



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

INTERIM REPORT 2021
中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 5 管理層討論及分析
- 22 綜合損益及其他全面收入表
- 25 綜合財務狀況表
- 27 綜合權益變動表
- 29 簡明綜合現金流量表
- 30 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

陳慶達(於二零二一年四月十四日
獲委任)

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

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

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

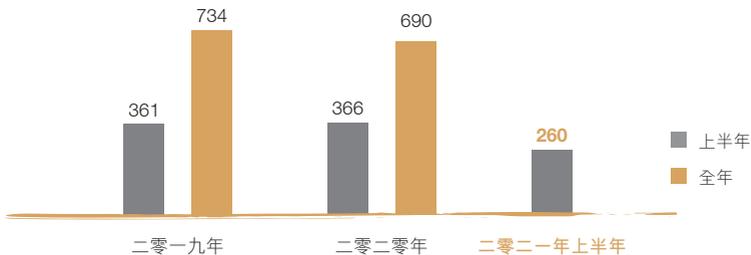
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二零年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	260.3	366.4
投資物業公平值虧損淨額	(490.1)	(122.2)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(357.3)	72.8
每股基本(虧損)/溢利(以元計)	港幣(1.26)元	港幣0.26元
	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	23,205	23,137
資產淨值	19,981	20,387
借貸總額	2,321	1,852
資本負債比率	12%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣70.5元	港幣72.0元

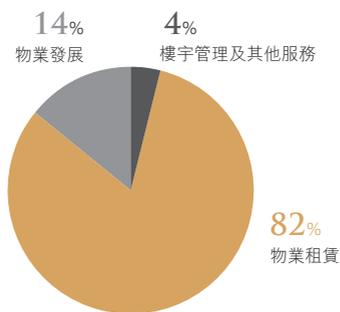
財務摘要(續)

本集團總收益

港幣百萬元

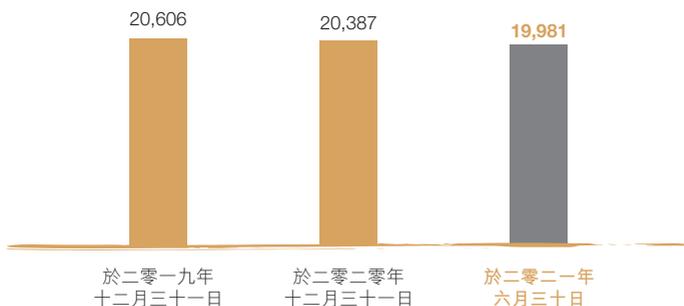


截至二零二一年六月三十日止六個月本集團之收益組合



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

二零二一年上半年，新冠病毒疫情持續影響全球經濟。中美之間的角力及整體氣氛為地緣政治局勢帶來不確定性，加上環球市場憂慮通脹升溫和緊縮貨幣政策來臨而帶動企業融資成本上升，增加投資和金融市場風險，拖慢了全球經濟復原和增長步伐。

雖然中國內地和本港在對抗新冠病毒上取得進展，但新冠病毒疫情於全球局勢發展仍反覆不定，不少企業面對持續嚴峻的營商環境，當中零售及餐飲行業表現尤其有待進一步改善。同時，突發的防疫措施及出入口限制均對整體的消費氣氛和信心構成壓力；在此環境下，集團整體租賃業務及投資估值仍然受壓：集團期內業績表現主要因為租金下調壓力並同時為租戶提供租金支援措施，影響主要物業金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及尖沙咀諾士佛臺十號，整體租金收益錄得跌幅。

期內，電子商業的重要性在疫情期間更為顯著。隨著消費者和商戶更廣泛地採用電子支付及網上銷售，集團除增強數碼商業科技基礎，配合營銷推廣於物業投資組合及不同業務外，亦同時推出進階版電子商店及電子禮券等計劃，優化電子銷售及提升數據庫功能，加強客戶定位能力。此外，集團亦鼓勵商戶及內部推動工作流程自動化，進一步提高營運效率。

面對不明朗的內外環境挑戰，集團將繼續審慎發展核心業務，在競爭日趨激烈的市場中為物業投資組合建立獨特優勢，為股東及社會創造價值。此外，集團將繼續拓展更多業務，改善物業投資組合，其中旗下迷你倉業務正積極發展並透過於優越地段增加分店，配合現有工業項目投資組合，提升競爭力及增加收益。

