

38

Knutsford
Terrace

* 僅供識別 / for identification only



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

2023

INTERIM REPORT 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
19	綜合損益及其他全面收入表
22	綜合財務狀況表
24	綜合權益變動表
26	簡明綜合現金流量表
27	簡明綜合中期財務報表附註

Knutsford
Terrace

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(自二零二三年六月十六日起
獲委任)

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

投資者關係

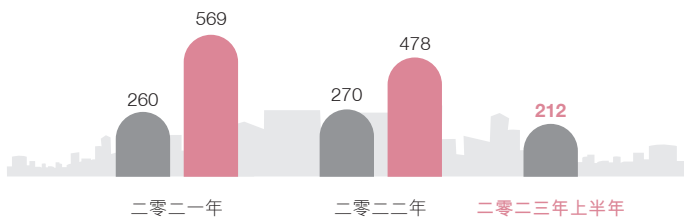
電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	212.3	270.3
投資物業公平值虧損淨額	(482.9)	(54.1)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(347.7)	62.8
每股基本(虧損)/溢利(以元計)	港幣(1.23)元	港幣0.22元
	於二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	22,044	22,223
資產淨值	18,751	19,176
借貸總額	1,975	1,775
資本負債比率	11%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣66.2元	港幣67.7元

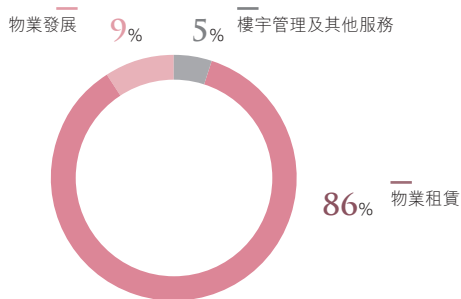
財務摘要(續)

本集團總收益
港幣百萬元

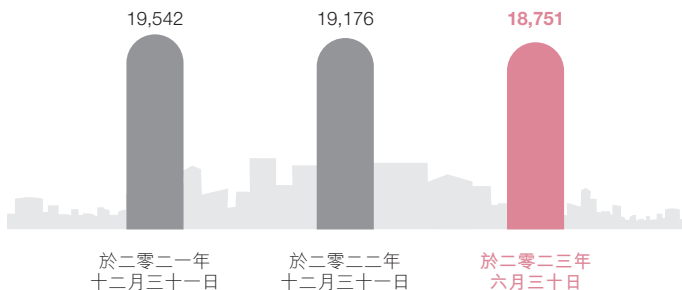


▶▶ 上半年 ▶▶ 全年

截至二零二三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

邁進二零二三年，全球終於逐漸克服疫情，欣然開展了復甦的步履。可是疫情期間的變化和措施，使全球主要央行仍然推行貨幣緊縮政策，並造成環球投資者對經濟衰退抱有憂慮；不斷上揚的息口、能源價格及通脹攀升，加上地緣政治干擾衝突持續，令市場對全球經濟復甦仍存隱憂。

隨著年初本港新冠疫情受控，政府陸續放寬防疫措施並落實全面通關，社會有序回復正常運作。本港作為世界頂尖的金融中心及旅遊熱點，商界投資意欲再次浮現，逐步復甦的旅遊業及零售業亦為本地經濟帶來生氣，預期下半年零售市道和整體經濟表現將會逐見改善。

因應過往數年的疫情拖累以及為商戶提供租金支援措施，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。然而，受惠於疫情回穩後本地就業情況逐漸改善，本港市場消費需求和信心得到支持，而政府派發的再新一輪消費券大幅促進本地消費；期內集團整體租賃活動更趨活躍，出租率維持滿意水平，消費人流回升，租金收益將穩步向好。

為把握經濟市場發展的時機，集團積極優化租戶組合及提升物業質素，同時投放資源加速深化企業數位化營運；其中集團積極發展的客戶關係數據庫、一站式集團會員管理系統及電子商務支付管理系統，致力為「Soundwill Club」會員計劃、物業管理系統及旗下迷你倉銷售提供更具效率的管理及營銷優勢，同時有效控制營運成本。

