

Interim Report 中期報告

2010

鑄造都市典範
誠心建設未來



目錄

2	公司資料
3	管理層討論及分析
20	綜合全面收入表
22	綜合財務狀況表
24	綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	中期財務報表附註

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

謝振江

鄭紹民

非執行董事：

梁岩峰(非執行副主席)

孟慶惠

獨立非執行董事：

陳啟能

關啟昌

浦炳榮

公司秘書

謝偉衡

核數師

均富會計師行

執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

網址

www.soundwill.com.hk

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 Fund Services (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

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

金鐘滙中心26樓

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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零一零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，以及於二零一零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20至46頁。

管理層討論及分析

概覽

受惠於全球以至香港經濟普遍向好，港人消費意欲及生活指數繼續提升，加上國內訪港旅客消費力持續增長，使本港零售市道更見暢旺；商舖租金亦進一步提升，當中位處銅鑼灣黃金地段的地舖出租呎價再創新高，排名全球第三位，可見消費市場發展穩步上揚。房地產市場方面，當中發展商推出多個大型豪宅新盤及預售樓花項目均銷情理想，進一步帶動政府賣地價及二手樓價向上，充分反映投資者對未來房地產市場之信心。受良好市場氣氛帶動，本集團整體財務狀況理想，主要是由於投資物業公平值調整增值，以及物業合併業務獲利所致。

物業合併

自今年四月一日起政府將舊樓強制拍賣門檻由九成降為八成，在符合新例範圍內的舊樓地產商擁有八成業權便能強制其餘業主拍賣，縮短項目的收購時間，亦有助集團進行舊樓重建的長遠發展。集團於多年來一直致力物業合併業務，尤其臻力為港島舊區地方解決老化問題，改善社區生活環境及素質。

集團於二零一零年八月經成功統一業權的希雲街32至50號項目，地盤總面積約12,900平方呎，可建築樓面面積約102,900平方呎。有見於地產市場前景理想，集團將按樓市需求和研究土地用途作最適當的發展計劃，從而令每一發展項目的質素和收益可進一步提升。此外，集團於今年上半年期間，完成出售大坑蓮花宮西街11-13A號，集團出售經物業合併所得的地盤時保持令人滿意的邊際利潤。

物業租賃

本港上半年樓市及零售業發展氣氛持續向好，帶動優質商舖需求上升。本集團旗艦物業金朝陽中心整體人流量暢旺及出租情況表現理想，上半年出租率保持於99%，租金收入約港幣97,703,000元(二零零九年六月三十日：約港幣87,093,000元)。二零一零年上半年度約有16.4%租約屆滿重訂，續租記錄均維持高水平，總租賃收入較去年同期升約12%。

故本集團旗下其餘待重建物業單位暫作出租用途，租金收入約共港幣12,258,000元(二零零九年六月三十日：約港幣11,747,000元)，日後將規劃為最佳發展方案，集團將持續作謹慎選擇和投資優質地段，強化舊區重建的發展計劃。

地產發展

集團位於大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目 — 「尚巒」，落成後將提供164個多元化設計高尚住宅。項目之建築面積約為89,300平方呎。162個單位已於二零一零年三月預售。施工工程現正在進行，預計於二零一二年中前正式入伙使用。銷售該162個單位產生之所得款項總額約為港幣12億元，將於發出佔用許可證後在銷售完成時入賬。

有見於今年上半年房地產市場持續暢旺，本集團將乘勢擴展地產業務，計劃重建其位於銅鑼灣中心地段之登龍街項目，將其興建為綜合式發展物業項目，預計於二零一三年落成，將成該區全新潮流消費熱點，未來為集團帶來可觀回報。此外，集團對各發展項目均按照計劃以有序的步驟進行，把握機遇支持業務持續穩建擴展。

國內業務

中國房地產開發

中國內地生產總值持續按年上升，財富資金越趨雄厚，加上各地區全力擴展都市建設，集團對中國物業投資發展前景感樂觀，會繼續穩健地拓展內地房地產業務。

其中，集團與合營夥伴合作開發多個斗門項目，近期而已竣工的珠海乾務鎮「山水恆源」項目，屬低密度高尚園林住宅小區設計，九成七住宅及舖位已售出。另於上半年度開始銷售的「龍鳳春曉」首批預售樓為多層式住宅單位，建築面積由78平方米至86平方米不等，第一期單位預計於二零一一年第一季入伙。

