

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)

**截至二零一四年六月三十日止六個月之中期業績**

**財務摘要**

來自持續及已終止經營業務	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	<b>254.7</b>	301.3
經營溢利扣除公平值調整之增值淨值	<b>240.7</b>	69.1
投資物業公平值調整之增值淨值	<b>261.0</b>	106.4
本公司擁有人應佔溢利	<b>448.1</b>	134.0
每股基本溢利(以元計)	<b>港幣1.60元</b>	港幣0.48元
	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣億元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣億元
資產總值	<b>203</b>	208
淨資產值	<b>154</b>	150
借貸總額	<b>29</b>	39
資本負債比率	<b>19%</b>	26%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣54.9元</b>	港幣53.5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」)截至二零一四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)連同二零一三年同期之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)
		港幣千元	港幣千元
持續經營業務			
收入／營業額		254,721	293,688
銷售成本		(33,525)	(97,341)
毛利		221,196	196,347
其他收入	4	33,493	9,321
行政費用		(115,555)	(130,656)
其他經營費用		(20)	(57)
出售附屬公司之收益		101,546	–
投資物業公平值調整之增值淨值		261,017	106,351
融資成本	5	(30,140)	(27,612)
應佔一家合營企業業績		(14)	(70)
除所得稅開支前溢利	6	471,523	153,624
所得稅開支	7	(24,843)	(14,965)
持續經營業務之期內溢利		446,680	138,659
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損		–	(6,304)
期內溢利		446,680	132,355
其他全面收入，扣除稅項			
以下項目將不會重新分類到損益：			
租賃樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項		2,934	2,620
以下項目其後可能重新分類到損益：			
換算海外業務財務報表之匯兌(虧損)／收益		(3,932)	11,789
期內其他全面收入，扣除稅項		(998)	14,409
期內總全面收入		445,682	146,764

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元
以下人士應佔期內溢利：		
本公司擁有人		
持續經營業務之期內溢利	448,078	139,386
已終止經營業務之期內虧損	-	(5,404)
	<u>448,078</u>	<u>133,982</u>
本公司擁有人應佔期內溢利	<u>448,078</u>	<u>133,982</u>
非控股權益		
持續經營業務之期內虧損	(1,398)	(727)
已終止經營業務之期內虧損	-	(900)
	<u>(1,398)</u>	<u>(1,627)</u>
非控股權益應佔期內虧損	<u>(1,398)</u>	<u>(1,627)</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
—本公司擁有人	447,601	148,133
—非控股權益	(1,919)	(1,369)
	<u>445,682</u>	<u>146,764</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 港幣	二零一三年 (未經審核) (重列) 港幣
本公司擁有人期內應佔持續及已終止 經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		<u>港幣 1.60 元</u>	<u>港幣 0.48 元</u>
攤薄		<u>港幣 1.59 元</u>	<u>港幣 0.47 元</u>
本公司擁有人期內應佔持續 經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		<u>港幣 1.60 元</u>	<u>港幣 0.50 元</u>
攤薄		<u>港幣 1.59 元</u>	<u>港幣 0.49 元</u>
本公司擁有人期內應佔已終止 經營業務虧損之每股虧損	8		
基本		<u>-</u>	<u>港幣 (0.02) 元</u>
攤薄		<u>-</u>	<u>港幣 (0.02) 元</u>

## 綜合財務狀況表

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	15,771,914	16,464,234
物業、廠房及設備	191,575	190,809
待發展物業	27,494	46,497
一家合營企業權益	29,179	29,158
可供出售財務資產	10	10
遞延稅項資產	12,993	12,993
商譽	-	-
	<u>16,033,165</u>	<u>16,743,701</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	3,501,050	3,252,963
貿易及其他應收款項	9 154,088	112,453
收購物業之已付訂金	7,843	456
受託管賬戶之銀行存款	223,511	298,236
結構性銀行存款	91,248	104,506
現金及現金等價物	240,445	310,629
	<u>4,218,185</u>	<u>4,079,243</u>
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	10 469,527	458,770
預收訂金	1,349,522	1,277,891
借貸	2,891,910	3,955,820
所得稅撥備	42,627	30,651
	<u>4,753,586</u>	<u>5,723,132</u>
<b>淨流動負債</b>	<u>(535,401)</u>	<u>(1,643,889)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>15,497,764</u>	<u>15,099,812</u>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	62,404	62,820
<b>淨資產</b>	<u>15,435,360</u>	<u>15,036,992</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	28,102	28,082
儲備	<u>15,165,064</u>	<u>14,768,891</u>
	15,193,166	14,796,973
非控制權益	<u>242,194</u>	<u>240,019</u>
權益總額	<u><u>15,435,360</u></u>	<u><u>15,036,992</u></u>

