



# 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)

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度業績

#### 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績及去年同期之比較數字如下：

#### 綜合損益表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額	3	338,991	464,673
銷售成本		(72,100)	(176,000)
<b>毛利</b>		<b>266,891</b>	<b>288,673</b>
其他收入	4	3,985	5,853
行政費用		(76,579)	(77,349)
其他經營費用		(16,293)	(9,544)
出售附屬公司之虧損		—	(33)
投資物業公平值調整之(減值)/增值淨值		(135)	1,092,820
待發展物業之減值撥備		(656)	—
撇減待出售物業至可變現淨值		(1,143)	(4,006)
出售投資物業之收益		33,601	62,552
於一家附屬公司可識別資產公平淨值之權益高於收購成本之盈餘		13,269	—
無形資產之減值撥備		(6,717)	—
<b>經營溢利</b>		<b>216,223</b>	<b>1,358,966</b>
融資成本	5	(61,419)	(88,820)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		13	(11)
— 一家共同控制實體		(31)	(27)
<b>除所得稅前溢利</b>	6	<b>154,786</b>	<b>1,270,108</b>
所得稅回撥/(開支)	7	4,656	(207,170)
<b>年內溢利</b>		<b>159,442</b>	<b>1,062,938</b>
<b>應佔：</b>			
本公司股權持有人		162,471	1,063,285
少數股東權益		(3,029)	(347)
<b>年內溢利</b>		<b>159,442</b>	<b>1,062,938</b>
<b>股息</b>		<b>16,747</b>	<b>15,668</b>
<b>年內本公司股權持有人應佔每股溢利</b>			
— 基本	8	港幣 0.70 元	港幣 4.76 元
— 攤薄	8	港幣 0.68 元	港幣 4.46 元

## 綜合資產負債表

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		6,083,771	5,380,282
經營租賃預付款項		11,523	11,537
物業、廠房及設備		39,655	31,805
待發展物業		107,644	51,147
聯營公司權益		113	100
一家共同控制實體權益		24,593	23,909
可供出售金融資產		11	11
無形資產		7,230	14,083
物業發展訂金		10,461	—
		<u>6,285,001</u>	<u>5,512,874</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		32,708	24,470
待出售物業		279,480	637,884
發展中物業		278,616	—
貿易及其他應收款項	9	70,579	78,130
可供出售金融資產		19,687	—
收購物業之已付訂金		19,046	66,462
應收少數股東款項		5,427	—
於託管賬戶之銀行存款		197,452	15,168
現金及現金等價物		131,470	66,052
		<u>1,034,465</u>	<u>888,166</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	292,202	86,660
借貸之流動部份		707,441	506,008
可換股債券		—	23,355
所得稅撥備		19,152	10,092
		<u>1,018,795</u>	<u>626,115</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>15,670</u>	<u>262,051</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,300,671</u>	<u>5,774,925</u>
<b>非流動負債</b>			
借貸		1,712,950	1,361,276
遞延稅項負債		714,700	736,220
		<u>2,427,650</u>	<u>2,097,496</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>3,873,021</u></u>	<u><u>3,677,429</u></u>

## 權益

### 本公司股權持有人應佔權益

股本	23,918	22,383
儲備	3,815,631	3,632,994
	3,839,549	3,655,377
少數股東權益	33,472	22,052
	3,873,021	3,677,429
	3,873,021	3,677,429

附註：

#### 1. 編製基準及會計政策

本財務報表為依據香港財務報告準則(其統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)內所適用之披露規定。除按公平值列賬之投資物業、租賃樓宇及若干金融資產及負債之重估外，本財務報表乃採用歷史成本法編製。

#### 2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，適用於本集團由二零零八年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港會計準則第39號(修訂)	金融資產之重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

新香港財務報告準則對本及過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無任何重大影響。因此，無需作出任何前期調整。

