

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)

## 截至二零一五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

二零一五年

二零一四年

營業額	港幣五億四千萬元	港幣二十九億三千七百萬元
除所得稅開支及公平值調整之(虧損) /增值淨利前之溢利	港幣三億五千萬元	港幣十一億六千二百萬元
投資物業公平值調整之(虧損)/ 增值淨利	港幣(三億二千七百萬元)	港幣六億三千九百萬元
除所得稅開支前溢利	港幣二千三百萬元	港幣十八億一百萬元
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	港幣(五千三百萬元)	港幣十六億二千五百萬元
每股基本(虧損)/溢利	港幣(一角八分)	港幣五元七角七分
每股股息		
—建議末期股息	港幣二角	港幣二角
—建議特別股息	-	港幣一角
	於二零一五年 十二月三十一日	於二零一四年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百億元	港幣二百億元
淨資產值	港幣一百六十五億元	港幣一百六十七億元
借貸總額	港幣二十一億元	港幣二十二億元
資本負債比率	13%	13%
每股資產淨值	港幣五十七元九角	港幣五十八元七角

\* 僅供識別

## 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	2	540,491	2,937,245
銷售成本		<u>(23,082)</u>	<u>(1,560,771)</u>
毛利		517,409	1,376,474
其他收入	2	46,474	33,897
銷售費用		(43,809)	(56,615)
行政費用		(176,060)	(212,461)
其他經營費用		(4,379)	(40,969)
出售合營企業之虧損		(16,961)	-
出售投資物業之虧損		(3,195)	-
出售附屬公司之收益		69,367	114,250
投資物業公平值調整之(虧損)/增值淨值		(326,954)	638,801
融資成本	4	(38,817)	(52,266)
應佔一家合營企業業績		<u>-</u>	<u>(51)</u>
除所得稅開支前溢利	5	23,075	1,801,060
所得稅開支	6	<u>(67,172)</u>	<u>(156,443)</u>
年內(虧損)/溢利		<u><u>(44,097)</u></u>	<u><u>1,644,617</u></u>

二零一五年      二零一四年  
附註      港幣千元      港幣千元

其他全面收入，扣除稅項後

以下項目將不會重新分類到損益：

租賃樓宇重估盈餘，扣除遞延稅項後 2,457      3,956

以下項目其後可能重新分類到損益：

換算海外業務財務報表之匯兌(虧損)/收益 (33,637)      358

於出售附屬公司後撥回之匯兌儲備 2,610      1,409

年內其他全面收入，扣除稅項後 (28,570)      5,723

年內總全面收入 (72,667)      1,650,340

應佔年內(虧損)/溢利：

本公司擁有人 (52,604)      1,625,160

非控制權益 8,507      19,457

(44,097)      1,644,617

應佔總全面收入：

—本公司擁有人 (78,684)      1,631,175

—非控制權益 6,017      19,165

(72,667)      1,650,340

本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利之  
每股(虧損)/溢利

7

基本 (0.18) 港元      5.77 港元

攤薄 (0.18) 港元      5.76 港元

綜合財務狀況表  
於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
非流動資產		<b>15,610,480</b>	15,730,226
投資物業、廠房及設備		<b>116,356</b>	190,699
待發展物業		<b>19,271</b>	27,187
可供出售金融資產		–	29,211
其他應收款項		<b>10</b>	10
商譽		–	35,790
		<b>15,746,117</b>	16,013,123
流動資產		<b>3,265,104</b>	2,558,459
發展中物業	8	<b>144,978</b>	85,060
貿易及其他應收款項		<b>13,505</b>	3,105
收付銀行存款		<b>346,044</b>	179,007
於結算日之現金及銀行結餘		–	94,591
		<b>374,153</b>	1,070,403
分類為持作出售之出售組別資產		<b>4,143,784</b>	3,990,625
		<b>73,079</b>	–
總流動資產		<b>4,216,863</b>	3,990,625
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	<b>460,106</b>	515,668
預收訂金	10	<b>734,637</b>	421,108
借貸	11	<b>2,137,050</b>	2,197,920
所得稅撥備		<b>22,707</b>	111,372
		<b>3,354,500</b>	3,246,068
分類為持作出售之出售組別負債		<b>370</b>	–
總流動負債		<b>3,354,870</b>	3,246,068
淨流動資產		<b>861,993</b>	744,557
總資產減流動負債		<b>16,608,110</b>	16,757,680
非流動負債			
借貸	11	–	24,011
遞延稅項負債		<b>76,953</b>	70,942
		<b>76,953</b>	94,953
淨資產		<b>16,531,157</b>	16,662,727

