

Knutsford
Terrace

Soundwill
Plaza

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability

2025

中期報告
INTERIM REPORT

股份代號
Stock Code
0878

金朝陽集團有限公司^{*}
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED



目錄



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

公司資料

董事

執行董事：

傅金珠

陳慧苓(副主席)

陳慶達(主席)

謝偉衡

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

楊俊文

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 HM11, Bermuda

主要往來銀行

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

主要股份過戶及轉讓登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司

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

00878

每手股數

500股

公司網址

www.soundwill.com.hk

投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

財務摘要

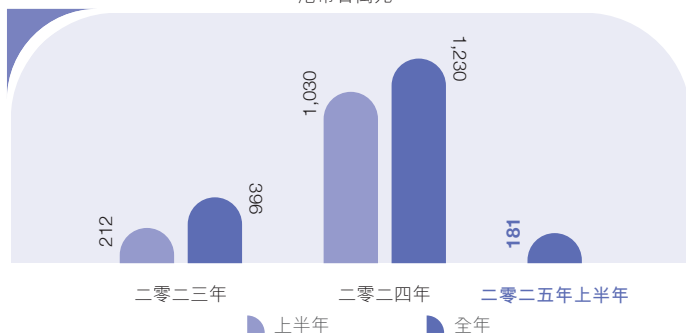
截至六月三十日止六個月

	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	180.7	1,030.1
投資物業公平值虧損淨額	(1,423)	(1,324)
本公司擁有人應佔虧損	(1,337.6)	(974.8)
每股基本虧損(以元計)	港幣(4.72)元	港幣(3.44)元

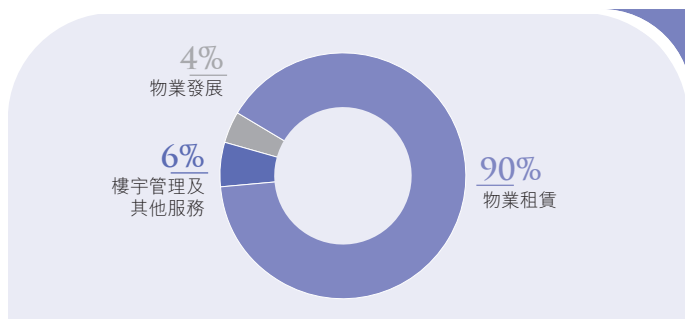
	於二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	16,617	17,975
資產淨值	14,345	15,677
借貸總額	1,350	1,360
資本負債比率	9%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣50.6元	港幣55.3元

財務摘要(續)

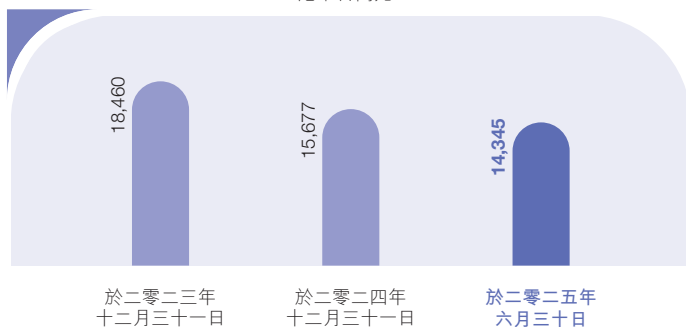
本集團總收益
港幣百萬元



截至二零二五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

國際政經局勢於二零二五年上半年未見明朗且持續受到多重因素干擾。國際間的貿易紛爭不斷升級，政策變化頻繁，使得企業無所適從，投資信心大幅削弱。多個地區陷於地緣政治的角力，衝突更趨嚴峻。全球物價未見有效回穩，營運成本持續飆升，部份中小型企業受到一定影響。全球金融市場飽受政策不確定性和投資者恐慌情緒困擾，經濟復甦的步伐愈發遲緩。

香港面對國際和本地市場的衝擊，經濟表現疲弱，動力不足。外圍環境風高浪急，本地政策雖盡力紓困，但成效未見顯著。旅遊與出口雖有短暫回暖，但未能轉化為整體市場信心。本地消費意欲低迷，投資者觀望情緒濃厚，加上資產市場疲弱，令經濟動力進一步受壓抑。在市場氣氛悲觀下，香港經濟短期內難見突破，市道或將在低位徘徊更久。本地人力需求的相關變化，將影響商業及零售業務，經營壓力將會進一步擴大。

