

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)

#### 截至二零一九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	
	二零一九年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
收益	734	980
除所得稅開支及投資物業／物業轉撥公平值 虧損淨額前溢利	403	820
投資物業／物業轉撥公平值虧損淨額	(131)	(101)
除所得稅開支前溢利	272	719
本公司擁有人應佔溢利	218	672
每股基本溢利(以元計)	港幣0.77元	港幣2.37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	—	—
	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	23,617	23,124
資產淨值	20,606	20,456
借貸總額	1,944	1,563
資本負債比率	9%	8%
每股資產淨值(以元計)	港幣72.7元	港幣72.2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」)截至二零一九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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	3		
貨品及服務收益		201,567	440,358
租金收入		532,305	540,040
總收益		733,872	980,398
銷售成本		(128,918)	(251,303)
毛利		604,954	729,095
其他收入及虧損		53,387	47,619
銷售費用		(6,272)	(11,935)
行政費用		(188,427)	(142,490)
出售附屬公司之收益		—	235,812
投資物業／物業轉撥公平值虧損淨額		(131,243)	(101,018)
融資成本		(60,035)	(37,815)
除所得稅開支前溢利	5	272,364	719,268
所得稅開支	6	(54,689)	(54,414)
年內溢利		217,675	664,854

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>其他全面開支，扣除稅項後</b>		
以下項目將不會重新分類到損益：		
樓宇重估虧損，扣除遞延稅項後	(578)	(400)
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>(11,118)</u>	<u>(33,176)</u>
年內其他全面開支，扣除稅項後	<u>(11,696)</u>	<u>(33,576)</u>
年內總全面收入	<u>205,979</u>	<u>631,278</u>
應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	217,782	671,592
非控股權益	<u>(107)</u>	<u>(6,738)</u>
	<u>217,675</u>	<u>664,854</u>
應佔年內總全面收入／(開支)：		
本公司擁有人	206,373	639,739
非控股權益	<u>(394)</u>	<u>(8,461)</u>
	<u>205,979</u>	<u>631,278</u>
<b>每股溢利</b>		
基本	7	
	<u>港幣0.77元</u>	<u>港幣2.37元</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		21,185,655	20,439,237
物業、廠房及設備		153,712	127,218
待發展物業		—	17,305
收購物業之已付訂金		9,351	63,552
應收貸款	8	26,890	32,756
總非流動資產		<u>21,375,608</u>	<u>20,680,068</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		1,025,080	954,855
貿易及其他應收款項	8	95,583	141,192
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之 財務資產		99,255	92,443
受限制銀行存款		43,879	74,568
短期銀行存款		250,000	575,000
現金及現金等價物		307,211	186,238
分類為待售之資產		<u>1,821,008</u>	<u>2,024,296</u>
		<u>420,000</u>	<u>420,000</u>
總流動資產		<u>2,241,008</u>	<u>2,444,296</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	709,154	619,975
合約負債		60,086	154,469
租賃負債		4,473	—
借貸		213,005	1,067,765
所得稅撥備		165,647	213,381
總流動負債		<u>1,152,365</u>	<u>2,055,590</u>
淨流動資產		<u>1,088,643</u>	<u>388,706</u>

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>22,464,251</u>	<u>21,068,774</u>
非流動負債		
借貸	1,731,058	495,023
租賃負債	6,798	—
遞延稅項負債	<u>120,859</u>	<u>117,532</u>
總非流動負債	<u>1,858,715</u>	<u>612,555</u>
淨資產	<u>20,605,536</u>	<u>20,456,219</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>20,562,544</u>	<u>20,412,833</u>
非控股權益	<u>20,590,875</u>	20,441,164
	<u>14,661</u>	<u>15,055</u>
權益總額	<u>20,605,536</u>	<u>20,456,219</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一九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

本集團在本年度首度應用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的以下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
香港會計準則（「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表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第16號「租賃」**

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。

## 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。於二零一九年一月一日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條過渡，按相等於經應計租賃付款調整之相關租賃負債金額確認額外租賃負債及使用權資產。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；
- ii. 於首次應用日期計量使用權資產時剔除初始直接成本；
- 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。

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%。

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。

	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)
	<u>5,983</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u>5,983</u>
分析為	
流動	2,049
非流動	3,934
	<u>5,983</u>

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)
		<u>23,127</u>
按類別劃分：		
租賃土地		17,305
租賃物業		5,822
		<u>23,127</u>

(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。



- (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) 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。

