

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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 港幣百萬元	二零二三年 港幣百萬元
收益	1,230	396
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	493	589
投資物業公平值虧損淨額	(2,901)	(1,213)
除所得稅開支前虧損	(2,408)	(624)
本公司擁有人應佔虧損	(2,492)	(647)
每股基本虧損(以元計)	港幣(8.80)元	港幣(2.28)元
每股股息(以元計)		
— 建議末期股息	—	港幣0.20元
— 建議特別股息	—	港幣0.80元
	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	17,975	21,000
資產淨值	15,677	18,460
借貸總額	1,360	1,517
資本負債比率	9%	8%
每股資產淨值(以元計)	港幣55.3元	港幣65.2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」)截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		898,353	44,208
租金收入		331,379	351,684
總收益	3	1,229,732	395,892
銷售成本		(528,706)	(42,404)
毛利		701,026	353,488
其他收入、收益及虧損	4	71,721	437,888
銷售費用		(84,787)	(2,254)
行政費用		(120,766)	(126,818)
出售一間附屬公司之收益		1,969	11,440
投資物業公平值虧損淨額		(2,900,959)	(1,212,858)
融資成本		(75,868)	(84,579)
除所得稅開支前虧損	6	(2,407,664)	(623,693)
所得稅開支	7	(83,907)	(22,810)
年內虧損		<u>(2,491,571)</u>	<u>(646,503)</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
年內其他全面(開支)/收入，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	(3,383)	3,036
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>(3,692)</u>	<u>(15,643)</u>
年內其他全面開支，扣除所得稅後	<u>(7,075)</u>	<u>(12,607)</u>
年內總全面開支	<u><u>(2,498,646)</u></u>	<u><u>(659,110)</u></u>
應佔年內(虧損)/溢利：		
本公司擁有人	(2,491,851)	(646,511)
非控股權益	<u>280</u>	<u>8</u>
	<u><u>(2,491,571)</u></u>	<u><u>(646,503)</u></u>
應佔年內總全面(開支)/收入：		
本公司擁有人	(2,498,498)	(659,308)
非控股權益	<u>(148)</u>	<u>198</u>
	<u><u>(2,498,646)</u></u>	<u><u>(659,110)</u></u>
本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損		
基本	8 <u>港幣(8.80)元</u>	<u>港幣(2.28)元</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		15,266,445	18,171,015
物業、廠房及設備		112,361	114,714
按公平值計入其他全面收入之財務資產		39,938	43,006
收購物業之已付訂金		2,750	—
應收貸款	9	222,181	4,349
總非流動資產		<u>15,643,675</u>	<u>18,333,084</u>
流動資產			
待售物業		1,017,723	1,381,903
貿易及其他應收款項	9	155,214	146,940
短期銀行存款		827,153	635,200
現金及現金等價物		323,633	503,106
		<u>2,323,723</u>	<u>2,667,149</u>
分類為待售之資產		<u>7,741</u>	<u>—</u>
總流動資產		<u>2,331,464</u>	<u>2,667,149</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	566,266	544,983
合約負債		30,939	189,382
租賃負債		15,652	16,921
借貸		891,298	585,072
所得稅撥備		165,456	121,123
總流動負債		<u>1,669,611</u>	<u>1,457,481</u>
淨流動資產		<u>661,853</u>	<u>1,209,668</u>

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>16,305,528</u>	<u>19,542,752</u>
非流動負債		
借貸	468,560	931,727
租賃負債	24,356	21,003
遞延稅項負債	<u>135,871</u>	<u>130,160</u>
總非流動負債	<u>628,787</u>	<u>1,082,890</u>
淨資產	<u>15,676,741</u>	<u>18,459,862</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>15,648,410</u>	<u>18,429,908</u>
	15,676,741	18,458,239
非控股權益	<u>—</u>	<u>1,623</u>
權益總額	<u>15,676,741</u>	<u>18,459,862</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二四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二零二四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16號之修訂	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號 (二零二零年)的相關修訂
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債
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

