

INTERIM REPORT 2026

中期報告



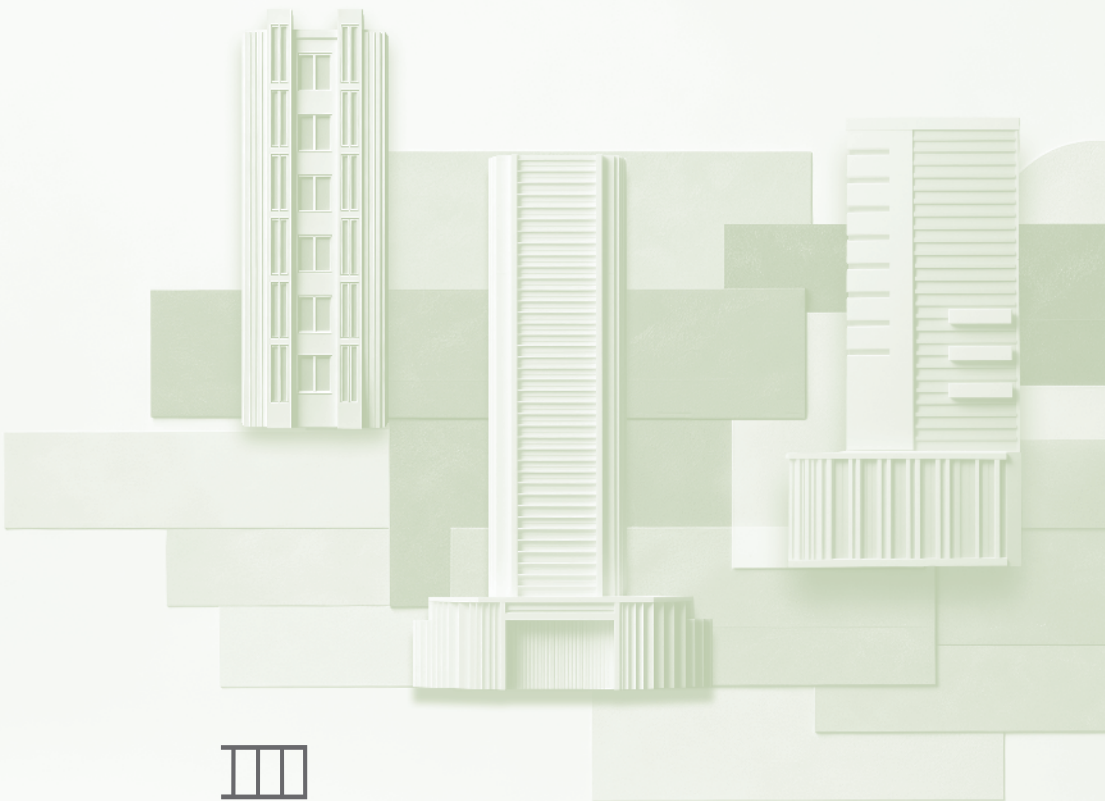
金朝陽集團有限公司^{*}
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

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



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要
- 5 管理層討論及分析
- 17 其他資料
- 24 綜合損益及其他全面收入表
- 27 綜合財務狀況表
- 29 綜合權益變動表
- 31 簡明綜合現金流量表
- 32 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

陳慧苓(副主席)

陳慶達(主席)

謝偉衡

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

楊俊文

公司秘書

謝偉衡

外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

內部核數師

國富浩華(香港)風險管理有限公司

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

總辦事處兼香港主要營業地點

金朝陽中心21樓

羅素街38號

香港銅鑼灣

註冊辦事處

Richmond House

12 Par-la-Ville Road

Hamilton HM 08, Bermuda

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

交通銀行股份有限公司

主要股份過戶及轉讓登記處

Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited

Canon's Court, 22 Victoria Street

PO Box HM1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港股份過戶及轉讓登記分處

卓佳證券登記有限公司

遠東金融中心17樓

夏慤道16號

香港

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

00878

每手股數

500股

公司網址

www.soundwill.com.hk

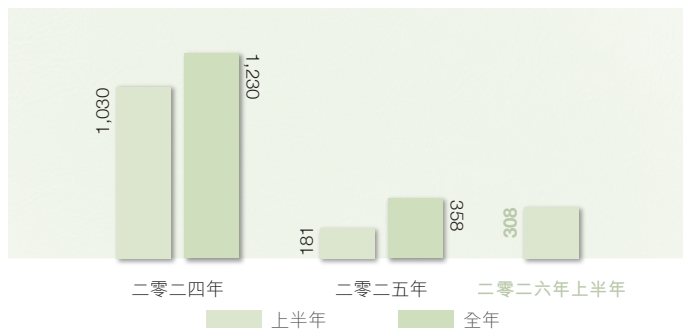
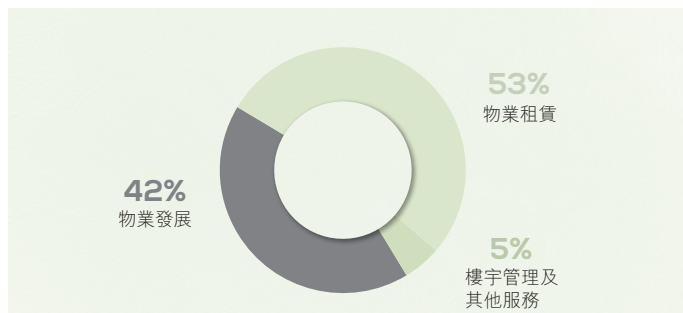
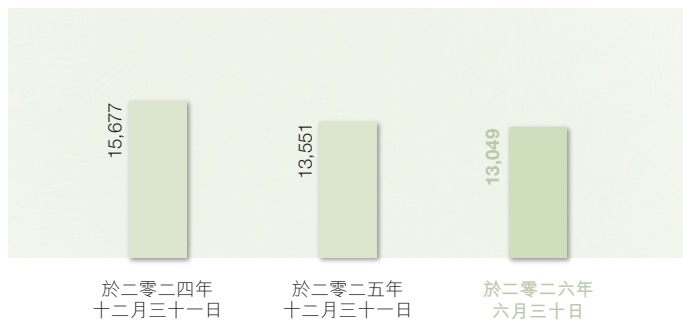
投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