管理層討論及分析(續)

物業租賃

截至二零二一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213,234,000元，佔本集團期內營業額收益約82%。

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。可幸疫情近期已漸趨平復，然而，由於受到去年的疫情負面影響，集團整體租金收入仍然比前期下降，主要因為配合持續的防疫措施和限制，部分租戶業務運作受影響，期內表現難以恢復正常。為共渡時艱，集團仍向有需要租戶提供租金減免和調整，冀能緩和疫情為租戶造成的衝擊。

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，滿足各類儲存需求，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈堅尼地城、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、大埔、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。截至二零二一年六月三十日止，至尊迷你倉數目增加至27間(二零二零年年底數目為23間)。未來下半年將會繼續積極擴充業務，投放資源善用數碼營銷推廣，透過多元化的線上及線下推廣，提升競爭力及營運效率。

物業發展

截至二零二一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36,246,000元，佔本集團期內收益約14%。

於回顧期內，中國房地產嚴格執行宏觀調控政策，確保實現穩地價、穩房價、穩預期目標，完善房地產市場秩序。同時國內金融管理機構實施嚴格金融監管，相關政策預期對國內房地產市場將有一定降溫穩定作用。

管理層討論及分析(續)

現時集團於國內擁有數個房地產項目，「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，該項目已於二零二零年完成全部確權並採用「即買即交樓」的銷售模式。集團另一全資擁有的別墅及高層綜合項目「景湖灣·尚蒼海岸」，首期別墅已經全部售罄並已交樓入伙，二期單位已建成在售並陸續交樓入伙，目前銷售整體平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二一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10,777,000元，佔本集團期內營業額收益約4%。

集團旗下樓宇管理及維修附屬公司憑藉其豐富經驗及專業團隊，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。專業的管理專才為尊貴客戶提供優質物業管理及高效、靈活快捷的客戶及維修支援服務。

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。

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。集團於二零二一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。

管理層討論及分析(續)

企業公民

集團秉持「用心經營」的核心理念，在營運模式中積極加入可持續發展元素，以履行企業的社會責任。期內集團支持「金朝陽義工隊」恆常參與社會工作，透過外出探訪、親子節日活動、物資募捐等，關心弱勢社群，與社會和有需要的人並肩同行。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年「商界展關懷」榮譽，生產力促進局頒發的「開心企業」及律政司頒發的「調解為先承諾書星徽獎狀」等多項嘉許，以表揚集團、旗下成員公司及物業項目對履行社會責任、維護員工福祉等受到社會認同。集團將繼續致力服務社會，關顧社群，為持份者及社區帶來正面影響。

展望

展望下半年，隨着疫苗供應增加及多國已相繼展開疫苗接種計劃，疫情的威脅可望逐漸緩減，加上寬鬆的貨幣環境及各地政府的財政刺激措施，令環球經濟復甦的動力逐漸增強，但同時中美博弈競爭、國際政治局勢持續緊張，仍然潛藏不少金融風險，增加環球經濟不穩定因素。

香港經濟在過去受到中美關係緊張及新冠肺炎疫情的接連衝擊，情況也許是困難未盡，但轉機漸現。隨著疫情緩和，部份防疫措施進一步放寬，失業率改善，投資氣氛轉好，本港經濟有望可以從疫情中逐漸復甦，為經濟恢復創造更有利條件。惟變種新冠病毒令疫情反覆，有機會影響經濟復甦的步伐。

管理層討論及分析(續)

利好因素方面，政府現在推行的刺激旅遊零售消費計劃將有助振興經濟，並帶動本地經濟內循環，同時全面推動電子交易。因此，集團繼續投放資源，善用數碼科技平台及資訊系統，提升集團的效率及業務表現，為多元化企業發展帶來持續動力，並且在經濟恢復時抓緊發展的機會。

