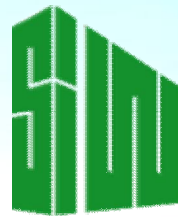




獨特房產業務經營模式

搶佔香港優越地段土地



金朝陽集團有限公司

SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

878.HK

2011年9月

免責聲明

本文件是由**金朝陽集團有限公司**「本公司」編制、純粹作參考用途、並不構成出售、招攬或邀請認購或購買任何證券的協議。本檔內容是由本公司提供、具和靠性、本集團及/或及其附屬公司及/或旗下的員工及/或代理商對所載信息之準確性或完整性並沒有任何責任或法律責任。

本檔可能包括一些「前瞻性陳述」、包括但並不限於有關公司戰略部署的實施、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、不確定性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、並不承擔由使用或解釋本檔所載之資訊內容所致或作出的行動或索償的責任（包括索賠、訴訟、行動、損失、開支、損害或費用）。

未經本公司允許、此文件（和所載的資料）不可作為任何印刷用途或派發予任何其他人。

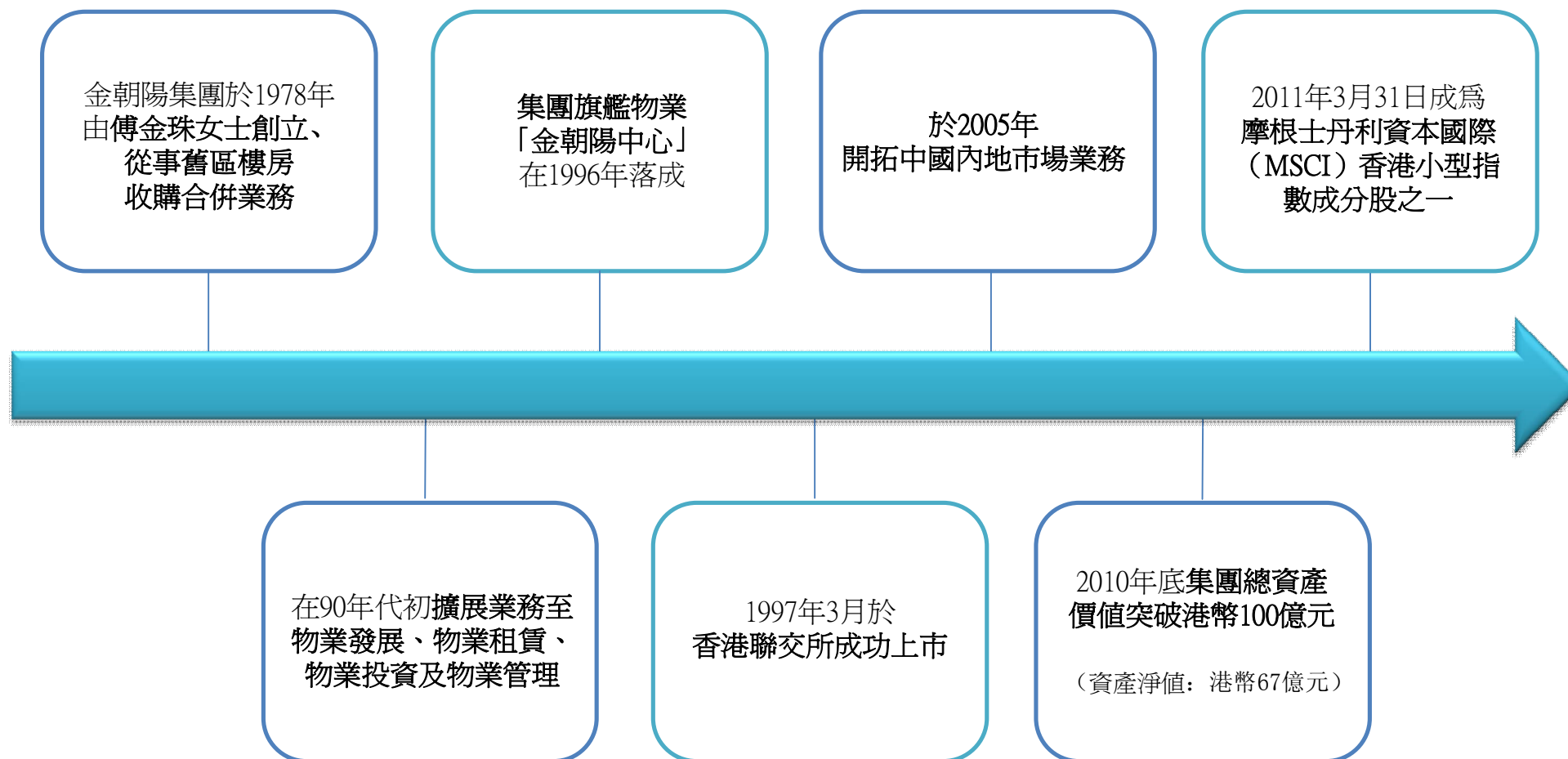
目錄

- 公司簡介
- 業務回顧及未來發展
- 財務回顧
- 附錄
- 問答環節

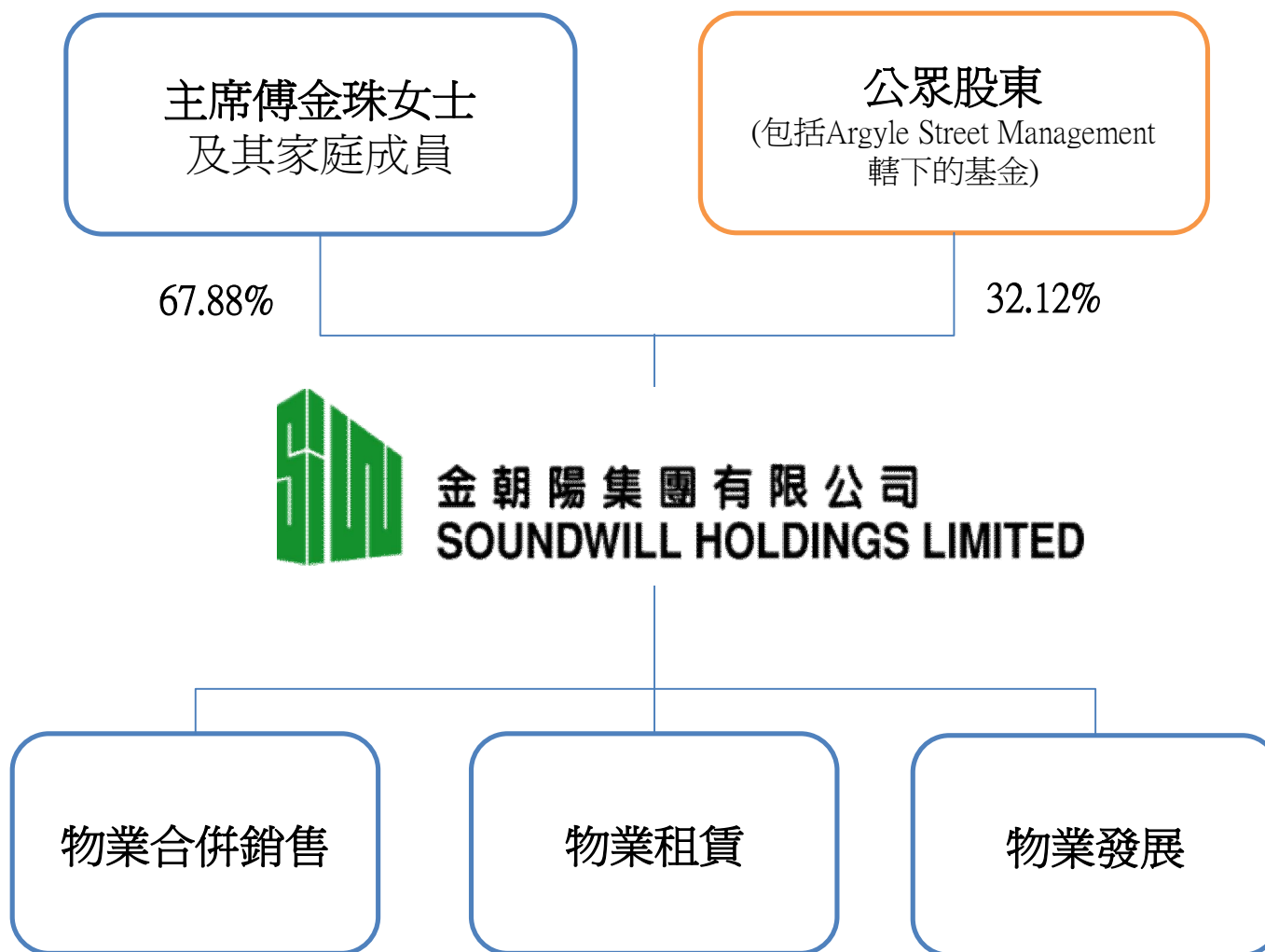


公司簡介

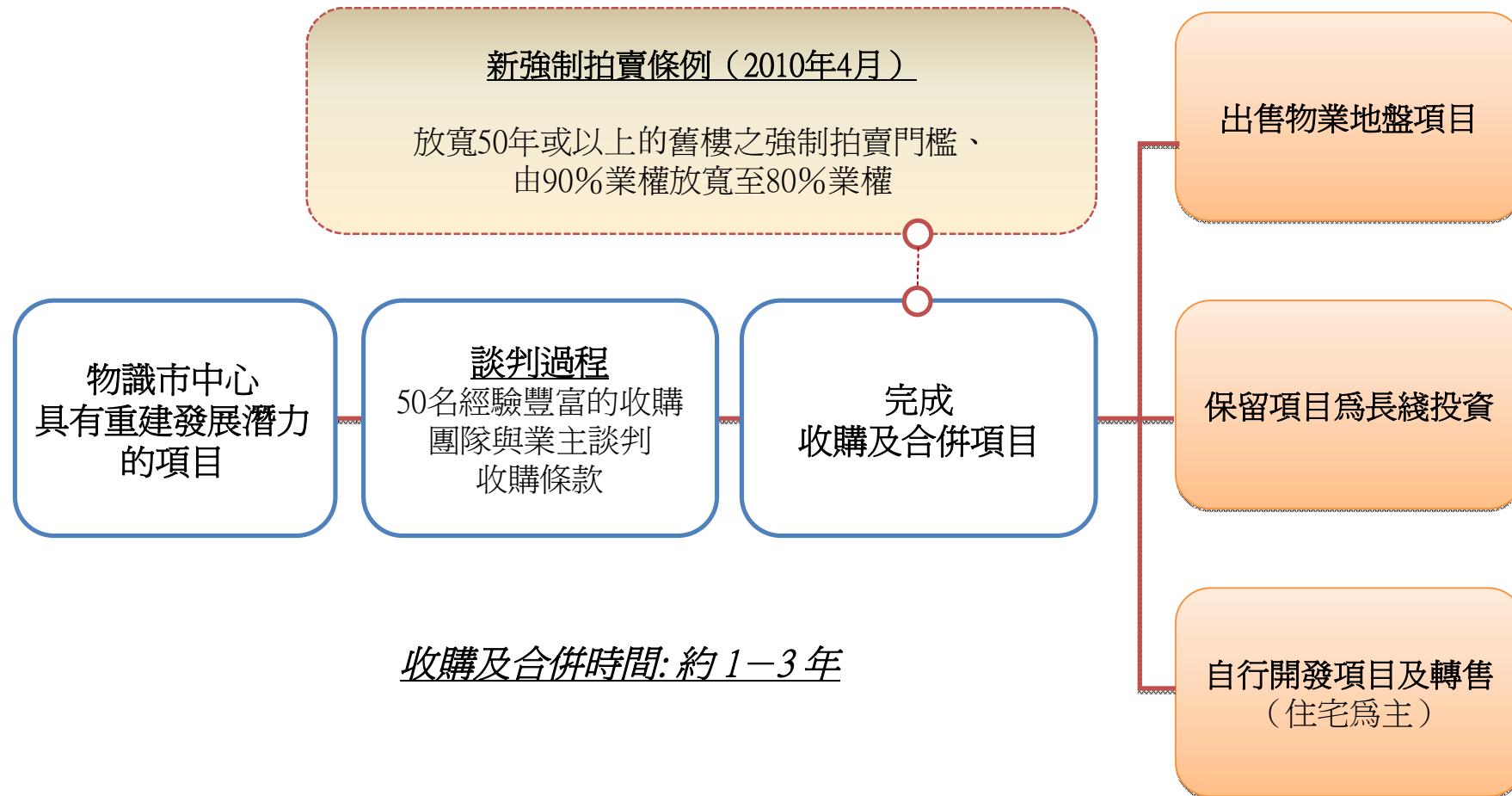
企業發展里程碑



股東/企業結構

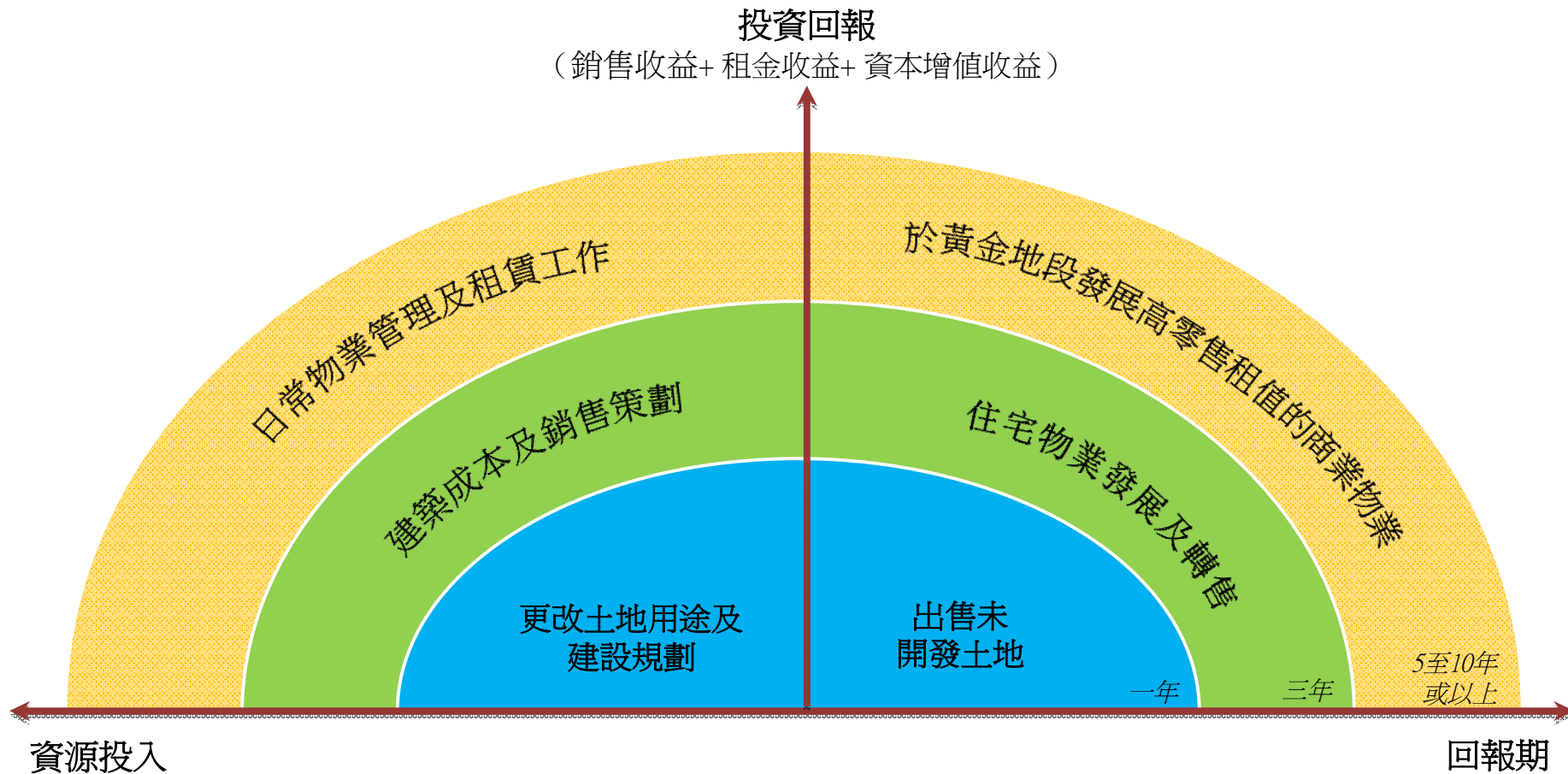


可持續的獨特的商業模式



可持續的獨特商業模式（續）

- 物業收購合併之退出策略
平衡投資回報、資源投入以及回報期





業務回顧及未來發展

物業租賃業務

■ 2011年上半年業務回顧



物業	地點	總樓面面積 (平方呎)	出租率	占租賃業務 部 分之百分比	營業額 (港幣百萬元)	
					2011上半年	2010上半年
金朝陽中心	銅鑼灣	246,400	98%	82%	95	90
