

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

### 金朝陽集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：878)

#### 截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績

#### 財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二一年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	270.3	260.3
投資物業公平值虧損淨額	(54.1)	(490.1)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	62.8	(357.3)
每股基本溢利／(虧損)(以元計)	港幣0.22元	港幣(1.26)元
	於二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	22,367	22,277
資產淨值	19,527	19,542
借貸總額	1,937	1,872
資本負債比率	10%	10%
每股資產淨值(以元計)	港幣68.9元	港幣69.0元

\* 僅供識別

## 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合業績(已獲本公司之審核委員會審閱)連同二零二一年同期之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
		(未經審核)	(未經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
收益			
貨品及服務收益		74,375	47,023
租金收入		195,876	213,234
總收益		270,251	260,257
銷售成本		(41,921)	(26,651)
毛利		228,330	233,606
其他收入	4	16,923	11,757
銷售費用		(2,866)	(3,094)
行政費用		(74,943)	(62,896)
投資物業公平值虧損淨額		(54,068)	(490,128)
出售附屬公司及待售投資物業收益／(虧損)		217	(5,831)
融資成本	5	(12,879)	(11,850)
除所得稅開支前溢利／(虧損)	6	100,714	(328,436)
所得稅開支	7	(38,316)	(28,834)
期內溢利／(虧損)		62,398	(357,270)
其他全面開支，扣除稅項後			
以下項目將不會重新分類到損益：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之財務資產之公平值變動		203	—
以下項目其後可能重新分類到損益：			
換算海外業務之匯兌(虧損)／收益		(20,991)	7,748
期內其他全面(開支)／收入，扣除稅項後		(20,788)	7,748
期內總全面收入／(開支)		41,610	(349,522)

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
附註	港幣千元	港幣千元
應佔期內溢利／(虧損)：		
— 本公司擁有人	62,801	(357,274)
— 非控股權益	(403)	4
	<u>62,398</u>	<u>(357,270)</u>
應佔期內總全面收入／(開支)：		
— 本公司擁有人	43,652	(349,681)
— 非控股權益	(2,042)	159
	<u>41,610</u>	<u>(349,522)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		
之每股溢利／(虧損)	8	
基本	<u>港幣0.22元</u>	<u>港幣(1.26)元</u>

## 綜合財務狀況表

		二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		19,805,135	19,808,515
物業、廠房及設備		128,686	135,216
按公平值計入其他全面收入之財務資產		40,030	28,605
收購物業之已付訂金		9,251	16,491
應收貸款	9	8,293	16,552
總非流動資產		<u>19,991,395</u>	<u>20,005,379</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		893,874	888,704
貿易及其他應收款項	9	248,516	151,757
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產		74,346	2,815
受限制銀行存款		13,601	16,110
短期銀行存款		400,403	251,181
現金及現金等價物		738,743	885,358
分類為待售之資產		<u>2,369,483</u>	<u>2,195,925</u>
		<u>6,500</u>	<u>75,300</u>
總流動資產		<u>2,375,983</u>	<u>2,271,225</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	515,337	545,888
合約負債		102,882	47,186
租賃負債		20,631	13,729
借貸		206,648	1,396,158
所得稅撥備		111,650	125,595
總流動負債		<u>957,148</u>	<u>2,128,556</u>
<b>淨流動資產</b>		<u>1,418,835</u>	<u>142,669</u>

綜合財務狀況表(續)

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
總資產減流動負債	<u>21,410,230</u>	<u>20,148,048</u>
非流動負債		
借貸	1,730,663	475,343
租賃負債	33,100	15,699
遞延稅項負債	<u>119,819</u>	<u>115,306</u>
總非流動負債	<u>1,883,582</u>	<u>606,348</u>
淨資產	<u>19,526,648</u>	<u>19,541,700</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>19,483,883</u>	<u>19,496,893</u>
	19,512,214	19,525,224
非控股權益	<u>14,434</u>	<u>16,476</u>
權益總額	<u>19,526,648</u>	<u>19,541,700</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準

金朝陽集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「未經審核簡明綜合中期財務報表」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以港幣(「港幣」)呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 主要會計政策

除投資物業、租賃樓宇及按公平值計入其他全面收入之財務資產按公平值或重估金額列賬外，未經審核簡明綜合中期財務報表乃採用歷史成本法編製。

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及其修訂所產生之會計政策變動外，截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

#### 應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首度應用由香港會計師公會頒佈的於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告準則之修訂，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念性框架之提述
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之二零一九冠狀病毒病相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂	物業，廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進