管理層討論及分析(續)

惟受息率持續攀升、宏觀經濟疲弱等因素影響，本地樓市自高位調整。隨著疫情過去，加上政府提出的利好政策，樓市表現可望回穩。集團全新發展項目iCITY屬區內頂尖的工業樓宇，自預售起一直受到本地及海外投資者青睞，迄今累售超過200伙。集團將會繼續適時補充土地儲備，並按市場環境及需要發展多元化業務，加強旗下業務的協同效應並提高競爭力。

集團持守謹慎的財務管理原則，在經濟不明朗的環境下鞏固優勢，並保持穩健的風險管理措施，持續提升核心業務的盈利能力並擴闊業務種類，探索不同方式的投資，同時審慎分析及把握發展機遇，為集團建立更穩健的業務組合，為投資者帶來收益。

物業租賃

截至二零二三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182,666,000元，佔集團期內營業額收益約86%。

鑑於疫情期間集團為租戶提供租金紓困措施，支持商戶維持業務運作，期內集團整體租金收入錄得跌幅。然而，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，擁有優質商舖業務組合，隨著政府撤銷防疫限制措施，顧客流量及消費開始逐步回升，租戶業務恢復運作，租金收益得以改善。此外，集團今年商場租戶組合更趨優化，其中包括引入品牌主題全新旗艦店兼打卡熱點餐廳，成為區內矚目新地標及旅客觀光熱點，吸引不同層面顧客捧場。

管理層討論及分析(續)

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住宅及工業地區。截至二零二三年六月三十日止，至尊迷你倉分店數目擴充至40間，吸引各區有需要的潛在顧客，並提供更大規模的可租賃面積及營利。展望來年將會繼續擴大分店覆蓋度，於理想的地點增設分店，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

期內至尊迷你倉為吸引更多用戶，推出多種迎合潛在顧客不同需要的推廣優惠並與多個策略業務夥伴合作，進一步提升品牌知名度和形象。同時，團隊亦配備成熟的顧客管理系統，推出貼合需要的市場營銷策略，增加收益。

物業發展

截至二零二三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19,023,000元，佔集團期內收益約9%。

集團全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約422至510平方呎，預計關鍵日期為今年第四季。iCITY貼心的設計讓用戶可輕鬆應用嶄新數碼科技，除了擁有全玻璃幕牆的現代化外觀，項目更配備多項高端自動和數碼化增值設施，包括：智能送件送餐機械人、全天候智能管家，免觸控出入大廈、自動調控室內溫度及燈光工作室、電子訪客通行證等，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

管理層討論及分析(續)

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，均已建成交樓入住，目前只剩餘少量單位在沽售。「景湖灣·尚蒼海岸」項目因應市場情況調整銷售政策，上半年銷售較往年活躍，整體銷售平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二三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10,614,000元，佔集團期內營業額收益約5%。

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，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提供專屬業戶的貼心服務。此外，專業樓宇管理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改善工作及實施節能措施，每年有效降低集團營運對環境的影響，履行集團建立可持續發展的社會的願景。樓宇專業管理團隊亦將全力配合政府推行都市固體廢物收費，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收工作。

管理層討論及分析(續)

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。集團於二零二三年五月舉行股東週年大會，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。

集團致力提高企業透明度並適時披露集團發展的資訊，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

集團視可持續發展為企業發展計劃中不可或缺的元素，以應對未來國際及本地社會變化，以及氣候變化為集團帶來的挑戰。除了減碳節能以及針對氣候變化的策略外，集團亦積極與社會上有需要的社群同行。期內「金朝陽義工隊」及旗下公司義工多次參與社區服務工作，包括派送物資，參與社區活動等，並透過捐贈、募捐、物資回收再用等，改善社群的生活質素。此外，集團積極支持非牟利團體的工作，多年來為他們免費提供迷你倉空間，支援其物流需要。

集團榮獲由香港社會服務聯會頒發第十二年「商界展關懷」榮譽，並獲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動員服務社會及全面提升員工福祉等方面的努力。集團將不遺餘力繼續探索社會需要，積極運用集團資源，配對適合的持份者，為社區創優增值。