其他出租物業	香港區	145,280	92%	10%	12	12
外牆廣告收入	銅鑼灣	1,253	100%	8%	9	8
總計:		392,933	97%	100%	116	110

物業租賃業務（續）

■ 金朝陽中心業務回顧及展望

Soundwill
Plaza 金·朝·陽·中·心



平均租賃價格* (平方呎)		
地鋪 (G/F)	:	港幣650 - 1,200元
地鋪 (1/F)		港幣220 - 260元
樓上	:	港幣25 - 35元

租賃組合 (平方呎)	每月營業額* (港幣百萬元)	出租率	租賃續約日期	
			2011年	2012年
地鋪 : 8,800 (G/F) + 9,500 (1/F)	9.4	100%	--	80% (G/F) 100% (1/F)
樓上 : 228,100	6.9	100%	26%	29%

• 根據2010年12月數據

甲級商廈位於優越市區地段
地鋪租金呎價排行全球第二

物業租賃業務（續）

■ 新項目: 銅鑼灣登龍街



登龍街項目: 銅鑼灣登龍街 1 - 29號

合共地盤面積：約 12,500平方呎

- 1 - 23 號、約9,900平方呎
- 25 - 29號、約2,510平方呎

計畫發展興建「銀座式」商業項目
(與金朝陽中心相似)

- 計畫樓面面積: 148,800平方呎
- 租價與金朝陽中心相約

預計2013年完工

物業合併銷售業務

■ 2010及2011年上半年業務回顧

	出售月份	項目	地區	土地面積 (平方呎)	銷售價格 (港幣)	入帳日期
已售	2010年 一月	蓮花宮西街	大坑	1,900	9,800萬	2010上半年度
已售	2010年 五月	電氣道	天后	2,100	1.68億	2010 財政年度
已售	2010年 九月	新圍街	紅磡	7,300	3.25億	2010財政年度

	收購月份	項目	地區	土地面積 (平方呎)	計畫樓面面積 (上限, 平方呎)	規劃用途
自行開發	2010年 五月	希雲街	銅鑼灣	12,900	103,200 (住宅)	商業/住宅
自行開發	2010年 十月	登龍街	銅鑼灣	12,500	148,800	商業
	2010年 十一月	雲東街及耀華街	銅鑼灣	3,200	48,000	商業