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

## 2. 主要會計政策(續)

### 應用香港財務報告準則之修訂(續)

香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務說明第2號之修訂	會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### **香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂「會計政策之披露」**

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

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

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

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

#### **香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」**

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

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念得以保留，並有新增澄清。

應用有關修訂預計不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 分類資料

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

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

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

由於各業務線需要不同資源及經營方針，故各營運及可呈報分類分開管理。

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

#### 分類收益及業績

	截至六月三十日止六個月							
	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
<b>收益</b>								
外來客戶	62,965	36,246	195,876	213,234	11,410	10,777	270,251	260,257
各分類間(附註)	—	—	24	14	1,494	2,702	1,518	2,716
<b>分類收益</b>	<b>62,965</b>	<b>36,246</b>	<b>195,900</b>	<b>213,248</b>	<b>12,904</b>	<b>13,479</b>	<b>271,769</b>	<b>262,973</b>
<b>分類溢利</b>	<b>19,006</b>	<b>5,239</b>	<b>165,775</b>	<b>178,612</b>	<b>7,407</b>	<b>11,261</b>	<b>192,188</b>	<b>195,112</b>
若干其他收入、其他收益及虧損							3,871	2,144
出售附屬公司及待售投資物業收益/(虧損)							217	(5,831)
若干行政費用							(28,615)	(17,883)
投資物業公平值虧損淨額							(54,068)	(490,128)
融資成本							(12,879)	(11,850)
除所得稅開支前溢利/(虧損)							<b>100,714</b>	<b>(328,436)</b>

附註：各分類間銷售按相互協定之條款扣除。

營運及可呈報分類業績不包括融資成本、投資物業公平值虧損淨額、出售附屬公司及待售投資物業收益/(虧損)、若干其他收入、收益及虧損、若干行政費用及所得稅開支。



### 3. 分類資料(續)

#### 分類資產及負債

	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分類資產	<u>1,238,264</u>	<u>1,274,779</u>	<u>20,349,446</u>	<u>20,072,949</u>	<u>28,124</u>	<u>23,571</u>	<u>21,615,834</u>	21,371,299
若干物業、廠房及設備							15,202	5,264
按公平值計入其他全面收入之財務資產							40,030	28,605
短期銀行存款							400,403	251,181
若干現金及現金等價物							289,409	544,955
分類為待售之資產							6,500	75,300
資產總值							<u>22,367,378</u>	<u>22,276,604</u>
分類負債	<u>359,458</u>	<u>317,360</u>	<u>244,140</u>	<u>241,404</u>	<u>8,615</u>	<u>7,531</u>	<u>612,213</u>	566,295
若干其他應付款項							59,737	56,207
借貸							1,937,311	1,871,501
所得稅撥備							111,650	125,595
遞延稅項負債							119,819	115,306
負債總額							<u>2,840,730</u>	<u>2,734,904</u>

分類資產包括所有資產，但不包括若干物業、廠房及設備、按公平值計入其他全面收入之財務資產、短期銀行存款、若干現金及現金等價物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、遞延稅項負債及借貸。

#### 4. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
銀行利息收入	7,616	6,266
應收貸款利息收入	303	530
沒收按金	5,093	—
雜項收入	3,911	4,961
	<u>16,923</u>	<u>11,757</u>

#### 5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貸	11,731	11,519
租賃負債	1,148	331
	<u>12,879</u>	<u>11,850</u>

#### 6. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

除所得稅開支前溢利／(虧損) 已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	37,369	23,414
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	5,872	10,402
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	64,507	48,776
短期租賃及低價值租賃之租金	149	253
	<u>107,897</u>	<u>82,845</u>

## 7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	18,087	23,003
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	6,424	1,009
中國內地土地增值稅	4,292	1,219
中國內地企業預扣所得稅	5,001	—
遞延稅項支出	4,512	3,603
	<u>38,316</u>	<u>28,834</u>

於兩個期間內的香港利得稅乃按於香港產生或源自香港之估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。

於兩個期間內，本集團在中國內地之所有附屬公司按25%之稅率繳納中國內地企業所得稅。

## 8. 每股溢利／(虧損)

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股基本溢利／(虧損)按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 (未經審核)	二零二一年 (未經審核)
<b>溢利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)(港幣千元)	<u>62,801</u>	<u>(357,274)</u>
<b>股份數目</b>		
計算每股基本溢利／(虧損)使用之普通股數目(附註)	<u>283,308,635</u>	<u>283,308,635</u>

