



金朝陽集團有限公司*
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED



目錄

- 002 公司資料
- 003 財務摘要
- 005 管理層討論及分析
- 017 綜合損益及其他全面收入表
- 020 綜合財務狀況表
- 022 綜合權益變動表
- 024 簡明綜合現金流量表
- 025 簡明綜合中期財務報表附註



公司資料

於二零一八年八月二十二日

董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

鄭紹民

(直至彼於二零一八年八月二十九日
辭任)

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

公司秘書

鄧素謙

外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

內部核數師

國富浩華(香港)風險管理有限公司

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

總辦事處兼香港主要營業地點

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

中國銀行(香港)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

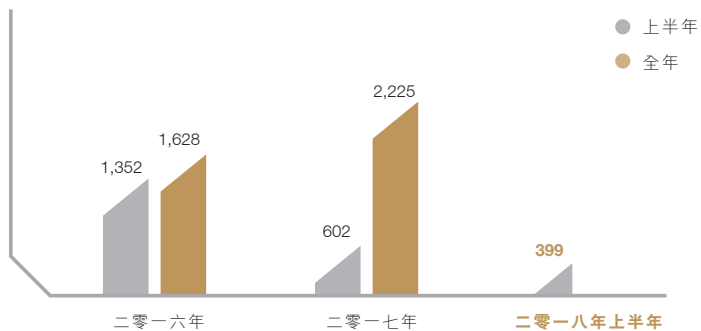
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一七年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	398.8	602.2
投資物業公平值調整之增值淨值	272.5	86.9
本公司擁有人應佔溢利	491.0	319.6
每股基本溢利(以元計)	港幣1.73元	港幣1.13元
	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	23,782	22,552
資產淨值	20,319	19,894
借貸總額	2,238	1,528
資本負債比率	11%	8%
每股資產淨值(以元計)	港幣71.72元	港幣70.22元

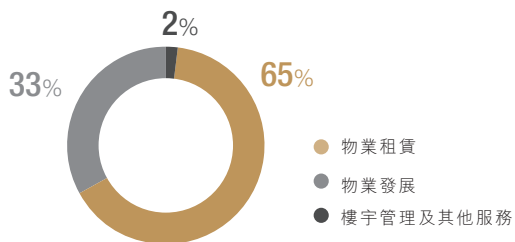
財務摘要(續)

集團總收益(持續經營業務及已終止經營業務)

港幣百萬元

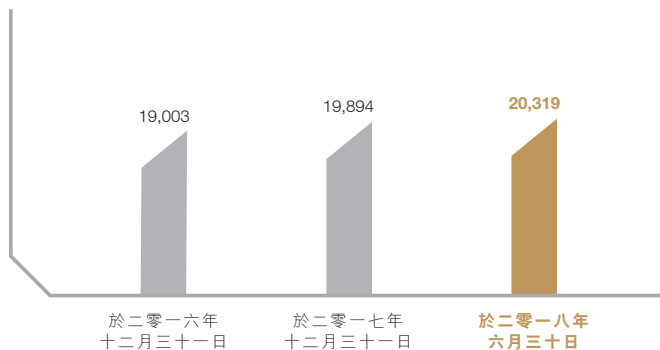


截至二零一八年六月三十日止六個月集團收益組合



集團資產淨值

港幣百萬元



管理層討論及分析

管理層討論及分析

概覽

二零一八年上半年，環球經濟維持良好勢頭，市場及營商氣氛正面，但地緣政治競爭漸趨激烈，加上中美貿易摩擦升溫，美國進入加息周期，令環球金融市場持續波動。面對外圍局勢變幻莫測，新興市場的經濟基調仍然理想，中國上半年經濟亦保持平穩。

本港經濟基調穩健，大型基建陸續落成及國家規劃逐漸出台，為經濟再增添動力。此外，中資、外資及本地公司對商業樓面需求殷切，有利整體工商舖市場發展。而隨著內地訪港旅客人次回升，加上旅客消費改善，零售生意出現復甦，加強投資者及零售商信心，核心區舖位租金水平亦逐步回穩。

回顧期內，集團整體業務保持穩健，業績表現主要基於集團一直以靈活變通的方式管理旗下物業組合，集團的物業投資及其租賃的表現平穩，當中包括金朝陽中心、金朝陽中心二期、Midtown、諾士佛台十號及啟光商業大廈等主要物業，出租率維持在高水平。同時專業團隊積極優化租戶組合，引入更多知名商戶，與商戶合作推出具效益的推廣活動，並為顧客提供貼心服務，豐富顧客的消費體驗。

