



金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED
Stock Code: 878.HK



2017年全年業績



本陳述是由金朝陽集團有限公司「本公司」編制，純粹作參考用途，並不構成要約、推薦或邀請認購或購買任何證券。本陳述內的所有資料均不構成任何合約或承諾的依據。

本陳述內的所有資料是根據本公司所信賴的資料制定，然而本集團及/或及其附屬公司及/或旗下的員工及/或代理不會就所載資料或意見之準確性或完整性及之後不會改變而作出任何形式的聲明或保證及承擔任何形式的責任或義務。

本陳述可能包括一些「前瞻性陳述」，包括但並不限於有關公司的策略部署，及未來業務發展和經濟表現的陳述。這些前瞻性陳述雖然代表本公司對業務發展的判斷和未來期望，但一系列的風險、不明朗因素和其他政策要求可能會導致實際的發展及結果與我們的期望有差距。

本公司及/或其附屬公司及/或旗下的員工及/或代理，並不承擔任何因使用本陳述所載之內容及其解釋所導致或作出的任何行動或索償的責任（包括索賠，訴訟，行動，損失，開支，損害或費用）。

未經本公司允許，本陳述（和所載的數據）不可作為任何印刷用途或派發予任何其他人。



關於金朝陽集團

股份代號 : 878.HK

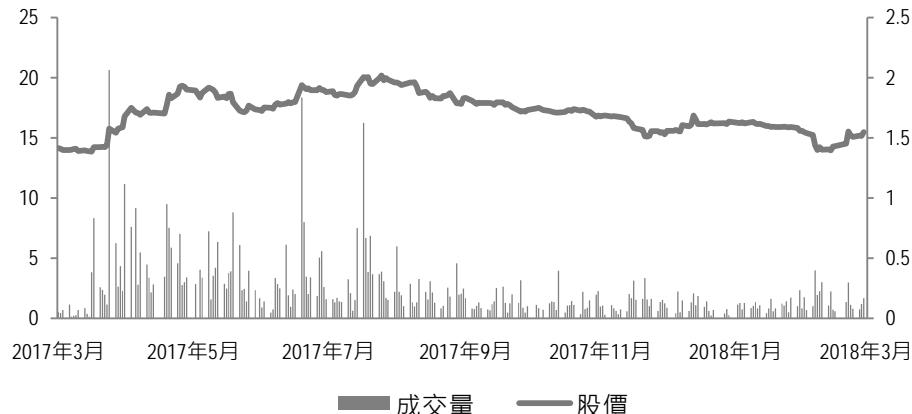
上市日期 : 1997年3月

已發行股份數量
(於2018年3月28日) : 283,308,635

股價 (於2018年3月28日) : 14.6港元

市值 (於2018年3月28日) : 41億港元

股價表現



擁有多年物業重組優良往績的香港地產發展商

- 自30年前成立以來，完成超過100個重建項目
- 主力發展香港具高重建價值的建築物
- 積極參與市區重建

物業投資



諾士佛臺10號
Knutsford



啟光商業大廈

商業



住宅



工業

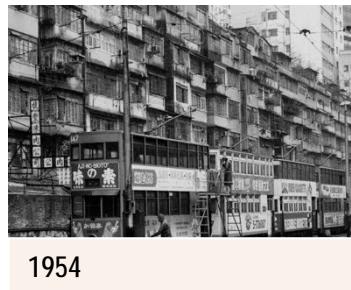




公司里程碑



銅鑼灣



1954



金朝陽中心



2004



金朝陽中心二期 - Midtown



2010



曦巒



銅鑼灣



2010



THE SHARP



啟光商業大廈



灣仔



雋琚



尚巒



大坑



2014



iCITY



葵涌



iPLACE





金朝陽之物業版圖



工業



iPLACE



住宅

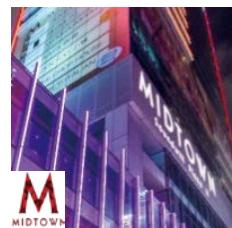


商業



香港島

物業投資



啟光商業大廈

5年或以上

- 物業投資和租賃 - 獨力發展黃金地段的商業物業

Soundwill Plaza
金·頤·中·心

MIDTOWN
Soundwill Plaza II

諾士佛臺 10 號
Knutsford

啟光商業大廈



1 - 3年

- 重新規劃土地用途和修改建築圖則後，出售未開發的土地

已售項目：

聯發街 項目	慶雲街項 目
摩羅廟街 項目	蓮花宮街 項目
銅鑼灣道 項目	



3 - 5年

- 物業發展 - 獨力發展及轉售住宅/商業/工業物業

COHO

THE SOHO STYLE IN CAUSEWAY BAY

SHARP

CAUSEWAY BAY

iPLACE

Jones HIVE
Hive 惠

PARK HAVEN

CAUSEWAY BAY

CITY

柴灣角街項目

金朝陽專注於:

1. 積極探索高發展潛力的老舊物業
2. 把握購買優質物業的機會
3. 提高物業質量和價值

2017 年全年業績



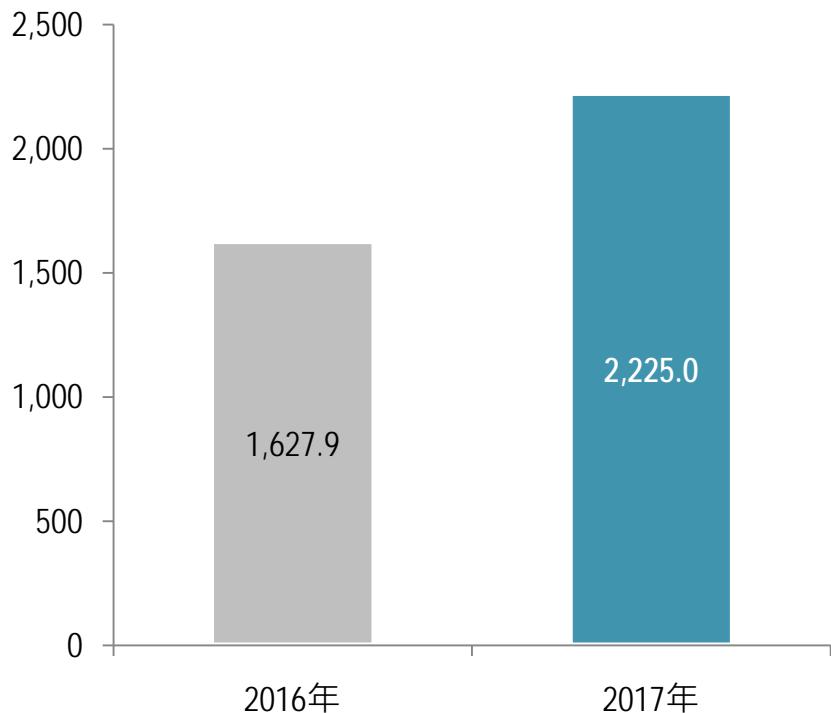


2017年全年業績摘要

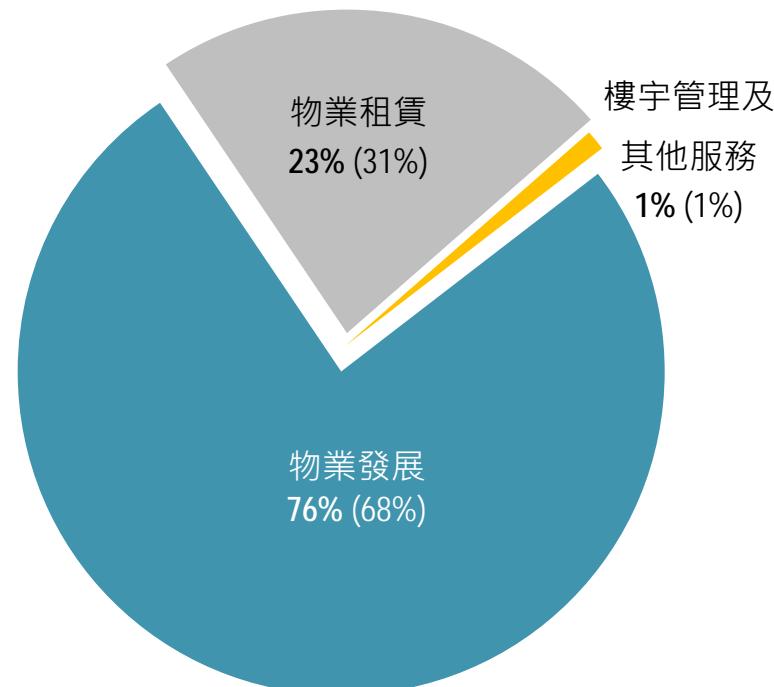


收益

百萬港元



收益按業務分類



(括號內為2016年同期比較數據)