於該等財務報表獲授權刊發當日，本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>

香港會計準則第32號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	可認沽金融工具及清盤時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格對沖項目 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	金融工具：確認及計量— 嵌入衍生工具 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納香港財務報告準則 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之付款— 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具披露之改善 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第9號	重新評估嵌入衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第16號	海外業務淨投資之對沖 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第18號	自客戶轉撥資產 <sup>7</sup>
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 除香港財務報告準則另有指明外，於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零零九年六月三十日或之後終止之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零零九年七月一日或之後接獲之轉讓生效

董事預計所有公佈將於公佈生效日期之後開始之首個期間在本集團之會計政策內採納。

於該等新訂準則及詮釋中，預計香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」會對本集團財務報表之呈列構成重大影響。該修訂影響擁有人權益變動之呈列，並引入綜合損益表。本集團將可選擇以單一綜合損益表加上小計或兩份獨立報表(一份獨立收益表加上一份綜合損益表)呈列收支項目及其他綜合收入部分。此修訂不會影響本集團之財務狀況或業績，惟將作出額外披露。

此外，香港財務報告準則第8號經營分部或會導致新增或經修訂披露事項。董事正在識別香港財務報告準則第8號所界定的可申報經營分部。

董事現正評估初次應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。截至目前為止，董事已初步斷定初次應用該等香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況不會構成重大影響。

### 3. 分類資料

#### 主要報告形式 — 業務分類

本集團之業務主要分為五大分類：

物業合併業務	:	物業合併及買賣
物業發展	:	物業發展及物業銷售
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供物業管理、維修及保養服務
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

#### 次要報告形式 — 地區劃分

本集團之五類業務於以下地區經營：

香港	—	物業合併及買賣、物業發展及物業銷售、物業租賃及提供物業管理、維修及保養服務
中國內地	—	城市基礎設施開發及物業發展

地區之間概無任何銷售。

本集團之各分類業務間之交易與租金及管理費有關。租金之條款與跟第三方訂立者相若，管理費則由董事釐定。

#### (i) 主要報告形式 — 業務分類

下表載列本集團業務分類截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益及業績資料，以及於二零零八年十二月三十一日之若干資產及負債資料：