集團相信憑藉穩健的資產狀況及專業的管理團隊，有信心應對各種挑戰，集團將繼續推動持續發展，把環境、社會及管治理念融入業務當中。集團會貫徹為股東爭取長遠利益，與時並進配合創新靈活管理概念，繼續提升核心業務，同時積極尋覓其他投資機會，使集團營運創優增值。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息(二零二零年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣260,257,000元(二零二零年六月三十日：港幣366,418,000元)，較去年同期減少約港幣106,161,000元。收益減少主要由於物業銷售收益減少及投資物業租金收入下跌。

截至二零二一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357,274,000元(二零二零年六月三十日：溢利港幣72,764,000元)，較二零二零年同期減少591%。減少主要由於截至二零二一年六月三十日錄得估值虧損港幣490,128,000元。

截至二零二一年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣11,850,000元(二零二零年六月三十日：港幣24,269,000元)。

本公司每股基本虧損為港幣1.26元，而去年同期每股溢利則為港幣0.26元。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動資金

於二零二一年六月三十日，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1,523,652,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,027,474,000元)。本集團於二零二一年六月三十日之借貸總額為港幣2,320,666,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,851,998,000元)。於二零二一年六月三十日，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12%(二零二零年十二月三十一日：9%)。

於二零二一年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣19,980,797,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣20,386,981,000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

截至二零二一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

於二零二零年十月十六日、二零二零年十一月十二日及二零二零年十一月十九日，本集團訂立協議出售若干全資附屬公司，即順來國際有限公司(「順來」)、益泰興業有限公司(「益泰」)、捷富企業有限公司(「捷富」)及管理國際有限公司(「管理國際」)(統稱為「出售附屬公司」)的全部股權權益，總現金代價為港幣63,787,000元。出售附屬公司為投資控股公司，各持有位於香港的住宅物業單位。出售順來、益泰、捷富及管理國際已於二零二一年一月及二月全部完成。

管理層討論及分析(續)

除上文所披露的出售外，截至二零二一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

於二零二一年四月二十八日，Able Best International Investment Limited(「Able Best」)(本公司之全資附屬公司)與鄧成波先生(「身故者」)等訂立股份交換協議(「股份交換協議」)，據此，(i) Able Best收購萬利威集團有限公司(「萬利威」)的全部已發行股本及其尚欠的股東貸款，代價為港幣135百萬元，可予以調整，及(ii) Able Best出售及轉讓元威有限公司(「元威」)的全部已發行股本及其尚欠的股東貸款予身故者之代名人，代價為港幣70百萬元，可予以調整。萬利威擁有位於香港新界葵涌的工業物業(「該等物業」)。元威於香港九龍九龍城擁有住宅單位。

於二零二一年八月二十四日，Able Best、身故者遺產之共同管理人(「共同管理人」)及其他人士訂立終止契約以終止股份交換協議。

於二零二一年八月二十四日，騰翠有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立物業買賣協議，以港幣130百萬元之代價向萬利威收購該等物業，以取代股份交換協議。而Able Best與其他人士訂立股份買賣協議，以港幣70百萬元可予以調整之代價，出售及轉讓元威的全部已發行股本和其尚欠的股東貸款至共同管理人所提名之實體。

上述交易詳情已於本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十日、二零二一年七月五日、二零二一年八月九日、二零二一年八月二十日及二零二一年八月二十四日的公佈中披露。

於二零二一年五月三十一日及二零二一年六月二十四日，本集團訂立協議，出售兩家全資附屬公司浩利創建有限公司(「浩利創建」)及向榮企業有限公司(「向榮企業」)的全部股權權益，總現金代價為港幣35,288,000元。浩利創建及向榮企業為投資控股公司，並各持有位於香港的住宅物業單位。浩利創建及向榮企業的出售已分別於二零二一年七月及八月完成。

管理層討論及分析(續)

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二零二一年年度財務報表中。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有271名及40名僱員(二零二零年六月三十日：278名及53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。截至二零二一年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣48,776,000元(二零二零年六月三十日：港幣49,495,000元)。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣13,410,336,000元(二零二零年十二月三十一日：約港幣13,843,373,000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、相關股份及債券之權益及淡倉

(a) 董事於本公司之權益

於二零二一年六月三十日，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 ^(附註1)	74.32%
陳慧苓	信託受益人	210,470,028 ^(附註2)	74.29%
陳慶達	信託受益人	210,470,028 ^(附註3)	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% ^(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，於二零二一年六月三十日，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，於截至二零二一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