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。

2.2 本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

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 ³
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
香港財務報告準則會計準則之修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷 ³
香港會計準則第21號之修訂	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，於可預見未來應用全部經修訂香港財務報告準則對綜合財務報表並無重大影響。

3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	875,054	22,729
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	5,191	5,876
— 樓宇管理服務收入	18,108	15,603
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	898,353	44,208
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	331,379	351,684
總收益	1,229,732	395,892

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 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	957	2,286
按公平值計入其他全面收入之財務資產股息收入	5,324	—
應收貸款利息收入	9,022	596
其他利息收入	49,458	54,556
政府補助(附註1)	—	6,945
沒收訂金(附註2)	—	364,457
雜項收入	9,072	9,784
	73,833	438,624
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損(扣除撥回)	(1,729)	(659)
出售物業、廠房及設備虧損	(383)	(77)
	(2,112)	(736)
其他收入、收益及虧損總額	71,721	437,888

附註：

1. 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6,495,000元(二零二四年：零)。
2. 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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
收益								
外來客戶	875,054	22,729	331,379	351,684	23,299	21,479	1,229,732	395,892
各分類間 (附註)	—	—	233	48	1,944	2,832	2,177	2,880
分類收益	875,054	22,729	331,612	351,732	25,243	24,311	1,231,909	398,772
分類溢利	291,062	7,419	269,609	284,004	28,778	25,778	589,449	317,201
若干其他收入、收益及虧損							37,207	406,399
若干行政費用							(59,462)	(61,296)
出售一間附屬公司之收益							1,969	11,440
投資物業公平值虧損淨額							(2,900,959)	(1,212,858)
融資成本							(75,868)	(84,579)
除所得稅開支前虧損							(2,407,664)	(623,693)

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、出售一間附屬公司之收益、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：

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
核數師酬金	3,393	3,236
確認為開支之已落成待售物業成本	563,502	13,374
使用權資產折舊	529	3,248
其他物業、廠房及設備折舊	3,090	3,957
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	160,552	160,542
短期租賃及低價值租賃之租金	358	463
物業、廠房及設備之重估虧損	120	120
投資物業租金收入總額	(331,379)	(351,684)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	19,592	16,952
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	864	810
	<u>(310,923)</u>	<u>(333,922)</u>

7. 所得稅開支

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	60,917	14,375
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度稅項(附註(b))	167	1,620
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	17,654	1,601
過往年度超額撥備	(542)	(291)
遞延稅項支出	5,711	5,505
	<u>83,907</u>	<u>22,810</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2百萬元的利潤則按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) 截至二零二四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%（二零二三年：25%）之稅率繳納中國內地企業所得稅。
- (c) 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	
	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(2,491,851)</u>	<u>(646,511)</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： 於截至二零二四年及二零二三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。

由於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二四年及二零二三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

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30天	12,778	12,040
31至90天	16,002	9,114
91至180天	9,300	4,338
超過180天	10,815	6,900
貿易應收款項總額，淨額	48,895	32,392
應收貸款	154,365	145,385
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	12,589	3,609
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	93,730	110,939
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	155,214	146,940
非流動資產：		
應收貸款	222,181	4,349
	377,395	151,289

10. 貿易及其他應付款項

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。

	二零二四年 港幣千元	二零二三年 港幣千元
0至30天	4,705	10,801
31至90天	3,472	1,188
超過90天	16,054	12,768
貿易應付款項總額	24,231	24,757
其他應付款項	542,035	520,226
	566,266	544,983