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，因應本地市場及零售業的不利因素持續打擊，租金下調的壓力持續，整體租金收益期內繼續錄得輕微跌幅。為提升競爭力，集團積極優化租戶組合，提升物業管理及設備質素，迎合消費趨勢及大環境的變化，推出適合不同消費需要的營銷策略，投入資源從線上和線下的渠道推廣旗下物業與獨特消費體驗，同時配合旗下會員計劃「Soundwill Club」提供專屬優惠，維持顧客忠誠度。

在本地房地產疲弱、成交不振及商業物業租金持續下行的宏觀環境下，集團會審慎處理補充或發展土地儲備事宜。對於舊樓收購及統一業權的行動，亦會重新評估步伐，適度放緩，以更為保守的態度應對市況轉變。集團確保資源運用更具彈性，沉穩應對前景未明的環境。

管理層討論及分析(續)

在市道持續低迷、租金回報受壓、本地投資情緒偏向保守的背景下，集團將妥善調整資產策略，審視核心業務模式，同時堅守財政紀律，增添現金流和儲備，強化風險管理架構，深度提高營運效率，優化資源運用，以執行長遠的營運策略。

物業租賃

截至二零二五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162,190,000元，佔集團總收益約90%。

雖然旅遊業逐步回暖，訪港人數有一定增長，但消費模式的轉變和旅客傾向較審慎消費，使集團旗下物業租賃業務未能如預期般全面受惠。商戶銷售表現分化，部分業態面對消費降級及市場激烈競爭，租金調整壓力持續。加上區內零售景氣未見明顯改善，集團整體租金收入未能同步回升，租金收益改善需時，期內集團整體租金收入仍再錄得輕微跌幅。

儘管市道未見明朗，集團憑藉物業選址優勢，旗下包括金朝陽中心、金朝陽中心二期、Midtown、諾士佛臺十號及啟光商業大廈等項目皆坐落於核心地段，具備穩定人流及長遠盈利潛力。集團持續優化租戶組合，引入國際知名企業和特色主題餐廳，同時配合「Soundwill Club」會員計劃，並舉辦多項特色限定活動包括飛行里數優惠及親子課程等，全方位增強顧客忠誠度與消費動力。

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉一直致力以專業管理及貼心服務，為客戶提供安全、寬敞且高效的儲物空間。倉內均配備完善設施，並全面遵從最新消防指引，保障物品安全無憂。目前，至尊迷你倉分店遍佈港、九、新界多個主要地區，並特機再審慎增加分店。期內，至尊迷你倉於火炭地區新增分店，進一步鞏固其市場覆蓋率。整體出租率保持理想。

管理層討論及分析(續)

為迎合市場需求，至尊迷你倉推出的上門儲存服務「One Box」，透過簡便預約系統，提供一站式收送儲存體驗，讓客戶足不出戶即可享受專業倉存服務。此服務深受醫療、旅遊、在港留學生及專業行業客戶歡迎，並持續優化流程以提升用戶體驗。

集團亦積極加強消防安全及智能管理系統，全線分店已完成新一輪設施檢查與升級，進一步提升安全保障及營運效率。同時，集團計劃於下半年在屯門開設新分店，並引進更多智能自助存取設備，全面提升客戶便利性與服務競爭力。

物業發展

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之營業額收益約為港幣6,833,000元，佔集團總收益約4%。

集團旗下數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，物業樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。項目設約18,000平方呎多元化園林平台，配備多項設施，提供互動及社交空間。

iCITY自上年初入伙後租務持續踴躍，根據市場數據，項目出租率達95%，可見工作間租賃需求強勁，當中於年初項目中層工作間建築面積約451平方呎，附帶精美裝修，以1.6萬租出，呎租約35元，創工廈呎租新水平。目前市場租金水平約\$12,000至\$16,000，租金平均每平方呎約31元，回報理想。

因應市場上工作間需求強勁，加上大量專才人才來港，集團將安排項目部分工作間出租，同時考慮於年內首推售項目二期工作間。

管理層討論及分析(續)

