



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

- 02 公司資料
- 03 財務摘要
- 05 管理層討論及分析
- 17 綜合損益及其他全面收入表
- 20 綜合財務狀況表
- 22 綜合權益變動表
- 24 簡明綜合現金流量表
- 25 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(主席)

陳慧苓

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

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

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

皇后大道東183號

合和中心54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



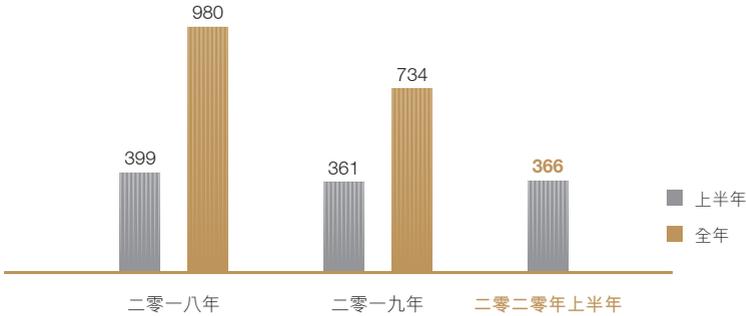
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	366.4	360.6
投資物業公平值(虧損)/收益淨額	(122.2)	809.4
本公司擁有人應佔溢利	72.8	1,004.9
每股基本溢利(以元計)	港幣0.26元	港幣3.55元
	於二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	23,417	23,617
資產淨值	20,612	20,606
借貸總額	1,885	1,944
資本負債比率	9%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣72.7元	港幣72.7元

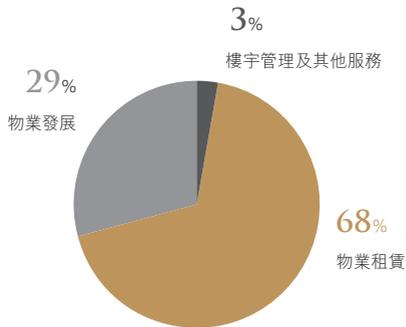
財務摘要(續)

本集團總收益

港幣百萬元

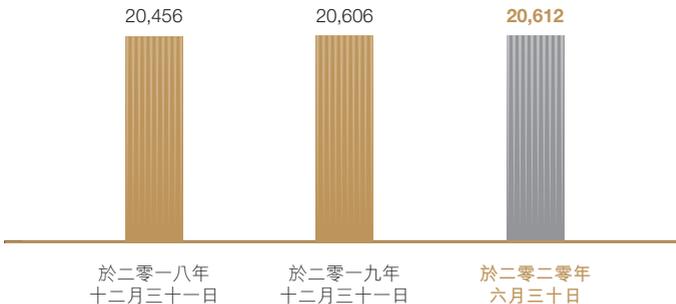


截至二零二零年六月三十日止六個月本集團之收益組合



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

二零二零年上半年，環球經濟面對接二連三難以預計的挑戰，地緣政治緊張局勢升溫，中美政治和經貿關係急速調整，為全球經濟前景帶來衝擊。與此同時，二零一九冠狀病毒病疫情於全球多地肆虐，使投資活動乏力，多種運作停擺，料本港經濟或需較原本預期更長時間才能恢復。

回顧期內，受各種不利因素的影響，本港經濟及租務地產市場再度下行，嚴重打擊集團各業務層面，整體租賃業務及投資物業估值首當其衝受到影響，租金收益有顯著跌幅。儘管營商環境非常不利，難以預測，但集團的專業團隊將繼續以審慎穩健的方針，秉持靈活創新的策略，透過資產增值措施，積極優化租戶組合，與租戶保持緊密聯繫，並制定更具針對性的市場推廣策略，鞏固市場定位，希望並肩渡過難關，齊心抗衡負面影響。

為保持市場上的競爭力及爭取盈利，集團會謹慎地繼續進行舊樓收購及市區重建項目，為未來發展創造有利條件。另外，集團的迷你倉業務將繼續於優越地段增加分店，配合現有工業項目投資組合，希望增加收益。

