

Knutsford  
Terrace

M

INTERIM  
REPORT  
2022  
中期報告

38



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

38

Knutsford  
Terrace

10

## 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 簡明綜合中期財務報表附註

M

## 公司資料

### 董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

陳慶達

謝偉衡

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

### 公司秘書

謝偉衡

### 外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

### 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

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

交通銀行股份有限公司

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12 Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17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](http://www.soundwill.com.hk)

### 投資者關係

電郵：[sw.ir@soundwill.com.hk](mailto:sw.ir@soundwill.com.hk)

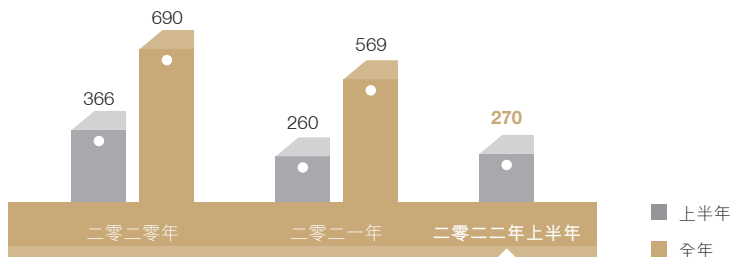
## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	<b>270.3</b>	260.3
投資物業公平值虧損淨額	<b>(54.1)</b>	(490.1)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<b>62.8</b>	(357.3)
每股基本溢利／(虧損)(以元計)	<b>港幣0.22元</b>	港幣(1.26)元
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>22,367</b>	22,277
資產淨值	<b>19,527</b>	19,542
借貸總額	<b>1,937</b>	1,872
資本負債比率	<b>10%</b>	10%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣68.9元</b>	港幣69.0元

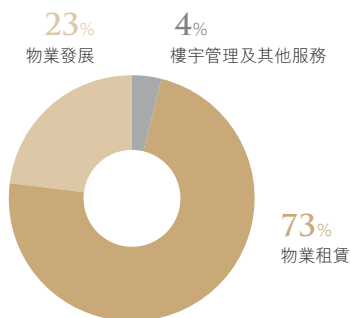
## 財務摘要(續)

### 本集團總收益

港幣百萬元

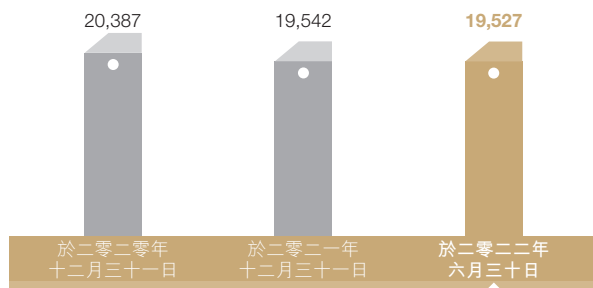


截至二零二二年六月三十日止六個月本集團之收益組合



### 本集團資產淨值

港幣百萬元



## 管理層討論及分析

### 管理層討論及分析

#### 概覽

二零二二年初全球再受新冠疫情新一波纏擾，各國再次迎來艱巨挑戰。同時俄烏之間的衝突一再升溫，為全球經濟、物價及供應鏈帶來巨大隱憂，負面影響陸續浮現。此外，外圍通脹高企，帶動美國聯儲局實施貨幣緊縮政策，各國央行相繼跟隨加息，將下調本港以致全球經濟增長預測。

年初，本港第五波新冠疫情對社會和經濟多方面造成沉重打擊。受到嚴峻疫情及嚴厲的社交距離措施影響，投資者態度難免更趨審慎，相繼減慢投資或縮減業務規模，首季經濟無可避免深受拖累。

期內，集團整體收益受物業發展帶動而有所增長，但受經濟不明朗及租賃市場需求下降影響，集團整體租賃業務及投資估值繼續受壓，業績表現主要因為商舖業務面對租金調整壓力及為租戶提供租金支援措施而拖累。集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 – Midtown及諾士佛臺十號，整體租金收益錄得跌幅。隨著政府的防疫措施有序減緩，加上隨後本港實施的多項刺激消費措施，部分行業就業好轉，以及受惠政府消費券的發放，本地消費收益有所改善。

另一方面，集團策略性引入高質素租戶組合，積極進行市場推廣活動，夥拍業務夥伴與商戶合作推出多項推廣活動，以提升租戶營業額和盈利及由消費券計劃帶動的消費意欲。此外，集團繼續大力推動商業科技發展，已為旗下物業及迷你倉業務制定網上營銷策略及路線圖，整合客戶關係數據庫和一站式電子商務支付管理系統以增強營銷效率，同時提升Soundwill Club手機應用程式獎賞計劃及功能，成功招募更多新會員加入，開拓新的網上銷售機遇，並且帶動商戶的生意。