業務回顧及展望

概覽

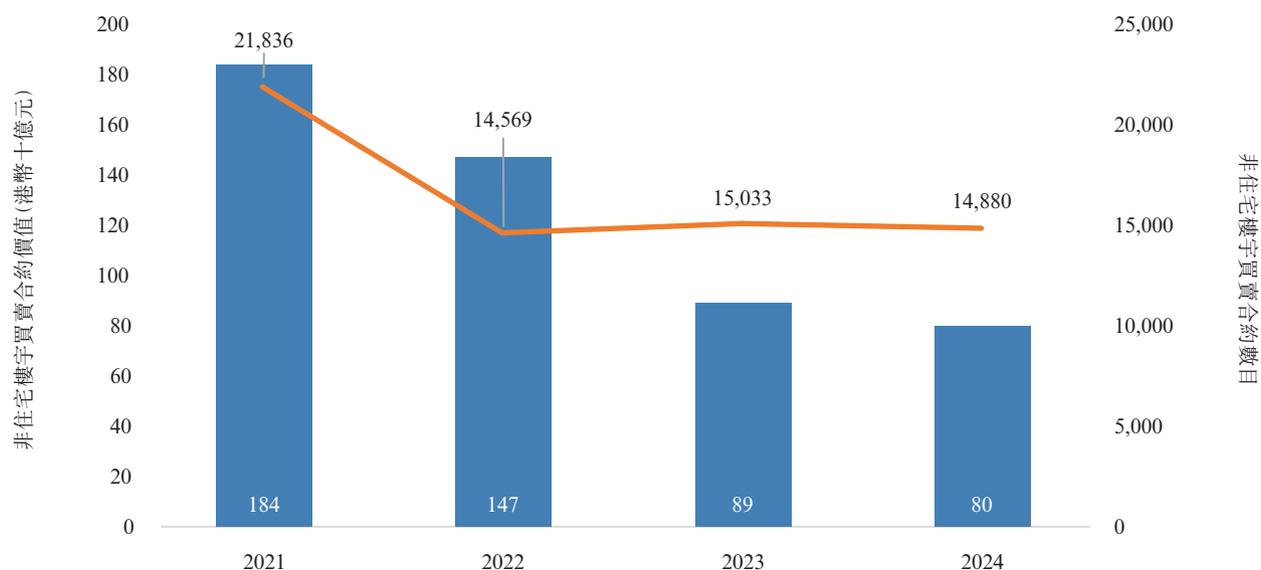
集團的主要業務包括物業租賃、物業開發，以及提供樓宇管理及其他服務。集團的投資物業主要由商業及工業物業組成。截至二零二四年十二月三十一日止，集團錄得收益為約港幣1,229,732,000元(二零二三年：約港幣395,892,000元)，較去年增加約211%。收益增加主要由於集團於二零二二年在有利的市場條件下，香港唯一房地產開發項目單位的銷售確認(詳情請參閱以下「物業發展」部分)。二零二四年錄得之集團擁有人應佔虧損約港幣2,491,851,000元(二零二三年：約為港幣646,511,000元)，較去年增加285%。虧損增加主要由於在二零二四年十二月三十一日錄得的投資物業估值虧損增加。

以下為二零二零年至二零二四年內投資物業的公平值變動的數據：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
投資物業公平值虧損淨額					
(港幣百萬元)	453	1,077	464	1,213	2,901
按年變動	245%	138%	-57%	161%	139%

年內，中國內地接連推出各項惠港措施，本港政府亦積極推動利好金融市場發展和促進經濟的政策。然而，其經濟動力未能提振本港經濟市場回升，短中期內預計仍無法全面復甦。根據香港土地註冊處的數據，非住宅樓宇單位的註冊銷售數量及其總成交金額從二零二一年至二零二四年分別下降約32%及57%。儘管最近兩年銷售數量下降的趨勢有所穩定，但總成交金額仍下降約10%。