集團未來將審慎應對挑戰外，亦會把握更多新機遇，與時並進，不斷發展，並加強在企業社會責任方面的工作及承諾，為股東及社會創造價值。

物業租賃

截至二零二零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249,299,000元，佔本集團期內營業額收益約68%。

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。期內，集團租金收入下降，主要因為疫情不穩及政府的防疫措施，持續影響租戶的業務運作，嚴

管理層討論及分析(續)

重打擊了集團的租賃業務表現。為共渡時艱，集團亦回應社會及政府的呼籲和期望，向有需要的租戶提供租金減免和調整，並合作推出推廣優惠，擴大應用數碼科技，以更切合現時的消費模式，努力減少外圍影響，期望與租戶一同渡過艱難時間。

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，讓客戶享受不一樣的儲物體驗，現時分店遍佈黃竹坑、柴灣、新蒲崗、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。至尊迷你倉會繼續擴充分店網絡，並不斷改進以迎合市場需要，以專業態度為更多客戶提供完善的配套設施和服務。

物業發展

截至二零二零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105,026,000元，佔本集團期內收益約29%。

於回顧期內，中國內地房地產市場全面落實因城施策，加快城鎮發展。儘管中國政府於年初針對二零一九冠狀病毒病疫情實施嚴格的防疫措施，但隨著疫情日漸受控，規例亦逐步開始放寬，地產市場正穩步復甦。

現時集團於中國內地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「景湖灣·尚薈海岸」，首期別墅及第二期高層洋房單位已近售罄並陸續入伙。第三期多層住宅及商鋪單位已於2019年底開售，現正熱銷中並已達到交付條件。另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日豪庭)已於2020年完成全部確權並採用現樓銷售。

管理層討論及分析(續)

樓宇管理及其他服務

截至二零二零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12,093,000元，佔本集團期內營業額收益約3%。

集團旗下樓宇管理及維修附屬公司一直致力提供優質物業及設施管理服務，管理之物業包括大型商廈及中小型屋苑。憑藉其豐富經驗及專業團隊，為業主及租戶提供優質物業管理，客戶服務及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。

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。

集團一貫透過全面和互動的溝通，定期與投資者保持連繫，一般包括：面談、海外巡迴推廣，以及安排投資者參觀集團旗下項目等。因上半年疫情在全球多地持續，均無法安排。期間集團善用其他電子通訊渠道，盡力和投資者保持溝通，期望與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於二零二零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，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

集團不斷提升品質指標，為持份者帶來更理想的回報。同時，集團致力於每個業務環節承擔所需的社會責任，為社會帶來長遠效益。期內，二零一九冠狀病毒病疫情嚴重影響社會，集團積極籌集抗疫物資支持本地有需要人士，同心抗疫，同時透過籌款行善、推動閱讀、資助教育活動、支持社企工作，並推動「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，及企業關鍵績效指標，繼續提升企業的資訊透明度。

管理層討論及分析(續)

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續九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，包括「香港傑出企業公民」、「營商新動力」、「開心企業」及「有心企業」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。

展望

展望二零二零年下半年，面對中美角力升級，國際局勢變化及全球經濟部分活動因二零一九冠狀病毒病疫情停擺影響下，必會加劇市場對經濟前景的憂慮。市場預期，企業倒閉潮與失業率持續上升趨勢將會進一步浮現，嚴重影響經濟復甦步伐。隨著本地和國際時局形勢多變，全球投資氣氛持續低迷等因素，市場不確定性增加。

受宏觀環境影響，香港實體經濟再度面臨多重挑戰，預期本港經濟及租務地產市場亦難以獨善其身，短期難望恢復，令集團的業務及營運業績承受更大壓力。儘管市場前景不明朗，集團將抱持審慎態度，密切關注市場發展及政府相關的政策措施，並考慮適時對相應業務作出調整，整合數碼科技應用，提高營運效率，帶領集團渡過艱難時刻，伺機求進。

