



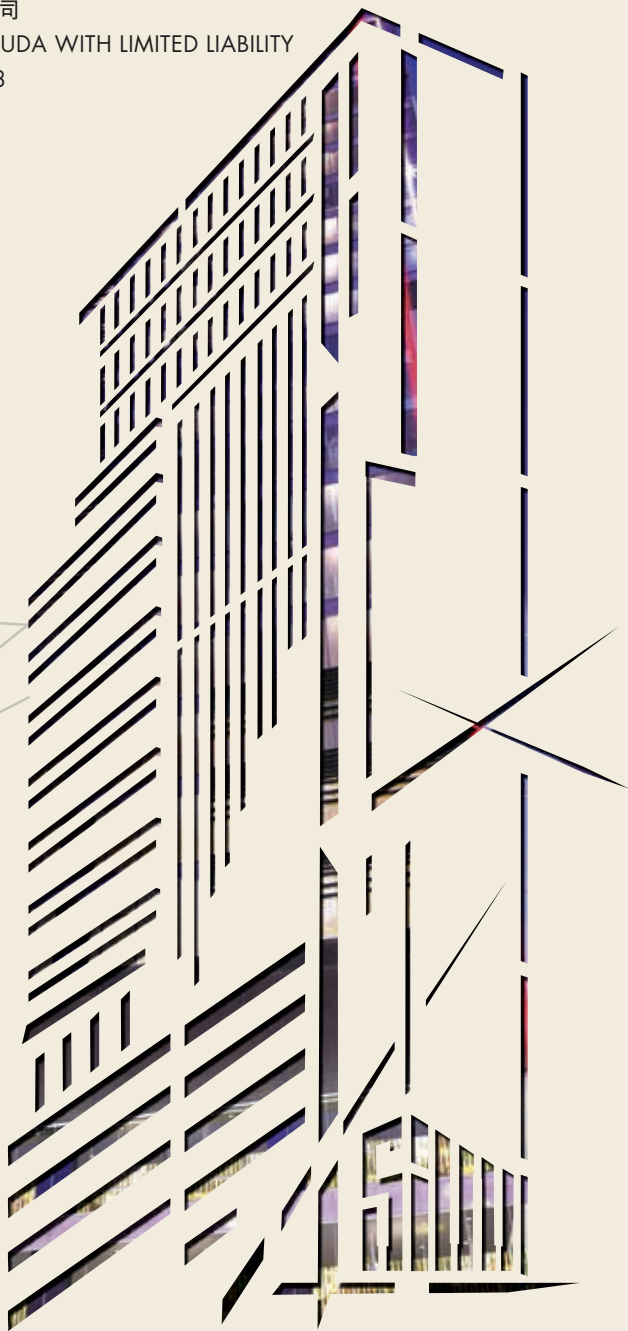
金朝陽集團有限公司
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

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

2014
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
- 18 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 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
鄭紹民

獨立非執行董事：

陳啟能
浦炳榮
吳志強

公司秘書

鄧文祖

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

盧王徐律師事務所
Conyers Dill & Pearman

總辦事處兼主要營業地點

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
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
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, 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22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

2,000股

網址

www.soundwill.com.hk

投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

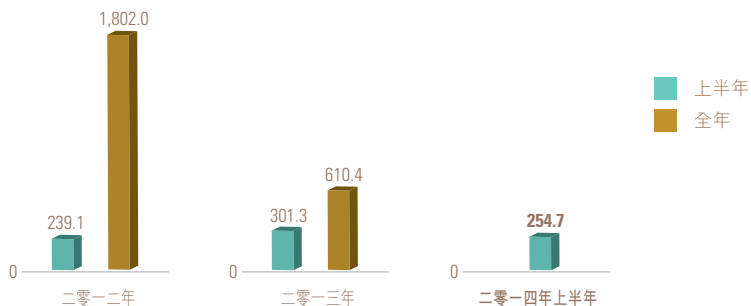
財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一三年 (未經審核) 港幣百萬元
來自持續及已終止經營業務		
營業額	254.7	301.3
經營溢利扣除公平值調整之增值淨值	240.7	69.1
投資物業公平值調整之增值淨值	261.0	106.4
本公司擁有人應佔溢利	448.1	134.0
每股基本溢利(以元計)	港幣1.60元	港幣0.48元
	於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣億元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣億元
資產總值	203	208
資產淨值	154	150
借貸總額	29	39
資本負債比率	19%	26%
每股資產淨值(以元計)	港幣54.9元	港幣53.5元

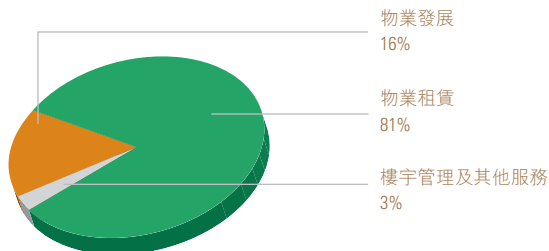
財務摘要

本集團總收入(來自持續及已終止經營業務)

港幣百萬元

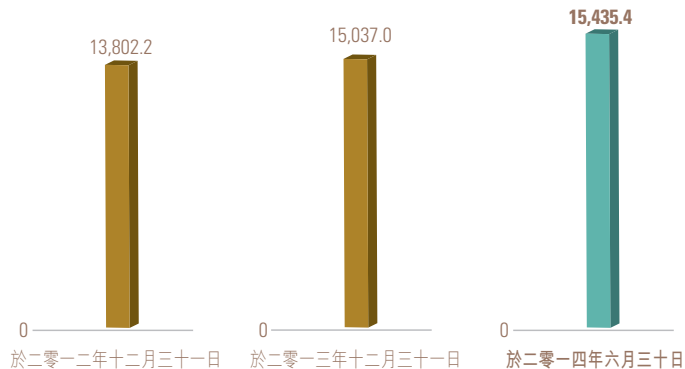


本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之收入組合



本集團資產淨值

港幣百萬元



管理層討論及分析

董事會（「董事」）謹此提呈金朝陽集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告及綜合財務報表。本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面收入表及簡明綜合現金流量表，以及於二零一四年六月三十日之綜合財務狀況表（全部均未經審核）連同選定之說明附註，載於本報告第18至50頁。