管理層討論及分析(續)

展望

展望下半年，環球經濟形勢依然不明朗；經濟增長放緩，通脹和息率持續攀升，不斷影響各國之間的正常經貿合作往來，並為環球市場表現及發展帶來不確定性。

國際形勢格局正值變動，全球經濟不穩，本港難免遭受影響。經過歷年疫情的侵擾，各行各業受創；然而本港作為國際金融及創科中心擁獨特優勢，隨著旅遊業復甦及政府積極推動本地經濟活動，將為本地整體消費氣氛注入動力，相信可帶動下半年本地經濟取得更理想的進展，繼續穩步踏上復甦的大路。

集團將把握市場回復活力之際，致力優化業務組合及推動業務表現，審慎分析機遇並計劃相應策略謀求發展。同時，集團繼續發展商業科技，結合業務營運，以創新敏銳的思維及營運方案建立更理想的經營模式，鞏固集團自身優勢，同時找尋發展更多元化的業務和策略性投資的機會，藉此保持市場競爭力，並為投資者創造收益。

中期股息

董事會不建議派付截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣212,303,000元(二零二二年六月三十日：港幣270,251,000元)，較去年同期減少約港幣57,948,000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有所下跌。

截至二零二三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347,746,000元(二零二二年六月三十日：溢利港幣62,801,000元)，較二零二二年同期減少654%。減少乃由於截至二零二三年六月三十日錄得投資物業估值虧損港幣482,903,000元，二零二二年同期則錄得虧損港幣54,068,000元。

管理層討論及分析(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣36,034,000元(二零二二年六月三十日：港幣12,879,000元)。

本公司每股基本虧損為港幣1.23元，而去年同期每股溢利則為港幣0.22元。

財務資源及流動資金

於二零二三年六月三十日，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1,451,431,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,394,944,000元)。本集團於二零二三年六月三十日之借貸總額為港幣1,974,663,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣1,774,527,000元)。於二零二三年六月三十日，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11%(二零二二年十二月三十一日：9%)。

於二零二三年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣18,751,150,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣19,175,634,000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

截至二零二三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

於二零二三年三月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本集團全資附屬公司Data Chief Limited (「Data Chief」)的全部股權權益，代價為港幣36,080,000元。Data Chief為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的投資物業。出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

管理層討論及分析(續)

除上文所披露的出售外，截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

報告期後事項

於二零二二年八月九日，本集團與獨立第三方(「買方」及「買方擔保人」)訂立買賣協議(其後經日期為二零二三年一月十九日之補充協議修訂)(統稱「該協議」)，並有條件同意出售及轉讓本公司一間間接附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本，代價為港幣3,208,815,000元。有關交易、該協議、買方及買方擔保人之詳情，載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈及日期為二零二二年九月二十三日之通函，以及本公司日期為二零二三年一月十九日之另一份公佈內。

於二零二三年八月九日，本集團應獲支付之進一步按金港幣320,881,500元(「進一步按金」)到期，惟買方並無支付進一步按金。作為回應，本公司在此之後已諮詢法律意見，並審視可用之選項及追究辦法，且已於二零二三年八月十日發表公佈，提供進度更新。

於二零二三年九月十三日，本集團與買方及買方擔保人進一步訂立和解協議。本集團已獲支付並收取不可退還之和解金為數港幣32,000,000元，該協議已根據上述和解協議之條款終止。上述詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈內。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有299名及33名僱員(二零二二年六月三十日：307名及39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。截至二零二三年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣67,051,000元(二零二二年六月三十日：港幣64,507,000元)。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣12,570,511,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣12,661,647,000元)之若干投資物業、待售物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

管理層討論及分析(續)

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

(a) 董事於本公司之權益

於二零二三年六月三十日，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全資擁有之公司富順朝陽有限公司(「富順朝陽」)持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及富順朝陽均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

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

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

管理層討論及分析(續)

