



金朝陽集團有限公司 \*

**SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED**

股份代號：878.HK

## 2018年中期業績

\*僅供識別之用

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）。

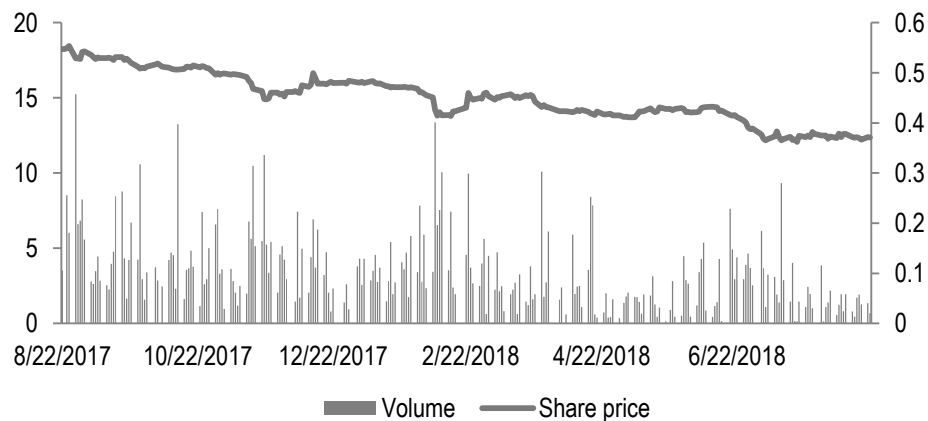
未經本公司允許，本陳述（和所載的數據）不可作為任何印刷用途或派發予任何其他人。



## 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8月22日)	: 283,308,635股
股價 (於2018年8月22日)	: 12.4港元
市值 (於2018年8月22日)	: 35.1億港元