管理層討論及分析

概覽

二零一四年上半年全球經濟有穩步向好跡象，儘管美國持續減少買債，但減買規模較溫和，低息環境可望持續，美國聯儲承諾長期維持低息率或接近零息政策，預料環球經濟可持續溫和增長。

儘管有數據顯示內地訪港旅客人數有下降趨勢，間接影響本地零售業生意額及租務市場，惟本集團主要租賃業務皆位處黃金地段，因此影響不大。集團對物業租賃業務的前景充滿信心，整體租金收入依然錄得增長。

政府於今年五月就雙倍印花稅作出修訂，延長買家換樓退稅期限，刺激樓市交投增加，幫助本地市民換樓，對整體樓市氣氛有利。集團將繼續配合政府政策，因應市況及房策方向在本港推展地產業務。

位處於銅鑼灣核心地段登龍街1至29號之「金朝陽中心二期 — Midtown」於今年四月正式試業，期間所舉辦的宣傳活動，如開設香港首個林寶堅尼珍藏館及多用途藝術表演場地Midtown POP等，令顧客人數和商戶銷售額日益增長，為區內顧客提供更多元化飲食消閒新選擇。連同金朝陽中心一期所產生的協同效應為集團的投資物業奠定了堅實的根基，進一步增加經常性收益比重，同時標誌著集團在本港物業租賃業務方面，邁出重要的一步。

另外，由集團重點興建位處銅鑼灣希雲街38號的住宅項目「曦巒」，已於二零一四年上半年落成。

管理層討論及分析

物業合併業務

集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港物業市場發展帶來的商機，以合理的成本吸納具增值潛力的土地儲備，保留潛力較高的項目自行發展，進一步拓闊集團的利潤和發展空間，並發揮土地資源最大的效益。物業合併業務為集團未來數年的地產發展及盈利增長作出貢獻基礎。

集團於二零一三年成功收購位於灣仔聯發街12至24號之所有業權。今年四月，集團以港幣8.6億元將該土地出售予Wkinv HK Holdings Ltd.，是次交易為集團帶來強勁的現金流。

物業租賃

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣206,947,000元，佔本集團期內營業額81%。

回顧期內，本集團位於銅鑼灣羅素街之旗艦物業「金朝陽中心一期」，一直深受本地消費者及旅客歡迎，租務在期內表現良好，出租率處於高水平，租金保持增長，並為集團現時最穩定的收入來源之一。此外，集團另一旗艦物業「金朝陽中心二期 - Midtown」於今年四月開始正式試業，可出租面積約218,000平方呎，集飲食、消閒及寫字樓於一身，在區內備受注目，已成為各大特色商戶及頂尖食府落戶港島銅鑼灣核心地段的不二之選。

此外，集團積極拓展香港之物業租賃業務組合，透過不同方式和措施提高旗下商廈組合的競爭力，包括翻新和優化現有商廈，吸引顧客從而令租戶的業務更加興旺。

集團旗下物業坐落黃金地段，擁有優質租戶組合，在投資物業面積不斷增加及租戶組合不斷優化下，租金收益可望持續增長，為集團穩定收入之重要支柱。

地產發展

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣41,229,000元，佔本集團期內營業額16%。

管理層討論及分析

香港地產發展

受政府壓抑樓市的措施影響，一手和二手市場自去年中開始表現有所不同。在延長買家換樓退稅期限後，一手新盤及二手市場亦有所帶動。用家特別是首次置業者繼續支持著中小型單位的需求。合理的供樓負擔水平、低按揭利率和市民收入持續增加，仍然為市場帶來正面影響。集團對後市前景樂觀，旗下位於大坑書館街18至21號的住宅發展項目COHO將採取惜售策略，並將以更周全的策略迎合後市，以增加收益潛力為大前提，爭取整體最大及最長遠的回報。另外，由集團重點發展的住宅項目「曦巒」於二零一四年上半年已正式完工，該項目位處銅鑼灣希雲街38號，合共提供190個多元化設計住宅單位。整個項目現已累售179伙，累計銷售金額約港幣24.6億元，成績理想並已達到集團銷售目標。

中國大陸地產發展

現時集團在廣東省多個城市開發數個房地產項目，雖然內地經濟增長略為放緩，但政府刺激內需的政策，國內城市化進程，將可令內地經濟持續增長，有助內地房地產市場的長遠發展。

集團與合營夥伴合作開發位於珠海斗門的住宅項目「龍鳳春曉」已全部售罄，由集團全資擁有，位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「尚蒼海岸」(景湖灣)，首期別墅已全部落成，現已銷售過半，並已交付業主，第二期高層住宅正在興建，預期於二零一四年下半年推出市場。

位於珠海市斗門區的項目：「譽名都」(山水向日)首期建設基本完成，將於取得售樓同意書之後推出市場。位於江門開平的高層住宅項目「臻薈」(怡景園)預期於二零一五年年底展開工程。

管理層討論及分析

物業管理

截至二零一四年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額約為港幣6,545,000元，佔本集團期內營業額3%。

集團旗下物業管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供管理、維修及優質顧客服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。期內物業管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物，以促節能減碳。

城市基礎設施發展

集團於二零一三年十月向控股股東兼主席傅金珠以港幣1.22億元出售內地地下管道業務，以集中資源發展主要業務。

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及幫助投資者理解本公司業務表現及策略的重要一環。我們透過定期、全面和互動的溝通，以不同方式加強對投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資界參觀集團旗下項目等，尋求與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於今年五月舉行股東週年大會，為業績公佈等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、通告、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。本集團亦認為透明、及時地披露集團資訊，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。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。董事局相信，優良的企業管治對本集團的成功、股東價值的提升至為重要。

