

Soundwill  
金·朝·陽·中·心  
Plaza

Knustford  
Terrace

10

M  
MIDTOWN  
Soundwill Plaza II

PARK HAVEN



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

\*僅供識別 / for identification only

Knustford  
Terrace



PARK HAVEN

Soundwill  
Plaza  
金·朝·陽·中·心

M  
MIDTOWN  
Soundwill Plaza II

## 目錄

- 002 公司資料
- 003 財務摘要
- 005 管理層討論及分析
- 017 綜合損益及其他全面收入表
- 020 綜合財務狀況表
- 022 綜合權益變動表
- 024 簡明綜合現金流量表
- 025 簡明綜合中期財務報表附註

## 公司資料

### 董事

執行董事：

傅金珠(主席)

陳慧苓

謝偉衡(自二零一九年九月一日起  
獲委任)

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

吳志強

### 公司秘書

謝偉衡(自二零一九年一月二十五日起  
獲委任)

鄧素謙(自二零一九年一月二十五日起  
辭任)

### 外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 內部核數師

國富浩華(香港)風險管理有限公司

### 法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

### 總辦事處兼香港主要營業地點

香港銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

### 註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

### 主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

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

4th floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12 Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

### 股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

878

每手股數

500股

### 網址

[www.soundwill.com.hk](http://www.soundwill.com.hk)

### 投資者關係

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

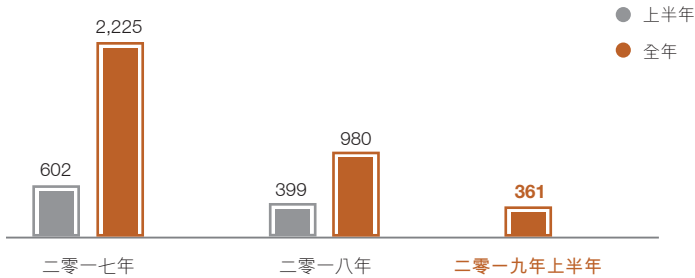
## 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣百萬元	二零一八年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	<b>360.6</b>	398.8
投資物業公平值收益淨額	<b>809.4</b>	272.5
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,004.9</b>	491.0
每股基本溢利(以元計)	<b>港幣3.55元</b>	港幣1.73元
	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	<b>25,041</b>	23,124
資產淨值	<b>21,399</b>	20,456
借貸總額	<b>2,507</b>	1,563
資本負債比率	<b>12%</b>	8%
每股資產淨值(以元計)	<b>港幣75.53元</b>	港幣72.20元

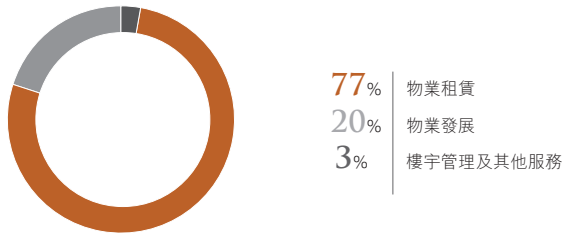
## 財務摘要(續)

### 本集團總收益

港幣百萬元

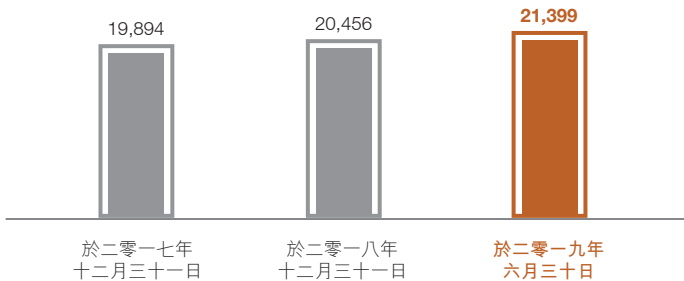


### 截至二零一九年六月三十日止六個月本集團之收益組合



### 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

二零一九年上半年，市場脈搏受環球貿易戰牽動，中美貿易爭議未解決，投資者憂慮經濟前景，令股市匯市持續波動。與此同時，英國脫歐陷入困局，加上歐元區地緣政治風險升溫，均影響環球經濟前景。

本港受經濟急速轉變、政局動盪及資產價格持續調整的三重衝擊，投資氣氛轉為審慎，加上旅客和本地消費意欲轉弱，影響本地零售業，租務市場有調整壓力。

回顧期內，集團整體業務保持平穩，主要基於集團的專業團隊緊貼市場走勢，靈活管理商戶策略，同時配合具效益的推廣活動，豐富顧客的消費體驗，提升競爭力。受惠核心地段供應短缺，集團旗下優質物業投資組合的租賃表現穩定，出租率維持高水平。

香港土地資源緊拙，核心地段供應尤其緊張，有見及此，集團將堅持一貫策略，積極進行市區收購項目，同時加強工業項目投資。此外，集團繼續集中力度推動本港的租金收入增長，保持穩定的現金流，有助集團長遠平衡發展。

#### 物業租賃

截至二零一九年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之收益約為港幣280,180,000元，佔本集團期內收益約77%。

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，皆坐落香港及九龍的黃金地段，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。