## 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



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

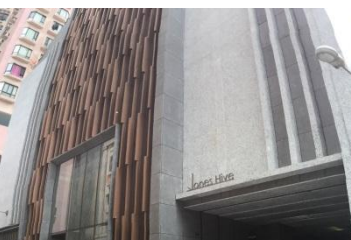


THE SHARP



啟光商業大廈

## 灣仔



雋琚



尚巒

## 大坑



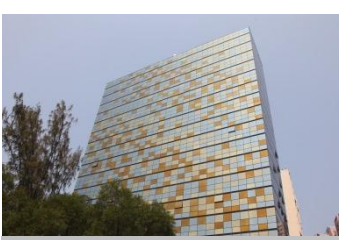
2014



iCITY



## 葵涌

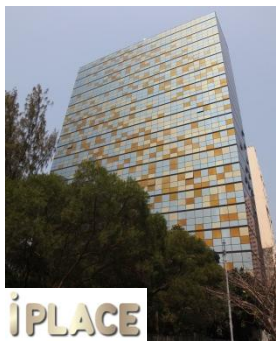


iPLACE

# 金朝陽之物業版圖



## 工業



## 住宅



## 商業



## 物業投資



## 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

Foundwill Plaza  
金豐廣場中心

M MIDTOWN  
MIDTOWN

諾士佛臺 10 號  
Knutsford

啟光商業大廈