中國內地房地產市場方面，期內中央政策預示樓市止跌回穩，市場出現「破冰」現象，銷售氣氛逐步回暖、去庫存速度亦有所加快。當中一線及核心二線城市恢復較快，但三四線地區仍面臨挑戰。集團於國內大灣區的房地產業務，包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目及肇慶高要區的「景湖灣•尚蒼海岸」高層住宅及別墅綜合項目，目前已全部落成。其中「譽名都」僅餘少量單位待售，而「景湖灣•尚蒼海岸」則尚有一定數量單位可供銷售。然而，兩個項目皆位處較偏遠地區，屬三四線城市，受整體市場氛圍影響，預料沽清全數單位仍然需要更大努力和更多時間。

樓宇管理及其他服務

截至二零二五年六月三十日止六個月，物管業務分類之營業額收益約為港幣11,689,000元，佔集團總收益約6%。

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、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。團隊由經驗豐富及具專業資歷的管理人員組成，並成功獲得ISO9001，ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。

樓宇管理專業團隊定期進行內部評估，積極回應客戶及市場需求，並不斷採納市場高端科技提升服務水平，藉此為業戶提供可靠的管理支援。此外，樓宇管理專業團隊亦積極參與不同類型的物業及設施管理工作的投標以擴展業務。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，集團早已成立環境管理節能小組，為集團減碳節能的長遠方針採取優化工作及實施節能措施，履行集團建立可持續發展的社會的願景。樓宇管理專業團隊亦已採用廢棄物管理模式，鼓勵各持份者積極實踐源頭減廢及分類回收。

管理層討論及分析(續)

風險管理方面，樓宇管理專業團隊已設立高端科技之中央管理中心並配置物聯網(IoT)管理系統，加強防盜及檢測運作設備，確保運營穩定和安全。此外，樓宇管理專業團隊亦積極參與社區服務和慈善項目，致力為社區帶來長遠正面影響。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信與股東有效溝通是鞏固投資者關係的關鍵，有助投資者了解集團的業務表現及發展策略。集團致力提高企業透明度並適時披露集團發展的資訊，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。集團於二零二五年六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。

集團致力提升業務增長，持續優化企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得穩健發展。董事會相信，良好的企業管治是實現集團長遠成功及可持續發展的關鍵，並有效為股東建立長遠價值。

企業公民

集團一直將可持續發展視為企業核心策略之一，早於多年前已成立專責團隊，持續檢視及優化環境、社會及管治表現，積極應對氣候變化帶來的挑戰與機遇。為進一步鞏固在可持續領域的長遠部署，集團現正籌備成立專門應對氣候變化的小組，專注於推動減碳節能項目、提升氣候風險管理能力，並加強跨部門協調以落實低碳營運模式。

管理層討論及分析(續)

在社會參與方面，集團一直積極回饋社區，定期參與社區服務及義工項目。「金朝陽義工隊」及旗下公司義工於期內持續投入社區事務，包括支援非牟利機構活動，推動區內環保回收，並長期免費提供迷你倉資源以協助其物流安排，落實企業公民的責任。

集團欣獲由香港工業總會頒發「中銀香港企業低碳環保領先大獎2024」—「環保傑出伙伴」，以表揚集團、旗下公司及物業項目積極推動環境保護。集團將持續關注社會動態與環境需求，積極加強與地區團體和非牟利機構的協作，善用資源及物業優勢，深化社區參與，並透過多元項目推動共融發展，為社會創造長遠價值。

展望

展望二零二五年下半年，全球政經格局持續動盪，國際貿易政策不確定性交織影響跨境資金流動及環球供應鏈穩定。主要經濟體增長動力分化，市場氛圍普遍審慎，企業與投資者傾向保守部署，困擾全球經濟前景。

本港亦面臨雙重挑戰。一方面經濟動能疲弱，消費與投資氣氛低迷；另一方面房地產處於困局，商業租金回報受壓，市場信心仍待重建。雖然政府積極推動盛事經濟及出台多項惠港政策，包括優化個人遊安排、提升旅客免稅額等，有助提振旅遊及零售板塊活力，但整體市道復甦仍見反覆。