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% ^(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	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% ^(附註4)
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% ^(附註4)
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% ^(附註4)

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，於二零二三年六月三十日，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，於截至二零二三年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向任何本公司董事或最高行政人員或彼等之配偶或十八歲以下子女授予以認購本公司股權或債務證券之權利，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

管理層討論及分析(續)

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，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(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，於二零二三年六月三十日，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。

或然負債

於二零二三年六月三十日，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16,874,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣51,166,000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

截至二零二三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。截至二零二三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，本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內一直有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》(「企業管治守則」)之適用守則條文：

守則條文第C.2.1條

企業管治守則守則條文第C.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

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，並擔任本集團主席直至二零二三年一月三十日，陳慶達先生則於同日獲委任為本集團主席。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。

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二零二三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。

董事資料變動

自於本公司二零二二年年報作出披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動
陳啟能	自二零二三年一月一日起可獲得董事袍金每年港幣200,000元。
浦炳榮	於二零二三年六月二十七日辭任株洲中車時代電氣股份有限公司(香港股份代號：3898)之獨立非執行董事，於二零二三年八月十六日退任東方企控集團有限公司(香港股份代號：18)之獨立非執行董事，自二零二三年一月一日起可獲得董事袍金每年港幣200,000元。
吳志強(於二零二三年三月八日辭世)	自二零二三年一月一日起可獲得董事袍金每年港幣200,000元。

除上文披露者外，於本公司二零二二年年報刊發後，概無其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

管理層討論及分析(續)

遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條

根據上市規則第3.11及3.23條，本公司須於獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員吳志強先生在二零二三年三月八日辭世後三個月內，根據上市規則第3.10(1)及3.21條委任一名額外獨立非執行董事及一名審核委員會成員。

楊俊文先生於二零二三年六月十六日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員後，本公司現時符合上市規則第3.10(1)條及3.21條的規定(當中訂明董事會必須有三名獨立非執行董事，以及審核委員會必須由最少三名成員組成)。

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，二零二三年八月二十四日

綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		(未經審核)	經重列
		港幣千元	(未經審核)
	附註		港幣千元
收益			
貨品及服務收益		29,637	74,375
租金收入		182,666	195,876
總收益		212,303	270,251
銷售成本		(26,926)	(68,350)
毛利		185,377	201,901
其他收入	4	38,886	16,923
銷售費用		(1,836)	(2,866)
行政費用		(44,194)	(48,514)
投資物業公平值虧損淨額		(482,903)	(54,068)
出售附屬公司收益	17	11,440	217
融資成本	5	(36,034)	(12,879)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	6	(329,264)	100,714
所得稅開支	7	(18,477)	(38,316)
期內(虧損)/溢利		(347,741)	62,398

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (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：		
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	3,481	203
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務之匯兌虧損	(23,562)	(20,991)
期內其他全面開支，扣除稅項後	(20,081)	(20,788)
期內總全面(開支)／收入	(367,822)	41,610
應佔期內(虧損)／溢利：		
— 本公司擁有人	(347,746)	62,801
— 非控股權益	5	(403)
	(347,741)	62,398
應佔期內總全面(開支)／收入：		
— 本公司擁有人	(367,819)	43,652
— 非控股權益	(3)	(2,042)
	(367,822)	41,610

綜合損益及其他全面收入表(續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣	二零二二年 (未經審核) 港幣
	附註		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利 之每股(虧損)/溢利 基本	8	(1.23)元	0.22元

綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	18,919,470	19,374,605
物業、廠房及設備	10	117,272	122,528
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		43,451	39,656
收購物業之已付訂金		2,950	9,251
應收貸款	11	4,439	5,906
總非流動資產		19,087,582	19,551,946
流動資產			
待售物業		1,238,368	1,063,112
貿易及其他應收款項	11	190,776	174,070
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		75,670	38,884
短期銀行存款	12	1,065,200	272,400
現金及現金等價物	12	386,231	1,122,544
總流動資產		2,956,245	2,671,010
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	854,994	855,326
合約負債		160,386	120,568
租賃負債		19,308	20,912
借貸	14	663,618	87,728
所得稅撥備		133,858	121,631
總流動負債		1,832,164	1,206,165
淨流動資產		1,124,081	1,464,845
總資產減流動負債		20,211,663	21,016,791