城市基礎設施發展

集團於上半年宣佈旗下全資附屬公司 — 金朝陽基建有限公司，申請以分派及介紹方式於香港聯合交易所創業版獨立上市，待申請獲批准後，金朝陽基建將成為該集團地下通訊管道開發業務之控股公司，於中國多個主要城市，包括南昌、西安、景德鎮、玉溪、柳州等十多個地方從事通訊管道建設，鋪設有線網絡，為客戶傳送資料數據及作其他商業業務用途。

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，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。該四家附屬公司於回顧期內共錄得營業額約港幣8,987,000元(二零零九年六月三十日：約港幣8,069,000元)，較去年同期上升11%。為提升物業管理之服務質素，集團將舉辦「物業管理服務優秀人員／優質服務選舉」，以表揚員工之卓越表現。

企業公民

集團於回顧期間內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，並舉辦紙張循環再用、回收廢紙及分類等活動，營造能源節約的工作空間。此外，集團積極參加公益活動，包括鼓勵員工參與慈善賣旗活動，及提供金朝陽中心商業單位供「長者安居服務協會」舉行活動時使用，以盡企業公民之責任。

財務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣245,154,000元(二零零九年六月三十日：港幣552,750,000元)，較去年同期減少56%。營業額減少乃主要由於物業合併業務之營業額大幅下跌，抵銷物業租賃業務、城市基礎設施及樓宇管理服務業務之平穩增長。

本公司擁有人應佔本集團淨溢利為港幣538,675,000元(二零零九年六月三十日：港幣696,225,000元)，較去年同期減少港幣157,550,000元或23%。

倘撇除投資物業公平值調整之增值(經扣除遞延稅項)，則本公司擁有人應佔本集團之淨溢利將為港幣64,550,000元，較去年同期之港幣204,737,000元減少68%。

本公司每股基本溢利為港幣2.24元，而去年同期則為港幣2.91元。

展望

回顧二零零九年下半年至今，本地房地產市場發展暢旺，物業大幅升值。與此同時，政府近日提出規管樓宇買賣措施，以壓抑樓市，包括本集團在內的各大小發展商亦積極配合，維持預售樓及各建築項目的水平。在新指引生效下，多個大型豪宅新盤相繼推售，銷情未見受負面影響，短期內反映地產市道仍持續向好。集團將把握投資機會，吸納土地儲備，強化投資物業組合，提升物業增值空間。

展望未來，市場對住宅項目需求仍殷切，香港各階層都認同和支持進行市區重建計劃，活化舊社區的生活設施。集團將繼續憑藉其豐富經驗及遠見，致力拓展市區重建業務，尋求新投資機遇，為股東爭取理想之回報。

此外，集團將會繼續開拓內地房地產業務，現時集中於廣東省及福建省，期望未來為集團貢獻更大收益。集團於國內之城市基礎設施業務已涵蓋至國內多個城市，業務表現穩定，展望業務能在國內進一步擴展。

中期股息

董事不建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息(二零零九年六月三十日：無)。

財務資源及流動資金

於二零一零年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣 195,148,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 143,811,000 元)。本集團於二零一零年六月三十日之借貸總額為港幣 2,630,096,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 2,103,733,000 元)。

回顧期內，本集團亦自其全新豪華住宅項目尚巒收取首期及進一步按金約港幣 243,473,000 元。

於二零一零年六月三十日，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 48% (二零零九年十二月三十一日：43%)。於二零一零年六月三十日，本集團之淨資產為港幣 5,478,984,000 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 4,943,767,000 元)，即增加港幣 535,217,000 元。根據於二零一零年六月三十日之已發行普通股總數 240,434,135 股(二零零九年十二月三十一日：240,034,135 股)計算，每股資產淨值為港幣 22.79 元(二零零九年十二月三十一日：港幣 20.60 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。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之收入有正面影響，本集團並無於回顧期內採取任何對沖措施。

