

2011 高瞻遠矚 Interim Report 中期報告 傲視未來



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability
證券代號 Stock Code: 0878



目錄

2	公司資料
3	財務摘要
5	管理層討論及分析
22	綜合全面收入表
24	綜合財務狀況表
26	綜合權益變動表
28	簡明綜合現金流量表
29	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

鄭紹民

謝偉衡

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

公司秘書

謝偉衡

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

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 Fulcrum Group (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

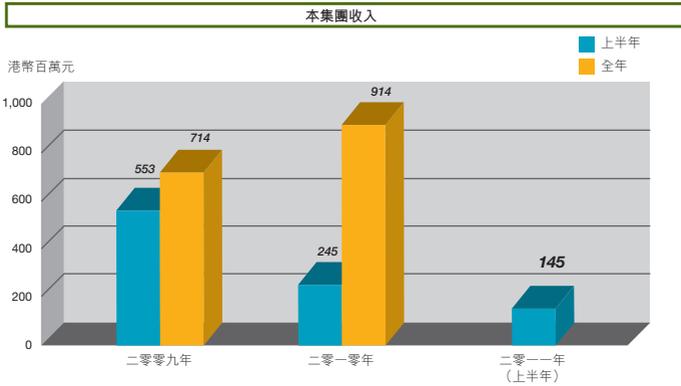
皇后大道東28號

金鐘滙中心26樓

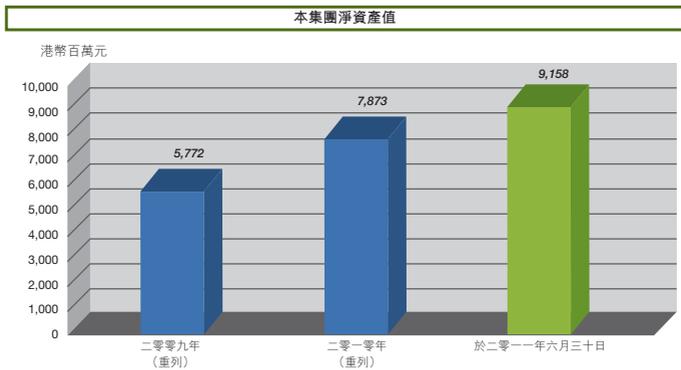
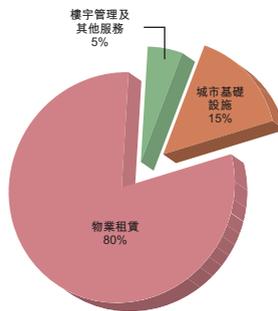
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
營業額	港幣一億四千五百萬元	港幣二億四千五百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣十億零五百萬元	港幣六億三千萬元 (重列)
每股基本溢利	港幣四元三分	港幣二元六角二分 (重列)
	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日
資產總值	港幣一百三十三億元	港幣一百一十七億元
淨資產值	港幣九十二億元	港幣七十九億元 (重列)
借貸總額	港幣三十三億元	港幣三十一億元
資本負債比率	36%	39% (重列)
每股資產淨值	港幣三十三元三角二分	港幣三十二元六角 (重列)

財務摘要



本集團截至二零一一年六月三十日止六個月之收入組合



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」)截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零一一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，以及於二零一一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22至46頁。

管理層討論及分析

概覽

集團自一九七八年成立年以來，一直致力發展與房地產行業相關之多元化業務，包括營運各項優質樓宇、物業收購合併、轉售、租賃及物業管理服務等，旗下物業項目均位於人流暢旺的優質地段。除拓展物業收購及提升租賃物業兩項核心業務同時，集團繼續以地產發展商身份參與舊區重建，為活化舊區出一分力。

適逢國內通脹加劇，帶動更多熱錢流入本港，國內自由行來港消費額維持大幅增加，刺激本港零售業，將本港商舖租金推向新高。另一方面，在香港土地供不應求的情況下，位於黃金地段的商舖更見矜罕，國際一線品牌不惜高價進駐全球頂級購物商圈，本集團旗下收租旗艦物業金朝陽中心所處的銅鑼灣羅素街，租金水平更成為全球最貴街道之一，這帶動了金朝陽集團盈利獲得理想增長。