此外，集團在鞏固現有業務時，亦積極拓展業務及發展空間。隨著近年市場對新型工廈需求逐漸增加，及憧憬政府有意重啟活化工廈政策，集團將加強工業項目投資，同時集團看好本港對倉庫及儲物空間的需求增加，利用現有物業開展迷你倉業務，與集團的物業投資組合產生協同效益，有利增加集團收入來源。

管理層討論及分析(續)

未來集團將繼續集中力度推動本港的租金收入增長，並加強投資物業組合，該策略有助集團保持穩定的現金流，及取得相對穩健的收入來源，達至攻守兼備，長遠有助集團健康發展。

物業租賃

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之收益約為港幣259,621,000元，佔本集團期內收益約65%。

集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown、諾士佛台十號及啟光商業大廈等，皆坐落香港的黃金地段，擁有優質租戶組合，租金收益可望持續增長，繼續為集團提供重要的租金收入來源。

地產發展

截至二零一八年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之收益約為港幣130,128,000元，佔本集團期內收益約33%。

樓宇管理及其他服務

截至二零一八年六月三十日止六個月，樓宇管理及其他服務分類之收益約為港幣9,018,000元，佔本集團期內收益約2%。

集團旗下樓宇管理及維修公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供優質管理、顧客及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。

管理層討論及分析(續)

其他業務

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉透過提供嚴格的管理及專業可靠的客戶服務，既安全又舒適寬敞的環境，給迷你倉一個全新定義，讓客戶享受不一樣的儲物體驗，現時分店遍佈柴灣、青衣、葵涌及荃灣。另外，至尊迷你倉備有完善的裝置設備，以及完全符合最新消防指引，並已由香港消防處檢收。

而且科技發展已逐步將迷你倉業務推向一個新階段，至尊迷你倉亦會緊貼時代的脈搏繼續推陳出新，做到精益求精。即將開設的分店將加入不同性質功能，例如內置層板及功能性倉，以建立更專業形象。未來亦會積極擴充分店網絡，屯門分店亦將於短期內正式投入服務。

國內房地產業務

於回顧期內，中國房地產市場進一步加強房地產調控政策，調控城市陸續增加，一二線城市受調控影響，銷售市場明顯降溫，未受調控影響的三、四線城市，熱度明顯提升。隨著緊縮調控政策的不斷擴容，預計2018年下半年三四線城市市場調整將會顯現。

現時集團於國內擁有數個房地產項目，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)，首期別墅單位已陸續入伙。第二期高層洋房單位，首批單位已近售罄並陸續交付。

管理層討論及分析(續)

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的關鍵，最終有助投資者了解本集團的業務表現及策略。

我們透過定期、全面和互動的溝通，致力以不同方式加強與投資者的溝通，包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資者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。

集團於二零一八年五月舉行本公司股東週年大會，為業績公佈安排簡報會，並透過新聞稿、公佈及其他宣傳品，定期與傳媒保持溝通。

本集團致力提升企業透明度並適時披露本集團發展的資訊。董事會相信，良好的企業管治對集團的成功至為重要，並有效提升股東價值。

企業公民

集團不斷提升品質指標，致力於每個業務環節承擔所須的社會責任，藉籌款行善、推動閱讀、資助教育活動，並成立「金朝陽義工隊」身體力行關懷弱勢社群，回饋社會，為社會注入正能量。集團亦定期公佈環境、社會及管治報告。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續超過五年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，期內更首次獲「開心企業」、「有心企業」及「企業公民」等嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

管理層討論及分析(續)

展望

二零一八年下半年預期環球經濟及政局形勢仍然充滿變數，在中美收緊貨幣政策的陰霾下，國際政治秩序仍存隱憂，美國縮表及加息等不明朗因素，將會繼續影響環球經濟及金融穩定，而內地及香港將繼續面對上述各不明朗因素，集團會繼續密切注意市場發展。

物業市場方面，整體經濟基調良好，剛性需求依然強勁，對物業市場持審慎樂觀態度。集團將會繼續以股東長遠利益為依歸，謹慎看待後市，將密切關注市場發展及政府相關的政策改變，並考慮於適當時候對相應業務作出調整，變中求進。

展望二零一八年下半年，集團亦繼續致力優化業務及架構，以審慎的態度推動業務發展，保持競爭力。同時，以創新靈活的思維及營運概念迎接未來的挑戰，以敏銳的市場觸覺拓展更多發展機遇，使集團邁向多元化發展。

中期股息

董事會不建議派付截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(二零一七年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣398,767,000元(二零一七年六月三十日：港幣602,196,000元)，較去年同期減少港幣203,429,000元。收益減少主要由於香港物業銷售收益減少。

截至二零一八年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔純利為港幣491,034,000元(二零一七年六月三十日：港幣319,616,000元)，較二零一七年同期增加54%，主要由於本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之投資物業公平值調整增值淨值顯著增加。