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市基礎 設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
<b>分類收益</b>								
外來客戶	85,000	501	189,236	15,432	47,406	1,416	—	338,991
各分類業務	<u>6,000</u>	<u>—</u>	<u>8,982</u>	<u>1,532</u>	<u>—</u>	<u>979</u>	<u>(17,493)</u>	<u>—</u>
	<u>91,000</u>	<u>501</u>	<u>198,218</u>	<u>16,964</u>	<u>47,406</u>	<u>2,395</u>	<u>(17,493)</u>	<u>338,991</u>
<b>分類業績</b>	29,412	6,644	176,699	7,261	(5,260)	(3,855)	—	210,901
各分類業務	<u>8,587</u>	<u>704</u>	<u>1,487</u>	<u>403</u>	<u>—</u>	<u>(11,181)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>經營貢獻</b>	37,999	7,348	178,186	7,664	(5,260)	(15,036)	—	210,901
投資物業公平值調整之 減值	—	—	(135)	—	—	—	—	(135)
待發展物業之減值撥備	—	(656)	—	—	—	—	—	(656)
撇減待出售物業至可變 現淨值	(1,143)	—	—	—	—	—	—	(1,143)
出售投資物業之收益	—	—	33,601	—	—	—	—	33,601
無形資產之減值撥備	—	—	—	—	(6,717)	—	—	(6,717)
	<u>36,856</u>	<u>6,692</u>	<u>211,652</u>	<u>7,664</u>	<u>(11,977)</u>	<u>(15,036)</u>	<u>—</u>	<u>235,851</u>
未分類之收入及費用								(19,628)
經營溢利								216,223
融資成本								(61,419)
應佔聯營公司溢利減虧 損								13
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損								(31)
除所得稅前溢利								154,786
所得稅回撥								4,656
年內溢利								<u>159,442</u>
本公司股權持有人 應佔溢利								162,471
少數股東權益								(3,029)
年內溢利								<u>159,442</u>
<b>分類資產</b>	480,486	381,856	6,210,876	6,450	207,009	8,083	—	7,294,760
聯營公司權益								113
一家共同控制實體 權益								24,593
總資產								<u>7,319,466</u>
<b>分類負債</b>	197,552	2,978	60,033	11,715	16,350	3,574	—	292,202
未分類之負債								3,154,243
總負債								<u>3,446,445</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業 合併業務 港幣千元	物業發展 港幣千元	物業租賃 港幣千元	樓宇管理 及其他服務 港幣千元	城市基礎 設施 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	總額 港幣千元
<b>分類收益</b>								
外來客戶	246,428	—	149,541	15,103	53,594	7	—	464,673
各分類業務	—	—	5,284	240	—	—	(5,524)	—
	<u>246,428</u>	<u>—</u>	<u>154,825</u>	<u>15,343</u>	<u>53,594</u>	<u>7</u>	<u>(5,524)</u>	<u>464,673</u>
<b>分類業績</b>	93,500	(1,109)	141,554	7,081	5,533	(2,489)	—	244,070
各分類業務	637	—	(2,064)	163	—	1,264	—	—
<b>經營貢獻</b>	94,137	(1,109)	139,490	7,244	5,533	(1,225)	—	244,070
投資物業公平值調整之 增值	9,100	—	1,083,720	—	—	—	—	1,092,820
撇減待出售物業至可變 現淨值	(4,006)	—	—	—	—	—	—	(4,006)
出售投資物業之收益	—	—	62,552	—	—	—	—	62,552
	<u>99,231</u>	<u>(1,109)</u>	<u>1,285,762</u>	<u>7,244</u>	<u>5,533</u>	<u>(1,225)</u>	<u>—</u>	<u>1,395,436</u>
未分類之收入及費用								(36,437)
出售附屬公司之虧損								(33)
經營溢利								1,358,966
融資成本								(88,820)
應佔聯營公司溢利減虧 損								(11)
應佔一家共同控制 實體溢利減虧損								(27)
除所得稅前溢利								1,270,108
所得稅開支								(207,170)
年內溢利								<u>1,062,938</u>
本公司股權持有人 應佔溢利								1,063,285
少數股東權益								(347)
年內溢利								<u>1,062,938</u>
<b>分類資產</b>	809,499	59,793	5,358,123	3,955	142,570	3,091	—	6,377,031
聯營公司權益								100
一家共同控制實體 權益								23,909
總資產								<u>6,401,040</u>
<b>分類負債</b>	5,937	19	51,016	8,365	16,113	5,210	—	86,660
未分類之負債								2,636,951
總負債								<u>2,723,611</u>

(ii) 次要報告形式 — 地區分類

下表載列本集團按地區市場劃分之綜合收益：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港	291,585	411,079
中國	47,406	53,594
	<u>338,991</u>	<u>464,673</u>
<b>4. 其他收入</b>		
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行利息收入	1,575	1,298
其他收入	1,886	2,859
長期未償還應付款項回撥	446	1,696
呆賬超額撥備回撥	78	—
	<u>3,985</u>	<u>5,853</u>
<b>5. 融資成本</b>		
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	56,880	68,937
— 毋須於五年內悉數償還	8,349	17,294
須於五年內悉數償還之其他借貸	42	1,511
可換股債券	318	1,078
	<u>65,589</u>	<u>88,820</u>
總借貸成本	65,589	88,820
減：在建投資物業之利息資本化	(4,170)	—
	<u>61,419</u>	<u>88,820</u>