## 管理層討論及分析(續)

本地市場方面，投資者不斷調整預期，逐步消化市場風險。雖然市況波動，但市場對投資新物業仍有一定需求。集團旗下全新葵涌工業發展項目iCITY於期內展開預售，銷售反應理想，其發展將為集團帶來長遠收益，並提高集團於物業市場的競爭力。

本港縱然受到疫情困局及環球局勢緊張的不明朗因素持續夾擊，集團亦不忘為未來發展籌劃，繼續把握發展機遇，做好風險管理及應變預案，持盈保泰，隨機應變，即使在複雜多變的環境下亦能穩定前行，為股東及社會持份者帶來最佳利益。

### 物業租賃

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣195,900,000元，佔集團期內營業額收益約73%。

集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown、諾士佛臺十號及啟光商業大廈等，皆坐落本港的核心黃金地段，擁有優質租戶組合。由於年初嚴控疫情及社交距離措施持續，嚴重影響部分租戶業務運作，期內租金下調壓力及為租戶提供的租金支援措施令集團整體租金收入比上年同期下降。

然而，隨著社交距離措施進一步放寬，集團的物業組合表現改善，租務活動增加，整體出租率保持高水平。同時，集團的管理團隊善於應對環境變化，緊貼最新的市場趨勢，持續優化商場租戶組合；集團新引入高質素餐飲體驗的食肆、VR虛擬實境體驗站及期間限定NFT藝術展覽精品體驗館等，持續為顧客營造新鮮感，帶來嶄新的消閒和餐飲體驗。

## 管理層討論及分析(續)

### 至尊迷你倉管理有限公司

至尊迷你倉為集團旗下迷你倉業務，自二零一八年起提供優質及專業的迷你倉儲物收納服務，幫助有各種儲物需要的客戶重拾生活樂趣及空間。近年至尊迷你倉積極拓展服務範圍，截至二零二二年六月三十日止，至尊迷你倉分店數目多達40間，遍佈堅尼地城、天后、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、大埔、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣，為客戶提供更便利及貼心的優質倉儲服務。

為貼合市場需要及疫情下的消費模式，至尊迷你倉積極推動網上營銷策略，結合大數據資料庫及客戶關係管理系統，方便客戶可透過數碼技術遙距視察倉位，改進線上線下獎賞計劃及整合電子商業支付管理系統以增強營銷效率，成功吸納更多新客戶，同時幫助員工更輕鬆管理迷你倉服務。

### 物業發展

截至二零二二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62,965,000元，佔集團期內收益約23%。

集團全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為2023年第四季。iCITY位於近年活化工廈活躍及積極轉型的葵涌，地理位置優越，矢志成為區內科創核心地標。

內地業務方面，中國房地產市場承接去年的下行壓力，銷售量及開發、融資等均有下降趨勢。中央堅持「房住不炒」政策穩定房地產市場秩序，在這前提下，各地均配合樓市鬆綁政策刺激需求。在政策持續刺激和助力之下，房地產行業可望下半年逐步恢復。



## 管理層討論及分析(續)

現時集團於國內房地產項目包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目和肇慶高要區的「景湖灣。尚蒼海岸」別墅及高層綜合項目，現時兩個項目均已建成交樓入住，目前剩餘少量餘貨在售，整體銷售平穩。集團於國內的房地產項目均為「現房」，對購房置業客戶有堅實的信心保證。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零二二年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額收益約為港幣11,410,000元，佔集團期內營業額收益約4%。

### 金衛物業管理有限公司

集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及各類型屋苑提供優質且專業之物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉豐富經驗，並具有專業資格的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。

為配合集團在環境、社會及管治方面的目標定位，專業管理團隊致力推動環保物業管理及節能方案，並持續制定年度目標提升能源使用效率以減低碳足跡，以行動回應政府及社會對減碳的呼籲。此外，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質專業之物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並透過不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

### 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，有助投資者了解集團的業務表現及策略。

## 管理層討論及分析(續)

疫情期間，集團善用電子通訊渠道，盡力和投資者保持全面和互動的溝通，期望與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於二零二二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。

集團致力提升企業透明度並適時披露本集團發展的資訊，協助股東及投資者作出知情決定。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

