

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分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)

截至二零零九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」)截至二零零九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：

綜合全面收入表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收入／營業額	2	713,714	338,991
銷售成本		(343,115)	(72,100)
毛利		370,599	266,891
其他收入	4	6,865	3,985
行政費用		(79,840)	(76,579)
其他經營費用		(18,084)	(16,293)
出售附屬公司之收益		657	—
出售聯營公司之收益		234	—
投資物業公平值調整之增值／(減值)淨值		964,377	(135)
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)
出售投資物業之收益		—	33,601
出售待發展物業之收益		18,317	—
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)
經營溢利		1,263,125	216,223
融資成本	5	(25,424)	(61,419)
應佔溢利減虧損：			
— 聯營公司		1,299	13
— 一家共同控制實體		(212)	(31)
除所得稅前溢利	6	1,238,788	154,786
所得稅(開支)／抵免	7	(185,375)	4,656
年內溢利		1,053,413	159,442

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
其他全面收入			
換算外國業務財務報表之兌換盈利		97	5,140
租賃樓宇已扣除遞延稅項重估盈餘		4,045	4,138
年內其他全面收入		4,142	9,278
年內全面收入總額		1,057,555	168,720
應佔年內溢利：			
本公司擁有人		1,058,583	162,471
少數股東權益		(5,170)	(3,029)
		1,053,413	159,442
應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		1,062,725	171,749
少數股東權益		(5,170)	(3,029)
		1,057,555	168,720
年內本公司擁有人應佔每股溢利			
基本	8	港幣 4.42 元	港幣 0.70 元
攤薄	8	港幣 4.38 元	港幣 0.68 元

綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		7,143,620	6,083,771
經營租賃預付款項		11,509	11,523
物業、廠房及設備		42,922	39,655
待發展物業		52,845	107,644
聯營公司權益		—	113
一家共同控制實體權益		43,402	24,593
可供出售財務資產		10	11
無形資產		6,772	7,230
商譽		—	—
物業發展訂金		10,511	10,461
		<u>7,311,591</u>	<u>6,285,001</u>
流動資產			
存貨		37,449	32,708
待出售物業		89,102	279,480
發展中物業		489,207	278,616
貿易及其他應收款項	9	70,760	70,579
可供出售財務資產		49,666	19,687
收購物業之已付訂金		7,462	19,046
應收少數股東款項		—	5,427
於託管賬戶之銀行存款		—	197,452
現金及現金等價物		143,811	131,470
		<u>887,457</u>	<u>1,034,465</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	263,790	292,202
借貸之流動部分		399,464	707,441
所得稅撥備		15,491	19,152
		<u>678,745</u>	<u>1,018,795</u>
淨流動資產		<u>208,712</u>	<u>15,670</u>
總資產減流動負債		<u>7,520,303</u>	<u>6,300,671</u>
非流動負債			
借貸		1,704,269	1,712,950
遞延稅項負債		872,267	714,700
		<u>2,576,536</u>	<u>2,427,650</u>
淨資產		<u><u>4,943,767</u></u>	<u><u>3,873,021</u></u>

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	24,003	23,918
儲備	4,863,176	3,815,631
	<u>4,887,179</u>	<u>3,839,549</u>
少數股東權益	56,588	33,472
權益總額	<u><u>4,943,767</u></u>	<u><u>3,873,021</u></u>

附註：

1. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

本財務報表為依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其統稱包括香港會計師公會(「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(「香港會計準則」)及詮釋(「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及租賃樓宇之重估外，本財務報表乃採用歷史成本法編製。

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」)，適用於本集團由二零零九年一月一日開始之年度期間之財務報表：

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
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
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
香港財務報告準則第7號(修訂)	財務工具披露之改善
香港財務報告準則第8號	經營分類
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
多項 — 二零零八年對香港財務報告準則之年度改進	

