



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

# 2016

INTERIM REPORT  
中期報告

\* 僅供識別 / For identification only

## 目錄

- 002 公司資料
- 003 財務摘要
- 005 管理層討論及分析
- 020 綜合損益及其他全面收入表
- 023 綜合財務狀況表
- 025 綜合權益變動表
- 027 簡明綜合現金流量表
- 028 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

譚頌翔

### 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

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)

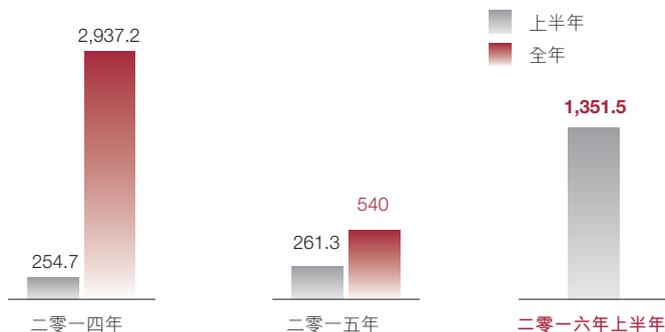
## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一五年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	<b>1,351.5</b>	261.3
除所得稅開支及公平值調整之 (虧損)/增值淨利前之溢利	<b>469.0</b>	151.1
投資物業公平值調整之(虧損)/增值淨值	<b>(279.4)</b>	216.1
除所得稅開支前溢利	<b>189.6</b>	367.3
本公司擁有人應佔溢利	<b>59.2</b>	290.1
每股基本溢利(以元計)	<b>港幣0.21元</b>	港幣1.02元
	於 二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於 二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>20,064</b>	19,963
淨資產值	<b>16,573</b>	16,531
借貸總額	<b>1,987</b>	2,137
資本負債比率	<b>12%</b>	13%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣58.5元</b>	港幣57.9元

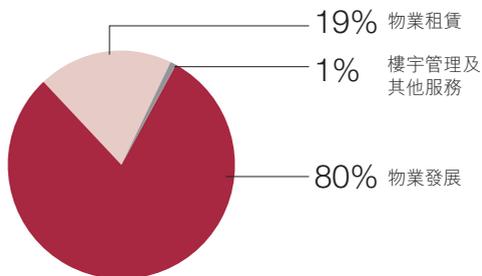
## 財務摘要(續)

### 集團總收入(持續經營業務及已終止經營業務)

百萬港元

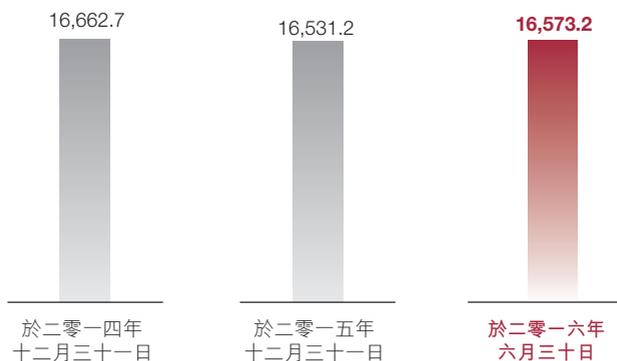


### 截至二零一六年六月三十日止六個月集團收入組合



### 集團資產淨值

百萬港元



# 管理層討論及分析

## 管理層討論及分析

### 概覽

二零一六年上半年，環球經濟湧現多個不明朗因素，英國脫歐公投衝擊環球金融市場，觸發骨牌效應，令股市、匯市、金市大幅波動。在歐洲和美國經濟持續疲弱下，亞洲成為全球經濟增長的主要動力，中國上半年經濟增長表現穩中有進。受惠於寬鬆貨幣及去庫存政策，內地樓市表現活躍，支持內地經濟穩定發展。

香港經濟方面有回穩跡象，內地訪港旅客人次及零售銷售跌幅收窄。雖然零售業市道間接影響集團旗下物業的租務表現，但集團因應市況作出策略性調整，整體租賃業務收入於回顧期內，保持穩定，出租率維持高水平。

香港房地產市場方面，港府持續實施樓市降溫政策，並增加住宅土地供應，令住宅樓價出現調整。然而，加息步伐較預期緩慢，全球低息環境持續，刺激資金回流樓市。與此同時，發展商積極推出新住宅項目，並提供各種優惠促銷，令住宅新盤氣氛持續靠穩。中資機構來港上市及設立分公司，亦推動工商物業市場日趨活躍，物業交投維持健康發展。

物業銷售方面，集團於回顧期內銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1-1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，可供發售的二十九層樓層已於推出當天全數沽清，項目不同樓層已於二零一六年三月開始陸續交付並入帳。

集團將繼續以勇於創新的靈活思維，及敏銳的市場觸覺，拓展更多發展機遇，擴闊集團的利潤和發展空間，將有限的土地資源發揮最大效能。

## 管理層討論及分析(續)

### 物業租賃

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之營業額約為港幣259,091,000元，佔本集團期內營業額19%。

本集團位處銅鑼灣核心地段羅素街38號之旗艦物業「金朝陽中心一期」內各商戶，一直深受本地消費者及環球各地旅客歡迎，加上市場對優質地段物業需求殷切，物業回顧期內出租率維持高水平，並為集團現時最穩定收入來源之一。