隨著集團業績步入佳景，國際長線投資者亦欣然成為本集團股東，不但優化本集團機構投資者層面，同時反映投資市場對我們的業務前景和資產價值質量充分肯定。

此外，在今年五月本公司榮獲摩根士丹利資本國際(MSCI)納入為香港小型股指數成份股，進一步確認市場對本集團的投資前景肯定，加強國際資本市場的地位。

物業合併業務

本港豪宅市道暢旺，刺激投資者對豪宅物業之自用需求及其回報率的信心，加上自去年四月政府對某類樓宇於強制公開拍賣之門檻下降至八成，直接加速本集團整合業權及重建項目的進度，因此我們將積極拓展舊樓物業收購之核心業務，尤其以港島區黃金地段為首。

集團於今年年初成功收購位於北角麥連街14-20號之全部業權，地盤面積約5,297平方呎，可建築樓面面積約79,455平方呎。此外，集團分別成功取得大坑書館街18至21號之83%業權(地盤面積約2,250平方呎)及北角水星街13至15號之87.5%業權(地盤面積約2,580平方呎)，餘下未收購之業權正在洽談中。

集團並積極進行多個項目的併購工作，進展理想，而且將選取當中升值潛力較高的地盤自行興建發展。

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，總租賃收入達港幣116,057,000元，較去年同期升約6%，佔期內收入80%。本集團旗艦物業金朝陽中心人流量暢旺及出租情況表現非常理想，上半年出租率保持於99%，租金收入約港幣95,410,000元。二零一一年上半年度約有25%租約屆滿重訂，續租記錄均維持高水準。本集團旗下其他待重建物業單位於期內暫作出租用途，租金收入約共港幣11,475,000元，此外，二零一一年上半年由廣告位租賃所產生之收入為港幣9,172,000元。本集團將按個別物業的地點、面積及其他條件，以能取得最大的商業價值為原則，規劃最佳發展方案，同時並將謹慎選擇及投資優質地段，強化舊區重建的發展計劃。

地產發展

為進一步拓闊集團的利潤和發展空間，以鞏固本集團於房地產市場之地位，我們將積極選取升值潛力較高的地盤自行興建發展。以位於大坑華倫街13至27號之全新豪華住宅項目「尚巒」為例，項目合共提供164個多元設計住宅單位，項目推出已售出162個單位，現尚餘2個頂層特色單位，成績斐然。項目樓高約138米，建成後可望成為日後大坑區內新地標，項目現正緊密施工，預計二零一二年年中入伙，為集團明年鎖定豐厚利潤。

此外，集團將以精品豪宅風格打造位於銅鑼灣希雲街32-50號的住宅項目，地盤總面積可達約12,900平方呎，而按最新的規劃方案，項目可建樓面面積約103,200平方呎，現正進行地基工程，集團正考慮於下半年以預售樓花形式推出市場。

商業項目方面，集團位處銅鑼灣登龍街1至29號的地盤亦已動工，地盤總面積約12,500平方呎，可建總樓面面積將達約148,800平方呎，集團將自行發展為綜合式項目，集零售及寫字樓於一身，預計於二零一三年竣工；此項目位於銅鑼灣商業核心地帶，同區的金朝陽中心及時代廣場咫尺可達，料落成後勢必形成高度的協同效應，進一步帶旺區內人流，同時為集團帶來另一個可觀的穩定租金收入。另外，本集團亦計劃將銅鑼灣雲東街11-13號及耀華街1-1A號的項目興建為商業項目，地盤面積約3,200平方呎，總建築樓面面積達約48,000平方呎，預料於今年底展開清拆工程，預計落成後勢成區內另一新地標。

未來，集團將繼續善用各項土地資源，發掘最佳發展方案以迎合市場環境之轉變及釋放項目的最大商業價值，並同時謹慎地把握機遇令業務穩健發展，從而令股東獲得最大的利潤回報。

國內業務

中國內地房地產開發

伴隨著30多年的改革開放，國內經濟發展迅速，人民生活不斷提高，民眾對住房的需求不斷增加。故此，集團籍內地發展的機遇，積極參與內地房地產業務的拓展，重點開發二、三線城市房地產業務。

其中，由集團全資擁有、位於福建省長泰縣的精品住宅項目「金朝陽•領都」，於去年十一月開售至今已全數售罄，銷情十分理想，預計最快可於今年內入伙。另於去年開售，與合營夥伴合作開發位於斗門珠海項目「龍鳳春曉」，項目一期至今經已大部份售出；項目二期已於今年推出市場。

上述數個住宅項目帶來的收益將會陸續入賬並為集團在今後數年帶來營利貢獻，為集團的業務增長提供充足的動力。

城市基礎設施業務

本集團地下通訊管道開發業務保持平穩發展，其主要電訊客戶包括中國移動、中國聯通、中國電訊及各國地方廣電等電訊供應商，業務更伸延至中國多個主要城市，包括南昌、景德鎮、玉溪、寶雞、柳州、威海、南平、韶關、鄂州、黃岡、貴港、許昌及西安等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。本年上半年度錄得收入港幣22,389,000元，較去年同期下跌20%，佔期內集團收入15%。

