

2015

INTERIM REPORT

中期報告



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
股份代號 Stock Code : 0878

*僅供識別
For identification only



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 5 管理層討論及分析
- 18 綜合損益及其他全面收入表
- 21 綜合財務狀況表
- 23 綜合權益變動表
- 25 簡明綜合現金流量表
- 26 中期財務報表附註

公司資料

(於二零一五年八月十八日)

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

公司秘書

譚頌翔

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

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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

The Belvedere Building

69 Pitts Bay Road

Pembroke HM08, Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心22樓

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

878

每手股數

500股

網址

www.soundwill.com.hk

投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

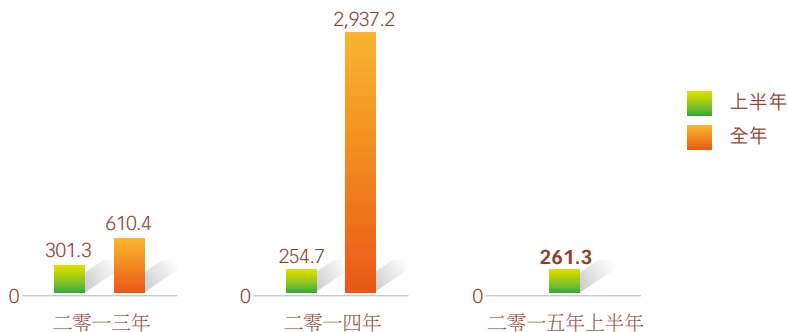
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元
營業額	261.3	254.7
投資物業公平值調整之增值淨值	216.1	261.0
本公司擁有人應佔溢利	290.1	448.1
每股基本溢利(以元計)	港幣1.02元	港幣1.60元
	於	於
	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	20,613.4	20,003.8
淨資產值	16,926.0	16,662.7
借貸總額	2,351.4	2,221.9
資本負債比率	14%	13%
每股資產淨值(以元計)	港幣59.5元	港幣58.7元

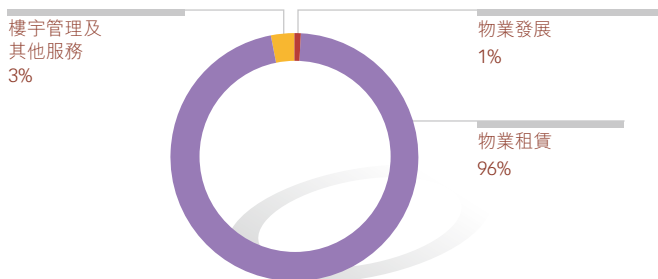
財務摘要(續)

集團總收入(持續經營業務及已終止經營業務)

百萬港元

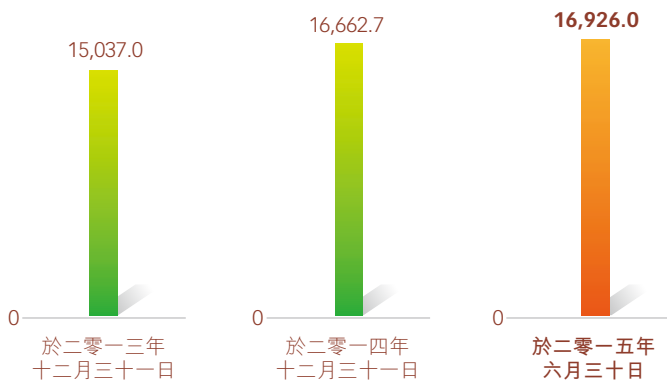


截至二零一五年六月三十日止六個月集團收入組合



集團資產淨值

百萬港元



管理層討論及分析

管理層討論及分析

概覽

二零一五年上半年，希臘危機以及中國股市動盪，令全球金融市場面對衝擊。儘管希臘已與國際債權人達成協議，但最終脫離歐元區的風險尚未完全解除。然而，主要經濟體國家寬鬆的貨幣環境持續，有助支持全球經濟保持穩定。

於香港，內地訪港旅客人數走勢放緩及鄰近地區匯率下跌，間接影響本地零售業及集團旗下物業的租務表現。然而，旅客消費下跌對香港地產發展業務方面未見任何負面影響，良好的市況主要受惠於用家對中小型住宅單位需求殷切，加上現有的低息環境和合理的供樓負擔水平，有助物業交投維持健康態勢。

物業銷售方面，集團於回顧期內預售葵涌青山公路工業項目iPLACE，合共提供322伙工作間，全部工作間已悉數沽清。銷售總額逾港幣10億元。

此外，集團分別於二零一五年一月以港幣約4.93億元(包括交易費用)購入位於葵涌打磚坪街工業項目及於二零一五年三月以港幣約2.68億元(包括交易費用)購入位於荃灣柴灣角街一棟工業大廈逾85%業權。本集團將繼續補充其土地儲備，以增強盈利及發展需求。