於二零二一年六月三十日，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 ^(附註1及5)	74.29%
Ko Bee Limited	實益擁有人及受控制法團權益	210,470,028 ^(附註1及5)	74.29%

附註5：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，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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196,681,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣260,417,000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

截至二零二一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。截至二零二一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，本公司於截至二零二一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

管理層討論及分析(續)

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。

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二零二一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

自本公司之二零二零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
陳啟能	於二零二一年八月十一日辭任寶威控股有限公司(24.HK)獨立非執行董事及審核委員會成員。

除上文所披露者外，於本公司二零二零年年報刊發後，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。

管理層討論及分析(續)

有關截至二零二零年十二月三十一日止年度年度報告的補充資料

茲提述本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度及於二零二一年四月二十二日刊發的年度報告(「二零二零年年度報告」)。

除二零二零年年度報告中「綜合財務報表附註」第4.15(i)節(主要會計政策概要、僱員福利、定額供款退休計劃)所披露的資料外，本公司董事會謹根據上市規則附錄十六第26(2)段就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的供款退休計劃提供以下資料。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無沒收任何退休福利計劃供款(由僱主代於有關供款悉數歸屬前退出計劃之僱員作出)。於二零二零年十二月三十一日，本集團之退休福利計劃項下並無任何被沒收供款可用於扣減未來年度之應繳供款。

除上述補充資料外，二零二零年年度報告的餘下內容維持不變。

有關截至二零一四年、二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度年度報告的補充資料

茲提述本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度及於二零一五年四月十四日刊發的年度報告(「二零一四年年度報告」)、截至二零一五年十二月三十一日止年度及於二零一六年四月二十一日刊發的年度報告(「二零一五年年度報告」)、截至二零一六年十二月三十一日止年度及於二零一七年四月十日刊發的年度報告(「二零一六年年度報告」)及截至二零一七年十二月三十一日止年度及於二零一八年四月十九日刊發的年度報告(「二零一七年年度報告」)。

管理層討論及分析(續)

於二零一四年度報告中，上述財務報表附註的附註36以股份為基礎之僱員報酬表中以「其他僱員」作開頭的一行修改如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價	行使價	股份於行使日期之加權		購股權數目			於二零一四年十二月三十一日	已授購股權之公平值
				平均股價	行使期	於二零一四年一月一日	年內授出	年內行使/失效*		
陳慶達	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	12.12	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	2,000,000	—	(1,500,000)	500,000	不適用
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,000,000	—	—	2,000,000	不適用
其他僱員	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	12.12	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	580,000	—	(200,000)	380,000	不適用
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	530,000	—	(20,000)*	510,000	不適用

於二零一五年度報告中，上述綜合財務報表附註的附註33以股份為基礎之僱員報酬表中以「其他僱員」作開頭的一行修改如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價	行使價	股份於行使日期之加權		購股權數目			於二零一五年十二月三十一日	已授購股權之公平值
				平均股價	行使期	於二零一五年一月一日	年內授出	年內行使/失效*		
陳慶達	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	10.66	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	500,000	—	(500,000)	—	不適用
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,000,000	—	—	2,000,000	不適用
其他僱員	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	10.66	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	380,000	—	(380,000)	—	不適用
	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	510,000	—	(250,000)*	260,000	不適用

管理層討論及分析(續)

於二零一六年年報中，上述綜合財務報表附註的附註32以股份為基礎之僱員報酬表中以「其他僱員」作開頭的一行修改如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之		股份於行使日期之加權		購股權數目				
		收市價	行使價	平均股價	行使期	於二零一六年一月一日	年內授出	年內行使/失效*	於二零一六年十二月三十一日	已授購股權之公平值
陳慶達	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,000,000	-	-	2,000,000	不適用
其他僱員	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	260,000	-	-	260,000	不適用

於二零一七年年報中，上述綜合財務報表附註的附註30以股份為基礎之僱員報酬表中以「其他僱員」作開頭的一行修改如下：

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之		股份於行使日期之加權		購股權數目				
		收市價	行使價	平均股價	行使期	於二零一七年一月一日	年內授出	年內失效	於二零一七年十二月三十一日	已授購股權之公平值
陳慶達	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,000,000	-	(2,000,000)	-	不適用
其他僱員	二零一三年一月三日	15.78	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	260,000	-	(260,000)	-	不適用