附註：

## 1. 編製基準

本集團截至二零一四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二零一三年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一三年年度財務報表」)所述者相符。

除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」)(包括以下披露之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，截至二零一四年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一三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二零一三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二零一四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10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債

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 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂—投資實體

該等修訂根據經修訂之香港財務報告準則第10號所詮釋向符合為投資實體之母公司提供綜合寬免。投資實體須於損益以公平值測量其附屬公司。由於本集團不符合為投資實體，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

### 2.2 香港會計準則第32號之修訂—抵銷財務資產及財務負債

香港會計準則第32號之修訂闡述香港會計準則第32號之抵銷準則。由於該等修訂與本集團已採納之政策一致，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

### 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。向執行董事呈報之內部財務資料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  
(本集團於二零一三年十月出售該分類)

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

截至二零一四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：

	持續經營業務								已終止經營業務					
	截至六月三十日止六個月								截至六月三十日止六個月					
	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		其他		總額		城市基礎設施		總額	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (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		
營業額														
外來客戶	41,229	105,996	206,947	180,188	6,545	7,504	-	-	254,721	293,688	-	7,563	254,721	301,251
各分類間	104,529	260,584	34,600	17,676	1,838	1,718	26,461	25,825	167,428	305,803	-	-	167,428	305,803
可呈報分類營業額	145,758	366,580	241,547	197,864	8,383	9,222	26,461	25,825	422,149	599,491	-	7,563	422,149	607,054
可呈報分類 溢利／(虧損)	(18,452)	(62,442)	167,154	146,321	1,706	3,692	3,532	10,034	153,940	97,605	-	(5,826)	153,940	91,779
可呈報分類資產	3,941,115	3,828,713	16,062,568	15,347,355	10,575	8,725	194,910	226,273	20,209,168	19,411,066	-	163,544	20,209,168	19,574,610
可呈報分類負債	(1,666,001)	(1,537,876)	(139,922)	(126,824)	(6,614)	(13,471)	(6,512)	(12,987)	(1,819,049)	(1,691,158)	-	(51,496)	(1,819,049)	(1,742,654)

### 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	
	二零一四年	二零一三年
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
	港幣千元	港幣千元
可呈報分類營業額—持續經營業務	422,149	599,491
可呈報分類營業額—已終止經營業務	-	7,563
消除分類間之營業額	<u>(167,428)</u>	<u>(305,803)</u>
<b>營業額</b>	<b><u>254,721</u></b>	<b><u>301,251</u></b>
可呈報分類溢利—持續經營業務	153,940	97,605
可呈報分類虧損—已終止經營業務	-	(5,826)
投資物業公平值調整之增值淨值	261,017	106,351
出售附屬公司之收益	101,546	-
未分類之收入及開支	(14,826)	(22,650)
融資成本	(30,140)	(27,612)
應佔一家合營企業虧損	<u>(14)</u>	<u>(70)</u>
除所得稅前溢利	<b><u>471,523</u></b>	<b><u>147,798</u></b>

#### 4. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	3,448	2,388	-	464
佣金收入	-	595	-	-
樓宇管理服務所得其他服務收入	17,823	4,911	-	-
過期存貨撥備撥回	-	-	-	908
雜項收入	12,222	1,427	-	31
	<b>33,493</b>	<b>9,321</b>	<b>-</b>	<b>1,403</b>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)
	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	30,056	24,668
— 毋須於五年內悉數償還	5,728	9,792
須於五年內悉數償還之其他借貸	106	-
總借貸成本	35,890	34,460
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(5,750)	(6,848)
	<b>30,140</b>	<b>27,612</b>