物業管理、機電設備及大廈維修

集團旗下持有的四家物業管理及維修附屬公司，憑著其優質物業管理及維修服務，為大型商廈、中小型住宅、屋苑及商場等物業及設施提供管理及維修服務。該四家附屬公司於本年上半年度內共錄得營業額約港幣6,727,000元(二零一零年六月三十日：約港幣8,987,000元)，較去年同期下跌25%，佔集團收入5%。

企業公民責任

本集團於年內致力提升辦公室環保意識，旗下商業大廈均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環境。此外，集團積極參加公益活動，包括贊助及鼓勵員工參與長春社環保行及贊助東涌青少年步操樂團演奏會等，以盡企業公民之責任。集團同時重視本港社會文化發展，故此於本年六月與香港古蹟文俗研究推廣會合辦名為「唐樓的歲月」展覽，提供機會讓公眾親身認識昔日生活文化，並獲傳媒廣泛報導。

財務回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣145,173,000元(二零一零年六月三十日：港幣245,154,000元)，較去年同期減少41%。六個月之營業額乃主要來自物業租賃業務、城市基礎設施及樓宇管理服務業務，而其整體表現頗為平穩。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣1,004,466,000元(二零一零年六月三十日：港幣629,549,000元(重列))，較去年同期增加港幣374,917,000元或60%，乃主要來自本公司之投資物業組合公平值調整。

倘撇除投資物業公平值調整之增值，則本公司擁有人應佔本集團之淨溢利將為港幣28,940,000元，較去年同期之港幣64,550,000元減少55%。

截至二零一一年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣19,719,000元(二零一零年六月三十日：港幣11,048,000元)，即增加港幣8,671,000元，主要由於收購投資物業之融資增加，以及平均借貸利率輕微上升所致。

本公司每股基本溢利為港幣4.03元，而去年同期則為港幣2.62元(重列)。

展望

回顧去年至今，本港社會各階層均認同及支持加快市區重建步伐，故此集團將積極配合擔當平衡市區樓宇供應需求及舊樓重建的角色，並以建港利民的宗旨，讓廣大市民分享物業重建為社區帶來生活環境的改善，同時協調及善待所有收購項目的業主和租戶，盡顯企業公民責任。與此同時，集團相信政府推出穩定樓市措施，將對長遠物業發展有利好因素。

集團將繼續憑藉其逾三十年豐富經驗及遠見，致力拓展市區重建業務，肩負社區活化工作，尋求新投資機遇，為股東爭取最理想的投資回報。

中期股息

董事不建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月之中期股息(二零一零年六月三十日：無)。

財務資源及流動資金

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣223,253,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣217,779,000元)。本集團於二零一一年六月三十日之借貸總額為港幣3,285,840,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣3,092,288,000元)。

回顧期內，本集團亦於二零一一年上半年自其全新豪華住宅項目尚巒之買家收取進一步金額約港幣68,141,000元。於二零一一年六月三十日，累計收取之總額為港幣409,272,000元。

於二零一一年六月三十日，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36%(二零一零年十二月三十一日：39%(重列))。於二零一一年六月三十日，本集團之淨資產為港幣9,158,400,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣7,872,806,000元(重列))，即增加港幣1,285,594,000元。有關增加乃主要由於持作銷售物業及發展中物業增加所致。根據於二零一一年六月三十日之已發行普通股總數274,894,135股(二零一零年十二月三十一日：241,464,135股)計算，每股資產淨值為港幣33.32元(二零一零年十二月三十一日：港幣32.60元(重列))。

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。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，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。

於二零一一年四月及六月，本公司透過先舊後新配售，分別向機構及個別投資者（獨立於本公司及其關連人士之第三方）配發9,000,000股及10,000,000股股份。先舊後新配售後，本公司之已發行股本總數擴大至260,914,135股。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一一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。

結算日後事項

本集團於二零一一年八月一日與獨立第三方訂立買賣協議，以代價港幣459,280,000元出售位於北角麥連街14-20號之待出售物業。交易將於二零一二年四月二日或之前完成。根據協議之條款，本集團已行使其選擇權提前於二零一一年九月十五日完成交易。

僱員

自本公司之二零一零年年報刊發以來，本集團之僱員數目及酬金並無出現任何重大變動。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團以賬面總值合共約港幣11,334,595,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣9,904,539,000元）之投資物業、銀行存款、待出售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