## 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裝置設備完善，完全符合最新消防指引，經消防處及屋宇處檢收，並提供專業可靠的管理和客戶服務。現時分店遍佈11個地點，包括柴灣、新蒲崗、葵芳、葵興、葵涌、荃灣、火炭、青衣及屯門，共14間分店，會繼續積極擴充分店網絡以增加市場佔有率。

未來會繼續推出新服務，並不斷改進以迎合市場需要；如最新開設的信箱服務和網上商店一站式儲存及物流服務，利用多方位的服務以吸納不同層面的客戶群。

### 物業發展

截至二零一九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70,956,000元，佔本集團期內收益約20%。

### 樓宇管理及其他服務

截至二零一九年六月三十日止六個月，樓宇管理及其他服務業務分類之收益約為港幣9,498,000元，佔本集團期內收益約3%。

集團旗下樓宇管理及維修公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供優質管理、顧客及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。

## 管理層討論及分析(續)

### 國內房地產業務

於回顧期內，中國經濟增長穩中有進，房地產市場回歸理性，價格走勢趨於平穩。現時集團於國內擁有數個房地產項目，集團全資擁有位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「景湖灣•尚蒼海岸」，首期別墅單位已近售罄並陸續入伙。第二期高層洋房單位，首批單位已近售罄並陸續交付，餘下單位正銷售中，可望2019年底交付，公寓式洋房及商鋪單位計畫於今年開售。另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日)，項目一期住宅單位已全部售出並陸續入伙，二期住宅單位達到交樓條件，三期住宅單位已于今年開售。

### 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，最終有助投資者了解本集團的業務表現及策略。

我們透過定期、全面和互動的溝通，致力以不同方式加強與投資者的溝通，包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資者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。集團於二零一九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。

本集團致力提升企業透明度並適時披露本集團發展的資訊，協助股東及投資者作出知情決定。集團致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事會相信，良好的企業管治對集團的成功至為重要，並有效提升股東價值。



## 管理層討論及分析(續)

### 企業公民

集團一直熱心參與各項公益活動，支持社會發展，並將社區關懷植入企業文化之中，與業務營運互相緊扣。透過籌款行善、推動閱讀、資助教育活動，並成立「金朝陽義工隊」身體力行關懷弱勢社群，回饋社會，為社會注入正能量。集團亦定期公布環境、社會及管治報告，及企業關鍵績效指標。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續七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，包括「社會資本動力獎」、「開心企業」、「有心企業」及「企業公民」等嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

### 展望

預期下半年全球經濟將面臨不同的挑戰，地緣政治和保護主義角力，國際經貿秩序威脅持續，一旦英國硬脫歐，將為歐洲經濟及環球金融市場帶來震盪，而香港未來經濟前景亦會充滿變數。

集團將會繼續以股東長遠利益為依歸，謹慎看待後市，將密切關注市場發展及政府相關的政策改變，並考慮於適當時候對相應業務作出調整，穩中求進。

集團亦繼續致力優化業務及架構，以審慎的態度推動業務發展，保持競爭力。同時，以創新靈活的思維及營運概念迎接未來的挑戰，以敏銳的市場觸覺拓展更多發展機遇，使集團邁向多元化發展。

## 管理層討論及分析(續)

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年六月三十日：無)。

### 財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣360,634,000元(二零一八年六月三十日：港幣398,767,000元)，較去年同期減少港幣38,133,000元。收益減少主要由於香港物業銷售收益減少。

截至二零一九年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利為港幣1,004,937,000元(二零一八年六月三十日：港幣491,034,000元)，較二零一八年同期增加105%，主要由於本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之投資物業公平值收益淨額顯著增加。

截至二零一九年六月三十日止六個月之利息開支總額為港幣29,103,000元(二零一八年六月三十日：港幣15,097,000元)。

本公司每股基本溢利為港幣3.55元，而去年同期則為港幣1.73元。

### 財務資源及流動資金

於二零一九年六月三十日，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)為港幣1,164,042,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣761,238,000元)。本集團於二零一九年六月三十日之借貸總額為港幣2,507,295,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣1,562,788,000元)。於二零一九年六月三十日，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%(二零一八年十二月三十一日：8%)。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產淨值為港幣21,398,699,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣20,456,219,000元)。

## 管理層討論及分析(續)

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。

### 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零一九年六月三十日止期間，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

### 報告期後事項

於二零一九年六月三十日，除本中期報告所披露者外，報告期後並無發生其他影響本公司或其任何附屬公司之重大事項。

### 僱員

自本公司之二零一八年年報刊發以來，本集團之僱員數目並無出現任何重大變動。

### 資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣14,209,438,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣14,463,476,000元)之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 管理層討論及分析(續)

### 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

#### (a) 董事於本公司之權益

於二零一九年六月三十日，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(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	208,050,630 (附註1)	73.44%
陳慧苓	信託受益人	207,954,028 (附註2)	73.40%

附註1：傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共208,050,630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205,568,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託(「該信託」)持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee全資擁有之公司Full Match Limited(「Full Match」)持有2,386,000股本公司股份。

附註2：陳慧苓小姐(「陳小姐」)被視為在207,954,028股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

## 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3)</sup>
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% <sup>(附註3)</sup>
傅金珠	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% <sup>(附註3)</sup>
陳慧苓	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% <sup>(附註3)</sup>