管理層討論及分析(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣15,097,000元(二零一七年六月三十日：港幣12,098,000元)。

本公司每股基本溢利為港幣1.73元，而去年同期則為港幣1.13元。

財務資源及流動資金

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,616,621,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,204,943,000元)。本集團於二零一八年六月三十日之借貸總額為港幣2,238,220,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣1,528,120,000元)。於二零一八年六月三十日，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11%(二零一七年十二月三十一日：8%)。

於二零一八年六月三十日，本集團之資產淨值為港幣20,319,327,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣19,893,948,000元)。

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輕微影響，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分來自內部資源及部分來自銀行借貸。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。借貸以港幣計算，並按浮動利率計息。

管理層討論及分析(續)

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

於二零一八年七月十九日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，藉以出售福昇集團投資有限公司及其附屬公司(統稱「福昇集團」)全部已發行股本及轉讓待售貸款，總代價為港幣467,635,000元。福昇集團將於二零一八年九月二十八日或之前完成出售。更多詳情請參閱本公司於二零一八年七月十九日刊發之公告。

於二零一八年八月二日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，藉以出售BENEFIT AIM LIMITED及其附屬公司(統稱「Benefit Aim集團」)全部已發行股本及轉讓待售貸款，總代價為港幣530,100,000元。Benefit Aim集團將於二零一八年九月十八日或之前完成出售。更多詳情請參閱本公司於二零一八年八月二日刊發之公告。

報告期後事項

除上文分別披露之出售福昇集團及Benefit Aim集團外，自二零一八年六月三十日起至本報告日期止，並無發生其他影響本集團之重大事項。

僱員

自本公司之二零一七年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,078,322,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣13,615,524,000元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

管理層討論及分析(續)

董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

(a) 董事於本公司之權益

於二零一八年六月三十日，董事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當作或視為擁有之權益及淡倉)；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及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股 股份數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比
傅金珠	實益擁有人及信託受益人	207,364,130 (附註)	73.19%

附註：該等207,364,130股股份指下列各項總和：(i)傅金珠女士(「傅女士」)直接持有的96,602股股份；(ii) Ko Bee Limited(「Ko Bee」)作為一項全權信託(「該信託」，由傅女士與其配偶陳明德先生作為該信託之財產授予人持有)受託人持有Ko Bee於204,881,528股股份的全部已發行股本；及(iii)該信託持有Full Match Limited之2,386,000股股份的全部已發行股本。

管理層討論及分析(續)

(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，於二零一八年六月三十日，董事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當作或視為擁有之權益及淡倉);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

本公司在其於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。二零一一年購股權計劃自其採納日期(即二零一一年五月十九日)起計為期十年。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司在二零一一年購股權計劃下並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

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，於截至二零一八年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向任何本公司董事或彼等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。

管理層討論及分析(續)

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，以下人士(董事除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之5%或以上權益或淡倉：

股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人及信託受益人	207,267,528 (附註)	73.16%

附註：該等207,267,528股股份指下列各項總和：(i) Ko Bee Limited(「Ko Bee」)作為一項全權信託(「該信託」，由傅女士與其配偶陳明德先生作為該信託之財產授予人持有)受託人持有Ko Bee於204,881,528股股份的全部已發行股本；及(ii)該信託持有Full Match Limited之2,386,000股股份的全部已發行股本。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，本公司並不知悉任何人士(董事除外，其權益載於上述「董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節)須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所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

於業務過程中，本公司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。於二零一八年六月三十日，該等為數港幣42,905,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣44,715,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之財務報表。

管理層討論及分析(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年六月三十日止六個月內，不論本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

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、內部控制及風險管理、內部審核及財務申報事宜，包括審閱截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表。

遵守企業管治守則

除以下偏離情況外，本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月內一直有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》之適用守則條文(「企業管治守則」)：

(1) 守則條文第A.2.1條

企業管治守則條文第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亦並非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，而本集團日常營運明確授予其他執行董事、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集團營運及業務發展。

(2) 守則條文第A.4.1條

企業管治守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

管理層討論及分析(續)

獨立非執行董事並無指定任期，但須根據公司細則規定最少每三年輪流退任及於本公司之股東週年大會上重選。

遵守標準守則

本公司已採取上市規則附錄十所載之標準守則所規定之標準，作為董事之證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，所有董事確認彼等於截至二零一八年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則內有關交易之規定標準。

本公司亦遵照企業管治守則條文第A.6.4條，為有關僱員(定義見企業管治守則)買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準。

董事資料之變更

自本公司之二零一七年年報內作出之披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條規定須作出披露之董事資料變更載列如下：