物業合併業務

集團一直積極透過物業合併、舊樓收購及參與政府土地投標活動等方式，把握香港土地供應逐漸增加的機會，除著重住宅項目外，亦會嘗試吸納具潛力的發展項目，以合理的成本吸納具增值潛力的土地儲備，拓闊集團的利潤和發展空間，發揮土地資源最大的效益。

管理層討論及分析(續)

物業租賃

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之營業額約為港幣252,000,000元，佔本集團期內營業額96%。

本集團位處銅鑼灣核心地段羅素街38號之旗艦物業「金朝陽中心一期」，一直深受本地消費者及旅客歡迎，整體租務在回顧期內表現穩健，並為集團現時最穩定收入來源之一。受惠於市場對本地優質地段物業需求殷切，金朝陽中心出租率維持在高水平。

集團另一旗艦物業「金朝陽中心二期—Midtown」，位處銅鑼灣核心地段登龍街1號，毗鄰羅素街。自二零一四年十二月正式開幕以來，人流及商戶銷售額均一直穩步上升，出租率理想，已成為銅鑼灣最矚目飲食消閒新地標。

集團主要投資物業皆位處香港的黃金地段，擁有優質租戶組合，將繼續為集團提供重要的租金收入來源。

地產發展

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之營業額約為港幣1,998,000元，佔本集團期內營業額1%。

誠如上述所述，銷售位於葵涌青山公路工業項目iPLACE所得款項總額逾港幣10億元，銷售成績達成集團目標，該項目預計將於2016年第四季落成。

管理層討論及分析(續)

物業管理

截至二零一五年六月三十日止六個月，物業管理業務分類之營業額約為港幣7,323,000元，佔本集團期內營業額3%。

集團旗下物業管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供管理、優質顧客及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。回顧期內物業管理團隊透過採用節能措施、改善旗下管理物業的室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡。

國內房地產業務

現集團於國內擁有數個房地產項目，部份項目現處於開發階段。於回顧期內，中國房地產市場受惠於一系列刺激經濟措施，包括調低利率及降低存款準備金率，減少對按揭貸款的限制以及放寬住宅限購令。

集團全資擁有位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」(景湖灣)，首期別墅已全部落成，而第二期高層住宅正在興建。

另外，位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日)首期已接近竣工階段。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。

我們透過定期、全面和互動的方式，通過不同渠道加強對投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴路演，以及安排投資界參觀集團旗下項目等，尋求與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於今年五月舉行股東週年大會，為業績公佈等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、通告、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。

管理層討論及分析(續)

本集團亦認為透明、及時地披露集團資訊，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。集團致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事局相信，優良的企業管治對本集團的成功、股東價值的提升至為重要。

企業公民

本集團對於每個業務環節及所須承擔的社會責任，均秉承追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。

集團善用位於Midtown的多用途藝術展覽空間Midtown POP，與多個藝術團體及品牌合作，為本地藝術文化提供平台，讓市民於繁華鬧市中，全情投入享受藝術帶來的生活樂趣。集團早前與西九文化區合作舉辦「M+進行：流動的影像」展覽，以80年代香港移民潮為題材，為來自香港與世界不同地區的藝術家提供發揮場地，將當今社會現象呈現於市民眼前。

為身體力行回饋社會，集團旗下「金朝陽義工隊」定期參與由香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」鄰里發展計劃之小豆芽故事會，集團內的義工會為東涌社區的小朋友分享故事。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，集團及旗下成員公司及物業項目亦多次獲得表揚，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

展望

預期美國即將步入加息週期，然而未來利率上升走勢將緩慢漸進，加上市場普遍對此已有所預期，因此似乎不會對整體經濟構成重大衝擊。此外，美國經濟持續復甦，歐洲經濟反彈及全球央行寬鬆貨幣政策協助，可繼續促進環球經濟於二零一五年餘下時間穩健發展。近期人民幣貶值的影響還有待觀察。

管理層討論及分析(續)

儘管香港零售業走勢放緩，但受惠於大型基建工程持續推展，加上本地就業市場狀況良好，本地消費保持穩健，可以預料香港經濟可維持溫和增長。

香港房地產市場方面，過去六個月的一手住宅市場成交量穩定，用家對住宅單位需求依然強勁，其中以精品住宅、小型單位最受用家歡迎。加上經濟穩健、低息環境情況持續，預料住宅物業市場仍能保持健康發展。