3

2

## 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

THE SHARP  
CAUSEWAY BAY

iPLACE

Jones  
Hive

PARK HAVEN  
CAUSEWAY BAY

CITY

## 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：

蓮花宮街  
項目

摩羅廟街  
項目

銅鑼灣道  
項目

聯發街  
項目

慶雲街  
項目

1

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



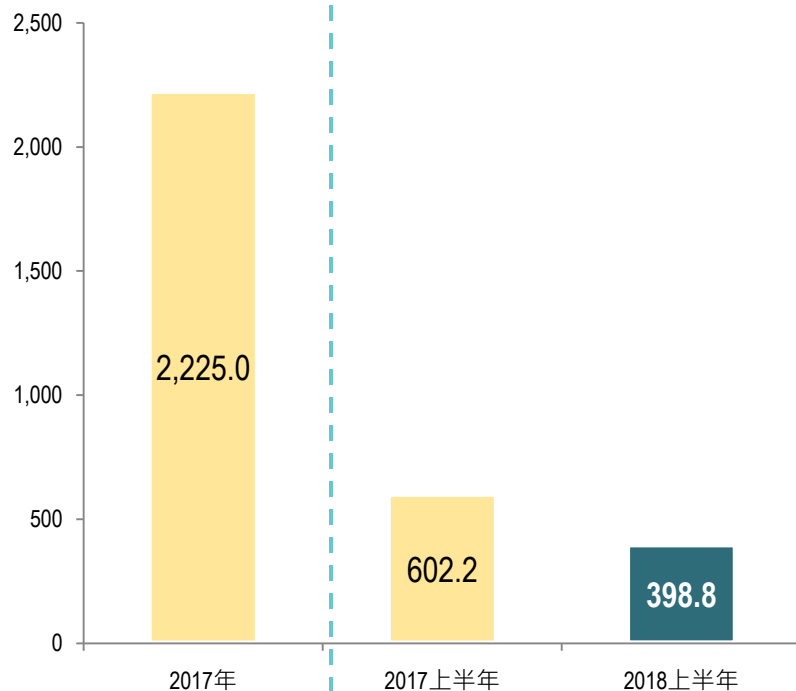
# 2018年中期業績





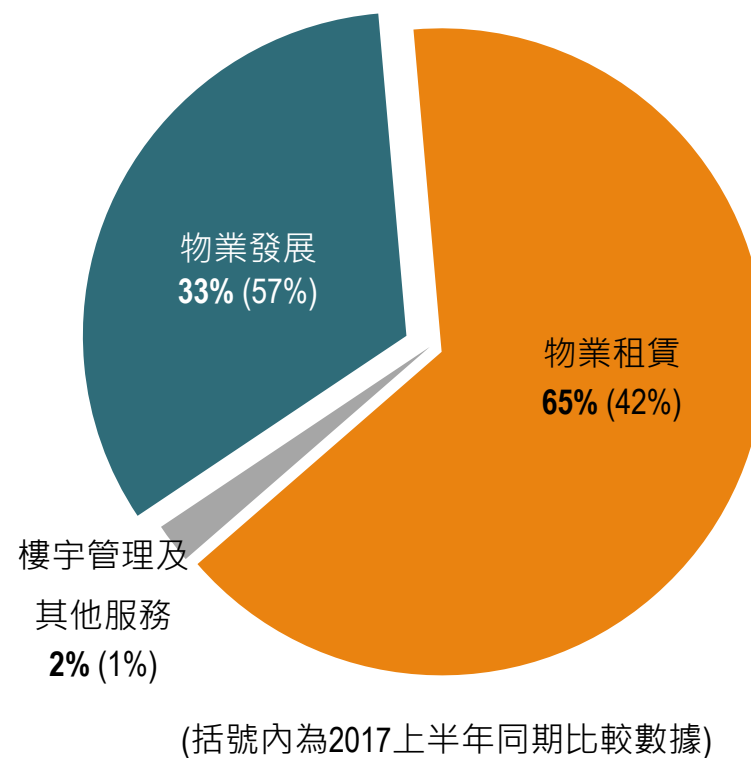
## 收益

百萬港元



- 收益減少主要由於香港的物業出售收益減少
- 金朝陽中心和金朝陽中心二期 – Midtown 繼續保持高出租率