非住宅樓宇買賣合約數目及價值



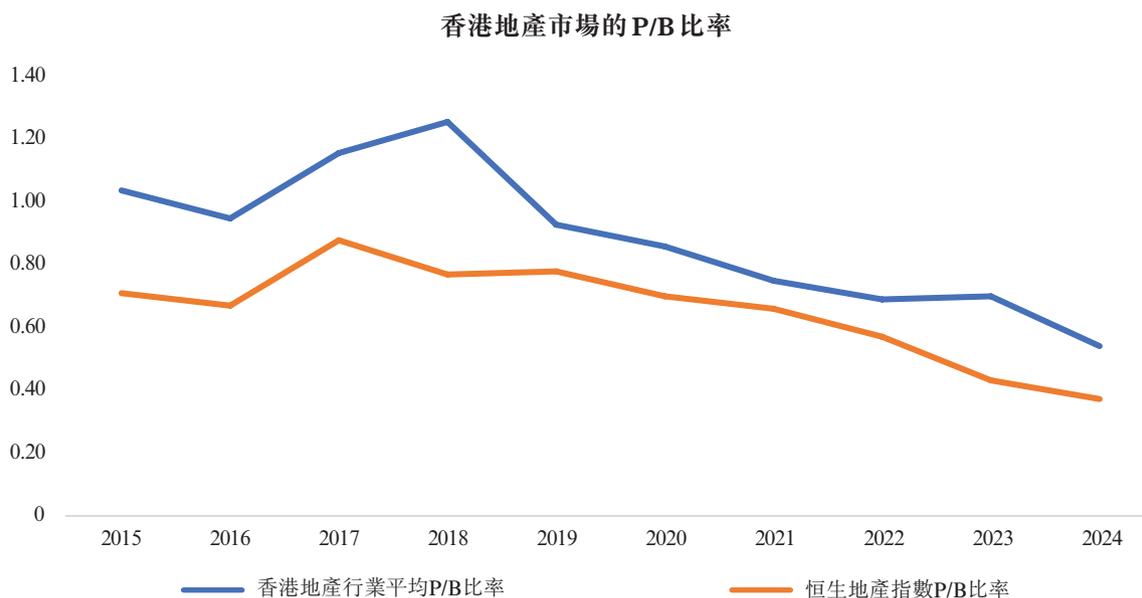
來源：土地註冊處 (<https://www.landreg.gov.hk/tc/monthly/agt.htm>)

此種流動性匱乏的情況在集團的核心投資物業組合，即商業和辦公大樓物業領域尤為明顯。在當前緊縮的房地產購置融資環境下，買家變得愈加謹慎。

香港逐步融入大灣區所帶來的變化已經顯現並對香港經濟產生影響。市民北上羅湖進行休閒、購物以及購買日常雜貨的趨勢，已對香港的零售和餐飲業造成不利影響。再加上消費者對於通過配送服務進行購買的接受度甚至偏好，市場對頂級零售空間的需求已大幅減少。此外，有關人力需求的相關變化，將重塑相關的業務，商業和零售物業的價值在不久的將來可能面臨進一步的壓力。

鑑於嚴峻的市場條件，香港和中國內地的房地產發展商均受到不利影響，在當前經濟環境中面臨重大挑戰。從二零一八年至二零二四年，恒生地產指數成分股以及香港和中國內地的房地產發展商的平均市淨率(P/B比率)持續下降。集團亦注意到，在過去十年內，地產行業的平均市淨率從二零一五年底至二零二四年底下降了約48%，顯示股票市場估值與淨資產估值之間的脫鉤現象。

這些數據突顯了行業因當前的不確定性和市場挑戰而經歷的財務壓力，持續的下降趨勢反映了市場估值與淨資產估值之間的脫鉤。



來源：彭博社

備註：

1. 房地產行業是指根據彭博行業分類標準 (BICS)所歸類的香港上市房地產持有人及發展商公司。
2. HSP指從彭博數據中提取的恒生地產分類指數。

物業租賃

物業租賃是集團主要且最重要的經常性收入來源。在二零二零年至二零二三年的過去四年中，租金收益大致佔集團總收入的70%以上。二零二四年，物業租賃業務分類之營業額收益約為港幣331,379,000元(二零二三年：約為港幣351,684,000元)，佔集團年內營業額收益約27%(二零二三年：約為89%)。

然而，集團的租金收入持續下降。從二零二零年至二零二四年，租金收入累計減少超過30%。

以下是二零二零年至二零二四年的租金收入概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
物業租賃收益(港幣百萬元)	478	419	376	352	331
按年變動	-10%	-12%	-10%	-7%	-6%

集團的大部分主要投資物業均位於銅鑼灣和灣仔地區，這些地區因其位於零售和商業中心的高人流量而歷來受益，然而，零售業受到多種因素的嚴重影響，包括全球地緣政治緊張局勢、全球貿易下降、高核心通脹、大灣區鄰近城市的激烈競爭以及在線購物的興起。