2011年 8月出售	2010年 十二月	麥連街	北角	5,300	79,000	酒店

物業合併銷售業務（續）

■ 其他收購合併項目 / 銷售狀況

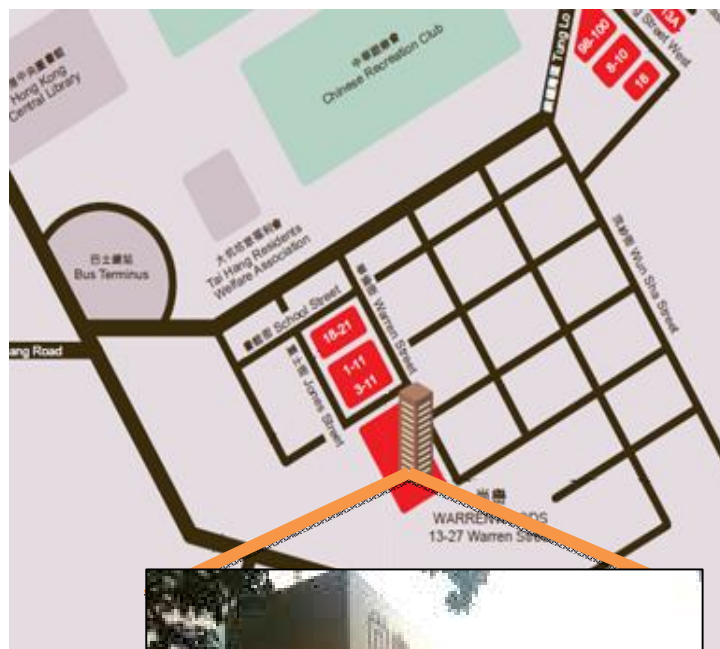
	項目	地區	地盤面積 (平方呎)	計畫樓面面積 (平方呎)	規劃用途
1.	慶雲街	灣仔	1,300	16,000	商業/住宅
2.	書館街	銅鑼灣	2,300	22,500	住宅
3.	水星街 (完成收購87.5%業權)	天后	2,600	38,600	商業/住宅

及

正在積收購超過20個項目、
於優越地段擁有地盤面積約**68,000**平方呎

物業發展業務

■ 發展中之住宅項目



「Warren Woods 尙巒」 銅鑼灣華倫街13 - 27號

計畫施工期	:	將於2012年6月前 批出入夥紙
土地及建造成本	:	港幣5.8億元
地盤面積	:	8,800 平方呎
總樓面面積	:	約 92,600 平方呎
已出售之收益	:	港幣12億元
平均呎價	:	港幣13,500元

預售於2010年3月舉行、162個單位於3天內已售罄、
市場反應良好

- 銷售收益逾港幣12億元、將於2012年財政年度入賬
- 餘下2個 “CASA WOODS” 頂樓特色單位待售
(共3,300平方呎)

物業發展業務（續）

- 發展中之住宅項目（續）



「Park Haven 曦薈」 銅鑼灣希雲街32 - 50號

計畫施工期：2011年至2013年年底

土地成本：港幣5.17億元

總樓面面積：約103,200平方呎

估計銷售時間：2011年第4季度

位於銅鑼灣心臟地帶之標誌性豪華住宅發展項目

物業發展業務

■ 發展中的住宅項目

	項目	地區	估計完成年份	總樓面面積 (平方呎)
1.	尙巒 (Warren Woods)	中國香港	2012年	93,000
2.	希雲街項目	中國香港	2013年	103,000
3.	珠海項目A (51%權益)	中國廣東省	2012年	589,000
4.	珠海項目B (51%權益)	中國廣東省	2014年	824,000
5.	漳州項目	中國福建省	2011年	75,000
6.	肇慶項目 (85%權益)	中國廣東省	2013年	990,000
			總計:	2,674,000