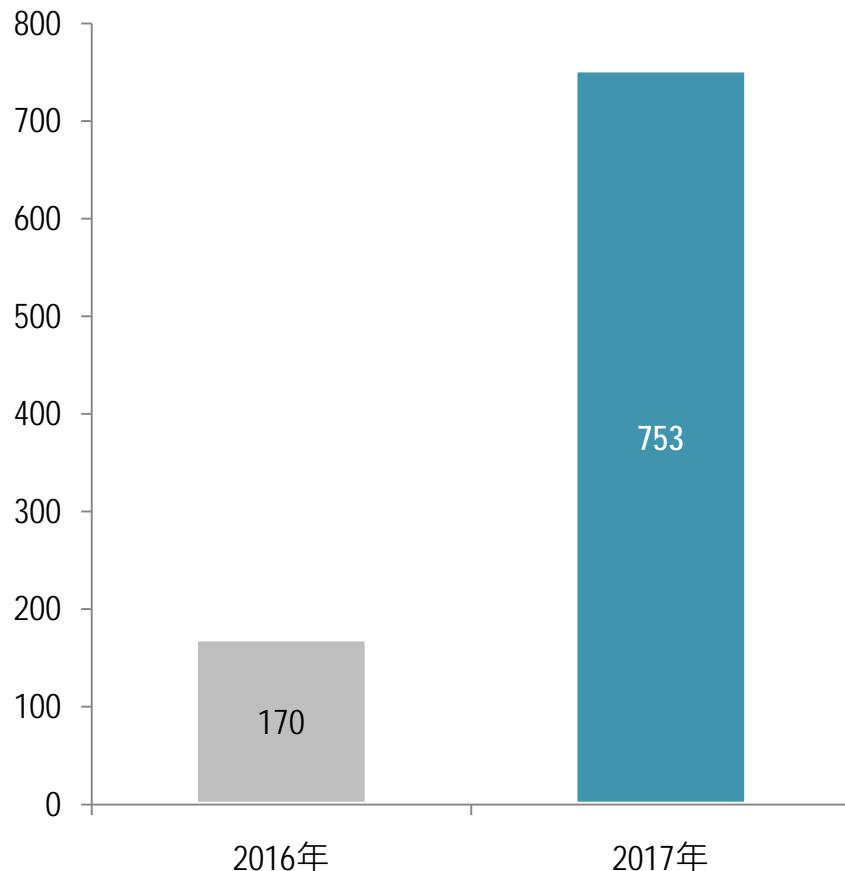
- 集團於2017年開始錄得iPLACE及雋琚之收益
- 金朝陽中心和金朝陽中心二期 – Midtown 繼續保持高出租率

收益分佈

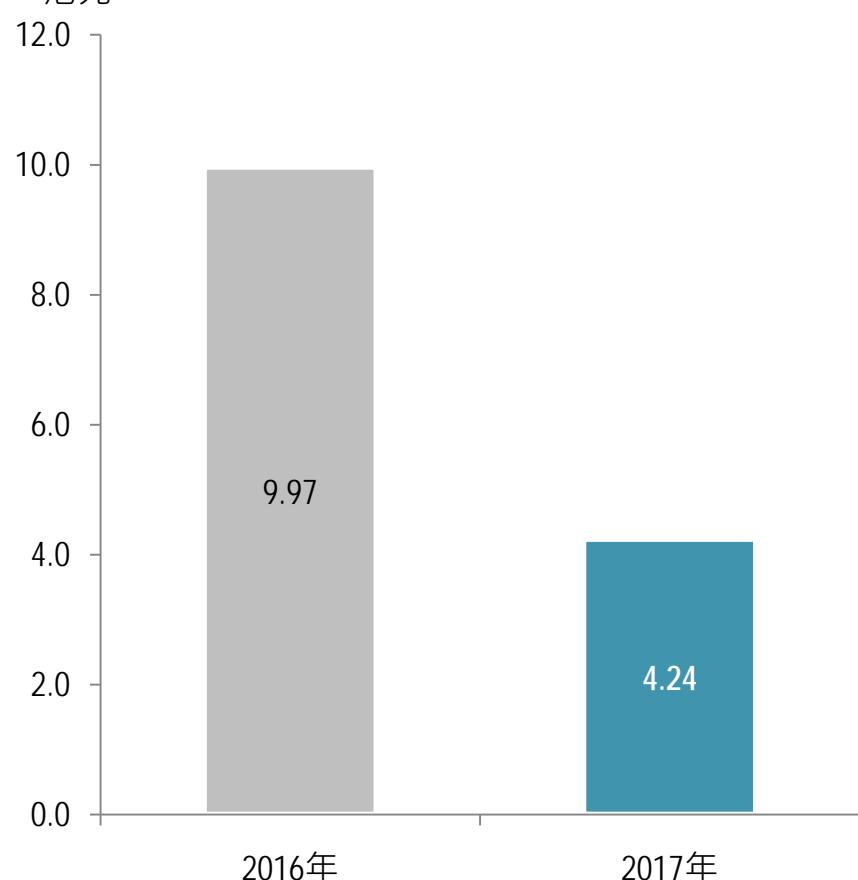
- 物業發展：出售發展中物業
- 物業租賃：租金及廣告位租賃收入
- 樓宇管理及其他服務