管理層討論及分析(續)

集團將持續審慎應對經營挑戰，靈活調整策略，穩固核心業務，並保持開放態度拓展多元化發展路向，積極探索更多商機，增強旗下業務的協同效應，藉此保持競爭優勢。房地產方面，面對本地樓市疲弱及租金下行壓力，集團將審慎處理土地儲備及項目發展節奏，以保守策略因應市況變化，確保資源運用更具彈性。

集團將持續優化資源配置及提升營運效益，保留更多資源及強化現金流，確保財務管理穩健和可持續性的原則，憑藉穩健資本結構優勢，應對不同周期中的挑戰。未來，集團將持續發揮旗下物業與業務資源的綜合優勢，鞏固市場定位並拓展業務領域，以強化競爭能力及長期增值潛力，為股東帶來更可持續的回報。

財務回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣180,712,000元(二零二四年六月三十日：港幣1,030,115,000元)，較去年同期減少約港幣849,403,000元。收益減少主要由於物業發展項目錄得的收入減少。

截至二零二五年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約為港幣1,337,584,000元(二零二四年六月三十日：虧損港幣974,829,000元)，較二零二四年同期虧損增加37%。虧損增加主要乃由於截至二零二五年六月三十日錄得物業發展項目收入減少及投資物業估值虧損港幣1,423,124,000元，二零二四年同期則錄得虧損港幣1,324,070,000元。

截至二零二五年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣24,819,000元(二零二四年六月三十日：港幣38,576,000元)。

本公司每股基本虧損為港幣4.72元，而去年同期每股虧損則為港幣3.44元。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動資金

於二零二五年六月三十日，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1,140,481,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,150,786,000元)。本集團於二零二五年六月三十日之借貸總額為港幣1,350,072,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣1,359,858,000元)。於二零二五年六月三十日，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9%(二零二四年十二月三十一日：9%)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣14,345,405,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣15,676,741,000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。

建議將本公司私有化

茲提述本公司及要約人日期為二零二五年四月三十日的綜合計劃文件(「計劃文件」)，除文義另有指定外，本段所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。於二零二五年三月五日，要約人要求董事會提呈要約人以計劃方式將本公司私有化以及撤銷股份於聯交所上市地位的建議。

由於計劃未獲計劃股東於法院會議上批准，故本公司維持其於聯交所之上市地位。詳情請參閱本公司及要約人日期為二零二五年五月二十三日的聯合公告。

管理層討論及分析(續)

所持重大投資

除「管理層討論及分析」一節所披露者外，截至二零二五年六月三十日止財政期間內，本集團並無任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

報告期後事項

於二零二五年六月三十日，除本中期報告所披露者外，報告期後並無發生其他影響本公司或其任何附屬公司之重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有321名及50名僱員（二零二四年六月三十日：301名及42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。截至二零二五年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣70,285,000元（二零二四年六月三十日：港幣73,911,000元）。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣8,531,831,000元（二零二四年十二月三十一日：約港幣9,335,969,000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。

或然負債

於二零二五年六月三十日，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11,345,000元（二零二四年十二月三十一日：港幣13,172,000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。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 董事於本公司之權益

於二零二五年六月三十日，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	212,401,630 ^(附註1)	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 ^(附註2)	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 ^(附註3)	74.94%

附註1：傅金珠女士（「傅女士」）被視為在合共212,401,630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209,919,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本中由全權信託（「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Full Match Limited（「Full Match」）持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及Full Match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212,305,028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212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

其他資料(續)

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份 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% ^(附註4)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
傅金珠	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慧苓	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% ^(附註4)
陳慶達	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% ^(附註4)

附註4：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。Full Match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，於二零二五年六月三十日，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。

其他資料(續)

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，以下人士(本公司董事或高級行政人員除外)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	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%
Ko Bee	實益擁有人及 受控制法團權益	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%

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

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司並未知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)，其權益載於上述「董事及高級行政人員於本公司及其相關法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之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。

其他資料(續)