## 6. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除下列各項：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
無形資產攤銷*	-	-	-	242
待發展物業攤銷	354	715	-	-
壞賬撇銷*	-	57	-	1
存貨成本確認為開支	-	-	-	5,073
發展中物業之成本確認為開支	25,235	72,199	-	-
物業收購訂金撇銷*	20	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	2,801	2,781	-	167
物業、廠房及設備撇銷	158	-	-	-
僱員福利開支(包括董事酬金及 定額供款成本)				
—購股權開支	3,055	9,406	-	-
—薪酬、花紅及定額供款成本	64,468	62,265	-	5,179
—其他僱員福利開支	1,356	2,138	-	170
	<b>68,879</b>	<b>73,809</b>	-	<b>5,349</b>
物業之經營租賃支出	<b>1,285</b>	<b>2,114</b>	-	<b>509</b>

\* 包括在其他經營費用內

## 7. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
	(重列)		(重列)		(重列)	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
支出/(計入)包括：						
香港利得稅	21,982	17,925	-	-	21,982	17,925
中國所得稅	3,788	-	-	478	3,788	478
遞延稅項計入	(927)	(2,960)	-	-	(927)	(2,960)
	<u>24,843</u>	<u>14,965</u>	<u>-</u>	<u>478</u>	<u>24,843</u>	<u>15,443</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%(二零一三年：16.5%)計提撥備。

截至二零一四年六月三十日止中期期間，本集團所有中國附屬公司須繳納25%稅率之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於上一個中期期間，來自已終止經營業務之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

### 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務溢利之每股基本及攤薄溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>448,078</u>	<u>133,982</u>
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
股份數目		
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	280,860,600	280,802,919
就僱員購股權之潛在攤薄影響普通股	<u>1,864,394</u>	<u>3,879,736</u>
就每股攤薄溢利而言之普通股加權平均數	<u><u>282,724,994</u></u>	<u><u>284,682,655</u></u>

### 來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
本公司擁有人應佔期內溢利	448,078	133,982
減：來自已終止經營業務之期內虧損	<u>-</u>	<u>5,404</u>
就計算來自持續經營業務之每股基本及 攤薄溢利而言之本公司擁有人應佔期內溢利	<u><u>448,078</u></u>	<u><u>139,386</u></u>

所採納之標準與上述所載來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄溢利兩者相同。

## 8. 每股溢利(續)

### 來自己終止經營業務

本公司擁有人應佔來自己終止經營業務之每股基本及攤薄虧損按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月 二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
來自己終止業務之期內虧損	-	(6,304)
減：非控股權益應佔來自己終止業務之 期內虧損	-	900
就計算來自己終止經營業務之每股基本及 攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔期內虧損	<u>-</u>	<u>(5,404)</u>

所採納之標準與上述所載來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄溢利兩者相同。

## 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12,955,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣7,457,000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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	5,831	4,309
31至90天	2,613	1,800
91至180天	1,921	185
超過180天	<u>2,590</u>	<u>1,163</u>
貿易應收款項總額	12,955	7,457
其他應收款項	<u>141,133</u>	<u>104,996</u>
	<u>154,088</u>	<u>112,453</u>

## 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12,523,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣10,669,000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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	2,470	6,048
31至90天	590	886
超過90天	9,463	3,735
貿易應付款項總額	12,523	10,669
其他應付款項	457,004	448,101
	<b>469,527</b>	<b>458,770</b>

## 管理層討論及分析

### 概覽

二零一四年上半年全球經濟有穩步向好跡象，儘管美國持續減少買債，但減買規模較溫和，低息環境可望持續，美國聯儲承諾長期維持低息率或接近零息政策，預料環球經濟可持續溫和增長。

儘管有數據顯示內地訪港旅客人數有下降趨勢，間接影響本地零售業生意額及租務市場，惟本集團主要租賃業務皆位處黃金地段，因此影響不大。集團對物業租賃業務的前景充滿信心，整體租金收入依然錄得增長。