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸	14	1,311,045	1,686,799
租賃負債		22,013	29,703
遞延稅項負債		127,455	124,655
總非流動負債		1,460,513	1,841,157
淨資產		18,751,150	19,175,634
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		18,721,397	19,145,878
非控股權益		18,749,728	19,174,209
		1,422	1,425
權益總額		18,751,150	19,175,634

綜合權益變動表

	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	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 其他全面收入/(開支)	-	-	-	-	(347,746)	-	-	-	(347,746)	5	(347,741)	
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	(46,294)	1,848	-	18,749,728	1,422	18,751,150	

綜合權益變動表(續)

	截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)										
	本公司擁有人應佔權益								總額	非控股	
	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		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	
於二零二二年一月一日	28,331	690,811	295	559	18,745,477	1,241	1,848	56,662	19,525,224	16,476	19,541,700
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	62,801	-	-	-	62,801	(403)	62,398
其他全面(開支)/收入											
以下項目將不會重新分類到損益：											
按公平值計入其他全面收入之財務資產之公平值變動	-	-	-	203	-	-	-	-	203	-	203
以下項目其後可能重新分類到損益：											
換算海外業務之匯兌虧損	-	-	-	-	-	(19,352)	-	-	(19,352)	(1,639)	(20,991)
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	203	62,801	(19,352)	-	-	43,652	(2,042)	41,610
已付二零二一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
於二零二二年六月三十日	28,331	690,811	295	762	18,808,278	(18,111)	1,848	-	19,512,214	14,434	19,526,648

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金(流出)／流入淨額		(17,755)	51,698
投資活動之現金流出淨額		(807,515)	(198,353)
融資活動之現金流入淨額		95,962	20,572
現金及現金等價物減少		(729,308)	(126,083)
於一月一日之現金及現金等價物		1,122,544	885,358
匯率變動影響，淨額		(7,005)	(20,532)
於六月三十日之現金及現金等價物	12	386,231	738,743

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三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」)截至二零二三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，截至二零二三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二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首度應用由香港會計師公會頒佈的於二零二三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17號之修訂 (包括於2020年10月及2022年2月 的香港財務報告準則第17號之 修訂)	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞 延稅項
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策之披露

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則之修訂(續)

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

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂「會計政策之披露」

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

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告準則之修訂(續)

香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」

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

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念得以保留，並有新增澄清。

應用有關修訂預計不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

3. 分類資料

本集團根據向本公司執行董事定期呈報之內部財務資料識別其營運分類及編製分類資料，本公司執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。向本公司執行董事呈報之內部財務資料之業務組成部分乃根據本集團主要業務線釐定。

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

物業發展	:	發展住宅、工業及商業物業
物業租賃	:	物業租賃，包括廣告位租賃及迷你倉業務下之租賃
樓宇管理及其他服務	:	提供樓宇管理、物業維修及保養服務

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各營運及可呈報分類分開管理。

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 經重列 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 經重列 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 經重列 (未經審核) 港幣千元	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 經重列 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	19,023	62,965	182,666	195,876	10,614	11,410	212,303	270,251
各分類間(附註)	-	-	24	24	1,336	1,494	1,360	1,518
分類收益	19,023	62,965	182,690	195,900	11,950	12,904	213,663	271,769
分類溢利	457	9,906	159,372	163,311	11,611	7,407	171,440	180,624
若干其他收入、其他收益及虧損							23,274	3,871
出售附屬公司收益							11,440	217
若干行政費用							(16,481)	(17,051)
投資物業公平值虧損淨額							(482,903)	(54,068)
融資成本							(36,034)	(12,879)
除所得稅開支前(虧損)/溢利							(329,264)	100,714

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)