集團相信憑藉其穩固的企業管治基礎，豐富經驗及專業的管理團隊，可應對各種挑戰。集團會繼續推動業務並促進可持續發展，兼顧做好保護環境、關懷社區的工作，善用數碼科技及人才，為改善香港的環境、社會及經濟狀況盡一分力。

集團會繼續以股東長遠利益為依歸，審慎經營業務，保持競爭優勢，配合創新靈活的營運概念迎接新挑戰，使集團邁向多元化發展。

管理層討論及分析(續)

中期股息

董事會不建議派付截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣366,418,000元(二零一九年六月三十日：港幣360,634,000元)，較去年同期增加港幣5,784,000元。收益增加主要由於香港物業銷售收益增加。

截至二零二零年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利為港幣72,764,000元(二零一九年六月三十日：港幣1,004,937,000元)，較二零一九年同期減少93%。減少主要由於截至二零二零年六月三十日錄得估值虧損港幣122,150,000元。

截至二零二零年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣24,269,000元(二零一九年六月三十日：港幣29,103,000元)。

本公司每股基本溢利為港幣0.26元，而去年同期則為港幣3.55元。

財務資源及流動資金

於二零二零年六月三十日，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)為港幣779,892,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣557,211,000元)。本集團於二零二零年六月三十日之借貸總額為港幣1,884,830,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,944,063,000元)。於二零二零年六月三十日，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%(二零一九年十二月三十一日：9%)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資產淨值為港幣20,611,821,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣20,605,536,000元)。

管理層討論及分析(續)

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

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團並無重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

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福昇集團應向本集團償還之貸款，總代價為港幣467,635,000元。福昇集團於二零二零年二月五日完成出售。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及其後於二零一八年九月二十八日、二零一八年十一月二十七日、二零一九年一月三十一日、二零一九年二月二十八日、二零一九年五月三十一日及二零二零年二月五日的補充公告。(附註1)

除上文所披露者外，截至二零二零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。

附註1：於報告日期，本集團於二零二零年二月五日授出的短期貸款融資，全數仍未償還，當中港幣45,000,000元由二零二零年五月四日起已經逾期未還。

管理層討論及分析(續)

報告期後事項

二零一九冠狀病毒病的爆發已導致全球多個國家和地區實行不同程度的出行禁令及封鎖。於本地及海外疫情下增加的全球旅遊限制已嚴重影響多個國家的製造能力，因而導致現時全球供應鏈及國際貿易出現中斷，對全球經濟構成嚴重威脅。因此，本集團預期本港整體經濟及租務地產市場市況將持續疲弱，短期難望完全回復。鑑於這些情況不斷變化的性質，目前無法合理且切實全面地估計對本集團的綜合經營業績、現金流量和財務狀況的相關影響，並將反映在本集團的二零二零年年度財務報表中。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別有238名及49名僱員(二零一九年十二月三十一日：248名及70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。截至二零二零年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣49,495,000元(二零一九年六月三十日：港幣57,068,000元)。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,252,230,000元(二零一九年十二月三十一日：約港幣13,935,600,000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)

董事及最高行政人員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

於二零二零年六月三十日，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	208,913,130 ^(附註1)	73.74%
陳慧苓	信託受益人	208,816,528 ^(附註2)	73.71%

附註1：傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共208,913,130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206,430,528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Full Match Limited(「Full Match」)持有2,386,000股本公司股份。

附註2：陳慧苓小姐(「陳小姐」)被視為在208,816,528股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

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% ^(附註3)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% ^(附註3)
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3)
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3)

附註3：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。傅女士及陳小姐均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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，於截至二零二零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

於二零二零年六月三十日，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	208,816,528 ^(附註1及4)	73.71%
Ko Bee Limited	實益擁有人及受控制法團權益	208,816,528 ^(附註1及4)	73.71%

附註4：Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited作為傅女士及彼之家族成員(包括本公司執行董事陳小姐)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉」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。

或然負債

於二零二零年六月三十日，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為數港幣233,353,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣275,589,000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。