市場指標確認了租金下行趨勢。根據香港差餉物業估價署的數據，香港島(集團主要投資物業所在地)私人零售物業的平均每月租金從2021年的每平方米港幣1,265元下降約8%至2024年的每平方米港幣1,165元。按照國際清算銀行發布的實際住宅物業價格指數(RRPPI)顯示，自2021年第三季度以來，中國內地和香港的RRPPI總體呈下降趨勢。中國內地的RRPPI從2021年第三季度的約146下降近14%至二零二四年第三季度的約125，而同期，香港的RRPPI從194下降超過31%至約133。

此外，集團的投資物業中，有相當一部分為舊樓宇的住宅單位。如果這些單位被重新定義為「基本房屋單位」，其租金增長將受到香港政府擬立法的監管。這些基本房屋單位亦將設定法定最低標準和規範。儘管這些措施可能會改善居民的生活條件，但集團預計，為符合新規定將無可避免導致暫時性高空置率，因為翻新需要騰空租戶，並增加維修和翻新成本，對集團這些住宅單位的淨租金收入、現金流和收益產生負面影響。

有鑑於這些因素，集團的租賃業務在未來幾年可能面臨日益加大的壓力。市場和集團租賃業務何時能夠實現顯著復甦仍存不確定性。這將對集團的現金流量狀況產生負面影響，進而對集團的財務能力造成不利影響。

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。集團積極引入時尚品牌及優質租戶進駐，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THE SHARP，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地區，年內更於大埔，葵涌及新蒲崗區增加分店。截至二零二四年十二月三十一日止，至尊迷你倉整體出租率達八成，其中約三成分店出租率更趨九成，並計劃今年增設更多分店。

至尊迷你倉新設上門迷你箱服務，讓客人能夠足不出戶享受上門一站式儲存服務，透過簡便預約系統快速收送儲存。年內迷你箱租用率已超過六成，客戶群包括醫療中心、旅遊業界、社福機構、會計及律師樓等。

物業發展

截至二零二四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875,054,000元(二零二三年：港幣22,729,000元)，佔集團年內總收益約71%(二零二三年：約6%)。

以下是自二零二零年起的物業發展收益概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
物業發展收益(港幣百萬元)	190	127	79	23	875
按年變動	5%	-33%	-38%	-71%	3,750%

二零二四年，集團的物業開發收入主要來自於iCITY的單位銷售完成。值得注意的是，這些單位的大部分銷售協議於二零二二年達成，當時香港政府推出旨在打擊住宅物業投機的印花稅措施。一些iCITY單位當時以低於港幣400萬元的價格推出，並立即受到買家的熱烈歡迎，他們藉此機會投資於物業市場，而無需負擔買家印花稅。唯獨在這有利情況下，加上集團團隊的努力不懈，iCITY單位的銷售額才得以達到如此令人滿意的水平。

本地市場能否重拾當時的樂觀市況仍屬未知之數。根據差餉物業估價署的數據，私人分層工業項目的價格指數從二零二二年的880下降18%至二零二四年的718。此外，香港政府已取消本地住宅物業的印花稅措施。因此，iCITY項目剩餘單位的銷售所面臨的市場競爭環境將比以往年度更為激烈。iCITY是集團目前在香港擁有的唯一已完工並可供分層出售的開發項目。

二零二四年，中國內地房地產市場整體仍處於調整階段，上半年新房銷售與去年同期相比明顯下降。集團國內大灣區房地產業務包括珠海斗門區的「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，均已落成。「譽名都」項目僅餘少量單位待售，而「景湖灣·尚薈海岸」項目則仍有相當數量的單位可供銷售。鑒於當前市場環境，預計銷售進度緩慢。

樓宇管理及其他服務

截至二零二四年十二月三十一日止全年，樓宇管理業務分類之營業額收益約為港幣23,299,000元(二零二三年：港幣21,479,000元)，佔集團年內營業額收益約2%(二零二三年：5%)。