管理層討論及分析

企業公民

本集團對於每個業務環節及所須承擔的社會責任，均秉承追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。

隨著金朝陽中心二期 – Midtown的開幕，集團亦不忘支持藝術活動，推動區內文化，多年來積極舉辦各項藝術展覽及活動，得到各界的支持。全新藝術展覽空間Midtown POP設於「金朝陽中心二期 – Midtown」17樓。

集團期望Midtown POP成為本地藝術文化發展的根源，引進世界級優質的視覺及表演藝術，透過各類型的文化藝術活動，讓人們可在繁華的鬧市中，全情投入並享受藝術帶來的生活樂趣。

展望

隨著美國經濟日漸復蘇，預料在未來一年環球經濟增長將會輕微加快。然而，距離全面復甦仍有一段距離，歐元區主權債務危機的風險雖然有所舒緩，但經濟增長表現依舊緩慢。預料加息周期直至二零一五年才會出現，但相信加息幅度較細，將有助支持環球經濟增長。

房地產方面，對外貿易增長、家庭收入增加及低按揭利率等因素，將有助香港經濟基礎持續平穩發展。然而，由去年開始，政府對房地產實施的相關措施，建造業人手不足，加上本地建築成本有持續上升的壓力，或會影響香港住宅市場。從中長期而言，政府增加土地供應以提高未來住宅落成量，將有助住宅市場健康發展。

展望二零一四年下半年，集團會繼續致力平衡物業銷售收益及物業租賃收益的比重，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，以審慎的態度推動業務發展，並按照既定計劃，適時推售新項目。以上種種策略，加上穩健的經常性租金收入和可觀的物業銷售收益，都有助集團抓緊良機，為未來日子奠下穩健基礎。

管理層討論及分析

中期股息

董事不建議派發截至二零一四年六月三十日止六個月之中期股息(二零一三年六月三十日：無)。

財務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額港幣254,721,000元(二零一三年六月三十日：港幣301,251,000元)，較去年同期減少15%。營業額減少主要由於國內房地產項目之收入減少。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣448,078,000元(二零一三年六月三十日：港幣133,982,000元)，較二零一三年同期增加港幣314,096,000元，主要由於本集團之投資物業公平值調整增加及出售附屬公司獲得收益所致。

倘撇除投資物業公平值調整之增值，本公司擁有人應佔本集團之淨溢利則為港幣187,061,000元(二零一三年六月三十日：港幣27,631,000元)。

截至二零一四年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣30,140,000元(二零一三年六月三十日：港幣27,612,000元)，即增加港幣2,528,000元，主要由於期初借貸總額較去年同期高。

本公司每股基本溢利為港幣1.60元，而去年同期則為港幣0.48元。

財務資源及流動資金

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣240,445,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣310,629,000元)。截至二零一四年六月三十日，來自三個香港發展項目曦巒、The Sharp及COHO之買家所累計收取之款項為港幣1,328,220,000元。部份款項作為償還銀行借貸用途。

本集團於二零一四年六月三十日之借貸總額為港幣2,891,910,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,955,820,000元)。於二零一四年六月三十日，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19%(二零一三年十二月三十一日：26%)。

管理層討論及分析

於二零一四年六月三十日，本集團之資產淨值為港幣15,435,360,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,036,992,000元)，即增加3%。根據於二零一四年六月三十日之已發行普通股總數281,024,135股(二零一三年十二月三十一日：280,824,135股)計算，每股資產淨值為港幣54.9元(二零一三年十二月三十一日：港幣53.5元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣對本集團就於中國之資產所產生之收入及支出呈正面影響，回顧期內本集團並無採取任何對沖措施。

回顧期內，本集團概無參與任何衍生工具活動，亦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份來自內部資源及部份來自銀行貸款。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。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司之詳情

於二零一四年三月三十一日，本集團就出售灣仔聯發街12-24號與一名獨立第三方訂立買賣協議。進一步詳情已披露於日期為二零一四年三月三十一日之公佈。

截至二零一四年六月三十日止六個月，概無任何重大收購附屬公司及聯營公司。

僱員

自本公司之二零一三年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,691,490,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣16,503,877,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備以及發展中物業作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

管理層討論及分析

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益

(a) 董事於本公司之權益

於二零一四年六月三十日，董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「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視為或當作擁有之權益及淡倉)；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如下：

(i) 股份好倉：

董事姓名	身份	股份數目	持股概約百分比
傅金珠	受控制法團權益	192,702,028 ^(附註)	68.57
	實益擁有人	96,602	0.03
鄭紹民	實益擁有人	102,000	0.04

附註： 該192,702,028股股份指下列各項的總和：

(i) 由傅金珠女士全資擁有之公司Ko Bee Limited持有190,272,028股股份；

(ii) 由傅金珠女士全資擁有之公司Full Match Limited持有2,386,000股股份；及

(iii) 由傅金珠女士擁有50%權益之公司Opulent Sky Limited持有44,000股股份。

管理層討論及分析

(ii) 本公司權益衍生工具之相關股份好倉一於本公司購股權之權益(已授出及仍未行使)：

姓名	身份	購股權涉及		授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
		之股份數目	行使期		
傅金珠	實益擁有人	550,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		316,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
陳慧苓	實益擁有人	2,000,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		2,000,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76
鄭紹民	實益擁有人	300,000	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日	1.00	8.71
		250,000	二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	1.00	15.76

(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	實益擁有人	1股普通股	100
傅金珠	Full Match Limited	實益擁有人	1股普通股	100
傅金珠	Opulent Sky Limited	實益擁有人	1股普通股	50

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，董事及本公司行政總裁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視為或當作擁有之權益及淡倉)；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