截至二零二三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 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 (經審核)	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 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	1,560,337	1,319,550	19,239,681	19,853,742	33,381	27,621	20,833,399	21,200,913
若干物業、廠房及設備							13,070	6,862
按公平值計入其他全面收入 之財務資產							43,451	39,656
短期銀行存款							1,065,200	272,400
若干現金及現金等價物							88,707	703,125
資產總值							22,043,827	22,222,956
分類負債	430,267	399,140	227,762	223,532	9,967	9,297	667,996	631,969
若干其他應付款項							56,623	73,658
借貸							1,974,663	1,774,527
出售附屬公司之已收按金							332,082	320,882
所得稅撥備							133,858	121,631
遞延稅項負債							127,455	124,655
負債總額							3,292,677	3,047,322

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、短期銀行存款及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、出售附屬公司之已收按金及借貸。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (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	31,240	7,616
應收貸款利息收入	159	303
沒收按金(附註)	209	5,093
雜項收入	7,278	3,911
	38,886	16,923

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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貨	35,133	11,731
租賃負債	901	1,148
	36,034	12,879

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	11,295	37,369
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	4,257	5,872
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	67,051	64,507
短期租賃及低價值租賃之租金	147	149

附註：於截至二零二三年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣24,473,000元(二零二二年：港幣23,729,000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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	13,612	18,087
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	382	6,424
中國內地土地增值稅	1,231	4,292
中國內地企業預扣所得稅	—	5,001
遞延稅項支出	3,252	4,512
	18,477	38,316

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利 (港幣千元)	(347,746)	62,801
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：

於截至二零二三年及二零二二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。

由於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之每股攤薄(虧損)/溢利。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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：

	二零二三年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	19,374,605
增添	
— 購買單位	64,311
— 建設成本	6,575
— 租賃物業分租	1,387
出售附屬公司(附註17)	(23,990)
出售投資物業	(20,515)
投資物業公平值虧損淨額	(482,903)
於六月三十日之賬面值	18,919,470

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二零二二年十二月三十一日及二零二三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)

截至二零二三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)

截至二零二三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	於二零二三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)	13,513,000 (二零二二年十二月三十一日: 13,889,000)	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22元 至港幣55元 (二零二二年十二月 三十一日:港幣22元 至港幣55元); 地舖每平方呎每月港幣 65元至港幣601元(二 零二二年十二月 三十一日:港幣65元 至港幣639元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.25%至3.50% (二零二二年 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)	2,004,270 (二零二二年十二月 三十一日: 2,034,605)	直接比較法	每平方呎價格	商業物業每平方呎港幣 8,300元至港幣 110,000元(二零二二 年十二月三十一日: 港幣8,300元至港幣 112,000元) 工業物業每平方呎港幣 2,800元至港幣11,300 元(二零二二年十二月 三十一日:港幣2,800 元至港幣11,300元) 住宅物業每平方呎港幣 5,400元至港幣25,500 元(二零二二年十二月 三十一日:港幣5,400 元至港幣26,000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)

截至二零二三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	於二零二三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
租賃物業					
本集團在分租安排下之租賃物業	41,600 (二零二二年十二月三十一日: 50,400)	收入資本化法	復歸租值	每平方米每月港幣9元至港幣21元(二零二二年十二月三十一日: 港幣9元至港幣21元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	3.25%(二零二二年十二月三十一日: 3.25%)	資本化比率越高, 公平值越低
重建投資物業	3,360,600 (二零二二年十二月三十一日: 3,400,600)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣21,000元至港幣22,000元(二零二二年十二月三十一日: 港幣21,000元至港幣22,000元); 零售物業每平方米港幣24,000元至港幣32,000元(二零二二年十二月三十一日: 港幣25,000元至港幣32,000元)	每平方米價格越高, 公平值越高
			估計完成所需建築及其他專業成本	每平方米港幣3,900元至港幣6,400元(二零二二年十二月三十一日: 港幣2,300元至港幣5,700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%(二零二二年十二月三十一日: 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)