購股權計劃

於二零二四年五月二十三日，購股權計劃獲本公司股東批准及採納(「購股權計劃」)，以向合資格參與者(定義見下文)就其對本集團之貢獻或潛在貢獻提供激勵及／或獎勵。購股權計劃亦令本集團得以吸引、激勵及挽留高質素員工，同時亦可以通過提供激勵吸引更多類型之人才為本集團之增長和發展作出貢獻。合資格參與者應為(i)本公司或本集團之任何董事及僱員；(ii)經董事會確定，於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常基準向本集團提供服務之任何人士或實體，乃有利於本集團長期發展而向其授出購股權；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之任何董事及僱員。購股權計劃於二零二四年五月二十四日獲聯交所批准上市後生效(「生效日」)。除另行註銷或修改外，購股權計劃自生效日起有效期為十年。購股權計劃之剩餘年期約為九年。

購股權計劃之合資格參與者須於要約日期起計21天內，在接納要約時向本公司支付港幣1.00元及簽署接納要約表格。

根據購股權計劃及本公司任何其他計劃而授出之所有購股權及獎勵(如有)於獲行使時可予發行之最高股份數目(「計劃授權限額」)合共不得超過本公司於生效日之已發行股本之10%，亦即28,330,863股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本之10%。

未經本公司股東事先批准，直至授出日期之任何12個月期間，就已授予或將授予各合資格參與者之所有購股權或獎勵(不包括根據購股權計劃或本公司任何其他股份計劃之條款失效之購股權或獎勵)而已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司於授出日期的已發行股本的1%。凡向本公司獨立非執行董事或主要股東授出而於授出日期之任何12個月期間超過本公司於有關授出日期已發行股本之0.1%之購股權，均須經本公司股東事先批准。

其他資料(續)

在購股權計劃之提早終止條文規限下，任何購股權可根據購股權計劃條款，在董事會釐定並通知承授人之期間內隨時行使，而該期間可自要約日期開始，惟無論如何須不遲於該購股權之要約日期起計10年結束。除購股權計劃訂明之特定情況外，購股權計劃項下之購股權歸屬期不得少於12個月。行使價由董事會釐定，並將不低於以下各項中的最高者：(i)聯交所於授出日期的每日報價表所示的本公司股份收市價；(ii)聯交所於緊接授出日期前5個營業日的每日報價表所示的本公司股份平均收市價；及(iii)股份面值。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。根據購股權計劃可授予的股份數目為28,330,863,佔本公司於生效日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年六月三十日及本報告日期已發行股本的10%。可授予服務供應商下限的股份數目為2,833,086股，佔本公司於生效日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年六月三十日及本報告日期已發行股本的1%。

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，於截至二零二五年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向本公司董事或最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女授予可認購本公司股權或債券之權利，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或同系附屬公司概無訂立任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法團之任何該等權利。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二五年六月三十日止六個月之中期股息(二零二四年六月三十日：無)。

其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月內，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的上市證券。

公眾持股量

根據可供公眾查閱之資料且就董事所知及所信，於截至二零二五年六月三十日止六個月內及截至本報告日，本公司已維持上市規則所規定之公眾持股量。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零二五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C1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

企業管治守則條文第C.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由同一人士兼任。

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。陳慶達先生為本集團主席。主席負責本集團之整體發展方針及策略，並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，而本集團之日常營運乃按照授權政策授權予其他執行董事、管理層及各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C3所載之標準守則。經向全體董事作出具體查詢，本公司已確認全體董事於截至二零二五年六月三十日止六個月整個期間內均已遵守標準守則。

其他資料(續)

本公司亦已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）買賣本公司證券而採納之書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂之標準。

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。截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務表已由審核委員會作出審閱且並無意見分歧。

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
主席兼執行董事
陳慶達

香港，二零二五年八月二十一日

綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
附註			
收益			
貨品及服務收益		18,522	856,374
租金收入		162,190	173,741
總收益		180,712	1,030,115
銷售成本		(31,353)	(575,483)
毛利		149,359	454,632
其他收入	4	31,965	34,553
銷售費用		(310)	(560)
行政費用		(56,067)	(44,680)
投資物業公平值虧損淨額		(1,423,124)	(1,324,070)
出售附屬公司收益		—	1,964
融資成本	5	(24,819)	(38,576)
除所得稅開支前虧損	6	(1,322,996)	(916,737)
所得稅開支	7	(14,588)	(57,812)
期內虧損		(1,337,584)	(974,549)