溢利*

百萬港元

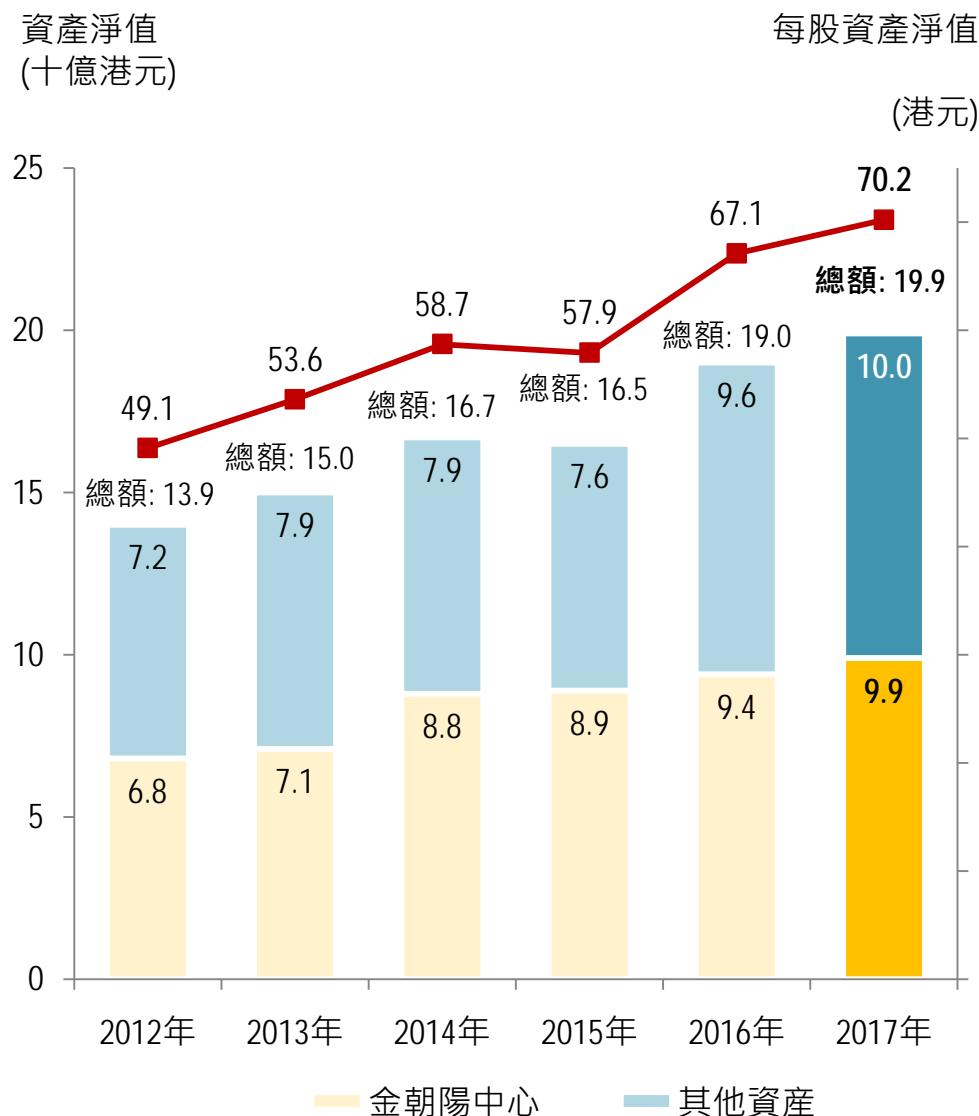
每股基本溢利

港元



*不包括投資物業公平值調整之淨收益／(虧損)及出售附屬公司之收益／(虧損)