政府於今年五月就雙倍印花稅作出修訂，延長買家換樓退稅期限，刺激樓市交投增加，幫助本地市民換樓，對整體樓市氣氛有利。集團將繼續配合政府政策，因應市況及房策方向在本港推展地產業務。

位處於銅鑼灣核心地段登龍街1至29號之「金朝陽中心二期 – Midtown」於今年四月正式試業，期間所舉辦的宣傳活動，如開設香港首個林寶堅尼珍藏館及多用途藝術表演場地Midtown POP等，令顧客人數和商戶銷售額日益增長，為區內顧客提供更多元化飲食消閒新選擇。連同金朝陽中心一期所產生的協同效應為集團的投資物業奠定了堅實的根基，進一步增加經常性收益比重，同時標誌著集團在本港物業租賃業務方面，邁出重要的一步。

集團於二零一三年成功收購位於灣仔聯發街12至24號之所有業權。今年四月，集團以港幣8.6億元將該土地出售予Wkinv HK Holdings Ltd.，是次交易為集團帶來強勁的現金流。

另外，由集團重點興建位處銅鑼灣希雲街38號的住宅項目「曦巒」，已於二零一四年上半年落成。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業合併業務

集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港物業市場發展帶來的商機，以合理的成本吸納具增值潛力的土地儲備，保留潛力較高的項目自行發展，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。物業合併業務為集團未來數年的地產發展及盈利增長作出貢獻基礎。

集團於二零一三年成功收購位於灣仔聯發街12至24號之所有業權。今年四月，集團以港幣8.6億元將該土地出售予Wkinv HK Holdings Ltd.，是次交易為集團帶來強勁的現金流。

### 物業租賃

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣206,947,000元，佔本集團期內營業額81%。

回顧期內，本集團位於銅鑼灣羅素街之旗艦物業「金朝陽中心一期」，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，租金保持增長，並為集團現時最穩定的收入來源之一。此外，集團另一旗艦物業「金朝陽中心二期－Midtown」於今年四月開始正式試業，可出租面積約218,000平方呎，集飲食、消閒及寫字樓於一身，在區內備受注目，已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。

此外，集團積極拓展香港之物業租賃業務組合，透過不同方式和措施提高旗下商廈組合的競爭力，包括翻新和優化現有商廈，吸引顧客從而令租戶的業務更加興旺。

集團旗下物業坐落黃金地段，擁有優質租戶組合，在投資物業面積不斷增加及租戶組合不斷優化下，租金收益可望持續增長，為集團穩定收入之重要支柱。

## 管理層討論及分析(續)

### 地產發展

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣41,229,000元，佔本集團期內營業額16%。

#### 香港地產發展

受政府壓抑樓市的措施影響，一手和二手市場自去年中開始表現有所不同。在延長買家換樓退稅期限後，一手新盤及二手市場亦有所帶動。用家特別是首次置業者繼續支持著中小型單位的需求。合理的供樓負擔水平、低按揭利率和市民收入持續增加，仍然為市場帶來正面影響。集團對後市前景樂觀，旗下位於大坑書館街18至21號的住宅發展項目COHO將採取惜售策略，並將以更周全的策略迎合後市，以增加收益潛力為大前提，爭取整體最大及最長遠的回報。另外，由集團重點發展的住宅項目「曦巒」於二零一四年上半年已正式完工，該項目位處銅鑼灣希雲街38號，合共提供190個多元化設計住宅單位。整個項目現已累售179伙，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。

#### 中國大陸地產發展

現時集團在廣東省多個城市開發數個房地產項目，現時內地經濟增長會略為放緩，但政府刺激內需的政策，國內城市化進程，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。

集團與合營夥伴合作開發位於珠海斗門的住宅項目「龍鳳春曉」，已全數售罄，由集團全資擁有，位於肇慶市高要的別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」(景湖灣)，首期別墅已全部落成，現已銷售過半，並已交付業主，第二期高層住宅正在興建，亦預期於二零一四年下半年推出市場。