未來增長動力



財務回顧

集團財務亮點

截止6月30日止6個月

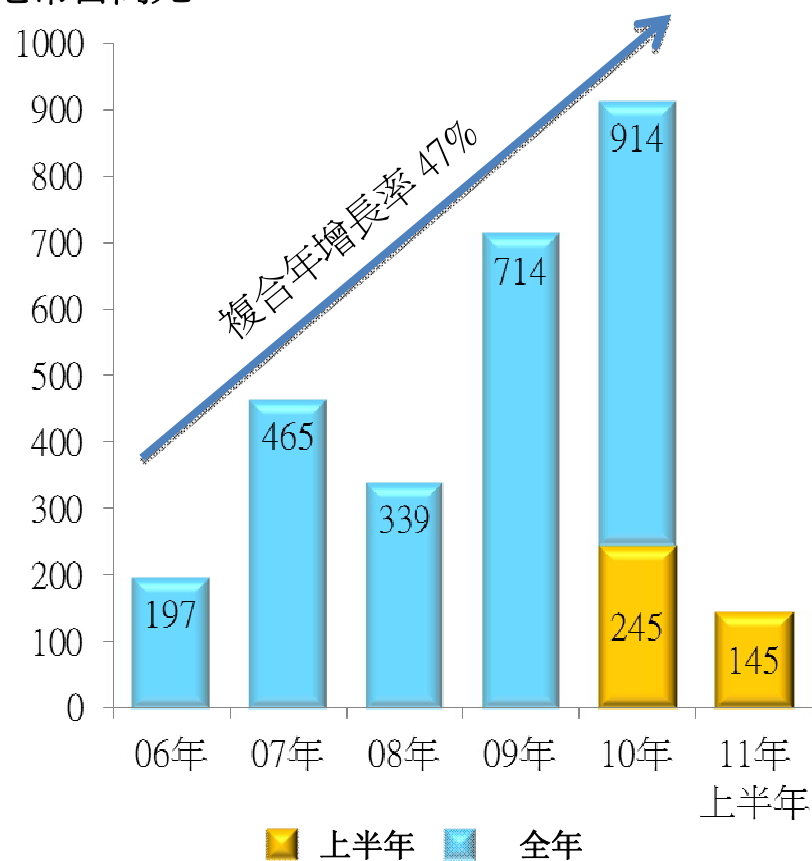
	2010年 (港幣百萬元)	2011年 (港幣百萬元)	變化
營業額	245	145	↓ 41%
銷售成本	(109)	(18)	↓ 83%
毛利潤	136	127	↓ 7%
淨利潤	630	1,004	↑ 59%
淨利潤（經調整）*	65	29	↓ 55%
毛利率	55.5%	87.6%	↑ 32.1%
淨利率（經調整）	26.5%	20.0%	↓ 6.5%