多年來集團在營運模式中注入可持續發展元素，作為企業的社會投資，同時配合本港政府以致全球的企業發展趨勢。期內「金朝陽義工隊」活動雖然受限於第五波疫情，但無損集團對有需要社群的支援。透過捐獻與募捐、物資回收再用、外出探訪等，集團矢志與社會同行，提升社群的生活質素。另一方面，集團積極支持非牟利團體的工作，為他們免費提供迷你倉空間，支援其物流需要。

集團今年榮獲由香港社會服務聯會頒發第十一年「商界展關懷」榮譽，生產力促進局頒發的「開心企業」等嘉許，以表揚集團、旗下公司及物業項目對服務社群、提升員工福祉等方面受到社會認同。集團將繼續致力了解社會需要，加強服務社群及有需要人士，為持份者及社區創造價值。

### 展望

展望未來，預計環球經濟前景仍甚具挑戰。面對通脹持續升溫，美國聯儲局及環球主要央行將加快加息步伐壓抑通脹，環球金融狀況料會進一步收緊；烏克蘭局勢及中美關係持續緊張和全球疫情演變也令環球經濟動能減弱。另外，內地經濟復甦穩健性及本地與國際和內地通關的進展，仍然為香港經濟復蘇帶來阻力。

## 管理層討論及分析(續)

本港方面，疫情對經濟造成嚴重打擊，但下半年隨著疫情逐步受控，社交距離措施亦分階段放寬，加上新一輪消費券已於四月發放，市民盡情消費令本地零售和飲食業收益明顯回穩，失業率漸有改善；而新一屆特區政府陸續推出更多紓困及刺激經濟措施，亦為本地消費及服務行業帶來曙光，期望日後通關能令整體經濟環境回復正軌，提升經濟復蘇力度。

集團將繼續觀察宏觀經濟、疫情及企業營運變化，審慎制定發展策略，把握未來市場機遇，善用集團物業組合優勢，結合商業科技發展潛力，增強集團的營運效率和業務收益，在市況艱難時迎難而上，因時制宜配合市場的大趨勢，積極為核心業務注入更多新動力，鞏固集團收益，並為股東創造更佳的回報。

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息(二零二一年六月三十日：無)。

### 財務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣270,251,000元(二零二一年六月三十日：港幣260,257,000元)，較去年同期增加約港幣9,994,000元。收益增加主要由於物業銷售收益增加，惟投資物業租金收入有所下跌。

截至二零二二年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約為港幣62,801,000元(二零二一年六月三十日：虧損港幣357,274,000元)，較二零二一年同期增加118%。增加乃由於截至二零二二年六月三十日錄得投資物業估值虧損港幣54,068,000元，二零二一年同期則錄得虧損港幣490,128,000元。

## 管理層討論及分析(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣12,879,000元(二零二一年六月三十日：港幣11,850,000元)。

本公司每股基本溢利為港幣0.22元，而去年同期每股虧損則為港幣1.26元。

### 財務資源及流動資金

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,139,146,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,136,539,000元)。本集團於二零二二年六月三十日之借貸總額為港幣1,937,311,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,871,501,000元)。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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10%。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣19,526,648,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣19,541,700,000元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國內地業務有關之港幣與人民幣匯率變動。於回顧期內，鑑於有關匯率變動對本集團於中國內地之資產所產生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。

### 所持重大投資

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無重大投資。

## 管理層討論及分析(續)

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二二年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本集團全資附屬公司King Huge Enterprises Limited (「King Huge」)的全部股權權益，代價為港幣47,300,000元。King Huge為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的工業物業單位。出售事項已於二零二二年四月六日完成。

除上文所披露的出售外，截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

### 報告期後事項

於二零二二年八月九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售全資附屬公司Linking Smart Limited及其附屬公司之全部權益，總代價為港幣3,208,800,000元。

上述交易詳情載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈內。該交易為非常重大出售事項。本公司將召開股東特別大會，以供股東酌情批准上述交易。

### 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有307名及39名僱員(二零二一年六月三十日：271名及40名僱員)。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。

薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣64,507,000元(二零二一年六月三十日：港幣48,776,000元)。

### 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣13,072,117,000元(二零二一年十二月三十一日：約港幣12,796,497,000元)之若干投資物業、待售物業以及物業、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)

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

#### (a) 董事於本公司之權益

於二零二二年六月三十日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「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	210,566,630 <sup>(附註1)</sup>	74.32%
陳慧苓	信託受益人	210,470,028 <sup>(附註2)</sup>	74.29%
陳慶達	信託受益人	210,470,028 <sup>(附註3)</sup>	74.29%