## 6. 除所得稅前溢利

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除下列各項：		
無形資產攤銷*	897	801
核數師酬金	1,677	1,657
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	1,899	990
折舊	2,744	2,333
存貨成本確認為開支	25,783	27,452
待出售物業成本確認為開支	36,940	136,657
物業之經營租賃支出	2,380	2,362
過期存貨撥備*	4,307	5,301
貿易應收款項減值撥備*	4,464	144
其他應收款項減值撥備*	1,077	—
應收聯營公司款項減值撥備*	—	2,742
無形資產減值撥備	6,717	—
商譽減值撥備*	4,168	—
壞賬撇賬*	30	7
物業收購訂金撇賬*	1,416	543
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)	37,517	42,704
並已計入：		
投資物業租金收入總額	163,470	141,176
減：支出	(4,000)	(2,874)
	<u>159,470</u>	<u>138,302</u>
其他物業之其他租金收入減支出	5,979	5,007
	<u>165,449</u>	<u>143,309</u>

\* 已包括在其他經營費用內

^ 已包括港幣2,175,000元之購股權費用(二零零七年：港幣13,079,000元)

## 7. 所得稅(回撥)／開支

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	23,567	12,073
過往年度撥備不足／(超額撥備)	67	(56)
	<u>23,634</u>	<u>12,017</u>
中國稅項		
本年度稅項	1,321	108
	<u>24,955</u>	<u>12,125</u>
遞延稅項負債		
本年度	9,782	195,045
稅率減少之影響	(39,393)	—
	<u>(4,656)</u>	<u>207,170</u>

香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率16.5%(二零零七年：17.5%)計算。香港特別行政區政府已將香港利得稅稅率由17.5%減至16.5%，由二零零八／二零零九課稅年度起實施。因此，有關本年度及遞延稅項負債乃根據新稅率16.5%計算。

本集團在中國內地成立及營運之附屬公司在首兩個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。於本年度，若干附屬公司仍處於免稅期。

根據於二零零七年三月十六日之第十屆全國人民代表大會通過之中國企業所得稅法，內、外資企業之新企業所得稅稅率統一為25%，由二零零八年一月一日起生效。根據國務院於二零零七年十二月二十六日公佈之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得營業執照，則可根據舊制度享有免稅期。就此而言，上述免稅期將繼續適用於本集團之國內業務。

## 8. 每股溢利

每股基本溢利乃按本公司股權持有人應佔本年度溢利港幣162,471,000元(二零零七年：港幣1,063,285,000元)及年內已發行股份之加權平均數232,744,782股(二零零七年：223,426,475股)計算。

每股攤薄溢利乃按年內已發行股份之加權平均數239,084,030股(二零零七年：238,452,681股)(已就所有攤薄潛在股份之影響作出調整)計算。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按年內已發行股份之加權平均數232,744,782股(二零零七年：223,426,475股)，加上假設所有潛在攤薄股份已予發行而視作無償發行股份之加權平均數6,339,248股(二零零七年：15,026,206股)計算。

## 9. 貿易及其他應收款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應收款項，淨額	63,073	63,310
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	7,506	14,820
	<u>70,579</u>	<u>78,130</u>

本集團貿易應收款項之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項於二零零八年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30天	36,057	36,324
31至90天	6,834	6,356
91至180天	5,575	5,834
超過180天	14,607	14,796
貿易應收款項總額	<u>63,073</u>	<u>63,310</u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
貿易應付款項	21,410	20,228
預收款項	7,085	8,214
已收租金及其他按金	54,968	48,309
有關出售待出售物業之按金及部分付款	196,709	—
應計開支及其他應付款項	12,030	9,909
	<u>292,202</u>	<u>86,660</u>

本集團獲其供應商授予30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零零八年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30天	8,804	10,935
31至90天	2,785	1,182
超過90天	9,821	8,111
貿易應付款項總額	<u>21,410</u>	<u>20,228</u>

## 審核委員會審閱

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績已由本公司審核委員會審閱。

## 均富會計師行之工作範圍

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之有關數字已由本集團核數師均富會計師行同意，並與本集團本年度之綜合財務報表稿本之數字一致。均富會計師行就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此均富會計師行並無在初步公佈中作出任何保證。