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。

截至二零一零年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣 11,048,000 元(二零零九年六月三十日：港幣 13,388,000 元)，即減少港幣 2,340,000 元，主要由於較多利息就在建物業撥充資本，以及平均借貸利率下降所致。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

出售所持重大投資

本集團以代價港幣 98,250,000 元出售其位於蓮花宮西街 11-13A 號之待出售物業。該交易於二零一零年一月十三日完成。該交易帶來出售收益約港幣 8,303,000 元。

僱員

自本公司之二零零九年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無重大變動。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，本集團以賬面總值合共約港幣 7,920,969,000 元(二零零九年十二月三十一日：約港幣 7,254,886,000 元)之投資物業及發展中物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

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

於二零一零年六月三十日，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	170,940,028 (附註)	71.10
	實益擁有人	96,602	0.04
謝振江	配偶權益	6,000	0.00
	實益擁有人	150,723	0.06

附註：該170,940,028股股份乃由Ko Bee Limited持有，而該公司之全部已發行股本則由傅金珠女士持有。

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉 — 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	600,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		600,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		600,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		2,000,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		2,000,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
謝振江	實益擁有人	90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		90,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
		90,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
鄭紹民	實益擁有人	120,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
梁岩峰	實益擁有人	90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76
		90,000	二零一零年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	1.00	4.94
孟慶惠	實益擁有人	90,000	二零零六年一月四日至 二零一一年一月三日	1.00	2.38
		90,000	二零零七年五月二十日至 二零一二年五月十九日	1.00	2.52
		90,000	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	1.00	6.17
		90,000	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	1.00	1.76

(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

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司設有一項於二零零二年七月二十二日採納之購股權計劃，其詳情如下：

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 於二零一零年 一月一日	購股權數目		於二零一零年 六月三十日
				截至二零一零年六月三十日止六個月期間行使*	截至二零一零年六月三十日止六個月期間失效				
董事									
傅金球	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
陳慧苓	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
謝振江	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	-	-	90,000
	二零零六年十一月二十一日	2.53	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	-	-	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
龐紹民	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	120,000	-	-	120,000

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			
						於二零一零年一月一日	截至二零一零年六月三十日止六個月期間授出	截至二零一零年六月三十日止六個月期間行使/*失效	於二零一零年六月三十日
梁岩峰	二零零七年一月八日	2.60	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	-	-	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
孟慶惠	二零零四年七月六日	1.45	1.47	不適用	二零零五年一月六日至二零一零年一月五日	90,000	-	*90,000	-
	二零零五年七月四日	2.35	2.38	不適用	二零零六年一月四日至二零一一年一月三日	90,000	-	-	90,000
	二零零六年十二月十九日	2.69	2.52	不適用	二零零七年五月二十日至二零一二年五月十九日	90,000	-	-	90,000
	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	不適用	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	90,000	-	-	90,000
其他僱員	二零零七年七月十九日	6.17	6.17	不適用	二零零八年一月十八日至二零一二年七月二十一日	2,630,000	-	*30,000	2,600,000
	二零零八年十月二十八日	1.50	1.76	5.14	二零零九年四月二十七日至二零一二年七月二十一日	2,480,000	-	400,000	2,080,000
	二零零九年十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零一零年十一月九日至二零一二年七月二十一日	2,540,000	-	-	2,540,000
						16,740,000	-	520,000	16,220,000

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，於截至二零一零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

於二零一零年六月三十日，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	170,940,028	71.10

除上文所披露者外，於二零一零年六月三十日，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。

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(該等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5,415,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣5,903,000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中期財務報表。
- (b) 於二零零九年九月，本集團就黃先生指稱本集團違反合營協議之條款強制以將本集團排出合營發展而作出之指稱及申索，針對一名合營夥伴(本公司一家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)。

非正審申請已於二零一零年八月進行聆訊，可能仍需要一段時間方可為案件排期進行全面審訊。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，本集團於標的土地發展應並無所有權屬難以成為論點。於此初步階段，管理層認為，於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