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,535	28,407
儲備	<u>16,224,948</u>	<u>16,376,430</u>
	16,253,483	16,404,837
非控制權益	<u>277,674</u>	<u>257,890</u>
權益總額	<u><u>16,531,157</u></u>	<u><u>16,662,727</u></u>

附註：

## 1. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 1.1 採納經修改／經修訂之香港財務報告準則—於二零一五年一月一日起生效

於本年度，本公司及其附屬公司(「本集團」)首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的以下準則及詮釋的修改及修訂，均適用於二零一五年一月一日開始的年度期間的本集團財務報表，並就此具有效力：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則於二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則於二零一一年至二零一三年週期之年度改進

除下文所解釋者外，採納此等修訂本對本集團之財務報表並無重大影響。

根據年度改進過程頒佈之修訂對多項目前尚不清楚之準則作出較小及非緊急變動。該等修訂包括對香港會計準則第16號物業、廠房及設備之修訂，以澄清倘實體使用重估模型，如何處理賬面總值及累計折舊。資產之賬面值會重列為經重估金額。累計折舊可與資產之賬面總值對銷。或者，賬面總值可按與資產之賬面值重估貫徹一致之方式予以調整，而累計折舊會調整至等於賬面總值與經計及累計減值虧損後之賬面值之差額。

採納香港會計準則第16號的修訂本對此等財務報表概無影響，原因是後者的處理與本集團過往處理物業、廠房及設備的重估方式一致。

### 1.2 已頒佈惟尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團的財務報表有關的新訂／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一二年至二零一四年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 <sup>1</sup>
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	折舊和攤銷之可接受方法之澄清 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 <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資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用編製合併報表的例外情況 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益的會計安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合同收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期延遲

### 香港會計準則第1號之修訂—披露計劃

香港會計準則第1號之修訂旨在鼓勵實體在考慮其財務報表之佈局及內容時在應用香港會計準則第1號時運用判斷。

實體應估來自於聯營公司及合營企業之以權產法入賬之權益之其他全面收入，於將會及將不會重新分類至損益之項目中分拆，並於該等兩個組別內共同作為單一項目呈列。

### 香港會計準則第27號之修訂—獨立財務報表之權益法

該等修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資進行會計處理時採用權益法。

### 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資

有關修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認的收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司的權益確認收益或虧損。

### 香港財務報告準則第9號(二零一四年)—財務工具

香港財務報告準則第9號引入財務資產分類及計量之新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流之債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售財務資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具乃以按公平值計入其他全面收入(「FVTOCI」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤回之選擇，以FVTOCI計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具乃按公平值計入損益(「FVTPL」)。

香港財務報告準則第9號就並非FVTPL之所有財務資產納入新的預期虧損減值模式(取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計法規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定為FVTPL之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關取消確認財務資產及財務負債之規定。

### 香港財務報告準則第15號—來自客戶合約之收益

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 第1步： 識別與客戶所訂立之合約
- 第2步： 識別合約之履約責任
- 第3步： 釐定交易價格
- 第4步： 分配交易價格至各履約責任
- 第5步： 於履行各履約責任時確認收益

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

除上文所述的主要改動外，本集團亦正在評估此等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響。董事目前尚未適宜對本集團財務報表所受之影響作出量化評估。