財務摘要

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣百萬元	二零二五年 (未經審核) 港幣百萬元
收益	307.9	180.7
投資物業公平值虧損淨額	(592)	(1,423)
本公司擁有人應佔虧損	(484.5)	(1,337.6)
每股基本虧損(以元計)	港幣(1.71)元	港幣(4.72)元
	於二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣百萬元	於二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣百萬元
資產總值	15,305	15,775
資產淨值	13,049	13,551
借貸總額	1,279	1,326
資本負債比率	10%	10%
每股資產淨值(以元計)	港幣46.1元	港幣47.8元

財務摘要(續)

本集團總收益
港幣百萬元截至二零二六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

二零二六年上半年，國際政經局勢持續不明朗。中東地緣衝突升級，能源及大宗商品價格再度波動，全球通脹壓力復燃。美國息口前景未明，市場對利率走勢高度關注，令投資環境充滿不確定性。

香港受惠於人工智能相關電子產品需求急增及亞太貿易回暖，本港出口及轉口表現顯著揚升，帶動經濟錄得增長。然而，外圍風高浪急的政經局勢使本地資產市場依然波動，銀行對工商舖按揭審批態度持續審慎，進一步影響投資及交易流動性。投資者及用家在面對成本上升的情況下，入市意欲受壓。與此同時，本地消費模式轉變，消費者更著重多元化體驗及高性價比的追求，零售及餐飲業持續調整，租金回報承壓。

集團旗下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，期內租金仍面對一定壓力，整體租金收益錄得輕微跌幅。期內，集團旗下數碼工業地標iCITY表現亮眼，自三月新加推單位以來市場反應熱烈，截至六月底累積逾130伙單位已獲認購，並計劃於下半年再適量加推單位及頂層特色工作間，進一步變現項目價值。

管理層討論及分析(續)

在本地房地產週期性調整、高息環境及商業物業估值承壓的宏觀環境下，集團對土地儲備及發展策略保持審慎，針對舊樓收購及統一業權行動重新評估發展節奏，適度放緩步伐，以靈活態度應對市況。集團優先確保資源運用的流動性與彈性，嚴格控制負債比率與現金流風險，並積極探索資產優化與變現方案，以穩健執行長遠的價值創造策略。

物業租賃

截至二零二六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161,718,000元，佔集團總收益約53%。

二零二六年上半年，在大型活動及盛事帶動下，訪港旅客人次持續增長，惟本地市民與旅客的消費模式已出現結構性轉變。面對本地客源北上消費及市場激烈競爭，零售及餐飲業仍處於轉型適應期，集團旗下物業租賃業務亦因而承壓。期內，商戶續租租金下調壓力依然存在；導致集團期內整體租金收益仍錄得輕微跌幅。

儘管宏觀環境挑戰重重，集團憑藉卓越的物業選址優勢，旗下包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown、諾士佛臺十號及啟光商業大廈等項目皆坐落於香港核心商圈，具備穩固的客流基礎與長遠盈利潛力。期內，集團積極因應市場變化優化租戶組合，加速引入多元化的生活體驗業態，包括一站式人寵美容業務，迎合市場對「寵物經濟」的強勁需求。

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下「至尊迷你倉」一直以專業管理及貼心服務，致力為客戶提供安全、寬敞及高效的儲物空間。所有分店均配備完善設施，並全面遵循最新消防指引，保障物品安全無憂。目前，至尊迷你倉分店遍佈港、九、新界多個主要地區，並持續增設分店，進一步鞏固市場覆蓋率。整體出租率保持理想。

管理層討論及分析(續)

為迎合市場需求，至尊迷你倉推出共享倉方案，為企業及裝修客戶提供更具成本效益的存倉模式；同時開設上門儲存服務「One Box」，透過簡便的預約系統，提供一站式收送儲存體驗，讓客戶足不出戶即可享受專業倉存服務。此服務深受專業行業客戶歡迎，並持續優化流程以提升用戶體驗。

此外，集團亦積極加強消防安全及智能管理系統，全線分店已完成新一輪設施檢查與升級，進一步提升安全保障與營運效率，並計劃引進更多智能自助存取設備，全面提升客戶便利性與服務競爭力。

物業發展

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業發展業務分類之營業額收益約為港幣130,708,000元，佔集團總收益約42%。

集團旗下數碼工業地標「iCITY」位處葵涌打磚坪街111號，物業樓高20層，分為一期及二期，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，並享4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。項目設約18,000平方呎多元化園林平台，配備多項設施，提供互動及社交空間。

項目二期自今年4月下旬公布折實入場價約216萬元起，價格定位因應市場需求作出調整，市場反應熾熱。憑藉配備獨立洗手間與高樓底的獨特優勢，配合精準的營銷策略及全方位線上線下推廣，成功引發市場廣泛關注。截至六月底，項目二期累積逾130伙單位已獲認購。集團亦適時推出「連租約」策略，成功吸引資金追捧。期內，市場更出現「大手投資客」及「轉租為買」的個案，反映市場對優質細價新式工廈的殷切需求。