集團另一旗艦物業「金朝陽中心二期—Midtown」，位處銅鑼灣核心地段登龍街1號，毗鄰羅素街。自二零一四年正式開幕以來，人流及商戶銷售額均一直平穩增長，在期內引入更多優質食肆和商戶，出租率超過百分之九十，成為銅鑼灣最矚目飲食消閒新地標。

集團主要投資物業皆坐落香港的黃金地段，擁有優質租戶組合，租金收益可望持續增長，繼續為集團提供重要的租金收入來源。

### 地產發展

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之營業額約為港幣1,083,525,000元，佔本集團期內營業額80%。

另外，位於銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1-1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，不同樓層已於2016年3月開始陸續交付並入帳，銷售金額約港幣1,082,417,000元。

### 物業管理

截至二零一六年六月三十日止六個月，物業管理業務分類之營業額約為港幣8,844,000元，佔本集團期內營業額1%。

## 管理層討論及分析(續)

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、優質顧客及維修服務，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。回顧期內物業管理團隊透過採用節能措施、改善旗下管理物業的室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡。

### 國內房地產業務

現集團於國內擁有兩個房地產項目，部份項目現處於開發階段。於回顧期內，市場氣氛良好，集團於國內房地產項目亦受惠於政策利好，表現理想。

集團全資擁有位於肇慶市高要區別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」(景湖灣)，首期別墅已全部落成，銷售情況理想，部份單位已入伙，而第二期高層住宅正在興建，其中第五、六座預計於年底交付。隨連接高要區與中心城區的跨河大橋預計明年通車，屆時交通優勢更突顯，有助項目價值進一步提升。

另外，位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日)首期已接近竣工階段，預計2016年底交付。第二期正在加快興建，有望短期內取得預售條件。

### 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。

## 管理層討論及分析(續)

我們透過定期、全面和互動的方式，通過不同渠道加強與投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴路演，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，為業績公告等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、通告、公告及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。

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。董事會相信，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。

### 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。

集團善用位於Midtown的多用途藝術展覽空間Midtown POP，與多個藝術團體及品牌合作，為本地藝術文化提供平台，讓市民於繁華鬧市中，全情投入享受藝術帶來的生活樂趣。除了藝術創作，集團亦著重教育工作，早前贊助並提供場地予香港中文大學建築學院，舉辦「第二十屆建築碩士畢業展」，為五十三位畢業生提供平台展出其創意作品。

為身體力行回饋社會，集團旗下「金朝陽義工隊」定期參與由香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」鄰里發展計劃之小豆芽故事會，活動期間，集團內的義工會為東涌社區的小朋友分享故事。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續五年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，集團及旗下成員公司及物業項目亦多次獲得表揚，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

## 管理層討論及分析(續)

### 展望

二零一六年下半年預期環球經濟將面臨不少挑戰，包括英國脫歐對環球金融市場所帶來的後續影響，美國聯儲局加息步伐不明朗，各國央行政策分歧加深。預計多個大國及經濟體系將加強刺激經濟措施，支持環球經濟。

雖然外圍經濟未見起色，但隨著內地積極通過擴大內需，推出更多改革措施，加快基建工程上馬，均為經濟提供新動力，有助改善經濟平穩增長。

鑑於英國脫歐對香港經濟的直接影響有限，銀行資金保持充裕，港元息率繼續處於低水平，本港仍然是環球投資要塞，預料香港經濟下半年表現回穩。儘管零售業表現走勢放緩，對租務市場構成調整壓力，惟本地就業市場狀況良好，本地消費保持穩健，造就更多類別品牌趁機進駐一線舖，反而在轉勢中露出曙光。

本地房地產市場方面，住宅及工商物業需求依然強勁，加上低息環境情況持續，投資者及用家入市意欲明顯提升，預料物業市場仍能保持健康發展。

本公司謹慎看待後市，但考慮到相關的負面因素後，認為不會立即對現有業務產生重大不良影響。惟本公司將密切關注市場發展，並考慮於適當時候對相應業務作出調整。

展望二零一六年下半年，本集團會繼續致力保持物業銷售收益及物業租賃收益的平衡，亦會積極參與投地活動及進行收購，及透過不同渠道購入地皮，並繼續適時推售新項目，以審慎的態度推動業務發展。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，為未來業務發展奠下穩健基礎。

## 管理層討論及分析(續)

### 中期股息

董事不建議宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年六月三十日：無)。

### 財務回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣1,351,460,000元(二零一五年六月三十日：港幣261,321,000元)，較去年同期增加417%。收益增加主要由於香港物業發展收益增加。

本公司擁有人應佔淨溢利為港幣59,225,000元(二零一五年六月三十日：港幣290,122,000元)，較二零一五年同期減少港幣230,897,000元，主要由於本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月之投資物業公平值調整錄得虧損淨值，而截至二零一五年六月三十日止六個月則錄得投資物業公平值調整增值淨值。

截至二零一六年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣18,696,000元(二零一五年六月三十日：港幣18,020,000元)。

本公司每股基本溢利為港幣0.21元，而去年同期則為港幣1.02元。

### 財務資源及流動資金

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,473,437,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣374,153,000元)。本集團於二零一六年六月三十日之借貸總額為港幣1,986,620,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣2,137,050,000元)。於二零一六年六月三十日，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%(二零一五年十二月三十一日：13%)。

