



# INTERIM REPORT

中期  
報告

2024



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

# 目錄

2	公司資料
3	財務摘要
5	管理層討論及分析
20	綜合損益及其他全面收入表
23	綜合財務狀況表
25	綜合權益變動表
27	簡明綜合現金流量表
28	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 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

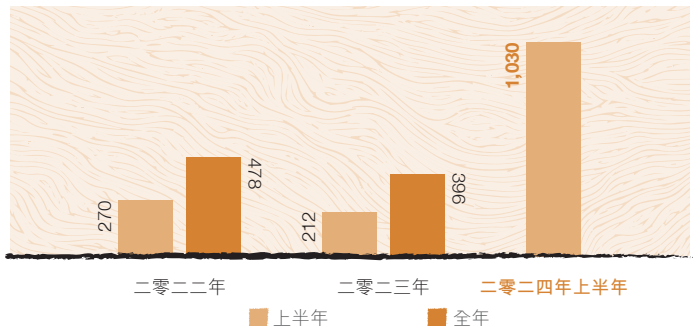
電郵：[sw.ir@soundwill.com.hk](mailto:sw.ir@soundwill.com.hk)

## 財務摘要

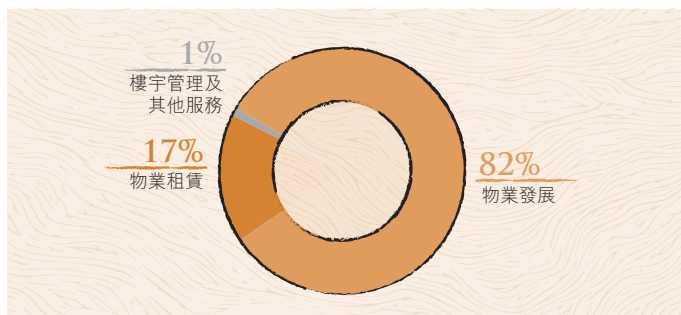
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二三年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	<b>1,030.1</b>	212.3
投資物業公平值虧損淨額	<b>(1,324)</b>	(482.9)
本公司擁有人應佔虧損	<b>(974.8)</b>	(347.7)
每股基本虧損(以元計)	<b>港幣(3.44)元</b>	港幣(1.23)元
	於二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>19,488</b>	21,000
資產淨值	<b>17,213</b>	18,460
借貸總額	<b>1,394</b>	1,517
資本負債比率	<b>8%</b>	8%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣60.8元</b>	港幣65.2元

## 財務摘要(續)

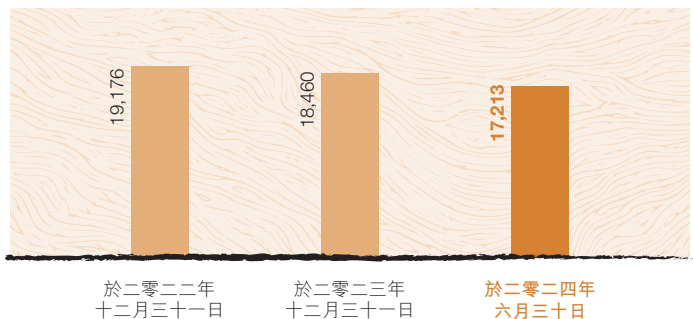
### 本集團總收益 港幣百萬元



### 截至二零二四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

二零二四年上半年，地緣政局緊張未見舒緩、全球貿易額下跌以及貨幣和財政政策緊縮等因素導致全球經濟形勢仍然不明朗。市場面對國際銀行系統穩定性、核心高通脹、地緣經濟碎片化等未解決的問題，市場的憂慮持續。此外，地緣政治壓力亦推動經濟板塊悄然移轉，影響產業供應鏈、市場、勞動力供應，對環球宏觀經濟造成衝擊。

本地方面，儘管在環球利息高企、外圍環境充滿挑戰的情況下，訪港旅客和相關消費帶動旅遊業繼續復甦，經濟逐步回暖，香港經濟錄得溫和增長，勞工市場亦逐漸向好，就業收入增加和政府多項提振消費氣氛的措施，均有利推動本地私人消費。另一方面，因旅客和市民消費模式正在轉變中，以及港元匯率持續高企的影響，本地經濟和消費市場的信心和活動持續受壓抑，整體經濟短期內受拖累。