附註1：傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共210,566,630股本公司股份中擁有權益：(i)傅女士個人持有96,602股本公司股份；(ii) Ko Bee Limited(「Ko Bee」)持有208,084,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託(「該信託」)持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee全資擁有之公司富順朝陽有限公司(「富順朝陽」)持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及富順朝陽均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2：陳慧苓小姐(「陳小姐」)被視為在210,470,028股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：陳慶達先生(「陳先生」)被視為在210,470,028股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

## 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	信託受益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>
傅金珠	富順朝陽有限公司	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>
陳慧苓	富順朝陽有限公司	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>
陳慶達	富順朝陽有限公司	受控制法團權 益及信託受 益人	1股普通股	100% <sup>(附註4)</sup>

附註4：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。富順朝陽之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司董事及最高行政人員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。

### 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部須存置之登記冊內，於截至二零二二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最高行政人員或彼等之配偶或十八歲以下子女授予以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

於二零二二年六月三十日，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有已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5%或以上權益或淡倉：

#### 股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Century Pine (PTC) Limited	信託受託人	210,470,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.29%
Ko Bee Limited	實益擁有人及受控制法團權益	210,470,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.29%

附註5：Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)作為傅女士及彼之家族成員(包括本公司執行董事陳小姐及陳先生)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外，其權益載於上述「董事及最高行政人員於本公司及其相關聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司股份或相關股份中擁有已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。



## 管理層討論及分析(續)

### 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團就本集團之中國內地物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約為港幣82,746,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣90,564,000元)。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二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

由三名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，並已討論內部控制系統及風險管理、內部審核及財務申報事宜。截至二零二二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已由審核委員會作出審閱及並無意見分歧。

### 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零二二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》(「企業管治守則」)之適用守則條文：

#### 守則條文第C.2.1條

企業管治守則守則條文第C.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。

## 管理層討論及分析(續)

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，負責本集團之整體發展方針及策略，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，而本集團日常營運按照授權政策授權予其他執行董事、管理人員及多名部門主管行事及操作。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。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，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，並確認全體董事於截至二零二二年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

本公司亦遵照企業管治守則守則條文第C.1.3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。

### 鳴謝

最後，本人謹藉此機會向各董事及員工於期內作出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，二零二二年八月二十九日

## 綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收益			
貨品及服務收益		<b>74,375</b>	47,023
租金收入		<b>195,876</b>	213,234
總收益		<b>270,251</b>	260,257
銷售成本		<b>(41,921)</b>	(26,651)
毛利		<b>228,330</b>	233,606
其他收入	4	<b>16,923</b>	11,757
銷售費用		<b>(2,866)</b>	(3,094)
行政費用		<b>(74,943)</b>	(62,896)
投資物業公平值虧損淨額		<b>(54,068)</b>	(490,128)
出售附屬公司及待售投資物業 收益／(虧損)	17	<b>217</b>	(5,831)
融資成本	5	<b>(12,879)</b>	(11,850)
除所得稅開支前溢利／(虧損)	6	<b>100,714</b>	(328,436)
所得稅開支	7	<b>(38,316)</b>	(28,834)
期內溢利／(虧損)		<b>62,398</b>	(357,270)

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (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：		
按公平值計入其他全面收入		
(「按公平值計入其他全面收入」)		
之財務資產之公平值變動	203	—
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	(20,991)	7,748
期內其他全面(開支)／收入，扣除 稅項後	(20,788)	7,748
期內總全面收入／(開支)	41,610	(349,522)
應佔期內溢利／(虧損)：		
— 本公司擁有人	62,801	(357,274)
— 非控股權益	(403)	4
	62,398	(357,270)
應佔期內總全面收入／(開支)：		
— 本公司擁有人	43,652	(349,681)
— 非控股權益	(2,042)	159
	41,610	(349,522)

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣	二零二一年 (未經審核) 港幣
	附註		
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損) 之每股溢利／(虧損)	8		
基本		<b>0.22元</b>	(1.26)元

## 綜合財務狀況表

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>19,805,135</b>	19,808,515
物業、廠房及設備	10	<b>128,686</b>	135,216
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		<b>40,030</b>	28,605
收購物業之已付訂金		<b>9,251</b>	16,491
應收貸款	11	<b>8,293</b>	16,552
<b>總非流動資產</b>		<b>19,991,395</b>	20,005,379
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>893,874</b>	888,704
貿易及其他應收款項	11	<b>248,516</b>	151,757
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		<b>74,346</b>	2,815
受限制銀行存款	12	<b>13,601</b>	16,110
短期銀行存款	12	<b>400,403</b>	251,181
現金及現金等價物	12	<b>738,743</b>	885,358
<b>分類為待售之資產</b>		<b>2,369,483</b>	2,195,925
		<b>6,500</b>	75,300
<b>總流動資產</b>		<b>2,375,983</b>	2,271,225