自二零一九年一月一日起，分類為待發展物業之租賃土地根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。

### **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於貿易及其他應付款項下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「來自客戶合約之收益」（「香港財務報告準則第15號」），將合約代價分配至各租賃及非租賃成分。分配基準變動並無對本集團本年度之綜合財務報表造成任何重大影響。

於二零一九年一月一日之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

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十二月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合損益及其他全面收入表產生之影響。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

對綜合財務狀況表之影響	按報告 港幣千元	調整 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) 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	5,195	(5,195)	—
— 租金按金	156,450	5,278	161,728
<b>權益</b>			
儲備	20,562,544	(83)	20,562,461

對綜合損益及其他全面收入表之 影響	附註	按報告	調整	未應用香港 財務報告準則 第16號之金額 (作為出租人)
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	(g)	733,872	(2,608)	731,264
融資成本		<u>(60,035)</u>	<u>2,525</u>	<u>(57,510)</u>
除所得稅開支前溢利		<u>272,364</u>	<u>(83)</u>	<u>272,281</u>

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2,608,000元及港幣2,525,000元。

## 2.2 已頒佈惟尚未生效的新訂及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	保險合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
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的資產出售或注入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要之定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 就於收購日期為自二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間的期初或之後的企業合併及資產收購生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年發佈。其後續修訂《香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂》將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

董事預期，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可見將來的綜合財務報表造成重大影響。

### 3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益</b>		
<b>物業發展</b>		
— 已落成待售物業銷售	180,230	417,247
<b>樓宇管理及其他服務</b>		
— 物業維修及保養服務收入	6,622	8,472
— 樓宇管理服務收入	14,715	14,639
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	201,567	440,358
<b>物業租賃</b>		
— 租金及廣告位租賃收入	532,305	540,040
<b>總收益</b>	<b>733,872</b>	<b>980,398</b>

### 4. 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經營分類及編製分類資料，本集團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。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團透過收購及租賃香港之工業大廈開展迷你倉業務，而此項業務被執行董事視為全新的營運及可呈報分類。為進行分類報告，迷你倉業務已與物業租賃分類彙整為單一可呈報分類，此乃由於迷你倉業務為向第三方出租空間。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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>收益</b>								
外來客戶	180,230	417,247	532,305	540,040	21,337	23,111	733,872	980,398
各分類間(附註)	—	17	432	1,017	2,004	2,653	2,436	3,687
<b>分類收益</b>	<u>180,230</u>	<u>417,264</u>	<u>532,737</u>	<u>541,057</u>	<u>23,341</u>	<u>25,764</u>	<u>736,308</u>	<u>984,085</u>
<b>分類溢利</b>	<u>42,874</u>	<u>155,513</u>	<u>472,206</u>	<u>503,198</u>	<u>17,318</u>	<u>14,056</u>	<u>532,398</u>	<u>672,767</u>
若干其他收入及虧損							19,779	13,955
若干行政費用							(88,535)	(64,433)
出售附屬公司之收益							—	235,812
投資物業／物業轉撥公平值虧損淨額							(131,243)	(101,018)
融資成本							(60,035)	(37,815)
除所得稅開支前溢利							<u>272,364</u>	<u>719,268</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／物業轉撥公平值虧損淨額、出售附屬公司之收益、若干其他收入及虧損、若干行政費用及所得稅開支。

## 5. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
待發展物業攤銷	不適用	546
核數師酬金	3,350	3,260
確認為開支之已落成待售物業成本	115,499	246,226
使用權資產折舊	3,310	不適用
其他物業、廠房及設備折舊	5,351	2,987
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	126,844	131,507
最低經營租賃支出	不適用	1,277
短期租賃及低價值租賃之租金	680	不適用
投資物業租金收入總額	(532,305)	(540,040)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	29,167	29,234
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	192	268
	<b>(502,946)</b>	<b>(510,538)</b>

## 6. 所得稅開支

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	46,574	56,904
過往年度超額撥備	(8,959)	(39,614)
	<b>37,615</b>	<b>17,290</b>
中國企業所得稅：		
本年度稅項(附註(b))	8,695	19,807
過往年度撥備不足	—	1,188
	<b>8,695</b>	<b>20,995</b>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	4,938	6,428
遞延稅項支出	3,441	9,701
	<b>54,689</b>	<b>54,414</b>

附註：

- (a) 香港立法會於二零一八年三月二十一日通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「草案」)，推出利得稅兩級制。草案於二零一八年三月二十八日簽訂為法例，並於翌日刊憲。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。

