

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分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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績 及 建議採納購股權計劃

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收益	396	478
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	589	282
投資物業公平值虧損淨額	(1,213)	(464)
除所得稅開支前虧損	(624)	(182)
本公司擁有人應佔虧損	(647)	(268)
每股基本虧損(以元計)	港幣(2.28)元	港幣(0.95)元
每股股息(以元計)		
— 建議末期股息	港幣0.20元	港幣0.20元
— 建議特別股息	港幣0.80元	—
	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	21,000	22,223
資產淨值	18,460	19,176
借貸總額	1,517	1,775
資本負債比率	8%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣65.2元	港幣67.7元

* 僅供識別

業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及去年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		44,208	102,242
租金收入		351,684	376,134
總收益	3	395,892	478,376
銷售成本		(42,404)	(82,588)
毛利		353,488	395,788
其他收入、收益及虧損	4	437,888	52,776
銷售費用		(2,254)	(3,629)
行政費用		(126,818)	(118,712)
出售附屬公司之收益／(虧損)		11,440	(788)
投資物業公平值虧損淨額		(1,212,858)	(464,274)
應收貸款減值虧損撥回		—	247
融資成本		(84,579)	(43,079)
除所得稅開支前虧損	6	(623,693)	(181,671)
所得稅開支	7	(22,810)	(80,720)
年內虧損		<u>(646,503)</u>	<u>(262,391)</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅後		
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	3,036	(171)
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	<u>(15,643)</u>	<u>(27,912)</u>
年內其他全面開支，扣除所得稅後	<u>(12,607)</u>	<u>(28,083)</u>
年內總全面開支	<u>(659,110)</u>	<u>(290,474)</u>
應佔年內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(646,511)	(268,201)
非控股權益	<u>8</u>	<u>5,810</u>
	<u>(646,503)</u>	<u>(262,391)</u>
應佔年內總全面(開支)／收入：		
本公司擁有人	(659,308)	(294,353)
非控股權益	<u>198</u>	<u>3,879</u>
	<u>(659,110)</u>	<u>(290,474)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損		
基本	8 <u>港幣(2.28)元</u>	<u>港幣(0.95)元</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		18,171,015	19,374,605
物業、廠房及設備		114,714	122,528
按公平值計入其他全面收入之財務資產		43,006	39,656
收購物業之已付訂金		—	9,251
應收貸款	9	4,349	5,906
總非流動資產		18,333,084	19,551,946
流動資產			
待售物業		1,381,903	1,063,112
貿易及其他應收款項	9	146,940	174,070
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產		—	38,884
短期銀行存款		635,200	272,400
現金及現金等價物		503,106	1,122,544
總流動資產		2,667,149	2,671,010
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	544,983	855,326
合約負債		189,382	120,568
租賃負債		16,921	20,912
借貸		585,072	87,728
所得稅撥備		121,123	121,631
總流動負債		1,457,481	1,206,165
淨流動資產		1,209,668	1,464,845

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>19,542,752</u>	<u>21,016,791</u>
非流動負債		
借貸	931,727	1,686,799
租賃負債	21,003	29,703
遞延稅項負債	<u>130,160</u>	<u>124,655</u>
總非流動負債	<u>1,082,890</u>	<u>1,841,157</u>
淨資產	<u>18,459,862</u>	<u>19,175,634</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>18,429,908</u>	<u>19,145,878</u>
非控股權益	<u>18,458,239</u>	<u>19,174,209</u>
	<u>1,623</u>	<u>1,425</u>
權益總額	<u>18,459,862</u>	<u>19,175,634</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

2.1 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團編製綜合財務報表時首度應用自二零二三年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號 （包括二零二零年十月及 二零二二年二月之香港財務 報告準則第17號之修訂）	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅項改革 — 支柱二規範範本
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

除下述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

應用香港會計準則第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」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第1號財務報表之呈列已予修訂，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，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

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。

應用該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

應用香港會計準則第12號之修訂「與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。該等修訂收窄了香港會計準則第12號「所得稅」（「香港會計準則第12號」）第15及24段有關遞延稅項負債及遞延稅項資產確認例外情況的範圍，使其不再適用於初次確認時會導致應課稅及可扣減暫時性差額相等的交易。