購股權計劃

於報告日期，授予本集團若干董事及各僱員之未行使購股權如下：

二零一一年購股權計劃

承授人姓名	授出日期	緊接授出日期前之收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)	股份於緊接行使日期前之加權平均收市價 (港幣元)	行使期	購股權數目			於二零一四年六月三十日
						於二零一四年一月一日	截至二零一四年六月三十日止六個月授出	截至二零一四年六月三十日止六個月行使	
董事									
	傅金球	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	550,000	-	-
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	316,000	-	-	316,000
陳慧苓	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	2,000,000	-	-	2,000,000
	二零一三年一月三日	15.76	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
嚴紹民	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	不適用	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	300,000	-	-	300,000
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	250,000	-	-	250,000
其他僱員	二零一一年十二月六日	8.60	8.71	13.00	二零一二年十二月六日至二零一五年十二月五日	2,580,000	-	(200,000)	2,380,000
	二零一三年一月三日	15.76	15.76	不適用	二零一四年一月三日至二零一七年一月二日	2,530,000	-	-	2,530,000
						10,526,000	-	(200,000)	10,326,000

根據二零一一年購股權計劃，5,560,000份及5,196,000份購股權已於二零一一年十二月六日及二零一三年一月三日（「授出日期」）授出。上述授出購股權之歸屬時間表如下：

- (a) 50%可於授出日期一週年後任何時間行使；
- (b) 25%可於授出日期二週年後任何時間行使；及
- (c) 25%可於授出日期三週年後任何時間行使。

根據本公司於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上，通過採納二零一一年購股權計劃之普通決議案。

管理層討論及分析

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部所存置之登記冊內，於截至二零一四年六月三十日止六個月內任何時間，並無記錄向任何董事或本公司行政總裁或任何該等董事或行政總裁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

於二零一四年六月三十日，以下人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有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：

股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Ko Bee Limited	實益擁有人	190,272,028	67.71

除上文所披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司並不知悉任何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於本公司之股份或相關股份之權益或淡倉。

或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣16,024,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣7,558,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。

管理層討論及分析

- (b) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009(「訴訟」)，訴訟尚有待HCMP 1760/2009法律程序之結果，兩者涉及同一主體事項。本集團於二零一二年十二月已就HCMP 1760/2009提呈經修訂之申索陳述書，而交換狀書已於二零一三年四月或前後結束。該案件現處於搜集文件的階段，其後雙方將交換證詞。審訊日期仍有待法院確定。

鑑於本集團法律顧問未能評估訴訟結果，故應收共一家合資企業款項之減值及法律成本計提撥備分別為港幣15,565,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,565,000元)及港幣3,598,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,598,000元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事資料之其他變動

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條之披露規定，本公司董事資料之變動如下：

陳啟能先生於二零一四年六月三十日退任嘉華建材有限公司之顧問。

審核委員會

由三位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，並已討論審核、內部控制及財務申報事宜，包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月內一直有遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則之適用守則條文：

(1) 守則條文第A.1.8條

守則條文第A.1.8條訂明發行人應就其董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

於二零一四年六月三十日，本集團尚未物色到任何符合我們內部要求之合適保險公司。因此，本集團尚未就本守則條文作出適當投保安排。

管理層討論及分析

(2) 守則條文第A.2.1條

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由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，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，而本集團日常營運交由其他執行董事、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公司營運及業務發展。

(3) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定輪流退任及於股東週年大會上重選。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守守則，其條款不遜於標準守則(上市規則附錄10)之規定標準。

本公司已作出特定查詢，所有董事於回顧期內均已遵守標準守則之規定標準。

鳴謝

最後，本人謹向各董事及員工於期內所作之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，二零一四年八月十九日

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	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元
持續經營業務			
收入／營業額		254,721	293,688
銷售成本		(33,525)	(97,341)
毛利		221,196	196,347
其他收入	4	33,493	9,321
行政費用		(115,555)	(130,656)
其他經營費用		(20)	(57)
出售附屬公司之收益		101,546	-
投資物業公平值調整之增值淨值		261,017	106,351
融資成本	5	(30,140)	(27,612)
應佔一家合營企業業績		(14)	(70)
除所得稅開支前溢利	6	471,523	153,624
所得稅開支	7	(24,843)	(14,965)
持續經營業務之期內溢利		446,680	138,659
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損		-	(6,304)
期內溢利		446,680	132,355

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元
其他全面收入，扣除稅項後		
以下項目將不會重新分類到損益：		
租賃樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後	2,934	2,620
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務財務報表之匯兌 (虧損)/收益	(3,932)	11,789
期內其他全面收入，扣除稅項後	(998)	14,409
期內總全面收入	445,682	146,764

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元
應佔期內溢利：		
本公司擁有人		
持續經營業務之期內溢利	448,078	139,386
已終止經營業務之期內虧損	-	(5,404)
本公司擁有人應佔期內溢利	448,078	133,982
非控制權益		
持續經營業務之期內虧損	(1,398)	(727)
已終止經營業務之期內虧損	-	(900)
非控制權益應佔期內虧損	(1,398)	(1,627)
應佔全面收入總額：		
— 本公司擁有人	447,601	148,133
— 非控制權益	(1,919)	(1,369)
	445,682	146,764

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	
		二零一四年 (未經審核) 港幣	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣
本公司擁有人期內應佔持續及已終止 經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		港幣 1.60 元	港幣0.48元
攤薄		港幣 1.59 元	港幣0.47元
本公司擁有人期內應佔持續 經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		港幣 1.60 元	港幣0.50元
攤薄		港幣 1.59 元	港幣0.49元
本公司擁有人期內應佔已終止 經營業務虧損之每股虧損	8		
基本		-	港幣(0.02)元
攤薄		-	港幣(0.02)元

綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 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	15,771,914	16,464,234
物業、廠房及設備		191,575	190,809
待發展物業		27,494	46,497
一家合營企業權益		29,179	29,158
可供出售財務資產		10	10
遞延稅項資產	14	12,993	12,993
商譽		-	-
		16,033,165	16,743,701
流動資產			
發展中物業		3,501,050	3,252,963
貿易及其他應收款項	10	154,088	112,453
收購物業之已付訂金		7,843	456
受託管賬戶之銀行存款		223,511	298,236
結構性銀行存款	11	91,248	104,506
現金及現金等價物	11	240,445	310,629
		4,218,185	4,079,243