董事認為，實行利得稅兩級制所涉及之金額，對綜合財務報表而言並不重大。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) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團所有中國附屬公司按25%(二零一八年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅。
- (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。

## 7. 每股溢利

本公司每股溢利的計算基於年內本公司擁有人應佔年內溢利港幣217,782,000元(二零一八年：港幣671,592,000元)及已發行普通股數目283,308,635股(二零一八年：283,308,635股)。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度概無呈列每股攤薄溢利，此乃由於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無已發行之潛在普通股。

## 8. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零一九年及二零一八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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30天	11,772	8,130
31至90天	6,176	9,385
91至180天	2,976	3,276
超過180天	525	1,244
貿易應收款項總額，淨額	<u>21,449</u>	<u>22,035</u>
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 應收貸款	<u>69,215</u> <u>4,919</u>	<u>114,104</u> <u>5,053</u>
	<u>74,134</u>	<u>119,157</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>95,583</u>	<u>141,192</u>
非流動資產： 應收貸款	<u>26,890</u>	<u>32,756</u>
	<u>122,473</u>	<u>173,948</u>

## 9. 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：

	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
0至30天	1,519	1,214
31至90天	1,263	106
超過90天	14,576	19,657
貿易應付款項總額	<u>17,358</u>	<u>20,977</u>



## 業務回顧及展望

### 概覽

二零一九年全球經濟增長持續放緩，受貿易保護主義抬頭、中美貿易談判、英國脫歐及多個城市不同的社會運動影響，導致市場瀰漫不明朗因素，令本港地產市場備受壓力，出現適度調整。儘管宏觀形勢不確定，本港經濟基調和核心競爭力仍然保持穩固。

受各種不利因素拖累，集團物業投資組合及整體租賃業務表現均有所影響，其中主要物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown等，租金收益均有適度下調。然而，集團將繼續秉持靈活創新的策略，積極優化租戶組合，跟租戶緊密聯繫，為客戶作出更多市場推廣活動及促進客戶消費體驗，鞏固市場定位。

另外，鑑於受本港核心地段土地資源供應短缺影響，集團將通過在優越地段增加分店推動迷你倉業務，同時加強工業項目投資並改善物業投資組合，適時穩健地擴大業務版圖。

為加強市場上的競爭力及增加盈利，集團會繼續進行舊樓收購，並加強投資物業組合及市區舊樓重建項目，為未來發展提供穩定的土地資源，從而提升盈利。集團未來將繼續發展並不斷向前，拓展更多新機遇，提升競爭力，為股東及社會創造價值。

### 物業組合

年內，集團於港島各區積極收購舊樓物業，繼續投資具升值潛力的項目，致力活化舊區、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。同時集團繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升集團盈利。

葵涌打磚坪街105至113號

銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號

## 物業合併

集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港市場發展帶來的商機。

本港樓市在不明朗因素籠罩下，未來發展越趨艱難，集團的物業合併步伐亦一直相應作出策略性的調節。儘管如此，集團將繼續密切留意市況，等待機會，物色優質的地段，維持一貫發展方向。

## 物業租賃

截至二零一九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532,305,000元(二零一八年：港幣540,040,000元)，佔本集團年內營業額收益約73%(二零一八年：55%)。

年內，本港經濟動盪對集團的物業租賃業務表現有所影響，其中零售、餐飲及旅遊業持續受到打擊，商舖租務調整壓力增加無可避免。惟集團持續透過提升旗下物業質素、優化商戶組合，以提升物業價值。此外，集團專注擴大應用數碼科技，藉此加強與客戶溝通，務求更切合顧客消費模式，並提升市場推廣及顧客的消費體驗，以帶動銷售額及人流。

## 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，此地段被譽為全球最貴街道，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，可出租面積為245,105平方呎，其中地下及1樓為高級零售商舖，提供多元化購物、消閒、美容選擇，期內租務表現雖然有些下調，表現仍算合理，為集團現時最穩定收入來源之一。

## 金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。可出租面積為218,000平方呎，該項目自開幕後，人流及商戶銷售額均一直有

所增長；年內租務表現雖然出現下調，但仍維持高出租率。集團將繼續加強目標市場推廣及宣傳策略，協助租戶保持穩定人流及銷售額，進一步鞏固競爭力。

### **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，可出租面積為114,000平方呎，樓高23層，物業具備地理優勢，是上班族的熱門聚腳點，人流持續上升，年內整體表現穩定，保持高水平出租率，租金收入理想。