綜合損益及其他全面收入表(續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (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		(2,450)	1,495
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		8,698	9,463
期內其他全面收入，扣除稅項後		6,248	10,958
期內總全面開支		(1,331,336)	(963,591)
應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(1,337,584)	(974,829)
— 非控股權益		—	280
		(1,337,584)	(974,549)
應佔期內總全面開支：			
— 本公司擁有人		(1,331,336)	(961,968)
— 非控股權益		—	(1,623)
		(1,331,336)	(963,591)

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 (未經審核) 港幣	二零二四年 (未經審核) 港幣
附註		
本公司擁有人應佔期內虧損 之每股虧損	8	
基本	(4.72)元	(3.44)元

綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	13,861,625	15,266,445
物業、廠房及設備	10	111,201	112,361
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		37,799	39,938
收購物業之已付訂金		—	2,750
應收貸款	11	213,092	222,181
總非流動資產		14,223,717	15,643,675
流動資產			
待售物業		1,018,788	1,017,723
貿易及其他應收款項	11	151,267	155,214
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		78,768	—
短期銀行存款	12	919,437	827,153
現金及現金等價物	12	221,044	323,633
分類為待售之資產		2,389,304 4,164	2,323,723 7,741
總流動資產		2,393,468	2,331,464
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	547,707	566,266
合約負債		31,143	30,939
租賃負債		14,406	15,652
借貸	14	438,474	891,298
所得稅撥備		170,834	165,456
總流動負債		1,202,564	1,669,611
淨流動資產		1,190,904	661,853
總資產減流動負債		15,414,621	16,305,528

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸	14	911,598	468,560
租賃負債		18,394	24,356
遞延稅項負債		139,224	135,871
總非流動負債		1,069,216	628,787
淨資產		14,345,405	15,676,741
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		14,317,074	15,648,410
權益總額		14,345,405	15,676,741

綜合權益變動表

	截至二零二五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	投資重估 儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備
	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
於二零二五年一月一日	28,331	690,811	295	41	14,999,252	(43,837)	1,848
期內虧損	—	—	—	—	(1,337,584)	—	—
其他全面收入／(開支)							
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	—	—	—	(2,450)	—	—	—
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	—	—	—	—	—	8,698	—
期內總全面收入／(開支)	—	—	—	(2,450)	(1,337,584)	8,698	—
於二零二五年六月三十日	28,331	690,811	295	(2,409)	13,661,668	(35,139)	1,848

綜合權益變動表(續)

	截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)										
	本公司擁有人應佔權益										非控股 權益 權益總額
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	投資重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議末期 及特別股息 港幣千元	總額 港幣千元	總額 港幣千元	
於二零二四年一月一日	28,331	690,811	295	3,424	17,490,794	(40,573)	1,848	283,309	18,458,239	1,623	18,459,862
期內(虧損)/溢利	—	—	—	—	(974,829)	—	—	—	(974,829)	280	(974,549)
其他全面收入/(開支)											
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	—	—	—	1,495	—	—	—	—	1,495	—	1,495
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/(虧損)	—	—	—	—	—	11,366	—	—	11,366	(1,903)	9,463
期內總全面收入/(開支)	—	—	—	1,495	(974,829)	11,366	—	—	(961,968)	(1,623)	(963,591)
已付二零二三年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(283,309)	(283,309)	—	(283,309)
於二零二四年六月三十日	28,331	690,811	295	4,919	16,515,965	(29,207)	1,848	—	17,212,962	—	17,212,962

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		81,580	345,435
投資活動之現金(流出)／流入淨額		(143,473)	461,432
融資活動之現金流出淨額		(43,214)	(444,762)
現金及現金等價物(減少)／增加		(105,107)	362,105
於一月一日之現金及現金等價物		323,633	503,106
匯率變動影響，淨額		2,518	14,933
於六月三十日之現金及現金等價物	12	221,044	880,144

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二五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」)截至二零二五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」)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、按公平值計入損益之財務資產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會計準則及其修訂所產生之會計政策變動外，截至二零二五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二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告會計準則之修訂