本公司謹慎看待後市，但考慮到相關的負面因素後，認為不會立即對現有業務產生重大不良影響。惟本公司將密切關注市場發展，並考慮於適當時候對相應業務作出調整。

展望二零一五年下半年，本集團會繼續致力保持物業銷售收益及物業租賃收益的平衡，亦會選擇性地吸納土地儲備，繼續以審慎的態度推動業務發展，適時推售新項目。以上種種策略，加上穩健的經常性租金收入和可觀的物業銷售收益，都有助集團抓緊良機，為未來業務發展奠下穩健基礎。

中期股息

董事不建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息(二零一四年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣261,321,000元(二零一四年六月三十日：港幣254,721,000元)，較去年同期增加3%。營業額增加主要由於物業租賃收益增加。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣290,122,000元(二零一四年六月三十日：港幣448,078,000元)，較二零一四年同期減少港幣157,956,000元，主要由於本集團之投資物業公平值調整減少及出售附屬公司獲得之收益減少所致。

管理層討論及分析(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣18,020,000元(二零一四年六月三十日：港幣30,140,000元)，即減少港幣12,120,000元，主要由於年初借貸總額較去年同期為低。

本公司每股基本溢利為港幣1.02元，而去年同期則為港幣1.60元。

財務資源及流動資金

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣321,109,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,070,403,000元)。本集團於二零一五年六月三十日之借貸總額為港幣2,351,349,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣2,221,931,000元)。於二零一五年六月三十日，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14%(二零一四年十二月三十一日：13%)。

於二零一五年六月三十日，本集團之淨資產為港幣16,926,002,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣16,662,727,000元)，增加了2%。

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。於回顧期內，鑒於人民幣對本集團就於中國之資產所產生之收入及支出呈正面影響，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。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

截至二零一五年六月三十日止六個月，概無任何重大收購附屬公司及聯營公司。

僱員

自本公司之二零一四年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

管理層討論及分析(續)

資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣12,802,443,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣12,782,748,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備以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

於二零一五年六月三十日，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	196,114,528 ^(附註)	68.98
	實益擁有人	96,602	0.03
鄭紹民	實益擁有人	102,000	0.04

附註：該196,114,528股股份指下列各項的總和：

- (i) 由傅金珠女士全資擁有之公司Ko Bee Limited持有193,728,528股股份；及
- (ii) 由傅金珠女士全資擁有之公司Full Match Limited持有2,386,000股股份。

管理層討論及分析(續)

- (ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉一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	137,500	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		316,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
陳慧苓	實益擁有人	500,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		2,000,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
鄭紹民	實益擁有人	300,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		250,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76

(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
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，於二零一五年六月三十日，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。

管理層討論及分析(續)

購股權計劃

於報告日期，授予本集團若干董事及各僱員之未行使購股權如下：

二零一一年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之		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			於二零一五年六月三十日
		收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)			於二零一五年一月一日	截至二零一五年六月三十日止六個月授出	截至二零一五年六月三十日止六個月行使/失效*	
董事									
傅金珠	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	137,500	-	-	137,500
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	316,000	-	-	316,000
陳慧苓	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	500,000	-	-	500,000
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,000,000	-	-	2,000,000
鄭紹民	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	300,000	-	-	300,000
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	250,000	-	-	250,000
其他僱員	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	12.97	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	880,000	-	(220,000) [#]	660,000
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,510,000	-	(250,000)*	2,260,000
						6,893,500	-	(470,000)	6,423,500

* 其中四萬股不被包括在內因其於回顧期內行使，但相關股票在其後才發行。

管理層討論及分析(續)

根據二零一一年購股權計劃，5,560,000份及5,196,000份購股權已於二零一一年十二月六日及二零一三年一月三日(每一「授出日期」)授出。上述授出購股權之歸屬時間表如下：

- (a) 50%可於授出日期一週年後任何時間行使；
- (b) 25%可於授出日期二週年後任何時間行使；及
- (c) 25%可於授出日期三週年後任何時間行使。

根據本公司於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，採納二零一一年購股權計劃。

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，於截至二零一五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

於二零一五年六月三十日，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	193,728,528	68.15

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，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。

管理層討論及分析(續)

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(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24,996,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣19,577,000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財務報表。
- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009(「訴訟」)，訴訟尚有待HCMP 1760/2009法律程序之結果，兩者涉及同一主體事項。本集團於二零一二年十二月已就HCMP 1760/2009提呈經修訂之申索陳述書，而交換狀書已於二零一三年四月或前後結束。該案件現處於搜集文件的階段，其後雙方將交換證詞。審訊日期仍有待法院確定。

鑑於本集團法律顧問未能評估訴訟結果，故應收共一家合資企業款項及法律成本計提撥備分別為港幣15,565,000元及港幣3,237,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣15,565,000元及港幣3,598,000元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一五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。

審核委員會

由三位獨立非執行董事組成之審核委員會已与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，包括審閱截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

管理層討論及分析(續)