於二零一一年六月三十日，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	186,490,028 (附註)	67.84
	實益擁有人	96,602	0.04

附註：該186,490,028股股份指下列各項的總和：(i) Ko Bee Limited持有之185,672,028股股份及(ii) Full Match Limited持有之818,000股股份。上述公司均由傅金珠女士最終實益擁有及控制。

(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	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
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
		250,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15
謝偉衡	實益擁有人	50,000	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	1.00	8.15

(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
傅金珠	Full Match Limited	實益擁有人	1 股普通股	100

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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	購股權數目			
						於二零零一年 一月一日	截至 二零零一年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零零一年 六月三十日 止六個月 期間(行使)/ (失效)*	於二零零一年 六月三十日
董事									
傅金珠	二零零七年 七月十九日	6.17	6.17	13.02	二零零八年一月十八日至 二零零二年七月二十一日	600,000	-	(600,000)	-
	二零零八年 十月二十八日	1.50	1.76	13.02	二零零九年四月二十七日至 二零零二年七月二十一日	600,000	-	(600,000)	-
	二零零九年 十一月九日	4.84	4.94	13.02	二零零零年十一月九日至 二零零二年七月二十一日	600,000	-	(600,000)	-
	二零零零年 十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零零一年十一月十二日至 二零零二年七月二十一日	600,000	-	-	600,000
陳慧苓	二零零七年 七月十九日	6.17	6.17	13.02	二零零八年一月十八日至 二零零二年七月二十一日	2,000,000	-	(2,000,000)	-
	二零零八年 十月二十八日	1.50	1.76	13.02	二零零九年四月二十七日至 二零零二年七月二十一日	2,000,000	-	(2,000,000)	-
	二零零九年 十一月九日	4.84	4.94	13.02	二零零零年十一月九日至 二零零二年七月二十一日	2,000,000	-	(2,000,000)	-
	二零零零年 十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零零一年十一月十二日至 二零零二年七月二十一日	2,000,000	-	-	2,000,000
龐紹民	二零零九年 十一月九日	4.84	4.94	不適用	二零零零年十一月九日至 二零零二年七月二十一日	120,000	-	-	120,000
	二零零零年 十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零零一年十一月十二日至 二零零二年七月二十一日	250,000	-	-	250,000
謝偉衡	二零零零年 十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零零一年十一月十二日至 二零零二年七月二十一日	50,000	-	-	50,000
梁岩峰	二零零七年 一月八日	2.60	2.52	13.20	二零零七年五月二十日至 二零零二年五月十九日	90,000	-	(90,000)	-

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			
						於二零一一年 一月一日	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 期間授出	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 期間(行使)/ (失效)*	於二零一一年 六月三十日
	二零零七年 七月十九日	6.17	6.17	13.20	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	13.20	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	13.06	二零零八年一月十八日至 二零一二年七月二十一日	2,270,000	-	(2,190,000)	80,000
	二零零八年 十月二十八日	1.50	1.76	13.09	二零零九年四月二十七日至 二零一二年七月二十一日	2,030,000	-	(2,030,000)	-
	二零零九年 十一月九日	4.84	4.94	13.03	二零零九年十一月九日至 二零一二年七月二十一日	2,340,000	-	(2,140,000)	200,000
	二零一零年 十一月十二日	8.18	8.15	不適用	二零一一年十一月十二日至 二零一二年七月二十一日	2,670,000	-	(110,000)*	2,560,000
						20,760,000	-	(14,900,000)	5,860,000

於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上，本公司股東批准終止二零零二年購股權計劃(「二零零二年計劃」)及採納新購股權計劃(「新計劃」)，以授權董事於通過決議案當日，即二零一一年五月十九日實行及管理該新計劃。新計劃旨在對指定類別之參與人士(包括但不限於對本集團發展作出貢獻而合資格的本集團任何成員公司之僱員及董事)獎勵和提供激賞，以及加強本集團與上述參與人士之業務關係。該計劃有效期為十年，直至二零一一年五月十八日。期內並無根據二零零二年計劃(在計劃終止前)及新計劃授出任何購股權。

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，於截至二零一一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

於二零一一年六月三十日，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	185,672,028	67.54