董事姓名	變更
鄭紹民	自二零一八年八月二十九日起辭任本公司執行董事

除上文所披露者外，於本公司二零一七年年報刊發後，概無其他董事資料變更須按上市規則第13.51B(1)條作出披露。

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，二零一八年八月二十二日

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	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
物業銷售		130,128	341,454
租金收入		259,621	252,040
樓宇管理及其他服務收入		9,018	8,702
<hr/>			
總收益		398,767	602,196
銷售成本		(69,546)	(256,092)
<hr/>			
毛利		329,221	346,104
其他收入	4	18,493	48,856
銷售費用		(7,034)	(32,659)
行政費用		(61,509)	(71,210)
其他經營費用		—	(1,125)
投資物業公平值調整之增值淨值		272,492	86,854
融資成本	5	(15,097)	(12,098)
<hr/>			
除所得稅開支前溢利	6	536,566	364,722
所得稅開支	7	(45,628)	(45,497)
<hr/>			
期內溢利		490,938	319,225

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
其他全面(開支)／收入，扣除稅項後		
以下項目將不會重新分類到損益：		
租賃樓宇重估虧損，扣除遞延稅項後	—	(287)
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務之匯兌(虧損)／收益	(8,897)	6,221
期內其他全面(開支)／收入， 扣除稅項後	(8,897)	5,934
期內總全面收入	482,041	325,159
應佔期內溢利：		
— 本公司擁有人	491,034	319,616
— 非控股權益	(96)	(391)
	490,938	319,225
應佔期內總全面收入：		
— 本公司擁有人	482,927	325,318
— 非控股權益	(886)	(159)
	482,041	325,159

綜合損益及其他全面收入表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣	二零一七年 (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 1.73元	港幣1.13元
攤薄		不適用	港幣1.13元

綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	20,380,461	19,497,324
物業、廠房及設備		106,806	107,460
待發展物業		18,103	18,434
收購物業之已付訂金		124,309	56,945
應收貸款	10	33,090	36,894
		20,662,769	19,717,057
流動資產			
待售物業		1,390,844	1,407,876
貿易及其他應收款項	10	111,813	113,804
結構性銀行存款		—	106,559
於託管賬戶之銀行存款		—	2,231
受限制銀行存款	11	61,126	57,993
短期銀行存款	11	1,130,000	480,055
現金及現金等價物	11	425,495	666,895
		3,119,278	2,835,413

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	12	499,346	501,631
合約負債		357,623	—
預收訂金		—	292,733
借貸	13	2,238,220	1,528,120
所得稅撥備		255,800	228,152
		3,350,989	2,550,636
淨流動(負債)/資產			
		(231,711)	284,777
總資產減流動負債			
		20,431,058	20,001,834
非流動負債			
遞延稅項負債		111,731	107,886
淨資產			
		20,319,327	19,893,948
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	28,331	28,331
儲備		20,256,021	19,829,756
非控股權益			
		20,284,352	19,858,087
		34,975	35,861
權益總額			
		20,319,327	19,893,948

綜合權益變動表

	截至二零一八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	資本贖回儲備	資產重估儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	建議末期及特別股息	總額	非控股權益	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
於二零一八年一月一日	28,331	690,811	295	1,088	19,076,488	2,564	1,848	56,662	19,858,087	35,861	19,893,948
期內溢利	-	-	-	-	491,034	-	-	-	491,034	(96)	490,938
其他全面開支											
以下項目其後可能重新分類到損益：											
換算海外業務之匯兌虧損	-	-	-	-	-	(8,107)	-	-	(8,107)	(790)	(8,897)
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	-	491,034	(8,107)	-	-	482,927	(886)	482,041
已付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零一八年六月三十日	28,331	690,811	295	1,088	19,567,522	(5,543)	1,848	-	20,284,352	34,975	20,319,327

綜合權益變動表(續)

	截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)												
	本公司擁有人應佔權益											非控股	
	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	
於二零一七年一月一日	28,331	690,811	295	2,546	21,928	17,910,441	(25,154)	1,848	339,970	18,971,016	31,685	19,002,701	
期內溢利	-	-	-	-	-	319,616	-	-	-	319,616	(391)	319,225	
其他全面(開支)/收入													
以下項目將不會重新分類到損益：													
租賃樓宇重估虧損，扣除遞延稅項後	-	-	-	(287)	-	-	-	-	-	(287)	-	(287)	
以下項目其後可能重新分類到損益：													
換算海外業務之匯兌收益	-	-	-	-	-	-	5,989	-	-	5,989	232	6,221	
期內總全面(開支)/收入	-	-	-	(287)	-	319,616	5,989	-	-	325,318	(159)	325,159	
購股權失效	-	-	-	-	(21,928)	21,928	-	-	-	-	-	-	
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,978	1,978	
已付二零一六年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(339,970)	(339,970)	-	(339,970)	
於二零一七年六月三十日	28,331	690,811	295	2,259	-	18,251,985	(19,165)	1,848	-	18,956,364	33,504	18,989,868	