因應市場環境變化影響及受租金下調的持續壓力所拖累，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，整體租金收益期內錄得跌幅，但由於部分iCITY的銷售已確認入帳，集團總收益與去年同期相比有所改善。集團持續透過優化租戶組合和提升物業質素，緊貼市場滿足消費者期望及捕捉大趨勢的需求，「Soundwill Club」會員人數及消費力亦見增長，隨著「Soundwill Club」會員的持續支持及一系列回饋獎勵計劃，令團隊能深入了解消費者需求和喜好，透過會員計劃投放更多資源加強線上線下營銷效果，控制成本同時提升營運效率。

另外，集團主要工業項目iCITY獲投資者青睞，項目第一期的大部份買家已收樓。集團會適時按需要及市況補充土地儲備，善用集團物業及專業優勢，發揮旗下多元化業務的協同效益。

## 管理層討論及分析(續)

市場變化在即，集團必須強化自身優勢和競爭力，同時透過創新科技，積極探討新產業的可能性，並謹守貫徹始終的財政原則，以穩健的財務狀況預備迎接市場發展機遇，常備可靠及周全的風險管理系統，藉此保持固有的核心業務優勢，同時開拓多元化業務種類以抵禦市場變化，為持份者創造收益。

### 物業租賃

截至二零二四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173,741,000元，佔集團期內總營業額收益約17%。

訪港旅遊業續步復常和興旺，集團旗下物業租賃業務的人流和商戶銷售額均有直接受惠，年內平均出租率保持在健康水平。但因應訪港旅客消費模式改變和來自鄰近地區的競爭激烈此消彼長之下，租金收益改善需時，期內集團整體租金收入仍錄得跌幅。然而，本港作為全球最具競爭力的經濟體之一，匯聚優勢，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，皆坐落核心黃金地段，享有勝於其他地段的人流和盈利潛力，加上集團用心創建的優質租戶組合，匯聚眾多來自本地及世界各地的國際知名商戶和品牌，以及多間高級和主題食府，亦有提供特色放題的日式餐廳進駐，招徠不同年齡階層消費群到訪。旗下商業物業不僅提供多元化的零售選擇，「Soundwill Club」會員計劃帶來的專屬顧客體驗亦深受顧客喜愛。可望促進顧客流量及營業額，並逐漸提升集團租賃盈利。

### 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及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，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港九新界各個主要地區。截至二零二四年六月三十日止，至尊迷你倉整體出租率達八成，其中約三分店出租率更趨九成，並計劃今年增設更多分店。

## 管理層討論及分析(續)

至尊迷你倉新設上門迷你箱服務，讓客人能夠足不出戶享受上門一站式儲存服務，透過簡便預約系統快速收送儲存。此外，集團亦將成立保安控制中心，配備先進保安系統，全面提升集團及迷你倉保安設備，專業級別的中央監控服務，務求為客戶提供最安全及貼心的倉存服務。

### 物業發展

截至二零二四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846,029,000元，佔集團期內總營業額收益約82%。

集團最新的數碼工業地標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，項目在去年十一月已竣工，期內集團陸續與項目第一期的買家安排完成買賣及交樓，第二期正在準備階段。

內地業務方面，集團於國內大灣區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，均已落成並交樓入住，目前只剩餘少量單位可供沽售。「景湖灣·尚蒼海岸」項目因應市場情況銷售，整體銷售平穩，在整體市場「保交樓」環境形勢之下，現樓銷售是一個重要並且利好的指標條件。集團目前正尋求多方向業態發展，期望下半年整體房地產市場平穩健康發展。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零二四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10,345,000元，佔集團期內總營業額約1%。



## 管理層討論及分析(續)

### 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。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，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。與此同時，樓宇管理專業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，並不斷採納市場高端科技，藉此提供專屬業戶的貼心服務質素。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，樓宇管理專業團隊中的環境管理節能小組已成立多年，並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工作。

樓宇管理專業團隊亦十分重視風險管理，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，確保運營的穩定性和安全性。此外，樓宇管理專業團隊亦參與不同社區服務項目和慈善活動，致力為社區帶來正面影響。

08

### 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。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。集團於二零二四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。