## 綜合財務狀況表(續)

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	<b>515,337</b>	545,888
合約負債		<b>102,882</b>	47,186
租賃負債		<b>20,631</b>	13,729
借貸	14	<b>206,648</b>	1,396,158
所得稅撥備		<b>111,650</b>	125,595
<b>總流動負債</b>		<b>957,148</b>	2,128,556
<b>淨流動資產</b>		<b>1,418,835</b>	142,669
<b>總資產減流動負債</b>		<b>21,410,230</b>	20,148,048
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	<b>1,730,663</b>	475,343
租賃負債		<b>33,100</b>	15,699
遞延稅項負債		<b>119,819</b>	115,306
<b>總非流動負債</b>		<b>1,883,582</b>	606,348
<b>淨資產</b>		<b>19,526,648</b>	19,541,700
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	<b>28,331</b>	28,331
儲備		<b>19,483,883</b>	19,496,893
<b>非控股權益</b>		<b>19,512,214</b>	19,525,224
		<b>14,434</b>	16,476
<b>權益總額</b>		<b>19,526,648</b>	19,541,700

## 綜合權益變動表

	截至二零二二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		資本贖回		投資重估		建議末期			非控股	
	股本	股份溢價	儲備	儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	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
於二零二二年一月一日	28,331	690,811	295	559	18,745,477	1,241	1,848	56,662	19,525,224	16,476	19,541,700
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	62,801	-	-	-	62,801	(403)	62,398
其他全面(開支)/收入											
以下項目將不會重新分類到損益：											
按公平值計入其他全面收入之財務資產之公平值變動	-	-	-	203	-	-	-	-	203	-	203
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	-	-	-	-	-	(19,352)	-	-	(19,352)	(1,639)	(20,991)
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	203	62,801	(19,352)	-	-	43,652	(2,042)	41,610
已付二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零二二年六月三十日	28,331	690,811	295	762	18,808,278	(18,111)	1,848	-	19,512,214	14,434	19,526,648



## 綜合權益變動表(續)

	截至二零二一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	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
於二零二一年一月一日	28,331	690,811	295	19,610,069	(17,762)	1,848	56,662	20,370,254	16,727	20,386,981
期內(虧損)/溢利	-	-	-	(357,274)	-	-	-	(357,274)	4	(357,270)
其他全面收入										
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	-	-	-	-	7,593	-	-	7,593	155	7,748
期內總全面(開支)/收入	-	-	-	(357,274)	7,593	-	-	(349,681)	159	(349,522)
已付二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零二一年六月三十日	28,331	690,811	295	19,252,795	(10,169)	1,848	-	19,963,911	16,886	19,980,797

## 簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營業務之現金流入淨額		<b>51,698</b>	174,600
投資活動之現金流出淨額		<b>(198,353)</b>	(197,600)
融資活動之現金流入淨額		<b>20,572</b>	395,808
現金及現金等價物(減少)／增加 於一月一日之現金及現金等價物		<b>(126,083)</b> <b>885,358</b>	372,808 601,806
匯率變動影響，淨額		<b>(20,532)</b>	(1,157)
於六月三十日之現金及現金等價物	12	<b>738,743</b>	973,457

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二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」)截至二零二二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。

### 2. 主要會計政策

除投資物業、租賃樓宇及按公平值計入其他全面收入之財務資產按公平值或重估金額列賬外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃採用歷史成本法編製。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂所產生之會計政策變動外，截至二零二二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所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

#### 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首度應用由香港會計師公會頒佈的於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告準則之修訂，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念性框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之二零一九冠狀病毒病相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業，廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 應用香港財務報告準則之修訂(續)

除下文所述之香港財務報告準則修訂外，本公司董事預期，於可預見未來應用全部其他新訂香港財務報告準則及其修訂對綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號及香港財務 會計政策之披露<sup>1</sup>

報告準則實務說明第2號之修訂

香港會計準則第8號之修訂 會計估計之定義<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂「會計政策之披露」

香港會計準則第1號已予修訂，以將「主要會計政策」一詞全部替換為「重大會計政策資料」。倘會計政策資料與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用財務報表主要用戶基於該等財務報表所作之決定，有關會計政策資料則屬重大。

