

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)

截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績 及 建議採納經修訂及重列之公司細則

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 港幣百萬元	二零二一年 港幣百萬元
收益	478	569
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	282	331
投資物業公平值虧損淨額	(464)	(1,077)
除所得稅開支前虧損	(182)	(746)
本公司擁有人應佔虧損	(268)	(808)
每股基本虧損(以元計)	港幣(0.95)元	港幣(2.85)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	—	—
	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	22,223	22,277
資產淨值	19,176	19,542
借貸總額	1,775	1,872
資本負債比率	9%	10%
每股資產淨值(以元計)	港幣67.7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(「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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 經重列 港幣千元
收益	3		
貨品及服務收益		102,242	149,976
租金收入		<u>376,134</u>	<u>418,915</u>
總收益		478,376	568,891
銷售成本		<u>(82,588)</u>	<u>(109,966)</u>
毛利		395,788	458,925
其他收入、收益及虧損	4	52,776	25,234
銷售費用		(3,629)	(7,017)
行政費用		(118,712)	(123,426)
出售附屬公司之(虧損)/收益		(788)	1,864
投資物業公平值虧損淨額		(464,274)	(1,077,458)
應收貸款減值虧損撥回		247	400
融資成本		<u>(43,079)</u>	<u>(24,614)</u>
除所得稅開支前虧損	6	(181,671)	(746,092)
所得稅開支	7	<u>(80,720)</u>	<u>(62,008)</u>
年內虧損		<u><u>(262,391)</u></u>	<u><u>(808,100)</u></u>

綜合損益及其他全面收入表(續)
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 附註	二零二一年 經重列 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	(171)	559
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	<u>(27,912)</u>	<u>18,922</u>
年內其他全面(開支)／收入，扣除稅項後	<u>(28,083)</u>	<u>19,481</u>
年內總全面開支	<u>(290,474)</u>	<u>(788,619)</u>
應佔年內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(268,201)	(807,930)
非控股權益	<u>5,810</u>	<u>(170)</u>
	<u>(262,391)</u>	<u>(808,100)</u>
應佔年內總全面(開支)／收入：		
本公司擁有人	(294,353)	(788,368)
非控股權益	<u>3,879</u>	<u>(251)</u>
	<u>(290,474)</u>	<u>(788,619)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損		
基本	8 <u>港幣(0.95)元</u>	<u>港幣(2.85)元</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		19,374,605	19,808,515
物業、廠房及設備		122,528	135,216
按公平值計入其他全面收入之財務資產		39,656	28,605
收購物業之已付訂金		9,251	16,491
應收貸款	9	5,906	16,552
總非流動資產		<u>19,551,946</u>	<u>20,005,379</u>
流動資產			
待售物業		1,063,112	888,704
貿易及其他應收款項	9	174,070	151,757
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產		38,884	2,815
受限制銀行存款		—	16,110
短期銀行存款		272,400	251,181
現金及現金等價物		1,122,544	885,358
分類為待售之資產		<u>2,671,010</u>	<u>2,195,925</u>
總流動資產		<u>2,671,010</u>	<u>2,271,225</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	855,326	545,888
合約負債		120,568	47,186
租賃負債		20,912	13,729
借貸		87,728	1,396,158
所得稅撥備		121,631	125,595
總流動負債		<u>1,206,165</u>	<u>2,128,556</u>
淨流動資產		<u>1,464,845</u>	<u>142,669</u>

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>21,016,791</u>	<u>20,148,048</u>
非流動負債		
借貸	1,686,799	475,343
租賃負債	29,703	15,699
遞延稅項負債	<u>124,655</u>	<u>115,306</u>
總非流動負債	<u>1,841,157</u>	<u>606,348</u>
淨資產	<u>19,175,634</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>19,145,878</u>	<u>19,496,893</u>
非控股權益	<u>19,174,209</u>	<u>19,525,224</u>
	<u>1,425</u>	<u>16,476</u>
權益總額	<u>19,175,634</u>	<u>19,541,700</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二二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二零二二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」）頒佈的經修訂香港財務報告準則：