## 管理層討論及分析(續)

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及可持續發展至為重要，並有效為股東建立長遠價值。

### 企業公民

將可持續發展的考慮融入企業發展藍圖當中是現今的大趨勢，集團多年前已籌組專門負責可持續發展的專業團隊，分析及改善企業的環境、社會及管治績效，並積極回應氣候變化為企業帶來的危與機。集團已設定減碳節能的目標，並恆常參與社區事務，與有需要的群體同行。期內「金朝陽義工隊」及旗下公司義工積極參與社區服務，包括派送物資、資助及參與社區活動等。集團亦善用其物業地理優勢，推動區內環保回收。此外，集團多年來持續支持非牟利團體的工作，免費向他們提供迷你倉空間，支援其物流需要。

集團欣獲由香港社會服務聯會頒發第十三年「商界展關懷」榮譽，並取得由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積極服務社會，改善員工福祉。集團將繼續探索社會需要，與社區不同團體繼續合作，活用集團資源及優勢，為社區更添價值。

### 展望

展望下半年，緊張的地緣政治局勢大多會繼續影響國際資金流動和貿易格局，美國聯儲局對息率下調的取態仍然保持謹慎，環球市場持續充斥有關通脹和經濟衰退風險的不確定因素，預計市場普遍保持觀望取態，經濟前景未見明朗，預期經濟增長持續疲弱，投資者將傾向保守。

## 管理層討論及分析(續)

國際形勢格局變動，投資市場不穩等因素持續為本港經濟及企業帶來挑戰。然而，本港作為全球最具競爭力的經濟體之一，與主要商貿中心緊密連繫，加上國家最近公布的惠港措施，包括進一步優化個人遊計劃，以及提高內地居民旅客行李物品免稅額度，應對促進本港零售業務有幫助。隨着挺港惠港措施陸續出台以及政府大力推動盛事經濟，預期訪港旅客數目將可進一步增加，有助提振消費氣氛，預期本港經濟在今年將可持續穩健發展。

集團將繼續緊守以謹慎而創新和靈活的管理策略，針對市場的需求推陳出新，積極提升業務組合的營運效率和表現。集團以審慎和靈活的財務管理方針，加上強健淨借貸比率帶來在債務資本市場融資的優勢，有能力把握即使是轉瞬即逝的投資機遇。集團亦會鞏固並發揮物業及業務優勢，加強市佔率和競爭力，提升企業價值，為投資者創建更理想回報。

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年六月三十日：無)。

### 財務回顧

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣1,030,115,000元(二零二三年六月三十日：港幣212,303,000元)，較去年同期增加約港幣817,812,000元。收益增加主要由於物業發展項目錄得的收入增加。

截至二零二四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974,829,000元(二零二三年六月三十日：虧損港幣347,746,000元)，較二零二三年同期虧損增加180%。虧損增加主要乃由於截至二零二四年六月三十日錄得投資物業估值虧損港幣1,324,070,000元，二零二三年同期則錄得虧損港幣482,903,000元。

## 管理層討論及分析(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣38,576,000元(二零二三年六月三十日：港幣36,034,000元)。

本公司每股基本虧損為港幣3.44元，而去年同期每股虧損則為港幣1.23元。

### 財務資源及流動資金

於二零二四年六月三十日，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1,073,875,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,138,306,000元)。本集團於二零二四年六月三十日之借貸總額為港幣1,394,138,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣1,516,799,000元)。於二零二四年六月三十日，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8%(二零二三年十二月三十一日：8%)。

於二零二四年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣17,212,962,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣18,459,862,000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

除「管理層討論及分析」一節所披露者外，截至二零二四年六月三十日止財政期間內，本集團並無任何重大投資。

## 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

於二零一九年七月，本集團就希雲大廈物業(「該地段」)所有不分割份數向土地審裁處申請出售命令。於二零二四年二月二十九日，土地審裁處命令透過拍賣(「拍賣」)出售該地段，底價為港幣2,425,000,000元(「底價」)。