- (c) 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，同時亦已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。上訴法庭於二零一零年五月二十八日宣佈判決及駁回上訴。前業主現正向終審法院尋求上訴許可，有關聆訊將於二零一零年十一月進行。倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在上訴中勝訴，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。

- (d) 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。覆核訂於二零一零年十一月進行聆訊。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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，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。

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 13.51(B) 條，本公司於二零零九年年報日期後之董事資料變動載列如下：

陳啟能先生自二零一零年六月四日起獲委任為卓亞資本有限公司(聯交所創業板(「創業板」)上市公司(創業板股份代號：8295))之獨立非執行董事。

關啟昌先生於二零一零年五月二十六日辭任和記電訊國際有限公司之獨立非執行董事。

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，包括審閱截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

遵守企業管治常規守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月內一直有遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則(「守則」)之守則條文：

(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。

(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。

本公司已向全體董事作出特定查詢，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，二零一零年八月二十五日

綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
營業額		245,154	552,750
銷售成本		(109,204)	(303,320)
毛利		135,950	249,430
其他收入	4	1,251	2,326
行政費用		(53,009)	(35,412)
其他經營費用		(229)	(299)
出售一家附屬公司之收益／(虧損)		2,203	(16)
投資物業公平值調整之增值	9	564,999	584,336
出售一項投資物業之收益		1,061	—
出售一項待發展物業之收益		—	18,004
出售可供出售財務資產之收益		15,331	—
待發展物業減值撥備		(2,842)	—
經營溢利	5	664,715	818,369
融資成本	6	(11,048)	(13,388)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損		(223)	(26)
除所得稅前溢利		653,444	804,955
所得稅開支	7	(107,962)	(108,789)
期內溢利		545,482	696,166

綜合全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
	附註	
其他全面收入		
換算海外業務財務報表之匯兌 (虧損)/收益	(707)	449
租賃樓宇重估盈餘	1,864	2,622
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債	(308)	(433)
期內其他全面收入	849	2,638
期內總全面收入	546,331	698,804
應佔期內溢利：		
— 本公司擁有人	538,675	696,225
— 非控制權益	6,807	(59)
	545,482	696,166
應佔總全面收入：		
— 本公司擁有人	539,524	698,863
— 非控制權益	6,807	(59)
	546,331	698,804
本公司擁有人應佔每股溢利		
— 基本	8 港幣 2.24 元	港幣 2.91 元
— 攤薄	8 港幣 2.20 元	港幣 2.90 元

綜合財務狀況表

		二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	8,021,068	7,143,620
經營租賃預付款項		15,675	—
物業、廠房及設備		58,234	54,431
待發展物業		73,390	52,845
一家共同控制實體權益		43,619	43,402
可供出售財務資產		10	10
無形資產		6,620	6,772
物業發展訂金		—	10,511
收購一家附屬公司之訂金		28,626	—
		8,247,242	7,311,591
流動資產			
存貨		36,854	37,449
待出售物業		56,565	89,102
發展中物業		567,698	489,207
貿易及其他應收款項	10	97,705	70,760
可供出售財務資產		—	49,666
收購物業之已付訂金		54,929	7,462
受限制銀行存款		243,995	—
現金及現金等價物	11	195,148	143,811
		1,252,894	887,457
分類為持作出售資產	12	84,209	—
		1,337,103	887,457

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	203,282	234,315
出售物業之已收訂金		277,073	29,475
借貸之流動部份	14	542,789	399,464
所得稅撥備		28,301	15,491
		1,051,445	678,745
淨流動資產			
		285,658	208,712
總資產減流動負債			
		8,532,900	7,520,303
非流動負債			
借貸	14	2,087,307	1,704,269
遞延稅項負債	15	966,609	872,267
		3,053,916	2,576,536
淨資產			
		5,478,984	4,943,767
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	24,043	24,003
儲備		5,383,646	4,863,176
		5,407,689	4,887,179
非控制權益			
		71,295	56,588
權益總額			
		5,478,984	4,943,767