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
香港財務報告準則第16號之修訂	物業、廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項
香港財務報告準則第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

於本年度應用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 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(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)	保險合約及相關修訂 ¹
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 ²
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回之租賃負債 ³
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) ³
香港會計準則第1號之修訂	附帶契諾之非流動負債 ³
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 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於待定期限或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

除下述香港會計準則修訂外，董事預期，應用所有其他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。

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。

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」

該等修訂收窄了香港會計準則第12號「所得稅」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。

本集團對相關資產及負債整體應用香港會計準則第12號之規定。與相關資產及負債有關之暫時性差額會按淨額基準評估。

應用有關修訂後，本集團將會就與投資物業、使用權資產及租賃負債相關之所有可扣減及應課稅暫時性差額確認遞延稅項資產(如可能有應課稅溢利可供動用可扣減暫時性差額)及遞延稅項負債。

有關修訂於二零二三年一月一日或之後開始的本集團年度報告期間生效。應用有關修訂預計不會對本集團之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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	78,611	127,048
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	8,711	8,381
— 樓宇管理服務收入	14,920	14,547
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	102,242	149,976
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	376,134	418,915
總收益	478,376	568,891

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 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	2,456	6,586
應收貸款利息收入	533	1,058
其他利息收入	25,162	7,401
政府補助(附註1)	7,714	3,091
沒收訂金(附註2)	5,093	—
雜項收入	11,794	6,981
	52,752	25,117
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	24	182
出售物業、廠房及設備虧損	—	(65)
	24	117
收入、收益及虧損總額	52,776	25,234

附註：

1. 於截至二零二二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7,714,000元(二零二一年：港幣3,091,000元)。
2. 該金額指截至二零二二年十二月三十一日止年度終止出售物業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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	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
收益								
外來客戶	78,611	127,048	376,134	418,915	23,631	22,928	478,376	568,891
各分類間(附註)	—	—	48	—	3,149	2,787	3,197	2,787
分類收益	<u>78,611</u>	<u>127,048</u>	<u>376,182</u>	<u>418,915</u>	<u>26,780</u>	<u>25,715</u>	<u>481,573</u>	<u>571,678</u>
分類溢利	<u>12,618</u>	<u>18,520</u>	<u>303,430</u>	<u>353,690</u>	<u>21,626</u>	<u>19,717</u>	<u>337,674</u>	<u>391,927</u>
若干其他收入、收益及虧損							24,015	7,591
若干行政費用							(35,466)	(45,802)
出售附屬公司之(虧損)/收益							(788)	1,864
投資物業公平值虧損淨額							(464,274)	(1,077,458)
應收貸款減值虧損撥回							247	400
融資成本							(43,079)	(24,614)
除所得稅開支前虧損							<u>(181,671)</u>	<u>(746,092)</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(虧損)/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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 經重列 港幣千元
核數師酬金	3,086	3,084
確認為開支之已落成待售物業成本(附註)	46,791	69,204
使用權資產折舊	7,206	8,762
其他物業、廠房及設備折舊	5,842	10,574
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	141,455	128,540
短期租賃及低價值租賃之租金	733	794
物業、廠房及設備之重估虧損	120	520
投資物業租金收入總額	(376,134)	(418,915)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	16,199	19,953
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	—	93
	(359,935)	(398,869)

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度在最終支付與各供應商協定之款項後，本年內沒有出售已落成待售物業而撥回建築工程應計款項(二零二一年：港幣7,256,000元)。

7. 所得稅開支

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	27,820	38,012
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度稅項(附註(b))	7,026	10,413
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))	30,439	3,863
過往年度撥備不足／(超額撥備)	103	(611)
遞延稅項支出	9,349	10,331
	80,720	62,008

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) 截至二零二二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%（二零二一年：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	
	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(268,201)</u>	<u>(807,930)</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： 於截至二零二二年及二零二一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。