於二零二四年四月十七日，拍賣中並無出價。本公司隨後於二零二四年四月二十九日作出申請延長時間以進行另一次拍賣(「進一步拍賣」)以及申請調整底價。

於二零二四年五月三十一日，土地審裁處下令將時間延長額外三個月，自二零二四年五月二十九日延至二零二四年八月二十九日，以進行進一步拍賣，底價並無調整(「裁定」)。

於二零二四年六月十四日舉行之股東特別大會上，本公司股東以股數投票方式正式通過普通決議案以批准可能非常重大出售事項之授權。

於二零二四年六月十四日，本公司針對裁定向土地審裁處申請上訴許可。於二零二四年六月二十六日，土地審裁處已批予針對裁定之上訴許可。

上述可能交易之詳情載於本公司日期為二零二四年四月二日、二零二四年四月十七日、二零二四年四月二十四日、二零二四年四月二十九日、二零二四年五月十四日、二零二四年五月二十二日、二零二四年五月三十日、二零二四年五月三十一日、二零二四年六月十四日及二零二四年六月二十六日之公佈以及本公司日期為二零二四年五月二十四日之通函內。

除上文所披露者外，截至二零二四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

土地審裁處已指示按底價進行該地段(定義見上文)的另一次拍賣(「第二次拍賣」)，而第二次拍賣的詳情尚未釐定。本公司無意在即將舉行的第二次拍賣中投標。

於二零二四年八月十三日，上訴法庭裁定駁回針對裁定的上訴並將於約3週的時間內宣佈判決。

## 管理層討論及分析(續)

以上可能交易之詳情載於本公司日期為二零二四年八月十三日之公佈。

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有301名及42名僱員(二零二三年六月三十日：299名及33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。截至二零二四年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣73,911,000元(二零二三年六月三十日：港幣67,051,000元)。

### 資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣10,234,707,000元(二零二三年十二月三十一日：約港幣11,058,645,000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。

### 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

於二零二四年六月三十日，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：

## 管理層討論及分析(續)

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 <sup>(附註1)</sup>	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 <sup>(附註2)</sup>	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 <sup>(附註3)</sup>	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。

## 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，於二零二四年六月三十日，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。



## 管理層討論及分析(續)

### 董事購買股份及債券之權利

除上文及下文「購股權計劃」一節所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部須存置之登記冊內，於截至二零二四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。

### 主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，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	212,305,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.94%
Ko Bee Limited	實益擁有人及受控制法團權益	212,305,028 <sup>(附註1及5)</sup>	74.94%

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，於二零二四年六月三十日，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、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)

### 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。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，而向其授出購股權有利於本集團長期發展；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核准上市後生效(「生效日」)。

截至二零二四年六月三十日止六個月期間，概無購股權根據購股權計劃而失效或概無根據購股權計劃授出、行使或註銷任何購股權。

根據購股權計劃可授予的股份數量為28,330,863股，佔本公司於生效日及二零二四年六月三十日已發行股本的10%。服務供應商之分項限額為2,833,086股，佔本公司於生效日及二零二四年六月三十日已發行股本的1%。

### 或然負債

於二零二四年六月三十日，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13,307,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣40,220,000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

截至二零二四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。

## 管理層討論及分析(續)

### 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。截至二零二四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，本公司於截至二零二四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。

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，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C3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二零二四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。

## 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  
陳慶達

香港，二零二四年八月二十一日

## 綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		<b>856,374</b>	29,637
租金收入		<b>173,741</b>	182,666
總收益		<b>1,030,115</b>	212,303
銷售成本		<b>(575,483)</b>	(26,926)
毛利		<b>454,632</b>	185,377
其他收入	4	<b>34,553</b>	38,886
銷售費用		<b>(560)</b>	(1,836)
行政費用		<b>(44,680)</b>	(44,194)
投資物業公平值虧損淨額		<b>(1,324,070)</b>	(482,903)
出售附屬公司收益	17	<b>1,964</b>	11,440
融資成本	5	<b>(38,576)</b>	(36,034)
除所得稅開支前虧損	6	<b>(916,737)</b>	(329,264)
所得稅開支	7	<b>(57,812)</b>	(18,477)
期內虧損		<b>(974,549)</b>	(347,741)

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
其他全面收入／(開支)，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	1,495	3,481
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)	9,463	(23,562)
期內其他全面收入／(開支)，扣除 稅項後	10,958	(20,081)
期內總全面開支	(963,591)	(367,822)
應佔期內虧損：		
— 本公司擁有人	(974,829)	(347,746)
— 非控股權益	280	5
	(974,549)	(347,741)
應佔期內總全面開支：		
— 本公司擁有人	(961,968)	(367,819)
— 非控股權益	(1,623)	(3)
	(963,591)	(367,822)