## 2. 營業額及其他收入

本公司之營業額為來自其主要業務之收益。本集團之營業額及其他收入分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>收益</b>		
<b>物業發展</b>		
- 發展中物業銷售	10,459	2,466,099
<b>物業租賃</b>		
- 租金及廣告位租賃收入	514,934	457,225
<b>樓宇管理及其他服務</b>		
- 物業維修及保養服務收入	5,895	6,782
- 樓宇管理服務收入	9,203	7,139
	<u>540,491</u>	<u>2,937,245</u>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	11,469	12,538
撥回遞延及或然代價減值撥備	27,685	-
雜項收入	7,320	21,359
	<u>46,474</u>	<u>33,897</u>
<b>收益及其他收入總額</b>	<u><u>586,965</u></u>	<u><u>2,971,142</u></u>

### 3. 分類呈報

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。向執行董事內部呈報之業務組成部分乃根據本集團下列主要業務線釐定。

本集團已識別下列可呈報分類：

物業合併業務	:	物業合併及物業銷售
物業發展	:	發展住宅及工商物業
物業租賃	:	物業租賃包括廣告位租賃及提供辦公室設備及服務
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，故各業務分類分開管理。

報告分類計算經營分類之可呈報分類業績時，不包括融資成本、應佔一家合營企業業績、投資物業公平值調整之(虧損)/收益淨額、所得稅，以及並非任何營運分類直接應佔之業務活動之未分類收入及費用。

其他分類之收益指自同系附屬公司收取之管理及服務費收入。

分類資產包括物業、廠房及設備、存貨、貸款及應收款項，以及經營現金，並主要不包括未能直接分類之任何營運業務活動，如可供出售財務資產及於一家合營企業之權益。

分類負債包括經營負債，並不包括任何未能直接分類之經營業務活動之企業負債。企業負債包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

此等業務分類之監控及決策之作出乃基於經調整之分類經營業績。

	物業合併業務		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		其他		總計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
營業額												
外來客戶	-	-	10,459	2,466,099	514,934	457,225	15,098	13,921	-	-	540,491	2,937,245
各分類間	-	-	87,701	73,320	23,094	224	4,313	3,224	32,316	37,652	147,424	114,420
可呈報分類營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,160</u>	<u>2,539,419</u>	<u>538,028</u>	<u>457,449</u>	<u>19,411</u>	<u>17,145</u>	<u>32,316</u>	<u>37,652</u>	<u>687,915</u>	<u>3,051,665</u>
可呈報分類溢利/(虧損)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(84,600)</u>	<u>901,295</u>	<u>402,963</u>	<u>339,886</u>	<u>8,134</u>	<u>4,599</u>	<u>60,383</u>	<u>15,382</u>	<u>386,880</u>	<u>1,261,162</u>
銀行利息收入	-	-	4,308	7,412	3,534	1,051	1	1	3,626	4,074	11,469	12,538
折舊	-	-	(334)	(340)	(3,080)	(3,816)	(6)	(6)	(944)	(1,065)	(4,364)	(5,227)
待發展物業攤銷	-	-	(687)	(709)	-	-	-	-	-	-	(687)	(709)
遞延及或然代價減值撥回/(撥備)	-	-	-	-	-	-	-	-	27,685	(40,879)	27,685	(40,879)
貿易應收款項減值虧損撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,856)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,856)</u>	<u>-</u>
可呈報分類資產	-	-	3,535,796	2,360,798	15,537,298	16,905,739	17,877	15,088	871,999	692,902	19,962,970	19,974,527
年內增添非流動分類資產	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>204</u>	<u>205</u>	<u>249,703</u>	<u>145,978</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>1,017</u>	<u>249,939</u>	<u>147,200</u>
可呈報分類負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,047,860)</u>	<u>(679,045)</u>	<u>(113,514)</u>	<u>(204,768)</u>	<u>(6,964)</u>	<u>(9,171)</u>	<u>(26,775)</u>	<u>(43,792)</u>	<u>(1,195,113)</u>	<u>(936,776)</u>