該等修訂亦釐清，即使有關金額並不重大，會計政策資料亦可能因關聯交易、其他事件或條件之性質而屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件相關之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露並不重大之會計政策資料，有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號作出重要性判斷(「實務說明」)亦有所修訂，以闡明實體如何將「四步重要性程序」應用於會計政策披露及判斷會計政策相關資料對其財務報表而言是否屬重大。實務說明內添加了指引和實例。

應用有關修訂預計不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團主要會計政策之披露。有關應用之影響(如有)將於本集團日後之綜合財務報表中披露。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則之修訂(續)

*香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」*

該等修訂將會計估計界定為「存在計量不確定性之財務報表內之貨幣金額」。會計政策可要求以涉及計量不確定性的方式計量財務報表項目，換言之，會計政策可要求有關項目按無法直接觀察得出故而必須估計的貨幣金額計量。在此情況下，實體進行會計估計以達致會計政策所載之目標。進行會計估計涉及根據最近可得之可靠資料運用判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念得以保留，並有新增澄清。

應用有關修訂預計不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 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，包括廣告位租賃及迷你倉業務下之租賃
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。

此外，本集團從事物業合併及物業銷售業務。於兩個期間內並無任何物業合併業務項目，因此於兩個期間內並不構成可呈報分類。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料(續)

#### 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>								
外來客戶	62,965	36,246	195,876	213,234	11,410	10,777	270,251	260,257
各分類間(附註)	—	—	24	14	1,494	2,702	1,518	2,716
<b>分類收益</b>	<b>62,965</b>	<b>36,246</b>	<b>195,900</b>	<b>213,248</b>	<b>12,904</b>	<b>13,479</b>	<b>271,769</b>	<b>262,973</b>
<b>分類溢利</b>	<b>19,006</b>	<b>5,239</b>	<b>165,775</b>	<b>178,612</b>	<b>7,407</b>	<b>11,261</b>	<b>192,188</b>	<b>195,112</b>
若干其他收入、其他收益及虧損							3,871	2,144
出售附屬公司及待售投資物業 收益/(虧損)							217	(5,831)
若干行政費用							(26,615)	(17,883)
投資物業公平值虧損淨額							(54,068)	(490,128)
融資成本							(12,879)	(11,850)
除所得稅開支前溢利/(虧損)							100,714	(328,436)

附註：各分類間銷售按相互協定之條款扣除。

營運及可呈報分類業績不包括融資成本、投資物業公平值虧損淨額、出售附屬公司及待售投資物業收益/(虧損)、若干其他收入、收益及虧損、若干行政費用及所得稅開支。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料(續)

#### 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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)	六月三十日 (未經審核)	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
<b>分類資產</b>	<b>1,238,264</b>	<b>1,274,779</b>	<b>20,349,446</b>	<b>20,072,949</b>	<b>28,124</b>	<b>23,571</b>	<b>21,615,834</b>	<b>21,371,299</b>
若干物業、廠房及設備							15,202	5,264
按公平值計入其他全面收入 之財務資產							40,030	28,605
短期銀行存款							400,403	251,181
若干現金及現金等價物							289,409	544,955
分類為待售之資產							6,500	75,300
資產總值							<b>22,367,378</b>	<b>22,276,604</b>
<b>分類負債</b>	<b>359,458</b>	<b>317,360</b>	<b>244,140</b>	<b>241,404</b>	<b>8,615</b>	<b>7,531</b>	<b>612,213</b>	<b>566,295</b>
若干其他應付款項							59,737	56,207
借貸							1,937,311	1,871,501
所得稅撥備							111,650	125,595
遞延稅項負債							119,819	115,306
負債總額							<b>2,840,730</b>	<b>2,734,904</b>

分類資產包括所有資產，但不包括若干物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收入之財務資產、短期銀行存款、若干現金及現金等價物以及分類為待售之資產。

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)

截至二零二二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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	<b>7,616</b>	6,266
應收貸款利息收入	<b>303</b>	530
沒收按金(附註)	<b>5,093</b>	—
雜項收入	<b>3,911</b>	4,961
	<b>16,923</b>	11,757

附註：該金額指截至二零二二年六月三十日止六個月終止銷售物業之買賣協議後沒收之按金。

### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貨	<b>11,731</b>	11,519
租賃負債	<b>1,148</b>	331
	<b>12,879</b>	11,850



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 6. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

除所得稅開支前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	<b>37,369</b>	23,414
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	<b>5,872</b>	10,402
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	<b>64,507</b>	48,776
短期租賃及低價值租賃之租金	<b>149</b>	253