## 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	
		二零二四年 (未經審核) 港幣	二零二三年 (未經審核) 港幣
本公司擁有人應佔期內虧損 之每股虧損 基本	8	<b>(3.44)元</b>	(1.23)元

## 綜合財務狀況表

		二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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>16,819,125</b>	18,171,015
物業、廠房及設備	10	<b>113,652</b>	114,714
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		<b>43,320</b>	43,006
收購物業之已付訂金		<b>2,846</b>	—
應收貸款	11	<b>229,918</b>	4,349
<b>總非流動資產</b>		<b>17,208,861</b>	18,333,084
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>969,659</b>	1,381,903
貿易及其他應收款項	11	<b>144,044</b>	146,940
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		<b>64,443</b>	—
短期銀行存款	12	<b>193,731</b>	635,200
現金及現金等價物	12	<b>880,144</b>	503,106
<b>分類為待售之資產</b>		<b>2,252,021</b>	2,667,149
		<b>26,728</b>	—
<b>總流動資產</b>		<b>2,278,749</b>	2,667,149
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	<b>494,784</b>	544,983
合約負債		<b>39,503</b>	189,382
租賃負債		<b>14,572</b>	16,921
借貸	14	<b>1,394,138</b>	585,072
所得稅撥備		<b>175,004</b>	121,123
<b>總流動負債</b>		<b>2,118,001</b>	1,457,481
<b>淨流動資產</b>		<b>160,748</b>	1,209,668
<b>總資產減流動負債</b>		<b>17,369,609</b>	19,542,752



## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	—	931,727
租賃負債		<b>23,135</b>	21,003
遞延稅項負債		<b>133,512</b>	130,160
<b>總非流動負債</b>		<b>156,647</b>	1,082,890
<b>淨資產</b>		<b>17,212,962</b>	18,459,862
<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>17,184,631</b>	18,429,908
<b>非控股權益</b>		<b>17,212,962</b>	18,458,239
		—	1,623
<b>權益總額</b>		<b>17,212,962</b>	18,459,862

## 綜合權益變動表

	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										
	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	建議末期及特別股息	總額	非控股權益	權益總額
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二四年一月一日	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

## 綜合權益變動表(續)

	截至二零二三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	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	建議末期 及特別股息	總額	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		
於二零二三年一月一日	28,331	690,811	295	388	18,420,614	(24,740)	1,848	56,662	19,174,209	1,425	19,175,634	
期內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(347,746)	-	-	-	(347,746)	5	(347,741)	
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	-	-	-	3,481	-	-	-	-	3,481	-	3,481	
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	-	-	-	-	-	(23,554)	-	-	(23,554)	(8)	(23,562)	
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	3,481	(347,746)	(23,554)	-	-	(367,819)	(3)	(367,822)	
已付二零二二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)	
於二零二三年六月三十日	28,331	690,811	295	3,869	18,072,868	(48,294)	1,848	-	18,749,728	1,422	18,751,150	

## 簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>345,435</b>	(17,755)
投資活動之現金流入／(流出)淨額		<b>461,432</b>	(807,515)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		<b>(444,762)</b>	95,962
現金及現金等價物增加／(減少)		<b>362,105</b>	(729,308)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>503,106</b>	1,122,544
匯率變動影響，淨額		<b>14,933</b>	(7,005)
於六月三十日之現金及現金等價物	12	<b>880,144</b>	386,231

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二四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」)截至二零二四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，截至二零二四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二零二三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)

截至二零二四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於本集團於二零二四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	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(二零二零年)
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

於本中期期間應用香港財務報告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)

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	846,029	19,023	173,741	182,666	10,345	10,614	1,030,115	212,303
各分類間(附註)	-	-	84	24	548	1,336	632	1,360
分類收益	846,029	19,023	173,825	182,690	10,893	11,950	1,030,747	213,663
分類溢利	282,977	457	147,594	159,372	8,152	11,611	438,723	171,440
若干其他收入、其他收益及虧損							22,779	23,274
出售附屬公司收益							1,964	11,440
若干行政費用							(17,557)	(16,481)
投資物業公平值虧損淨額							(1,324,070)	(482,903)
融資成本							(38,576)	(36,034)
除所得稅開支前虧損							(916,737)	(329,264)