*淨利潤並不包括投資業務之公平值調整

營業額及淨利潤摘要

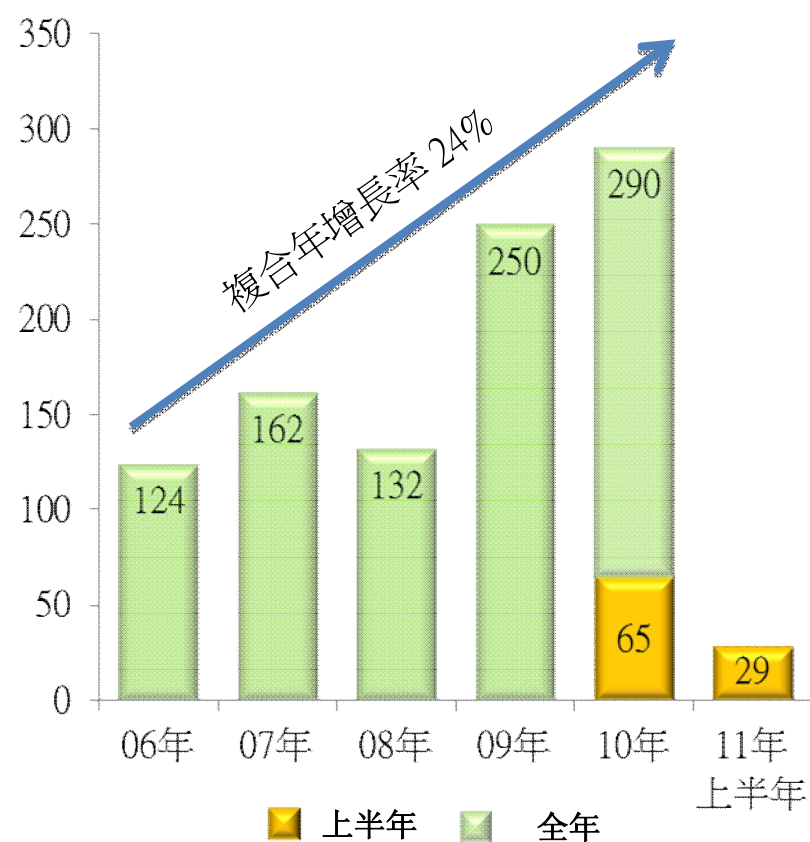
營業額

港幣百萬元



淨利潤（經調整）*

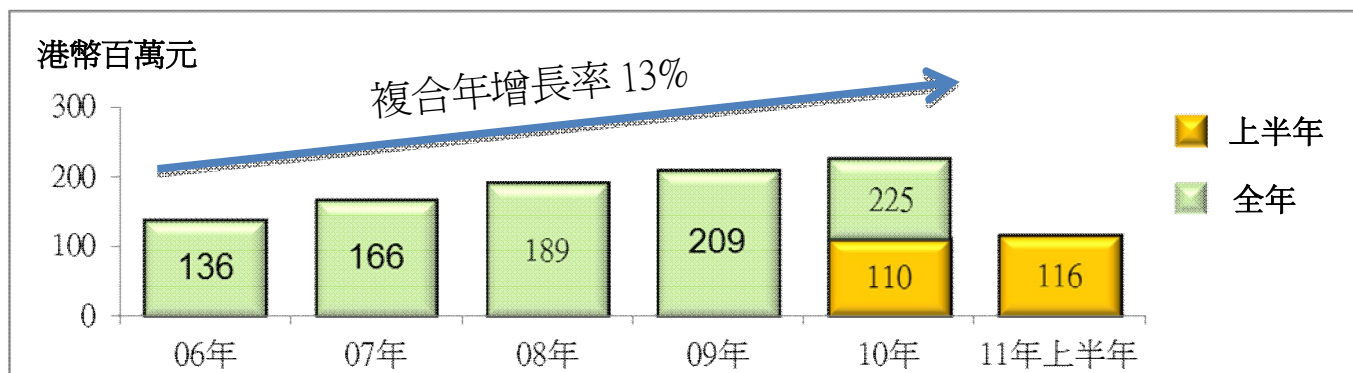
港幣百萬元



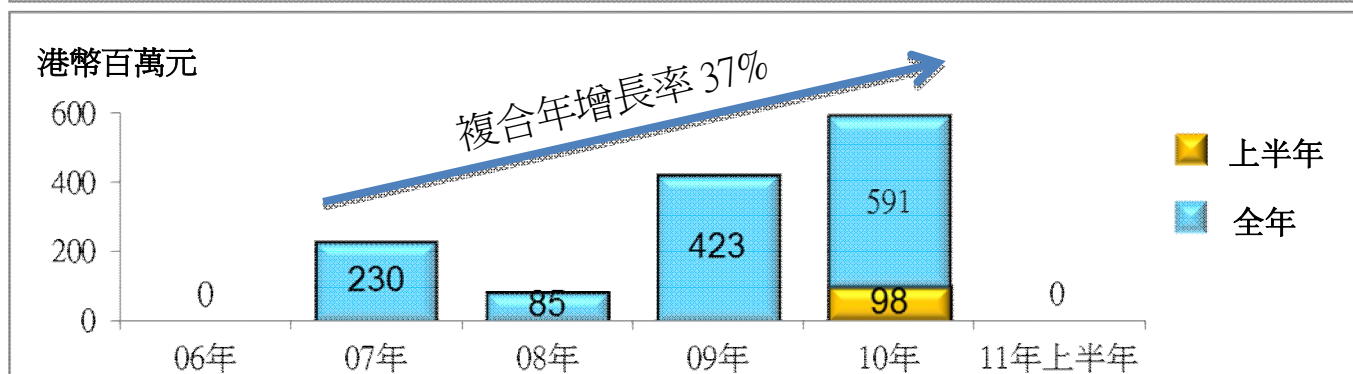
*淨利潤並不包括投資業務之公平值調整

營業額分佈

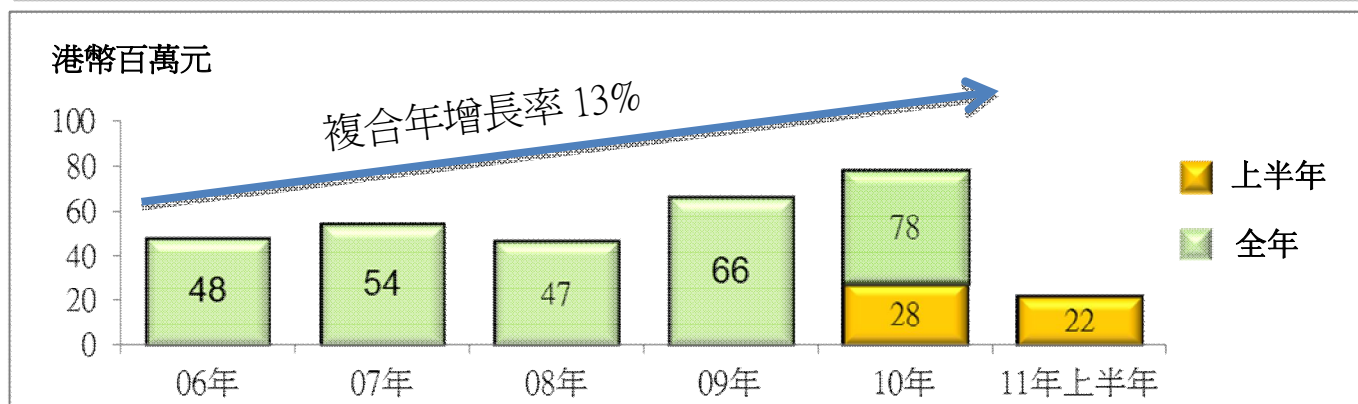
物業租賃



物業合併銷售

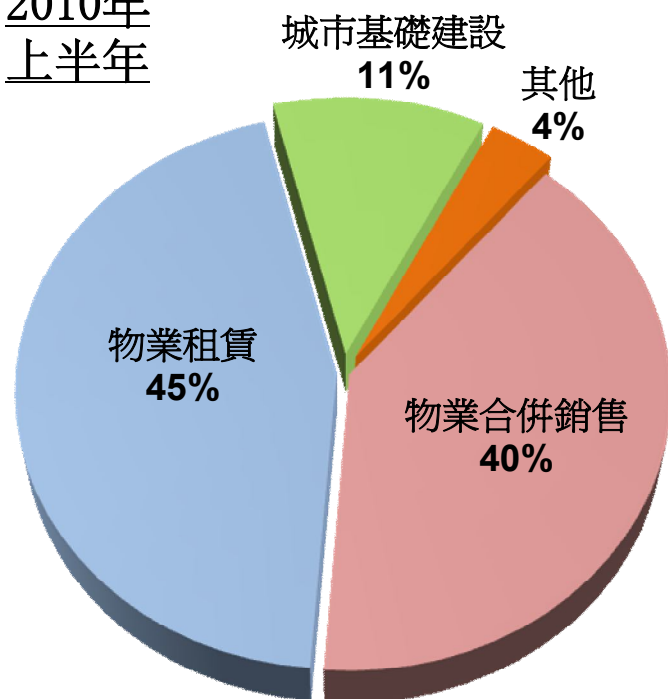


城市基礎建設

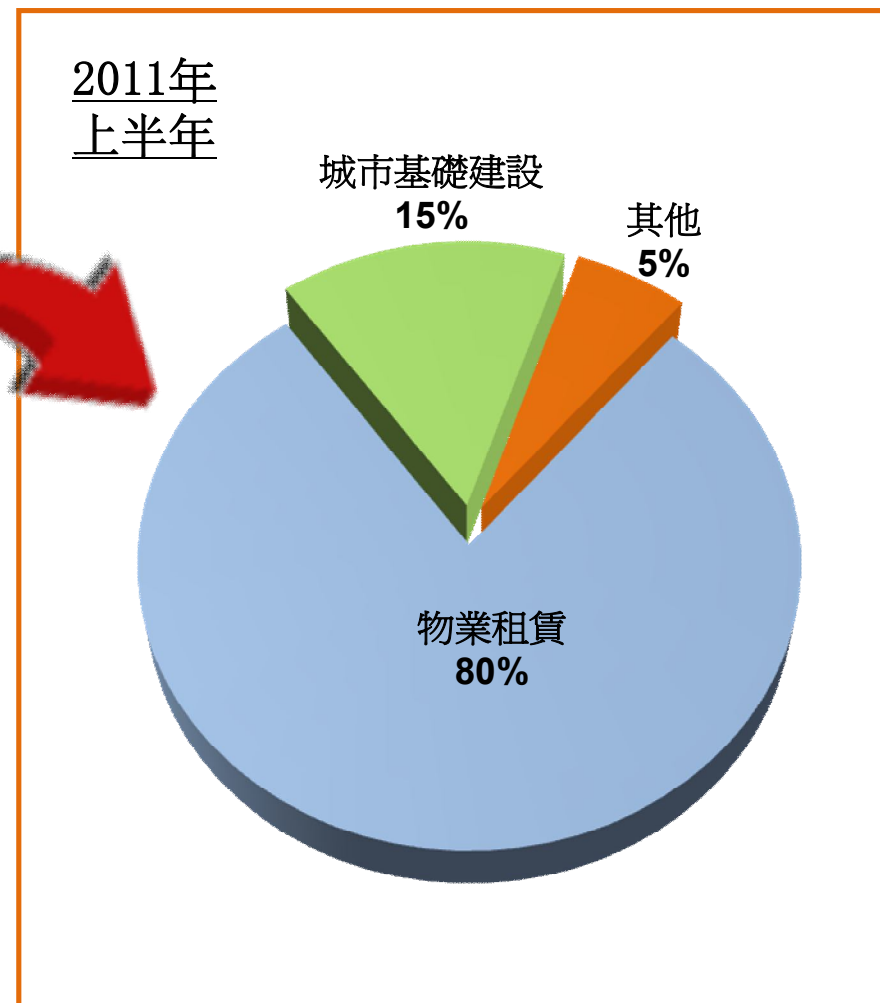


營業額分佈（續）

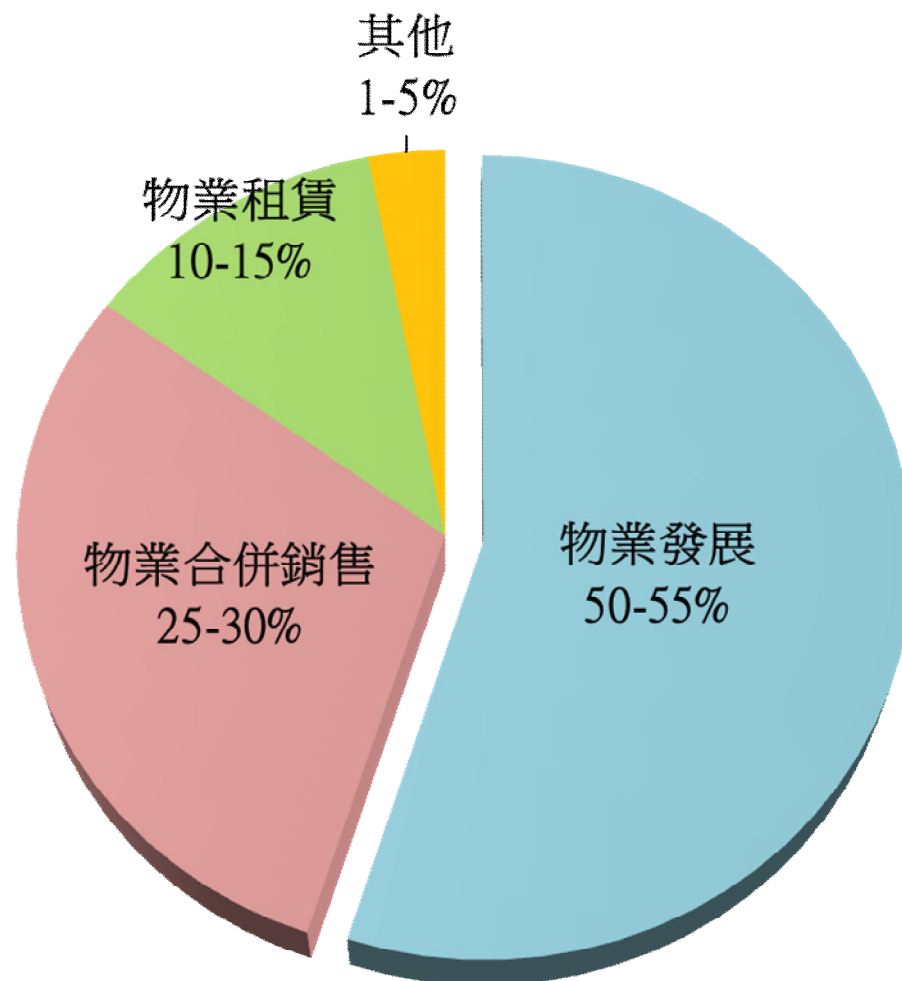
2010年
上半年



2011年
上半年



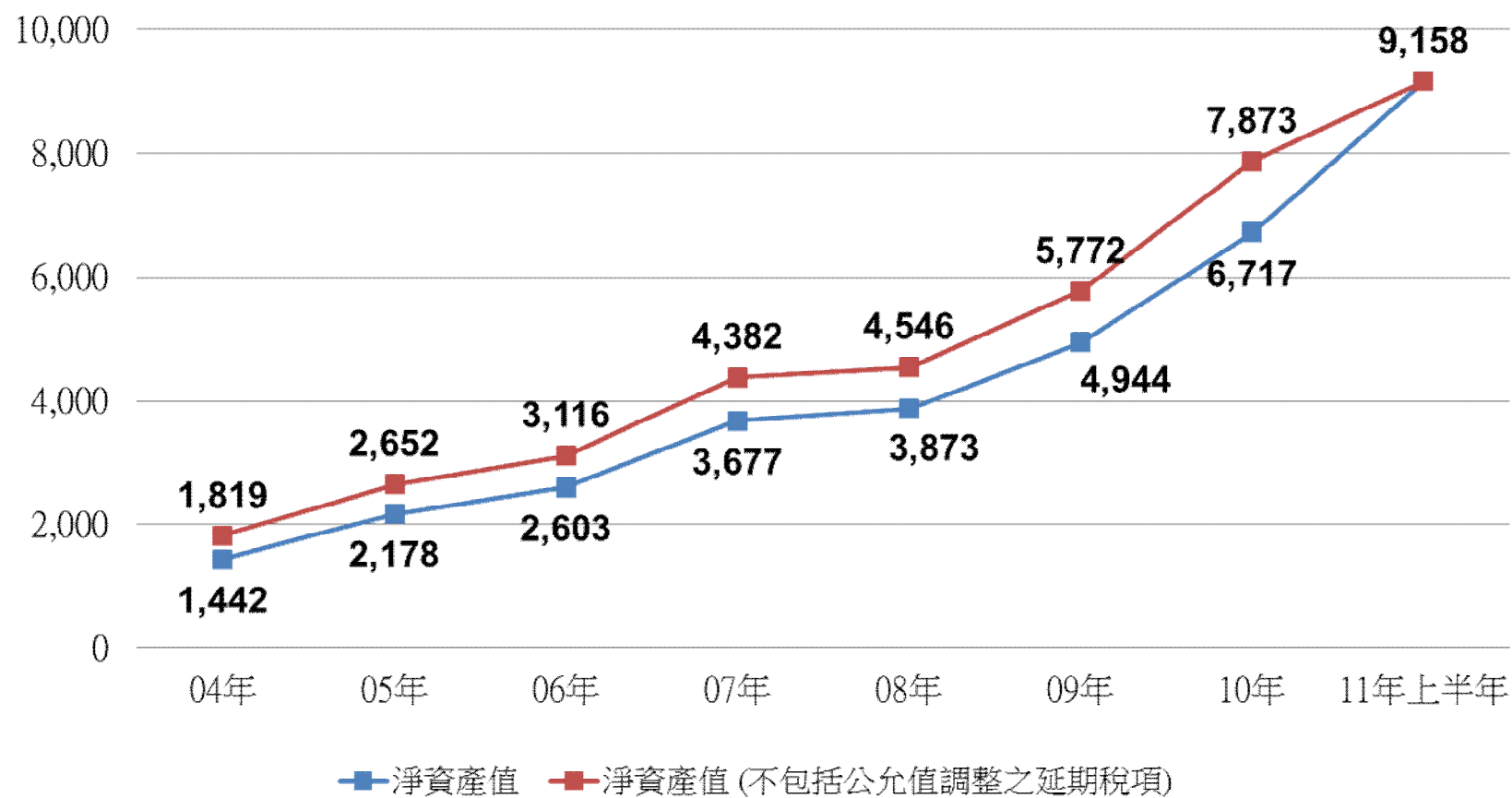
展望2012年度營業額分佈



淨資產值

集團投資組合錄得持續增長

港幣百萬元



淨資產值（續）

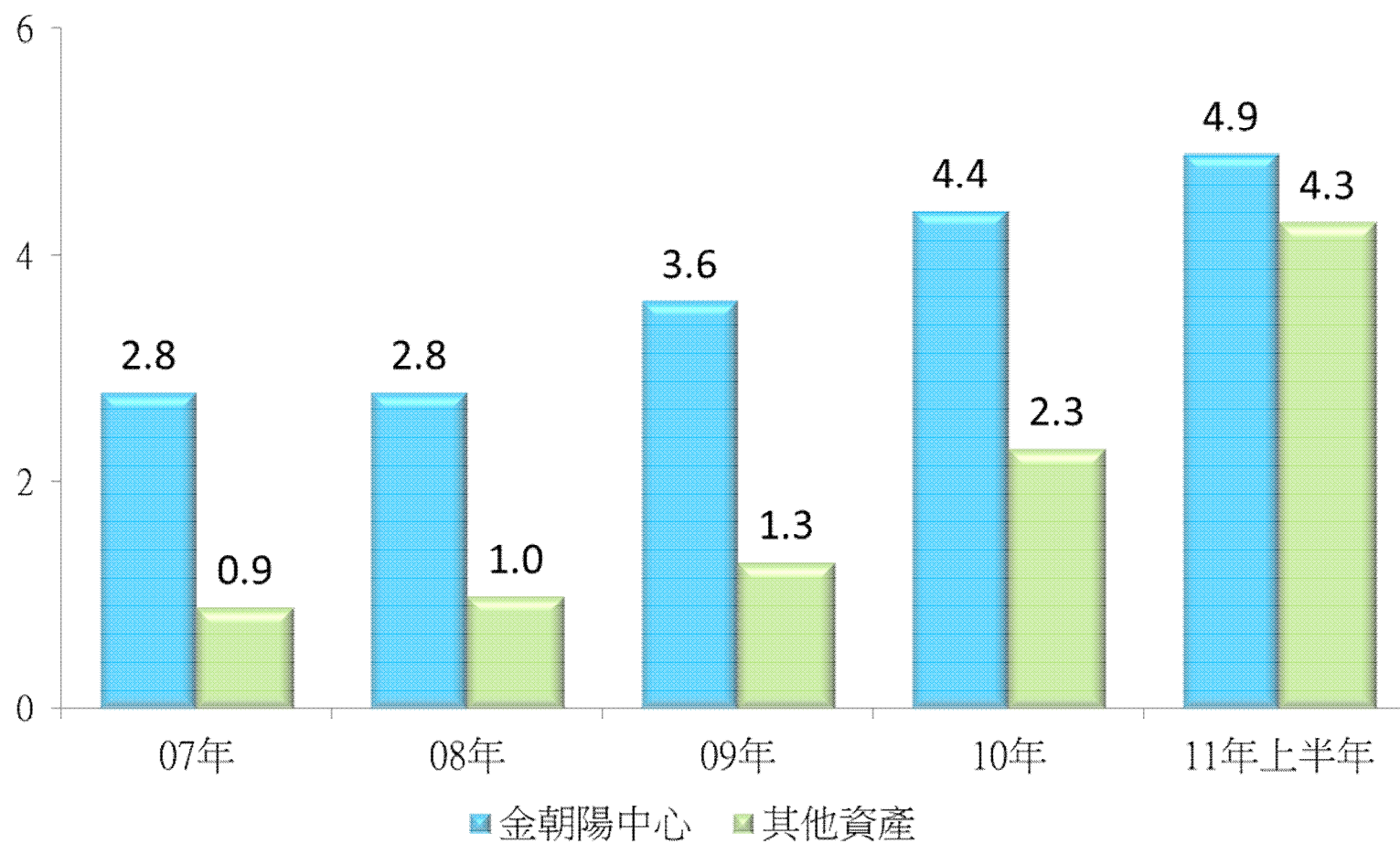
■ 遞延稅項調整

	港幣（百萬元）	港幣
於2010年12月31 日入帳之淨資產值 ⁽¹⁾	6,717	
每股淨資產值 (港幣)		27.8
加:		