應用該等修訂概無對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

應用香港會計準則第12號之修訂「所得稅國際稅項改革 — 支柱二規範範本」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。香港會計準則第12號作修訂以加入確認及披露為實施經濟合作暨發展組織公佈之支柱二規範範本（「支柱二立法」）已頒佈或實質上已頒佈的稅法有關之遞延稅項資產及負債之資料之例外處理。該等修訂要求各實體於頒佈後立即應用該等修訂並追溯實施。該等修訂亦要求，對於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間，單獨披露於支柱二立法生效期間與支柱二所得稅相關的即期稅項開支／收入，以及於支柱二立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間其所面臨支柱二所得稅風險相關的定性及定量資料。

由於本集團實體於尚未頒佈或實質上尚未頒佈支柱二立法的司法權區經營，故本集團尚未於本年度應用臨時例外情況。本集團將於已頒佈或實質頒佈支柱二立法時在本集團的年度綜合財務報表中披露已知或可合理估計的資料，以幫助財務報表使用者了解本集團所面臨的支柱二所得稅風險，並將在支柱二立法生效時單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項開支／收入。

2.2 已頒佈惟尚未生效的經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的經修訂香港財務報告準則：

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之資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ²
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(二零二零年) ²
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可交換性 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

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經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號之修訂「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(二零二零年)」、「二零二零年修訂」及香港會計準則第1號之修訂「附帶契諾之非流動負債」(二零二二年修訂)

該等二零二零年修訂為評估將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為即期或非即期，當中包括：

- 澄清倘負債具有若干條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結清，僅當實體應用香港會計準則第32號**金融工具：呈列**，將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款不影響將其分類為即期或非即期。
- 訂明負債應基於報告期末存在的權利分類為即期或非即期。具體而言，有關修訂澄清該分類不受管理層在十二個月內結清負債的意圖或預期所影響。

對於以遵從契約為條件的自報告日起至少延遲12個月結算的權利，二零二零年修訂引入的要求已被二零二二年修訂所修訂。二零二二年修訂訂明只有實體必須在報告期末或以前遵從的契約，才會影響實體將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利。只在報告期後才必須遵從的契約不會影響有關權利在報告期末是否存在。

此外，二零二二年修訂訂明下列資料的披露要求，即倘實體必須在報告期後十二個月內遵從契約方能享有延遲結清負債的權利，並且實體將貸款安排產生的負債歸類為非即期負債，則有關資料有助財務報表使用者了解負債可能在報告期後十二個月內變成應付的風險。

二零二二年修訂亦將應用二零二零年修訂的生效日期遞延至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂連同二零二零年修訂適用於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間，並容許提前應用。倘實體在二零二二年修訂頒佈後的較早期間應用二零二零年修訂，則該實體亦應於該期間應用二零二二年修訂。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未償還負債，應用二零二零年修訂及二零二二年修訂不會令本集團負債被重新分類。

3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益		
物業發展		
— 已落成待售物業銷售	22,729	78,611
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	5,876	8,711
— 樓宇管理服務收入	15,603	14,920
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	44,208	102,242
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	351,684	376,134
總收益	395,892	478,376

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
4a. 其他收入		
按公平值計入損益之財務資產之利息收入	2,286	2,456
應收貸款利息收入	596	533
其他利息收入	54,556	25,162
政府補助 (附註1)	6,945	7,714
沒收訂金 (附註2)	364,457	5,093
雜項收入	9,784	11,937
	<u>438,624</u>	<u>52,895</u>
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	(659)	(119)
出售物業、廠房及設備虧損	(77)	—
	<u>(736)</u>	<u>(119)</u>
其他收入、收益及虧損總額	<u><u>437,888</u></u>	<u><u>52,776</u></u>

附註：

- 於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團就香港政府提供的「保就業」計劃確認政府補助約港幣6,945,000元(二零二二年：港幣7,714,000元)。該等補助隨附的條件均已達成。
- 該等金額指截至二零二三年十二月三十一日止年度終止出售附屬公司之買賣協議時所沒收之訂金。

5. 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營運分類及編製分類資料，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、商業及工業物業

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。於兩個年度內並無任何物業合併業務項目，因此於兩個年度內並不構成可呈報分類。