資產淨值
(十億港元)



每股市資產淨值分析

(於2017年12月31日)

	港元
金朝陽中心	35.0
金朝陽中心二期 - Midtown	11.1
THE SHARP	1.1
尖沙咀諾士佛臺十號	3.6
啟光商業大廈	1.5
其他資產 - 住宅	
臘巒	0.6
其他	14.0
其他資產 - 工業	
iPLACE	0.4
iCITY	1.9
柴灣角街	1.0
總額	70.2



資產負債表摘要



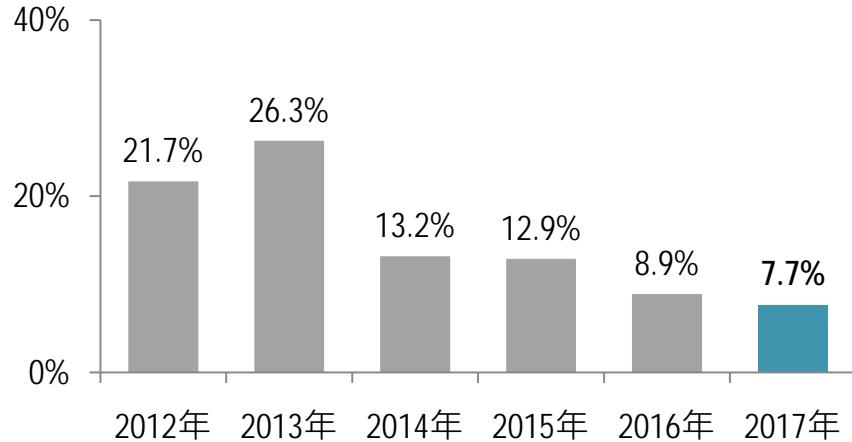
	於2016年12月31日 (百萬港元)	於2017年12月31日 (百萬港元)	變化
資產總額	22,343	22,552	↑1%
淨資產	19,003	19,894	↑5%
現金及銀行存款	1,524	1,254	↓18%
於托管賬戶之銀行存款及受限制銀行存款	119	60	↓50%
借貸總額	1,694	1,528	↓10%
資產負債比率*	9.0%	8.0%	↓1.0百分點
現金資產負債比率淨值 #	0.5%	1.1%	↑0.6百分點