附註3：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。Full Match之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士及陳小姐均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。

### 購股權計劃

本公司在其於二零一一年五月十九日舉行之股東週年大會上採納一項購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。二零一一年購股權計劃自其採納日期(即二零一一年五月十九日)起計為期十年。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本公司在二零一一年購股權計劃下並無任何購股權獲授出、行使、註銷或失效。

## 管理層討論及分析(續)

### 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，於截至二零一九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

於二零一九年六月三十日，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊內之5%或以上權益或淡倉：

#### 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Century Pine (PTC) Limited	信託受託人	207,954,028 (附註1及4)	73.40%
Ko Bee Limited	實益擁有人及受控制法團權益	207,954,028 (附註1及4)	73.40%

附註4：Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited作為傅女士及彼之家族成員(包括本公司執行董事陳小姐)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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法團之股份及相關股份之權益及淡倉」一節)須記入本公司根據證券及期貨條例第336條所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。

## 管理層討論及分析(續)

### 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團就本集團之中國物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保為數港幣309,859,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣337,389,000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

截至二零一九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、內部控制及風險管理、內部審核及財務申報事宜，包括審閱截至二零一九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。

### 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一九年六月三十日止六個月內一直有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載《企業管治守則》之適用守則條文(「企業管治守則」)：

#### (1) 守則條文第A.2.1條

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

主席及行政總裁之角色並無分開亦並非由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，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，而本集團日常營運明確授予



## 管理層討論及分析(續)

其他執行董事、管理人員及多名部門主管負責。董事會認為現有管理架構可有效地協助本集團營運及業務發展。

### (2) 守則條文第A.4.1條

企業管治守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

獨立非執行董事並無指定任期，但須根據公司細則規定最少每三年輪流退任及於本公司之股東週年大會上重選。

### 遵守標準守則

本公司已採取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二零一九年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

本公司亦遵照企業管治守則條文第A.6.4條，為有關僱員(定義見企業管治守則)買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準。



## 管理層討論及分析(續)

### 董事資料之變更

自本公司之二零一八年年報內作出之披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條規定須作出披露之董事資料變更載列如下：

董事姓名	變更
傅金珠	自二零一九年一月一日起，傅女士(主席兼執行董事)可獲得月薪港幣333,000元及每年董事袍金港幣120,000元。
陳慧苓	自二零一九年一月一日起，陳小姐(執行董事)可獲得月薪港幣360,000元及每年董事袍金港幣120,000元。
陳啟能	自二零一九年四月一日起，陳先生(獨立非執行董事)可獲得每年董事袍金港幣177,500元。
浦炳榮	自二零一九年四月一日起，浦先生(獨立非執行董事)可獲得每年董事袍金港幣167,500元。
吳志強	自二零一九年四月一日起，吳先生(獨立非執行董事)可獲得每年董事袍金港幣177,500元。
謝偉衡	吳先生取代陳先生獲委任為本公司審核委員會主席，自二零一九年七月一日起生效。 謝先生獲委任為執行董事，自二零一九年九月一日起生效。

除上文所披露者外，於本公司二零一八年年報刊發後，概無其他董事資料變更須按上市規則第13.51B(1)條作出披露。

### 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，二零一九年八月二十六日

## 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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		<b>80,454</b>	139,146
租金收入		<b>280,180</b>	259,621
總收益		<b>360,634</b>	398,767
銷售成本		<b>(31,440)</b>	(69,546)
毛利		<b>329,194</b>	329,221
其他收入	4	<b>16,861</b>	18,493
銷售費用		<b>(1,788)</b>	(7,034)
行政費用		<b>(71,826)</b>	(61,509)
投資物業公平值收益淨額		<b>809,382</b>	272,492
融資成本	5	<b>(29,103)</b>	(15,097)
除所得稅開支前溢利	6	<b>1,052,720</b>	536,566
所得稅開支	7	<b>(47,873)</b>	(45,628)
期內溢利		<b>1,004,847</b>	490,938

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (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：		
樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後	379	—
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	(6,084)	(8,897)
期內其他全面開支，扣除稅項後	(5,705)	(8,897)
期內總全面收入	999,142	482,041
應佔期內溢利／(虧損)：		
— 本公司擁有人	1,004,937	491,034
— 非控股權益	(90)	(96)
	1,004,847	490,938
應佔期內總全面收入／(開支)：		
— 本公司擁有人	999,513	482,927
— 非控股權益	(371)	(886)
	999,142	482,041

## 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	
		二零一九年 (未經審核) 港幣	二零一八年 (未經審核) 港幣
本公司擁有人應佔期內溢利之 每股溢利	8		
基本		港幣 <b>3.55元</b>	港幣1.73元
攤薄		不適用	不適用