綜合財務狀況表(續)

		二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	469,527	458,770
預收訂金		1,349,522	1,277,891
借貸	13	2,891,910	3,955,820
所得稅撥備		42,627	30,651
		4,753,586	5,723,132
淨流動負債		(535,401)	(1,643,889)
總資產減流動負債		15,497,764	15,099,812
非流動負債			
遞延稅項負債	14	62,404	62,820
淨資產		15,435,360	15,036,992
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,102	28,082
儲備		15,165,064	14,768,891
		15,193,166	14,796,973
非控制權益		242,194	240,019
權益總額		15,435,360	15,036,992

綜合權益變動表

	截至二零一四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	資產重估儲備	員工股份權益儲備	保留溢利	兌換儲備	特別儲備	建議末期股息	總額	非控制權益	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
於二零一四年一月一日	28,082	659,840	1,495	27,788	13,989,841	31,914	1,848	56,165	14,796,973	240,019	15,036,992
已付二零一三年末期股息 以股權結算以股份為 基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(56,205)	(56,205)	-	(56,205)
行使購股權	20	2,138	-	(416)	-	-	-	-	1,742	-	1,742
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,094	4,094
與擁有人之交易	20	2,138	-	2,639	-	-	-	(56,205)	(51,408)	4,094	(47,314)
期內溢利	-	-	-	-	448,078	-	-	-	448,078	(1,398)	446,680
其他全面收入											
將不會分類至損益之項目： 租賃樓宇重估盈餘，已扣 除遞延稅項	-	-	2,934	-	-	-	-	-	2,934	-	2,934
後期可能分類至損益之 項目： 換算外國業務財務報表之 兌換虧損	-	-	-	-	-	(3,411)	-	-	(3,411)	(521)	(3,932)
期內全面收入總額	-	-	2,934	-	448,078	(3,411)	-	-	447,601	(1,919)	445,682
二零一三年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(40)	-	-	40	-	-	-
於二零一四年六月三十日	28,102	661,978	4,429	30,427	14,437,879	28,503	1,848	-	15,193,166	242,194	15,435,360

綜合權益變動表(續)

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

本公司擁有人應佔權益

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	資產重估 儲備 港幣千元	員工股份 權益儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	兌換儲備 港幣千元	特別儲備 港幣千元	建議末期 股息 港幣千元	總額 港幣千元	非控制 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	28,076	659,198	42,353	8,902	12,706,146	43,877	1,848	56,153	13,546,553	255,653	13,802,206
已付二零一二年末期股息 以股權結算以股份為 基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	(56,165)	(56,165)	-	(56,165)
行使購股權	6	642	-	(125)	-	-	-	-	523	-	523
購股權失效	-	-	-	(99)	-	-	-	-	(99)	-	(99)
非控制權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,282	15,282
與擁有人之交易	6	642	-	9,281	-	-	-	(56,165)	(46,236)	15,282	(30,954)
期內溢利	-	-	-	-	133,982	-	-	-	133,982	(1,627)	132,355
其他全面收入											
將不會分類至損益之 項目：											
租賃樓宇重估盈餘， 已扣除遞延稅項 後期可能會分類至 損益之項目：											
換算外國業務財務報表之 兌換收益	-	-	2,620	-	-	-	-	-	2,620	-	2,620
換算外國業務財務報表之 兌換收益	-	-	-	-	-	11,531	-	-	11,531	258	11,789
期內全面收入總額	-	-	2,620	-	133,982	11,531	-	-	148,133	(1,369)	146,764
二零一二年末期股息撥備 不足	-	-	-	-	(12)	-	-	12	-	-	-
於二零一三年六月三十日	28,082	659,840	44,973	18,183	12,840,116	55,408	1,848	-	13,648,450	269,566	13,918,016

簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		129,817	836,835
投資活動之現金流入／(流出)淨額		916,727	(1,655,480)
融資活動之現金(流出)／流入淨額		(1,114,278)	738,504
現金及現金等價物減少		(67,734)	(80,141)
於期初之現金及現金等價物		310,629	615,420
換算差額		(2,450)	(312)
於期末之現金及現金等價物	11	240,445	534,967

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明中期綜合財務報表(「未經審核簡明中期財務資料」)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16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。

未經審核簡明中期財務資料乃以港幣(「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列賬外，未經審核簡明中期財務資料乃採用歷史成本編製，而其會計政策與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一三年年度財務報表」)所述者相符。

除採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括以下披露之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)外，截至二零一四年六月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一三年年度財務報表所採用者相符。

未經審核簡明中期財務資料並不包括年度財務報表所要求之所有資料及披露事項，並應與根據香港財務報告準則編製之二零一三年年度財務報表一併閱覽。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，此等準則有關及適用於本集團於二零一四年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第10號、	投資實體
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號之修訂	
香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債

除下文注意事項外，採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則並無對未經審核簡明中期財務資料造成重大影響。

2.1 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂－投資實體

該等修訂根據經修訂之香港財務報告準則第10號所詮釋向符合為投資實體之母公司提供綜合寬免。投資實體須於損益以公平值測量其附屬公司。由於本集團不符合為投資實體，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

2.2 香港會計準則第32號之修訂－抵銷財務資產及財務負債

香港會計準則第32號之修訂闡述香港會計準則第32號之抵銷準則。由於該等修訂與本集團已採納之政策一致，故該等修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

3. 分類資料

本集團根據向執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團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。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

本集團已識別下列可呈報分類：

- 物業發展 : 發展住宅及商業物業
- 物業租賃 : 物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
- 樓宇管理及其他服務 : 提供樓宇管理、物業維修及保養服務
- 城市基礎設施 : 地下通訊管道建設(本集團於二零一三年十月出售該分類)