以下是自二零二零年起的物業管理業務收入概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年
樓宇管理及其他服務收益 (港幣百萬元)	22	23	24	21	23
按年變動	4%	4%	3%	-9%	8%

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且具專業資歷的管理層，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。年內，旗下管理之物業更獲得多個獎項，包括：「2024年度優質物業設施管理優異獎」、「西九龍最佳保安服務」、「香港綠色機構」等，可見各界對其提供的物業管理服務質素的肯定。與此同時，樓宇管理專業團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需求提升服務品質，並以高端科技為業戶提供專屬貼心服務。此外，團隊亦積極參與不同類型的物業及設施管理工作的投標以擴展業務。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，樓宇管理專業團隊已成立環境管理節能小組多年，該小組致力於優化工作流程和實施節能措施，以支持集團的減碳和節能長期目標，履行集團建立可持續發展的社會的願景。團隊亦已採用廢棄物管理模式，鼓勵各持份者積極實踐源頭減廢及分類回收工作，為環保作出貢獻。

樓宇管理專業團隊亦十分重視風險管理，已設立高端科技之中央管理中心並配置物聯網 (IoT) 管理系統，以加強防盜及監控運作設備，確保運營穩定和安全。此外，團隊亦參與不同社區服務項目和慈善活動，致力發揮企業的社會責任。

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。年內，Soundwill Club 推出約三十個不同規模及形式的宣傳活動，成功推廣集團租賃物業多元化的特色。

集團的專業市場營銷團隊積極辨識會員及消費者的獨特需要，適時把握市場機遇吸納新顧客，並鞏固會員忠誠度。年內，團隊透過線上線下的本地和內地推廣渠道，推廣旗下物業與眾不同的消費體驗，配合多元化平台和各種不同宣傳活動，積極與顧客互動交流。Soundwill Club 更積極與更多不同大型品牌合作，其中包括推出備受消費者歡迎的飛行里數優惠，擴大顧客群及提升會員積分的流通使用率。此外，Soundwill Club 不定期推出迎新禮遇及刺激會員消費的活動，每年年終大型週年推廣活動更深受顧客歡迎。年內 Soundwill Club 新會員人數提升逾 16%，成功提升商戶的銷售額。集團亦定期收集顧客及租戶意見，提升旗下物業服務水準。

企業公民

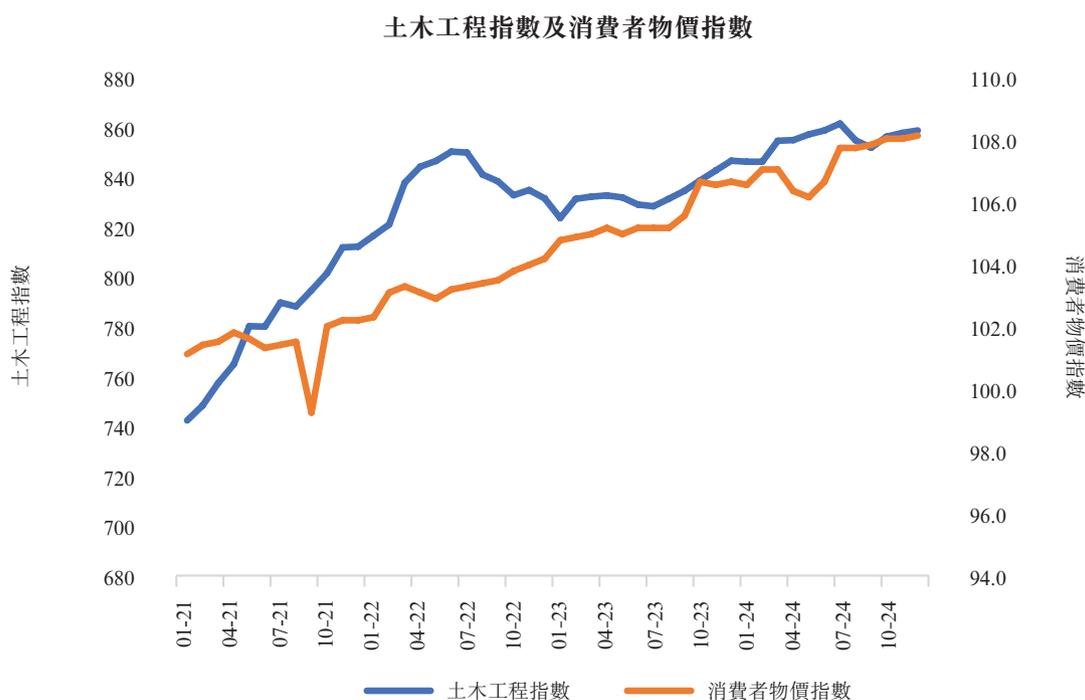
集團已建立行之有效的管治架構，全面提升集團可持續性，並促進旗下部門的可持續發展策略和措施，以增強集團對環境及社會的正面影響，並適應社會及環球趨勢對企業的希望。因應氣候風險對集團的未來影響，集團亦已展開相關的架構調整，並將於不久的將來有效提升集團應對氣候風險和機遇。