在借貸總額中，根據相關之貸款協議所載之預定償還日期，約港幣383,600,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣809,130,000元)將須於一年內償還，約港幣1,603,020,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣1,327,920,000元)將須於一年後償還。本集團擁有充足銀行融資額度，以應付本集團目前之資金需求及未來業務所需。本集團之財務狀況維持穩健。

## 管理層討論及分析(續)

於二零一六年六月三十日，本集團之淨資產為港幣16,573,207,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣16,531,157,000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。於回顧期內，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，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

於二零一六年六月十五日，本公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售Indigo Dragon Limited及其附屬公司(統稱「Indigo Dragon集團」)全部已發行股本及轉移股東貸款，總代價為港幣820,000,000元。出售Indigo Dragon集團之事項已於二零一六年七月十五日完成。有關詳情，請參閱本公司分別於二零一六年六月十五日及二零一六年八月二日刊發的公告及通函。

### 報告期後事項

除上文所披露之出售Indigo Dragon集團事項外，自二零一六年六月三十日起至本報告日期止，並無發生其他影響本集團之重大事項。

### 僱員

自本公司之二零一五年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

## 管理層討論及分析(續)

### 資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣11,000,618,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣12,404,739,000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。

### 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

於二零一六年六月三十日，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其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	197,794,028 <sup>(附註)</sup>	69.82
	實益擁有人	96,602	0.03
鄭紹民	實益擁有人	250,000	0.09

附註：該197,794,028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持有之195,408,028股股份；及
- (ii) 由傅金珠女士全資擁有之公司Full Match Limited持有之2,386,000股股份。

## 管理層討論及分析(續)

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

姓名	身份	購股權涉及之股份數目	行使期	授出價格 (港幣元)	每股認購價 (港幣元)
傅金珠	實益擁有人	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	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

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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其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(續)

### 購股權計劃

於報告期末，授予本集團若干董事及各僱員之未行使購股權詳情如下：

#### 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		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			於二零一六年六月三十日
		收市價 (港幣元)	行使價 (港幣元)			於二零一六年六月三十日止六個月	截至二零一六年六月三十日止六個月行使/失效*	於二零一六年六月三十日	
<b>董事</b>									
傅金珠	二零一一年十二月六日 二零一三年一月三日	8.60 15.78	8.71 15.76	不適用 不適用	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日 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 二零一三年一月三日	8.60 15.78	8.71 15.76	不適用 不適用	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日 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
鄭紹民	二零一一年十二月六日 二零一三年一月三日	8.60 15.78	8.71 15.76	不適用 不適用	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日 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 二零一三年一月三日	8.60 15.78	8.71 15.76	不適用 不適用	二零一二年十二月六日至 二零一五年十二月五日 二零一四年一月三日至 二零一七年一月二日	- 2,260,000	- -	- -	- 2,260,000
						4,826,000	-	-	4,826,000

## 管理層討論及分析(續)

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(各自稱為「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之普通決議案，採納二零一一年購股權計劃。

### 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，於截至二零一六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。

## 管理層討論及分析(續)

### 主要股東

於二零一六年六月三十日，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	197,794,028	69.82

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，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

於業務過程中，本公司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。於二零一六年六月三十日，該等為數港幣32,226,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣27,492,000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(續)

### 購買、出售或回購本公司上市證券

本公司獲百慕達適用法例及其公司細則賦予權力在若干限制下回購其本身之股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施之任何適用規定之情況下代表本公司行使此權力。本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月內在聯交所回購合共2,039,000股每股面值港幣0.10元之股份，總支付作價為港幣19,056,064元。所有回購股份其後已於二零一六年一月和二月註銷。有關回購由董事進行以提高股東價值。回購詳情如下：

回購月份	回購股份 總數	每股股份 支付之 最高價 港幣元	每股股份 支付之 最低價 港幣元	總支付作價 港幣元
二零一六年一月	2,039,000	10.20	8.69	19,056,064

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年六月三十日止六個月內概無購買、出售或回購本公司任何上市證券。

### 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，包括審閱截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

## 管理層討論及分析(續)

### 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一六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.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。

#### (2) 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。

## 管理層討論及分析(續)

### 董事資料之變更

自本公司日期為二零一六年三月二十三日之二零一五年年報內作出之披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條須作出披露之董事資料變更詳列如下：

董事	變更
陳啟能 獨立非執行董事	彼於二零一六年六月十八日及二零一六年八月十二日分別辭任卓亞資本有限公司及駿東(控股)有限公司之獨立非執行董事。
浦炳榮 獨立非執行董事	彼於二零一六年五月二十七日辭任泓淋科技集團有限公司之獨立非執行董事。

董事之個人資料載於本公司之網站。

除上文所披露者外，概無其他資料須按上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 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，二零一六年八月二十四日

## 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	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
收益		<b>1,351,460</b>	261,321
銷售成本		<b>(841,138)</b>	(5,792)
毛利		<b>510,322</b>	255,529
其他收入	4	<b>9,398</b>	18,796
銷售費用		<b>(18,525)</b>	(23,975)
行政費用		<b>(83,279)</b>	(81,182)
其他經營費用		<b>(831)</b>	(26)
出售附屬公司之收益	20	<b>70,614</b>	-
投資物業公平值調整之(虧損)/增值淨值		<b>(279,386)</b>	216,138
融資成本	5	<b>(18,696)</b>	(18,020)
應佔一家合營企業業績		-	(2)
除所得稅開支前溢利	6	<b>189,617</b>	367,258
所得稅開支	7	<b>(58,764)</b>	(30,146)
<b>期內溢利</b>		<b>130,853</b>	337,112