附註：

於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購回本公司任何股份。

由於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月之每股攤薄溢利／(虧損)。

## 9. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣68,141,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣30,039,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期呈列之貿易應收款項賬齡分析載列如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<i>流動資產：</i>		
貿易應收款項		
0至30天	15,709	10,950
31至90天	24,622	8,863
91至180天	19,014	2,508
超過180天	8,796	7,718
	<u>68,141</u>	<u>30,039</u>
貿易應收款項總額，淨額		
	<u>68,141</u>	<u>30,039</u>
應收貸款	146,228	147,191
減：信貸虧損撥備	(142,023)	(142,023)
	<u>4,205</u>	<u>5,168</u>
應收貸款總額，淨額		
	<u>4,205</u>	<u>5,168</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	176,170	116,550
	<u>176,170</u>	<u>116,550</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>248,516</u>	<u>151,757</u>
<i>非流動資產：</i>		
應收貸款	8,293	16,552
	<u>8,293</u>	<u>16,552</u>
	<u>256,809</u>	<u>168,309</u>

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。

## 10. 貿易及其他應付款項

於二零二二年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣14,090,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣17,405,000元)。本集團獲其供應商授予介乎30至60天之信貸期。根據發票日期呈列之貿易應付款項賬齡分析載列如下：

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	3,232	4,101
31至90天	1,218	3,254
超過90天	9,640	10,050
貿易應付款項總額	<u>14,090</u>	<u>17,405</u>
其他應付款項	<u>501,247</u>	<u>528,483</u>
	<u>515,337</u>	<u>545,888</u>

## 管理層討論及分析

### 概覽

二零二二年年初全球再受新冠疫情新一波纏擾，各國再次迎來艱巨挑戰。同時俄烏之間的衝突一再升溫，為全球經濟、物價及供應鏈帶來巨大隱憂，負面影響陸續浮現。此外，外圍通脹高企，帶動美國聯儲局實施貨幣緊縮政策，各國央行相繼跟隨加息，將下調本港以致全球經濟增長預測。

年初，本港第五波新冠疫情對社會和經濟多方面造成沉重打擊。受到嚴峻疫情及嚴厲的社交距離措施影響，投資者態度難免更趨審慎，相繼減慢投資或縮減業務規模，首季經濟無可避免深受拖累。

期內，集團整體收益受物業發展帶動而有所增長，但受經濟不明朗及租賃市場需求下降影響，集團整體租賃業務及投資估值繼續受壓，業績表現主要因為商舖業務面對租金調整壓力及為租戶提供租金支援措施而拖累。集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號，整體租金收益錄得跌幅。隨著政府的防疫措施有序減緩，加上隨後本港實施的多項刺激消費措施，部分行業就業好轉，以及受惠政府消費券的發放，本地消費收益有所改善。

另一方面，集團策略性引入高質素租戶組合，積極進行市場推廣活動，夥拍業務夥伴與商戶合作推出多項推廣活動，以提升租戶營業額和盈利及由消費券計劃帶動的消費意欲。此外，集團繼續大力推動商業科技發展，已為旗下物業及迷你倉業務制定網上營銷策略及路線圖，整合客戶關係數據庫和一站式電子商務支付管理系統以增強營銷效率，同時提升Soundwill Club手機應用程式獎賞計劃及功能，成功招募更多新會員加入，開拓新的網上銷售機遇，並且帶動商戶的生意。

本地市場方面，投資者不斷調整預期，逐步消化市場風險。雖然市況波動，但市場對投資新物業仍有一定需求。集團旗下全新葵涌工業發展項目iCITY於期內展開預售，銷售反應理想，其發展將為集團帶來長遠收益，並提高集團於物業市場的競爭力。

本港縱然受到疫情困局及環球局勢緊張的不明朗因素持續夾擊，集團亦不忘為未來發展籌劃，繼續把握發展機遇，做好風險管理及應變預案，持盈保泰，隨機應變，即使在複雜多變的環境下亦能穩定前行，為股東及社會持份者帶來最佳利益。

## 物業租賃

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣195,900,000元，佔集團期內營業額收益約73%。

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，皆坐落本港的核心黃金地段，擁有優質租戶組合。由於年初嚴控疫情及社交距離措施持續，嚴重影響部分租戶業務運作，期內租金下調壓力及為租戶提供的租金支援措施令集團整體租金收入比上年同期下降。