上述有關陳慶達先生(「陳先生」)所持購股權之額外資料乃根據上市規則第17.07條披露，由於陳先生乃本公司主席兼執行董事傅金珠女士的兒子兼本公司執行董事陳慧苓女士的弟弟，因此彼為本公司執行董事的聯繫人。除上述補充資料外，二零一四年年報、二零一五年年報、二零一六年年報及二零一七年年報的其餘內容保持不變。

管理層討論及分析(續)

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，二零二一年八月二十七日

綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
收益			
貨品及服務收益		47,023	117,119
租金收入		213,234	249,299
總收益		260,257	366,418
銷售成本		(26,651)	(70,934)
毛利		233,606	295,484
其他收入	4	11,757	26,341
銷售費用		(3,094)	(4,099)
行政費用		(62,896)	(63,584)
投資物業公平值虧損淨額		(490,128)	(122,150)
出售附屬公司(虧損)/收益	17	(5,831)	2,040
融資成本	5	(11,850)	(24,269)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	6	(328,436)	109,763
所得稅開支	7	(28,834)	(37,013)
期內(虧損)/溢利		(357,270)	72,750

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (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，扣除遞延稅項後	—	(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收益／(虧損)	7,748	(8,935)
期內其他全面收入／(開支)，扣除稅項後	7,748	(9,803)
期內總全面(開支)／收入	(349,522)	62,947
應佔期內(虧損)／溢利：		
— 本公司擁有人	(357,274)	72,764
— 非控股權益	4	(14)
	(357,270)	72,750
應佔期內總全面(開支)／收入：		
— 本公司擁有人	(349,681)	63,352
— 非控股權益	159	(405)
	(349,522)	62,947

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	
		二零二一年 (未經審核) 港幣	二零二零年 (未經審核) 港幣
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利 之每股(虧損)/溢利 基本	8	(1.26)元	0.26元

綜合財務狀況表

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	20,040,195	20,626,625
物業、廠房及設備	10	150,070	151,450
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		23,370	—
收購物業之已付訂金		9,251	9,251
應收貸款	11	18,336	19,761
		20,241,222	20,807,087
流動資產			
待售物業		922,622	940,144
貿易及其他應收款項	11	208,850	171,168
按公平值計入損益之財務資產		144,224	63,008
受限制銀行存款	12	68,140	64,082
短期銀行存款	12	550,195	425,668
現金及現金等價物	12	973,457	601,806
		2,867,488	2,265,876
分類為待售之資產		96,310	63,787
流動資產總值		2,963,798	2,329,663

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	586,347	619,689
合約負債		59,167	27,682
租賃負債		9,181	9,432
借貸	14	2,320,666	180,605
所得稅撥備		129,773	127,042
流動負債總額		3,105,134	964,450
淨流動(負債)/資產		(141,336)	1,365,213
總資產減流動負債		20,099,886	22,172,300
非流動負債			
借貸	14	—	1,671,393
租賃負債		9,542	7,981
遞延稅項負債		109,547	105,945
非流動負債總額		119,089	1,785,319
淨資產		19,980,797	20,386,981
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		19,935,580	20,341,923
非控股權益		19,963,911	20,370,254
		16,886	16,727
權益總額		19,980,797	20,386,981

綜合權益變動表

	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

綜合權益變動表(續)

	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										
	股本		資本贖回	資產重估		建議末期			總額	非控股權益	權益總額
	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	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

簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營業務之現金流入淨額		174,600	86,962
投資活動之現金(流出)／流入淨額		(197,600)	475,170
融資活動之現金流入／(流出)淨額		395,808	(142,398)
現金及現金等價物增加		372,808	419,734
於一月一日之現金及現金等價物		601,806	307,211
匯率變動影響，淨額		(1,157)	898
於六月三十日之現金及現金等價物	12	973,457	727,843

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二一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」)截至二零二一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，截至二零二一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二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