管理層討論及分析(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二零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，並已討論內部控制及風險管理、內部審核及財務申報事宜。截至二零二零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，本公司於截至二零二零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，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，而本集團日常營運明確授權予其他執行董事、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

企業管治守則守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

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

管理層討論及分析(續)

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二零二零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條文守則第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

自本公司之二零一九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
謝偉衡	自二零二零年一月一日起，謝先生(執行董事)可獲得月薪港幣175,000元。

除上文所披露者外，於本公司二零一九年年報刊發後，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，二零二零年八月二十六日

綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收益			
貨品及服務收益		117,119	80,454
租金收入		249,299	280,180
總收益		366,418	360,634
銷售成本		(70,934)	(31,440)
毛利		295,484	329,194
其他收入	4	26,341	16,861
銷售費用		(4,099)	(1,788)
行政費用		(63,584)	(71,826)
投資物業公平值(虧損)/收益淨額		(122,150)	809,382
出售附屬公司收益	17	2,040	—
融資成本	5	(24,269)	(29,103)
除所得稅開支前溢利	6	109,763	1,052,720
所得稅開支	7	(37,013)	(47,873)
期內溢利		72,750	1,004,847

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
其他全面開支，扣除稅項後		
以下項目將不會重新分類到損益：		
樓宇重估(虧損)/盈餘，扣除 遞延稅項後	(868)	379
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	(8,935)	(6,084)
期內其他全面開支，扣除稅項後	(9,803)	(5,705)
期內總全面收入	62,947	999,142
應佔期內溢利/(虧損)：		
— 本公司擁有人	72,764	1,004,937
— 非控股權益	(14)	(90)
	72,750	1,004,847
應佔期內總全面收入/(開支)：		
— 本公司擁有人	63,352	999,513
— 非控股權益	(405)	(371)
	62,947	999,142

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	
		二零二零年 (未經審核) 港幣	二零一九年 (未經審核) 港幣
本公司擁有人應佔期內溢利之 每股溢利 基本	8	0.26元	3.55元

綜合財務狀況表

		二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	21,063,505	21,185,655
物業、廠房及設備	10	145,801	153,712
收購物業之已付訂金		9,351	9,351
應收貸款	11	26,459	26,890
		21,245,116	21,375,608
流動資產			
待售物業		951,685	1,025,080
貿易及其他應收款項	11	301,876	95,583
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		95,459	99,255
受限制銀行存款	12	43,095	43,879
短期銀行存款	12	52,049	250,000
現金及現金等價物	12	727,843	307,211
		2,172,007	1,821,008
分類為待售之資產		—	420,000
		2,172,007	2,241,008

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	645,008	709,154
合約負債		19,892	60,086
借貸	14	183,605	213,005
租賃負債		5,661	4,473
所得稅撥備		120,984	165,647
		975,150	1,152,365
淨流動資產		1,196,857	1,088,643
總資產減流動負債		22,441,973	22,464,251
非流動負債			
借貸	14	1,701,225	1,731,058
租賃負債		5,664	6,798
遞延稅項負債		123,263	120,859
		1,830,152	1,858,715
淨資產		20,611,821	20,605,536
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		20,569,234	20,562,544
		20,597,565	20,590,875
非控股權益		14,256	14,661
權益總額		20,611,821	20,605,536

綜合權益變動表

	截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)										
	本公司擁有人應佔權益										
	資本		資本		保留		建議		總額		權益總額
	股本	股份溢價	贖回	重估	溢利	匯兌儲備	特別儲備	及特別股息	總額	非控股權益	
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	
於二零二零年一月一日	28,331	690,811	295	110	19,852,538	(39,720)	1,848	56,662	20,590,875	14,661	20,605,536
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	72,764	-	-	-	72,764	(14)	72,750
其他全面開支											
以下項目將不會重新分類到損益：											
樓宇重估虧損，扣除遞延稅項後	-	-	-	(868)	-	-	-	-	(868)	-	(868)
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	-	-	-	-	-	(8,544)	-	-	(8,544)	(391)	(8,935)
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	(868)	72,764	(8,544)	-	-	63,352	(405)	62,947
已付二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零二零年六月三十日	28,331	690,811	295	(758)	19,925,302	(48,264)	1,848	-	20,597,565	14,256	20,611,821