## 綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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>21,826,675</b>	20,439,237
物業、廠房及設備	10	<b>152,369</b>	127,218
待發展物業		—	17,305
收購物業之已付訂金		<b>131,033</b>	63,552
應收貸款	11	<b>29,800</b>	32,756
		<b>22,139,877</b>	20,680,068
<b>流動資產</b>			
待售物業		<b>978,446</b>	954,855
貿易及其他應收款項	11	<b>160,374</b>	141,192
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務資產		<b>84,477</b>	92,443
受限制銀行存款	12	<b>93,986</b>	74,568
短期銀行存款	12	<b>250,000</b>	575,000
現金及現金等價物	12	<b>914,042</b>	186,238
		<b>2,481,325</b>	2,024,296
分類為待售之資產		<b>420,000</b>	420,000
		<b>2,901,325</b>	2,444,296

## 綜合財務狀況表(續)

	附註	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	663,406	619,975
合約負債		150,099	154,469
借貸	14	1,226,405	1,067,765
租賃負債		2,877	—
所得稅撥備		191,024	213,381
		<b>2,233,811</b>	2,055,590
<b>淨流動資產</b>		<b>667,514</b>	388,706
<b>總資產減流動負債</b>		<b>22,807,391</b>	21,068,774
<b>非流動負債</b>			
借貸	14	1,280,890	495,023
租賃負債		4,691	—
遞延稅項負債		123,111	117,532
		<b>1,408,692</b>	612,555
<b>淨資產</b>		<b>21,398,699</b>	20,456,219
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		21,355,684	20,412,833
		<b>21,384,015</b>	20,441,164
非控股權益		14,684	15,055
<b>權益總額</b>		<b>21,398,699</b>	20,456,219

## 綜合權益變動表

	截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)											
	本公司擁有人應佔權益											
	股本		資本贖回		資產重估			建議末期		總額	非控股權益	權益總額
	港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備	儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	及特別股息	港幣千元			
於二零一九年一月一日	28,331	690,811	295	688	19,691,418	(28,889)	1,848	56,662	20,441,164	15,055	20,456,219	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	1,004,937	-	-	-	1,004,937	(90)	1,004,847	
其他全面收入/(開支)												
以下項目將不會重新分類到損益：												
樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後	-	-	-	379	-	-	-	-	379	-	379	
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	-	-	-	-	-	(5,803)	-	-	(5,803)	(281)	(6,084)	
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	379	1,004,937	(5,803)	-	-	999,513	(371)	999,142	
已付二零一八年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)	
於二零一九年六月三十日	28,331	690,811	295	1,067	20,696,355	(34,692)	1,848	-	21,384,015	14,684	21,398,699	

## 綜合權益變動表(續)

	截至二零一八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		權益總額	
	股本		資本贖回	資產重估		保留溢利		建議末期		總額	權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	儲備	儲備	港幣千元	匯兌儲備	特別儲備	及特別股息	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零一八年一月一日	28,331	690,811	295	1,088	19,076,488	2,564	1,848	56,662	19,858,087	35,861	19,893,948	
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	491,034	-	-	-	491,034	(96)	490,938	
其他全面開支												
以下項目其後可能重新分類到損益：												
換算海外業務之匯兌虧損	-	-	-	-	-	(8,107)	-	-	(8,107)	(790)	(8,897)	
期內總全面收入/(開支)	-	-	-	-	491,034	(8,107)	-	-	482,927	(686)	482,041	
已付二零一七年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(56,662)	(56,662)	-	(56,662)	
於二零一八年六月三十日	28,331	690,811	295	1,088	19,567,522	(5,543)	1,848	-	20,284,352	34,975	20,319,327	



## 簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
經營業務之現金流入淨額		<b>354,455</b>	465,661
投資活動之現金流出淨額		<b>(291,237)</b>	(1,351,720)
融資活動之現金流入淨額		<b>670,294</b>	653,087
現金及現金等價物增加／(減少)		<b>733,512</b>	(232,972)
於一月一日之現金及現金等價物		<b>186,238</b>	666,895
匯率變動影響，淨額		<b>(5,708)</b>	(8,428)
於六月三十日之現金及現金等價物	12	<b>914,042</b>	425,495

# 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零一九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」)截至二零一九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

除投資物業及租賃樓宇按公平值列賬外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃採用歷史成本法編製。

除應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所產生之會計政策變動外，截至二零一九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二零一八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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製本集團之簡明綜合財務報表，本集團在本中期期間首度應用由香港會計師公會頒佈的以下於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不明確因素
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償的預付特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務表現及狀況及／或本簡明綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動

本集團於本中期期間首度應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用以下會計政策。

##### 租賃之定義

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂之合約，本集團會於訂立或修訂日期根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動(續)

作為承租人

將代價分配至合約成分

對於包含一個租賃成分以及一個或以上額外租賃或非租賃成分的合約，本集團根據租賃成分之相對獨立價格及非租賃成分之獨立價格總額，將合約代價分配至各租賃成分。

作為實際權宜情況，當本集團合理預期對財務報表之影響不會與組合內之個別租賃出現重大差異時，具有類似特點之租賃則會按組合基準入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期由開始日期起計12個月或以下且不含購買選擇權的停車位及辦公室物業，應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產均按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量而作出調整。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

使用權資產(續)

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆除及移除相關資產、修復相關資產位處之地盤或將相關資產修復至租賃條款及條件所要求之狀況將予產生之成本估計。

本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產擁有權之使用權資產，乃由開始日期起至可用期完結止計提折舊。