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>其他全面收入，扣除稅項後</b>		
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	–	813
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	<b>(24,225)</b>	3,710
<b>期內其他全面收入，扣除稅項後</b>	<b>(24,225)</b>	4,523
<b>期內總全面收入</b>	<b>106,628</b>	341,635

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>應佔期內溢利：</b>			
— 本公司擁有人		<b>59,225</b>	290,122
— 非控股權益		<b>71,628</b>	46,990
		<b>130,853</b>	337,112
<b>應佔期內總全面收入：</b>			
— 本公司擁有人		<b>40,175</b>	294,025
— 非控股權益		<b>66,453</b>	47,610
		<b>106,628</b>	341,635
		截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 (未經審核) 港幣	二零一五年 (未經審核) 港幣
	附註		
<b>本公司擁有人應佔期內溢利之</b>			
<b>每股溢利</b>			
基本	8	<b>港幣0.21元</b>	港幣1.02元
攤薄		<b>港幣0.21元</b>	港幣1.02元

# 綜合財務狀況表

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>14,555,549</b>	15,610,480
物業、廠房及設備		<b>115,848</b>	116,356
待發展物業		<b>18,786</b>	19,271
可供出售財務資產		<b>10</b>	10
商譽		<b>-</b>	-
		<b>14,690,193</b>	15,746,117
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>2,634,853</b>	3,265,104
貿易及其他應收款項	10	<b>179,466</b>	144,978
收購物業之已付訂金		<b>9,605</b>	13,505
於託管賬戶之銀行存款		<b>260,488</b>	346,044
現金及銀行結餘	11	<b>1,473,437</b>	374,153
		<b>4,557,849</b>	4,143,784
分類為持作出售之出售組別資產	12	<b>816,027</b>	73,079
總流動資產		<b>5,373,876</b>	4,216,863

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	504,967	460,106
預收訂金		648,422	734,637
借貸	14	1,986,620	2,137,050
所得稅撥備		68,530	22,707
		<b>3,208,539</b>	3,354,500
分類為持作出售之出售組別負債	12	202,468	370
總流動負債		<b>3,411,007</b>	3,354,870
淨流動資產		<b>1,962,869</b>	861,993
總資產減流動負債		<b>16,653,062</b>	16,608,110
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	15	79,855	76,953
淨資產		<b>16,573,207</b>	16,531,157
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	28,331	28,535
儲備		16,190,397	16,224,948
		<b>16,218,728</b>	16,253,483
非控股權益		<b>354,479</b>	277,674
權益總額		<b>16,573,207</b>	16,531,157

# 綜合權益變動表

	截至二零一六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	資產重估 儲備	員工股份 權益儲備	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
於二零一六年一月一日	28,535	709,663	91	7,908	21,918	15,421,014	5,436	1,848	57,070	16,253,483	277,674	16,531,157
回購及註銷股份 以股權結算以股份 為基礎之付款	(204)	(18,852)	204	-	-	(204)	-	-	-	(19,056)	-	(19,056)
出售附屬公司	-	-	-	(4,445)	-	4,445	778	-	-	778	-	778
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,352	10,352
已付二零一五年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)
與擁有人交易	(204)	(18,852)	204	(4,445)	10	4,241	778	-	(56,662)	(74,930)	10,352	(64,578)
期內溢利	-	-	-	-	-	59,225	-	-	-	59,225	71,628	130,853
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其後將會重新分類至 損益之項目：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算外國業務財務報表 之匯兌虧損	-	-	-	-	-	-	(19,050)	-	-	(19,050)	(5,175)	(24,225)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	59,225	(19,050)	-	-	40,175	66,453	106,628
二零一五年末期股息 撥備不足	-	-	-	-	-	408	-	-	(408)	-	-	-
於二零一六年六月三十日	28,331	690,811	295	3,463	21,928	15,484,888	(12,836)	1,848	-	16,218,728	354,479	16,573,207

## 綜合權益變動表(續)

截至二零一五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		員工股份		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		
	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	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
於二零一五年一月一日	28,407	694,240	37	5,451	25,893	15,529,767	33,973	1,848	85,221	16,404,837	257,890	16,662,727											
行使購股權	22	2,428	-	-	(532)	-	-	-	-	1,918	-	1,918											
以股權結算以股份 為基礎之付款	-	-	-	-	915	-	-	-	-	915	-	915											
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,094	4,094									
已付二零一四年 末期及特別股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,287)	(85,287)	-	(85,287)											
與擁有人交易	22	2,428	-	-	383	-	-	-	(85,287)	(82,454)	4,094	(78,360)											
期內溢利	-	-	-	-	-	290,122	-	-	-	290,122	46,990	337,112											
其他全面收入																							
將不會重新分類至 損益之項目：																							
租賃樓宇重估盈餘， 已扣除遞延稅項	-	-	-	813	-	-	-	-	-	813	-	813											
其後可能重新分類至 損益之項目：																							
換算外國業務財務報表 之匯兌收益	-	-	-	-	-	-	3,090	-	-	3,090	620	3,710											
期內全面收入總額	-	-	-	813	-	290,122	3,090	-	-	294,025	47,610	341,635											
購股權失效	-	-	-	-	(1,041)	1,041	-	-	-	-	-	-											
二零一四年末期及 特別股息撥備不足	-	-	-	-	-	(66)	-	-	66	-	-	-											
於二零一五年六月三十日	28,429	696,668	37	6,264	25,235	15,820,864	37,063	1,848	-	16,616,408	309,594	16,926,002											

## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
		(未經審核)	(未經審核)
		港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流入／(流出)淨額		<b>993,587</b>	(716,381)
投資活動之現金流入淨額		<b>33,405</b>	115,636
融資活動之現金(流出)／流入淨額		<b>(13,366)</b>	50,143
現金及現金等價物增加／(減少)		<b>1,013,626</b>	(550,602)
於期初之現金及現金等價物		<b>374,153</b>	871,388
換算差額		<b>(14,315)</b>	323
於期末之現金及現金等價物	11	<b>1,373,464</b>	321,109

# 中期財務報表附註

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 1. 編製基準

本集團截至二零一六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。

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，未經審核簡明中期財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表(「二零一五年年度財務報表」)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二零一五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二零一六年一月一日當日或之後開始之年度財政期間之財務報表。

香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進  
香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列－披露計劃

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

除下文所解釋者外，採納此等修訂本對本集團之未經審核簡明中期財務資料並無重大影響。

### 香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

此週期之年度改進包括對四項準則的修訂。當中，香港會計準則第34號中期財務報告已修訂以釐清如實體以交互參照中期財務報告另一報表的資料的方式披露中期財務報表以外準則規定的資料，中期財務報表的使用者應可以相同條款同時取得以交互參照形式融合的資料。修訂對本集團的中期財務報告並無影響，乃由於本集團並無呈列中期財務報表以外的相關所需披露資料。

### 香港會計準則第1號之修訂，財務報表之呈列—披露計劃

香港會計準則第1號之修訂對多項呈列規定引入狹義範圍的變動。修訂對本集團中期財務報告的呈列及披露並無重大影響。

以下可能與本集團的財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	財務工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 生效日期押後

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 香港會計準則第7號之修訂－披露計劃

該等修訂要求實體提供使財務報表使用者能夠評估融資活動所產生的負債變動的披露資料，包括現金流量產生的變動及非現金變動。修訂並無限定達成新披露規定的指定方法。然而，修訂指出其中一個方法為提供融資活動產生的負債的期初及期末結餘的對賬。

### 香港會計準則第12號之修訂－就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂出自要求釐清就以公平值計量的債務工具的未變現虧損確認遞延稅項資產的規定。然而，該等修訂處理遞延稅項資產整體更大範圍的會計處理。

該等修訂釐清可扣稅暫時性差額會否出現僅取決於資產的賬面值與其於報告期末的稅基的比較，並不受賬面值日後可能出現的變動或資產的預期可收回方式所影響。

該等修訂亦對實體應如何釐定日後的應課稅溢利以支持確認可扣稅暫時性差額產生的遞延稅項資產提供指引。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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9號(二零一四年) – 財務工具

香港財務報告準則第9號(二零一四年)引入財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具乃以按公平值計入其他全面收入(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，以FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)就並非按FVTPL計量之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號(二零一四年)秉承香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為FVTPL之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號(二零一四年)保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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15號－來自客戶合約之收益

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 第1步：識別與客戶所訂立之合約
- 第2步：識別合約之履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：分配交易價格至各履約責任
- 第5步：於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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16號－租賃

香港財務報告準則第16號(將於生效日期起取代香港會計準則第17號「租賃」)引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。

計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括在承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，或不行使選擇權而中止租賃的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人就租賃採用的會計處理方法存在明顯差異，承租人所採用的會計處理方法適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理方法的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

董事將會評估應用香港財務報告準則第16號的影響。就目前而言，在本集團進行詳細檢討前，對應用香港財務報告準則第16號的影響作出合理估計並不可行。

### 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資(續)

除上文所述的主要改動外，本集團亦正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響。董事目前尚未適宜對本集團會計政策及財務報表所受之影響作出量化評估。

## 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。

本集團已識別下列可呈報分類：

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

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。

截至二零一六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。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 3. 分類資料(續)

本集團各經營分類及分類資產及負債產生之收益及溢利/(虧損)概述如下：

	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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元								
收益										
外來客戶	1,083,525	1,998	259,091	252,000	8,844	7,323	-	-	1,351,460	261,321
各分類間	126,461	110,611	3,343	2,829	1,896	2,531	19,690	25,600	151,390	141,571
可呈報分類收益	1,209,986	112,609	262,434	254,829	10,740	9,854	19,690	25,600	1,502,850	402,892
可呈報分類溢利/(虧損)	207,990	(34,424)	207,579	196,686	4,469	3,754	(605)	15,770	419,433	181,786
可呈報分類資產	3,206,379	3,584,212	15,495,323	16,804,227	22,466	15,648	1,339,891	180,052	20,064,059	20,584,139
可呈報分類負債	(965,116)	(953,188)	(379,283)	(142,944)	(9,762)	(8,309)	(1,696)	(35,151)	(1,355,857)	(1,139,592)