集團憑著「用心經營」的宗旨，樂於運用其資源和相關專業能力，積極推動社會及有需要的群體的發展。年內旗下「金朝陽義工隊」定期參與探訪活動，並持續支援非牟利機構舉辦社區充權活動。集團亦恆常參與回收工作，促進區內環保回收風氣，並將有用的資源轉贈有需要的家庭。集團每年發佈環境、社會及管治報告，向投資者和持份者披露相關表現和績效指標，並展示集團對可持續發展的長遠方向和目標。

年內集團及旗下附屬公司獲得多項嘉許，包括由民政及青年事務局頒發的「社會資本動力獎2024」，以及InnoESG Prize頒發的「ESG Co-Creation Award 2024」等，以表揚集團於環境、社會及管治方面工作的成果。

資本支出

集團即將進入項目開發的新一輪長期投資周期。通貨膨脹、勞工成本上漲以及建築材料價格上升將進一步推高開發成本。根據香港政府發展局及政府統計處的數據，消費物價指數和土木工程指數從二零二一年至二零二四年分別持續上升約7%及16%。



來源：發展局(https://www.cedd.gov.hk/filemanager/eng/content_83/indices%20Dec%202024.pdf)

政府統計處(<https://www.censtatd.gov.hk/tc/scode270.html#section3>)

包括耀華街項目、華星街項目及希雲街項目在內的發展項目(假設集團未來能成功統一業權)，其建築成本預計將超過港幣22億元。鑒於更加高效的市場條件，物業發展周期可能會比集團過去達成的時間更長。預計這些物業發展項目的延長發展周期可能會導致回報降低以及融資成本和融資需求的增加。

耀華街項目

項目位於銅鑼灣耀華街42、44號及堅拿道東28-29號，地盤面積約2,952平方呎，擬作商業發展用途，可建成樓面面積約44,000平方呎。現時已完成地基結構工程。

華星街項目

項目位於葵涌華星街13-17號，現址為南華冷房工業大廈，計劃作工業發展用途。地盤面積約19,134平方呎，可建成樓面面積約180,000平方呎。

展望

基於以上因素，集團將需要投入大量的時間和資本以轉化非現金產生項目為現金流正資產，相信集團現金流可能難以保持以往的強勁水平。因此，未來數年內維持相同水平的股息分配可能會變得困難，對股東回報產生負面影響。

為應對未來挑戰，集團將繼續開發合適的投資項目，並保持開放態度探索其他商機，增強旗下業務的協同效應，使集團可以執行其長遠戰略。

集團藉優秀專業的管治團隊，於香港屹立多年，對多變的經濟環境具有高度韌性。集團將貫徹審慎務實的理財態度與創新靈活的營運模式並行的管治方針，以業務增長戰略助集團長遠發展，踏實地實踐長遠的發展目標，使集團更具企業價值，並提升其克服艱鉅環境的能力。

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1,229,732,000元(二零二三年：港幣395,892,000元)，較去年增加約港幣833,840,000元。收益增加主要由於物業發展項目錄得的收入增加。