然而，隨著社交距離措施進一步放寬，集團的物業組合表現改善，租務活動增加，整體出租率保持高水平。同時，集團的管理團隊善於應對環境變化，緊貼最新的市場趨勢，持續優化商場租戶組合；集團新引入高質素餐飲體驗的食肆、VR虛擬實境體驗站及期間限定NFT藝術展覽精品體驗館等，持續為顧客營造新鮮感，帶來嶄新的消閒和餐飲體驗。

## 至尊迷你倉管理有限公司

至尊迷你倉為集團旗下迷你倉業務，自二零一八年起提供優質及專業的迷你倉儲物收納服務，幫助有各種儲物需要的客戶重拾生活樂趣及空間。近年至尊迷你倉積極拓展服務範圍，截至二零二二年六月三十日止，至尊迷你倉分店數目多達40間，遍佈堅尼地城、天后、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、大埔、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣，為客戶提供更便利及貼心的優質倉儲服務。

為貼合市場需要及疫情下的消費模式，至尊迷你倉積極推動網上營銷策略，結合大數據資料庫及客戶關係管理系統，方便客戶可透過數碼技術遙距視察倉位，改進線上線下獎賞計劃及整合電子商業支付管理系統以增強營銷效率，成功吸納更多新客戶，同時幫助員工更輕鬆管理迷你倉服務。

## **物業發展**

截至二零二二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62,965,000元，佔集團期內收益約23%。

集團全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為2023年第四季。iCITY位於近年活化工廈活躍及積極轉型的葵涌，地理位置優越，矢志成為區內科創核心地標。

內地業務方面，中國房地產市場承接去年的下行壓力，銷售量及開發、融資等均有下降趨勢。中央堅持「房住不炒」政策穩定房地產市場秩序，在這前提下，各地均配合樓市鬆綁政策刺激需求。在政策持續刺激和助力之下，房地產行業可望下半年逐步恢復。

現時集團於國內房地產項目包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目和肇慶高要區的「景湖灣·尚薈海岸」別墅及高層綜合項目，現時兩個項目均已建成交樓入住，目前剩餘少量餘貨在售，整體銷售平穩。集團於國內的房地產項目均為「現房」，對購房置業客戶有堅實的信心保證。

## **樓宇管理及其他服務**

截至二零二二年六月三十日止六個月，本業務分類之營業額收益約為港幣11,410,000元，佔集團期內營業額收益約4%。



## 金衛物業管理有限公司

集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及各類型屋苑提供優質且專業之物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉豐富經驗，並具有專業資格的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。

為配合集團在環境、社會及管治方面的目標定位，專業管理團隊致力推動環保物業管理及節能方案，並持續制定年度目標提升能源使用效率以減低碳足跡，以行動回應政府及社會對減碳的呼籲。此外，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質專業之物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並透過不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

## 股東及投資者溝通／投資者關係

集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係的關鍵，有助投資者了解集團的業務表現及策略。

疫情期間，集團善用電子通訊渠道，盡力和投資者保持全面和互動的溝通，期望與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於二零二二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。

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。

## 企業公民

多年來集團在營運模式中注入可持續發展元素，作為企業的社會投資，同時配合本港政府以致全球的企業發展趨勢。期內「金朝陽義工隊」活動雖然受限於第五波疫情，但無損集團對有需要社群的支援。透過捐獻與募捐、物資回收再用、外出探訪等，集團矢志與社會同行，提升社群的生活質素。另一方面，集團積極支持非牟利團體的工作，為他們免費提供迷你倉空間，支援其物流需要。

集團今年榮獲由香港社會服務聯會頒發第十一年「商界展關懷」榮譽，生產力促進局頒發的「開心企業」等嘉許，以表揚集團、旗下公司及物業項目對服務社群、提升員工福祉等方面受到社會認同。集團將繼續致力了解社會需要，加強服務社群及有需要人士，為持份者及社區創造價值。

## 展望

展望未來，預計環球經濟前景仍甚具挑戰。面對通脹持續升溫，美國聯儲局及環球主要央行將加快加息步伐壓抑通脹，環球金融狀況料會進一步收緊；烏克蘭局勢及中美關係持續緊張和全球疫情演變也令環球經濟動能減弱。另外，內地經濟復甦穩健性及本地與國際和內地通關的進展，仍然為香港經濟復蘇帶來阻力。

本港方面，疫情對經濟造成嚴重打擊，但下半年隨著疫情逐步受控，社交距離措施亦分階段放寬，加上新一輪消費券已於四月發放，市民盡情消費令本地零售和飲食業收益明顯回穩，失業率漸有改善；而新一屆特區政府陸續推出更多紓困及刺激經濟措施，亦為本地消費及服務行業帶來曙光，期望日後通關能令整體經濟環境回復正軌，提升經濟復蘇力度。

