> | <u>13,867,389</u> |
| 非流動負債 | | |
| 遞延稅項 | 62,910 | 65,183 |
| 淨資產 | <u><u>13,918,016</u></u> | <u><u>13,802,206</u></u> |

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 |
|------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 股本 | 28,082 | 28,076 |
| 儲備 | <u>13,620,368</u> | <u>13,518,477</u> |
| | 13,648,450 | 13,546,553 |
| 非控制權益 | <u>269,566</u> | <u>255,653</u> |
| 權益總額 | <u>13,918,016</u> | <u>13,802,206</u> |

附註：

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。

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。

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。

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。

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。

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 | |
| | 二零一三年 | 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 | 二零一三年 | 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 | | |
| 營業額 | | | | | | | | | | | | | | |
| 外來客戶 | - | 94,000 | 105,996 | - | 180,188 | 117,997 | 7,504 | 9,342 | 7,563 | 17,763 | - | - | 301,251 | 239,102 |
| 各分類間 | - | - | 260,584 | 189,299 | 17,676 | 19,236 | 1,718 | 1,355 | - | - | 25,825 | 12,948 | 305,803 | 222,838 |
| 可呈報分類營業額 | <u>-</u> | <u>94,000</u> | <u>366,580</u> | <u>189,299</u> | <u>197,864</u> | <u>137,233</u> | <u>9,222</u> | <u>10,697</u> | <u>7,563</u> | <u>17,763</u> | <u>25,825</u> | <u>12,948</u> | <u>607,054</u> | <u>461,940</u> |
| 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) | (2,568) | 10,034 | 12,259 | 91,779 | 131,142 |
| 可呈報分類資產 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>3,828,713</u> | <u>2,636,315</u> | <u>15,347,355</u> | <u>12,677,511</u> | <u>8,725</u> | <u>9,089</u> | <u>163,544</u> | <u>545,817</u> | <u>226,273</u> | <u>368,320</u> | <u>19,574,610</u> | <u>16,237,052</u> |
| 可呈報分類負債 | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(1,537,876)</u> | <u>(1,135,554)</u> | <u>(126,824)</u> | <u>(108,354)</u> | <u>(13,471)</u> | <u>(17,346)</u> | <u>(51,496)</u> | <u>(38,608)</u> | <u>(12,988)</u> | <u>(29,074)</u> | <u>(1,742,655)</u> | <u>(1,328,936)</u> |

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

4. 其他收入

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|---------------|--------------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 銀行利息收入 | 2,852 | 3,050 |
| 佣金收入 | 595 | 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 | 908 | - |
| 雜項收入 | 6,369 | 3,680 |
| | <u>10,724</u> | <u>8,328</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 | |
|-----------------------|---------------|--------|
| | 二零一三年 | 二零一二年 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| | 港幣千元 | 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 |
| | 79,158 | 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

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) | 二零一二年 (未經審核) |
| | 港幣千元 | 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) |
| | <u>27,612</u> | <u>25,074</u> |

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) | 二零一二年 (未經審核) |
| | 港幣千元 | 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 |
| | <u>15,443</u> | <u>25,810</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%(二零一二年：16.5%)計提撥備。

7. 所得稅開支(續)

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。

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 | 67,434 | 102,910 |
| 31至90天 | 4,346 | 3,895 |
| 91至180天 | 11,334 | 2,156 |
| 超過180天 | 27,787 | 8,221 |
| 貿易應收款項總額 | 110,901 | 117,182 |
| 其他應收款項 | 83,700 | 73,478 |
| | 194,601 | 190,660 |

10. 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 |

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。

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。

管理層討論及分析(續)

概覽(續)

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台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。

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。

管理層討論及分析(續)

物業合併業務(續)

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個地鋪。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(續)

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。

管理層討論及分析(續)

物業租賃(續)

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。

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閑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「曦巒」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(續)

地產發展(續)

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，位於銅鑼灣霎東街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。

管理層討論及分析(續)

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%。

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(續)

房地產開發(續)

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(續)

企業公民(續)

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(續)

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)。

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。

管理層討論及分析(續)

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)。

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。

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。

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。

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。

遵守企業管治守則(續)

(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。

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。本公司之二零一三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，二零一三年八月二十一日

於本公告日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓及鄺紹民；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。