除下述者外，採納新香港財務報告準則對本期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。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之形式及標題及該等報表中某些項目之呈列作出變動，亦須作出額外披露。本集團之資產、負債、收入及費用之計量及確認維持不變。然而，某些本來於權益直接確認之項目現於其他全面收入中確認。香港會計準則第1號影響擁有者權益變動之呈列，並引入「全面收入表」。比較數字經已重列以符合經修訂準則。本集團已就財務報表及分類報告之呈列方式追溯應用會計政策變動。然而，比較數字之變動並無影響於二零零八年一月一日之綜合或公司財務狀況表，因此並無呈列本報表。

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

該修訂要求不論分派是否來自被投資公司收購前或收購後儲備，投資者亦須於損益中確認附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息。於過往年度，本公司確認收購前儲備之股息為收回其於附屬公司或聯營公司之投資(即扣減投資成本)。只有收購後儲備之股息才會於損益中確認為收入。

根據新訂會計政策，倘派息過多，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

按香港會計準則第27號修訂之要求，新會計政策已提前應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第7號(修訂)財務工具披露之改善

該等修訂要求對於財務狀況表按公平值計量之財務工具作出額外披露。此等公平值計量於一個三層等級公平值制度下進行分類，以反映用以計量之可觀察市場數據之範圍。此外，衍生財務負債之到期日分析須分開披露，倘該等衍生工具之剩餘合約到期日對了解現金流量之時間為重要，則應列示有關資料。本集團已利用有關修訂中之過渡條文，並無就新規定提供比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分類

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團已識別及可呈報經營分類。然而，已呈報分類資料現時乃以主要營運決策者定期審閱之內部管理呈報資料為依據。於過往年度財務報表，分類乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質確定。比較數字已按與新訂準則一致之基準獲重列。

二零零八年對香港財務報告準則之年度改進

於二零零八年十月，香港會計師公會首次頒佈其對香港財務報告準則之年度改進，當中載有對若干香港財務報告準則之修訂。每項準則均有單獨之過渡規定。該等修訂中，香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」之修訂改變本集團有關減值虧損分配，惟於本期業績及財務狀況並無任何影響。香港會計準則第40號投資物業之修訂改變本集團之會計政策，並對本期間之業績及財務狀況構成影響。

(i) 按權益法入賬之於聯營公司、共同控制實體或附屬公司之投資減值

該修訂澄清就減值測試而言，根據權益法入賬之聯營公司之投資為單一資產。投資者於應用權益法後確認之任何減值虧損並非分配至個別資產，包括計入投資結餘之商譽。因此，於其後期間撥回任何有關減值虧損乃以聯營公司可收回金額增加為限予以確認。新政策亦適用於本集團於共同控制實體之投資，有關金額乃根據權益法於綜合財務報表中入賬。於本期間，於聯營公司及共同控制實體之投資並無確認減值虧損，亦無於過往期間確認減值虧損撥回。採納該項新政策並無對本期間之業績及財務狀況構成影響。新會計政策已按修訂之規定於追溯應用，且並無重列比較數字。

(ii) 在建投資物業

採納香港會計準則第40號之修訂令在建或發展作未來用途之物業成為該準則所指之投資物業範圍內。因此，本集團按公平值計量投資物業之會計政策適用於該等物業。在建投資物業將以公平值首次能可靠地計量當日及該物業落成當日(以較早者為準)之公平值計量。公平值增值或減值於損益中確認。過往香港會計準則第16號物業、廠房及設備適用於該物業直至落成為止。該物業於落成前乃按成本減減值計量，而於落成時則按公平值轉撥至投資物業，而公平值與過往賬面值差額於損益中確認。該新會計政策已於二零零九年一月一日起於往後應用。於二零零九年一月一日，並無於未來用作投資物業之在建物業由物業、廠房及設備重新分類為投資物業。並無重列比較數字。

於批准該等財務報表當日，本集團並無提早採納若干已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

董事預期，本集團將於所有有關規定生效後之首個期間將該等規定納入本集團之會計政策中。有關預期會對本集團之會計政策產生影響之該等新訂或經修訂香港財務報告準則之資料乃於下文提供。若干其他新訂或經修訂香港財務報告準則已獲頒佈，惟預期不會對本集團之財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