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各業務分類分開管理。

截至二零一四年六月三十日止六個月內，釐定經營分類及已呈報分類損益之計量方法與前期相比並無變動。

本集團各經營分類及分類資產及負債產生之營業額及溢利/(虧損)概述如下：

	持續經營業務								已終止經營業務					
	截至六月三十日止六個月								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		其他		總額		城市基礎設施		總額	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
營業額														
外來客戶	41,229	105,996	206,947	180,188	6,545	7,504	-	-	254,721	293,688	-	7,563	254,721	301,251
各分期間	104,529	260,584	34,600	17,676	1,838	1,718	26,461	25,825	167,428	305,803	-	-	167,428	305,803
可呈報分類營業額	145,758	366,580	241,547	197,864	8,383	9,222	26,461	25,825	422,149	599,491	-	7,563	422,149	607,054
可呈報分類溢利/(虧損)	(18,452)	(62,442)	167,154	146,321	1,706	3,692	3,532	10,034	153,940	97,605	-	(5,826)	153,940	91,779
可呈報分類資產	3,941,115	3,828,713	16,062,568	15,347,355	10,575	8,725	194,910	226,273	20,209,168	19,411,066	-	163,544	20,209,168	19,574,610
可呈報分類負債	(1,666,001)	(1,537,876)	(139,922)	(126,824)	(6,614)	(13,471)	(6,512)	(12,987)	(1,819,049)	(1,691,158)	-	(51,496)	(1,819,049)	(1,742,654)

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元
可呈報分類營業額－持續經營業務	422,149	599,491
可呈報分類營業額－已終止經營業務	—	7,563
分類間之營業額撤銷	(167,428)	(305,803)
營業額	254,721	301,251
可呈報分類溢利－持續經營業務	153,940	97,605
可呈報分類虧損－已終止經營業務	—	(5,826)
投資物業公平值調整之增值淨值	261,017	106,351
出售附屬公司之收益	101,546	—
未分類之收入及開支	(14,826)	(22,650)
融資成本	(30,140)	(27,612)
應佔一家合營企業業績	(14)	(70)
除所得稅前溢利	471,523	147,798

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

4. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
銀行利息收入	3,448	2,388	-	464
佣金收入	-	595	-	-
樓宇管理服務所得				
其他服務收入	17,823	4,911	-	-
過期存貨撥備撥回	-	-	-	908
雜項收入	12,222	1,427	-	31
	33,493	9,321	-	1,403

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)
	港幣千元	港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	30,056	24,668
— 毋須於五年內悉數償還	5,728	9,792
須於五年內悉數償還之其他借貸	106	-
總借貸成本	35,890	34,460
減：投資物業及發展中物業之資本化利息	(5,750)	(6,848)
	30,140	27,612

中期財務報表附註

截至二零一四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：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
無形資產攤銷*	-	-	-	242
待發展物業攤銷	354	715	-	-
壞賬撇銷*	-	57	-	1
存貨成本確認為開支	-	-	-	5,073
發展中物業之成本				
確認為開支	25,235	72,199	-	-
物業收購訂金撇銷*	20	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	2,801	2,781	-	167
物業、廠房及設備撇銷	158	-	-	-
僱員福利開支				
(包括董事酬金及 定額供款成本)				
— 購股權開支	3,055	9,406	-	-
— 薪酬、花紅及定額 供款成本	64,468	62,265	-	5,179
— 其他僱員福利開支	1,356	2,138	-	170
	68,879	73,809	-	5,349
物業之經營租賃支出	1,285	2,114	-	509

* 包括在其他經營費用內

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		總額	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) (重新呈列) 港幣千元
支出/(計入)包括：						
香港利得稅	21,982	17,925	-	-	21,982	17,925
中國所得稅	3,788	-	-	478	3,788	478
遞延稅項計入 (附註14)	(927)	(2,960)	-	-	(927)	(2,960)
	24,843	14,965	-	478	24,843	15,443

香港利得稅乃按估計於香港產生或源自香港之應課稅溢利按稅率16.5% (二零一三年：16.5%)計提撥備。

截至二零一四年六月三十日止中期期間，本集團所有中國附屬公司須繳納25%稅率之中國企業所得稅(「企業所得稅」)。於上一個中期期間，來自已終止經營業務之若干本集團之中國附屬公司於首兩個經營獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，及其後三年則獲寬減50%之企業所得稅，而其餘中國營運之附屬公司須按25%之稅率繳納企業所得稅。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8. 每股溢利

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務溢利之每股基本及攤薄溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	448,078	133,982
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
股份數目		
就每股基本溢利而言之普通股加權平均數	280,860,600	280,802,919
就僱員購股權之潛在攤薄影響普通股	1,864,394	3,879,736
就每股攤薄溢利而言之普通股加權平均數	282,724,994	284,682,655

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

8. 每股溢利(續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄溢利按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)
	港幣千元	港幣千元
本公司擁有人應佔期內溢利	448,078	133,982
減：來自已終止經營業務之期內虧損	-	5,404
就計算來自持續經營業務之每股基本及攤薄溢利而言之本公司擁有人應佔期內溢利	448,078	139,386

所採納之標準與上述所載來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄溢利兩者相同。

來自已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核) (重新呈列)
	港幣千元	港幣千元
來自已終止業務之期內虧損	-	(6,304)
減：非控制權益應佔來自已終止業務之期內虧損	-	900
就計算來自已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損而言之本公司擁有人應佔期內虧損	-	(5,404)

所採納之標準與上述所載來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄溢利兩者相同。

中期財務報表附註

截至二零一四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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	16,464,234	13,275,215
增添	85,053	1,941,577
出售附屬公司	(860,000)	-
轉撥至物業、廠房及設備	-	(75,800)
轉撥至發展中物業	(183,000)	-
轉撥自發展中物業	-	26,893
公平值調整之增值淨值	261,017	1,276,502
於在建投資物業資本化之利息	4,610	19,847
六月三十日／十二月三十一日之賬面值	15,771,914	16,464,234

本集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司按以下基準於二零一三年六月三十日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日進行重估：