## 收益按業務分類



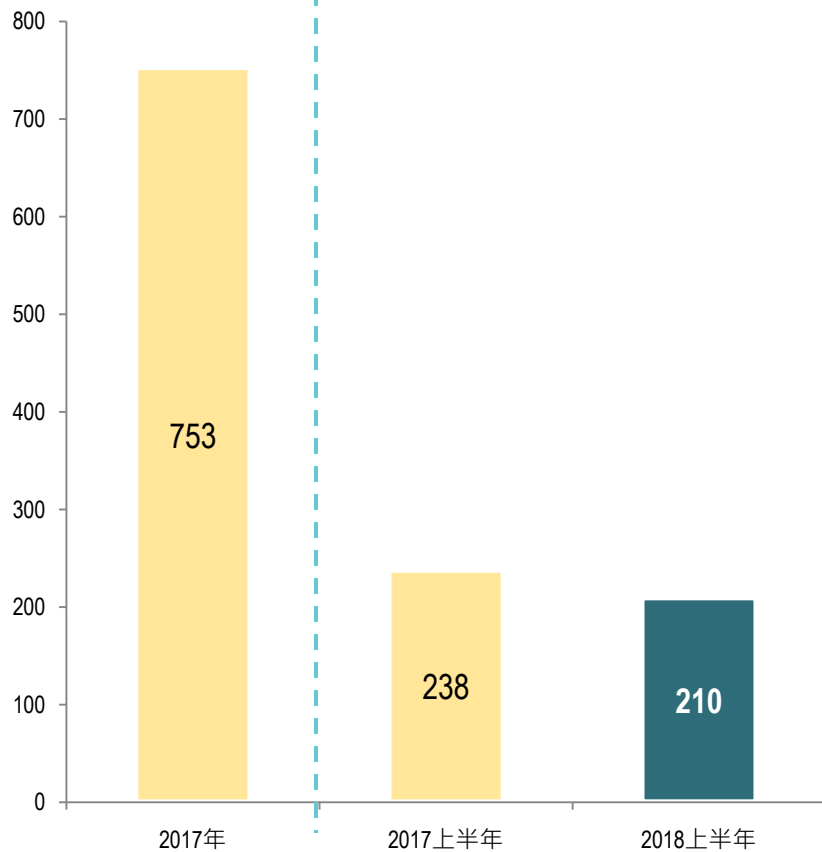
### 收益分佈

- 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



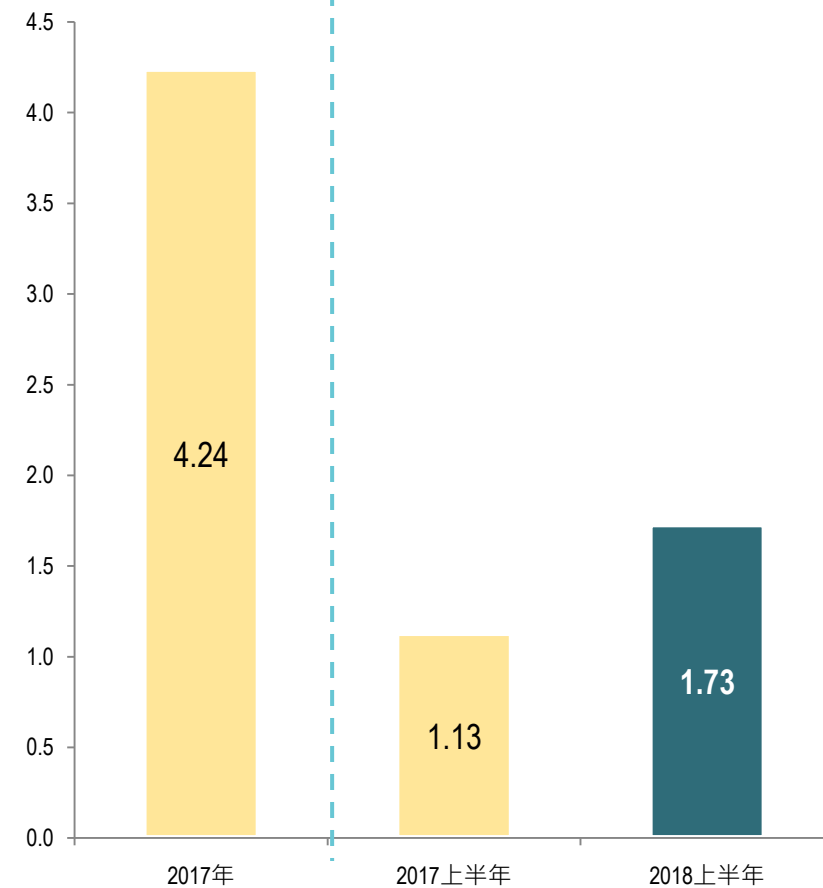
## 溢利\*

百萬港元



## 每股基本溢利

港元



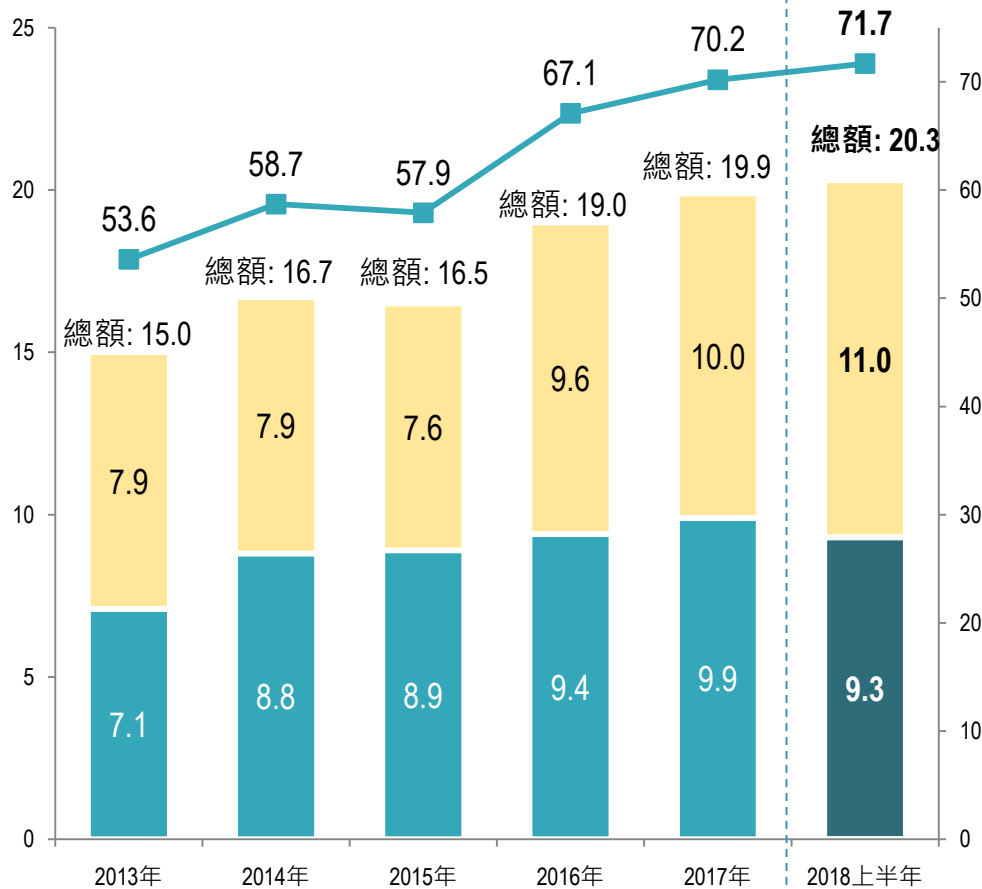
\*不包括投資物業公平值調整之淨收益／(虧損)及出售附屬公司之收益／(虧損)

# 淨資產概覽



資產淨值  
(十億港元)

每股資產淨值  
(港元)



金朝陽中心 其他資產 每股資產淨值

## 每股資產淨值分析

(於2018年6月30日)

港元

金朝陽中心	33.0
金朝陽中心二期 - Midtown	11.1
THE SHARP	0.9
尖沙咀諾士佛臺10號	3.5
啟光商業大廈	1.5
其他資產 - 住宅	
曦巒	0.9
其他	17.9
其他資產 - 工業	
iPLACE	0.3
iCITY	1.7
柴灣角街	0.9
總額	71.7