準則適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間及將會預先應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方之可識別資產及負債之確認及計量以及收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)之計量引入重要轉變。預期新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間產生業務合併有重大影響。

香港財務報告準則第9號財務工具

準則於二零一三年一月一日當日或之後開始之會計期間生效，內容乃關於財務資產之分類及計量。新準則減少財務資產計量類別之數目及所有財務資產將會根據該實體之管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流特點按攤銷成本及公平值計量。公平值收益及虧損將會於損益確認，惟若干股本投資則於其他全面收入呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況之可能影響。

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

經修訂準則於二零零九年七月一日當日或之後開始之會計期間生效，及對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動之會計規定引入變動。即使非控制權益之業績為虧絀結餘，全面收入總額必須歸屬於非控制權益。董事預期準則不會對本集團財務報表有重大影響。

二零零九年之年度改進

香港會計師公會已頒佈二零零九年香港財務報告準則之改進。大部分修訂本於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃對本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列之一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料則除外。在此情況下，租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

2. 收益／營業額

本集團之收益分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業銷售	423,000	85,000
物業租金收入	186,196	163,470
城市基礎設施建築工程收益	65,669	47,406
樓宇管理服務收入	6,647	5,599
物業維修及保養服務收入	9,756	9,833
建築收入	—	1,416
廣告位租賃	18,284	20,366
辦公室設備及服務收入	4,162	5,901
	<u>713,714</u>	<u>338,991</u>

3. 分類資料

本集團根據向本集團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之主要產品及服務線釐定。

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

由於該等業務需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。所有分類間轉讓乃按公平價格進行。

本集團根據香港財務報告準則第8號用作分類溢利呈報之計量政策與其於香港財務報告準則財務報表所採用者相同，惟於計算經營分類之經營業績時，出售附屬公司之收益、出售聯營公司之收益、融資成本、應佔聯營公司及共同控制實體之業績、應收聯營公司款項減值撥備撥回、投資物業公平值調整之增值／(減值)淨額、待發展物業減值撥備、撇減待出售物業至可變現淨額、無形資產減值撥備、出售投資物業之收益、出售待發展物業之收益，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類之收入及費用並無包括在內。

其他分類收益指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括物業、機器及設備、經營租約預付款項、存貨、貸款及應收款項，以及經營現金，並主要不包括並非任何營運分類之業務活動直接應佔之可供出售財務資產、於聯營公司及共同控制實體之權益(主要適用於本集團總部)。

分類負債包括經營負債，並不包括並非任何經營分類直接應佔之業務活動之企業負債，且並不分配至分類。此等包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

截至二零零九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	總額 港幣千元
收益							
外來客戶	423,000	—	208,642	16,403	65,669	—	713,714
各分類業務	76,397	34,901	7,821	983	4,174	900	125,176
可報告分類收益	499,397	34,901	216,463	17,386	69,843	900	838,890
可報告分類溢利／(虧損)	125,457	(4,751)	158,276	7,997	(8,053)	2,329	281,255
銀行利息收入	51	24	75	—	861	1	1,012
折舊	—	(187)	(2,433)	(4)	(177)	(511)	(3,312)
無形資產攤銷	—	—	—	—	(515)	—	(515)
待發展物業攤銷	—	(2,303)	—	—	—	—	(2,303)
過期存貨撥備	—	—	—	—	(1,523)	—	(1,523)
應收少數股東款項撇銷	—	(5,427)	—	—	—	—	(5,427)
訴訟虧損撥備	—	—	—	—	(5,032)	—	(5,032)
可呈報分部資產	81,948	604,031	7,226,545	6,869	174,849	11,728	8,105,970
增添年內非流動資產	—	6,349	81,038	—	212	98	87,697
可呈報分部負債	(29,603)	(104,350)	(62,993)	(13,261)	(49,175)	(4,408)	(263,790)