否則，使用權資產會按其估計可用期及租期兩者中之較短者，以直線法計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產列入「物業、廠房及設備」，即呈列相應相關資產(倘擁有)之同一項目。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

###### 租賃土地及樓宇

對於同時包含租賃土地及樓宇元素之物業權益之付款，倘無法在租賃土地與樓宇元素之間可靠分配付款，整個物業則呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟分類及入賬為投資物業者除外。

###### 可退還租金按金

已付可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號「財務工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公平值計量。於初始確認時作出之公平值調整，視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

###### 租賃負債

本集團於租賃開始日期，按該日尚未支付之租賃付款現值確認及計量租賃負債。計算租賃付款現值時，倘無法輕易確定租賃隱含之利率，本集團則使用於租賃開始日期之增量借貸利率。

###### 租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率之可變租賃付款；
- 預期根據剩餘價值擔保將予支付之款項；
- 本集團合理確定行使之購買選擇權之行使價格；及
- 支付終止租賃之罰款(倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權)。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

##### 租賃負債(續)

在開始日期後，租賃負債會按利息增值及租賃付款予以調整。

凡有以下情況，本集團均會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或對行使購買選擇權之評估有變；在此情況下，則於重估日期使用經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。
- 在檢討市場租金後因市場租金費率有變而導致租賃付款變動；在此情況下，則使用初始折現率折現經修訂之租賃付款，以重新計量相關租賃負債。

##### 租賃修訂

本集團會在以下情況將租賃修訂入賬作為獨立租賃：

- 有關修訂加入了一項或多項相關資產之使用權，令租賃範圍擴大；及
- 租賃代價增加，增加金額相當於擴大範圍對應之獨立價格，加上按照特定合約情況對該獨立價格作出之任何適當調整。

對於非入賬為獨立租賃之租賃修訂，本集團會使用於修訂生效日期之經修訂折現率折現經修訂之租賃付款，以按照經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.1 應用香港財務報告準則第16號所產生之主要會計政策變動(續) 作為承租人(續)

###### 稅項

為計量本集團確認當中使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項，本集團會首先決定稅項扣減乃歸因於使用權資產抑或租賃負債。

對於稅項扣減可歸因於租賃負債之租賃交易，本集團會對使用權資產及租賃負債分開應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於採用初始確認豁免，因此有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額不會在初始確認及於租期內確認。

###### 作為出租人

###### 將代價分配至合約成分

由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)將合約代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃成分會按其相對獨立售價與租賃成分分隔開來。

###### 可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，且初始按公平值計量。初始確認時作出之公平值調整，乃視為來自承租人之額外租賃付款。

###### 租賃修訂

本集團由修訂生效日期起，將經營租賃修訂入賬為新租賃，當中會將原有租賃相關之任何已預付或累計租賃付款視為新租賃之租賃付款一部分。



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要 租賃之定義

本集團已選擇可行之權宜之計，對先前識別為應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號「釐定某項安排是否包含租賃」之租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，且不會對先前未識別為包含租賃之合約應用此準則。

因此，本集團並無重新評估在首次應用日期前已存在之合約。

對於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約，本集團在評估合約是否包含租賃時，乃根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。

##### 作為承租人

本集團已於二零一九年一月一日追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期確認累計影響。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利確認，並無重列比較資料。

於過渡時根據香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方式時，本集團已在各租賃合約相關之範圍內，對先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃，按逐份租賃基準應用以下可行權宜之計：

- i. 選擇不就租期在首次應用日期起計12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為承租人(續)

- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始間接成本；
- iii. 對類似經濟環境下類似相關資產類別具有類似剩餘年期之租賃組合，應用單一折現率。具體而言，若干香港物業租賃之折現率乃按組合基準釐定；及
- iv. 釐定本集團附有延長或終止選擇權之租賃之租期時，根據於首次應用日期之事實及情況，運用事後觀察所得結果。

應用香港財務報告準則第16號後，本集團於過渡時作出以下調整：

本集團於二零一九年一月一日確認租賃負債港幣5,983,000元及使用權資產港幣23,127,000元。

就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已於首次應用日期應用相關集團實體之增量借貸利率。所應用之加權平均承租人增量借貸利率為3.933%。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

	於二零一九年 一月一日 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	6,807
按相關增量借貸利率折現之租賃負債	(141)
減：確認豁免	
— 短期租賃	(677)
— 低價值資產	(6)
於二零一九年一月一日之租賃負債	5,983
分析為	
流動	2,049
非流動	3,934
	5,983

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為承租人(續)

於二零一九年一月一日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	附註	使用權資產 港幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認之		
經營租賃相關之使用權資產		5,983
由待發展物業重新分類	(a)	17,305
於二零一九年一月一日之租金按金調整	(b)	61
減：於二零一九年一月一日與免租期 相關之累計租賃負債	(c)	(222)
		<b>23,127</b>
按類別劃分：		
租賃土地		17,305
土地及樓宇		5,822
		<b>23,127</b>

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，香港及中國租賃土地之預付款項分類為待發展物業。應用香港財務報告準則第16號後，待發展物業港幣17,305,000元已重新分類為使用權資產。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為承租人(續)

- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退還租金按金視為應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。因此，已付可退還租金按金及使用權資產已作出港幣61,000元之調整。
- (c) 免租期  
這與出租人提供免租期之物業租賃之累計租賃負債相關。於二零一九年一月一日之租賃優惠負債賬面值，已於過渡時調整至使用權資產。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續)

###### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團無須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，但須由首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號將該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (d) 應用香港財務報告準則第16號後，就現有租賃合約下之同一相關資產已訂立但於首次應用日期後開始之新租賃合約，乃按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。此應用並無對本集團於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表造成任何影響。但由二零一九年一月一日起，與修訂後之經修訂租期有關之租賃付款，乃於經延長租期內以直線法確認為收入。
- (e) 應用香港財務報告準則第16號前，已收可退還租金按金視為應用香港會計準則第17號之租賃項下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號下之租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並已作出調整以反映過渡時之折現影響。因此，已收可退還租金按金及預付租賃付款已作出港幣9,207,000元之調整。
- (f) 由二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對本集團本期間之簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為出租人(續)

於二零一九年一月一日之簡明綜合財務狀況表確認之金額已作出以下調整。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

	附註	先前於 二零一八年 十二月三十一日 報告之賬面值 港幣千元	調整 港幣千元	於二零一九年 一月一日根據 香港財務報告 準則第16號 計算之賬面值 港幣千元
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項				
— 預付租賃付款	(e)	—	9,207	9,207
— 租金按金	(e)	173,326	(9,207)	164,119

附註：為根據間接方法報告截至二零一九年六月三十日止六個月之經營業務現金流量，已按上文披露之於二零一九年一月一日之年初財務狀況表計算營運資金變動。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為出租人(續)

下表就各受影響項目概述作為出租人應用香港財務報告準則第16號對本集團於二零一九年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及其本中期期間簡明綜合損益及其他全面收入表以及現金流量表產生之影響。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

對簡明綜合財務狀況表之影響	按報告 港幣千元	未應用香港 財務報告準則 第16號之金額 (作為出租人)	
		調整 港幣千元	港幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項			
— 預付租賃付款	6,979	(6,979)	—
— 租金按金	173,219	7,071	180,290
<b>權益</b>			
儲備	21,355,684	92	21,355,776



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 2. 主要會計政策(續)

#### 2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之影響及會計政策變動(續)

##### 2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號之過渡及影響概要(續) 作為出租人(續)

對簡明綜合損益及其他 全面收入表之影響	附註	未應用香港 財務報告準則 第16號之金額 (作為出租人)		
		按報告 港幣千元	調整 港幣千元	港幣千元
收益	(g)	360,634	(2,841)	357,793
融資成本		(29,103)	2,749	(26,354)
除所得稅開支前溢利		1,052,720	(92)	1,052,628

對簡明綜合現金流量表 之影響	附註	未應用香港 財務報告準則 第16號之金額 (作為出租人)		
		按報告 港幣千元	調整 港幣千元	港幣千元
經營業務之現金流入淨額	(g)	354,455	(2,749)	351,706
融資活動之現金流入淨額	(g)	670,294	2,749	673,043

附註：

- (g) 該等調整乃關於在可退還租金按金之折現影響不予調整之情況下，租金收入及融資成本分別減少港幣2,841,000元及港幣2,749,000元。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 3. 分類資料

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

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

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

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各營運及可呈報分類分開管理。

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

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>								
外來客戶	70,956	130,128	280,180	259,621	9,498	9,018	360,634	398,767
各分類間(附註)	—	—	216	304	2,417	1,677	2,633	1,981
<b>分類收益</b>	<b>70,956</b>	<b>130,128</b>	<b>280,396</b>	<b>259,925</b>	<b>11,915</b>	<b>10,695</b>	<b>363,267</b>	<b>400,748</b>
<b>分類溢利</b>	<b>27,046</b>	<b>53,671</b>	<b>252,257</b>	<b>221,953</b>	<b>6,578</b>	<b>5,048</b>	<b>285,861</b>	<b>280,672</b>
若干其他收入、其他收益及虧損							7,795	6,737
若干行政費用							(21,235)	(6,238)
投資物業公平值收益淨額							809,382	272,492
融資成本							(28,103)	(15,097)
除所得稅開支前溢利							1,052,720	536,566

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、投資物業公平值收益淨額、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)

截至二零一九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	
	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>分類資產</b>	<b>1,294,770</b>	1,288,491	<b>22,362,276</b>	20,699,144	<b>31,757</b>	23,933	<b>23,688,803</b>	22,011,568
若干物業、廠房及設備							1,672	2,612
短期銀行存款							250,000	575,000
若干現金及現金等價物							680,727	115,184
分類為待售之資產							420,000	420,000
資產總值							<b>25,041,202</b>	23,124,364
<b>分類負債</b>	<b>427,937</b>	438,405	<b>332,062</b>	253,485	<b>10,240</b>	10,180	<b>770,239</b>	702,070
若干其他應付款項							43,266	72,374
借貸							2,507,295	1,562,788
租賃負債							7,568	—
所得稅撥備							191,024	213,381
遞延稅項負債							123,111	117,532
負債總額							<b>3,642,503</b>	2,668,145