由於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二二年及二零二一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

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	16,854	10,950
31至90天	13,669	8,863
91至180天	8,075	2,508
超過180天	7,967	7,718
貿易應收款項總額，淨額	<u>46,565</u>	<u>30,039</u>
應收貸款	145,680	147,191
減：信貸虧損撥備	<u>(141,776)</u>	<u>(142,023)</u>
應收貸款總額，淨額	<u>3,904</u>	<u>5,168</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	<u>123,601</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>174,070</u>	<u>151,757</u>
非流動資產：		
應收貸款	<u>5,906</u>	<u>16,552</u>
	<u>179,976</u>	<u>168,309</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：

	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元
0至30天	4,787	4,101
31至90天	963	3,254
超過90天	<u>12,716</u>	<u>10,050</u>
貿易應付款項總額	<u>18,466</u>	<u>17,405</u>

業務回顧及展望

概覽

二零二二年環球經濟面對嚴峻挑戰，俄烏衝突引發的能源供應短缺影響工業生產及供應鏈，導致美國聯儲局進取加息抑壓通脹率高企，各國貨幣政策收緊令投資市場造成巨大震蕩，均遏抑全球營商環境恢復。

年初，本港因應第五波疫情，削弱社交及經濟活動，受疫情及防控措施影響，本港經濟表現疲弱，加上外圍環境轉差，以及息口上升亦對本港經濟帶來不良影響。隨著疫情持續受控，政府逐步放寬社交距離防疫措施，並發放新一輪電子消費券，有助支持本地消費，經濟出現復甦跡象。此外，失業率改善，下半年逐一放寬相關隔離檢疫和入境限制，皆有利整體經濟及市場氣氛。

年內，疲弱經濟及疫情多方面困擾令不同行業的經營環境恢復滯後，投資者態度仍然審慎，集團的業績表現主要因為商舖業務面對租金調整壓力及繼續向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及諾士佛臺十號的整體租金收益錄得跌幅。然而，集團主要投資物業均座落本港黃金地段，加上多元化的租戶組合，展望受惠於政府振興本港旅遊業及內地通關的措施，有望對業務收益帶來正面作用。

另一方面，集團把握疫情好轉商機，夥拍更多本地銀行及業務夥伴合作推出多項營銷活動，以提升租戶營業額及人流。此外，集團亦逐步提升旗下業務及物業網站，致力優化數位化網絡，整合大數據數碼科技力量、營銷專長和緊密的客戶關係。年內，Soundwill Club手機應用程式推陳出新，優化介面及推出特選餐廳訂座功能，其中，會員直接兌換優惠獎賞功能深受客戶歡迎，活躍會員人數錄得理想增長。

集團一直致力把握投資機遇，同時高度重視資產多方面增值。年內，集團正式通過出售希雲大廈業權的交易協議，為集團提供了變現投資及獲取合理回報之良機。而於年初展開預售的全新工業發展項目iCITY反應理想。集團將會繼續適時循不同渠道補充土地儲備，並按市場環境加強拓展多元化業務，強化旗下業務的協同效應。

集團積極留意社會需要，並樂意投放資源給有需要社群。年內集團妥善運用資源，支持多間非牟利機構的可持續發展，並透過集團義工隊服務社群。集團亦響應社會減碳的大趨勢，推動主要投資物業減低耗能及減少製造塑膠垃圾，務求降低集團營運所產生的碳足跡。

年內集團於環境、社會及管治方面皆有進展，其中包括設定長遠減碳目標，推動更透明的管治，並增強員工的培訓。透過可持續的管治策略，集團將為社會帶來更豐厚的價值，同時亦為持份者創造更豐盛的回報。