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		465,661	259,445
投資活動之現金流出淨額		(1,351,720)	(157,490)
融資活動之現金流入／(流出)淨額		653,087	(224,990)
現金及現金等價物減少		(232,972)	(123,035)
於一月一日之現金及現金等價物		666,895	604,148
外匯匯率變動影響淨額		(8,428)	6,532
於六月三十日之現金及現金等價物	11	425,495	487,645

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

1. 編製基準

金朝陽集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)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」)附錄十六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。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

本集團之淨流動負債約為港幣231,711,000元。本公司董事(「董事」)已就本集團自報告期末起計未來12個月之估計經營現金流入，審慎評估本集團之流動資金狀況。另外，在銀行借貸總額港幣2,238,220,000元中，有到期日超過一年之港幣1,038,855,000元貸款因相關融資函所載之須按要求償還條款而分類為流動負債。考慮到本集團之財務狀況，董事認為銀行不大可能會行使要求即時還款之權利。董事相信，該等條款將按其貸款協議所載的預定還款日期償還。本集團管理層亦正與銀行磋商修訂該等融資函內的按要求還款條款。

基於上述考慮，董事相信本集團於可見將來可應付其財務負債，因此綜合財務報表乃按照持續經營基準編製。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策

除投資物業及租賃樓宇按公平值列賬外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃採用歷史成本法編製。

除採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)(包括以下披露之個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)外，未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一七年度財務報表」)所採用者相符。

未經審核簡明綜合中期財務報表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二零一七年度財務報表一併閱覽。

於本中期期間，為編製本集團之綜合財務報表，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈於二零一八年一月一日當日或之後開始之年度財政期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

(a) 概覽

與本集團未經審核簡明綜合中期財務報表相關之準則如下：

- 香港財務報告準則第9號「財務工具」
- 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

本集團已於生效日期(即二零一九年一月一日)前應用香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」。

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各準則及修訂之相關過渡條文應用，並導致下述之會計政策、報告金額及／或披露事項變動。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(b) 香港財務報告準則第9號「財務工具」(包括香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」)

本集團已於本期間應用香港財務報告準則第9號及隨之產生對其他香港財務報告準則作出之相關修訂，並已提前應用香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」，而就財務資產引入預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)之新規定乃與本集團相關。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(初次應用日期)未取消確認之工具追溯應用預期信貸虧損之規定，且並無對於二零一八年一月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值兩者間之差額乃於期初保留溢利確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」編製。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

- (b) 香港財務報告準則第9號「財務工具」(包括香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」)(續)

會計政策主要變動

預期信貸虧損模式項下減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須減值之財務資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額乃於各報告日期更新，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。

使用期預期信貸虧損即指於相關工具之預期使用期內因違約事件而產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指於報告日期後12個月內可能發生之違約事件預計產生之部分使用期預期信貸虧損。評估乃根據定量及定性資料，再結合當前情況及前瞻性分析進行。本集團會考慮工具類別、到期日及其他相關資料，參考工具對手方之違約比率，對財務工具進行集體評估。

就按攤銷成本之財務資產而言，本集團會計量相等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來顯著增加，本集團則確認使用期預期信貸虧損。評估應否確認使用期預期信貸虧損，乃根據自初步確認以來發生之違約可能性或風險是否顯著增加而定。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

- (b) 香港財務報告準則第9號「財務工具」(包括香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」)(續)

會計政策主要變動(續)

計量及確認預期信貸虧損

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之貼現率貼現)。就應收租賃而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流量與根據香港會計準則第17號「租賃」計量應收租賃所用之現金流量貫徹一致。

利息收入乃根據財務資產之賬面總值計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據財務資產之攤銷成本計算。

本集團透過調整其賬面值在損益確認所有財務工具之減值收益或虧損，惟應收賬款及定期票據的相應調整則透過虧損撥備賬確認。

於二零一八年一月一日，本公司董事已根據香港財務報告準則第9號規定，運用可得之合理且可證實資料，審閱及評估本集團現有按攤銷成本之財務資產之減值，而無需付出不必要之成本或努力。

按攤銷成本之財務資產之虧損撥備乃按使用期/12個月預期信貸虧損基準計量，而信貸風險自初次確認以來並無顯著增加。於二零一八年一月一日初次應用當日，按攤銷成本之財務資產之信貸虧損撥備對本集團而言並不重大。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