管理層討論及分析(續)

鑑於優質細單位的庫存因銷情熾熱而迅速被市場吸納，集團正積極部署於下半年推出全新價單加推單位。因應市場的強勁需求，部分高層及優質單位預計將提價3%至6%，並計劃於短期內推售特色頂層工作間，進一步釋放項目價值。

中國內地房地產市場方面，二零二六年上半年延續築底態勢。第二季度起，部分城市出現局部修復，成交活躍度回升，尤其是一線及核心二線城市出現階段性企穩，市場呈現結構性分化格局。市場修復高度依賴「產品力+區位稀缺性」，使得不同城市分化格局進一步加深。政策層面上，中央政治局於四月會議明確提出「努力穩定房地產市場」，方向清晰，預期下半年將繼續圍繞「穩房價、穩預期」精準施策，為市場提供更穩定的政策環境。

集團於大灣區的房地產業務包括珠海鬥門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目及肇慶高要區的「景湖灣·尚蒼海岸」高層住宅及別墅綜合項目，目前已全部落成。「譽名都」僅餘少量單位待售，而「景湖灣」仍有一定數量單位在售。期內，集團針對上述項目積極調整銷售模式與行銷策略，「景湖灣」項目重組銷售團隊並優化政策，區域市場需求因此得到有效釋放，自三月以來成交顯著提升。展望下半年，集團持續推動銷售業績進一步增長，並在政策支持及市場需求釋放的背景下，鞏固大灣區業務的長遠價值。

樓宇管理及其他服務

截至二零二六年六月三十日止六個月，物管業務分類之營業額收益約為港幣15,522,000元，佔集團總收益約5%。

管理層討論及分析(續)

集團旗下物業管理團隊專責提供高品質的樓宇管理及維修服務，涵蓋甲級商廈、工業大廈及中小型住宅屋苑，致力於提供符合國際標準的專業物業與設施管理方案，全面支援客戶營運及資產價值提升。團隊由具備豐富經驗及專業資格的管理人員組成，並已取得ISO9001、ISO14001及ISO45001等國際管理體系認證，充分體現集團在質量管理、環境保護及職業健康安全方面的嚴謹承諾。

在服務執行方面，保安團隊配備先進智能監控及巡邏系統，執行出入管制與應變機制，確保物業安全與秩序；維修保養團隊則由資深技工組成，為供電、排水、消防、空調及升降機系統等提供安裝、維修及預防性保養服務，並設有24小時緊急支援，確保物業運作流暢。

為持續提升市場競爭力，團隊定期進行績效評估，積極引入創新科技以優化營運效率，團隊已部署物聯網中央管理系統，加強保安監控及設備狀態監察，確保物業運作安全可靠。集團亦全力支持參與各類物業管理項目投標，拓展服務版圖，貫徹長遠策略發展方向。

股東及投資者溝通／投資者關係

集團堅信，高效透明的溝通是鞏固投資者關係的關鍵，能協助投資者了解集團的業務韌性與發展策略。二零二六年上半年，團隊進一步善用多元化電子通訊渠道與線上平台，確保集團的最新動態與財務資訊得以適時、準確地披露，與全球投資者保持持續互動，進一步提升透明度與信任度。

管理層討論及分析(續)

集團於二零二六年五月舉行股東週年大會，並透過定期業績公告、新聞稿及日常投資者溝通，與傳媒及投資界保持緊密聯繫。集團致力驅動業務的高質量增長，持續優化企業管治實踐，力求在合規架構、風險防控與經營績效之間取得最佳平衡。董事會深信，卓越的企業管治是帶領集團實現長遠可持續發展的關鍵，並有效為股東創造長遠穩健價值。

企業公民

集團一直視可持續發展為企業的核心策略之一。早於多年前成立的專責團隊，並於期內持續深化檢視及優化環境、社會及管治(ESG)表現。為鞏固在綠色轉型領域的長遠部署，集團已成立專門應對氣候變化的小組，全力推動核心資產的減碳節能項目、積極對接聯交所最新氣候資訊披露標準，構建更具韌性的氣候風險管理架構，並加速落實跨部門的低碳營運模式。

在社會參與方面，集團積極履行企業公民責任。「金朝陽義工隊」，旗下「至尊迷你倉」義工及物業管理團隊義工隊持續投入多元化社區事務，包括深度支援非牟利機構的基層關懷活動、推動社區源頭減廢與環保回收，並長期免費提供「至尊迷你倉」空間與物流資源，以實際行動支援社會公益的供應鏈需求。

集團近年在環保領域的傑出表現深受各界肯定，繼榮獲香港工業總會頒發「中銀香港企業低碳環保領先大獎」之「環保傑出夥伴」等殊榮後，集團持續將綠色低碳理念融入日常營運。未來，集團將繼續緊扣社會脈搏與環境需求，善用集團的資源與物業地利優勢，深化與地區團體及非牟利機構的協作，為社會創造長遠價值。

管理層討論及分析(續)

展望

展望二零二六年下半年，全球政經格局依舊錯綜複雜。雖然主要央行在通脹逐步放緩下開始進入減息週期，為市場流動性帶來支持，部分地緣政治關係亦已獲得緩和，但美國加息風險仍然存在，市場投資氣氛普遍保持審慎。與此同時，地緣經濟碎片化與新保護主義措施交織，跨境資金流動及全球供應鏈韌性面臨考驗，而AI產業長期趨勢亦未明朗，下半年市況仍具挑戰。