除上文所披露者外，於二零一一年六月三十日，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進行聆訊，高等法院頒令將六幅土地及建於其上之房屋轉歸予並非法律程序任何一方的祖堂。本集團不服上述決定而提出上訴(CACV195/2010、CACV205/2010及CACV206/2010)。於二零一一年四月十五日，上訴法庭駁回上訴，並裁定本集團不可再要求加強6所房屋之保障。然而，本集團對相關被告人提出之申索(其中包括)指倘相關合營協議獲正式履行，另外11所房屋(而不包括該6所房屋)之銷售所得款項。因此，儘管本集團上訴失敗，本集團之申索仍幾乎不受影響，根據上述合營協議及假設其獲正式履行，申索僅涉及11所房屋。

根據本集團所得之法律意見，董事認為本集團就此訴訟有機會成功，因此並無於報告日期就此訴訟作出撥備。

- (b) 一項因土地審裁處就強制售賣位於希雲街44及46號舊樓(現已拆卸)所有單位作出之頒令而產生之法律程序(透過上訴方式)(LDCS5000/2007)仍在進行中。前業主就拍賣底價提出異議。上訴法庭於二零一零年五月駁回其上訴。前業主再向終審法院(FACV13/2010)提出上訴。於二零一一年五月十三日,終審法院取得各方同意以駁回上訴,而各方亦同意結束及解決所有法律程序。
- (c) 一項因本集團就拍賣位於希雲街48及50號舊樓(現已拆卸)所有單位向土地審裁處(LDCS6000/2007)作出之成功申請而產生之法律程序現只限於訟費。於二零一零年十一月,土地審裁處維持舊樓其中一個單位之前業主須支付本集團土地審裁處程序訟費之80%的法令及將該法令轉為絕對。上訴法庭授予前業主針對此訟費命令之上訴許可。上訴將於二零一一年十一月二十五日於上訴法庭進行聆訊(CACV32/2011)。倘訟費命令被推翻而本集團敗訴,本集團可能須承擔土地審裁處產生之若干訟費以及上訴訟費,金額可能高達港幣1,800,000元。

根據本集團所獲法律意見,董事認為本集團有機會在上訴法庭之上訴中勝訴及在該訟費之上訴中抗辯,因此於報告日期並未就此法律程序作出撥備。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一一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。

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，本公司於二零一零年年報日期後之董事資料變動載列如下：

梁岩峰先生及孟慶惠先生均由二零一一年四月二十六日起辭任本公司非執行董事。

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，包括審閱截至二零一一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，本公司於截至二零一一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，二零一一年八月二十三日

綜合全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
營業額		145,173	245,154
銷售成本		(17,681)	(109,204)
毛利		127,492	135,950
其他收入	4	753	1,251
行政費用		(60,352)	(53,009)
其他經營費用		(573)	(229)
出售一家附屬公司之收益		—	2,203
投資物業公平值調整之增值		975,526	564,999
出售一項投資物業之收益		461	1,061
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	1,043,307	664,715
融資成本	6	(19,719)	(11,048)
應佔一家共同控制實體業績		(656)	(223)
除所得稅前溢利		1,022,932	653,444
所得稅開支	7	(19,831)	(17,088)
期內溢利		1,003,101	636,356

綜合全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
附註		
其他全面收入		
換算海外業務財務報表之匯兌收益／ (虧損)	8,174	(707)
租賃樓宇重估盈餘	4,904	1,864
租賃樓宇資產重估儲備產生之 遞延稅項負債	(809)	(308)
期內其他全面收入	12,269	849
期內總全面收入	1,015,370	637,205
應佔期內溢利：		
— 本公司擁有人	1,004,466	629,549
— 非控制權益	(1,365)	6,807
	1,003,101	636,356
應佔總全面收入：		
— 本公司擁有人	1,016,524	630,398
— 非控制權益	(1,154)	6,807
	1,015,370	637,205
本公司擁有人應佔每股溢利		
— 基本	8 港幣 4.03 元	港幣2.62元
— 攤薄	8 港幣 4.00 元	港幣2.57元

綜合財務狀況表

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 (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	9,750,068	10,061,908	7,143,620
物業、廠房及設備		64,285	60,091	54,431
待發展物業		47,078	47,278	52,845
一家共同控制實體權益		44,997	44,288	43,402
可供出售財務資產		10	10	10
無形資產		6,489	6,631	6,772
物業發展訂金		—	—	10,511
		9,912,927	10,220,206	7,311,591
流動資產				
存貨		38,127	37,374	37,449
待出售物業		449,000	—	89,102
發展中物業		2,269,134	775,675	489,207
貿易及其他應收款項	10	148,108	163,290	70,760
可供出售財務資產		—	—	49,666
收購物業之已付訂金		27,545	52,495	7,462
受限制銀行存款		226,994	237,766	—
現金及現金等價物	11	223,253	217,779	143,811
		3,382,161	1,484,379	887,457