本集團於本期間首次追溯應用香港財務報告準則第15號，初次應用此準則之累計影響已於初次應用日期(二零一八年一月一日)確認。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋，對簡明綜合財務報表內確認收益之時間及金額並無造成重大影響。

本集團確認之收益主要來源如下：

- 銷售住宅、工業及商業物業
- 投資物業租賃
- 提供物業管理服務

投資物業租賃收益將繼續根據香港會計準則第17號「租賃」入賬，而根據香港財務報告準則第15號，銷售物業收益乃於某時間點確認，提供物業管理服務收益則隨時間入賬。

香港財務報告準則第15號引入確認收益之五個步驟：

- 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：分配交易價格至合約內之履約責任
- 第5步：於(或當)本集團履行履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，本集團於(或當)履行履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

(c) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(續)

履約責任指明確之貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，倘滿足以下其中一項標準，收益則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 隨本集團履約，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建及強化一項資產，而客戶可隨本集團履約而控制該資產；或
- 本集團之履約並未產生對本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之款項具有可強制執行之權利。

否則，收益會在客戶取得明確貨品或服務之控制權之時間點確認。

初次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述

於初次應用日期，預收客戶訂金為數港幣292,733,000元乃於應用香港財務報告準則第15號後重新分類至合約負債。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 分類資料

本集團根據向本公司執行董事定期呈報之內部財務資料識別其營運分類及編製分類資料，本公司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。向本公司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。

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

物業發展	:	發展住宅、工業及商業物業
物業租賃	:	物業租賃，包括廣告位租賃
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，故各營運及可呈報分類分開管理。

於上一期間，「其他」下報告之業績為於公司層面提供予集團公司之管理及行政服務。先前呈列為「其他」之相關資料並無計入本期之分類業績、資產及負債。上一期間資料已重新呈列，以配合本期之呈列方式。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

此外，本集團從物業合併及物業銷售業務。於兩段期間內並無任何物業合併業務項目，因此於期內並不構成可呈報分類。

分類收益及業績

	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		分類總計	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	130,128	341,454	259,621	252,040	9,018	8,702	398,767	602,196
各分類間(附註)	—	1,381	304	246	1,677	1,552	1,981	3,179
分類收益	130,128	342,835	259,925	252,286	10,695	10,254	400,748	605,375
地區市場								
中國內地	24,405	11,113	—	—	—	—	24,405	11,113
香港	105,723	330,341	259,621	252,040	9,018	8,702	374,362	591,083
	130,128	341,454	259,621	252,040	9,018	8,702	398,767	602,196
收益確認時間								
時間點	130,128	341,454	—	—	—	—	130,128	341,454
隨時間	—	—	259,621	252,040	9,018	8,702	268,639	260,742
	130,128	341,454	259,621	252,040	9,018	8,702	398,767	602,196
分類溢利	53,671	65,856	221,953	222,001	5,048	5,453	280,672	293,310
若干其他收入、其他收益及虧損							6,737	4,094
若干行政費用							(8,238)	(7,438)
投資物業/物業轉讓公平值收益								
淨額							272,492	86,854
融資成本							(15,097)	(12,098)
除所得稅開支前溢利							536,566	364,722

附註：各分類間銷售按相互協定之條款扣除。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

營運及可呈報分類業績不包括融資成本、投資物業／物業轉撥公平值收益淨額、未分類其他收入、其他收益及虧損、未分類行政費用及所得稅開支。

分類資產及負債

	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零一八年 十二月 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核)	二零一八年 十二月 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核)	二零一八年 十二月 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核)	二零一八年 十二月 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月 三十一日 (經審核)
	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
可呈報分類資產	1,665,986	1,829,118	20,976,815	19,701,201	51,500	35,708	22,694,301	21,566,027
若干物業、廠房及設備							1,306	2,612
短期銀行存款							920,000	480,055
若干現金及現金等價物							166,440	503,776
資產總值							23,782,047	22,552,470
可呈報分類負債	580,732	548,781	198,890	162,462	8,541	9,246	788,163	720,489
若干其他應付款項							68,806	73,875
借貸							2,238,220	1,528,120
所得稅撥備							255,800	228,152
遞延稅項負債							111,731	107,886
負債總額							3,462,720	2,658,522

分類資產包括所有資產，但不包括若干物業、廠房及設備、短期銀行存款及若干現金及現金等價物。

分類負債包括所有負債，但不包括若干其他應付款項、所得稅撥備、遞延稅項負債及借貸。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	12,987	4,547
雜項收入	5,506	44,309
	18,493	48,856

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	15,097	12,098

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
待發展物業攤銷	187	234
撇銷壞賬*	—	1,125
確認為開支之發展中物業成本	66,908	256,089
物業、廠房及設備折舊	644	702
僱員福利開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 薪酬、花紅及定額供款成本	27,046	36,125
— 其他僱員福利開支	1,230	1,090
	28,276	37,215
物業之經營租賃支出	396	459