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)

截至二零二四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	
	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月 二零二四年 六月三十日
	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(經審核) 港幣千元
<b>分類資產</b>	<b>1,465,747</b>	<b>1,702,323</b>	<b>17,053,096</b>	<b>18,372,825</b>	<b>33,329</b>	<b>32,676</b>	<b>18,552,172</b>	<b>20,107,824</b>
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							<b>5,394</b>	4,722
短期銀行存款							<b>43,320</b>	43,006
若干現金及現金等價物							<b>193,731</b>	635,200
							<b>692,993</b>	209,481
資產總值							<b>19,487,610</b>	21,000,233
<b>分類負債</b>	<b>305,721</b>	<b>474,612</b>	<b>196,021</b>	<b>208,540</b>	<b>6,634</b>	<b>7,298</b>	<b>508,376</b>	<b>690,450</b>
若干其他應付款項 借貸							<b>60,858</b>	81,839
出售投資物業之已收按金							<b>1,394,138</b>	1,516,799
所得稅撥備							<b>2,760</b>	—
遞延稅項負債							<b>175,004</b>	121,123
							<b>133,512</b>	130,160
負債總額							<b>2,274,648</b>	2,540,371

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。

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)

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (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	26,811	31,240
應收貸款利息收入	3,600	159
沒收按金(附註)	—	209
雜項收入	4,142	7,278
	<b>34,553</b>	38,886

附註：該金額指截至二零二三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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貨	37,839	35,133
租賃負債	737	901
	<b>38,576</b>	36,034

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	553,874	11,295
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	1,342	4,257
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	73,911	67,051
短期租賃及低價值租賃之租金	103	147

附註：於截至二零二四年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣26,562,000元(二零二三年：港幣24,473,000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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	53,861	13,612
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	205	382
中國內地土地增值稅	394	1,231
遞延稅項支出	3,352	3,252
	57,812	18,477

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔虧損(港幣千元)	<b>(974,829)</b>	(347,746)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本虧損使用之普通股數目 (附註)	<b>283,308,635</b>	283,308,635

附註：

於截至二零二四年及二零二三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。

由於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二四年及二零二三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)

截至二零二四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：

	二零二四年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	<b>18,171,015</b>
增添	
— 建設成本	<b>3,644</b>
— 租賃物業分租	<b>13,085</b>
出售投資物業	<b>(17,821)</b>
轉至持作待售資產	<b>(26,728)</b>
投資物業公平值虧損淨額	<b>(1,324,070)</b>
於六月三十日之賬面值	<b>16,819,125</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二零二三年十二月三十一日及二零二四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；
- 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)

截至二零二四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)

截至二零二四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	於二零二四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 (整幢商業樓宇)	12,010,500 (二零二三年十二月三十一日: 12,897,500)	收入資本化法	復歸租值	高層辦公室/餐廳場所每 平方呎每月港幣20元 至港幣50元 (二零二三年十二月 三十一日:港幣21元 至港幣53元); 地舖每平方呎每月港幣 65元至港幣552元 (二零二三年十二月 三十一日:港幣66元 至港幣582元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.625%至3.5% (二零二三年 十二月三十一日: 2.38%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)	1,812,185 (二零二三年十二月 三十一日: 2,012,975)	直接比較法	每平方呎價格	商業物業每平方呎港幣 7,400元至港幣 96,000元 (二零二三年十二月 三十一日:港幣7,900 元至港幣103,000元) 工業物業每平方呎港幣 2,800元至港幣 10,500元 (二零二三年十二月 三十一日:港幣2,800 元至港幣10,900元) 住宅物業每平方呎港幣 4,900元至港幣 22,000元 (二零二三年十二月 三十一日:港幣5,300 元至港幣24,000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)