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
可呈報分類收益	<b>1,502,850</b>	402,892
分類間收益撇銷	<b>(151,390)</b>	(141,571)
<b>收益</b>	<b>1,351,460</b>	261,321
可呈報分類溢利	<b>419,433</b>	181,786
投資物業公平值調整之(虧損)/增值淨值	<b>(279,386)</b>	216,138
出售附屬公司之收益	<b>70,614</b>	-
未分類之開支	<b>(2,348)</b>	(12,644)
融資成本	<b>(18,696)</b>	(18,020)
應佔一家合營企業業績	-	(2)
除所得稅前溢利	<b>189,617</b>	367,258

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	2,296	8,602
樓宇管理服務所得其他服務收入	-	237
撥回貿易應收款項減值撥備	1,000	-
撥回遞延及或然代價減值撥備	1,012	8,516
雜項收入	5,090	1,441
	<b>9,398</b>	18,796

### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	19,802	20,372
其他借貸	2,630	298
總借貸成本	<b>22,432</b>	20,670
減：投資物業之利息資本化	<b>(3,736)</b>	(2,650)
	<b>18,696</b>	18,020

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 6. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
待發展物業攤銷	243	355
確認為開支之發展中物業成本	839,681	1,150
物業、廠房及設備折舊	942	2,484
出售物業、廠房及設備虧損*	-	26
僱員福利開支 (包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權開支	10	915
— 薪酬、花紅及定額供款成本	57,500	57,937
— 其他僱員福利開支	975	1,291
	58,485	60,143
物業之經營租賃支出	409	676

\* 已包括在其他經營費用內

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	55,622	28,519
中國所得稅	-	496
遞延稅項支出	3,142	1,131
	<b>58,764</b>	30,146

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%(截至二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)計提撥備。

於截至二零一六年六月三十日止期間，本集團在中國所有附屬公司按25%(截至二零一五年六月三十日止六個月：25%)之稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 8. 每股溢利

本公司擁有人應佔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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>溢利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<b>59,225</b>	290,122
	二零一六年 (未經審核)	二零一五年 (未經審核)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本溢利使用之		
普通股加權平均數(附註a)	<b>283,485,884</b>	284,227,635
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	-	542,094
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	<b>283,485,884</b>	284,769,729

附註a：本公司於截至二零一六年六月三十日止六個月期間在聯交所回購合共2,039,000股每股面值港幣0.1元之股份，總支付作價為港幣19,056,064元。所有回購股份其後已於二零一六年一月及二月註銷。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	15,610,480	15,730,226
增添	12,864	237,076
出售一間附屬公司	-	(216,098)
收購淨資產	-	12,627
轉撥至分類為持作出售資產(附註12)	(816,000)	-
轉撥自發展中物業	24,395	169,712
公平值調整之虧損淨值	(279,386)	(326,954)
於在建投資物業資本化之利息	3,736	5,387
匯兌調整	(540)	(1,496)
於六月三十日/十二月三十一日之賬面值	14,555,549	15,610,480

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二零一五年六月三十日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日按下列基準進行重估：

- 若干在建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
- 其餘投資物業按現有用途之市值重估，當中涉及包括可比較市場交易、適當資本化比率以及潛在復歸收入之若干估計。

憑藉該等估值，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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業(續)

本集團投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。期初及期末公平值結餘之對賬載於上表。於本期間末持有之投資物業計入損益之本期間末變現虧損之變動為港幣279,386,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣326,954,000元)。

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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
租期為50年以上	<b>13,129,675</b>	14,184,065
租期為10至50年	<b>1,425,874</b>	1,426,415
	<b>14,555,549</b>	15,610,480

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。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六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。

於二零一六年六月三十日

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一六年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	12,493,000	收入資本化法	復歸租賃值	高層辦公室/餐廳場所 之每平方呎之 每月港幣19.5元至 港幣54元  地舖之每平方呎之 每月港幣85元至港 幣1,370元	租值越高，公平值 越高
			經調整年期/復歸 回報率	2.875%至4.5%	經調整年期及 復歸回報率越高， 公平值越低

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業(續)

於二零一六年六月三十日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一六年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
在建投資物業	198,000	剩餘法	每平方米價格	住宅物業每平方米港幣 18,000元；  商舖每平方米 港幣24,000元至 港幣44,000元	租值越高，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3,300元	估計建築及專業成本 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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業(續)

於二零一六年六月三十日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一六年 六月三十日 之公平值 (未經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
已竣工之投資物業 (個別單位或地鋪)	1,864,549	直接比較	物業質量 (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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 9. 投資物業(續)

於二零一五年十二月三十一日

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一五年 十二月三十一日 之公平值 (經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察之 數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
已竣工之投資物業 (商業大廈全幢)	12,700,000	收入資本化法	復歸租賃值	高層辦公室/餐廳 場所之每平方米 之每月港幣19.5元至 港幣55元  地鋪之每平方米之 每月港幣90元至 港幣1,500元	租值越高，公平值越高
			經調整年期/ 復歸回報率	2.875%至4.5%	經調整年期及復歸 回報率越高， 公平值越低
在建投資物業	1,094,000	剩餘法	每平方米價格	工廈物業每平方米不 適用； 一住宅物業每平方 呎港幣13,200元 至港幣21,200元； 一商鋪每平方米港 幣19,000元至港 幣49,000元	租值越高，公平值越高