本港方面，經濟正處於結構性轉型期。外貿出口受惠於科技產品及亞太貿易回暖而展現韌性，但資產市場的週期性調整，以及市民與旅客消費模式的深遠轉變，令市場信心重建仍需時日。然而，特區政府積極落實中央惠港措施、擴大自由行城市數目，並推動盛事經濟與高質量旅遊，預期將為零售、餐飲及消費板塊注入復甦動能。

面對外圍挑戰，集團將保持高度策略敏捷性與防禦力。在房地產發展方面，將繼續採取審慎的態度，嚴格控管土地儲備。針對新式工廈項目iCITY，集團計劃於下半年再適量加推單位及頂層特色工作間，並靈活調整銷售與租賃雙軌策略，加速資金回籠。核心物業租賃業務方面則透過優化租戶組合與優質物管服務，提升營運效益與彈性。

集團視現金流管理與財政紀律為長期發展的基石，憑藉穩健的資本結構跨越經濟週期。同時，集團透過數碼化工具提升營運效率，落實精準成本控制，極大化資源效益，增強抗風險韌性，確保集團具備充足防禦力與靈活性。

管理層討論及分析(續)

未來，集團將繼續穩固核心業務，並保持開放態度拓展多元化發展路向，積極探索更多商機，深化旗下業務的綜合協同效應，在變局中確立穩定性，為股東創造更具韌性與可持續的長期價值。

財務回顧

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得收益約港幣307,948,000元(二零二五年六月三十日：港幣180,712,000元)，較去年同期增加約港幣127,236,000元。收益增加主要由於物業發展項目錄得的收入增加。

截至二零二六年六月三十日止六個月之本公司擁有人應佔虧損約為港幣484,517,000元(二零二五年六月三十日：虧損港幣1,337,584,000元)，較二零二五年同期虧損減少64%。虧損減少主要由於截至二零二六年六月三十日錄得物業發展項目收入增加及投資物業估值虧損減少，本期間物業估值虧損約港幣591,751,000元，而二零二五年同期則錄得虧損約港幣1,423,124,000元。

截至二零二六年六月三十日止六個月之利息開支總額約為港幣23,485,000元(二零二五年六月三十日：港幣24,819,000元)。

本公司每股基本虧損為港幣1.71元，而去年同期每股虧損則為港幣4.72元。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動資金

於二零二六年六月三十日，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1,438,252,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,338,985,000元)。本集團於二零二六年六月三十日之借貸總額約為港幣1,278,798,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣1,325,835,000元)。於二零二六年六月三十日，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10%(二零二五年十二月三十一日：10%)。

於二零二六年六月三十日，本集團之資產淨值約為港幣13,049,244,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣13,550,915,000元)。

本集團主要於香港及中國內地營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，任何中國內地業務均於報告日期由人民幣換算為港幣，其相關兌換差額以平均匯率確認於綜合收益表以及以收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。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。

庫務政策

資本結構管理

為確保流動資金充裕，財務狀況穩健，以及能支援其融資需求與永續成長之優化資本結構，本集團致力實現資金來源多元化，並維持與整體資金用途相符之適當債務還款組合。本集團亦致力確保資金充足以滿足其營運需求，包括策略性項目之資本支出(如有)。

管理層討論及分析(續)

資金來源

本集團著重多元化資金來源，主要透過以下活動推動：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 港幣千元	二零二五年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	220,905	81,580
投資活動所用現金淨額	(158,615)	(143,473)
融資活動所用現金淨額	(106,497)	(43,214)
現金及現金等價物減少淨額	(44,207)	(105,107)

現金管理

本集團於各報告日期之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 十二月三十一日	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
原到期日超出三個月之短期 銀行存款	890,969	62%	752,115	56%
現金及現金等價物	547,283	38%	586,870	44%
	1,438,252	100%	1,338,985	100%

所有存款均存放於信用評級良好之銀行。對手方風險會定期進行監控。

本集團於各報告日期按貨幣劃分之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 十二月三十一日	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
按以下貨幣計值：				
美元	1,177,835	82%	1,112,370	83%
港幣	197,749	14%	117,705	9%
人民幣	62,668	4%	108,910	8%
	1,438,252	100%	1,338,985	100%

管理層討論及分析(續)

根據上述資料，由於現金及銀行結餘總額主要以美元計值，且根據香港實施的聯繫匯率制度乃港幣與美元掛鈎，因此不大可能面臨重大外匯風險。

還款期組合

於各報告日期，本集團債務組合之平均年期為1.9年(二零二五年十二月三十一日：2.3年)。債務組合之償還期分佈在三年內。本集團未償還銀行貸款中約27%於兩年後到期償還。

	二零二六年 六月三十日		二零二五年 十二月三十一日	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
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	64,074	5%	64,074	5%
一年以上但不超過兩年	863,724	68%	493,493	37%
兩年以上但不超過五年	351,000	27%	768,268	58%
借貸總額	1,278,798	100%	1,325,835	100%

融資成本及利息保障倍數

截至二零二六年六月三十日止六個月，借貸利息支出約港幣23,485,000元，較去年同期約港幣24,819,000元減少5%。該減少主要由於期間內借貸減少。

本集團之利息保障倍數定義為除息稅折舊及攤銷前及公平值調整前的溢利除以借貸利息支出，二零二六年該比率為6倍(二零二五年：5倍)。

所持重大投資

除「管理層討論及分析」一節所披露者外，截至二零二六年六月三十日止財政期間內，本集團並無任何重大投資。

管理層討論及分析(續)