綜合權益變動表

截至二零一零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	其他 權益儲備	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	港幣千元
於二零一零年一月一日	24,003	287,498	28,874	-	16,788	4,493,081	11,064	1,848	24,023	4,887,179	56,588	4,943,767
已宣派二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(24,043)	(24,043)	-	(24,043)
二零零九年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	-	(20)	-	-	20	-	-	-
以股權結算以股份為基礎之 付款	-	-	-	-	4,325	-	-	-	-	4,325	-	4,325
行使購股權	40	834	-	-	(170)	-	-	-	-	704	-	704
購股權失效	-	-	-	-	(113)	113	-	-	-	-	-	-
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,900	7,900
與擁有人之交易	40	834	-	-	4,042	93	-	-	(24,023)	(19,014)	7,900	(11,114)
期內溢利	-	-	-	-	-	538,675	-	-	-	538,675	6,807	545,482
其他全面收入												
換算海外業務財務報表之 匯兌虧損	-	-	-	-	-	-	(707)	-	-	(707)	-	(707)
租賃樓宇重估盈餘	-	-	1,864	-	-	-	-	-	-	1,864	-	1,864
租賃樓宇資產重估儲備產生 之遞延稅項負債	-	-	(308)	-	-	-	-	-	-	(308)	-	(308)
期內總全面收入	-	-	1,556	-	-	538,675	(707)	-	-	539,524	6,807	546,331
於二零一零年六月三十日	24,043	288,332	30,430	-	20,830	5,031,849	10,357	1,848	-	5,407,689	71,295	5,478,984

綜合權益變動表(續)

截至二零零九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	其他 權益儲備	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	港幣千元
於二零零九年一月一日	23,918	286,789	24,829	-	14,852	3,457,905	13,661	1,848	16,747	3,839,549	33,472	3,873,021
已宣派二零零八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,780)	(16,780)	-	(16,780)
二零零八年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	-	(33)	-	-	33	-	-	-
以股權結算以股份為基礎之 付款	-	-	-	-	1,659	-	-	-	-	1,659	-	1,659
行使購股權	76	1,543	-	-	(297)	-	-	-	-	1,322	-	1,322
購股權失效	-	-	-	-	(486)	486	-	-	-	-	-	-
與擁有人之交易	76	1,543	-	-	876	453	-	-	(16,747)	(13,799)	-	(13,799)
期內溢利	-	-	-	-	-	696,225	-	-	-	696,225	(59)	696,166
其他全面收入												
換算海外業務財務報表之 匯兌收益	-	-	-	-	-	-	449	-	-	449	-	449
租賃樓宇重估盈餘	-	-	2,622	-	-	-	-	-	-	2,622	-	2,622
租賃樓宇資產重估儲備產生 之遞延稅項負債	-	-	(433)	-	-	-	-	-	-	(433)	-	(433)
期內總全面收入	-	-	2,189	-	-	696,225	449	-	-	698,863	(59)	698,804
於二零零九年六月三十日	23,994	287,332	27,018	-	15,728	4,154,583	14,110	1,848	-	4,524,613	33,413	4,558,026

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金(流出)／流入淨額	(54,258)	430,366
投資活動之現金(流出)／流入淨額	(405,048)	2,186
融資活動之現金流入／(流出)淨額	510,924	(325,696)
現金及現金等價物增加	51,618	106,856
於期初之現金及現金等價物	143,811	131,470
換算差額	(281)	553
於期末之現金及現金等價物	195,148	238,879

附註

11

中期財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止六個月

1. 編製基準

未經審核簡明中期綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

除本簡明綜合中期財務報表附註2所披露採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「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，簡明綜合中期財務報表乃根據本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表採納之相同會計政策編製。

未經審核簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所要求之所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱覽。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

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二零一零年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)	綜合及獨立財務報表
多項	二零零九年香港財務報告準則 之年度改進

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

除下述影響外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

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於被收購方之非控制權益(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發生之業務合併有重大影響，惟對本集團財務報表並無重大影響。

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。即使導致非控制權益之業績產生虧絀結餘，總全面收入仍須歸屬於非控制權益。本集團於本期間並無與非控制權益進行交易。因此，該準則對本中期財務報表並無重大影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