此等營運及可呈報分類之監控及決策之作出乃基於分類經營業績。

分類收益及業績

	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
收益								
外來客戶	22,729	78,611	351,684	376,134	21,479	23,631	395,892	478,376
各分類間 (附註)	—	—	48	48	2,832	3,149	2,880	3,197
分類收益	<u>22,729</u>	<u>78,611</u>	<u>351,732</u>	<u>376,182</u>	<u>24,311</u>	<u>26,780</u>	<u>398,772</u>	<u>481,573</u>
分類溢利	<u>7,419</u>	<u>12,618</u>	<u>284,004</u>	<u>303,430</u>	<u>25,778</u>	<u>21,626</u>	<u>317,201</u>	<u>337,674</u>
若干其他收入、收益及虧損							406,399	24,015
若干行政費用							(61,296)	(35,466)
出售附屬公司之收益/(虧損)							11,440	(788)
投資物業公平值虧損淨額							(1,212,858)	(464,274)
應收貸款減值虧損撥回							—	247
融資成本							(84,579)	(43,079)
除所得稅開支前虧損							<u>(623,693)</u>	<u>(181,671)</u>

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、應收貸款減值虧損撥回、出售附屬公司之收益/(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。

6. 除所得稅開支前虧損

除所得稅開支前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
核數師酬金	3,236	3,086
確認為開支之已落成待售物業成本	13,374	46,791
使用權資產折舊	3,248	7,206
其他物業、廠房及設備折舊	3,957	5,842
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	160,542	141,455
短期租賃及低價值租賃之租金	463	733
物業、廠房及設備之重估虧損	120	120
投資物業租金收入總額	(351,684)	(376,134)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	16,952	16,199
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	810	—
	<u>(333,922)</u>	<u>(359,935)</u>

7. 所得稅開支

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	14,375	27,820
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度稅項(附註(b))	1,620	7,026
中國內地企業預扣所得稅(附註(c))	—	5,983
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(d))	1,601	30,439
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(291)	103
遞延稅項支出	5,505	9,349
	<u>22,810</u>	<u>80,720</u>

附註：

- (a) 在利得稅兩級制下，合資格集團實體首港幣2百萬元利潤之利得稅率將為8.25%，而超過港幣2百萬元之利潤則按16.5%稅率徵稅。不可按利得稅兩級制課稅之集團實體之利潤將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。

兩個年度之香港利得稅乃按估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

- (b) 截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團所有中國內地附屬公司按25%（二零二二年：25%）之稅率繳納中國內地企業所得稅。
- (c) 根據中國企業所得稅法及實施條例，自二零零八年一月一日起，凡向香港註冊成立之控股公司分派中國附屬公司賺取之利潤，均須按適用稅率5%繳納中國預扣稅。
- (d) 根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，自二零零四年一月一日起，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物之所有收入，均須按增值額30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。增值額即出售物業所得款項減去可扣稅支出，包括有關在中國內地出售物業所得收益之借貸成本及物業發展支出。倘普通標準住宅之增值額未超過可扣稅項目總額20%，普通標準住宅之物業銷售則免徵土地增值稅。

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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(646,511)</u>	<u>(268,201)</u>
股份數目		
計算每股基本虧損使用之普通股數目 (附註)	<u>283,308,635</u>	<u>283,308,635</u>

附註： 於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購回本公司任何股份。

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，根據發票日期，貿易應收款項扣除信貸虧損撥備後之賬齡分析載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30天	12,040	16,854
31至90天	9,114	13,669
91至180天	4,338	8,075
超過180天	6,900	7,967
貿易應收款項總額，淨額	<u>32,392</u>	<u>46,565</u>
應收貸款	145,385	145,680
減：信貸虧損撥備	<u>(141,776)</u>	<u>(141,776)</u>
應收貸款總額，淨額	<u>3,609</u>	<u>3,904</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	<u>110,939</u>	<u>123,601</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>146,940</u>	<u>174,070</u>
非流動資產：		
應收貸款	<u>4,349</u>	<u>5,906</u>
	<u>151,289</u>	<u>179,976</u>

10. 貿易應付款項

貿易應付款項之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元
0至30天	10,801	4,787
31至90天	1,188	963
超過90天	<u>12,768</u>	<u>12,716</u>
貿易應付款項總額	<u>24,757</u>	<u>18,466</u>

業務回顧及展望

概覽

踏入二零二三年，世界各地終於可陸續撤下之前為了防疫所打造的限制措施；當全球期待及憧憬全面復常，但復常的速率和力度、國際經貿活動商業往來，卻未能迅速重置回復。另一方面，期內美國聯儲局以及各國央行屢次提高息率，加上高通脹問題持續，拖累全球經濟復甦。