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

截至二零二六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

於二零二六年六月三十日，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。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團於香港及中國內地分別平均有318名及52名僱員(二零二五年六月三十日：321名及50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。截至二零二六年六月三十日止六個月，僱員薪金及工資總額約為港幣68,100,000元(二零二五年六月三十日：港幣70,285,000元)。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團以賬面總值約港幣6,931,855,000元(二零二五年十二月三十一日：約港幣7,334,493,000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

於二零二六年六月三十日，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13,416,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣25,759,000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。

其他資料

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券的權益及淡倉

(a) 董事於本公司之權益

於2026年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份，相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股 股份數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比
傅金珠	實益擁有人及信託受益人	212,401,630 ^(附註1)	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 ^(附註2)	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 ^(附註3)	74.94%

附註1：傅金珠女士（「傅女士」）被視為在合共212,401,630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209,919,028股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本中由全權信託（「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。Ko Bee及Full Match均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2：陳慧苓小姐（「陳小姐」）被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3：陳慶達先生（「陳先生」）被視為在212,305,028股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

其他資料(續)

(b) 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份 數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
傅金珠	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Full Match Limited	受控制法團 權益及信託 受益人	1股普通股	100% (附註4)

附註4：Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。Full Match之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

除上文所披露者外，於2026年6月30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。

其他資料(續)

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2026年6月30日，以下人士(本公司董事或高級行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之5%或以上權益或淡倉：

股份好倉

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	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%
Ko Bee	實益擁有人及 受控制法團權益	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%

附註5：Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited(英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)作為傳女士及彼之家族成員(包括身為本公司執行董事的陳小姐及陳先生)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，本公司並未知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)，其權益(載於上述「董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

於2024年5月23日，購股權計劃獲本公司股東批准及採納(「購股權計劃」)，以向合資格參與者(定義見下文)就其對本集團之貢獻或潛在貢獻提供激勵及／或獎勵。購股權計劃亦令本集團得以吸引、激勵及挽留高質素員工，同時亦可以通過提供激勵吸引更多類型之人才為本集團之增長和發展作出貢獻。合資格參與者應為(i)本公司或本集團之任何董事及僱員；(ii)經董事會確定，於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常基準向本集團提供服務之任何人士或實體，乃有利於本集團長期發展而向其授出購股權；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之任何董事及僱員。購股權計劃於2024年5月24日獲聯交所批准上市後生效(「生效日」)。除另行註銷或修改外，購股權計劃自生效日起有效期為十年。購股權計劃之剩餘年期約為八年。

購股權計劃之合資格參與者須於要約日期起計21天內，在接納要約時向本公司支付港幣1.00元及簽署接納要約表格。

根據購股權計劃及本公司任何其他計劃而授出之所有購股權及獎勵(如有)於獲行使時可予發行之最高股份數目(「計劃授權限額」)合共不得超過本公司於生效日之已發行股本之10%，亦即28,330,863股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本之10%。

未經本公司股東事先批准，直至授出日期之任何12個月期間，就已授予或將授予各合資格參與者之所有購股權或獎勵(不包括根據購股權計劃或本公司任何其他股份計劃之條款失效之購股權或獎勵)而已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司於授出日期的已發行股本的1%。凡向本公司獨立非執行董事或主要股東授出而於授出日期之任何12個月期間超過本公司於有關授出日期已發行股本之0.1%之購股權，均須經本公司股東事先批准。

其他資料(續)

在購股權計劃之提早終止條文規限下，任何購股權可根據購股權計劃條款，在董事會釐定並通知承授人之期間內隨時行使，而該期間可自要約日期開始，惟無論如何須不遲於該購股權之要約日期起計10年結束。除購股權計劃訂明之特定情況外，購股權計劃項下之購股權歸屬期不得少於12個月。行使價由董事會釐定，並將不低於以下各項中的最高者：(i)聯交所於授出日期的每日報價表所示的本公司股份收市價；(ii)聯交所於緊接授出日期前5個營業日的每日報價表所示的本公司股份平均收市價；及(iii)股份面值。

截至2026年6月30日止6個月內，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。根據購股權計劃可授予的股份數目為28,330,863，佔本公司於生效日、2025年12月31日、2026年6月30日及本報告日期已發行股本的10%。可授予服務供應商下限的股份數目為2,833,086股，佔本公司於生效日、2025年12月31日、2026年6月30日及本報告日期已發行股本的1%。

董事購買股份及債券之權利

除上文所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部須存置之登記冊內，於截至2026年6月30日止6個月內任何時間，並無記錄向本公司董事或最高行政人員或彼等之配偶或18歲以下子女授予可認購本公司股權或債券之權利，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或同系附屬公司概無訂立任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法團之任何該等權利。

中期股息

董事會不建議派付截至2026年6月30日止6個月之中期股息(2025年6月30日：無)。

其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2026年6月30日止6個月內，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的上市證券。

公眾持股量

根據可供公眾查閱之資料且就董事所知及所信，於截至2026年6月30日止6個月內及截至本報告日，本公司已按上市規則規定，遵守第13.32B條之初始指定公眾持股量(即已發行普通股(不包括庫存股份)總數之25%)。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至2026年6月30日止6個月內一直有遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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

企業管治守則條文第C.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有所區分，並不應由同一人士兼任。

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。陳慶達先生為本集團主席。主席負責本集團之整體發展方針及策略，並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，而本集團之日常營運乃按照授權政策授權予其他執行董事、管理層及各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C3所載之標準守則，作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢，本公司已確認全體董事於截至2026年6月30日止6個月整個期間內均已遵守標準守則。