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一五年六月三十日止六個月內一直有遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之適用守則條文：

(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。董事會認為現有管理架構可有效地協助本公司營運及業務發展。

(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。

管理層討論及分析(續)

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
金朝陽集團有限公司
主席
傅金珠

香港，二零一五年八月十八日

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
收益／營業額		261,321	254,721
銷售成本		(5,792)	(33,525)
毛利		255,529	221,196
其他收入	4	18,796	15,248
銷售費用		(23,975)	(9,237)
行政費用		(81,182)	(88,073)
其他經營費用		(26)	(20)
出售附屬公司之收益		-	101,546
投資物業公平值調整之增值淨值		216,138	261,017
融資成本	5	(18,020)	(30,140)
應佔一家合營企業業績		(2)	(14)
除所得稅開支前溢利	6	367,258	471,523
所得稅開支	7	(30,146)	(24,843)
期內溢利		337,112	446,680

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
其他全面收入，扣除稅項後		
以下項目將不會重新分類到損益：		
租賃樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後	813	2,934
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務財務報表之匯兌 收益／(虧損)	3,710	(3,932)
期內其他全面收入，扣除稅項後	4,523	(998)
期內總全面收入	341,635	445,682

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
應佔期內溢利：		
－本公司擁有人	290,122	448,078
－非控制權益	46,990	(1,398)
	337,112	446,680
應佔總全面收入：		
－本公司擁有人	294,025	447,601
－非控制權益	47,610	(1,919)
	341,635	445,682

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣	二零一四年 (未經審核) 港幣
本公司擁有人應佔期內溢利之 每股溢利	8		
基本		港幣1.02元	港幣1.60元
攤薄		港幣1.02元	港幣1.59元

綜合財務狀況表

		二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	15,948,810	15,730,226
物業、廠房及設備		189,190	190,699
待發展物業		26,931	27,187
一家合營企業權益		29,218	29,211
可供出售財務資產		10	10
其他應收款項		36,059	35,790
商譽		-	-
		16,230,218	16,013,123
流動資產			
發展中物業		3,417,880	2,558,459
貿易及其他應收款項	10	105,703	85,060
收購物業之已付訂金		5,875	3,105
受託管賬戶之銀行存款		307,614	179,007
結構性銀行存款	11	8,870	94,591
現金及銀行結餘	11	321,109	1,070,403
		4,167,051	3,990,625
分類為持作出售資產	12	216,098	-
		4,383,149	3,990,625

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	518,418	515,668
預收訂金		621,174	421,108
借貸	14	2,299,350	2,197,920
所得稅撥備		124,129	111,372
		3,563,071	3,246,068
淨流動資產			
		820,078	744,557
總資產減流動負債			
		17,050,296	16,757,680
非流動負債			
借貸	14	51,999	24,011
遞延稅項負債	15	72,295	70,942
		124,294	94,953
淨資產			
		16,926,002	16,662,727
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	28,429	28,407
儲備		16,587,979	16,376,430
		16,616,408	16,404,837
非控制權益			
		309,594	257,890
權益總額			
		16,926,002	16,662,727

綜合權益變動表

	截至二零一五年六月三十日止六個月(未經審核)										非控制 權益	
	本公司擁有人應佔權益											
	股本	股份溢價	資本贖回 儲備	資產重估 儲備	員工股份 權益儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	建議末期 及特別股息	總額	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	港幣千元
於二零一五年一月一日	28,407	694,240	37	5,451	25,893	15,529,767	33,973	1,848	85,221	16,404,837	257,890	16,662,727
行使購股權 以股權結算以股份為基礎 之付款	22	2,428	-	-	(532)	-	-	-	-	1,918	-	1,918
非控制權益注資	-	-	-	-	915	-	-	-	-	915	-	915
已付二零一四年末期 及特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,287)	(85,287)	-	(85,287)
與擁有人之交易	22	2,428	-	-	383	-	-	-	(85,287)	(82,454)	4,094	(78,360)
期內溢利	-	-	-	-	-	290,122	-	-	-	290,122	46,990	337,112
其他全面收入												
將不會重新分類至損益之 項目：												
租賃樓宇重估盈餘，已扣 除遞延稅項	-	-	-	813	-	-	-	-	-	813	-	813
其後可能重新分類至 損益之項目：												
換算外國業務財務報表之 匯兌收益	-	-	-	-	-	-	3,090	-	-	3,090	620	3,710
期內全面收入總額	-	-	-	813	-	290,122	3,090	-	-	294,025	47,610	341,635
購股權失效	-	-	-	-	(1,041)	1,041	-	-	-	-	-	-
二零一四年末期及特別 股息撥備不足	-	-	-	-	-	(66)	-	-	66	-	-	-
於二零一五年 六月三十日	28,429	696,668	37	6,264	25,235	15,820,864	37,063	1,848	-	16,616,408	309,594	16,926,002