受惠本港作為連通中國內地和世界的國際化平台，坐擁理想的國際金融環境及豐富旅遊資源，加上本港政府於全面通關後大力推動利好本地零售旅遊業的政策，決心提振金融市場及本地零售旅遊，為商界企業及各地投資者打下強心針，香港社會及商業運作在年內陸續恢復。

香港經濟在年初通關，配合政府推出消費券計劃振興消費力，曾有叫人鼓舞的復甦勢頭，但始終經濟反彈力度仍不足，整體零售業完全復甦仍需時間和各界持續努力。零售商舖市場在人流密集的核心購物地段仍會率先恢復；集團位於本港核心消費及遊覽地段的主要投資物業，包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號的人流錄得增長，租戶的營業額也受惠。然而集團去年仍需向個別租戶提供租金支援措施，加上從上調租金恢復收益需時，整體租金收益年內仍然錄得跌幅。

此外，香港零售市場亦受本港消費者及旅客消費模式改變影響。有見及此，集團與商戶和顧客保持緊密關係，積極優化租戶組合及提升物業質素，同時與不同業務夥伴傾力合作，推出適合不同消費需要的市場營銷活動及策略，以線上線下的多元化推廣渠道加強向中國內地及海外旅客宣傳活動，獲取本地消費者及旅客的青睞。另一方面，集團引入「體驗式零售」，為消費者和旅客提供多樣性的創新體驗，結合本港的多項國際盛事及大型活動，將能為本港零售市場迎來效益。

面對全球的高息環境和多個環球不利因素疊加，本地股市樓市疲弱，資產市場備受壓力，審慎的投資取態令資本市場情緒難以升溫。在此宏觀環境下，集團將適時審慎補充土地儲備，在條件許可的情況下謀求謹慎而穩健的發展或投資。此外，集團全新工業項目iCITY在十一月已竣工，買家現正陸續入伙。該項目吸引本地及海外投資者及用家追捧，銷售表現可觀；項目的優越質素也備受讚賞和肯定，並為集團帶來盈利。

同時，集團的營運強調企業及整體社會環境的可持續發展，因此積極審視其內部營運及外部營銷的標準，以達到業界水平。

物業組合

去年受息率高昂，並長年的疫情拖累下，經濟復甦未如預期，本港地產市場交投量未見起色。儘管政府全力推動經濟復常與對外往還措施後為零售市場帶來利好因素，帶動消費及投資情緒向好，對營商環境稍有改善，但租金盈利調整屬滯後因素，整體的物業租金回升幅度不明顯。

物業合併

集團致力物色各區有潛質的舊樓物業，推動舊區活化、提升本港樓宇質素及物業的增值能力。然而在高息環境持續下，本港物業交投市場表現疲弱，去年物業合併的業務受到影響。集團將會謀定後動，謹慎分析市況及物業價值，適時補充土地儲備並為未來發展創造新商機。

物業租賃

截至二零二三年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣351,684,000元(二零二二年：港幣376,134,000元)，佔集團年內營業額收益約89%(二零二二年：79%)。

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。業績表現主要因為租金調整滯後及為租戶提供租金支援措施而受壓。另一方面，市場供應過剩繼續對租金表現帶來一定壓力，預計情況將持續，投資物業估值尚未見底。

然而，隨著國際經貿往來及旅遊業恢復，零售市場將於人流密集的核心地段優先復甦。集團座落於本港黃金地段的主要投資物業將會率先受惠，並透過物色更多具發展潛力的租戶，集團的租賃業務表現將會穩步向上。

金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為集團悉心發展之優質甲級商廈，集不少著名時尚潮流、美容品牌於一身，屬購物與消閒熱點。

金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。年內，集團引入時尚年輕品牌進駐，為顧客提供更多元化的餐飲消閒體驗。

諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛臺10至11號，設不同風格的餐飲及生活品味商戶。

啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。

THE SHARP

「THE SHARP」位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為集團出租物業。

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉透過專業的管理及服務，為客戶提供既安全又寬敞的儲物空間，倉內備有完善的裝置設備並遵從最新消防指引。至尊迷你倉現時分店遍佈港九新界各個主要住宅及工業地區。截至二零二三年年底，至尊迷你倉分店數目已擴充至40間。年內，至尊迷你倉為服務使用者推出迎合不同需要的優惠推廣計劃，並致力與多個業務夥伴合作，提升品牌知名度。團隊亦運用成熟的營銷策略及後台管理系統，加強集團業務的協同效應，增加品牌線上滲透率，提升收益。至尊迷你倉現積極投入資源新設一站式迷你箱服務，設有專人上門收送運輸，客戶全程足不出戶輕鬆存取，亦可隨時上網預約提取物品，省時方便。