## 管理層討論及分析(續)

### 中國大陸地產發展(續)

位於珠海市斗門區的項目：「譽名都」(山水向日)首期建設基本完成，將會取得售樓同意書之後推出市場。位於江門開平的高層住宅項目「臻薈」(怡景園)預期於二零一五年年底展開工程。

### 物業管理

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣6,545,000元，佔本集團期內營業額3%。

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、維修及優質顧客服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。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。

### 城市基礎設施發展

集團於二零一三年十月向控股股東兼主席傅金珠以港幣1.22億元出售內地地下管道業務，以集中資源發展主要業務。

## 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。集團於今年五月舉行股東週年大會，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集團的成功、股東價值的提升至為重要。

### 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，均秉承追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。

隨著金朝陽中心二期－Midtown的開幕，集團亦不忘支持藝術活動，推動區內文化，多年來積極舉辦各項藝術展覽及活動，得到各界的支持。全新藝術展覽空間Midtown POP設於「金朝陽中心二期－Midtown」17樓。

集團期望Midtown POP成為本地藝術文化發展的根源，引進世界級優質的視覺及表演藝術，透過各類型的文化藝術活動，讓人們可在繁華的鬧市中，全情投入並享受藝術帶來的生活樂趣。

## 管理層討論及分析(續)

### 展望

隨著美國經濟日漸復蘇，預料在未來一年環球經濟增長將會輕微加快。然而，距離全面復甦仍有一段距離，歐元區主權債務危機的風險雖然有所舒緩，但經濟增長表現依舊緩慢。預料加息周期直至二零一五年才會出現，但相信加息幅度較細，將有助支持環球經濟增長。

房地產方面，對外貿易增長、家庭收入增加及低按揭利率等因素，將有助香港經濟基礎持續平穩發展。然而，由去年開始，政府對房地產實施的相關措施，建造業人手不足，加上本地建築成本有持續上升的壓力，或會影響香港住宅市場。從中長期而言，政府增加土地供應以提高未來住宅落成量，將有助住宅市場健康發展。

展望二零一四年下半年，集團會繼續致力平衡物業銷售收益及投資物業收益的比重，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，以審慎的態度推動業務發展，並按照既定計劃，適時推售新項目。以上種種策略，加上穩健的經常性租金收入和可觀的物業銷售收益，都有助集團抓緊良機，為未來日子奠下穩健基礎。

### 中期股息

董事不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日：無)。

## 財務資源及流動資金

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣240,445,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣310,629,000元)。截至二零一四年六月三十日，自三個香港發展項目曦巒、The Sharp及COHO之買家所累計收取之款項為港幣1,328,220,000元。部份款項作償還銀行借貸用途。

本集團於二零一四年六月三十日之借貸總額為港幣2,891,910,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,955,820,000元)。於二零一四年六月三十日，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19%(二零一三年十二月三十一日：26%)。

於二零一四年六月三十日，本集團之淨資產為港幣15,435,360,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,036,992,000元)，即增加3%。根據於二零一四年六月三十日之已發行普通股總數281,024,135股(二零一三年十二月三十一日：280,824,135股)計算，每股資產淨值為港幣54.9元(二零一三年十二月三十一日：港幣53.5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

於二零一四年三月三十一日，本集團就出售灣仔聯發街12-24號與一名獨立第三方訂立買賣協議。進一步詳情已披露於日期為二零一四年三月三十一日之公佈。

截至二零一四年六月三十日止六個月，概無任何重大收購附屬公司及聯營公司。

## 僱員

自本公司之二零一三年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

## 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,691,490,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣16,503,877,000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16,024,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣7,558,000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，故應收共一家合資企業款項之減值及法律成本計提撥備分別為港幣15,565,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,565,000元)及港幣3,598,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,598,000元)。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四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，包括審閱截至二零一四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，本公司於截至二零一四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。

於二零一四年六月三十日，本集團尚未物色到任何符合我們內部要求之合適保險公司。因此，本集團尚未就本守則條文作出適當投保安排。

### (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。本公司之二零一四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  
金朝陽集團有限公司  
主席  
傅金珠

香港，二零一四年八月十九日

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、陳慧苓及鄺紹民；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。