分類資產包括所有資產，但不包括若干物業、廠房及設備、短期銀行存款、若干現金及現金等價物以及分類為待售之資產。

分類負債包括所有負債，但不包括若干其他應付款項、所得稅撥備、租賃負債、遞延稅項負債及借貸。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	12,893	12,987
已付租金按金產生之利息收入	12	—
雜項收入	3,956	5,506
	<b>16,861</b>	18,493

### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	26,214	15,097
租賃負債及已收租金按金	2,889	—
	<b>29,103</b>	15,097

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
待發展物業攤銷	—	187
確認為開支之已落成待售物業成本	29,081	66,908
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	4,606	644
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	57,068	52,065
物業之經營租賃支出	368	396

### 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	30,707	40,556
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	10,672	1,642
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	990	732
遞延稅項支出	5,504	2,698
	<b>47,873</b>	45,628

於兩個期間內的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%計提撥備。

於兩個期間內，本集團在中國所有附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
<b>溢利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,004,937</b>	491,034
<b>股份數目</b>		
計算每股基本及攤薄溢利使用之 普通股數目(附註)	<b>283,308,635</b>	283,308,635

附註：

於截至二零一九年及二零一八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。

由於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月之每股攤薄溢利。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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：

	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	<b>20,439,237</b>
增添	<b>578,056</b>
投資物業公平值收益淨額	<b>809,382</b>
於六月三十日之賬面值	<b>21,826,675</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二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日按下列基準進行重估：

- 已落成投資物業(整幢商業樓宇)採用收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸收入潛力之若干估計；
- 已落成投資物業(個別單位(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)按照直接比較法重估，當中參考可比較物業之市場交易；及
- 重建投資物業採用剩餘法按重建基準重估。價值以物業重建潛力為基準，猶如該等物業於估值日期按照現有重建方案發展及落成一樣，並經自發展總值扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備)而釐定。



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 9. 投資物業(續)

在釐定投資物業之公平值時，本集團委聘獨立合資格專業估值師進行估值。管理層與獨立合資格專業估值師合作，就第3級公平值計量確立適當的估值技術及數據。倘投資物業公平值出現重大變動，則向董事報告波動原因。

於依賴此等估值時，管理層已運用其判斷，並信納所採納之估值方法屬適當並反映現時市況。

本集團投資物業之賬面值為第3級公平值計量。於兩個期間內，並無投資物業轉入或轉出第3級公平值計量。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	於二零一九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)	16,755,000 (二零一八年: 16,651,000)	收入資本化法	復歸租值	高層辦公室/餐廳場所每 平方米每月港幣22.5 元至港幣58.4元(二零 一八年:港幣21元至 港幣61元); 地舖每平方米每月港幣 80元至港幣1,226元 (二零一八年:港幣80 元至港幣1,277元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	2.25%至3.50%(二零 一八年: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)	4,311,675 (二零一八年: 3,333,237)	直接比較法	就物業質量(如參照 可比物業之位 置、大小、層數及 狀況)調整 每平方米價格	+/-20%(二零一八年: +/-20%)	參照可比物業之 質量越高, 公平值越高

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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	於二零一九年六月三十日之公平值 港幣千元	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
重建投資物業	760,000 (二零一八年： 455,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣 35,000元(二零一八年： 港幣26,000元)；  零售物業每平方米港幣 35,000元至港幣 72,000元(二零一八年： 港幣27,000元至 港幣65,000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3,500元 (二零一八年：港幣 4,650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%(二零一八年：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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 10. 物業、廠房及設備以及使用權資產之變動

於本中期期間，本集團已就翻新辦公室物業支付約港幣3,605,000元(二零一八年六月三十日：無)。

本集團分類為物業、廠房及設備之樓宇由獨立合資格專業估值師於本中期期間末重新評估，得出重估盈餘港幣454,000元(二零一八年六月三十日：無)，並已計入截至二零一九年六月三十日止六個月之資產重估儲備中。

於本中期期間，本集團就使用工業物業而訂立新租賃協議，為期三年。本集團須就於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2,536,000元及租賃負債港幣2,509,000元。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零一九年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣29,684,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣22,035,000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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產：		
0至30天	<b>16,526</b>	8,130
31至90天	<b>4,147</b>	9,385
91至180天	<b>3,610</b>	3,276
超過180天	<b>5,401</b>	1,244
貿易應收款項總額，淨額	<b>29,684</b>	22,035
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項，扣除減值虧損撥備	<b>125,565</b>	114,104
應收貸款	<b>5,125</b>	5,053
	<b>130,690</b>	119,157
	<b>160,374</b>	141,192
非流動資產：		
應收貸款	<b>29,800</b>	32,756
	<b>190,174</b>	173,948

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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 12. 現金及銀行結餘／受限制銀行存款／短期銀行存款

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
受限制銀行存款	<b>93,986</b>	74,568
原到期日超出三個月之短期銀行存款	<b>250,000</b>	575,000
現金及現金等價物	<b>914,042</b>	186,238
現金及銀行結餘總額	<b>1,258,028</b>	835,806

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

本集團的銀行結餘中，包括支付在建工程之受限制銀行存款約港幣93,986,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣74,568,000元)。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國多間銀行折合港幣103,606,000元(二零一八年十二月三十一日：港幣91,685,000元)之人民幣銀行結餘。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 13. 貿易及其他應付款項