## 股息

董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.07元(二零零七年：港幣0.07元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零零九年七月六日派發予於二零零九年六月八日名列股東名冊之股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零九年六月一日(星期一)至二零零九年六月八日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格享有末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零零九年五月二十九日(星期五)下午四時正前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘滙中心26樓。

## 財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司股權持有人應佔溢利港幣162,471,000元(二零零七年：港幣1,063,285,000元)，較去年減少85%。此乃主要由於本年度錄得投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)較去年減少港幣871,003,000元所致。每股盈利為港幣0.70元(二零零七年：港幣4.76元)，較去年減少85%。

若撇除投資物業公平值調整之淨增值(已扣除遞延稅項)，年內之本公司股權持有人應佔溢利應為港幣131,545,000元(二零零七年：港幣161,708,000元)，較去年下降約19%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣338,991,000元(二零零七年：港幣464,673,000元)，較去年減少約27%，主要由於香港物業合併業務之收益減少港幣161,428,000元所致。年內本集團毛利港幣266,891,000元(二零零七年：港幣288,673,000元)，較去年減少約7.5%。

## **業務回顧**

### **物業合併業務**

本集團於年度內積極拓展物業合併業務，集團於去年九月完成出售大坑蓮花宮東街11至15A號及蓮花宮西街16號金樂居地舖等物業成交，並錄得淨盈利約港幣57,000,000元，已於下半年入賬。集團同時於二零零九年二月份完成大坑重士街及華倫街等物業之成交，相關盈利貢獻將於二零零九年上半年入賬。

### **物業租賃**

金朝陽中心地理位置優越，座落銅鑼灣之消閒購物黃金地段，年度出租率達99%，全年租金收入較去年上升18%，達港幣1.73億元。本集團更把握機遇優化租戶組合，並引進國際知名品牌，為金朝陽中心增添嶄新元素，擴展客源。

### **地產發展**

集團於二零零八年上半年成功統一銅鑼灣登龍街7至19號恆登大樓重建項目之業權，計劃合併項目毗鄰之地盤，興建全新銀座式商廈，把物業打造成國際特色美饌商場，並引入潮流品牌，增加商場吸引力；大廈總樓面面積約11.37萬平方呎。集團亦計劃將大坑華倫街13-27號項目，合併重建為全新高尚住宅；大廈總樓面面積約8.1萬平方呎，將提供多個豪華分層住宅單位。

## 國內業務

回顧年度，集團於中國內地之業務表現平穩，城市基礎設施開發業務已擴展至國內多個城市。集團亦計劃於二零零九年與珠海市房地產開發公司，合作發展斗門區全新高尚住宅項目。

## 物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下持有四家物業管理及維修附屬公司，該等附屬公司為大型商廈；中、小型住宅；屋苑、商場等物業及設施提供管理及維修服務。憑著其優質物業管理及維修服務，提升物業市場價值。該四家附屬公司於年度內共錄得營業額港幣15,432,000元，較去年同期上升2%。

## 企業公民

本集團除致力提升盈利及增加股東之回報外，並於年內致力為社會作出貢獻。集團曾參與推行各項慈善活動，包括協助「長者安居服務協會」進行慈善義賣，以及參與仁愛堂之「商界翹楚顯仁愛」慈善籌款比賽，並榮獲季軍。本集團憑著攜手扶貧，服務社群的精神，於二零零八／零九年度，連續第二年獲選為「商界展關懷」企業，進一步提升集團之公眾形象。

## 展望

雖然二零零八年全球受金融海嘯影響，本港經濟出現放緩情況；然而，香港的經濟基礎穩固，加上中央推出《珠江三角地區改革發展規劃綱要》，致力促進粵港澳地區的經濟、文化、交通各方面的合作，將有利三地的繁榮穩定。儘管市場短期內仍波動，本集團之物業租金或價格面對下調壓力，但於有利政制措施出台之前提下，預料二零零九年下半年經濟可望回穩，地產交投將平穩發展。