本集團於二零二一年六月三十日之流動負債淨值約為港幣141,336,000元。流動負債主要包括短期銀行貸款約港幣2,320,666,000元。經計及營運所產生及將產生的現金、目前再融資安排的磋商及可供本集團動用的銀行融資及資產支持，董事認為本集團有足夠的財務資源可供動用以作經營所需及支付到期負債。董事相信本集團將會持續經營，故此按持續經營基準編製綜合財務報表。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一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二零二一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16號之修訂	二零一九冠狀病毒病相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第2階段

除下文所述經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期，於可預見未來應用全部其他新訂及香港財務報告準則修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 — 第2階段

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂「利率基準改革 — 第2階段」涉及財務資產、財務負債及租賃負債之修訂、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」之披露要求，以符合有關修訂及對沖會計之該等修訂。

- 對財務資產、財務負債及租賃負債之修訂。**就改革所需的修訂(因利率基準改革直接導致並按經濟上相當基準作出之所需修訂)引入可行權宜方法。該等修訂透過更新實際利率入賬。所有其他修訂乃使用現行香港財務報告準則入賬。就應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)之承租人會計建議相似可行權宜方法；
- 對沖會計規定。**根據該等修訂，對沖會計不僅是因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予以修訂以反映對對沖項目、對沖工具及對沖風險之修訂。經修訂的對沖關係應符合申請對沖會計之所有資格標準，包括有效性規定；及

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一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)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂利率基準改革 – 第2階段(續)

- **披露。**該等修訂要求作出披露，以允許用戶了解本集團所面臨因利率基準改革產生之風險性質及程度，及實體如何管理該等風險以及實體由銀行同業拆息利率過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於二零二一年六月三十日，本集團有香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)銀行貸款，將會／可能受利率基準改革之影響。本集團預期倘該等貸款之利率基準因應用該等修訂變革有所變動，將不會產生任何重大收益或虧損。

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)

截至二零二一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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	36,246	105,026	213,234	249,299	10,777	12,093	260,257	366,418
各分類間(附註)	—	—	14	108	2,702	578	2,716	686
分類收益	36,246	105,026	213,248	249,407	13,479	12,671	262,973	367,104
分類溢利	5,239	29,485	178,612	219,365	11,261	10,284	195,112	259,134
若干其他收入、其他收益及虧損							2,144	12,908
出售附屬公司(虧損)/收益							(5,831)	2,040
若干行政費用							(17,883)	(17,900)
投資物業公平值虧損淨額							(490,128)	(122,150)
融資成本							(11,850)	(24,269)
除所得稅開支前(虧損)/溢利							(328,436)	109,763

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(虧損)/收益、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)

截至二零二一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	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二一年 六月三十日 (未經審核)	二零二零年 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
分類資產	1,292,111	1,260,121	20,362,128	20,912,125	31,586	28,250	21,685,825	22,200,496
若干物業、廠房及設備							2,946	1,671
按公平值計入其他全面收入 之財務資產							23,370	—
短期銀行存款							550,195	425,668
若干現金及現金等價物							846,374	445,128
分類為待售之資產							96,310	63,787
資產總值							23,205,020	23,136,750
分類負債	376,938	363,230	240,141	232,011	6,623	8,107	623,702	603,348
若干其他應付款項							40,535	61,436
借貸							2,320,666	1,851,998
所得稅撥備							129,773	127,042
遞延稅項負債							109,547	105,945
負債總額							3,224,223	2,749,769

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)

截至二零二一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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	6,266	15,721
應收貸款利息收入	530	5,524
雜項收入	4,961	5,096
	11,757	26,341

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借款	11,519	23,976
租賃負債	331	293
	11,850	24,269

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

6. 除所得稅開支前(虧損)/溢利

除所得稅開支前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	23,414	67,261
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	10,402	9,960
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	48,776	49,495
短期租賃及低價值租賃之租金	253	323

附註：於截至二零二一年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣21,767,000元(二零二零年：港幣21,864,000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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	23,003	28,439
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	1,009	2,897
中國內地土地增值稅	1,219	2,872
遞延稅項支出	3,603	2,805
	28,834	37,013

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一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)/溢利

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之每股基本(虧損)/溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (未經審核)
(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 (港幣千元)	(357,274)	72,764
股份數目		
計算每股基本(虧損)/溢利使用之 普通股數目(附註)	283,308,635	283,308,635