展望來年，至尊迷你倉將會繼續擴大其自置物業藍圖，作長線投資同時增加分店覆蓋度，透過建立門市、推動有效的營銷策略等，進一步提升市場佔有率，同時尋求併購機會並計劃進軍東南亞市場，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

物業發展

截至二零二三年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約為港幣22,729,000元（二零二二年：港幣78,611,000元），佔本集團年內總收益約6%（二零二二年：16%）。

工業項目

iCITY

iCITY為集團精心打造的葵涌全新數碼工業地標，位處葵涌和宜合道及打磚坪街交界，屬於發展成熟的工商住社區，配套齊全，交通便利，項目提供專車來往港鐵站，出入便捷。

物業樓高20層，第一階段共提供324個工作間出售，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享約4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。此外，工作間內置獨立洗手間，並設有分體式冷氣機及電子門鎖。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。

iCITY亦引入AI智能送件送餐機械人(Delivery Robot)、全天候智能管家(Smart Concierge)、提供免觸控出入大廈、透過應用程式控制室內溫度及燈光的自動化工作室、QR Code訪客通行證等智能設備，為用戶提供高端服務。項目已於去年年底落成，現正陸續安排入伙。

中國內地房地產

中國內地房地產市場在年初階段，受到疫情防控全面解除以及行業本身降首付、降利率及因城施政解除措施等一系列利好政策帶動下，往年積壓的購房需求得到釋放，短暫恢復市場信心。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，下半年國內房地產重新面臨下行壓力，即使全國多部委及各地方政府持續落實優化措施，但對市場推力較為有限，傳統「金九銀十」市場氛圍難現，市場情緒延續低迷。

集團國內房地產業務「譽名都」(山水向日豪庭)及「景湖灣·尚蒼海岸」兩個項目，在上半年受惠於整體市場利好，成交量有明顯提升。目前「譽名都」僅餘少量單位在售。「景湖灣·尚蒼海岸」項目均已建成交樓入住，現為現樓銷售階段，在「保交樓」市場下屬優勢，目前整體銷售平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二三年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額收益約為港幣21,479,000元（二零二二年：港幣23,631,000元），佔本集團年內營業額收益約5%（二零二二年：5%）。

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、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，一直持有ISO9001，ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足以證明其管理系統符合國際認可。與此同時，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，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。管理團隊正計劃引入人工智能和物聯網技術，加強物業管理的效率和安全性。此外，專業管理團隊亦開始積極參與不同類型的物業及設施管理的投標工作以擴展業務。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施、進行能源審核及重新校驗，並制定長遠合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。未來，樓宇專業管理團隊亦全力配合政府將推行之都市固體廢物收費，同時加強回收宣傳工作，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收。集團亦積極為員工安排培訓，提升其專業水準，妥善地改進其管理服務模式，提升對意外及極端天氣的應變能力，致力為所有顧客、商戶、工作伙伴及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

Soundwill Club

Soundwill Club為集團旗下主要投資物業的會員獎賞計劃，提供一站式購物及消閒優惠平台，定期推出深受顧客歡迎的營銷活動及優惠資訊。

集團的專業市場營銷團隊分析顧客需要及感受，善用各個市場機遇推陳出新。年內，團隊配合市場營銷推廣趨勢和客戶消費習慣，並妥善結合各租戶的特色，推出一系列貼合顧客需求的營銷產品及開發多元平台宣傳活動，包括：設置互動小遊戲、線上直播商品介紹及銷售、網紅及短片營銷、消費獎賞等，藉多元化推廣渠道與顧客互動，擴大顧客群並提升顧客忠誠度。旗下會員計劃新會員人數於年內增加15%；會員的總消費金額，亦較去年增加60%。Soundwill Club網上購物平台亦得到優化，以更簡單方便快捷的系統加強線上銷售的客戶體驗，提高競爭力。Soundwill Club亦定期進行意見收集，了解顧客的意見並提升旗下物業的服務水準，過去已為顧客帶來不同服務，包括訂座服務及加強無障礙設施，讓不同需要的顧客都能夠享受到貼合需要的客戶服務。