此外，受惠於熾熱的金融市場，香港去年頭經濟增長強勁帶動零售業，本集團旗艦物業金朝陽中心於年度內的租金回報理想，為集團帶來穩定的收入。但由於第三季經濟出現下調情況，零售商因消費需求疲弱而面臨較艱難之經營環境，因此我們預期，整體商廈之租金增長



有機會放緩。然而，集團會繼續進行多元化革新，重整金朝陽中心租戶組合，吸引更多國際知名品牌進駐，提升物業形象及發展優勢，進一步穩定物業租金收入。物業於二零零九年約有40%租約屆滿，預計重訂租約時，租金回報可望維持原來水平。

長遠而言，本集團對物業合併業務發展仍感樂觀。預期於二零零九年，集團將完成個別重建地盤之收購，並將合併收購所得之項目自行重建或轉售。同時，集團將把握樓價回落的投資機遇，以較低成本吸納土地儲備，強化投資物業組合，提升對集團之盈利貢獻。

展望未來，本集團對香港以至中國長遠的經濟增長持樂觀態度，在中國政府積極拓展內需市場的形勢下，預料內地市場將繼續為集團帶來更多商機。儘管二零零九年充滿嚴峻的挑戰，相信憑藉多年奠下的穩健基礎，加上審慎的投資策略以及推動多元化業務發展，本集團之業務可在全球經濟放緩的環境下，仍然維持穩健增長。

## 財務資源及流動資金

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行及其他借貸及可換股債券合共為港幣2,420,391,000元(二零零七年：港幣1,890,639,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣328,922,000元(二零零七年：港幣81,220,000元)及港幣2,091,469,000元(二零零七年：港幣1,809,419,000元)。

本集團之資本負債比率(以銀行及其他借貸除股東資金之百分比呈列)由二零零七年之51%增加至二零零八年之62%。

儘管年內就物業收購而籌集之銀行貸款有所增加，惟年內之利息開支由二零零七年之港幣88,820,000元減少至二零零八年之港幣61,419,000元，主要是由於年內之較低息率環境所致。年內之平均借貸成本為2.85%(二零零七年：5.43%)，乃按利息開支總額除以平均借貸總額之百分比呈列。

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之風險。人民幣持續升值對本集團之業績構成正面影響。除此之外，本集團並無重大外匯波動風險。

年內，本集團概無參與任何衍生工具活動或利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之所有借貸按浮動利率計息。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣3,873,021,000元(二零零七年：港幣3,677,429,000元)，較去年增加港幣195,592,000元或5.3%。根據二零零八年十二月三十一日之已發行普通股總數239,184,135股(二零零七年：223,827,816股)計算，每股資產淨值為港幣16.19元(二零零七年：港幣16.43元)。

## **重大收購及出售附屬公司之詳情**

年內，本集團並無重大收購及出售附屬公司。

## **或然負債**

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## **結算日後事項**

於二零零九年二月二十七日，本公司之全資附屬公司添億置業有限公司已完成出售其位於重士街1-11號及華倫街3-11號之物業，總代價為港幣423,000,000元。本集團自該項出售錄得淨收益約港幣137,278,000元。於完成後，經償還該等物業之按揭港幣160,000,000元後，本集團保留現金約港幣252,000,000元。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **企業管治**

董事認為，除以下例外情況外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則：

### **(1) 守則條文第A.2.1條**

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。



主席及行政總裁之角色並無分開由兩名人士出任。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，而日常營運交由其他執行董事、管理人員及各部門主管負責。

## (2) 守則條文第 A.4.1 條

守則條文第 A.4.1 條訂明非執行董事應按指定任期委任。非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會重選。

## 鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財政年度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，二零零九年四月十六日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、謝振江、關濟明；(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：陳啓能、關啟昌及何淑賢。