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業(續)

於二零一五年十二月三十一日(續)

本集團 於綜合財務狀況表 持有之投資物業	於二零一五年 十二月三十一日 之公平值 (經審核) 港幣千元	估值技術	主要不可觀察之 數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與 公平值計量之 互相關係
			估計完成所需建築及 其他專業成本	每平方呎港幣2,900元 至港幣4,500元	估計建築及專業成本 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	5%至10%	估計利潤率越高， 公平值越低
已竣工之投資物業 (個別單位或地舖)	1,816,480	直接比較	物業質量(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

截至二零一六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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 10. 貿易及其他應收款項

於二零一六年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣22,958,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣9,647,000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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	10,788	3,631
31至90天	7,489	3,048
91至180天	1,307	1,739
超過180天	3,374	1,229
貿易應收款項總額，淨額	22,958	9,647
其他應收款項、公共服務按金及預付款項， 淨額(包括遞延及或然代價)	156,508	135,331
	179,466	144,978

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 11. 現金及現金等價物

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
銀行及現金結餘	<b>229,113</b>	374,153
短期銀行存款	<b>1,144,351</b>	—
現金及現金等價物總額	<b>1,373,464</b>	374,153
原到期日超出三個月之定期存款	<b>100,000</b>	—
減：分類為持作出售之銀行及現金結餘(附註12)	<b>(27)</b>	—
現金及銀行結餘總額	<b>1,473,437</b>	374,153

截至二零一六年六月三十日止六個月，短期銀行存款之實際年利率介乎0.3厘至1厘。該存款之存款為期七日至三個月，並可在放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國之銀行折合港幣73,414,000元(二零一五年十二月三十一日：港幣70,687,000元)之人民幣銀行結餘。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 12. 分類為持作出售之出售組別資產及負債

董事會於二零一六年六月十五日批准以總代價港幣820,000,000元出售Indigo Dragon Limited(「Indigo Dragon」)後，與Indigo Dragon相關的資產及負債已呈列作為持作出售。Indigo Dragon乃投資控股公司，間接持有摩羅投資地產有限公司及高希有限公司全部已發行股本，兩者共同持有位於香港摩羅廟街14號及14A號、摩羅廟街16號及摩羅廟街18號的投資物業(統稱「Indigo Dragon集團」)。出售Indigo Dragon集團事項已於二零一六年七月十五日完成。就出售Indigo Dragon集團而言，董事視出售所得款項減直接應佔成本約港幣555,432,000元為公平值減出售成本，當中本集團應佔約港幣258,554,000元。出售Indigo Dragon集團之預期增益估計為約港幣4,000,000元，即出售所得款項減Indigo Dragon集團淨資產值及轉移股東貸款之賬面總值。

根據香港財務報告準則第5號，與Indigo Dragon集團相關之資產及負債已在綜合財務狀況表分類為持作出售。由於其並非主要之業務線或業務地域，故不構成一項已終止業務。

	港幣千元
投資物業(附註)	816,000
現金及銀行結餘(附註11)	27
<b>分類為持作出售之資產總額</b>	<b>816,027</b>
銀行借貸	202,430
應計款項及其他應付款項	38
<b>分類為持作出售之負債總額</b>	<b>202,468</b>

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 12. 分類為持作出售之出售組別資產及負債(續)

附註：

分類為持作出售之投資物業由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司於二零一六年六月三十日進行重估。於釐定公平值時，該等投資物業乃以現有用途基準按照市值重估，當中涉及包括可比較市場交易之若干估計。

投資物業權益持有作資本增值用途，以公平值模式計量，並分類及計入投資物業。

投資物業之公平值為第3級經常性公平值計量。

下表載列有關如何釐定該等投資物業之公平值(特別是所使用估值技術及數據)之資料。

本集團於財務狀況表持有之 分類為持作出售投資物業	於二零一六年 六月三十日之		主要不可觀察 之數據	主要不可觀察 數據之範圍	重要不可觀察 數據與公平值計量之 互相關係
	公平值	估值技術			
	港幣千元				
在建投資物業	816,000	直接比較	物業質量 (如位置、 大小、層數及 物業狀況)	+/-6%	參考可比較物業之質量 越高，公平值越高

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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 13. 貿易及其他應付款項

於二零一六年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣4,644,000元(二零一五年十二月三十一日：約港幣5,517,000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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	3,185	1,887
31至90天	1,216	979
超過90天	243	2,651
貿易應付款項總額	4,644	5,517
其他應付款項	500,323	454,589
	504,967	460,106

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 14. 借貸

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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>1,986,620</b>	2,137,050

於報告期末，本集團借貸之到期日分析如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	<b>383,600</b>	809,130
一年以上但不超過兩年	<b>842,920</b>	149,800
兩年以上但不超過五年	<b>760,100</b>	1,178,120
	<b>1,986,620</b>	2,137,050
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)	<b>1,603,020</b>	1,327,920

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 15. 遞延稅項

遞延稅項賬目之總變動如下：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一月一日	<b>76,953</b>	76,942
扣除自以下項目之遞延稅項：		
— 損益(附註7)	<b>3,142</b>	6,319
— 出售附屬公司(附註20)	<b>(99)</b>	(348)
— 資產重估儲備	—	486
匯兌調整	<b>(141)</b>	(446)
於六月三十日/十二月三十一日	<b>79,855</b>	76,953