*資產負債比率 = 借貸總額/權益總額

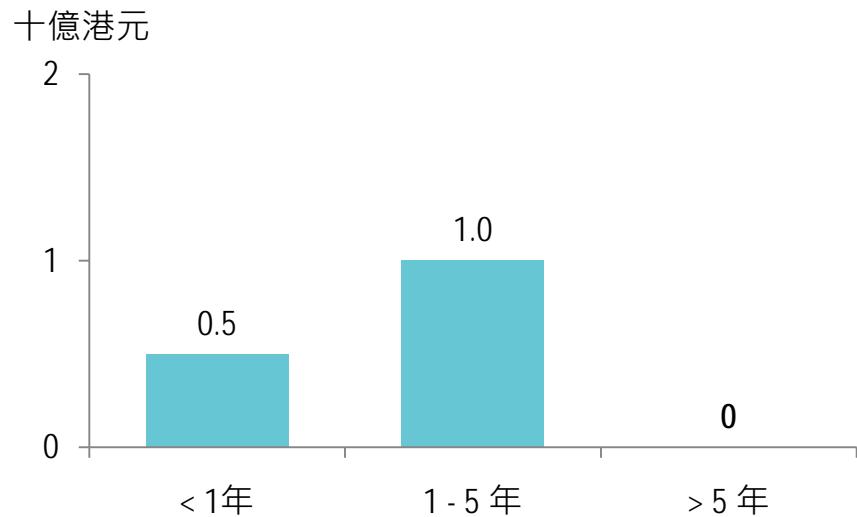
#現金資產負債比率淨值 = (借貸總額 - 現金及銀行存款) / 權益總額



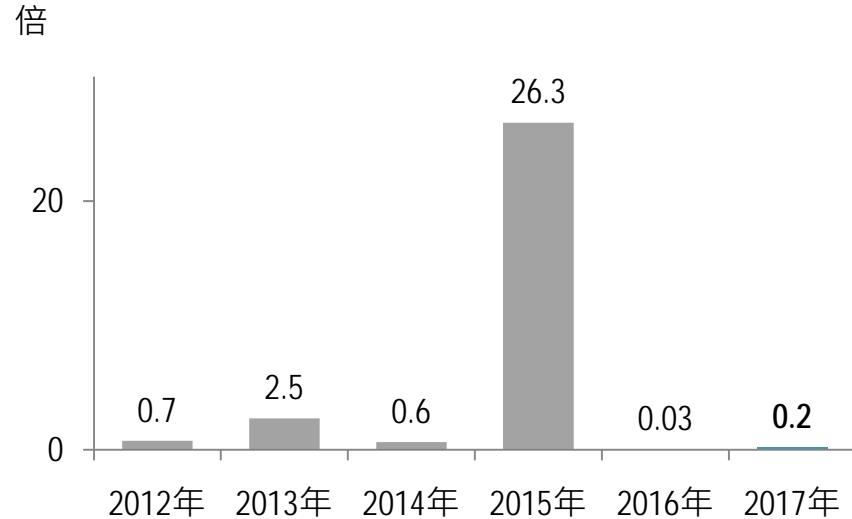
借貸總額 / 權益總額



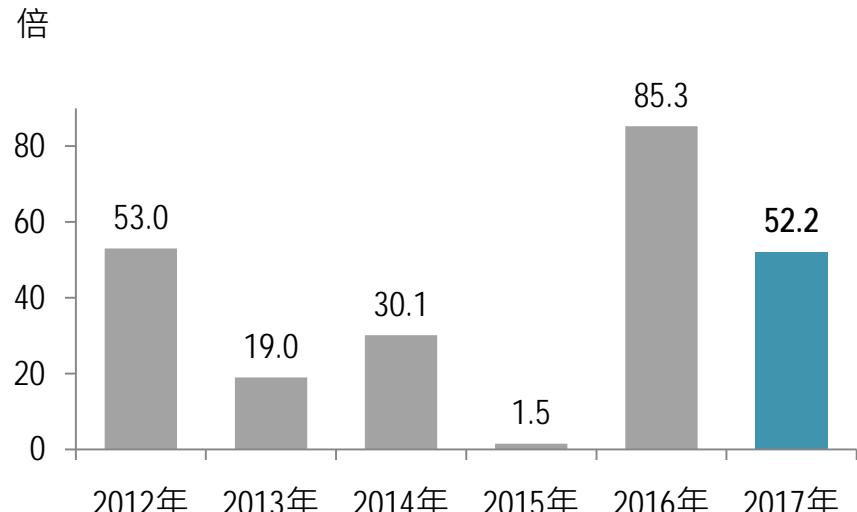
債務到期日 (於2017年12月31日)



債務淨額 / EBITDA



利息



業務概覽





位於銅鑼灣黃金地段的頂級物業

Times Square
時代廣場

Russell St 羅素街

Soundwill Plaza
金·朝·陽·中·心

MIDTOWN
Soundwill Plaza II

Tang Lung St 登龍街

Canal Road
堅拿道



銅鑼灣 - 金朝陽中心

- 總租賃建築面積：245,105平方尺
- 位於全球租金最昂貴的地段之一
- 國際品牌的首選地段

租賃狀況 (於2017年12月31日)

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率	平均租金變化 (2016年對比2017年)
地舖及一樓	18,269	100%	0 %
三樓以上樓層	226,836	85%	↑9.73%

金朝陽中心現有商戶 (於2017年12月31日)



3樓 – 39樓

GLAMSMILE
愛威白 全球瓷貼面專家

LightMAC
Medical Skincare Centre

新星茶莊
www.sungsing.com

CosMax+
THE SKIN SPECIALIST

collagen+
MEDICAL LAYER SKIN CARE CENTRE
醫學激光皮膚護理中心

dermes
激光永久脫毛專家

SmarTone

YM
YAMADA MIYURA
natural japan
(11月17日過期)