* 計入其他經營費用

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	40,556	42,787
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,642	—
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	732	—
遞延稅項支出	2,698	2,710
	45,628	45,497

於兩個期內的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%計提撥備。

於兩個期內，本集團在中國所有附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	491,034	319,616
股份數目		
計算每股基本及攤薄溢利使用之 普通股數目(附註)	283,308,635	283,308,635

附註：

於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購回本公司任何股份。

計算每股攤薄溢利時並無假設行使本公司的僱員購股權，原因是於截至二零一七年止期間該等購股權的行使價高於股份平均市價。

由於截至二零一八年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零一八年六月三十日止六個月之每股攤薄溢利。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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：

	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	19,497,324
增添	396,286
透過收購資產購買(附註16)	214,547
公平值調整之增值淨值	272,492
匯兌調整	(188)
於六月三十日之賬面值	20,380,461

本集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日按下列基準進行重估：

- 已落成投資物業(整幢商業樓宇)採用收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸收入潛力之若干估計；
- 已落成投資物業(個別單位或地舖)按照直接比較法重估，當中參考可比較物業之市場交易；及
- 重建投資物業採用剩餘法按重建基準重估。價值以物業重建潛力為基準，猶如該等物業於估值日期按照現有重建方案發展及落成一樣，並經自發展總值扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備)而釐定。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

在釐定投資物業之公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師合作，就第3級公平值計量確立適當的估值技術及數據。倘投資物業公平值出現重大變動，則向董事報告波動原因。

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納所採納之估值方法屬適當並反映現時市況。

本集團投資物業之賬面值為第3級公平值計量。於兩個期間內，並無投資物業轉入或轉出第3級公平值計量。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八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(特別是所使用的估值技術及數據)之資料。

本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	於二零一八年六月三十日之公平值 港幣千元	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
已落成投資物業					
已落成投資物業 (整幢商業樓宇)	16,588,000 (二零一七年: 16,460,500)	收入資本化法	復歸租值	高層辦公室/餐廳場所每 平方呎每月港幣21.3元 至港幣61.3元(二零 一七年:港幣21元至 港幣59元); 地舖每平方呎每月港幣 80元至港幣1,277元 (二零一七年:港幣80 元至港幣1,370元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.625%至3.50%(二零 一七年:2.625%至 3.50%)	資本化比率越 高,公平值 越低
已落成投資物業 (個別單位或 地舖)	2,877,461 (二零一七年: 2,347,824)	直接比較法	就物業質量(如參照 可比物業之位 置、大小、層數 及狀況)調整每 平方呎價格	+/-20%(二零一七年: +/-20%)	參照可比物業 之質量越高, 公平值越高

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	於二零一八年六月三十日之公平值	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
重建投資物業					
其他重建投資物業	455,000 (二零一七年: 455,000)	剩餘法	每平方呎價格	辦公室物業每平方呎港幣26,000元(二零一七年:港幣26,000元); 商舖每平方呎港幣27,000元至港幣65,000元(二零一七年:港幣27,000元至港幣65,000元)	每平方呎價格越高,公平值越高
			估計完成所需建築及其他專業成本	每平方呎港幣4,900元(二零一七年:港幣4,700元)	估計建築及其他專業成本越高,公平值越低
			持有及發展投資物業至完成所需估計利潤率	15%(二零一七年:15%)	估計利潤率越高,公平值越低

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	於二零一八年六月三十日之公平值	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
重建投資物業	460,000 (二零一七年: 234,000)	剩餘法	每平方呎價格	住宅物業每平方呎港幣26,000元(二零一七年: 港幣26,000元); 商舖每平方呎港幣28,000元至港幣35,000元(二零一七年: 港幣28,000元至港幣35,000元)	每平方呎價格越高, 公平值越高
			估計完成所需建築及其他專業成本	每平方呎港幣3,300元(二零一七年: 港幣3,300元)	估計建築及其他專業成本越高, 公平值越低
			持有及發展投資物業至完成所需估計利潤率	10%(二零一七年: 10%)	估計利潤率越高, 公平值越低

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零一八年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣25,701,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣19,676,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。貿易應收款項之賬齡分析(根據發票日期呈列)載列如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	8,811	9,144
31至90天	4,071	6,018
91至180天	5,429	1,890
超過180天	7,390	2,624
貿易應收款項總額，淨額	25,701	19,676
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項(扣除減值虧損撥備)	84,733	92,671
應收貸款(附註)	1,379	1,457
	86,112	94,128
	111,813	113,804
非流動：		
應收貸款(附註)	33,090	36,894
	144,903	150,698