二零零九年香港財務報告準則之年度改進

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號租賃與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號之一般原則分類為經營或融資租賃。本集團已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。租賃預付款自經營租賃重新分類為融資租賃。此外，經營租賃預付款項之攤銷已重新分類為折舊。採納修訂於二零一零年一月一日對綜合財務狀況表之影響為增加物業、廠房及設備港幣11,502,000元並相應減少經營租賃預付款項。截至二零一零年六月三十日止六個月期間之折舊開支已增加港幣7,000元並相應減少攤銷開支。由於追溯採納修訂本，其亦已導致截至二零零九年六月三十日止六個月期間之折舊開支增加港幣7,000元並相應減少該期間之攤銷開支。於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表已經重列，以反映該等重新分類。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

已頒佈但於本中期期間仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則之影響

本集團並無於該等財務報表內提早應用下列已頒佈但仍未生效並與本集團中期財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則，此等準則於截至二零一零年二月一日當日或之後止期間生效。

香港會計準則第24號(經修訂)	關聯人士披露 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	財務工具：呈列：供股分類 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號修訂本	預付最低資金需求 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²

附註：

¹ 於二零一零年二月一日當日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年七月一日當日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一一年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

3. 分類資料

本集團已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份之資源分配並檢討該等組成部份之表現。向執行董事內部呈報之業務組成部份乃根據本集團之主要業務性質釐定，而執行董事獲提供不同業務性質之獨立財務資料。本集團已識別下列可呈報分類。

3. 分類資料(續)

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

由於該等業務各自需要不同資源及策略，故各經營分類分開管理。本集團根據經調整分類經營業績監察此等經營分類及作出策略決定。

截至二零一零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。

本集團各經營分類及分類資產產生之收益及溢利概述如下：

	截至六月三十日止六個月												總額	
	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			
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益														
外來客戶	98,250	423,000	-	-	109,961	98,840	8,987	8,069	27,956	22,841	-	-	245,154	552,750
各分類業務	-	76,397	59,683	6,191	6,867	3,191	1,092	-	-	-	5,879	-	73,531	85,779
可呈報分類收益	98,250	499,397	59,683	6,191	116,828	102,031	10,079	8,069	27,956	22,841	5,879	-	318,685	638,529
可呈報分類溢利/ (虧損)	4,299	125,307	(14,189)	5,007	100,046	72,681	4,142	4,011	2,516	1,670	12,023	23,726	108,837	232,402
可呈報分類資產	65,991	43,098	1,097,885	389,675	8,253,907	6,880,194	6,339	7,397	106,574	185,830	10,020	54,387	9,540,716	7,560,581

3. 分類資料(續)

本集團經營分類溢利與其財務報表所呈列本集團除稅前溢利對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類溢利	108,837	232,402
投資物業公平值調整之增值淨值	564,999	584,336
待發展物業減值虧損撥備	(2,842)	—
出售一項投資物業之收益	1,061	—
出售待發展物業之收益	—	18,004
未分類之收支	(24,874)	(16,357)
出售附屬公司之收益／(虧損)	2,203	(16)
出售可供出售財務資產之收益	15,331	—
融資成本	(11,048)	(13,388)
應佔一家共同控制實體溢利減虧損	(223)	(26)
除所得稅前溢利	653,444	804,955

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	351	324
雜項收入	900	1,959
應收聯營公司款項減值撥備撥回	—	43
	1,251	2,326

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	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
折舊	1,864	1,785
員工成本(包括董事酬金)	27,222	18,045
經營租賃預付款項攤銷	847	—
無形資產攤銷	222	223
待發展物業攤銷	1,364	1,040
存貨成本確認為開支	14,545	14,218
物業之經營租賃支出	1,643	1,249
物業收購訂金撇賬	6	70

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (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	12,895	14,167
— 毋須於五年內悉數償還	2,258	2,923
須於五年內悉數償還之其他借貸	767	—
總借貸成本	15,920	17,090
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(4,872)	(3,702)
	11,048	13,388

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	13,052	13,869
中國利得稅	959	220
遞延稅項(附註15)	93,951	94,700
	107,962	108,789