# 資產負債表摘要

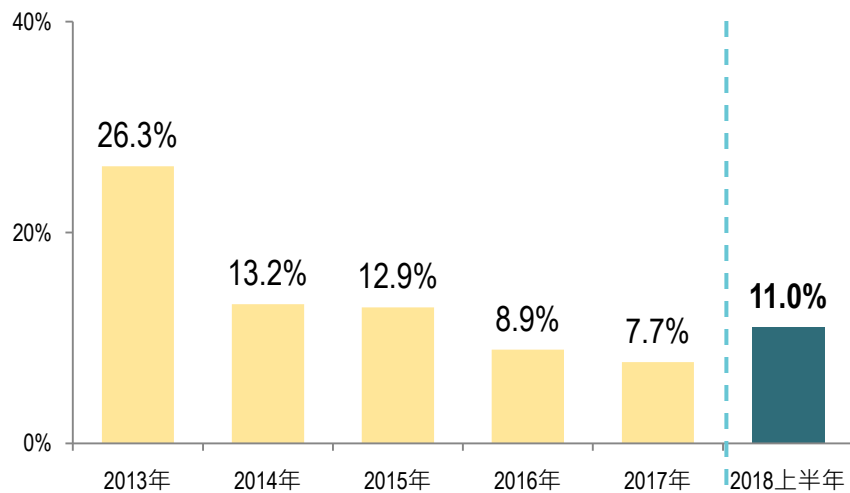


	於2017年12月31日 (百萬港元)	於2018年6月30日 (百萬港元)	變化
總資產額	22,552	23,782	↑5%
淨資產	19,894	20,319	↑2%
現金及銀行存款	1,254	1,556	↑24%
於托管賬戶之銀行存款及 受限制銀行存款	60	61	↑2%
借貸總額	1,528	2,238	↑46%
資產負債比率*	8.0%	11.0%	↑3.0個百分點
現金資產負債比率淨值 #	1.1%	3.1%	↑2.0個百分點