截至二零二三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。截至二零二三年六月三十日止六個月，已確認重估虧損港幣600,000元(二零二二年六月三十日：港幣200,000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(二零二二年六月三十日：港幣零元)及租賃負債約港幣41,321,000元(二零二二年六月三十日：港幣34,950,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二三年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣36,225,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣46,565,000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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	13,496	16,854
31至90天	10,662	13,669
91至180天	6,457	8,075
超過180天	5,610	7,967
貿易應收款項總額，淨額	36,225	46,565
應收貸款	145,581	145,680
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	3,805	3,904
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	150,746	123,601
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	190,776	174,070
非流動資產：		
應收貸款	4,439	5,906
	195,215	179,976

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)

截至二零二三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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	1,065,200	272,400
現金及現金等價物	386,231	1,122,544
現金及銀行結餘總額	1,451,431	1,394,944

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92,390,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣138,578,000元)之人民幣銀行結餘。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

13. 貿易及其他應付款項

於二零二三年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣21,036,000元(二零二二年十二月三十一日：港幣18,466,000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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	7,875	4,787
31至90天	617	963
超過90天	12,544	12,716
貿易應付款項總額	21,036	18,466
其他應付款項	833,958	836,860
	854,994	855,326

14. 借貸

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	663,618	87,728
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,311,045	1,686,799
	1,974,663	1,774,527

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	663,618	87,728
一年以上但不超過兩年	1,311,045	595,072
兩年以上但不超過五年	—	1,091,727
銀行貸款總額	1,974,663	1,774,527
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	(663,618)	(87,728)
非流動負債所列金額	1,311,045	1,686,799

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

15. 股本

截至二零二三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	
	二零二三年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (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))	136	153
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(b))	7	7

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(二零二二年六月三十日：一個)停車位。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

17. 出售附屬公司

於二零二三年三月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本集團全資附屬公司Data Chief Limited(「Data Chief」)的全部股權權益，代價為港幣36,080,000元。Data Chief為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的投資物業。出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。Data Chief於出售日期之淨資產如下：

	港幣千元
出售之淨資產	
投資物業	23,990
應付同系附屬公司款項	(12,435)
	11,555
貸款轉讓	12,435
有關出售Data Chief之直接開支	650
出售Data Chief之收益	11,440
	36,080
總代價	
— 以現金支付	36,080
出售Data Chief時產生之現金流入淨額	
已收代價	36,080
直接開支	(650)
	35,430

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三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。於二零二三年六月三十日，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：

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	276,331	291,428
第二年	125,824	164,366
第三年	40,927	44,313
第四年	11,284	15,189
第五年	1,262	5,699
	455,628	520,995

19. 承擔

資本承擔

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 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	18,900	17,641
	18,900	17,641

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

20. 報告期後事項

於二零二二年八月九日，本集團與獨立第三方(「買方」及「買方擔保人」)訂立買賣協議(其後經日期為二零二三年一月十九日之補充協議修訂)(統稱「該協議」)，並有條件同意出售及轉讓本公司一間間接附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本，代價為港幣3,208,815,000元。有關交易、該協議、買方及買方擔保人之詳情，載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈及日期為二零二二年九月二十三日之通函，以及本公司日期為二零二三年一月十九日之另一份公佈內。

於二零二三年八月九日，本集團應獲支付之進一步按金港幣320,881,500元(「進一步按金」)到期，惟買方並無支付進一步按金。作為回應，本公司在此之後已諮詢法律意見，並審視可用之選項及追究辦法，且已於二零二三年八月十日發表公佈，提供進度更新。

於二零二三年九月十三日，本集團與買方及買方擔保人進一步訂立和解協議。本集團已獲支付並收取不可退還之和解金為數港幣32,000,000元，該協議已根據上述和解協議之條款終止。上述詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈內。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年六月三十日止六個月

21. 比較數字

以下於綜合損益及其他全面收入表內之比較數字已重新分類，以配合本集團本中期期間之呈列方式：

與員工成本及其他行政成本有關之行政費用約港幣26,429,000元已重新分類至銷售成本，以公平地呈列所產生成本之性質。

董事會認為，將比較數字重新分類，對本集團截至二零二三年六月三十日止期間之綜合損益及其他全面收入表影響不大。



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