綜合權益變動表(續)

截至二零一四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		資產重估		員工股份			建議末期		非控制	
	股本	股份溢價	儲備	權益儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	股息	總額	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
於二零一四年一月一日	28,082	659,840	1,495	27,788	13,989,841	31,914	1,848	56,165	14,796,973	240,019	15,036,992
行使購股權	20	2,138	-	(416)	-	-	-	-	1,742	-	1,742
以股權結算以股份為基礎之付款	-	-	-	3,055	-	-	-	-	3,055	-	3,055
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,094	4,094
已付二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,205)	(56,205)	-	(56,205)
與擁有人之交易	20	2,138	-	2,639	-	-	-	(56,205)	(51,408)	4,094	(47,314)
期內溢利	-	-	-	-	448,078	-	-	-	448,078	(1,398)	446,680
其他全面收入											
將不會重新分類至損益之項目：											
租賃樓宇重估盈餘，已扣除遞延稅項	-	-	2,934	-	-	-	-	-	2,934	-	2,934
其後可能重新分類至損益之項目：											
換算外國業務財務報表之匯兌虧損	-	-	-	-	-	(3,411)	-	-	(3,411)	(521)	(3,932)
期內全面收入總額	-	-	2,934	-	448,078	(3,411)	-	-	447,601	(1,919)	445,682
二零一三年末期股息撥備不足	-	-	-	-	(40)	-	-	40	-	-	-
於二零一四年六月三十日	28,102	661,978	4,429	30,427	14,437,879	28,503	1,848	-	15,193,166	242,194	15,435,360

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金(流出)／流入淨額		(716,381)	129,817
投資活動之現金流入淨額		115,636	916,727
融資活動之現金流入／(流出)淨額		50,143	(1,114,278)
現金及現金等價物減少		(550,602)	(67,734)
於期初之現金及現金等價物		871,388	310,629
換算差額		323	(2,450)
於期末之現金及現金等價物	11	321,109	240,445

中期財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一五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二零一四年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一四年年度財務報表」)所述者相符。

除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」)(包括以下披露之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，截至二零一五年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一四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二零一四年年度財務報表一併閱覽。

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二零一五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(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

除下文所解釋者外，採納此等修訂本對本集團之未經審核簡明中期財務資料並無重大影響。

二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期之年度改進

根據年度改進過程頒佈之多項修訂對目前尚不清楚之準則作出較小及非緊急變動。該等修訂包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂，以澄清倘實體使用重估模型，如何處理賬面總值及累計折舊。資產之賬面值會重列為經重估金額。累計折舊可與資產之賬面總值對銷。或者，賬面總值可按與資產之賬面值重估貫徹一致之方式予以調整，而累計折舊會調整至等於賬面總值與經計及累計減值虧損後之賬面值之差額。

採納香港會計準則第16號的修訂本對此等財務報表概無影響，原因是後者的處理與本集團過往處理物業、廠房及設備的重估方式一致。

以下可能與本集團的財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ³
(二零一四年)	
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第1號之修訂－披露計劃

香港會計準則第1號之修訂旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時在應用香港會計準則第1號時運用判斷。

實體應估來自於聯營公司及合營企業之以權產法入賬之權益之其他全面收入，於將會及將不會重新分類至損益之項目中分拆，並於該等兩個組別內共同作為單一項目呈列。

香港會計準則第27號之修訂－獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資進行會計處理時採用權益法。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－財務工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具乃以按公平值計入其他全面收入(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，以FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非按FVTPL計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號(二零一四年)－財務工具(續)

香港財務報告準則第9號(二零一四年)秉承香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為FVTPL之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

香港財務報告準則第11號之修訂－收購共同營運權益之會計處理

該等修訂規定當實體收購構成業務(定義見香港財務報告準則第3號業務合併)之共同營運之權益時，須應用該準則之所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方參與，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立共同營運時應用。

香港財務報告準則第15號－來自客戶合約之收益

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 第1步：識別與客戶所訂立之合約
- 第2步：識別合約之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：分配交易價格至各履約責任
- 第5步：於履行各履約責任時確認收益

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第15號－來自客戶合約之收益(續)

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

除上文所述的主要改動外，本集團亦正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響。董事目前尚未適宜對本集團會計政策及財務報表所受之影響作出量化評估。

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。向執行董事呈報之內部財務資料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

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

截至二零一五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。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