- 若干發展中投資物業乃透過採納剩餘地盤法，按重建基準重新估值。剩餘地盤法乃經自發展價值總額扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及一項就發展商之風險及溢利作出之撥備)釐定；及
- 剩餘之投資物業乃按現有用途基準之市值重估，當中涉及包括可比較市場交易、適當資本化比率以及潛在收益變化之若干估計。

憑藉該等評估，管理層已作出判斷，並認同採納之估值方法能反映現時市場狀況。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

本集團之投資物業權益位於香港及中國，而其賬面值分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	15,528,595	16,220,965
租期為10至50年	243,319	243,269
	15,771,914	16,464,234

本集團所有以賺取租金收入或作資本增值用途之投資物業皆以公平值模式計量，並分類及計入投資物業。

本集團投資物業之公平值為第三級經常性公平值計量。期初及期末之公平值結餘對賬呈列如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
期初結餘(第三等級經常性公平值)	16,464,234	13,275,215
收購	85,053	1,941,577
出售附屬公司	(860,000)	-
轉移至物業、廠房及設備	-	(75,800)
轉移至發展中物業	(183,000)	-
轉移自發展中物業	-	26,893
重估投資物業之收益	261,017	1,276,502
在建投資物業之資本化利息	4,610	19,847
期末結餘(第三級經常性公平值)	15,771,914	16,464,234
計入損益之期/年末持有資產之期/年內未實現之收益或虧損變現	261,017	1,276,502

中期財務報表附註

截至二零一四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方法(特別是所使用估值的技術及數據)之資料。

於二零一四年六月三十日

本集團	於二零一四年				不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
於綜合財務狀況表	六月三十日		主要不可觀察	主要不可觀察	
持有之投資物業	之公平值	估值技術	之數據	數據之範圍	
	(未經審核)				
	港幣千元				
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	13,012,000	收入資本化法	複歸租賃值	高層辦公室/餐廳場所 之每平方呎之 每月港幣25元至 港幣50元 地舖之每平方呎之 每月港幣138元至 港幣2,250元	租值越高, 公平值 越高
			經調整年期/複歸 回報率	3%至4.5%	經調整年期及複歸回 報率越高, 公平值 越低

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一四年六月三十日(續)

本集團	於二零一四年		主要不可觀察	主要不可觀察	不可觀察
於綜合財務狀況表	六月三十日		之數據	數據之範圍	數據與
持有之投資物業	之公平值	估值技術			公平值計量之
	(未經審核)				互相關係
	港幣千元				
在建投資物業	1,243,416	剩餘法	每平方呎價格	工廈物業每平方呎 港幣4,700元； 住宅物業每平方呎 港幣12,500元至 港幣17,000元； 商舖每平方呎 港幣17,000元至 港幣60,000元	租金越高，公平值 越高
			預計完成所需建築及 其他專業成本	每平方呎港幣2,100元 至港幣4,000元	預計建築及專業成本 越高，公平值越低
			保持及發展投資物業 至完成所需估計 利潤率	10%	估計利潤率越高， 公平值越低

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一四年六月三十日(續)

本集團	於二零一四年		主要不可觀察	主要不可觀察	不可觀察
於綜合財務狀況表	六月三十日		之數據	數據之範圍	數據與
持有之投資物業	之公平值	估值技術			公平值計量之
	(未經審核)				互相關係
	港幣千元				
已竣工之投資物業 (獨立單位或 地舖)	1,516,498	直接比較	物業質量(例如： 位置、大小、 層數及物業 狀況)	+/-20%	參照可比較物業之 質量越高，公平值 越高

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一三年十二月三十一日

本集團	於二零一三年				不可觀察
於綜合財務狀況表	十二月三十一日		主要不可觀察之	主要不可觀察	數據與
持有之投資物業	之公平值	估值技術	數據	數據之範圍	公平值計量之
	(經審核)				互相關係
	港幣千元				
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	12,736,000	收入資本化法	複歸租賃值	高層辦公室/餐廳 場所之每平方呎 每月港幣25元至 港幣73元	租值越高，公平值 越高
				地舖之每平方呎每 月港幣132元至 港幣2,250元	
			經調整年期/ 複歸回報率	3.0%至4.5%	經調整年期及複歸 回報率越高， 公平值越低

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一三年十二月三十一日(續)

本集團	於二零一三年		主要不可觀察之	主要不可觀察	不可觀察
於綜合財務狀況表	十二月三十一日		數據	數據之範圍	數據與
持有之投資物業	之公平值	估值技術			公平值計量之
	(經審核)				互相關係
	港幣千元				
在建投資物業	2,213,416	剩餘法	每平方米價格	工廈物業每平方米 港幣4,000元； — 住宅物業每 平方呎港幣 11,000元至 港幣19,000 元； — 商舖每平 方呎港幣 22,000元至 港幣60,000 元	租金越高，公平值 越高
			預計完成所需建築 及其他專業成本	每平方米港幣1,500 元至港幣6,300元	估計建築及專業成 本越高，公平值 越低

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

於二零一三年十二月三十一日(續)

本集團	於二零一三年				不可觀察 數據與
於綜合財務狀況表	十二月三十一日		主要不可觀察之	主要不可觀察	公平值計量之
持有之投資物業	之公平值	估值技術	數據	數據之範圍	互相關係
	(經審核)				
	港幣千元				
<hr/>					
			保持及發展投資物	10%至20%	估計利潤率越高，
			業至完成所需估		公平值越低
			計利潤率		
<hr/>					
已竣工之投資物業	1,514,818	直接比較	物業質量(例如：	+/-20%	參照可比較物業之
(獨立單位或			位置、大小、		質量越高，公平
地舖)			層數及物業狀況)		值越高

截至二零一四年六月三十日止六個月，並無變更過往期間採納之估值技術。

公平值計量乃按上述投資物業之最高及最佳用途，與其實際用途並無差異。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

10. 貿易及其他應收款項

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣12,955,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣7,457,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	5,831	4,309
31至90天	2,613	1,800
91至180天	1,921	185
超過180天	2,590	1,163
貿易應收款項總額	12,955	7,457
其他應收款項	141,133	104,996
	154,088	112,453