於二零一九年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣24,300,000元(二零一八年十二月三十一日：約港幣20,977,000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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	2,695	1,214
31至90天	186	106
超過90天	21,419	19,657
貿易應付款項總額	24,300	20,977
其他應付款項	639,106	598,998
	663,406	619,975

### 14. 借貸

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	1,226,405	1,067,765
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,280,890	495,023
	2,507,295	1,562,788

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九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如下：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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>543,105</b>	371,065
一年以上但不超過兩年	<b>39,665</b>	21,065
兩年以上但不超過五年	<b>1,241,225</b>	473,958
	<b>1,823,995</b>	866,088
包括按要求償還條款(列於流動負債) 但根據貸款協議所載預定還款日期 應償還之銀行貸款賬面值：		
一年內	<b>85,800</b>	546,800
一年以上但不超過兩年	<b>137,500</b>	149,900
兩年以上但不超過五年	<b>460,000</b>	—
	<b>683,300</b>	696,700
銀行貸款總額	<b>2,507,295</b>	1,562,788
於一年內到期或包括按要求償還條款之 銀行貸款之賬面值(列於流動負債)	<b>(1,226,405)</b>	(1,067,765)
非流動負債所列金額	<b>1,280,890</b>	495,023



## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 15. 股本

截至二零一九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	
	二零一九年 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元
關聯公司		
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(a))	271	449
有關一個辦公室物業之租金收入(附註(b))	300	297
租賃位於中國廣州之停車位之 租金開支(附註(c))	30	16
待售物業之管理費(附註(d))	—	82

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 16. 關聯人士交易(續)

附註：

- (a) 本公司一家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聯公司簽訂租約，租賃多項位於中國廣州之物業作辦公室用途。
- (b) 於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間，本公司一家附屬公司與一家公司(本公司主席及其女兒全資擁有權益)訂立租賃協議，由二零一五年九月一日至二零一八年八月三十一日以月租港幣49,538元租賃金朝陽中心一個辦公室物業，為期三年。於二零一八年九月一日，該附屬公司及關聯公司同意將年期由二零一八年九月一日起延長三年，至二零二一年八月三十一日屆滿，月租為港幣50,000元。
- (c) 本公司一家附屬公司與一家關聯公司(本公司主席之近親及執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國廣州之三(二零一八年六月三十日：三個)停車位。
- (d) 截至二零一九年及二零一八年六月三十日止期間，本公司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聯公司訂立物業管理協議，以管理位於中國之待售物業。
- (e) 於二零一七年五月一日，一家由本公司主席及一名執行董事擁有權益之關聯公司已同意向本集團一家全資附屬公司提供無抵押循環貸款融資為數港幣150,000,000元，到期日為二零一八年四月三十日。於二零一八年五月一日，該附屬公司及關聯公司已同意將到期日延長至二零一九年四月三十日，並將年利率修訂為不時之港幣貸款最優惠借貸利率減2.0厘。該筆融資於兩個期間並無產生利息開支，此乃由於該筆無抵押循環貸款融資未獲動用。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 17. 收購資產

- (a) 於二零一八年一月一日，本集團向一名獨立第三方收購Gigantic Power Limited之100%股權，現金代價為港幣151,524,000元。此項收購乃本集團投身投資物業之策略一部分。

在該交易中收購之可識別資產及負債之公平值如下：

	港幣千元
投資物業	152,023
貿易及其他應收款項	9
可收回稅項	141
貿易及其他應付款項	(649)
<b>淨資產</b>	<b>151,524</b>
<b>以現金償付之總代價</b>	<b>151,524</b>

- (b) 於二零一八年一月一日，本集團亦向另一名獨立第三方收購Luck Power (Hong Kong) Limited及Luck Power Development Limited之100%股權，總現金代價為港幣62,599,000元。此項收購乃本集團擴展迷你倉業務之策略一部分。

在該交易中收購之可識別資產及負債之公平值如下：

	港幣千元
投資物業	62,029
貿易及其他應收款項	615
可收回稅項	25
貿易及其他應付款項	(46)
遞延稅項負債	(24)
<b>淨資產</b>	<b>62,599</b>
<b>以現金償付之總代價</b>	<b>62,599</b>

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 18. 未來經營租賃安排

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註9)，租期平均為一至六年，於到期日或本集團與有關租戶協定的日期可選擇重續租期。若干租約包括或然租金，按租戶營業額計算。於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	<b>429,284</b>	404,692
一年以上但不超過五年	<b>610,341</b>	577,329
五年以上	<b>42</b>	4,272
	<b>1,039,667</b>	986,293

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零一九年六月三十日止六個月

### 19. 承擔

#### (a) 經營租賃承擔

於二零一九年六月三十日，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：

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	321	2,415
一年以上但不超過五年	—	4,392
	<b>321</b>	6,807

#### (b) 資本承擔

	二零一九年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一八年 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	<b>126,425</b>	54,059



金朝陽集團有限公司\*  
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司 Incorporated in Bermuda with limited liability  
股份代號 Stock Code : 0878



MIX  
Paper from responsible sources  
源自負責任的森林資源的紙張  
FSC™ C102068