於本中期期間，本集團首度應用由香港會計師公會頒佈於本集團於二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告會計準則之修訂，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間應用香港財務報告會計準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的綜合財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

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。

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	
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	6,833	846,029	162,190	173,741	11,689	10,345	180,712	1,030,115
各分類間(附註)	—	—	232	84	579	548	811	632
分類收益	6,833	846,029	162,422	173,825	12,268	10,893	181,523	1,030,747
分類(虧損)/溢利	(11,223)	282,977	126,461	147,594	7,352	8,152	122,590	438,723
若干其他收入、其他收益及虧損							20,613	22,779
出售附屬公司收益							—	1,964
若干行政費用							(18,256)	(17,557)
投資物業公平值虧損淨額							(1,423,124)	(1,324,070)
融資成本							(24,819)	(38,576)
除所得稅開支前虧損							(1,322,996)	(916,737)

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、出售附屬公司收益、若干其他收入、其他收益及虧損、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)

截至二零二五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	
	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分類資產	1,336,992	1,430,883	14,103,271	15,494,105	35,085	31,800	15,475,348	16,956,788
若干物業、廠房及設備							19,287	18,537
按公平值計入其他全面收入 之財務資產							37,799	39,938
按公平值計入損益之財務資產							78,768	—
短期銀行存款							919,437	827,153
若干現金及現金等價物							82,382	124,982
分類為待售之資產							4,164	7,741
資產總值							16,617,185	17,975,139
分類負債	338,072	345,600	204,690	203,973	7,287	6,035	550,049	555,608
若干其他應付款項							61,171	80,812
借貸							1,350,072	1,359,858
出售投資物業之已收按金							430	793
所得稅撥備							170,834	165,456
遞延稅項負債							139,224	135,871
負債總額							2,271,780	2,298,398

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、按公平值計入損益之財務資產、分類為待售之資產、短期銀行存款、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、出售投資物業之已收按金及借貸。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五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		
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
按公平值計入損益之財務資產之利息 收入及其他銀行利息收入	21,800	26,811
應收貸款利息收入	4,567	3,600
按公平值計入其他全面收入之財務資產 股息收入	1,914	—
雜項收入	3,684	4,142
	31,965	34,553

5. 融資成本

截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貨	24,103	37,839
租賃負債	716	737
	24,819	38,576

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已扣除下列各項：

截至六月三十日止六個月		
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	4,390	553,874
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	620	1,342
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	70,285	73,911
短期租賃及低價值租賃之租金	532	103

附註：於截至二零二五年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣28,016,000元(二零二四年：港幣26,562,000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		
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	11,172	53,861
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	59	205
中國內地土地增值稅	4	394
遞延稅項支出	3,353	3,352
	14,588	57,812

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五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. 每股虧損

本公司擁有人應佔虧損之每股基本虧損按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損(港幣千元)	(1,337,584)	(974,829)
股份數目		
計算每股基本虧損使用之普通股數目 (附註)	283,308,635	283,308,635

附註：

於截至二零二五年及二零二四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。

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五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：

	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	15,266,445
增添	
— 購買單位	20,924
— 建設成本	3,937
— 租賃物業分租	2,759
出售投資物業	(5,152)
轉至持作待售資產	(4,164)
投資物業公平值虧損淨額	(1,423,124)
於六月三十日之賬面值	13,861,625

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二零二四年十二月三十一日及二零二五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租值之若干估計；
- 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；
- 本集團在分租安排下之租賃物業乃按收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸租值之若干估計；及

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

- 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。

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(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	於二零二五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 (整體商業樓宇)	9,881,100 (二零二四年十二月三十一日: 10,850,600)	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19元至港幣44元 (二零二四年十二月三十一日: 港幣19元至港幣46元) 地舖每平方呎每月港幣65元至港幣477元 (二零二四年十二月三十一日: 港幣65元至港幣488元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.875%至3.625% (二零二四年十二月三十一日: 2.75%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)	1,638,605 (二零二四年十二月三十一日: 1,713,955)	直接比較法	每平方呎價格	商業物業每平方呎港幣6,400元至港幣78,000元 (二零二四年十二月三十一日: 港幣7,000元至港幣85,000元) 工業物業每平方呎港幣2,300元至港幣9,700元 (二零二四年十二月三十一日: 港幣2,400元至港幣10,100元) 住宅物業每平方呎港幣4,600元至港幣20,200元 (二零二四年十二月三十一日: 港幣4,700元至港幣21,000元)	每平方呎價格越高, 公平值越高