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	總額 港幣千元
收益							
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>
可報告分類收益	<u>91,000</u>	<u>501</u>	<u>198,218</u>	<u>16,964</u>	<u>47,406</u>	<u>2,395</u>	<u>356,484</u>
可報告分類溢利/(虧損)	<u>29,412</u>	<u>6,644</u>	<u>176,699</u>	<u>7,261</u>	<u>(5,260)</u>	<u>(3,855)</u>	<u>210,901</u>
銀行利息收入	1,017	14	263	3	277	1	1,575
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	—	—	—	—	13,269
折舊	—	(105)	(1,626)	(3)	(434)	(576)	(2,744)
無形資產攤銷	—	—	—	—	(897)	—	(897)
待發展物業攤銷	—	(1,899)	—	—	—	—	(1,899)
商譽減值撥備	—	—	—	—	—	(4,168)	(4,168)
無形資產減值撥備	—	—	—	—	(6,717)	—	(6,717)
過期存貨撥備	—	—	—	—	(4,307)	—	(4,307)
可呈報分類資產	480,486	362,169	6,210,876	6,450	207,009	8,072	7,275,062
增添年內非流動資產	—	60,026	153,521	29	87	1,793	215,456
可呈報分部負債	<u>(197,552)</u>	<u>(2,978)</u>	<u>(60,033)</u>	<u>(11,715)</u>	<u>(16,350)</u>	<u>(3,574)</u>	<u>(292,202)</u>

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可呈報分類收益	838,890	356,484
分類間收益撇銷	<u>(125,176)</u>	<u>(17,493)</u>
收益	<u>713,714</u>	<u>338,991</u>
可呈報分類溢利	281,255	210,901
投資物業公平值調整之增值／(虧損)淨值	964,377	(135)
待發展物業減值虧損	—	(656)
撇減待出售物業至可變現淨值	—	(1,143)
無形資產減值撥備	—	(6,717)
出售投資物業之收益	—	33,601
出售待發展物業之收益	18,317	—
未分類之收支	(4,443)	(19,628)
出售附屬公司之收益	657	—
出售聯營公司之收益	234	—
融資成本	(25,424)	(61,419)
應佔聯營公司溢利減虧損	1,299	13
應佔共同控制實體溢利減虧損	(212)	(31)
應收聯營公司款項減值撥備撥回	<u>2,728</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利	<u>1,238,788</u>	<u>154,786</u>
可呈報分類資產	8,105,970	7,275,062
聯營公司權益	—	113
共同控制實體權益	43,402	24,593
可供出售財務資產	<u>49,676</u>	<u>19,698</u>
本集團資產	<u>8,199,048</u>	<u>7,319,466</u>
可呈報分類負債	263,790	292,202
借貸	2,103,733	2,420,391
所得稅撥備	15,491	19,152
遞延稅項負債	<u>872,267</u>	<u>714,700</u>
本集團負債	<u>3,255,281</u>	<u>3,446,445</u>

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(財務工具及遞延稅項資產除外)乃分為以下地區：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
主要市場				
香港(註冊地)	648,045	291,585	7,275,879	6,194,098
中國	65,669	47,406	35,702	90,892
	<u>713,714</u>	<u>338,991</u>	<u>7,311,581</u>	<u>6,284,990</u>

客戶之所在乃基於付運貨物之地點。非流動資產之所在乃基於資產之實際所在地點。

截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，本集團並無於各分類中倚賴任何單一客戶。

4. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行利息收入	1,012	1,575
長期未償還應付款項回撥	—	446
貿易應收款項減值撥備回撥	32	78
聯營公司減值撥備回撥	2,728	—
出售物業、廠房及設備之收益	46	—
匯兌收益	271	—
其他收入	2,776	1,886
	<u>6,865</u>	<u>3,985</u>