附註：

於截至二零二一年及二零二零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。

由於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二一年及二零二零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)

截至二零二一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：

	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	20,626,625
增添	
— 建設成本	8
轉撥至待售資產	(96,310)
投資物業公平值虧損淨額	(490,128)
於六月三十日之賬面值	20,040,195

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二零二零年十二月三十一日及二零二一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)

截至二零二一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)

截至二零二一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	於二零二一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)	15,207,000 (二零二零年十二月三十一日: 15,706,000)	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 (二零二零年十二月 三十一日:港幣23元 至港幣56元); 地舖每平方呎每月港幣 70元至港幣1,029元 (二零二零年十二月 三十一日:港幣74元 至港幣1,089元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.25%至3.5% (二零二零年 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)	2,173,195 (二零二零年十二月 三十一日: 2,244,625)	直接比較法	就物業質量(如參照 可比較物業之位 置、大小、層數及 狀況)調整 每平方呎價格	+/-20%(二零二零年 十二月三十一日: +/-20%)	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)

截至二零二一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	於二零二一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	2,660,000 (二零二零年十二月三十一日： 2,676,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣20,000元至港幣22,000元(二零二零年十二月三十一日： 港幣21,500元至港幣22,400元)； 零售物業每平方米港幣25,000元至港幣32,000元(二零二零年十二月三十一日： 港幣26,000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(二零二零年十二月三十一日：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%(二零二零年十二月三十一日： 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)

截至二零二一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，本集團就翻新辦公室物業產生約港幣4,809,000元(二零二零年六月三十日：港幣904,000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。截至二零二一年六月三十日止六個月，已確認重估虧損港幣1,560,000元(二零二零年六月三十日：港幣1,040,000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約港幣5,657,000元(二零二零年六月三十日：港幣2,370,000元)及租賃負債約港幣5,657,000元(二零二零年六月三十日：港幣2,370,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二一年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣48,291,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣38,740,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	12,712	15,135
31至90天	13,318	7,997
91至180天	10,974	8,564
超過180天	11,287	7,044
貿易應收款項總額，淨額	48,291	38,740
應收貸款	147,444	147,298
減：信貸虧損撥備	(142,423)	(142,423)
應收貸款總額，淨額	5,021	4,875
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	155,538	127,553
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	208,850	171,168
非流動資產：		
應收貸款	18,336	19,761
	227,186	190,929

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)

截至二零二一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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
受限制銀行存款	68,140	64,082
原到期日超出三個月之短期銀行存款	550,195	425,668
現金及現金等價物	973,457	601,806
現金及銀行結餘總額	1,591,792	1,091,556

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68,140,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣64,082,000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136,654,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣179,864,000元)之人民幣銀行結餘。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應付款項

於二零二一年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣13,619,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣11,219,000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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	3,847	1,335
31至90天	846	852
超過90天	8,926	9,032
貿易應付款項總額	13,619	11,219
其他應付款項	572,728	608,470
	586,347	619,689

14. 借貸

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	2,320,666	180,605
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	—	1,671,393
	2,320,666	1,851,998

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	2,320,666	63,105
一年以上但不超過兩年	—	1,671,393
	2,320,666	1,734,498
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	—	117,500
銀行貸款總額	2,320,666	1,851,998
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	(2,320,666)	(180,605)
非流動負債所列金額	—	1,671,393

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

15. 股本

截至二零二一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	
	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 (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))	153	260
有關一個辦公室物業之租金收入(附註(b))	—	100
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(c))	14	13

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) 於截至二零二零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提早終止。
- (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，以租賃位於中國內地廣州之兩個(二零二零年六月三十日：兩個)停車位。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17a. 出售附屬公司

於二零二零年十一月十二日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司益泰興業有限公司(「益泰」)之全部股權，總代價為港幣13,333,000元。益泰為投資控股公司，持有位於香港的物業。益泰之出售已於二零二一年一月四日完成。益泰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	13,333
應付同系附屬公司款項	(893)
	12,440
貸款轉讓	893
有關出售益泰之直接開支	1,159
出售益泰之虧損	(1,159)
	13,333
總代價	
— 以現金支付	13,333
出售益泰時產生之現金流入淨額	
已收代價	13,333
直接開支	(1,159)
	12,174