企業公民

集團致力於實踐每個業務環節所須的社會責任，並注入可持續元素以求更長遠有效的發展。集團已建立有可持續發展的管治架構，監察旗下部門的可持續發展策略及措施，並建立長遠目標提升可持續發展水準。

集團作為社會的一份子，積極運用其專業能力及相關資源，投資予社會及有需要的群體。年內集團動員「金朝陽義工隊」服務社群，其中包括舊區探訪及互動、弱勢學生職場體驗等，並對非牟利機構提供持續支援。集團亦參與推動區內的回收工作，減少填堆廢物並將有用的資源轉贈有需要的家庭。集團每年的環境、社會及管治表現，並企業關鍵績效指標，都刊於每年發佈的環境、社會及管治報告中，藉此加強投資者及持份者對集團可持續發展的信心，並展現集團對相關發展的抱負和目標。

年內集團及旗下附屬公司獲得由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」榮譽，以及「工業獻愛心」及中銀香港企業環保獎項等；旗下物業項目亦獲得多項環保認證，茲證明集團服務社群、回饋社會的工作。

展望

於二零二四年，環球金融市場仍然受到地緣政治風險、通脹及息率高企等多因素影響，環球經濟環境仍然複雜多變。儘管市場波動，市場仍然充滿發展機遇，如何在挑戰和困難中把握機會將是環球企業的首要任務。

面對外圍種種不明朗的因素，香港無可避免面對一定挑戰，經濟復甦力度未如預期，並經歷東南亞地區主要城市的競爭，角逐環球投資者的注資。然而本港憑藉紮實的基建及金融體系，並在中國內地政策的帶動、本港利好營商環境的政策支持下，本地金融環境及經濟將有更大增長空間。

市場憧憬二零二四年美國聯儲局將會減息以平衡通脹影響及金融發展，在本地樓市剛性需求下，配合本港政府撤銷所有調控樓市措施，預期住宅物業交投情況將會有所改善，樓價跌勢將會減慢，幫助樓市軟著陸。集團具備多年物業投資和併購的經驗，將會審時度勢，在適當的時候增加集團的土地儲備，為未來發展作好準備。集團亦繼續加強工業項目投資，配合政府活化工廈政策，善用土地資源。

另一方面，為鞏固經濟復甦的進程，政府積極推動有利本地經濟活動的政策，致力吸納外地專才和引入資金，以及與內地商討恢復開放「一簽多行」來港措施以爭取內地旅客來港消費，有助鞏固本港經濟增長，注入新動力，可持續的經濟增長應有利集團租賃業務的表現，可期租賃盈利將會逐步提升。

集團深信以多年建立的穩健基礎、經驗豐富的管治團隊及優質的投資物業組合，將有助克服各種挑戰。未來將繼續以審慎務實的態度推動業務發展，保持企業的競爭能力，做好前瞻性部署，同時以靈活創新的營運模式為集團謀劃長遠持續的發展目標，使集團提升企業價值、邁向多元化發展，為持份者及投資者帶來豐厚回報。

管理層討論及分析

財務回顧

經營業績

年內，本集團錄得收益約港幣395,892,000元(二零二二年：港幣478,376,000元)，較去年減少約港幣82,484,000元。收益減少主要由於高息環境及市場消費習慣的改變拖慢零售市場復蘇步伐，導致租金收入減少。

本公司擁有人應佔虧損

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣646,511,000元(二零二二年：港幣268,201,000元)，虧損較去年增加141%。虧損增加主要由於在二零二三年十二月三十一日錄得投資物業估值虧損港幣1,212,858,000元(二零二二年：港幣464,274,000元)。

資產淨值

本集團於二零二三年十二月三十一日之資產淨值為港幣18,459,862,000元(二零二二年：港幣19,175,634,000元)。於二零二三年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣65.2元(二零二二年：港幣67.7元)。

財務資源及流動資金

於二零二三年十二月三十一日，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1,138,306,000元(二零二二年：港幣1,394,944,000元)。本集團於二零二三年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,516,799,000元(二零二二年：港幣1,774,527,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，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8%(二零二二年：9%)。

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年結日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。年內，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。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

所持重大投資

除「業務回顧及展望」及「管理層討論及分析」各節披露者外，本集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二三年三月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，按港幣36,080,000元的代價出售本集團全資附屬公司Data Chief Limited (「Data Chief」) 的全部股權。Data Chief為一家投資控股公司(其持有位於香港的投資物業)的唯一股東。出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