綜合財務狀況表(續)

		二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)	二零一零年 一月一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
	附註			
流動負債				
貿易及其他應付款項	12	234,442	233,511	234,315
出售物業之已收訂金		533,725	421,785	29,475
借貸	13	3,285,840	3,092,288	2,103,733
所得稅撥備		27,543	33,822	15,491
		4,081,550	3,781,406	2,383,014
淨流動負債		(699,389)	(2,297,027)	(1,495,557)
總資產減流動負債		9,213,538	7,923,179	5,816,034
非流動負債				
遞延稅項負債	14	55,138	50,373	43,798
		55,138	50,373	43,798
淨資產		9,158,400	7,872,806	5,772,236
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	15	27,489	24,146	24,003
儲備		9,041,067	7,757,662	5,691,645
		9,068,556	7,781,808	5,715,648
非控制權益		89,844	90,998	56,588
權益總額		9,158,400	7,872,806	5,772,236

綜合權益變動表

截至二零一一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	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
於二零一一年一月一日(重列)	24,146	294,619	32,822	23,600	7,357,145	23,472	1,846	24,156	7,761,808	90,998	7,872,806
已宣派二零一零年末期股息 以股權結算以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(25,092)	(25,092)	-	(25,092)
行使購股權	1,443	81,765	-	(21,149)	-	-	-	-	62,059	-	62,059
配售股份	1,900	226,581	-	-	-	-	-	-	228,481	-	228,481
與擁有人之交易	3,343	306,346	-	(16,373)	-	-	-	(25,092)	270,224	-	270,224
期內溢利	-	-	-	-	1,004,466	-	-	-	1,004,466	(1,365)	1,003,101
其他全面收入											
換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	-	7,963	-	-	7,963	211	8,174
租賃樓宇重估盈餘	-	-	4,904	-	-	-	-	-	4,904	-	4,904
租賃樓宇資產重估儲備產生之遞延 稅項負債(附註14)	-	-	(809)	-	-	-	-	-	(809)	-	(809)
期內總全面收入總額	-	-	4,095	-	1,004,466	7,963	-	-	1,016,524	(1,154)	1,015,370
購股權失效	-	-	-	(615)	615	-	-	-	-	-	-
二零一零年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(936)	-	-	936	-	-	-
於二零一一年六月三十日	27,489	602,965	36,917	6,612	8,361,290	31,435	1,846	-	9,068,556	88,844	9,158,400

綜合權益變動表(續)

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	員工股份 權益儲備	保留溢利	兌換儲備	特別儲備	建議		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 (重列)	港幣千元	港幣千元	末期股息	總額		港幣千元 (重列)
於二零一零年一月一日	24,003	287,498	28,874	16,788	5,321,560	11,064	1,848	24,023	5,715,648	56,588	5,772,236
已宣派二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(24,043)	(24,043)	-	(24,043)
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
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,900	7,900
與擁有人之交易	40	834	-	4,155	-	-	-	(24,043)	(19,014)	7,900	(11,114)
期內溢利	-	-	-	-	629,549	-	-	-	629,549	6,807	636,356
其他全面收入											
換算海外業務財務報表之 匯兌差額	-	-	-	-	-	(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)
期內總全面收入總額	-	-	1,556	-	629,549	(707)	-	-	630,398	6,807	637,205
購股權失效	-	-	-	(113)	113	-	-	-	-	-	-
二零零九年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(20)	-	-	20	-	-	-
於二零一零年六月三十日	24,043	288,332	30,430	20,830	5,951,192	10,357	1,848	-	6,327,032	71,295	6,398,327

簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
附註		
經營業務之現金流入／(流出)淨額	188,801	(54,258)
投資活動之現金流出淨額	(642,267)	(405,048)
融資活動之現金流入淨額	459,000	510,924
現金及現金等價物增加	5,534	51,618
於期初之現金及現金等價物	217,779	143,811
換算差額	(60)	(281)
於期末之現金及現金等價物	223,253	195,148
	11	

中期財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一零年年度財務報表」)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，截至二零一一年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一零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二零一零年年度財務報表一併閱覽。

2. 主要會計政策(續)

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二零一一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(修訂) 二零一零年香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(經修訂) 關聯人士披露

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務報告並無構成重大影響。

截至本中期財務報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項本期間尚未生效之修訂及詮釋，包括以下可能與本集團有關者。

香港會計準則第12號修訂	遞延稅項 — 收回相關資產 ²
香港財務報告準則第7號修訂	披露 — 財務資產之轉讓 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ³