投資物業之遞延稅項	1,156	
經調整之淨資產值 （截至2010年12月31 日）	7,873	
經調整之每股淨資產值 ⁽¹⁾ (港幣)		32.6

(1) 以241,000,000股已發行股份計算（截至2010年12月31日）

淨資產值（續）

港幣十億元



營運資金管理

	截止12月31日止年度		
	截止2010年12月31日 (經重列) (港幣百萬元)	截止2011年6月30日 (港幣百萬元)	變化
淨資產值	7,873	9,158	↑ 16%
每股淨資產值 (港幣)	32.6	33.3	↑ 2%
銀行結餘及現金	218	223	↑ 2%
於託管帳戶之銀行存款	238	227	↓ 5%
總負債	3,092	3,286	↑ 6%
負債比例*	39%	36%	↓ 3個百分點

*負債比例=總貸款/總股權權益



附錄



管理團隊

傅金珠女士

- 本集團之創辦人及主席
- 專注制訂集團發展方向及策略
- 在香港房地產行業擁有逾40年經驗、尤其擅長舊樓收購合併之項目

陳慧苓小姐

- 本集團之執行董事
- 負責香港物業部之運作、並負責本集團之香港地產發展及物業租賃項目
- 在地產行業擁有豐富經驗

鄭紹敏先生

- 本集團之執行董事
- 負責本集團之地產發展項目
- 為英國皇家特許測量師、在中國內地以及香港房地產行業擁有逾21年經驗

謝偉衡先生

- 本集團之執行董事
- 負責集團之法律及公司秘書部門
- 為合資格律師、在法律行業擁有逾20年經驗

劉金國先生

- 集團財務總監
- 負責集團財務部門
- 合資格會計師、在會計行業擁有逾20年經驗

過去12個月的配股摘要

日期	承配人	賣買方式	認購股份 數量	認購股份價格 (每股港幣)	溢價 / (折扣)
2010年11月	Ajia Partners Asset Management	控股股東出售股份	250,000	7.70	0.65%
	Insight China Focus Fund		250,000		
	小計：		500,000		
2011年1月	ASM Asia Recovery (Master Fund) 及 ASM Hudson River Fund	控股股東出售股份	500,000	9.5	-1.25%
	Insight China Focus Fund		500,000		
	Doric Capital Corporation		1,000,000		
	小計：		2,000,000		
2011年4月	ASM Asia Recovery (Master Fund) 、 ASM Hudson River Fund 及 ASM Co-Investment Opportunity Trust I LP	控股股東 以先舊後方式配售股份	9,000,000	12.0	-0.825%
		小計：	9,000,000		
2011年5月	6名獨立第3方承配人	控股股東 以先舊後方式配售股份	10,000,000	12.2	-0.813%
		小計：	10,000,000		
總計：			21,500,000		