綜合權益變動表(續)

	截至二零一九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	資產重估	本公司擁有人應佔權益			建議末期	非控股		
	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
於二零一九年一月一日	28,331	690,811	295	688	19,691,418	(28,689)	1,848	56,662	20,441,164	15,055	20,456,219
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	1,004,937	-	-	-	1,004,937	(90)	1,004,847
其他全面收入/(開支)											
以下項目將不會重新分類到損益：											
樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後	-	-	-	379	-	-	-	-	379	-	379
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	-	-	-	-	(5,803)	-	-	-	(5,803)	(281)	(6,084)
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	379	1,004,937	(5,803)	-	-	999,513	(371)	999,142
已付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零一九年六月三十日	28,331	690,811	295	1,067	20,696,355	(34,692)	1,848	-	21,384,015	14,684	21,398,699

簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營業務之現金流入淨額		86,962	354,455
投資活動之現金流入／(流出)淨額		475,170	(291,237)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(142,398)	670,294
現金及現金等價物增加		419,734	733,512
於一月一日之現金及現金等價物		307,211	186,238
匯率變動影響，淨額		898	(5,708)
於六月三十日之現金及現金等價物	12	727,843	914,042



簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二零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」)截至二零二零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

除投資物業及租賃樓宇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，截至二零二零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二零一九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)

截至二零二零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

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二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之提述香港財務報告準則概念框架的修訂及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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下文所述外，於本期間應用提述香港財務報告準則概念框架的修訂及該等香港財務報告準則之修訂對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或本簡明綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

2.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂「重要之定義」的影響

該等修訂提供重要之新定義，說明「倘遺漏、錯誤陳述或模糊某資料，可合理地預期會對提供某一特定申報實體財務資料的通用財務報表主要使用者基於該等財務報表所作的決定造成影響，該等資料即屬重要」。該等修訂亦澄清重要與否取決於資料的性質或程度單獨而言或與其他資料合併對於財務報表整體是否屬重要而定。

於本期間應用該等修訂對簡明綜合財務報表並無影響。



簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零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)

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	105,026	70,956	249,299	280,180	12,093	9,498	366,418	360,634
各分類間(附註)	—	—	108	216	578	2,417	686	2,633
分類收益	105,026	70,956	249,407	280,396	12,671	11,915	367,104	363,267
分類溢利	29,485	27,046	219,365	252,257	10,284	6,578	259,134	265,881
若干其他收入、其他收益及虧損							12,908	7,795
出售附屬公司收益							2,040	—
若干行政費用							(17,900)	(21,235)
投資物業公平值(虧損)/ 收益淨額							(122,150)	809,382
融資成本							(24,269)	(29,103)
除所得稅開支前溢利							109,763	1,052,720

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)/收益淨額、若干其他收入、出售附屬公司收益、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)

截至二零二零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	
	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	分類資產	1,395,656	1,302,330	21,302,818	21,396,340	20,883	24,089	22,719,357
若干物業、廠房及設備							39	1,801
短期銀行存款							52,049	250,000
若干現金及現金等價物							645,678	222,056
分類為待售之資產							-	420,000
資產總值							23,417,123	23,616,616
分類負債	375,184	424,754	249,313	286,230	8,495	9,068	632,992	720,052
若干其他應付款項							43,233	60,459
借貸							1,884,830	1,944,063
所得稅撥備							120,984	165,647
遞延稅項負債							123,263	120,859
負債總額							2,805,302	3,011,080

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、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)

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	15,721	12,893
應收貸款利息收入	5,524	—
已付租金按金產生之利息收入	—	12
雜項收入	5,096	3,956
	26,341	16,861

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	23,976	26,214
租賃負債及已收租金按金	293	2,889
	24,269	29,103

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	67,261	29,081
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	9,960	4,606
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	49,495	57,068
物業之經營租賃支出	323	368