物業組合

過去一年香港地產市道持續低迷，全港物業在疫情和加息壓力下受到負面影響，投資信心疲弱，樓市交投萎縮，但隨着社交距離限制進一步放寬和入境限制的取消，去年第四季開始商業活動回升，消費者情緒向好，營商環境明顯改善，物業租賃市場逐漸恢復動力，惟市場改善租金升幅較銷售額滯後，整體而言物業的租金增長繼續受壓。另外，集團於十月舉行的特別股東大會通過出售希雲大廈業權的交易協議，擬用作集團營運資金及未來發展。

物業合併

環球持續加息及經濟疲弱困擾去年物業表現，物業交投量明顯下降，物業合併速度受到一定的影響，儘管如此，集團將積極於本港各區專注收購舊樓物業，繼續加強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，消除本港舊樓潛在結構風險的同時，讓新舊業主共同獲益。集團會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。

物業租賃

截至二零二二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376,134,000元(二零二一年：港幣418,915,000元)，佔本集團年內營業額收益約79%(二零二一年：74%)。

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。業績表現主要因為商舖業務面對租金調整壓力及租戶提供租金支援措施而拖累。然而，集團主要投資物業均座落本港黃金地段，加上多元化的租戶組合，展望受惠於政府振興本港旅遊業及內地通關措施，市場活躍度回升，集團租賃業務表現有信心可以保持穩定。

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。

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。

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。

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」位處銅鑼灣雲東街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住宅及工業地區。截至二零二二年年底，至尊迷你倉分店數目擴充至40間，提升可租賃面積及營利。展望來年將會繼續提升分店覆蓋度，於理想的地點建立門市，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

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，提升收益。

物業發展

截至二零二二年十二月三十一日止年度，中國內地物業發展業務分類之收益約為港幣78,611,000元(二零二一年：港幣127,048,000元)，佔本集團年內總收益約16%(二零二一年：22%)。

工業項目

iCITY

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，預計關鍵日期為二零二三年第四季。

iCITY坐擁數碼科技，採用全玻璃幕牆設計，配備多項設施，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

中國內地房地產

年內，中國內地房地產市場經歷了房地產開發銷售大幅下降、企業嚴重債務危機等，多地專案頻繁爆出交樓危機，市場信心受到嚴重衝突。故此，中國內地房地產市場維持調控主調為「房住不炒」，「保交樓」亦成為國內房地產市場重要政策。各地全面落實因城施政，金融機構部門亦放出優化貸款政策，務求令房地產市場合理平穩發展。年底，國內繼續定調「房地產是支柱產業」，期望國內疫情政策放開及整體經濟環境改善對項目市場有提振作用。

現集團位於大灣區珠海市斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目已進入銷售清貨階段。位於肇慶高要區的「景湖灣·尚薈海岸」別墅及高層綜合項目，別墅單位已全部售罄，剩餘少量高層住宅在售，整體銷售平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二二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23,631,000元(二零二一年：港幣22,928,000元)，佔本集團年內營業額收益約5%(二零二一年：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，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。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，推陳出新，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。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，並持續制定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將全力配合政府推行都市固體廢物收費，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收工作。另一方面，新

冠肺炎疫情亦印證了集團致力履行企業社會責任，除定期為員工安排防疫培訓，專業管理團隊更嚴格執行防疫措施，包括大廈採用光觸媒塗層消毒技術、裝置免觸式設備、採用高規格空氣淨化裝置及使用國際環保認證的消毒噴霧進行定期消毒以及引入送餐、送貨機械人，協助運送外賣及貨品到業戶單位，減低病毒細菌的傳播機會。務求與時並進，專業團隊亦不斷審視社會環境需要以改進之管理服務模式，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作為集團旗下主要投資物業的一站式會員平台，透過各式各樣的營銷活動及優惠資訊發放，一直備受顧客的熱愛。年內集團專業的營銷團隊把握各個機遇，結合數據分析及租戶組合定位，依照顧客的需求，提供適合客戶的產品與服務並與顧客互動，在疫情期間維持顧客對旗下物業的忠誠度。同時，Soundwill Club亦為顧客帶來更多服務，其中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至體貼的客戶服務。