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

10. 貿易及其他應收款項／應收貸款(續)

附註：

於二零一八年六月三十日，應收貸款包括多筆合共港幣34,469,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣38,351,000元)之金額，有關金額為有抵押，於提用貸款日期起計首36個月按港元最優惠借貸利率減2厘至2.5厘之年利率計息，其後按港元最優惠借貸利率計息。有關貸款分231期至358期每月償還。

董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易及其他應收款項於設立時之到期期間較短，故其公平值與賬面值並無重大差異。

11. 現金及銀行結餘／受限制銀行存款／短期銀行存款

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
受限制銀行存款	61,126	57,993
原到期日超出三個月之短期銀行存款	1,130,000	480,055
現金及現金等價物	425,495	666,895
現金及銀行結餘總額	1,616,621	1,204,943

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

本集團的銀行結餘中，包括支付在建工程之受限制銀行存款約港幣61,126,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣57,993,000元)。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國多間銀行折合港幣176,374,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣81,799,000元)之人民幣銀行結餘。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

12. 貿易及其他應付款項

於二零一八年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣11,447,000元(二零一七年十二月三十一日：約港幣24,035,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。貿易應付款項之賬齡分析(根據發票日期呈列)載列如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	4,664	22,466
31至90天	317	126
超過90天	6,466	1,443
貿易應付款項總額	11,447	24,035
其他應付款項	487,899	477,596
	499,346	501,631

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

13. 借貸

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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	2,238,220	1,528,120

於報告期末，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 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 銀行貸款賬面值：		
一年內	1,199,365	481,420
一年以上但不超過兩年	436,865	896,800
兩年以上但不超過五年	601,990	149,900
	2,238,220	1,528,120
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)	1,038,855	1,046,700

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

14. 股本

截至二零一八年六月三十日止六個月本公司之股本並無變動。

15. 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	
	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司		
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(a))	449	413
有關辦公室物業之租金收入(附註(b))	297	297
租賃位於中國廣州之停車位之租金開支 (附註(c))	16	13
待售物業之管理費(附註(d))	82	137

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

15. 關聯人士交易(續)

附註：

- (a) 本公司一家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聯公司簽訂租約，租賃多項位於中國廣州之物業作辦公室用途。
- (b) 於截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間，本公司一家附屬公司與一家公司(本公司主席及其女兒全資擁有權益)訂立租賃協議，由二零一五年九月一日至二零一八年八月三十一日以月租港幣49,538元租賃金朝陽中心一個辦公室物業，為期三年。
- (c) 本公司一家附屬公司與一家關聯公司(本公司主席之近親及執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國廣州之三(二零一七年六月三十日：三個)停車位。
- (d) 截至二零一八年及二零一七年六月三十日止期間，本公司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聯公司訂立物業管理協議，以管理位於中國之待售物業。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

16. 收購資產

於二零一八年一月一日，本集團收購Gigantic Power Limited、Luck Power (Hong Kong) Limited及Luck Power Development Limited之100%股權，現金代價為港幣212,500,000元。此項收購乃本集團擴大管理服務業務之市場份額之策略一部分。

在該交易中收購之可識別資產及負債之公平值如下：

	Gigantic Power Limited 港幣千元	Luck Power (Hong Kong) Limited 港幣千元	Luck Power Development Limited 港幣千元	合計 收購時之 公平值 港幣千元
投資物業	3,612	28,018	29,177	214,547
貿易應收款項及其他應收款項	8	521	70	599
可收回所得稅	67	26	—	93
貿易及其他應付款項	(2,909)	(3,991)	(5,094)	(1,889)
預收訂金	(779)	(46)	—	(825)
所得稅撥備	—	—	(1)	(1)
遞延稅項負債	—	(24)	—	(24)
淨(負債)/資產	(1)	24,504	24,152	212,500
以現金償付之總代價				212,500
收購時產生之現金流出淨額：				
已付現金代價				212,500
現金及現金等價物流出淨額				
計入投資活動所得之現金流量				212,500

於收購日期，貿易應收款項、預付款項及其他應收款項之公平值為港幣599,000元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

17. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註9)，租期平均為一至八年，於到期日或本集團與有關租戶協定的日期可選擇重續租期。若干租約包括或然租金，按租戶營業額計算。於二零一八年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃就投資物業於未來應收之最低總租金如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	408,982	337,334
一年以上但不超過五年	331,628	260,416
五年以上	515	—
	741,125	597,750

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一八年六月三十日止六個月

18. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	610	734
一年以上但不超過五年	250	—
	860	734

(b) 資本承擔

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 透過收購附屬公司收購物業	—	185,000
— 收購物業	144,723	82,655
	144,723	267,655



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