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2,491,851,000元(二零二三年：港幣646,511,000元)，虧損較去年增加285%。虧損增加主要由於在二零二四年十二月三十一日之投資物業估值虧損港幣2,900,959,000元(二零二三年：港幣1,212,858,000元)。

資產淨值

本集團於二零二四年十二月三十一日之資產淨值為港幣15,676,741,000元(二零二三年：港幣18,459,862,000元)。於二零二四年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣55.3元(二零二三年：港幣65.2元)。

財務資源及流動資金

於二零二四年十二月三十一日，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1,150,786,000元(二零二三年：港幣1,138,306,000元)。本集團於二零二四年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,359,858,000元(二零二三年：港幣1,516,799,000元)。

於二零二四年十二月三十一日，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9%(二零二三年：8%)。

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，本集團截至二零二四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

於二零一九年七月，本集團就希雲大廈物業（「該地段」）所有不分割份數向土地審裁處申請出售命令。於二零二四年二月二十九日，土地審裁處命令透過拍賣（「拍賣」）出售該地段，底價為港幣2,425,000,000元（「底價」）。

於二零二四年四月十七日，拍賣中並無出價。本公司隨後於二零二四年四月二十九日作出申請延長時間以進行另一次拍賣（「進一步拍賣」）以及申請調整底價。

於二零二四年五月三十一日，土地審裁處下令將時間延長額外三個月，自二零二四年五月二十九日延至二零二四年八月二十九日，以進行進一步拍賣，底價並無調整（「裁定」）。

於二零二四年六月十四日舉行之股東特別大會上，本公司股東以股數投票方式正式通過普通決議案以批准可能非常重大出售事項之授權。

於二零二四年六月十四日，本公司針對裁定向土地審裁處申請上訴許可。於二零二四年六月二十六日，土地審裁處已批予針對裁定之上訴許可。

於二零二四年八月十三日，上訴法庭裁定駁回就裁定提出的上訴，並將於約3週的時間內宣佈判決。

於二零二四年九月二日，上訴法庭公佈駁回上訴的判決。本公司將不會就上訴法庭的判決提出上訴，各方將回復至作出強制出售申請前之狀態。

上述可能交易之詳情載於本公司日期為二零二四年四月二日、二零二四年四月十七日、二零二四年四月二十四日、二零二四年四月二十九日、二零二四年五月十四日、二零二四年五月二十二日、二零二四年五月三十日、二零二四年五月三十一日、二零二四年六月十四日、二零二四年六月二十六日、二零二四年八月十三日及二零二四年九月十六日之公佈以及本公司日期為二零二四年五月二十四日之通函內。

除上述披露者外，截至二零二四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

於二零二五年三月七日，Earning Ease Limited（「要約人」）與本公司發表聯合公佈（「聯合公佈」）。誠如聯合公佈披露，要約人要求董事會向計劃股東提出該建議，根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，當中涉及註銷計劃股份，並以向計劃股東支付總價港幣8.5元作為代價，包括：(i) 註銷價港幣7.5元；及(ii) 就每股註銷之計劃股份之現金特別股息港幣1.0元。該建議及該計劃須待聯合公佈所載之條件達成或豁免（如適用）後，方可實行。

除另有界定外，本節所用詞彙與聯合公佈所界定者具有相同涵義。聯合公佈之詳情載於本公司日期為二零二五年三月七日之公佈。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣9,335,969,000元（二零二三年十二月三十一日：約港幣11,058,645,000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

於二零二四年十二月三十一日，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13,172,000元（二零二三年：港幣40,220,000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303及45名僱員（二零二三年：297及33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。二零二四年之僱員薪金及工資總額約為港幣160,552,000元（二零二三年：港幣160,542,000元）及年內並無購股權開支（二零二三年：無）。

股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股港幣0.20元)及特別股息(二零二三年：每股港幣0.80元)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年六月十二日(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

為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月九日(星期一)至二零二五年六月十二日(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二零二五年六月十二日(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，必須於二零二五年六月六日(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證券登記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二零二四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二零二四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二零二五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，本公司於截至二零二四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。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，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。

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。二零二四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，二零二五年三月二十日

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。