5. 融資成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	27,474	56,880
— 毋須於五年內悉數償還	5,978	8,349
須於五年內悉數償還之其他借貸	232	42
可換股債券	—	318
	<u>33,684</u>	<u>65,589</u>
總借貸成本	33,684	65,589
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(8,260)	(4,170)
	<u>25,424</u>	<u>61,419</u>

6. 除所得稅前溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：		
無形資產攤銷*	515	897
核數師酬金	1,699	1,677
攤銷：		
— 經營租賃預付款項	14	14
— 待發展物業	2,303	1,899
折舊	3,312	2,744
存貨成本確認為開支	49,570	25,783
待出售物業成本確認為開支	270,732	36,940
物業之經營租賃支出	2,696	2,380
過期存貨撥備*	1,523	4,307
貿易應收款項減值撥備*	5,322	4,464
其他應收款項減值撥備*	101	1,077
商譽減值撥備*	—	4,168
訴訟敗訴撥備*	5,032	—
已撤銷應收少數股權款項*	5,427	—
壞賬撇賬*	9	30
物業收購訂金撇賬*	321	1,416
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(46)	151
撤銷物業、廠房及設備	64	—
員工成本(包括董事酬金及定額供款成本)^	40,152	37,517
並計入：		
投資物業租金收入總額	186,196	163,470
減：支出	(3,913)	(4,000)
	182,283	159,470
其他物業之其他租金收入減支出	4,029	5,979
	186,312	165,449

* 已包括在其他經營費用內

^ 已包括購股權費用港幣2,925,000元(二零零八年：港幣2,175,000元)

7. 所得稅開支／(抵免)

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項	30,281	23,567
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(3,579)	67
	<u>26,702</u>	<u>23,634</u>
中國稅項		
本年度稅項	1,965	1,321
	<u>28,667</u>	<u>24,955</u>
遞延稅項		
本年度	156,708	9,782
稅率減少之影響	—	(39,393)
	<u>156,708</u>	<u>(29,611)</u>
	<u>185,375</u>	<u>(4,656)</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%(二零零八年：16.5%)計算。本集團在中國內地成立及營運之若干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。其餘在中國內地營運之附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

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若干中國附屬公司。

8. 每股溢利

每股基本溢利乃按本公司擁有人應佔本年度溢利港幣1,058,583,000元(二零零八年：港幣162,471,000元)及年內已發行股份之加權平均數239,687,257股(二零零八年：232,744,782股)計算。

每股攤薄溢利乃按年內已發行股份之加權平均數241,642,401股(二零零八年：239,084,030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239,687,257股(二零零八年：232,744,782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1,955,144股(二零零八年：6,339,248股)計算。

9. 貿易及其他應收款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收款項，淨額	59,460	63,073
其他應收款項、公共服務按金及預付款項、淨額	11,300	7,506
	<u>70,760</u>	<u>70,579</u>

本集團貿易應收款項之信貸期介乎30至60天。貿易應收款項於二零零九年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30天	35,974	36,057
31至90天	3,702	6,834
91至180天	1,579	5,575
超過180天	18,205	14,607
貿易應收款項總額	<u>59,460</u>	<u>63,073</u>

10. 貿易及其他應付款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付款項	47,916	21,410
預收款項	6,777	7,085
已收租金及其他按金	60,174	54,968
有關出售待出售物業之按金及部分付款	29,475	196,709
應計開支及其他應付款項	114,416	12,030
訴訟敗訴撥備	5,032	—
	<u>263,790</u>	<u>292,202</u>

本集團獲其供應商授予30至60日之信貸期。貿易應付款項於二零零九年十二月三十一日之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30天	30,847	8,804
31至90天	3,232	2,785
超過90天	13,837	9,821
貿易應付款項總額	<u>47,916</u>	<u>21,410</u>