### **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21層綜合式商業項目。

年內，集團適時優化及擴展香港之投資物業組合，旗下投資物業均位於香港的黃金地段及核心旅遊商業區，享有地利優勢，切合不同租戶需要，並擁有優質租戶組合，持續為集團提供穩健收益。

### **至尊迷你倉管理有限公司**

集團旗下至尊迷你倉透過提供嚴格的管理、專業可靠的客戶服務，以及既安全又舒適寬敞的環境，讓客戶享受不一樣的儲物體驗，現時分店遍佈柴灣、新蒲崗、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。另外，至尊迷你倉備有完善的防火裝置設備，及符合最新消防指引。

至尊迷你倉會繼續緊貼時代的脈搏推陳出新，在合適的地點增加分店，以專業態度為更多客戶提供設施和服務。

### **物業發展**

截至二零一九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180,230,000元(二零一八年：港幣417,247,000元)，佔本集團年內總收益約24%(二零一八年：43%)。

## **住宅項目**

### **雋琚**

集團與恒基兆業地產有限公司合作發展位處大坑重士街8號的住宅項目「雋琚」，提供119個單位，實用面積由328平方呎至558平方呎，項目餘下的少數住宅單位在年度內已全部售出。

## **商業項目**

### **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，已於2016年2月入伙。

### **銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號**

位於銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號項目，日後可建樓面面積約44,000平方呎。

## **工業項目**

### **葵涌打磚坪街105至113號**

位處葵涌打磚坪街105至113號工業項目，日後可建樓面總面積約190,000平方呎。

## **中國房地產業務**

截至二零一九年十二月三十一日止全年，本業務分類之收益營業額約為港幣173,092,000元(二零一八年：港幣250,966,000元)，佔本集團年內營業額收益約24%(二零一八年：26%)。

回顧年內，中國經濟增長穩中有進，房地產市場全面落實因城施策，但供應量過大，價格走勢較為波動。

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·尚薈海岸」，年末，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交付，餘下單位正在熱銷中，已售出單位在二零一九年底已陸續交付。另外，第三期多層住宅及商鋪單位已於二零一九年底開始推售，現正在熱銷中，可望二零二零年中交付。

另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日豪庭)，項目一、二期住宅單位及二期商鋪於二零一九年底已全部售出並陸續入伙，三期住宅及商鋪單位正在熱銷並已達到交樓條件，商鋪已近售罄，商家亦陸續進駐。項目將於二零二零年完成全部確權並採用現樓銷售。

### **樓宇管理及其他服務**

截至二零一九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21,337,000元(二零一八年：港幣23,111,000元)，佔本集團年內營業額收益約3%(二零一八年：2%)。

集團旗下樓宇管理及維修附屬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。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。年內樓宇管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡。

### **「The Concierge」法式酒店管理服務**

集團將「The Concierge」法式酒店管理服務引入樓宇管理當中，提供全方位的貼心管理增值服務，例如提供禮賓司服務、餐飲到會服務、家居小型維修服務、安排洗衣及乾衣服務以及家居及車廂清潔推介等；提供體貼全面的優質個人服務，確保住戶享有高質素的生活享受，同時不斷推陳出新，提升服務水平。

## Soundwill Club

為增加市場上的競爭力及顧客在數碼時代的體驗，集團致力推廣Soundwill Club手機應用程式及網上消費平台，為顧客提供一站式會員優惠和服務，包括：最新商戶優惠、活動資訊及會員積分計劃。集團同時透過大數據分析工具收集意見，深入了解商戶、顧客及物業買家的需要，從而提高集團產品及服務質素。

## 企業公民

集團不斷提升品質指標，為持份者帶來更佳回報，同時集團致力於每個業務環節承擔所須的社會責任，藉籌款行善、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、社會及管治報告和企業關鍵績效指標，繼續提升企業的資訊透明度。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續八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，年內更獲「有心企業」、「企業公民」、「友商有良企業」及「建造業關愛機構」等嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力。

## 展望

展望二零二零年，全球經濟將面對更嚴峻挑戰，雖然中美達成首階段貿易協議，英國脫歐明朗化，但在國際地緣政治，全球經濟持續不穩及新型冠狀病毒於全球大流行等不明朗因素影響下，預計本港市場將受投資氣氛低迷影響，全球經濟將面臨重大衝擊。

再加上近期肺炎疫情持續肆虐，嚴重打擊零售、旅遊及餐飲業，導致失業率上升及增加經濟下行壓力。因此，香港正面對前所未有的挑戰，預期本港經濟及租務地產市場市況將持續疲弱，短期難望完全回復，令集團在未來的業績表現承受更大壓力及不確定因素。