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五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	於二零二五年 六月三十日 之公平值 <i>港幣千元</i>	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
租賃物業					
本集團在分租安排下 之租賃物業	31,920 (二零二四年十二月 三十一日：41,890)	收入資本化法	復歸租值	每平方米每月港幣7元至 港幣20元 (二零二四年十二月 三十一日：港幣7元至 港幣21元)	復歸租值越高， 公平值越高
			資本化比率	3.5%(二零二四年十二月 三十一日：3.375%)	資本化比率越高， 公平值越低
重建投資物業	2,310,000 (二零二四年十二月 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 16,800元 (二零二四年十二月 三十一日： 港幣18,500元)	每平方米價格越高， 公平值越高
				零售物業每平方米港幣 17,000元至港幣 29,000元 (二零二四年十二月 三十一日： 港幣19,000元至 港幣31,000元)	
				工業物業每平方米港幣 6,700元(二零二四年 十二月三十一日： 港幣7,000元)	
			估計完成所需建築及 其他專業成本	每平方米港幣2,900元 至港幣6,900元 (二零二四年十二月 三十一日：港幣2,900 元至港幣6,900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%至15%(二零二四年 十二月三十一日： 10%至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)

截至二零二五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

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報告期末重新評估。截至二零二五年六月三十日止六個月確認重估虧損港幣800,000元(二零二四年六月三十日：港幣800,000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，本集團將使用權資產分類為投資物業，租賃負債約為港幣32,800,000元(二零二四年六月三十日：港幣37,707,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二五年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣54,408,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣48,895,000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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	11,289	12,778
31至90天	12,885	16,002
91至180天	12,266	9,300
超過180天	17,968	10,815
貿易應收款項總額，淨額	54,408	48,895
應收貸款	153,208	154,365
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	11,432	12,589
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	85,427	93,730
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	151,267	155,214
非流動資產：		
應收貸款	213,092	222,181
	364,359	377,395

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月

12. 現金及現金等價物／短期銀行存款

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
原到期日超出三個月之短期銀行存款 現金及現金等價物	919,437 221,044	827,153 323,633
現金及銀行結餘總額	1,140,481	1,150,786

現金及現金等價物根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

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26,414,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣110,643,000元)之人民幣銀行結餘。

13. 貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣27,526,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣24,231,000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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	2,793	4,705
31至90天	3,809	3,472
超過90天	20,924	16,054
貿易應付款項總額	27,526	24,231
其他應付款項	520,181	542,035
	547,707	566,266

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

14. 借貸

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	438,474	891,298
非流動負債		
銀行貸款－有抵押	911,598	468,560
	1,350,072	1,359,858

於報告期末，本集團借貸之到期日分析呈列如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	438,474	891,298
一年以上但不超過兩年	48,475	19,571
兩年以上但不超過五年	863,123	448,989
銀行貸款總額	1,350,072	1,359,858
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	(438,474)	(891,298)
非流動負債所列金額	911,598	468,560

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

15. 股本

截至二零二五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		
	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (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))	117	124
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(b))	14	6
向中國內地關聯人士提供管理及 諮詢服務的服務費收入(附註(c))	(621)	(386)

附註：

- (a) 本公司兩家附屬公司與多家關聯公司(本公司兩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) 本公司兩家附屬公司與一家關聯公司(本公司兩名執行董事之近親擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國內地廣州之一個(二零二四年六月三十日：一個)停車位。
- (c) 本公司一家附屬公司與多家關聯公司(本公司主席之近親及一名執行董事擁有權益)訂立服務協議，以於中國內地提供管理及諮詢服務。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 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)，租期平均為一至六年，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。於二零二五年六月三十日，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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	243,806	251,633
第二年	156,660	152,349
第三年	70,470	71,616
第四年	45,261	30,448
第五年	17,749	16,533
	533,946	522,579

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月

18. 承擔

資本承擔

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 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	—	18,000
	—	18,000



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® C123738