企業公民

集團將可持續元素作為其發展及營運的重要核心之一，在日常營運中矢志增強集團對環境和社區的正面影響。集團推動旗下物業的環境管理系統，為主要投資物業訂立長遠減碳目標，優化物業設備，減少製造塑膠廢物，增強本地環境的可持續及抗逆能力。

集團亦致力推動社會投資，將其專業能力及資源貢獻予社會及有需要的人。年內集團透過「金朝陽義工隊」，踴躍服務弱勢社群，其中服務項目包括支援非牟利機構項目營運、外出探訪、支援弱勢學生職場實踐等。集團多年內推動拾遺補缺的回收服務，促進區內的回收工作，主動支持環保團體利用集團旗下物業的優越地段進行回收，減少填堆廢物並造福有需要的家庭。另外，集團每年發佈環境、社會及管治報告，及企業關鍵績效指標，藉此向投資者及持份者披露集團履行可持續發展的歷程，透過增強企業的資訊透明度，加強持份者對集團的信心。

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及無障礙物業的認證。集團期望繼續為社會創優增值，服務有需要的群體。

展望

展望新一年，面對通脹仍處於高位的壓力、貨幣緊縮政策、地緣政局發展，仍為環球金融市場及供應鏈帶來不穩定因素，無可避免阻撓整體經濟復甦的步伐。但整體而言在中國內地重開利好的因素下，美國加息對本港經濟的負面影響不大。

另一方面，隨着政府全面通關，積極恢復社會正常運作，本港開始走向復甦之路，投資者信心增強，預料隨着本地及全球經濟復甦步伐加快，有助中小企業重啟業務拓展。本地市場營商環境亦受旅遊需求及消費情緒好轉所拉動，支撐經濟周期性復甦，明顯改善潛在經濟增長及估值重估。

物業投資方面，由於借貸成本上升，通貨膨脹和全球經濟衰退的擔憂，投資者對未來的走勢看法保守，但疫情影響減弱後經濟持續恢復，展望後市行業深度調整即將進入尾段，整體市場有望止跌回升。加上政府積極推動舊樓併購改革，集團對物業投資及發展仍然抱有信心。集團將繼續關注本地樓市發展情況，妥善部署以把握機遇，擴充集團的土地儲備。

租賃業務方面，隨着兩地往來的限制全面放寬，市場活躍度回升，消費市場回暖，將為本港旅遊和零售行業帶來顯著復甦，集團深信憑著旗下物業優越地段及優秀的租戶組合等競爭優勢配合多元化推廣活動，將吸引更多本地及海外訪客消費，推動業務表現好轉。

展望未來，儘管今年經濟將較去年改善，但仍須密切觀察疫後經濟回升的穩定性，特別是經濟恢復發展基礎需進一步鞏固。集團會繼續憑藉敏銳的觸覺洞察先機及愈早籌謀部署開闢業務發展，並把握本地及環球市場復甦的機會。集團亦將探索其他業務和不同方式的投資，為可用資金及資源拓展以增加回報。如出現合適機會，集團亦可能會投資房地產以外的其他業務，繼往開來發展業務，為投資者創造最佳盈利。

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478,376,000元(二零二一年：港幣568,891,000元)，較去年減少約港幣90,515,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務以及房地產銷售帶來不利影響，故向彼等減免租金，從而導致租金收入減少。

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268,201,000元(二零二一年：港幣807,930,000元)，虧損較去年減少66.8%。虧損減少主要由於在二零二二年十二月三十一日錄得投資物業估值虧損港幣464,274,000元(二零二一年：港幣1,077,458,000元)。

資產淨值

本集團於二零二二年十二月三十一日之資產淨值為港幣19,175,634,000元(二零二一年：港幣19,541,700,000元)。於二零二二年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣67.7元(二零二一年：港幣69.0元)。

財務資源及流動資金

於二零二二年十二月三十一日，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1,394,944,000元(二零二一年：港幣1,136,539,000元)。本集團於二零二二年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,774,527,000元(二零二一年：港幣1,871,501,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，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%(二零二一年：10%)。