7. 所得稅開支(續)

香港利得稅乃按於香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按稅率 16.5% (二零零九年：16.5%) 計提撥備。

根據中國內地(「中國」)所得稅法，本集團在中國成立及營運之若干附屬公司在首兩個經營獲利年度可獲豁免繳納中國企業所得稅，而後三年(「免稅期」)則獲寬減 50% 之中國企業所得稅。其餘在中國營運之附屬公司按 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。根據日期為二零零七年十二月二十六日之實施條例，倘外資企業在二零零七年三月十六日前取得其營業執照，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

每股基本溢利乃按截至二零一零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約港幣 538,675,000 元(二零零九年六月三十日：約港幣 696,225,000 元)及已發行股份之加權平均數 240,236,345 股(二零零九年六月三十日：239,374,248 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 538,675,000 元(二零零九年六月三十日：港幣 696,225,000 元)及已發行股份之加權平均數 244,721,136 股(二零零九年六月三十日：239,892,305 股)(已就所有攤薄股份之影響作出調整)計算。

8. 每股溢利(續)

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 538,675,000 元，與本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利相同。

用以計算每股攤薄溢利之股份加權平均數乃按期內已發行股份之加權平均數 240,236,345 股(二零零九年六月三十日：239,374,248 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 4,484,791 股(二零零九年六月三十日：518,057 股)計算。

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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	7,143,620	6,083,771
增添	395,253	79,527
出售	(1,450)	—
轉撥自待出售物業淨額	—	8,775
公平值調整之增值淨額	565,000	964,377
於在建投資物業資本化之利息	2,854	7,170
轉撥至分類為待出售資產(附註 12)	(84,209)	—
於六月三十日/十二月三十一日之賬面值	8,021,068	7,143,620

9. 投資物業(續)

本集團之投資物業由獨立專業估值師保柏國際評估有限公司於二零一零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。

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	7,981,448	7,110,790
租期為10至50年	39,620	32,830
	8,021,068	7,143,620

本集團所有以經營租賃形式持有以賺取租金或作資本增值用途之物業權益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 77,540,000 元（二零零九年十二月三十一日：約港幣 59,460,000 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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	62,320	35,974
31至90天	5,775	3,702
91至180天	2,954	1,579
超過180天	6,491	18,205
貿易應收款項總額	77,540	59,460

11. 現金及現金等價物

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	195,148	109,313
短期銀行存款	—	34,498
	195,148	143,811

截至二零零九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 1.35 厘至 1.98 厘。該存款之存款期為 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。

計入本集團銀行及現金結餘為存放於中國之銀行港幣 147,614,000 元（二零零九年十二月三十一日：港幣 85,575,000 元）之人民幣銀行結餘。

12. 分類為待出售資產

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
分類為待出售資產：		
投資物業(附註9)	84,209	—

13. 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38,573,000元(二零零九年十二月三十一日：約港幣47,916,000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：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
30天或以下	18,594	30,847
31至90天	2,560	3,232
超過90天	17,419	13,837
貿易應付款項總額	38,573	47,916

14. 借貸

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動		
銀行貸款 — 有抵押	2,087,307	1,704,269
流動		
銀行貸款 — 有抵押	499,948	399,464
其他貸款	42,841	—
	542,789	399,464
總計	2,630,096	2,103,733

於二零一零年六月三十日，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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		
1年內	499,948	399,464
1年後及2年內	995,393	238,957
2年後及5年內	962,614	1,317,512
5年內	129,300	147,800
	2,587,255	2,103,733
其他無抵押貸款，其償還期為		
1年內	42,841	—
總計	2,630,096	2,103,733

15. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	872,267	714,700
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	93,951	156,708
— 資產重估儲備	308	799
換算差額	83	60
於六月三十日／十二月三十一日	966,609	872,267

於二零一零年六月三十日之結餘包括有關重估本集團於香港之投資物業港幣8,021,068,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣7,143,620,000元)之遞延稅項負債約港幣920,003,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣829,129,000元)。