本集團各經營分類及分類資產及負債產生之營業額及溢利/(虧損)概述如下：

	截至六月三十日止六個月									
	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		其他		總額	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
營業額										
外來客戶	1,998	41,229	252,000	206,947	7,323	6,545	-	-	261,321	254,721
各分類間	110,611	104,529	2,829	34,600	2,531	1,838	25,600	26,461	141,571	167,428
可呈報分類營業額	112,609	145,758	254,829	241,547	9,854	8,383	25,600	26,461	402,892	422,149
可呈報分類溢利/(虧損)	(34,424)	(18,452)	196,686	167,154	3,754	1,706	15,770	3,532	181,786	153,940
可呈報分類資產	3,584,212	3,941,115	16,804,227	16,062,568	15,648	10,575	180,052	194,910	20,584,139	20,209,168
可呈報分類負債	(953,188)	(1,666,001)	(142,944)	(139,922)	(8,309)	(6,614)	(35,151)	(6,512)	(1,139,592)	(1,819,049)

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

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	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類營業額	402,892	422,149
撇銷分類間之營業額	(141,571)	(167,428)
營業額	261,321	254,721
可呈報分類溢利	181,786	153,940
投資物業公平值調整之增值淨值	216,138	261,017
出售附屬公司之收益	-	101,546
未分類之收入及開支	(12,644)	(14,826)
融資成本	(18,020)	(30,140)
應佔一家合營企業業績	(2)	(14)
除所得稅前溢利	367,258	471,523

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	8,602	3,448
樓宇管理服務所得其他服務收入	237	328
遞延及或然代價減值撥備撥回	8,516	-
雜項收入	1,441	11,472
	18,796	15,248

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (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	17,030	30,056
— 毋須於五年內悉數償還	3,342	5,728
須於五年內悉數償還之其他借貸	298	106
總借貸成本	20,670	35,890
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(2,650)	(5,750)
	18,020	30,140

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

6. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
待發展物業攤銷	355	354
確認為開支之發展中物業成本	1,150	25,235
物業收購訂金撇銷*	—	20
物業、廠房及設備折舊	2,484	2,801
出售物業、廠房及設備虧損*	26	—
物業、廠房及設備撇銷	—	158
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權開支	915	3,055
— 薪酬、花紅及定額供款成本	57,937	64,468
— 其他僱員福利開支	1,291	1,356
	60,143	68,879
物業之經營租賃支出	676	1,285

* 包括在其他經營費用內

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
支出／(抵免)包括：		
香港利得稅	28,519	21,982
中國所得稅	496	3,788
遞延稅項支出／(抵免)	1,131	(927)
	30,146	24,843

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%(截至二零一四年六月三十日止六個月：16.5%)計提撥備。

於截至二零一五年六月三十日止期間，本集團在中國所有附屬公司按25%(截至二零一四年六月三十日止六個月：25%)之稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

8. 每股溢利

本公司擁有人應佔溢利之每股基本及攤薄溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	290,122	448,078
	二零一五年 (未經審核)	二零一四年 (未經審核)
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	284,227,635	280,860,600
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	542,094	1,864,394
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	284,769,729	282,724,994

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	15,730,226	16,464,234
增添	165,165	145,978
出售一間附屬公司	–	(860,000)
購買淨資產	12,627	–
轉撥至分類為持作出售資產(附註12)	(216,098)	–
轉撥自/(至)發展中物業	37,898	(667,952)
公平值調整之增值淨值	216,138	638,801
於在建投資物業資本化之利息	2,650	9,280
匯兌調整	204	(115)
於六月三十日/十二月三十一日之賬面值	15,948,810	15,730,226

本集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按以下基準於二零一四年六月三十日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日進行重估：

- 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；及
- 其餘投資物業按現有用途之市值重估，當中涉及包括可比較市場交易、適當資本化比率以及潛在復歸收入之若干估計。

憑藉該等估值，管理層已作出判斷，並認同採納之估值方法能反映現時市場狀況。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘之對賬載於上表。於本期間末持有之投資物業計入損益之本期間未變現收益或虧損之變動為港幣216,138,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣638,801,000元)。

本集團之投資物業權益位於香港及中國，而其賬面值分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	15,745,895	15,532,915
租期為10至50年	202,915	197,311
	15,948,810	15,730,226

本集團所有以賺取租金收入或作資本增值用途之投資物業皆以公平值模式計量，並分類及計入投資物業。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

下表載列有關如何釐定該等投資物業之公平值方法(特別是所使用的估值技術及數據)之資料。

於二零一五年六月三十日

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一五年 六月三十日 之公平值	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
	(未經審核) 港幣千元				
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	13,132,000	收入資本化法	復歸租賃值	高層辦公室/餐廳場所 之每平方米呎之 每月港幣21元至 港幣49元 地舖之每平方米呎之 每月港幣124元至港 幣1,800元	租值越高, 公平值 越高
			經調整年期/復歸 回報率	3%至4.5%	經調整年期及 復歸回報率越高, 公平值越低