審核委員會審閱

本集團截至二零零九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

本集團截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.10元(二零零八年：港幣0.07元)。待股東於即將舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一零年七月八日派發予於二零一零年六月一日名列股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一零年五月二十五日(星期二)至二零一零年六月一日(星期二)(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，必須於二零一零年五月二十四日(星期一)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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣1,058,583,000元(二零零八年：港幣162,471,000元)，較去年增加552%。此乃主要由於本年度錄得投資物業公平值調整之增值(已扣除遞延稅項)較去年增加港幣777,751,000元所致。每股盈利為港幣4.42元(二零零八年：港幣0.70元)，較去年增加531%。

若撇除投資物業公平值調整之增值(已扣除遞延稅項)，年內之本集團溢利應為港幣249,906,000元(二零零八年：港幣131,545,000元)，較去年增加約90%。增加乃主要由於年內錄得經由物業合併分類所產生出售香港待售物業之除稅後純利為港幣129,000,000元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣713,714,000元(二零零八年：港幣338,991,000元)，較去年增加約111%。若撇除物業合併業務之收入港幣423,000,000元(二零零八年：港幣85,000,000元)，營業額增加14%，乃主要由於二零零九年租金收入錄得增長所致。年內本集團毛利約港幣370,599,000元(二零零八年：港幣266,891,000元)，較去年增加39%。

業務回顧

物業合併收購

本集團於年度內完成了大坑重士街1-11號及華倫街3-11號的物業合併及轉售地皮業務，合計地盤總面積約6,676.5平方呎，除稅後錄得淨溢利約港幣129,000,000元。

物業租賃

回顧年內，租金總收入約為港幣208,642,000元。本港消費通脹及生活需求水平持續上升，香港貴為飲食及購物天堂，大受海外及中國內地自由行強力支持，零售業及服務業市道尤其暢旺。金朝陽中心位於銅鑼灣繁盛的心臟地帶，集購物中心、娛樂消費設施及交通便捷的黃金地段，年度出租率高達99%，租金收入約港幣186,000,000元，佔集團租金總收入89%，較去年增長8%，租戶平均租約期超逾2年以上。

集團成功收購希雲街32至50號逾80%之業權。此項目現有總樓面面積約186,188平方呎，共78單位現時作出租用途，年度租金收入約港幣8,369,000元。本集團將因應市場需求，積極考慮此項目日後重建的最佳規劃方案，預計未來將為集團帶來豐厚的回報。

地產發展

集團於大坑華倫街13至27號現正興建全新豪華住宅項目——尚巒，地盤面積為約8,848平方呎，總樓面面積約79,632平方呎，提供164個豪華分層單位，預計可於二零一二年年中前入伙。此外，登龍街5至29號，總樓面面積約113,600平方呎，將興建為綜合式發展計劃，成為該區全新潮流消費熱點，落成後可為本集團帶來可觀回報。

國內業務

集團於國內之多個城市基礎設施業務發展，在年度內保持穩定發展，涵蓋範圍包括：西安、柳州、韶關、許昌及南昌等之城市基礎設施。

內地政府採取穩定地產市場策略，鼓勵自用買家投資置業，國內經濟發展維持健康增長。集團合資項目公司開發項目「龍鳳春曉」，座落於珠海市斗門區的豪華住宅已經規劃完成並已動工，總佔地面積約23,000平方米，總建築面積約55,000平方米，將提供逾500個住宅單位，該項目第一期預計可於2010年內推出預售。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下四家物業管理及維修附屬公司所組成的服務團隊，發揮專業精神，服務多幢大型商廈及多所中、小型住宅、屋苑、商場等物業設施，提供全面和多元化的管理及維修服務，使業戶享用高水平的物業管理服務。該四家附屬公司於年內共錄得營業額約港幣16,403,000元（二零零八年：港幣15,432,000元），較去年同期增長6%。

企業公民

本集團保持著投入社會多一分關心，多一分力量，參與多一點社會公益事業的理念，連續第三年獲選為「商界顯關懷」企業。年內集團協辦仁愛堂「商界翹楚顯仁愛」慈善籌款比賽，並極力推行辦公室環保意識等。今後集團會繼續以行動關懷社區，集合各力量推動慈善活動，回饋社會。