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。

16. 股本

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	500,000	500,000

	股份數目	面值 港幣千元
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日	240,034,135	24,003
行使購股權	400,000	40
於二零一零年六月三十日	240,434,135	24,043

17. 關聯人士交易

- (a) 本集團一家全資附屬公司與一家與本公司主席及一名執行董事有聯繫之關連公司訂立租約，以月租港幣80,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零九年五月一日起至二零一零年四月三十日止，為期一年。租約已由二零一零年五月一日續期一年至二零一一年四月三十日，月租維持於港幣80,000元。截至二零一零年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣480,000元(二零零九年六月三十日：港幣480,000元)。
- (b) 本集團一家全資附屬公司與一家與本公司一名執行董事有聯繫之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣45,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零零九年九月一日起至二零一零年八月三十一日止，為期一年。截至二零一零年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣270,000元(二零零九年六月三十日：無)。
- (c) 本集團之一家全資附屬公司與一家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，租賃位於中國廣州之一項物業作為辦公室用途，由二零零九年一月一日起至二零一零年十二月三十一日止，為期兩年。每月租金及管理費分別為人民幣43,794元及人民幣13,138元。訂約雙方其後於二零一零年三月三十一日同意提早結束及終止租賃。由二零一零年四月一日起，本公司另一家附屬公司與該關連公司簽訂租約，按相同租金及管理費租賃該物業，由二零一零年四月一日起至二零一零年六月三十日止，為期三個月。截至二零一零年六月三十日止六個月支付之租金及管理費總額為港幣389,467元(二零零九年六月三十日：港幣388,398元)。
- (d) 本集團另一家全資附屬公司與上文(c)段所述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，以租賃另一項位於中國廣州之物業作為辦公室用途，由二零一零年四月一日起至二零一一年三月三十一日止，為期一年，每月租金及管理費分別為人民幣70,816元及人民幣21,245元。期內支付之租金及管理費總額為港幣315,098元(二零零九年六月三十日：無)。

17. 關聯人士交易(續)

- (e) 自二零零八年四月十六日以來，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司已同意向本集團之一家全資附屬公司提供一筆最高本金額合共為港幣100,000,000元之無抵押循環信貸額度。於二零一零年六月三十日，約港幣42,841,000元(於二零零九年十二月三十一日：無)已被動用。議定年利率為港元最優惠貸款利率減1厘及最終到期日為二零一一年四月三十日。

18. 未來經營租約安排

本集團根據經營租約出租其投資物業，租期平均為一至三年。本集團根據不可撤銷經營租約就土地及樓宇於未來應收之最低總租金如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	176,064	179,310
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	138,109	221,598
	314,173	400,908

19. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零一零年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約於未來應付之最低總租金如下：

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	1,838	7,309
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	45
	1,838	7,354

(b) 資本承擔

	二零一零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	109,243	59,280
— 收購物業	251,777	17,100
— 向城市基礎設施業務之中國 附屬公司出資	13,600	13,600
— 向物業發展業務之中國附屬 公司出資	13,834	28,289
	388,454	118,269

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。

20. 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(該等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5,415,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣5,903,000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中期財務報表。
- (b) 於二零零九年九月，本集團就黃先生指稱本集團違反合營協議之條款強制以將本集團排出合營發展而作出之指稱及申索，針對一名合營夥伴(本公司一家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)。

非正審申請已於二零一零年八月進行聆訊，可能仍需要一段時間方可為案件排期進行全面審訊。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，本集團於標的土地發展應並無所有權屬難以成為論點。於此初步階段，管理層認為，於報告日期毋須就未交付結餘之減值作出任何撥備。

20. 或然負債(續)

- (c) 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，同時亦已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。上訴法庭於二零一零年五月二十八日宣佈判決及駁回上訴。前業主現正向終審法院尋求上訴許可，有關聆訊將於二零一零年十一月進行。倘法令被推翻及本集團敗訴而前業主在上訴中勝訴，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。

- (d) 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。覆核訂於二零一零年十一月進行聆訊。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。



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

INCORPORATED IN BERMUDA WITH LIMITED LIABILITY
於百慕達註冊成立之有限公司
STOCK CODE 股份代號 878