夢想成真
DREAM OPTICAL CITY

MIOGGI

Marjorie Bertagne
PARIS

Long Benefit Enterprises Ltd
長安企業有限公司

OASIS spa

DermaGram
SWISS
INSTITUT

PLURECIL

AEON
CREDIT SERVICE

SPA by mtm

樓上®
(11月17日過期)

TO·KIO
UENO RESTAURANT

INGRID MILLET
PARIS

PURE
YOGA

MUSÉE
PLATINUM
TOKYO

MUSÉE
Medical Beauty Centre

DBS Finance
星展財務

李居明天文曆象館
EXTRAORDINARY TIMEPIECES

marier
SKINCARE

謝況鎮
豐胸纖體
Josephine Bust & Slimming

LUMIÈRE
肌源再生專家

MediLASE
全球 No.1 激光永久脫毛科技

大眾財務有限公司
PUBLIC FINANCE LIMITED

BEIJING
hair culture

BEAUTYPLACE

OASIS
medical

OSCAR
Beauty.Spa.Slim

babyFACE
韓式童顏中心

地舖

OMEGA

BURBERRY

RADO
SWITZERLAND

AUDEMARS PIGUET
Le Brassus



甲級投資組合 - 商業



位於銅鑼灣黃金地段的頂級物業

Times Square
時代廣場

Russell St 羅素街

Soundwill Plaza
金·朝·開·中·心



Tang Lung St 登龍街

Canal Road 壓拿道

新的租金收入
增長動力



銅鑼灣 - 金朝陽中心二期 - Midtown

- 總租賃建築面積：218,000平方尺
- 優質商戶：



Jamie's
ITALIAN

ARTIZ STUDIO
Korean Living Photography



大三圓酒家

伽倻
KAYA

茲曼尼
GIORMANI

UP ULTIMATE
PERFORMANCE



Kesalan Pathanan

PERLESUISSE
SWITZERLAND



FIGHT
HARD
FITNESS



KUONI
勝景遊

Orangetheory
FITNESS



租賃狀況(於2017年12月31日)

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率
其他(非餐飲業)	107,940	95%
餐飲業	110,060	92%
總額	218,000	93%

投資物業



尖沙咀 - 諾士佛臺10號

- 總出租賃築面積：約114,000平方尺
- 租賃範圍

諾士佛臺 10 號
Knutsford

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率	平均租金變化 (2016年對比2017年)
地面 - 3樓	20,000	100%	0%
4樓 - 23樓	94,000	91.21%	↑21.10%
總額	114,000	92.75%	↑12.71%



灣仔 - 啟光商業大廈

- 總租賃建築面積：約33,000平方尺
- 租賃範圍

啟光商業大廈

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率	平均租金變化 (2016年對比2017年)
地面 - 3樓	9,600	75%	↑0.44%
4樓 - 21樓	23,580	75%	↓19.77%
總額	33,000	75.4%	↓3.89%

投資物業



銅鑼灣 - THE SHARP

(保留地下舖位作投資用途)

- 總租賃建築面積：約5,968平方尺
- 租賃範圍

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率	平均租金變化 (2016年對比2017年)
地面 - 2樓 商店1 - 3	4,570	100%	↑100%
地面 商店A	1,398	100%	0%

-THE-
SHARP
CAUSEWAY BAY



土地儲備與發展時間表



項目位置	發展計劃	預計完成年份	
		2018年	2019年後
	銅鑼灣 耀華街及堅拿道東	<ul style="list-style-type: none">▪ 住宅發展▪ 總建築面積 : 44,000 平方尺	✓
	北角 建華街及堡壘街	<ul style="list-style-type: none">▪ 住宅發展▪ 總建築面積 : 30,000 平方尺	✓
	「iCITY」 打磚坪街	<ul style="list-style-type: none">▪ 綜合工業中心▪ 總建築面積 : 190,000 平方尺	✓
	荃灣 柴灣角街	<ul style="list-style-type: none">▪ 綜合工業中心▪ 總建築面積 : 114,000 平方尺▪ 於2016年6月30日已收購85%	✓

項目	統一年份	項目現況
 <p>金朝陽中心二期 - Midtown (登龍街)</p>	2010	出租
 <p>THE SHARP (霎東街及耀華街)</p>	2010	2016年完成
 <p>勁琚 (禮賢街及重士街)</p>	2013	2017年完成

附錄





已發行股份數目：283,308,635股 (於2018年3月28日)