附註：於截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團之港幣約21,864,000元(二零一九年：港幣21,588,000元)僱員報酬開支包括在上述僱員福利開支內，這為該等附屬公司提供樓宇管理服務時向第三方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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	28,439	30,707
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,897	10,672
中國土地增值稅	2,872	990
遞延稅項支出	2,805	5,504
	37,013	47,873

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零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%之稅率繳納中國企業所得稅。

8. 每股溢利

本公司擁有人應佔溢利之每股基本溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
溢利		
本公司擁有人應佔溢利(港幣千元)	72,764	1,004,937
股份數目		
計算每股基本溢利使用之 普通股數目(附註)	283,308,635	283,308,635

附註：

於截至二零二零年及二零一九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。

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二零年及二零一九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)

截至二零二零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：

	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	21,185,655
投資物業公平值虧損淨額	(122,150)
於六月三十日之賬面值	21,063,505

本集團之投資物業分別由獨立專業估值師戴德梁行有限公司及萊坊測量師行有限公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零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)

截至二零二零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)

截至二零二零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	於二零二零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)	16,016,000 (二零一九年十二月三十一日: 16,092,000)	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27元至港幣51元 (二零一九年十二月三十一日:港幣23元至港幣56元); 地舖每平方呎每月港幣88元至港幣897元(二零一九年十二月三十一日:港幣78元至港幣1,164元)	復歸租值越高,公平值越高
			資本化比率	2.25%至3.50% (二零一九年十二月三十一日: 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)	2,349,505 (二零一九年十二月三十一日: 2,373,655)	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%(二零一九年十二月三十一日: +/-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)

截至二零二零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	於二零二零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
重建投資物業	2,698,000 (二零一九年十二月三十一日： 2,720,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣20,700元至港幣21,200元(二零一九年十二月三十一日： 港幣22,000元至港幣23,300元)； 零售物業每平方米港幣32,000元至港幣39,400元(二零一九年十二月三十一日： 港幣27,000元至港幣33,000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3,500元至港幣4,100元(二零一九年十二月三十一日：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	15%(二零一九年十二月三十一日： 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)

截至二零二零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，本集團並無進行翻新辦公室物業(二零一九年六月三十日：港幣3,605,000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，得出重估虧損港幣1,040,000元(於二零一九年六月三十日的重估收益：港幣454,000元)，並已記入截至二零二零年六月三十日止六個月之資產重估儲備中。

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約港幣2,370,000元(二零一九年六月三十日：港幣2,536,000元)及租賃負債約港幣2,370,000元(二零一九年六月三十日：港幣2,509,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二零年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣37,798,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣21,449,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產：		
0至30天	16,369	11,772
31至90天	9,076	6,176
91至180天	4,676	2,976
超過180天	7,677	525
貿易應收款項總額，淨額	37,798	21,449
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	103,744	69,215
應收貸款	160,334	4,919
	264,078	74,134
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	301,876	95,583
非流動資產：		
應收貸款	26,459	26,890
	328,335	122,473

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)

截至二零二零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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
受限制銀行存款	43,095	43,879
原到期日超出三個月之短期銀行存款	52,049	250,000
現金及現金等價物	727,843	307,211
現金及銀行結餘總額	822,987	601,090

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43,095,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣43,879,000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97,854,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣94,975,000元)之人民幣銀行結餘。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應付款項

於二零二零年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣17,810,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣17,358,000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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	1,631	1,519
31至90天	309	1,263
超過90天	15,870	14,576
貿易應付款項總額	17,810	17,358
其他應付款項	627,198	691,796
	645,008	709,154

14. 借貸

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	183,605	213,005
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,701,225	1,731,058
	1,884,830	1,944,063

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	63,105	63,105
一年以上但不超過兩年	1,351,225	59,665
兩年以上但不超過五年	350,000	1,671,393
	1,764,330	1,794,163
包括按要求償還條款(列於流動負債)但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	120,500	149,900
	120,500	149,900
銀行貸款總額	1,884,830	1,944,063
於一年內到期或包括按要求償還條款之銀行貸款賬面值(列於流動負債)	(183,605)	(213,005)
非流動負債所列金額	1,701,225	1,731,058