展望

展望未來，環球經濟狀況在市場環境因素改善下可望持續復蘇，而中國旅遊訪港人士可為零售和服務業提供源源不絕的正能量，推動經濟達至新高峰。股票市場之緊張氣氛亦稍有緩和，本集團之旗艦物業金朝陽中心，將繼續為集團保持穩定之租金收入回報，集團將定期檢討租戶組合，貫徹提供優質管理服務，以保持甲級商廈之地位。

本港政府嚴控土地供應及改善銷售政制措施，將有助房地產長遠健康的發展，穩定樓價，物業買賣可承接去年的成交量，金融市場亦普遍維持穩定狀況。從而為本集團未來業務拓展奠定了鞏固的根基及推動業務增長。

因此，本集團將加快優質物業項目的興建及竣工步伐；活化舊區提升社區環境質素、加聘專業人才開拓新項目和增加物業管理範疇，藉此提升對本集團及股東之豐厚回報，保持穩健的流動資金，支持各項業務的投資發展。

財務資源及流動資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸總額為港幣2,103,733,000元(二零零八年：港幣2,420,391,000元)。現金及銀行結餘與借貸淨額分別為港幣143,811,000元(二零零八年：港幣328,922,000元)及港幣1,959,922,000元(二零零八年：港幣2,091,469,000元)。

本集團之資本負債比率(以借貸總額除權益總額之百分比呈列)由二零零八年之62%減少至二零零九年之43%。截至二零零九年十二月三十一日止年度，利息開支總額為港幣25,424,000元(二零零八年：港幣61,419,000元)，較去年減少港幣35,995,000元，乃主要由於年內銀行借貸減少及利率降低所致。於二零零九年十二月三十一日，本集團之借貸按浮動利率計息。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之淨資產總額為約港幣4,943,767,000元(二零零八年：港幣3,873,021,000元)，較去年增加港幣1,070,746,000元或28%。根據二零零九年十二月三十一日之已發行普通股總數240,034,135股(二零零八年：239,184,135股)計算，每股資產淨值為港幣20.60元(二零零八年：港幣16.19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之風險。鑒於人民幣持續升值將對本集團位於中國之資產及產生自中國之收入構成正面影響，故年內本集團並無實行任何對沖措施。

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。

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。

出售所持重大投資

本集團以代價港幣423,000,000元出售其位於重士街1-11號及華倫街3-11號之待出售物業。該交易於二零零九年二月二十七日正式完成。該等交易帶來除稅後淨溢利約港幣129,000,000元。

或然負債

- (a) 於二零零九年九月，本集團就Wong先生指稱本集團違反合營協議的條款強制以將本集團排出合營發展而作出的指稱及申索，針對一名合營方(本公司之附屬公司就於新界多幅土地上發展及興建村屋與其訂有合營協議)及多名個別人士展開法律程序HCA1902/2009，以(其中包括)就其於新界多幅土地之所有權尋求宣佈性濟助及針對上述個別人士尋求強制性濟助。其後，本集團與相關各方亦展開另外兩組法律程序(HCMP1760/2009及HCA1931/2009)。

各方已交換答辯，而本集團已針對有關各方及就標的土地發展提出申索陳詞。由於該等法律程序現時仍處於非常初步階段而各方已披露之文件有限，故於此階段難以就上述法律程序之可能結果作出意見。根據法律意見，本集團已就興建及改善標的土地發展投入大量開支乃不容置疑亦為宣稱為土地擁有人之相關人士所知悉。因此，本集團於標的土地應並無所有權屬難以成為論點。管理層因此認為於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出撥備。

- (b) 一項有關一名前業主就位於希雲街44及46號若干物業之拍賣底價提出異議之法律程序仍在進行中。於二零零九年三月二十四日，土地審裁處裁決該名前業主支付本集團土地審裁程序費用之90%。該名前業主尋求向土地審裁處申請覆核有關費用法令，同時亦向上訴法庭提出上訴將有關費用法令作廢及尋求調高拍賣底價。倘法令被推翻而本集團敗訴，本集團可能須承擔土地審裁程序產生之所有費用並須填補應付底價之差額部分，分別為數港幣1,200,000元及港幣6,190,000元。根據本集團所獲法律意見，董事認為本集團很有機會在覆核及上訴中勝訴，因此於報告日期並無就此法律程序作出撥備。