### 16. 股本

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	<b>28,331</b>	28,535

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 16. 股本(續)

	二零一六年 六月三十日 (未經審核)		二零一五年 十二月三十一日 (經審核)	
	股份數目	港幣千元	股份數目	港幣千元
已發行及繳足：				
於一月一日	285,347,635	28,535	284,068,635	28,407
行使購股權	-	-	1,817,500	182
回購及註銷股份(附註)	(2,039,000)	(204)	(538,500)	(54)
於六月三十日/十二月三十一日	283,308,635	28,331	285,347,635	28,535

附註：於截至二零一六年六月三十日止期間及截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團回購其於香港聯合交易所有限公司之普通股如下：

交易日期	回購股份數目	已付每股最高價 港幣元	已付每股最低價 港幣元	總支付作價 港幣千元
截至二零一六年六月 三十日止期間				
二零一六年一月	2,039,000	10.2	8.69	19,056
截至二零一五年十二月 三十一日止年度				
二零一五年十二月	538,500	9.60	9.19	5,043

回購股份其後已註銷，故本公司已發行股本相應減少該等股份之面值。就該等回購所付溢價自股份溢價賬扣除。相等於註銷股份面值之款項自股本轉撥至資本贖回儲備。

# 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17. 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	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
<b>關聯公司</b>		
住宅物業之經營租賃支出(附註(a))	-	180
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))	381	395
無抵押循環貸款融資之利息開支(附註(c))	2,630	298
有關辦公室物業之租金收入(附註(d))	297	272
租賃位於中國廣州之停車位之租金開支(附註(e))	19	18

附註：

- (a) 本公司一家附屬公司與一家由本公司一名執行董事擁有股權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，由二零一四年九月一日起至二零一五年八月三十一日止，為期一年。租約於二零一五年三月三十一日提前終止。
- (b) 本公司若干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(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

## 17. 關聯人士交易(續)

附註：(續)

(c) 於二零一一年二月二十七日，一家由本公司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，以及將到期日延長至二零一四年四月三十日。於二零一四年六月十二日，附屬公司及關連公司已同意將到期日延長至二零一七年四月三十日，並將利率修訂為港幣貸款最優惠借貸利率減年利率2.5厘。本期間因該額度而起的利息開支約為港幣196,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣137,000元)。於二零一六年六月三十日，本公司未動用無抵押循環貸款融資(二零一五年十二月三十一日：無)。

於二零一四年七月一日，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關連公司已同意向本集團之一家全資附屬公司提供無抵押循環信貸額度人民幣50,000,000元(相等於港幣63,662,000元)，到期日為二零一六年十二月三十一日。該信貸額度按中國人民銀行指定之貸款利率加年利率1.5厘計息。本期間因該額度而起的利息開支約為港幣2,434,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣161,000元)。於二零一六年六月三十日，本公司未動用無抵押循環信貸額度(二零一五年十二月三十一日：無)。

(d) 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)訂立租約，以每月租金港幣45,322元(免租期一個月)，租賃金朝陽中心一個辦公室單位，由二零一三年九月一日起至二零一五年八月三十一日止，為期兩年。租約已獲重續，由二零一五年九月一日起至二零一八年八月三十一日止，為期三年，月租為港幣49,538元。

(e) 本公司一家附屬公司與一家關連公司(本公司主席之近親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四個停車位。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 18. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註9)，租期平均為一至八年。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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	429,809	472,159
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	440,400	650,323
第五年後	-	9,147
	<b>870,209</b>	<b>1,131,629</b>

### 19. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

於二零一六年六月三十日，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：

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	138	76

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 19. 承擔(續)

#### (b) 資本承擔

	二零一六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 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	<b>421,759</b>	559,838
—收購物業	<b>10,713</b>	25,598
—向從事物業發展業務之香港及中國附屬 公司出資	—	41,048
	<b>432,472</b>	626,484

所有資本承擔均於未來十二個月內到期。

## 中期財務報表附註(續)

截至二零一六年六月三十日止六個月

### 20. 出售附屬公司

於二零一六年一月二日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售其全資附屬公司 Moon Phase Limited(「Moon Phase」)，並出讓由本集團墊付的約港幣14,992,000元之所有貸款之利益(「貸款轉讓」)，現金總代價為港幣144,000,000元。Moon Phase乃投資控股公司，持有Casa Wood Limited的全部已發行股本，後者持有位於香港之一個住宅單位及若干停車位(統稱「Moon Phase集團」)。出售Moon Phase集團事項已於二零一六年一月二日完成。附屬公司於出售日期之資產淨值如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	73,079	-
其他應收款項、預付款項及按金	31	-
應付同系附屬公司款項	(14,649)	-
應計款項	(3)	-
可收回稅項	35	-
遞延稅項負債(附註15)	(99)	-
	<b>58,394</b>	-
貸款轉讓	14,992	-
出售附屬公司之收益	70,614	-
總代價	<b>144,000</b>	-
支付方式：		
現金	144,000	-

有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (未經審核) 港幣千元	二零一五年 (未經審核) 港幣千元
出售時產生之現金流入淨額：		
已收現金代價	144,000	-



金朝陽集團有限公司  
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

\* 僅供識別 / For identification only