附註：

1. 於二零一一年七月一日當日或之後開始之年度期間生效
2. 於二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間生效
3. 於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間生效

本集團已決定就確認按公平值列賬之投資物業之遞延稅項，提早採納香港會計準則第12號修訂 — 遞延稅項 — 收回相關資產。

2. 主要會計政策(續)

提早採納香港會計準則第12號修訂遞延稅項 — 收回相關資產

香港會計準則第12號修訂對計量按公平值計量之投資物業因產生之遞延稅項資產或負債之現有原則引入例外情況。香港會計準則第12號現時規定實體於計量與資產有關之遞延稅項時，須視乎實體是否預期透過使用或銷售有關資產而收回其賬面值。香港會計準則第12號修訂引入反駁推定，投資物業可透過銷售全數收回。倘投資物業可予折舊及在目的為不斷消耗投資物業內含絕大部分經濟利益(而非透過銷售)之業務模式內持有，則此項推定可予駁回。該修訂獲追溯應用。

於二零一一年六月三十日，本集團之投資物業約為港幣9,750,068,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣10,061,908,000元)，乃根據本集團會計政策計量之公平值。本集團所有投資物業均位於香港。在香港，土地租賃一般可續期而毋須支付市場價格補地價，此符合根據香港會計準則第17號之修訂將其重新分類為融資租賃。有鑑於此，本集團難以極有把握地肯定會不斷消耗投資物業內含之絕大部分經濟利益。因此，按修訂所規定，本集團可根據該等投資物業透過銷售全數收回之推定重新計量與其有關之遞延稅項，猶如此項新政策一直被應用。由於目前香港並無資本增值稅，故銷售投資物業於香港並無稅務影響。

2. 主要會計政策(續)

上述變動對未經審核簡明中期財務資料之影響概述如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至六月三十日止六個月之未經審核簡明 綜合全面收益表		
所得稅開支減少	160,791	90,874

	二零一一年 六月三十日 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零一零年 一月一日 港幣千元
未經審核簡明綜合財務 狀況表			
權益增加 — 保留溢利	160,791	327,578	828,469
遞延稅項負債減少	(160,791)	(327,578)	(828,469)

因以上追溯重列，已根據香港會計準則第1號財務報表之呈列，呈列於二零一零年一月一日之額外綜合財務狀況表。

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	:	城市基礎設施開發

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。

截至二零一一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產生之收益及溢利概述如下：

	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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
	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	港幣千元	港幣千元
收益														
外來客戶	-	98,250	-	-	116,057	109,961	6,727	8,987	22,389	27,956	-	-	145,173	245,154
各分類間	-	-	40,204	59,693	10,422	6,867	1,083	1,082	-	-	7,795	5,879	59,504	73,531
可呈報分類收益	-	98,250	40,204	59,693	126,479	116,828	7,810	10,079	22,389	27,956	7,795	5,879	204,677	318,685
可呈報分類溢利/ (虧損)	(2,150)	4,299	(16,774)	(14,189)	91,792	100,046	3,003	4,142	(141)	2,516	1,761	12,023	77,488	108,837
可呈報分類資產	28	65,991	1,381,437	1,097,885	11,685,702	8,253,907	5,713	6,339	124,122	106,574	53,079	10,020	13,250,081	9,540,716

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類溢利	77,488	108,837
投資物業公平值調整之收益淨額	975,526	564,999
待發展物業減值虧損撥備	—	(2,842)
出售一項投資物業之收益	461	1,061
未分類之收支	(10,168)	(24,874)
出售附屬公司之收益	—	2,203
出售可供出售財務資產之收益	—	15,331
融資成本	(19,719)	(11,048)
應佔一家共同控制實體業績	(656)	(223)
除所得稅前溢利	1,022,932	653,444

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元
利息收入	202	351
雜項收入	551	900
	753	1,251

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	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
折舊	1,970	1,864
員工成本(包括董事酬金)	35,507	27,222
無形資產攤銷	263	222
待發展物業攤銷	803	2,211
存貨成本確認為開支	13,906	14,545
物業之經營租賃支出	1,886	1,643
物業收購訂金撇賬	310	6
固定資產撇銷	10	—

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (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	18,552	12,895
— 毋須於五年內悉數償還	7,486	2,258
須於五年內悉數償還之其他借貸	2,171	767
總借貸成本	28,209	15,920
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(8,490)	(4,872)
	19,719	11,048