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一五年六月三十日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一五年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
在建投資物業	1,172,000	剩餘法	每平方米價格	住宅物業每平方米港幣 13,600元至 港幣21,800元； 商鋪每平方米 港幣19,000元至 港幣60,000元	租值越高，公平值越高
			估計完成所需 建築及其他專 業成本	每平方米港幣3,050元至 港幣5,400元	估計建築及專業成本 越高，公平值越低
			保持及發展投資物 業至完成所需 估計利潤率	5% - 10%	估計利潤率越高， 公平值越低

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一五年六月三十日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一五年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
已竣工之投資物業 (個別單位或地鋪)	1,644,810	直接比較	物業質量 (例如：位置、大 小、層數及 物業狀況)	+/-20%	參照可比較物業之 質量越高，公平值 越高

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一四年十二月三十一日

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值	估值技術 (經審核) 港幣千元	主要不可觀察之 數據	主要不可觀察 數據之範圍	不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	13,122,000	收入資本化法	復歸租賃值	高層辦公室/餐廳 場所之每平方呎 每月港幣25元至 港幣49元 地鋪之每平方呎每 月港幣104元至 港幣2,220元	租值越高，公平值越高
			經調整年期/ 復歸回報率	3%至4.25%	經調整年期及復歸 回報率越高， 公平值越低
在建投資物業	1,061,000	剩餘法	每平方呎價格	工廈物業每平方呎港 幣6,540元； 一住宅物業每平方 呎港幣13,600元 至港幣20,000元； 一商鋪每平方呎港 幣17,000元至港 幣60,000元	租值越高，公平值越高

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一四年十二月三十一日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值	估值技術	主要不可觀察之 數據	主要不可觀察 數據之範圍	不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
			估計完成所需建築及 其他專業成本	每平方米港幣2,910元 至港幣5,410元	估計建築及專業成本 越高，公平值越低
			保持及發展投資物 業至完成所需估 計利潤率	10%至15%	估計利潤率越高， 公平值越低
已竣工之投資物業 (個別單位或地舖)	1,547,226	直接比較	物業質量(例如： 位置、大小、 層數及物業狀況)	+/-20%	參照可比較物業之 質量越高，公平 值越高

截至二零一五年六月三十日止六個月，並無變更過往期間採納之估值技術。

公平值計量乃按上述投資物業之最高及最佳用途，與其實際用途並無差異。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

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9,220,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣11,149,000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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	4,793	5,833
31至90天	1,844	4,430
91至180天	1,441	445
超過180天	1,142	441
貿易應收款項總額	9,220	11,149
其他應收款項、公共服務按金及預付款項， 淨額(包括遞延及或然代價)	96,483	73,911
	105,703	85,060

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

11. 結構性銀行存款／現金及現金等價物

於二零一五年六月三十日，結構性銀行存款為以人民幣(「人民幣」)呈列之保本型收益增長銀行存款，共人民幣6,967,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣74,850,000元)(相等於約港幣8,870,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣94,951,000元))，最低年利率為1.80厘(二零一四年十二月三十一日：1.80厘)，可增至最高年利率5.1厘(二零一四年十二月三十一日：5.0厘)，並按於預設的91日(二零一四年十二月三十一日：91日)期間的澳元(「澳元」)兌美元(「美元」)之市場匯率釐定。結構性銀行存款含有嵌入式衍生工具，代表隨澳元兌美元現行市場匯率變動而有所不同之回報。本公司董事認為嵌入式衍生工具之公平值及上限微不足道，因此並無確認衍生金融工具。

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	321,109	365,812
短期銀行存款	—	505,576
現金及現金等價物總額	321,109	871,388
原到期日超出三個月之定期存款	—	199,015
現金及銀行結餘總額	321,109	1,070,403

截至二零一四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0.66厘至3.79厘。該存款之存款為期7日至31日，並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國之銀行折合港幣96,436,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣8,409,000元)之人民幣銀行結餘。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

12. 分類為持作出售資產

期內，本集團連同鄰近單位的擁有人(組成整棟樓宇的所有擁有人)作公開招標及相應按香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」項下的要求將該等投資物業重新分類為「分類為持作出售資產」。中標通知書其後於二零一五年七月向獨立第三方授出，以總代價港幣403,800,000元出售由本集團持有53.62%權益的該等物業(「出售事項」)。出售事項預期於二零一五年九月二十九日完成。於二零一五年六月三十日，本集團就該等投資物業確認公平值收益約港幣124,398,000元。

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7,905,000元(二零一四年十二月三十一日：約港幣10,829,000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：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	2,088	4,842
31至90天	602	847
超過90天	5,215	5,140
貿易應付款項總額	7,905	10,829
其他應付款項	510,513	504,839
	518,418	515,668