截至二零二四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	於二零二四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	36,440 (二零二三年十二月三十一日：40,540)	收入資本化法	復歸租值	每平方米每月港幣7.2元至港幣21元 (二零二三年十二月三十一日：港幣8.5元至港幣21元)	復歸租值越高，公平值越高
			資本化比率	3.25%(二零二三年十二月三十一日：3.25%)	資本化比率越高，公平值越低
重建投資物業	2,960,000 (二零二三年十二月三十一日：3,220,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣20,300元 (二零二三年十二月三十一日：港幣21,000元)；  零售物業每平方米港幣23,000元至港幣31,000元 (二零二三年十二月三十一日：港幣24,000元至港幣32,000元)  工業物業每平方米港幣7,300元(二零二三年十二月三十一日：港幣7,200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2,400元至港幣7,000元 (二零二三年十二月三十一日：港幣2,300元至港幣6,600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	10-15%(二零二三年十二月三十一日：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)

截至二零二四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。截至二零二四年六月三十日止六個月，並無確認重估虧損(二零二三年六月三十日：港幣600,000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(二零二三年六月三十日：港幣零元)及租賃負債約港幣37,707,000元(二零二三年六月三十日：港幣41,321,000元)。



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二四年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣43,749,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣32,392,000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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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	15,223	12,040
31至90天	14,025	9,114
91至180天	5,252	4,338
超過180天	9,249	6,900
貿易應收款項總額，淨額	43,749	32,392
應收貸款	154,341	145,385
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	12,565	3,609
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	87,730	110,939
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	144,044	146,940
非流動資產：		
應收貸款	229,918	4,349
	373,962	151,289

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)

截至二零二四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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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	<b>193,731</b> <b>880,144</b>	635,200 503,106
現金及銀行結餘總額	<b>1,073,875</b>	1,138,306

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85,061,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣168,708,000元)之人民幣銀行結餘。

### 13. 貿易及其他應付款項

於二零二四年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣24,407,000元(二零二三年十二月三十一日：港幣24,757,000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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	<b>7,564</b>	10,801
31至90天	<b>1,639</b>	1,188
超過90天	<b>15,204</b>	12,768
貿易應付款項總額	<b>24,407</b>	24,757
其他應付款項	<b>470,377</b>	520,226
	<b>494,784</b>	544,983

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

## 14. 借貸

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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>1,394,138</b>	585,072
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	—	931,727
	<b>1,394,138</b>	1,516,799

於報告期末，本集團借貸之到期日分析呈列如下：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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>1,394,138</b>	585,072
一年以上但不超過兩年	—	931,727
銀行貸款總額	<b>1,394,138</b>	1,516,799
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>(1,394,138)</b>	(585,072)
非流動負債所列金額	—	931,727

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 15. 股本

截至二零二四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	
	二零二四年 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (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))	124	136
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(b))	6	7
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))	(386)	—

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(二零二三年六月三十日：一個)停車位。
- (c) 本公司一家附屬公司與數間關聯公司(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)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 17. 出售附屬公司

於二零二四年四月三十日，本集團訂立買賣協議以向本集團附屬公司珠海市山水花城物業管理有限公司(「山水花城」)的股東(其持有山水花城49%權益)出售山水花城的全部股權權益，代價為人民幣14,907,000元(相等於約港幣15,997,000元)。山水花城為一家於中國內地註冊成立並經營的公司。出售事項已於二零二四年六月二十七日完成。山水花城於出售日期之淨資產如下：

	港幣千元
本集團擁有之全部股權權益的資產淨值	14,033
出售山水花城之收益	1,964
	15,997
總代價	
— 以現金支付	15,997
出售山水花城時產生之現金流入淨額 已收代價	15,997

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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。於二零二四年六月三十日，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：

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	217,807	252,835
第二年	119,366	113,756
第三年	45,082	40,524
第四年	4,525	10,517
第五年	3,263	3,263
五年以上	299	1,903
	<b>390,342</b>	422,798

45

### 19. 承擔

資本承擔

	二零二四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 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	18,630	—
	<b>18,630</b>	—

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月

### 20. 報告期後事項

土地審裁處已指示按底價進行該地段(定義見上文)的另一次拍賣(「第二次拍賣」)，而第二次拍賣的詳情尚未釐定。本公司無意在即將舉行的第二次拍賣中投標。

於二零二四年八月十三日，上訴法庭裁定駁回針對裁定的上訴並將於約3週的時間內宣佈判決。

以上可能交易之詳情載於本公司日期為二零二四年八月十三日之公佈。



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