於二零二二年八月九日，本集團與獨立第三方(「買方」及「買方擔保人」)訂立買賣協議(其後經日期為二零二三年一月十九日之補充協議修訂)(統稱「該協議」)，並有條件同意出售及轉讓本公司一間間接附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本，代價為港幣3,208,815,000元。有關交易、該協議、買方及買方擔保人之詳情，載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈及日期為二零二二年九月二十三日之通函，以及本公司日期為二零二三年一月十九日之另一份公佈內。

於二零二三年八月九日，本集團應獲支付之進一步按金港幣320,881,500元(「進一步按金」)到期，惟買方並無支付進一步按金。作為回應，本公司在此之後已諮詢法律意見，並審視可用之選項及追究辦法，且已於二零二三年八月十日發表公佈，提供進度更新。

於二零二三年九月十三日，本集團與買方及買方擔保人進一步訂立和解協議。本集團已獲支付並收取不可退還之和解金為數港幣32,000,000元，該協議已根據上述和解協議之條款終止。上述詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈內。

於二零二三年八月十五日，至尊迷你倉(葵涌1)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與救世軍大將訂立買賣協議(「買賣協議」)，以總代價港幣122,000,000元出售位於香港新界葵涌的一項物業(「出售事項」)。

於二零二三年十一月十日，出售事項已根據買賣協議的條款及條件完成。出售事項的詳情載於本公司日期為二零二三年十月三日及二零二三年十一月十日的公佈。

除上述披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，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

自財政年度結束以來及直至本公佈日期，概無發生任何影響本公司及其附屬公司之重大事項。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣11,058,645,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣12,661,647,000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。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團就本集團物業買家取得之按揭貸款向銀行提供擔保約港幣40,220,000元(二零二二年：港幣51,166,000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。

僱員薪酬

年內，本集團於香港及中國內地平均員工人數分別為297及33名僱員(二零二二年：308及36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。二零二三年之僱員薪金及工資總額約為港幣160,542,000元(二零二二年：港幣141,455,000元)及年內並無購股權開支(二零二二年：無)。

股息

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零二二年：港幣0.20元)及特別股息每股港幣0.80元(二零二二年：無)，惟須待股東於二零二四年五月二十三日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期及特別股息將於二零二四年六月十三日(星期四)或前後派發予於二零二四年五月三十日(星期四)名列股東名冊之股東。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月二十三日(星期四)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司之股份過戶登記將於以下時段暫停：

- (a) 為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年五月二十日(星期一)至二零二四年五月二十三日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定本公司股東出席股東週年大會之權利之記錄日期為二零二四年五月二十三日(星期四)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年五月十七日(星期五)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (b) 為釐定獲派截至二零二三年十二月三十一日止年度擬派末期及特別股息之權利，本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年五月三十日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定本公司股東收取擬派末期及特別股息之權利之記錄日期為二零二四年五月三十日(星期四)。為符合資格享有末期及特別股息，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，概無本公司或其任何附屬公司購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，已確定本公司股份於本公佈日期於市場上有足夠公眾持股量。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及本集團採納之財務及會計政策。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

載於初步公佈內有關本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與董事會於二零二四年三月二十日批准之本集團年內經審核綜合財務報表所載之金額互相核對。德勤•關黃陳方會計師行在此方面進行之工作並不構成核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就初步公佈作出任何意見或保證結論。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直有遵守聯交所上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文：

守則條文第C.2.1條

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，並擔任本集團主席直至二零二三年一月三十日，陳慶達先生則於同日獲委任為本集團主席。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C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於本年度所有董事均遵守標準守則。

本公司亦遵照企業管治守則之守則條文第C.1.3條，就有關僱員（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。

建議採納購股權計劃

董事會欣然建議採納本公司的新購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的目的為激勵及／或獎勵對本集團作出貢獻或潛在貢獻的合資格參與者。

購股權計劃須待（其中包括）本公司股東在為（其中包括）審議並酌情批准採納購股權計劃的股東週年大會上批准。有關購股權計劃（包括其主要條款）的進一步詳情，將載於本公司適時寄發予本公司股東的通函。

刊發全年業績及年報

本全年業績公佈已於本公司網站(www.soundwill.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。二零二三年年報將於適當時候按照上市規則寄發予本公司股東，並於本公司及聯交所網站刊載，以供查閱。

鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財政年度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
陳慶達

香港，二零二四年三月二十日

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、浦炳榮及楊俊文。