惟在本港成熟及健全的投資環境下，加上大灣區的持續發展，有利香港充分發揮其優勢，預料一旦疫情過去，本港的經濟有機會漸趨穩定。集團相信憑藉穩固的基礎及經驗豐富的管理團隊，可審慎應對各種挑戰。

集團將致力優化業務及架構，以繼續提高其可持續發展的成效，同時兼顧做好保護環境、科技發展及社區關懷的工作，從而為改善香港的環境、社會及經濟狀況盡一分力。於二零二零年，集團會繼續以謙卑審慎的態度推動業務發展，保持競爭力，並以股東長遠利益為依歸。



## 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733,872,000元(二零一八年：港幣980,398,000元)，較去年有所減少港幣246,526,000元。收益減少主要由於就物業發展項目錄得的收入有所減少所致。

#### 本公司擁有人應佔溢利

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣217,782,000元(二零一八年：港幣671,592,000元)，較去年減少68%。減少主要由於並無就出售附屬公司錄得重大收益，加上年內銷售已開發單位的收益較二零一八年同期減少。

#### 資產淨值

本集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值為港幣20,605,536,000元(二零一八年：港幣20,456,219,000元)。於二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣72.7元(二零一八年：港幣72.2元)。

#### 財務資源及流動資金

於二零一九年十二月三十一日，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557,211,000元(二零一八年：港幣761,238,000元)。本集團於二零一九年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,944,063,000元(二零一八年：港幣1,562,788,000元)。

於二零一九年十二月三十一日，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%(二零一八年：8%)。

本集團主要於香港及中國營運及投資，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結算匯率確認於其他全面收益表之匯兌儲備內。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。



## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，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港幣275,589,000元(二零一八年：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。

## 報告期間後事件

於二零一八年七月十九日，本集團訂立協議向一名獨立第三方出售全資附屬公司福昇集團投資有限公司(「福昇」)之全部股權，現金代價為港幣467,635,000元。福昇為投資控股公司，持有一間附屬公司之全部已發行股本，而該附屬公司則持有香港一項物業，該物業包括一個工地及一幢唐樓(統稱「福昇集團」)。福昇集團之出售已於二零二零年二月五日完成，詳情於二零二零年二月五日的公告中披露。

新型冠狀病毒(COVID-19)已導致全球多個國家和地區實行大量的旅行禁令及封鎖。於本地及海外增加的全球旅遊限制已影響中國的製造能力，更可能導致全球供應鏈及貿易出現中斷，對全球經濟構成嚴重威脅。因此，集團預期本港經濟及租務地產市場市況將持續疲弱，短期難望完全回復。鑑於這些情況不斷變化的性質，目前無法合理地估計對集團的綜合經營業績、現金流量和財務狀況的相關影響，並將反映在集團的2020年中期和年度財務報表中。

## 僱員薪酬

於二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別有248及70名僱員（二零一八年：276及79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。二零一九年之僱員薪金及工資總額約為港幣126,844,000元（二零一八年：港幣131,507,000元）及年內並無購股權開支（二零一八年：無）。

## 股息

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元（二零一八年：港幣0.20元）及不派發特別股息（二零一八年：無），惟須待股東於二零二零年五月二十八日（星期四）舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零二零年六月十八日（星期四）或前後派發予於二零二零年六月四日（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」）將於二零二零年五月二十八日（星期四）舉行，股東週年大會通告將按上市規定的方式刊登及寄發。

## 暫停辦理股份過戶登記

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，本公司將於二零二零年五月二十五日（星期一）至二零二零年五月二十八日（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。為有權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，必須於二零二零年五月二十二日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (b) 為釐定獲派截至二零一九年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零二零年六月三日（星期三）至二零二零年六月四日（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。為符合資格享有末期股息，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二零年六月二日（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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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二零一九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二零一九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根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則進行之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就初步公佈作出任何保證。

## 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十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文：

### (1) 守則條文第A.2.1條

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且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的授予其他執行董事及多名部門主管負責。董事會認為現有管理層架構能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

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，但須根據本公司之公司細則規定最少每三年輪流退任及於股東週年大會上重選。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十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。

本公司亦為有關僱員（定義見企業管治守則）採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準，就彼等買賣本公司證券符合企業管治守則之守則條文第A.6.4條。

## 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](http://www.soundwill.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。二零一九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  
傅金珠

香港，二零二零年三月二十七日

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、陳慧苓及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。