附註：於截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣23,729,000元(二零二一年：港幣21,767,000元)僱員報酬開支包括在上述僱員福利開支內，這為該等附屬公司向第三方提供樓宇管理服務時代為支付的僱員報酬開支。而該開支於本集團收取的樓宇管理服務所得其他收入予以抵銷。

### 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	<b>18,087</b>	23,003
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	<b>6,424</b>	1,009
中國內地土地增值稅	<b>4,292</b>	1,219
中國內地企業預扣所得稅	<b>5,001</b>	—
遞延稅項支出	<b>4,512</b>	3,603
	<b>38,316</b>	28,834

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 7. 所得稅開支(續)

於兩個期間內的香港利得稅乃按於香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。

於兩個期間內，本集團在中國內地之所有附屬公司按25%之稅率繳納中國內地企業所得稅。

### 8. 每股溢利／(虧損)

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股基本溢利／(虧損)按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
<b>溢利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔溢利／(虧損) (港幣千元)	<b>62,801</b>	(357,274)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本溢利／(虧損)使用之 普通股數目(附註)	<b>283,308,635</b>	283,308,635

附註：

於截至二零二二年及二零二一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。

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之每股攤薄溢利／(虧損)。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二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：

	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	<b>19,808,515</b>
增添	
單位購買成本	<b>376</b>
— 建設成本	<b>11,753</b>
— 租賃物業分租	<b>45,059</b>
轉撥至待售資產	<b>(6,500)</b>
投資物業公平值虧損淨額	<b>(54,068)</b>
於六月三十日之賬面值	<b>19,805,135</b>

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二零二一年十二月三十一日及二零二二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(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)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)

截至二零二二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)

截至二零二二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	於二零二二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
<b>已落成投資物業</b>					
已落成投資物業 (整體商業樓宇)	14,209,000 (二零二一年十二月三十一日: 14,640,000)	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23元至港幣55元 (二零二一年十二月三十一日:港幣23元至港幣55元); 地舖每平方呎每月港幣65元至港幣766元(二零二一年十二月三十一日:港幣70元至港幣789元)	復歸租值越高,公平值越高
			資本化比率	2.25%至3.50% (二零二一年十二月三十一日: 2.25%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(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)	2,684,655 (二零二一年十二月三十一日: 2,486,465)	直接比較法	每平方呎價格	商業物業每平方呎港幣8,300元至港幣115,000元(二零二一年十二月三十一日:港幣8,300元至港幣135,000元) 工業物業每平方呎港幣2,800元至港幣11,300元(二零二一年十二月三十一日:港幣2,700元至港幣11,300元) 住宅物業每平方呎港幣5,400元至港幣26,400元(二零二一年十二月三十一日:港幣5,400元至港幣27,200元)	參照可比較物業之質量越高,公平值越高

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二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	於二零二二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
<b>租賃物業</b>					
本集團在分租安排下之租賃物業	51,480 (二零二一年十二月三十一日：22,050)	收入資本化法	復歸租值	每平方米每月港幣9元至港幣21元(二零二一年十二月三十一日：港幣12元至港幣15元)	復歸租值越高，公平值越高
			資本化比率	3.25%(二零二一年十二月三十一日：3.25%)	資本化比率越高，公平值越低
重建投資物業	2,860,000 (二零二一年十二月三十一日：2,660,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣21,000元至港幣22,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣20,000元至港幣22,000元)；  零售物業每平方米港幣25,000元至港幣32,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣25,000元至港幣32,000元)	每平方米價格越高，公平值越高
			估計完成所需建築及其他專業成本	每平方米港幣3,600元至港幣3,900元(二零二一年十二月三十一日：港幣3,600元至港幣3,900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%(二零二一年十二月三十一日：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)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 10. 物業、廠房及設備以及使用權資產之變動

於本中期期間，本集團並無就翻新辦公室物業產生任何費用(二零二一年六月三十日：港幣4,809,000元)。

本集團分類為物業、廠房及設備之樓宇由獨立合資格專業估值師於本報告期末重新評估。截至二零二二年六月三十日止六個月，已確認重估虧損港幣200,000元(二零二一年六月三十日：港幣1,560,000元)。