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

15. 股本

截至二零二零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	
	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (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))	260	271
有關一個辦公室物業之租金收入(附註(b))	100	300
租賃位於中國廣州之停車位之 租金開支(附註(c))	13	30



簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

16. 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賃協議，以租賃位於中國廣州之辦公室物業作辦公室用途。
- (b) 於截至二零二零年及二零一九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，由二零一八年九月一日起至二零二一年八月三十一日止以月租港幣50,000元租賃金朝陽中心一個辦公室物業，為期三年。該租賃協議已於二零二零年二月二十九日終止。
- (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一名執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國廣州之兩個(二零一九年六月三十日：三個)停車位。
- (d) 截至二零二零年及二零一九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，以管理位於中國內地之待售物業。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 出售附屬公司

於二零一八年七月十九日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司福昇集團投資有限公司(「福昇」)之全部股權，總代價為港幣467,635,000元。福昇為投資控股公司，持有一間附屬公司之全部已發行股本，而該附屬公司則持有香港一項物業，該物業包括一個工地及一幢唐樓(統稱「福昇集團」)。福昇集團之出售已於二零二零年二月五日完成。附屬公司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(附註a)	420,000
遞延稅項	(230)
應付同系附屬公司款項	(139,447)
	280,323
貸款轉讓	139,447
有關出售附屬公司之直接開支	45,825
出售福昇集團之收益	2,040
	467,635
總代價	
— 以現金支付	312,353
— 以償還貸款支付(附註b)	155,282
	467,635

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

17. 出售附屬公司(續)

	港幣千元
截至本中期期間出售福昇集團時產生之現金流入 淨額：(附註c)	
已收代價	312,353
直接開支	(20,236)
	292,117

附註：

- (a) 分類為待售之資產僅包括福昇集團持有的投資物業。該等投資物業的歷史成本為港幣139,002,000元，公平值收益淨額為港幣280,998,000元，合共為港幣420,000,000元。
- (b) 本集團向其中兩名福昇買方之實益擁有人(「借款人」)授出短期貸款融資港幣155,282,000元(「貸款」)以便完成出售福昇集團(該詳情載列於日期為二零二零年二月五日的公告)。貸款已包括在二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表內的「應收貸款」項下。

於報告日期，本集團尚未收到任何貸款還款，當中港幣45,000,000元由二零二零年五月四日起已經逾期未還。

- (c) 本集團就出售福昇集團已撥備約港幣45,825,000元作為直接開支。於二零二零年六月三十日，本集團已支付約港幣20,236,000元，而餘下直接開支港幣25,589,000元已計入綜合財務狀況表內的「其他應付款項」項下。

出售福昇集團時產生之現金流入淨額經扣除餘下直接開支後將會為港幣266,528,000元，而現金流入淨額總額於收取貸款還款後及經扣除所有直接開支後將為港幣421,810,000元。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二零年六月三十日止六個月

18. 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。若干租約包括或然租金，按租戶營業額計算。於二零二零年六月三十日，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：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	426,015	452,127
一年以上但不超過五年	377,915	516,582
五年以上	—	70
	803,930	968,779

19. 承擔

資本承擔

	二零二零年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 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	17,641	17,641

20. 報告期後事項

二零一九冠狀病毒病的爆發已導致全球多個國家和地區實行不同程度的出行禁令及封鎖。於本地及海外疫情下增加的全球旅遊限制已嚴重影響多個國家的製造能力，因而導致現時全球供應鏈及國際貿易出現中斷，對全球經濟構成嚴重威脅。因此，本集團預期本港整體經濟及租務地產市場市況將持續疲弱，短期難望完全回復。鑑於這些情況不斷變化的性質，目前無法合理且切實全面地估計對本集團的綜合經營業績、現金流量和財務狀況的相關影響，並將反映在本集團的二零二零年年度財務報表中。



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 from responsible sources

源自負責任的森林資源的紙張

FSC® C007445