其他資料(續)

本公司已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)買賣本公司證券而採納之書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂之標準。

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2026年6月30日止6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且並無意見分歧。

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
陳慶達
主席兼執行董事

香港，2026年8月20日

綜合損益及其他全面收入表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		146,230	18,522
租金收入		161,718	162,190
總收益		307,948	180,712
銷售成本		(124,433)	(31,353)
毛利		183,515	149,359
其他收入	4	35,326	31,965
銷售費用		(24,904)	(310)
行政費用		(48,050)	(56,067)
投資物業公平值虧損淨額		(591,751)	(1,423,124)
融資成本	5	(23,485)	(24,819)
除所得稅開支前虧損	6	(469,349)	(1,322,996)
所得稅開支	7	(15,168)	(14,588)
期內虧損		(484,517)	(1,337,584)

綜合損益及其他全面收入表(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
其他全面(開支)／收入，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	(491)	(2,450)
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務之匯兌收益	11,668	8,698
期內其他全面收入，扣除稅項後	11,177	6,248
期內總全面開支	(473,340)	(1,331,336)
期內虧損	(484,517)	(1,337,584)
期內總全面開支	(473,340)	(1,331,336)

綜合損益及其他全面收入表(續)

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 港幣	二零二五年 (未經審核) 港幣
	附註		
本公司擁有人應佔期內虧損 之每股虧損	8		
基本		(1.71)元	(4.72)元

綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	12,388,550	12,976,420
物業、廠房及設備	10	109,216	110,007
按公平值計入其他全面收入之 財務資產		35,763	35,941
應收貸款	11	156,147	169,968
總非流動資產		12,689,676	13,292,336
流動資產			
待售物業		922,223	1,016,871
貿易及其他應收款項	11	193,720	126,730
按公平值計入損益(「按公平值 計入損益」)之財務資產		61,162	—
短期銀行存款	12	890,969	752,115
現金及現金等價物	12	547,283	586,870
總流動資產		2,615,357	2,482,586
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	509,990	529,383
合約負債		119,145	31,281
租賃負債		13,787	14,349
借貸	14	64,074	64,074
所得稅撥備		177,600	166,565
總流動負債		884,596	805,652
淨流動資產		1,730,761	1,676,934
總資產減流動負債		14,420,437	14,969,270

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸	14	1,214,724	1,261,761
租賃負債		10,333	14,709
遞延稅項負債		146,136	141,885
總非流動負債		1,371,193	1,418,355
淨資產		13,049,244	13,550,915
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	28,331	28,331
儲備		13,020,913	13,522,584
權益總額		13,049,244	13,550,915

綜合權益變動表

	截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)								
	本公司擁有人應佔權益								
	資本類回		投資重估		保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	建議末期股息	權益總額
	股本	股份溢價	儲備	儲備					
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二六年一月一日	28,331	690,811	295	(4,268)	12,835,900	(30,333)	1,848	28,331	13,550,915
期內虧損	—	—	—	—	(484,517)	—	—	—	(484,517)
其他全面(開支)/收入									
以下項目將不會重新分類到損益：									
按公平值計入其他全面收入之財務資產之公平值變動	—	—	—	(491)	—	—	—	—	(491)
以下項目其後可能重新分類到損益：									
換算海外業務之匯兌收益	—	—	—	—	—	11,668	—	—	11,668
期內總全面(開支)/收入	—	—	—	(491)	(484,517)	11,668	—	—	(473,340)
已付二零二五年末期股息	—	—	—	—	—	—	—	(28,331)	(28,331)
於二零二六年六月三十日	28,331	690,811	295	(4,759)	12,351,383	(18,665)	1,848	—	13,049,244

綜合權益變動表(續)

	截至二零二五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	股份溢價	資本贖回儲備	投資重估儲備	保留溢利	匯兌儲備	特別儲備	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
於二零二五年一月一日	28,331	690,811	295	41	14,999,252	(43,837)	1,848	15,676,741
期內虧損	—	—	—	—	(1,337,584)	—	—	(1,337,584)
其他全面收入／(開支)								
以下項目將不會重新分類到損益：								
按公平值計入其他全面收入之								
財務資產之公平值變動	—	—	—	(2,450)	—	—	—	(2,450)
以下項目其後可能重新分類到損益：								
換算海外業務之匯兌收益	—	—	—	—	—	8,698	—	8,698
期內總全面收入／(開支)	—	—	—	(2,450)	(1,337,584)	8,698	—	(1,331,336)
於二零二五年六月三十日	28,331	690,811	295	(2,409)	13,661,668	(35,139)	1,848	14,345,405

簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
	附註		
經營業務之現金所得淨額		220,905	81,580
投資活動之現金所用淨額		(158,615)	(143,473)
融資活動之現金所用淨額		(106,497)	(43,214)
現金及現金等價物減少		(44,207)	(105,107)
於一月一日之現金及現金等價物		586,870	323,633
匯率變動影響，淨額		4,620	2,518
於六月三十日之現金及現金等價物	12	547,283	221,044

簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

金朝陽集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六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」)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、按公平值計入損益之財務資產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。

除應用香港財務報告會計準則修訂所產生之新增／修訂會計政策外，截至二零二六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二零二五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)

截至二零二六年六月三十日止六個月

2. 主要會計政策(續)

應用香港財務報告會計準則之修訂

於本中期期間，本集團首度應用由香港會計師公會頒佈於本集團於二零二六年一月一日開始之年度期間強制生效之以下香港財務報告會計準則之修訂，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	財務工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然電力之合約
香港財務報告會計準則之修訂	香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11卷