- (c) 另一項法律程序為有關位於希雲街48及50號若干物業之前業主就其拍賣出售價提出覆核及上訴。土地審裁處根據第545章於二零零九年三月二十七日裁決，並於二零零九年四月二十八日作出修訂強制拍賣出售物業，頒令該等前業主支付本集團土地審裁程序費用之80%。該拍賣出售已經進行及完成。該等前業主向土地審裁處申請覆核有關費用法令，惟並無對強制拍賣出售、底價及其所佔及享有出售所得款項之法令提出異議。倘法令被推翻而本集團敗訴，本集團將須承擔土地審裁產生之所有費用及已產生之法律費用及開支為數約港幣700,000元。該等前業主尚未確立其推翻費用法令之所據理由。董事認為此法律程序將不會導致重大資源流出。

報告日期後事項

- (a) 於二零零九年十二月二十四日，本公司透過金朝陽地產(中國)有限公司(「金朝陽地產」)持有之附屬公司珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水管理」)向多名個別人士(「賣方」，亦為山水管理之股東)收購於珠海市斗門恒豐建材貿易有限公司(「恒豐」)之100%股權。恒豐擁有位於珠海一幅面積約23,329.28平方米用作工業用途之土地以及建於其上之工廠大廈之土地使用權。山水管理應付之總代價為人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)。根據賣方(亦為山水管理之股東)與山水管理於二零零九年十二月二十四日訂立之協議，於完成轉讓股權後，金朝陽地產及賣方雙方均須分別向山水管理進一步注資人民幣12,326,000元(相等於港幣14,052,000元)及人民幣11,843,000元(相等於港幣13,501,000元)以用作一般營運資金，包括發展該幅土地。賣方應付之注資將抵銷山水管理應付之代價。

於二零零九年十二月三十一日，山水管理向山水管理之少數股東珠海市斗門忠信興業貿易有限公司(「忠信」)收購位於珠海市6幅總面積約19,997.6平方米用作住宅與商業用途之未發展土地之土地發展權。山水管理應付之總代價為人民幣11,998,000元(相等於港幣13,678,000元)。根據山水管理與忠信於二零零九年十二月三十一日訂立之協議，金朝陽地產及忠信均須分別向山水管理進一步注資人民幣12,488,000元(相等於港幣14,236,000元)及人民幣11,998,000元以用作一般營運資金，包括發展該幅土地之開支。忠信應付之注資將抵銷山水管理應付之代價。

於報告日期，上述兩項交易仍待取得相關政府部門對轉讓股權及／或土地發展權之批准。交易詳情分別載於本公司於二零零九年十二月二十九日及二零一零年一月四日刊發之公佈。

- (b) 於二零一零年二月二十四日，金朝陽地產收購肇慶高要市金城房地產發展有限公司(「金城」)之85%股權。於收購事項完成後，金城將轉為中外合資企業以進行土地發展之業務。金城有權發展一幅位於肇慶面積約為73,917.07平方米用作住宅及商業用途之未發展土地。金朝陽地產應付之代價為人民幣56,610,000元(相等於港幣64,536,000元)。建設及發展該土地之總成本目前估計約為人民幣128,747,000元(相等於146,772,000元)。交易詳情載於本公司於二零一零年二月二十四日刊發之公佈。
- (c) 本集團按港幣98,250,000元之代價出售其若干物業。交易已於二零一零年一月完成。

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，二零一零年四月二十二日

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、鄺紹民；(ii)非執行董事：梁岩峰、孟慶惠；及(iii)獨立非執行董事：陳啓能、關啟昌及浦炳榮。