11. 結構性銀行存款／現金及現金等價物

於二零一四年六月三十日，結構性銀行存款為以人民幣呈列之保本型收益增長銀行存款，共人民幣(「人民幣」)72,460,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣82,340,000元)(相等於約港幣91,248,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣104,506,000元))，年度最低利率為1.80厘(二零一三年十二月三十一日：介乎1.80厘至2.20厘)，年度最高利率可增至5.20厘(二零一三年十二月三十一日：介乎5.15厘至6.20厘)，並按澳元(「澳元」)/美元(「美元」)之市場匯兌於釐定前期間92日(二零一三年十二月三十一日：90日至99日)釐定。結構性銀行存款含有嵌入性衍生工具，代表與澳元/美元現行市場匯兌不同之回報。本公司董事認為嵌入性衍生工具之公平值及上限影響輕微，因此並無確認衍生金融工具。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

11. 結構性銀行存款／現金及現金等價物(續)

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	187,440	184,540
短期銀行存款	53,005	126,089
	240,445	310,629

截至二零一四年六月三十日止六個月，短期銀行存款之實際年利率介乎0.20厘至1.50厘(二零一三年十二月三十一日：0.25厘至1.49厘)。該存款之存款為期7日至3個月(二零一三年十二月三十一日：7日至3個月)，並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

計入本集團現金及現金等價物為存放於中國之銀行港幣19,568,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣55,027,000元)之人民幣銀行結餘。

12. 貿易及其他應付款項

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣12,523,000元(二零一三年十二月三十一日：約港幣10,669,000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，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	2,470	6,048
31至90天	590	886
超過90天	9,463	3,735
貿易應付款項總額	12,523	10,669
其他應付款項	457,004	448,101
	469,527	458,770

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

13. 借貸

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行貸款－有抵押	2,891,910	3,955,820
	2,891,910	3,955,820

於報告日期，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
按貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	192,118	1,621,898
一年以上但不超過兩年	381,550	291,550
兩年以上但不超過五年	1,421,542	1,825,672
五年以上	896,700	216,700
	2,891,910	3,955,820
包含按要求償還條款之一年後到期償還之 銀行貸款賬面值(列於流動負債)	2,699,792	2,333,922

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

14. 遞延稅項

就財務呈報而言，遞延稅項結餘之分析如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
遞延稅項資產	(12,993)	(12,993)
遞延稅項負債	62,404	62,820
	49,411	49,827

遞延稅項賬目之總變動如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	49,827	65,183
(計入)／扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	(927)	(7,532)
— 資產重估儲備	580	(8,074)
匯兌調整	(69)	250
於六月三十日／十二月三十一日	49,411	49,827

15. 股本

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
法定：		
5,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	500,000	500,000

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

15. 股本(續)

	股份數目	面值 二零一四年 六月三十日 港幣千元	面值 二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
已發行及繳足：			
於一月一日	280,824,135	28,082	28,076
行使購股權	200,000	20	6
於六月三十日／十二月三十一日	281,024,135	28,102	28,082

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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司		
住宅物業之經營租賃支出(附註(a))	360	360
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(b))	584	698
無抵押循環貸款融資之利息開支(附註(c))	106	-
購買汽車(附註(d))	-	68
有關辦公室物業之租金收入(附註(e))	272	-
租賃中國廣州停車位置之租金(附註(f))	20	-

附註：

- (a) 本公司一家附屬公司與一家與本公司一名執行董事有權益之關連公司簽訂租約，以每月租金港幣60,000元，租賃位於香港之一項住宅物業，由二零一二年九月一日起至二零一三年八月三十一日止，為期一年。租約已獲重續，由二零一三年九月一日起至二零一四年八月三十一日止，為期一年，月租為港幣60,000元。
- (b) 本公司若干全資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連公司簽訂租約，租賃多項位於中國廣州之物業作辦公室用途。

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

16. 關聯人士交易(續)

附註：(續)

- (c) 於二零一一年二月二十七日，一家由本集團主席及一名執行董事擁有權益之關連公司已同意增加本集團之一家全資附屬公司之無抵押循環信貸額度，由港幣100,000,000元增加至港幣150,000,000元，以及到期日已延長至二零一七年四月三十日。港元借貸利率已更改為最優惠利率減年利率2.5厘，並自二零一四年五月一日起生效。人民幣借貸利率則為中國人民銀行指定人民幣借貸(年期1至3年)利率加年利率1.5厘。於二零一四年六月三十日，本公司並無動用無抵押循環信貸額度(二零一三年十二月三十一日：無)。
- (d) 於二零一三年三月六日，本公司附屬公司與關連公司(本公司主席及執行董事擁有其權益)訂立協議，以代價港幣68,000元購買汽車。
- (e) 於截至二零一四年六月三十日止期間，本公司一間附屬公司與一間公司(本公司主席及其女兒全資擁有權益)訂立租賃協議，由二零一三年九月一日至二零一五年八月三十一日以月租港幣45,322元(免租一個月)租賃金朝陽中心一個單位兩年作辦公室用途。
- (f) 於截至二零一四年六月三十日止期間，本公司附屬公司與關連公司(本公司主席之近親屬及執行董事擁有其股權)訂立租賃協議，以租賃位於中國廣州之五個停車位。

17. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註9)，租期平均為一至七年。本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇於未來應收之最低總租金如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	384,483	385,925
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	211,783	260,916
超過五年	3,745	—
	600,011	646,841

中期財務報表附註

截至二零一四年六月三十日止六個月

18. 承擔

(a) 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來應付之最低總租金如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	321	813
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	96	-
	417	813

(b) 資本承擔

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已訂約惟未撥備：		
— 物業發展之建設成本及服務費用	429,662	447,450
— 收購物業	16,578	12,705
— 向物業發展業務之香港及 中國附屬公司出資之承擔	54,900	54,924
	501,140	515,079

所有資本承擔均於未來十二個月內到期付款。



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