於本中期期間應用香港財務報告會計準則之修訂對本集團於本期間及過往期間的綜合財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
收益								
外來客戶	130,708	6,833	161,718	162,190	15,522	11,689	307,948	180,712
各分類間(附註)	—	—	583	232	669	579	1,252	811
分類收益	130,708	6,833	162,301	162,422	16,191	12,268	309,200	181,523
分類溢利/(虧損)	9,360	(11,223)	123,922	126,461	9,082	7,352	142,364	122,590
若干其他收入、其他收益及虧損							22,464	20,613
若干行政費用							(18,941)	(18,256)
投資物業公平值虧損淨額							(591,751)	(1,423,124)
融資成本							(23,485)	(24,819)
除所得稅開支前虧損							(469,349)	(1,322,996)

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、若干其他收入、其他收益及虧損、若干行政費用及所得稅開支。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 港幣千元
分類資產	1,278,986	1,370,089	12,580,061	13,166,151	34,286	32,973	13,893,333	14,569,213
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							23,526	24,171
按公平值計入損益之財務資產							35,763	35,941
短期銀行存款							61,162	—
若干現金及現金等價物							890,969	752,115
							400,280	393,482
資產總值							15,305,033	15,774,922
分類負債	392,127	315,406	188,988	204,004	9,163	6,033	590,278	525,443
若干其他應付款項							62,977	64,279
借貸							1,278,798	1,325,835
所得稅撥備							177,600	166,565
遞延稅項負債							146,136	141,885
負債總額							2,255,789	2,224,007

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、按公平值計入損益之財務資產、短期銀行存款、若干現金及現金等價物。

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六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	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
按公平值計入損益之財務資產之利息 收入及其他銀行利息收入	23,437	21,800
應收貸款利息收入	4,734	4,567
按公平值計入其他全面收入之財務資產 股息收入	953	1,914
雜項收入	6,202	3,684
	35,326	31,965

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
以下各項之利息開支：		
借貸	22,976	24,103
租賃負債	509	716
	23,485	24,819

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
確認為開支之已落成待售物業成本	100,648	4,390
使用權資產及其他物業、廠房及設備折舊	546	620
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)(附註)	68,100	70,285
短期租賃之租金	315	532

附註：於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團之約港幣30,943,000元(二零二五年：港幣28,016,000元)僱員報酬開支包括在上述僱員福利開支內，這為該等附屬公司向第三方提供樓宇管理服務時代為支付的僱員報酬開支。而該開支於本集團收取的樓宇管理服務所得其他收入予以抵銷。

7. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	10,610	11,172
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)	24	59
中國內地土地增值稅	283	4
遞延稅項支出	4,251	3,353
	15,168	14,588

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

7. 所得稅開支(續)

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

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

8. 每股虧損

本公司擁有人應佔虧損之每股基本虧損按以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損(港幣千元)	(484,517)	(1,337,584)
股份數目		
計算每股基本虧損使用之普通股數目 (附註)	283,308,635	283,308,635

附註：

於截至二零二六年及二零二五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。

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六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：

	二零二六年 (未經審核) 港幣千元
於一月一日之賬面值	12,976,420
增添	
— 建設成本	1,175
— 租賃物業分租	2,706
投資物業公平值虧損淨額	(591,751)
於六月三十日之賬面值	12,388,550

本集團之投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司於二零二五年十二月三十一日及二零二六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租值之若干估計；
- 已落成投資物業(個別單位(包括商業、工業及住宅物業)或地下零售物業)按照直接比較法重估，當中參考可比較物業之市場交易；
- 本集團在分租安排下之租賃物業乃按收入資本化法重估，當中涉及包括資本化比率及復歸租值之若干估計；及

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

- 重建投資物業採用剩餘法按重建基準重估。價值以物業重建潛力為基準，猶如該等物業於估值日期按照現有重建方案發展及落成一樣，並經自發展總值扣除估計發展總成本(包括建築成本、專業費用、融資成本、相關成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備)而釐定。

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

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

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

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六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。

本集團於綜合財務狀況表所持有之投資物業	於二零二六年六月三十日之公平值 港幣千元	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與公平值計量之互相關係
已落成投資物業					
已落成投資物業 (整體商業樓宇)	8,819,700 (二零二五年十二月三十一日: 9,280,700)	收入資本化法	復歸租值	高層辦公室／餐廳場所每平方呎每月港幣18元至港幣41元 (二零二五年十二月三十一日: 港幣18元至港幣42元) 地舖每平方呎每月港幣65元至港幣383元 (二零二五年十二月三十一日: 港幣65元至港幣436元)	復歸租值越高, 公平值越高
			資本化比率	3%至3.75% (二零二五年十二月三十一日: 3.00%至3.75%)	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)	1,536,000 (二零二五年十二月三十一日: 1,557,400)	直接比較法	每平方呎價格	商業物業每平方呎港幣5,900元至港幣70,000元 (二零二五年十二月三十一日: 港幣6,200元至港幣74,000元) 工業物業每平方呎港幣2,100元至港幣8,800元 (二零二五年十二月三十一日: 港幣2,200元至港幣9,200元) 住宅物業每平方呎港幣4,400元至港幣20,600元 (二零二五年十二月三十一日: 港幣4,400元至港幣20,000元)	每平方呎價格越高, 公平值越高

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

9. 投資物業(續)