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，本集團截至二零二二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

於二零二二年八月九日，本公司之間接全資附屬公司Wonder Earning Limited（「賣方」）、本公司之間接全資附屬公司登龍投資地產有限公司（「賣方擔保人」）、United Endeavors Limited（「買方」）及買方之最終實益擁有人徐意（「買方擔保人」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方有條件同意出售及轉讓而買方有條件同意購買及受讓Linking Smart Limited（「目標公司」）之全部已發行股本及目標公司欠負賣方之全數股東貸款，代價為港幣3,208,815,000元（可予調整）（「出售事項」）。目標公司為希雲大廈物業單位之間接實益擁有人。

在本公司於二零二二年十月二十日舉行之股東特別大會上，本公司股東已按股數投票方式正式通過普通決議案，以批准出售事項。

出售事項之詳情載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公告及日期為二零二二年九月二十三日之通函內。

本集團於二零二二年訂立若干買賣協議，以向不同獨立第三方出售本集團若干其他全資附屬公司（統稱「已出售附屬公司」）的全部股權，總代價港幣95,300,000元。已出售附屬公司已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內完成出售。

除上述披露者外，截至二零二二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

於二零二三年一月十九日，賣方、買方、賣方擔保人及買方擔保人訂立買賣協議(定義見上文)之補充協議(「補充協議」)，據此，賣方同意將買方支付進一步按金港幣320,881,500元(「進一步按金」)之日期延長六(6)個月，由二零二三年二月九日延展至二零二三年八月九日，並協定應支付利息港幣11,200,083元。該利息已於二零二三年二月八日支付。

補充協議之詳情載於本公司日期為二零二三年一月十九日之公告內。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣12,661,647,000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51,166,000元(二零二一年：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。

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308及36名僱員(二零二一年：263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。二零二二年之僱員薪金及工資總額約為港幣141,455,000元(二零二一年：港幣128,540,000元)及年內並無購股權開支(二零二一年：無)。

股息

董事會建議派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零二一年：港幣0.20元)及不派發特別股息(二零二一年：無)，惟須待股東於二零二三年五月二十五日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零二三年六月十五日(星期四)或前後派發予於二零二三年六月二日(星期五)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」）將於二零二三年五月二十五日（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，本公司將於二零二三年五月二十二日（星期一）至二零二三年五月二十五日（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二零二三年五月二十五日（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，必須於二零二三年五月十九日（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) 為釐定獲派截至二零二二年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零二三年六月一日（星期四）至二零二三年六月二日（星期五）（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股息之權利之記錄日期為二零二三年六月二日（星期五）。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，必須於二零二三年五月三十一日（星期三）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二零二二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二零二二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，本公司於截至二零二二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：

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。傅金珠女士不再擔任本集團主席後，陳慶達先生自二零二三年一月三十日起出任本集團主席一職。主席負責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。

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。

建議採納經修訂及重列之公司細則

根據聯交所於二零二一年十一月刊發之《海外發行人上市制度諮詢總結》，上市規則自二零二二年一月一日起作出修訂，當中規定（其中包括）上市發行人採納一套統一的14項「核心標準」作為股東保障。因此，董事會建議修訂及重列本公司之公司細則（「公司細則」），藉以（其中包括）(i)使公司細則符合上市規則所作之修訂及百慕達適用法律；及(ii)作出其他相應及內務變更（統稱「該等修訂」）。因此，董事會建議採納經修訂及重列之公司細則，以取代及摒除現有公司細則。

建議採納經修訂及重列之公司細則，須待本公司股東在股東週年大會通過特別決議案後方始作實。本公司將於切實可行範圍內盡快向本公司股東寄發通函，當中載有（其中包括）建議該等修訂之詳情及召開股東週年大會之通告。

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。二零二二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，二零二三年三月二十三日

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：陳啟能及浦炳榮。