於本中期期間，本集團就使用工業物業而訂立新租賃協議。本集團須按合約期內使用該資產而每月支付定額款項。在租賃開始時，本集團確認使用權資產港幣零元(二零二一年六月三十日：港幣5,657,000元)及租賃負債約港幣34,950,000元(二零二一年六月三十日：港幣5,657,000元)。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣68,141,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣30,039,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期呈列之貿易應收款項賬齡分析載列如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產：		
貿易應收款項		
0至30天	15,709	10,950
31至90天	24,622	8,863
91至180天	19,014	2,508
超過180天	8,796	7,718
貿易應收款項總額，淨額	68,141	30,039
應收貸款	146,228	147,191
減：信貸虧損撥備	(142,023)	(142,023)
應收貸款總額，淨額	4,205	5,168
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	176,170	116,550
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	248,516	151,757
非流動資產：		
應收貸款	8,293	16,552
	256,809	168,309

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。



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 12. 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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
受限制銀行存款	<b>13,601</b>	16,110
原到期日超出三個月之短期銀行存款	<b>400,403</b>	251,181
現金及現金等價物	<b>738,743</b>	885,358
現金及銀行結餘總額	<b>1,152,747</b>	1,152,649

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，包括限於用作工程相關付款之受限制銀行存款約港幣13,601,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣16,110,000元)。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國內地多間銀行折合約港幣141,539,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣306,449,000元)之人民幣銀行結餘。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 13. 貿易及其他應付款項

於二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣14,090,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣17,405,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析載列如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>3,232</b>	4,101
31至90天	<b>1,218</b>	3,254
超過90天	<b>9,640</b>	10,050
貿易應付款項總額	<b>14,090</b>	17,405
其他應付款項	<b>501,247</b>	528,483
	<b>515,337</b>	545,888

### 14. 借貸

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 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	<b>206,648</b>	1,396,158
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	<b>1,730,663</b>	475,343
	<b>1,937,311</b>	1,871,501

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 14. 借貸(續)

於報告期末，本集團借貸之到期日分析呈列如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
根據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	<b>206,648</b>	1,396,158
一年以上但不超過兩年	<b>429,618</b>	26,297
兩年以上但不超過五年	<b>1,301,045</b>	449,046
銀行貸款總額	<b>1,937,311</b>	1,871,501
於一年內到期或包括按要求償還條款(列於流動負債)之銀行貸款賬面值	<b>(206,648)</b>	(1,396,158)
非流動負債所列金額	<b>1,730,663</b>	475,343

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 15. 股本

截至二零二二年六月三十日止六個月本公司之股本並無變動。

### 16. 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	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
位於中國內地廣州之辦公室物業之 短期租賃開支及管理費開支(附註(a))	<b>153</b>	153
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(b))	<b>7</b>	14

附註：

- (a) 本公司一家附屬公司與一家關聯公司(本公司主席及一名執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國內地廣州之若干物業作辦公室用途。
- (b) 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一名執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國內地廣州之一個(二零二一年六月三十日：兩個)停車位。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 17. 出售附屬公司

於二零二二年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本集團全資附屬公司King Huge Enterprises Limited(「King Huge」)的全部股權權益，代價為港幣47,300,000元。King Huge為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的工業物業單位。出售事項已於二零二二年四月六日完成。King Huge於出售日期之淨資產如下：

	港幣千元
出售之淨資產	
分類為待售之資產	46,700
其他應收款項	45
應付同系附屬公司款項	(1,460)
	45,285
貸款轉讓	1,460
有關出售King Huge之直接開支	366
出售King Huge之收益	189
	47,300
總代價	
— 以現金支付	47,300
出售King Huge時產生之現金流入淨額	
已收代價	47,300
直接開支	(366)
	46,934

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 18. 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)，租期平均為一至五年，可選擇於到期日或本集團與有關租戶互相協定的日期重續租期。若干租賃包括或然租金，按租戶營業額計算。於二零二二年六月三十日，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：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	<b>312,752</b>	344,501
第二年	<b>173,209</b>	179,739
第三年	<b>56,773</b>	56,428
第四年	<b>20,883</b>	14,112
第五年	<b>9,704</b>	14,037
五年以上	—	4,150
	<b>573,321</b>	612,967

### 19. 承擔

資本承擔

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 收購投資物業	<b>17,641</b>	54,679
— 收購計入作為按公平值計入其他全面 收入之財務資產之基金投資	—	10,920
	<b>17,641</b>	65,599

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月

### 20. 報告期後事項

於二零二二年八月九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售全資附屬公司 Linking Smart Limited及其附屬公司之全部權益，總代價為港幣3,208,800,000元。

上述交易詳情載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈內。該交易為非常重大出售事項。本公司將召開股東特別大會，以供股東酌情批准上述交易。



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



MIX  
Paper | Supporting responsible forestry  
紙張 | 支持 負責任的 林業  
FSC® C007445