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
支出包括：		
香港利得稅	14,966	13,052
中國所得稅	1,047	959
遞延稅項	3,818	3,077
	19,831	17,088

7. 所得稅開支(續)

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% (二零一零年：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，而其後三年(「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。

8. 每股溢利

每股基本溢利乃按截至二零一一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 1,004,466,000 元(二零一零年六月三十日：約港幣 629,549,000 元(重列))及已發行股份之加權平均數 249,328,636 股(二零一零年六月三十日：240,236,345 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 1,004,466,000 元(二零一零年六月三十日：港幣 629,549,000 元(重列))及已發行股份之加權平均數 251,358,587 股(二零一零年六月三十日：244,721,136 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 1,004,466,000 元，與本公司擁有人應佔未經審核綜合溢利相同。

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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	10,061,908	7,143,620
增添	530,606	1,382,646
出售	(2,660)	(1,450)
轉撥至待出售物業淨額	(449,000)	(238,663)
轉撥至發展中物業淨額	(1,370,000)	—
公平值調整之增值淨額	975,526	1,769,570
於在建投資物業資本化之利息(附註6)	3,688	6,185
於六月三十日／十二月三十一日之賬面值	9,750,068	10,061,908

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二零一一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。

9. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益位於香港，而其賬面值分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	9,603,168	9,970,438
租期為10至50年	146,900	91,470
	9,750,068	10,061,908

本集團所有以賺取租金或作資本增值用途之物業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67,355,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣97,653,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	36,346	66,486
31至90天	5,622	3,420
91至180天	8,374	810
超過180天	17,013	26,937
貿易應收款項總額	67,355	97,653
其他應收款項	80,753	65,637
	148,108	163,290

11. 現金及現金等價物

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	147,643	136,210
短期銀行存款	75,610	81,569
	223,253	217,779

截至二零一零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0.12厘至1.35厘。該存款之存款為期7日至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150,467,000元(二零一零年十二月三十一日：港幣171,181,000元)之人民幣銀行結餘。

12. 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65,725,000元(二零一零年十二月三十一日：約港幣54,004,000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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	3,894	25,760
31至90天	4,950	4,660
超過90天	56,881	23,584
貿易應付款項總額	65,725	54,004
其他應付款項	168,717	179,507
	234,442	233,511

13. 借貸

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款 — 有抵押	3,204,340	3,025,918
其他貸款	81,500	66,370
	3,285,840	3,092,288

於二零一一年六月三十日，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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	1,643,481	891,187
1年後及2年內	741,109	1,332,461
2年後及5年內	421,550	385,270
5年內	398,200	417,000
	3,204,340	3,025,918
其他無抵押貸款，其償還期為		
1年內	81,500	66,370
總計	3,285,840	3,092,288

14. 遞延稅項負債

遞延稅項負債變動如下：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元 (重列)
於一月一日	50,373	43,798
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	3,818	5,548
— 資產重估儲備	809	780
匯兌調整	138	247
於六月三十日／十二月三十一日	55,138	50,373

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。

15. 股本

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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 二零一一年 六月三十日 港幣千元	面值 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
已發行及繳足：		
於一月一日	241,464,135	24,146
行使購股權	14,430,000	1,443
配售股份	19,000,000	1,900
於二零一一年 六月三十日／ 十二月三十一日	274,894,135	27,489
		24,146

16. 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，由二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止，為期一年。截至二零一一年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣320,000元(二零一零年六月三十日：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50,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一零年九月一日起至二零一一年八月三十一日止，為期一年。截至二零一一年六月三十日止六個月支付之租金總額為港幣300,000元(二零一零年六月三十日：港幣270,000元)。
- (c) 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。其後租約續期。續租期由二零一一年四月一日至二零一一年十二月三十一日，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657,157元(二零一零年六月三十日：港幣315,098元)。

16. 關聯人士交易(續)

- (d) 於二零一一年二月二十七日，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增加本集團之一家全資附屬公司之無抵押循環信貸額度，由港幣100,000,000元增加至港幣150,000,000元。於二零一一年六月三十日，約港幣81,500,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣66,370,000元)已被動用。議定年利率為港元最優惠貸款利率減1厘及最終到期日為二零一四年四月三十日。

17. 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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	174,632	178,074
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	65,728	111,541
	240,360	289,615

18. 承擔

(a) 經營租約承擔

於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	763	1,297
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	—	—
	763	1,297

(b) 資本承擔

	二零一一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 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	281,347	237,391
— 收購物業	165,583	309,231
— 向物業發展業務之中國附屬 公司注資	14,398	14,140
	461,328	560,762

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。



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 0878