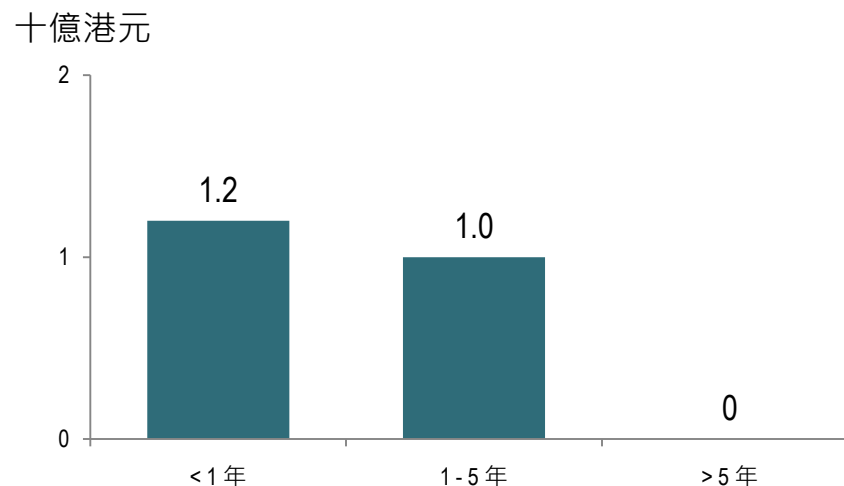
\*資產負債比率 = 借貸總額/權益總額

#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

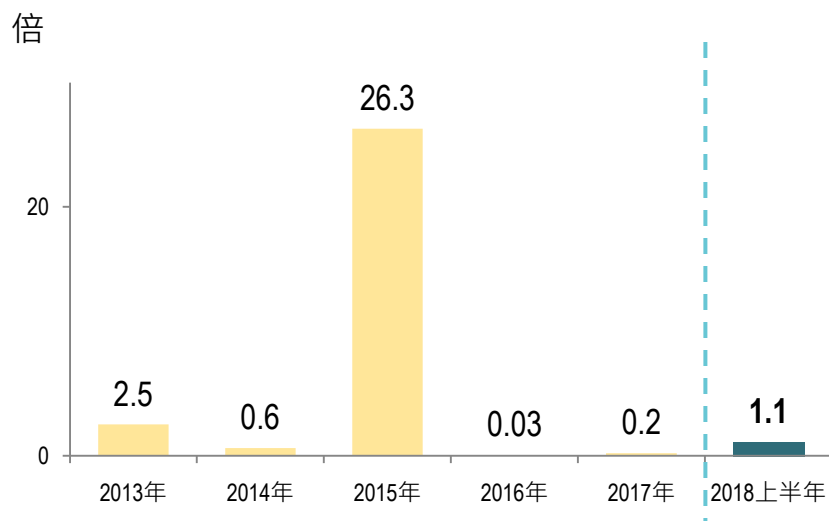
## 借貸總額 / 權益總額



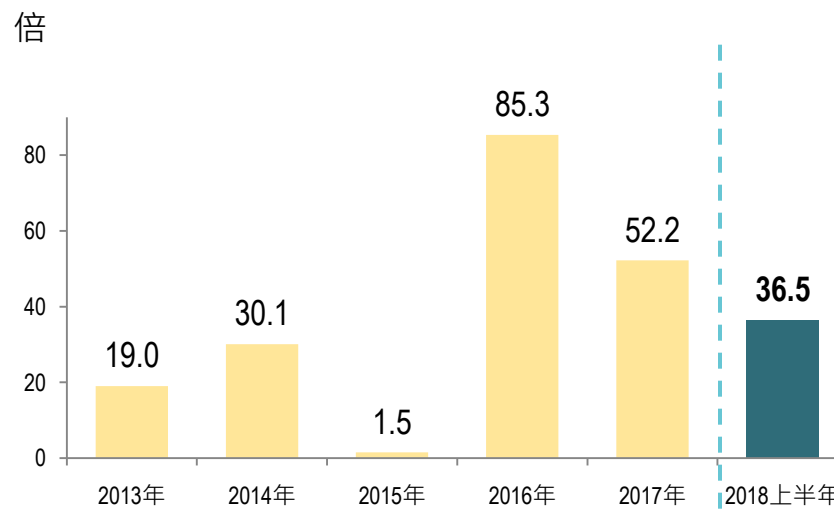
## 債務到期日 (於2018年6月30日)



## 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  
金·朝·陽·中·心  
Plaza

M  
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2018年6月30日)

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率	平均租金變化 (2017上半年對比 2018上半年)
地舖及一樓	18,269	100%	0%
三樓以上樓層	226,836	88.06% *	↓5.01%

\*95.48% (自2018年7月1日)

# 金朝陽中心現有商戶 (於2018年6月30日)



3樓 — 39樓

GLAMSMILE

愛威白 全球瓷貼面專家

LightMAC  
Medical Skincare Centre

新星茶莊  
ROYAL TEA HOUSE

CosMax+

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

dermes  
激光永久脫毛專家

SmaTone

+medispa®  
激光脫毛及祛斑中心

夢想成真  
DREAM OPTICAL CITY

MIOGGI Dondi

Long Benefit Enterprises Ltd  
長安企業有限公司

OASIS  
spa

DermaGram  
SWISS  
INSTITUT

PLURECIL

AEON  
CREDIT SERVICE

SPA by  
mtm

BERTAGNE  
BEAUTY LABS

TO·KIO  
DATE REPAIRING

INGRID MILLET  
PARIS

PURE  
YOGA

MUSÉE  
PLATINUM  
— TOKYO —

MUSÉE  
Medical Beauty Centre

DBS Finance  
星展財務

李居明文曆象館  
LEE KEE WEN LUN KUN LUN

marier  
SKINCARE

謝沅棋 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  
WATER OUTDOOR

BEAUTYPLACE

OASIS  
medical

OSCAR  
Beauty Spa Slim

baby  
FACE  
嬰兒美容中心

地舖

OMEGA

BURBERRY

RADO  
SWITZERLAND

AUDEMARS PIGUET  
Le Brassus

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

M  
MIDTOWN  
Soundwill Plaza II

Tang Lung St 登龍街

Canal Road 堅拿道

新租金收入的  
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：



租賃狀況(於2018年6月30日)

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率
非餐飲業	107,940	94.67%
餐飲業	110,060	100%
總額	218,000	97.36%



## 投資物業



### 尖沙咀 - 諾士佛臺10號

- 總出租賃建築面積：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 (2017上半年對比 2018上半年)
地面 - 3樓	20,000	100%	↑3%
4樓 - 23樓	94,000	87.5%	↓9%
總額	114,000	90.3%	↓3%



### 灣仔 - 啟光商業大廈

啟光商業大廈

- 總租賃建築面積：約33,000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 (2017上半年對比 2018上半年)
地面 - 3樓	9,600	75%	0%
4樓 - 21樓	23,580	81%	↑11%
總額	33,000	79%	↑9%

## 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

—THE—  
SHARP  
CAUSEWAY BAY

樓層	總建築面積 (平方尺)	出租率
地面 - 2樓 商店1 - 3	4,570	100%
地面 商店A	1,398	100%

項目位置	發展計劃	預計完成年份	
		2018年	2019年後
 <p>銅鑼灣 耀華街及堅拿道東</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業發展</li> <li>總建築面積：44,000 平方尺</li> </ul>		✓
 <p>「iCITY」 打磚坪街</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>綜合工業中心</li> <li>總建築面積：190,000 平方尺</li> </ul>		✓

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



# 附錄





已發行股份數目：283,308,635股 (於2018年8月22日)