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17b. 出售附屬公司

於二零二零年十月十六日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司順來國際有限公司(「順來」)之全部股權，總代價為港幣16,268,000元。順來為投資控股公司，持有位於香港的物業。順來之出售已於二零二一年二月十日完成。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	16,268
應付同系附屬公司款項	(1,146)
	15,122
貸款轉讓	1,146
有關出售順來之直接開支	1,751
出售順來之虧損	(1,751)
	16,268
總代價	
— 以現金支付	16,268
出售順來時產生之現金流入淨額	
已收代價	16,268
直接開支	(1,751)
	14,517

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17c. 出售附屬公司

於二零二零年十一月十九日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司管理國際有限公司(「管理國際」)之全部股權，總代價為港幣17,098,000元。管理國際為投資控股公司，持有位於香港的物業。管理國際之出售已於二零二一年二月十九日完成。管理國際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	17,098
應付同系附屬公司款項	(1,118)
	15,980
貸款轉讓	1,118
有關出售管理國際之直接開支	1,461
出售管理國際之虧損	(1,461)
	17,098
總代價	
— 以現金支付	17,098
出售管理國際時產生之現金流入淨額	
已收代價	17,098
直接開支	(1,461)
	15,637

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

17d. 出售附屬公司

於二零二零年十一月十九日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司捷富企業有限公司(「捷富」)之全部股權，總代價為港幣17,088,000元。捷富為投資控股公司，持有位於香港的物業。捷富之出售已於二零二一年二月十九日完成。捷富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	17,088
應付同系附屬公司款項	(1,399)
	15,689
貸款轉讓	1,399
有關出售捷富之直接開支	1,460
出售捷富之虧損	(1,460)
	17,088
總代價	
— 以現金支付	17,088
出售捷富時產生之現金流入淨額	
已收代價	17,088
直接開支	(1,460)
	15,628

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一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。於二零二一年六月三十日，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：

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	344,966	389,294
第二年	179,295	213,181
第三年	39,150	59,556
第四年	290	4,166
第五年	—	75
	563,701	666,272

19. 承擔

資本承擔

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二零年 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	197,641	17,641

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 報告期後事項

於二零二一年四月二十八日，Able Best International Investment Limited(「Able Best」)(本公司之全資附屬公司)與鄧成波先生(「身故者」)等訂立股份交換協議(「股份交換協議」)，據此，(i) Able Best收購萬利威集團有限公司(「萬利威」)的全部已發行股本及其尚欠的股東貸款，代價為港幣135百萬元，可予以調整，及(ii) Able Best出售及轉讓元威有限公司(「元威」)的全部已發行股本及其尚欠的股東貸款予身故者之代名人，代價為港幣70百萬元，可予以調整。萬利威擁有位於香港新界葵涌的工業物業(「該等物業」)。元威於香港九龍九龍城擁有住宅單位。

於二零二一年八月二十四日，Able Best、身故者遺產之共同管理人(「共同管理人」)及其他人士訂立終止契約以終止股份交換協議。

於二零二一年八月二十四日，騰翠有限公司(本公司之全資附屬公司)訂立物業買賣協議，以港幣130百萬元之代價向萬利威收購該等物業，以取代股份交換協議。而Able Best與其他人士訂立股份買賣協議，以港幣70百萬元可予以調整之代價，出售及轉讓元威的全部已發行股本和其尚欠的股東貸款至共同管理人所提名之實體。

上述交易詳情已於本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十日、二零二一年七月五日、二零二一年八月九日、二零二一年八月二十日及二零二一年八月二十四日的公佈中披露。

於二零二一年五月三十一日及二零二一年六月二十四日，本集團訂立協議，出售兩家全資附屬公司浩利創建有限公司(「浩利創建」)及向榮企業有限公司(「向榮企業」)的全部股權權益，總現金代價為港幣35,288,000元。浩利創建及向榮企業為投資控股公司，並各持有位於香港的住宅物業單位。浩利創建及向榮企業的出售已分別於二零二一年七月及八月完成。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月

20. 報告期後事項(續)

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二零二一年年度財務報表中。



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