本集團於綜合財務 狀況表所持有之 投資物業	於二零二六年 六月三十日 之公平值 港幣千元	估值技術	主要不可觀察數據	主要不可觀察數據之範圍	主要不可觀察數據與 公平值計量之互相關係
租賃物業					
本集團在分租安排下 之租賃物業	22,850 (二零二五年十二月 三十一日：28,320)	收入資本化法	復歸租值	每平方米每月港幣7元至 港幣19元 (二零二五年十二月 三十一日：港幣7元至 港幣19元)	復歸租值越高， 公平值越高
			資本化比率	3.875%(二零二五年十二 月三十一日：3.75%)	資本化比率越高， 公平值越低
重建投資物業	2,010,000 (二零二五年十二月 三十一日： 2,110,000)	剩餘法	每平方米價格	辦公室物業每平方米港幣 15,500元 (二零二五年十二月 三十一日： 港幣16,000元)	每平方米價格越高， 公平值越高
				零售物業每平方米港幣 15,700元至港幣 25,700元 (二零二五年十二月 三十一日： 港幣16,700元至 港幣27,100元)	
				工業物業每平方米港幣 6,300元(二零二五年 十二月三十一日： 港幣6,300元)	
			估計完成所需建築及 其他專業成本	每平方米港幣2,900元 至港幣6,900元 (二零二五年十二月 三十一日：港幣2,900 元至港幣6,900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%至15% (二零二五年 十二月三十一日： 10%至15%)	估計利潤率越高， 公平值越低

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

10. 物業、廠房及設備以及使用權資產之變動

本集團分類為物業、廠房及設備之樓宇由獨立合資格專業估值師於報告期末重新評估。截至二零二六年六月三十日止六個月確認重估虧損港幣600,000元(二零二五年六月三十日：港幣800,000元)。

於本中期期間，本集團就使用工業物業而訂立新租賃協議。本集團須按合約期內使用該資產而每月支付定額款項。在租賃開始時，本集團將使用權資產分類為投資物業，租賃負債約為港幣22,850,000元(二零二五年六月三十日：港幣28,320,000元)。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二六年六月三十日，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣44,379,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣37,992,000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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
流動資產：		
貿易應收款項		
0至30天	13,053	9,118
31至90天	8,774	7,559
91至180天	4,939	3,800
超過180天	17,613	17,515
貿易應收款項總額，淨額	44,379	37,992
應收貸款	150,831	152,267
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	9,055	10,491
其他應收款項、公共服務按金及 預付款項	140,286	78,247
分類為流動資產之貿易及 其他應收款項總額	193,720	126,730
非流動資產：		
應收貸款	156,147	169,968
	349,867	296,698

董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易及其他應收款項於設立時之到期期間較短，故其公平值與賬面值並無重大差異。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

12. 現金及現金等價物／短期銀行存款

本集團之現金及銀行結餘之概要如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
原到期日超出三個月之短期銀行存款 現金及現金等價物	890,969 547,283	752,115 586,870
現金及銀行結餘總額	1,438,252	1,338,985

現金及現金等價物根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

本集團現金及現金等價物包括存放於中國內地多間銀行折合約港幣62,668,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣108,910,000元)之人民幣銀行結餘。

13. 貿易及其他應付款項

於二零二六年六月三十日，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣25,594,000元(二零二五年十二月三十一日：港幣24,373,000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：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
0至30天	3,394	5,341
31至90天	2,499	761
超過90天	19,701	18,271
貿易應付款項總額	25,594	24,373
其他應付款項	484,396	505,010
	509,990	529,383

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

14. 借貸

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	64,074	64,074
非流動負債		
銀行貸款—有抵押	1,214,724	1,261,761
	1,278,798	1,325,835

於報告期末，本集團借貸之到期日分析呈列如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 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	64,074	64,074
一年以上但不超過兩年	863,724	493,493
兩年以上但不超過五年	351,000	768,268
銀行貸款總額	1,278,798	1,325,835
於一年內到期或包括按要求償還條款 (列於流動負債)之銀行貸款賬面值	(64,074)	(64,074)
非流動負債所列金額	1,214,724	1,261,761

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

15. 股本

截至二零二六年六月三十日止六個月本公司之股本並無變動。

16. 關聯人士交易

董事認為，下列於期內與關聯人士進行之交易乃於日常業務過程中進行：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 (未經審核) 港幣千元
位於中國內地廣州之辦公室物業之 短期租賃開支及管理費開支(附註(a))	90	117
租賃位於中國內地廣州之停車位之 短期租賃開支(附註(b))	16	14
向中國內地關聯人士提供管理及 諮詢服務的服務費收入(附註(c))	(664)	(621)

附註：

- (a) 本公司兩家附屬公司與多家關聯公司(本公司兩名執行董事擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國內地廣州之若干物業作辦公室用途。
- (b) 本公司兩家附屬公司與一家關聯公司(本公司兩名執行董事之近親擁有權益)訂立租賃協議，以租賃位於中國內地廣州之一個(二零二五年六月三十日：一個)停車位。
- (c) 本公司一家附屬公司與多家關聯公司(本公司主席之近親及一名執行董事擁有權益)訂立服務協議，以於中國內地提供管理及諮詢服務。

簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 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，可選擇於到期日或本集團與有關租戶互相協定的日期重續租期。若干租賃包括或然租金，按租戶營業額計算。於二零二六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃就投資物業於未來應收之最低總租金如下：

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
一年內	231,786	237,909
第二年	134,376	156,206
第三年	64,990	74,369
第四年	21,566	37,812
第五年	2,004	5,190
	454,722	511,486



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



FSC
www.fsc.org

混合產品 / MIX
紙張 | 支持 負責任的林業
Paper | Supporting responsible forestry
FSC® C220628