集團將繼續觀察宏觀經濟、疫情及企業營運變化，審慎制定發展策略，把握未來市場機遇，善用集團物業組合優勢，結合商業科技發展潛力，增強集團的營運效率和業務收益，在市況艱難時迎難而上，因時制宜配合市場的大趨勢，積極為核心業務注入更多新動力，鞏固集團收益，並為股東創造更佳的回報。

## 中期股息

董事會不建議派付截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（二零二一年六月三十日：無）。

## 財務回顧

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣270,251,000元（二零二一年六月三十日：港幣260,257,000元），較去年同期增加約港幣9,994,000元。收益增加主要由於物業銷售收益增加，惟投資物業租金收入有所下跌。

截至二零二二年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔溢利約為港幣62,801,000元（二零二一年六月三十日：虧損港幣357,274,000元），較二零二一年同期增加118%。增加乃由於截至二零二二年六月三十日錄得投資物業估值虧損港幣54,068,000元，二零二一年同期則錄得虧損港幣490,128,000元。

截至二零二二年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣12,879,000元（二零二一年六月三十日：港幣11,850,000元）。

本公司每股基本溢利為港幣0.22元，而去年同期每股虧損則為港幣1.26元。

## 財務資源及流動資金

於二零二二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘(包括短期銀行存款及現金及現金等價物)約為港幣1,139,146,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,136,539,000元)。本集團於二零二二年六月三十日之借貸總額為港幣1,937,311,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣1,871,501,000元)。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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10%。

於二零二二年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣19,526,648,000元(二零二一年十二月三十一日：港幣19,541,700,000元)。

本集團之外匯風險主要來自與本集團中國內地業務有關之港幣與人民幣匯率變動。於回顧期內，鑑於有關匯率變動對本集團於中國內地之資產所產生收入及支出呈輕微影響，本集團並無採取任何對沖措施。

回顧期內，本集團概無利用任何財務工具對沖其資產負債表風險。

收購及發展物業之資金部分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計算，並按浮動利率計息。

## 所持重大投資

截至二零二二年六月三十日止六個月內，本集團並無重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二二年四月六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議出售本集團全資附屬公司King Huge Enterprises Limited (「King Huge」)的全部股權權益，代價為港幣47,300,000元。King Huge為一家投資控股公司的唯一股東，該投資控股公司持有位於香港的工業物業單位。出售事項已於二零二二年四月六日完成。

除上文所披露的出售外，截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業的事項。

## 報告期後事項

於二零二二年八月九日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售全資附屬公司 Linking Smart Limited 及其附屬公司之全部權益，總代價為港幣3,208,800,000元。

上述交易詳情載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈內。該交易為非常重大出售事項。本公司將召開股東特別大會，以供股東酌情批准上述交易。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有307名及39名僱員（二零二一年六月三十日：271名及40名僱員）。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。

薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。截至二零二二年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣64,507,000元（二零二一年六月三十日：港幣48,776,000元）。

## 資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣13,072,117,000元（二零二一年十二月三十一日：約港幣12,796,497,000元）之若干投資物業、待售物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

## 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團就本集團之中國內地物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約為港幣82,746,000元（二零二一年十二月三十一日：港幣90,564,000元）。該等擔保將於物業交付予買家並向相關按揭登記機構辦妥按揭登記時或於清償尚欠按揭貸款時由銀行解除。董事認為，財務擔保之公平值並不重大。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月內，不論本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 審核委員會

由三名獨立非執行董事組成之審核委員會已與管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論內部控制系統及風險管理、內部審核及財務申報事宜。截至二零二二年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已由審核委員會作出審閱及並無意見分歧。

## 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內一直有遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）之適用守則條文：

### 守則條文第C.2.1條

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

主席及行政總裁之角色並無分開亦並非由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，負責本集團之整體發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而本集團日常營運按照授權政策授權予其他執行董事、管理人員及多名部門主管行事及操作。董事會認為現有管理架構可有效地協助本集團營運及業務發展。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之標準守則，作為董事之證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，並確認全體董事於截至二零二二年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

本公司亦遵照企業管治守則守則條文第C.1.3條，為有關僱員（定義見企業管治守則）買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準。

## 鳴謝

最後，本人謹藉此機會向各董事及員工於期內作出貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
傅金珠

香港，二零二二年八月二十九日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠、陳慧苓、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。