金朝陽中心現有租戶

知名品牌



時尚美容



專業服務



Authorized Service Provider

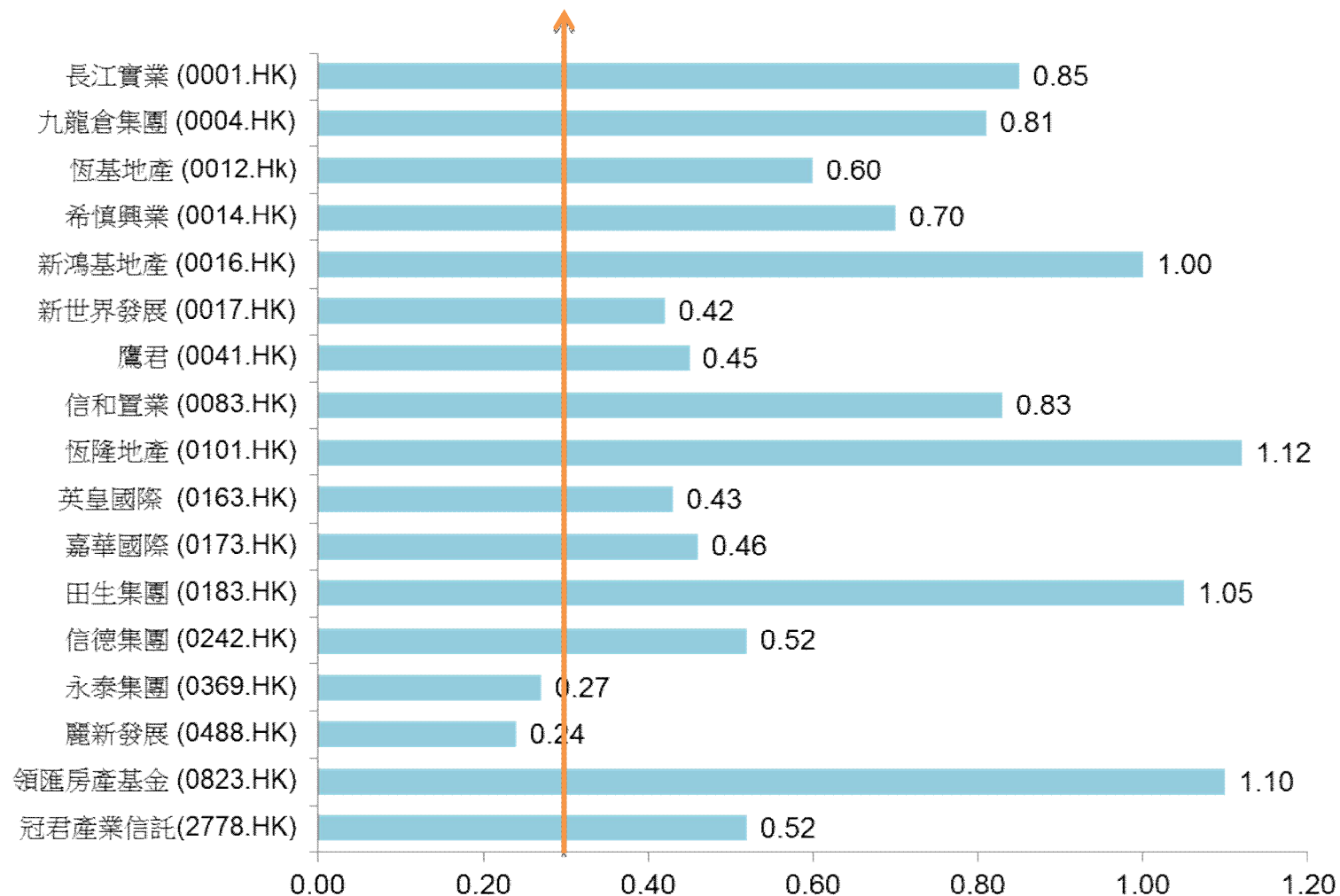


銀座式商場加上甲級辦公樓地段成功吸引高檔次品牌進駐

同行比較 – 市帳率

截至2011年8月31日止

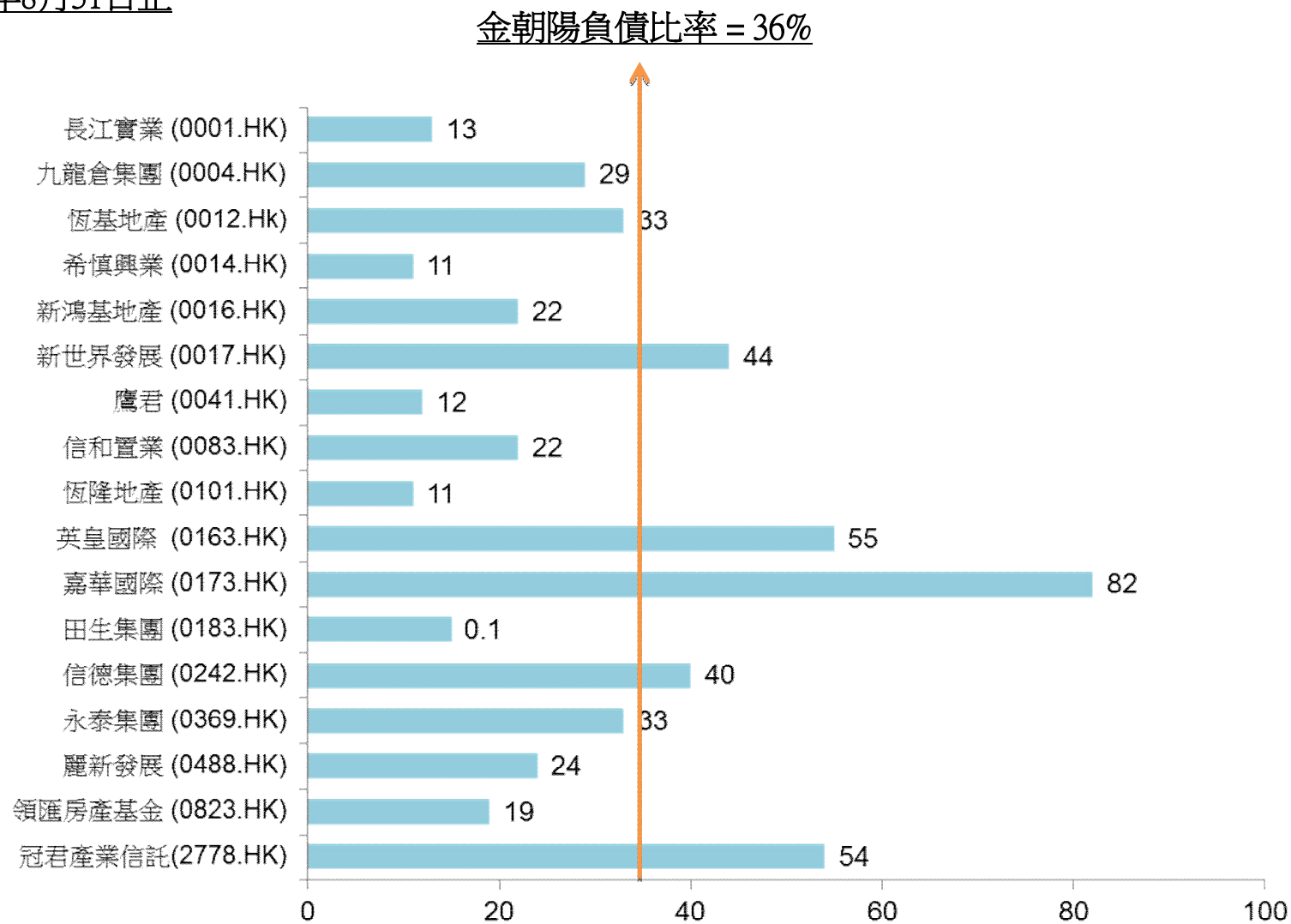
金朝陽市帳率 = 0.29



來源：彭博

同行比較 - 負債比率

截至2011年8月31日止

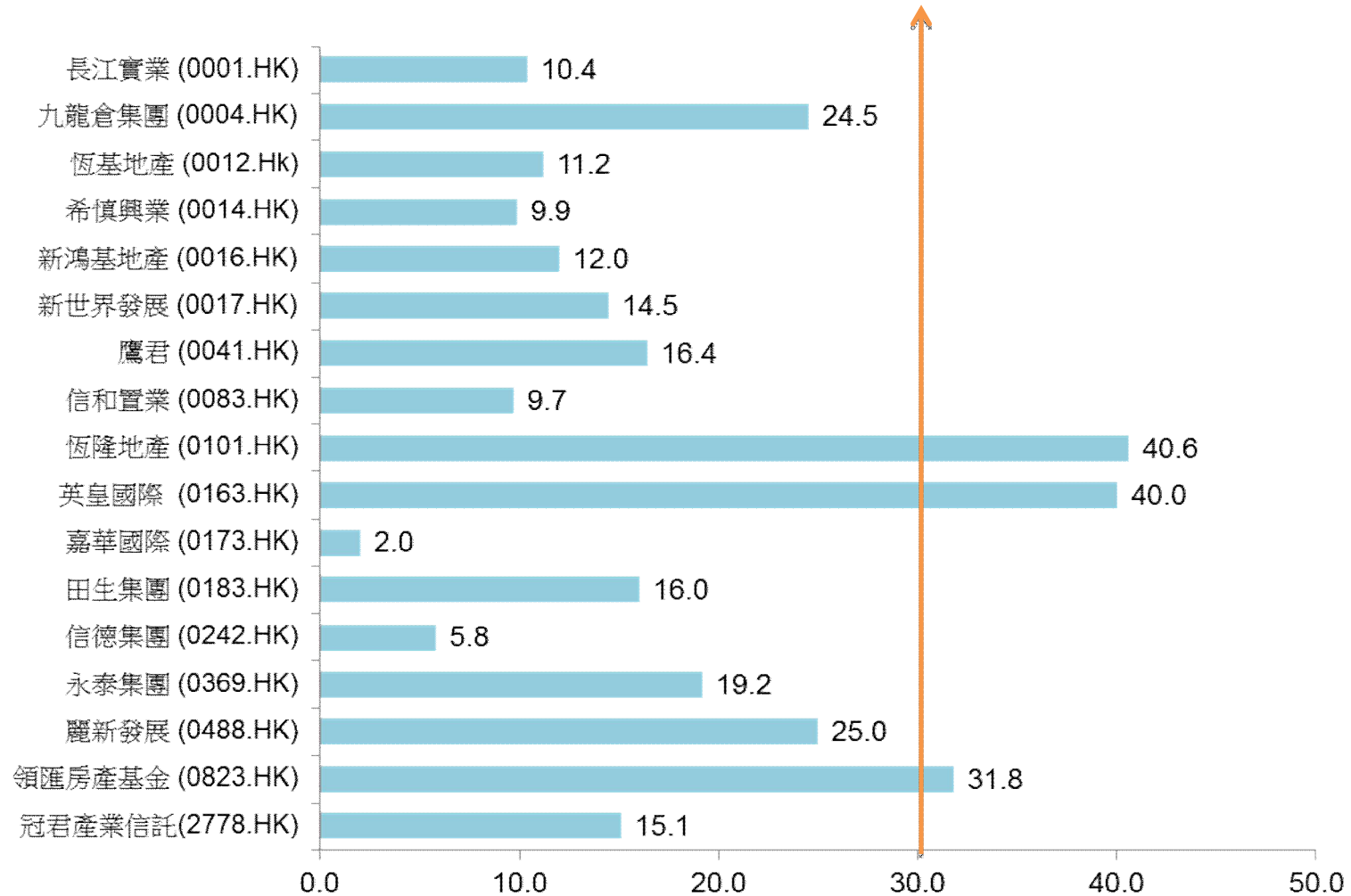


來源：彭博

同行比較 – 股本回報

截至2011年8月31日止

金朝陽股本回報= 30.1%



來源：彭博



問答環節