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

14. 借貸

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動負債		
銀行貸款－有抵押	2,299,350	2,197,920
非流動負債		
其他貸款	51,999	24,011
	2,351,349	2,221,931

於報告期末，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	282,300	188,300
一年以上但不超過兩年	741,129	705,711
兩年以上但不超過五年	1,178,020	1,145,020
五年以上	149,900	182,900
	2,351,349	2,221,931
包含按要求償還條款之一年後到期償還之 銀行貸款賬面值(列於流動負債)	2,017,050	2,009,620

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

15. 遞延稅項

遞延稅項賬目之總變動如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	70,942	49,827
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	1,131	20,373
— 資產重估儲備	161	782
匯兌調整	61	(40)
於六月三十日/十二月三十一日	72,295	70,942

16. 股本

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

16. 股本(續)

	二零一五年 六月三十日 (未經審核)		二零一四年 十二月三十一日 (經審核)	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日	284,068,635	28,407	280,824,135	28,082
行使購股權	220,000	22	3,612,500	362
購回及註銷股份(附註)	-	-	(368,000)	(37)
於六月三十日/十二月三十一日	284,288,635	28,429	284,068,635	28,407

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團購回其於香港聯合交易所有限公司之普通股如下：

交易日期	購回股份數目	已付每股最高價 港幣元	已付每股最低價 港幣元	已付總價 港幣千元
二零一四年八月	48,000	13.48	13.34	646
二零一四年九月	34,000	13.34	13.08	451
二零一四年十一月	4,000	12.18	12.18	49
二零一四年十二月	282,000	12.18	11.96	3,415
	368,000			4,561

購回股份已獲註銷，故本公司已發行股本相應減少該等股份之面值。就該等購回所付溢價自股份溢價賬扣除。相等於註銷股份面值之款項自股本轉撥至資本贖回儲備。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

17. 關聯人士交易

董事認為，下列於期內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司		
住宅物業之經營租賃支出(附註(a))	180	360
位於中國廣州之辦公室物業之經營租賃支出及管理費(附註(b))	395	584
無抵押循環貸款融資之利息開支(附註(c))	298	106
有關辦公室物業之租金收入(附註(d))	272	272
租賃中國廣州停車位置之租金(附註(e))	18	20

附註：

- (a) 本公司一家附屬公司與一家由本公司一名執行董事擁有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣60,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一三年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期一年。租約於二零一四年九月一日起獲重續，及於二零一五年三月三十一日終止，月租為港幣60,000元。
- (b) 本公司若干附屬公司與一家由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，租賃多項位於中國廣州之物業作辦公室用途。

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

17. 關聯人士交易(續)

附註：(續)

- (c) 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(「關連公司」)已同意增加本集團之一家全資附屬公司(「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，以及到期日已延長至二零一四年四月三十日。於二零一四年六月十二日，附屬公司及關連公司已同意將到期日延長至二零一七年四月三十日，並將利率修訂為港幣貸款最優惠借貸利率減年利率2.5厘。於二零一五年六月三十日，本公司未動用無抵押循環貸款額度(二零一四年十二月三十一日：無)。

於二零一四年七月一日，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司(「關連公司」)已同意向本集團之一家全資附屬公司(「附屬公司」)提供無抵押循環信貸額度(「信貸額度」)人民幣50,000,000元(相等於港幣63,662,000元)，到期日為二零一六年十二月三十一日。信貸額度附帶利息，利率按中國人民銀行指定之貸款利率加年利率1.5厘計息。於二零一五年六月三十日，本公司已動用信貸額度的人民幣40,840,000元(相等於港幣51,999,000元)(二零一四年十二月三十一日：港幣24,011,000元)。

- (d) 本公司一間附屬公司與一間公司(本公司主席及其女兒全資擁有權益)訂立租賃協議，由二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日以月租港幣45,322元(免租一個月)租賃金朝陽中心一個單位兩年，作辦公室用途。
- (e) 本公司一間附屬公司與一間關連公司(本公司主席之近親及執行董事擁有其股權)訂立租賃協議，以租賃位於中國廣州之四個停車位。

18. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註9)，租期平均為一至八年。本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇於未來應收之最低總租金如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	455,982	311,405
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	624,406	227,168
超過五年	7,873	10,988
	1,088,261	549,561

中期財務報表附註(續)

截至二零一五年六月三十日止六個月

19. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一五年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低總租金如下：

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	152	682
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	-	24
	152	706

(b) 資本承擔

	二零一五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 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及服務費用	573,863	550,133
—收購物業	15,000	6,715
—向從事物業發展業務之香港及中國附屬公司出資	49,670	49,646
	638,533	606,494

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

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

*僅供識別
For identification only