所呈報本集團經營分類之總額與財務報表所呈列本集團主要財務數字之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
可呈報分類營業額	687,915	3,051,665
分類間營業額撤銷	<u>(147,424)</u>	<u>(114,420)</u>
營業額	<b><u>540,491</u></b>	<b><u>2,937,245</u></b>
可呈報分類溢利	386,880	1,261,162
投資物業公平值調整之(虧損)/增值淨值	(326,954)	638,801
未分類之收入及開支	(47,245)	(46,586)
融資成本	(38,817)	(52,266)
出售投資物業之虧損	(3,195)	-
出售附屬公司之收益	69,367	-
出售合營企業之虧損	(16,961)	-
應佔一家合營企業業績	<u>-</u>	<u>(51)</u>
除所得稅前溢利	<b><u>23,075</u></b>	<b><u>1,801,060</u></b>
可呈報分類資產	19,962,970	19,974,527
一家合營企業權益	-	29,211
可供出售財務資產	<u>10</u>	<u>10</u>
本集團資產	<b><u>19,962,980</u></b>	<b><u>20,003,748</u></b>
可呈報分類負債	1,195,113	936,776
借貸	2,137,050	2,221,931
所得稅撥備	22,707	111,372
遞延稅項負債	<u>76,953</u>	<u>70,942</u>
本集團負債	<b><u>3,431,823</u></b>	<b><u>3,341,021</u></b>

本集團之外來客戶營業額及其非流動資產(可供出售財務資產除外)分佈以下地區：

	外來客戶營業額		非流動資產	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
<b>主要市場</b>				
香港(註冊地)	<b>530,032</b>	2,857,189	<b>15,703,918</b>	15,932,340
中華人民共和國*(「中國」)	<b>10,459</b>	80,056	<b>42,189</b>	80,773
	<b><u>540,491</u></b>	<b><u>2,937,245</u></b>	<b><u>15,746,107</u></b>	<b><u>16,013,113</u></b>

\* 就呈報而言，中華人民共和國不包括香港、台灣及澳門。

客戶之所屬地區乃基於提供貨物及服務之地點釐定。非流動資產之地區分類乃基於資產之實際所在地。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團有兩名物業租賃分類的客戶，其各自為本集團的收益總額分別貢獻約19%及18%。年內來自該兩名客戶的收益分別約為港幣104,110,000元及港幣96,200,000元。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無從任何單一客戶取得本集團收益總額的10%以上。

#### 4. 融資成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	<b>40,211</b>	52,852
—毋須於五年內悉數償還	—	7,422
須於五年內悉數償還之其他借貸	<b>3,993</b>	1,528
總借貸成本	<b>44,204</b>	61,802
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	<b>(5,387)</b>	(9,536)
	<b><u>38,817</u></b>	<b><u>52,266</u></b>

以上分析列出根據貸款協議所載預定償還日期之銀行貸款(包括按要求償還條款之有期貨款)融資成本。截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款之銀行貸款利息分別為港幣40,211,000元及港幣60,274,000元。

## 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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
待發展物業攤銷	687	709
核數師酬金	4,346	3,757
壞賬撇銷*	501	70
確認為開支之發展中物業成本	5,309	1,553,153
物業收購訂金撇銷*	-	20
物業、廠房及設備折舊	4,364	5,227
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
- 購股權開支	1,830	5,989
- 其他僱員福利開支	129,584	159,038
	<b>131,414</b>	<b>165,027</b>
出售物業、廠房及設備之虧損／(收益)*	22	(65)
辦公室物業之經營租賃支出	1,129	1,910
貿易應收款項減值虧損撥備*	3,856	-
遞延及或然代價減值撥備	-	40,879
物業、廠房及設備撇銷	-	309
投資物業租金收入總額	(514,934)	(457,225)
減：支出	24,565	23,596
	<b>(490,369)</b>	<b>(433,629)</b>

\* 已包括在其他經營費用內

## 6. 所得稅開支

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項(附註(a))	50,514	129,123
過往年度撥備不足(附註(b))	9,726	328
	<b>60,240</b>	<b>129,451</b>
中國企業所得稅		
- 本年度稅項(附註(c))	613	6,619
遞延稅項支出	6,319	20,373
	<b>67,172</b>	<b>156,443</b>

附註：

- 香港利得稅乃按本年度估計之應課稅溢利按稅率16.5%(二零一四年：16.5%)計算。
- 過往年度撥備不足的稅項為二零零八至二零一三年度之銀行利息支出不獲香港稅務局批准扣減。
- 於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團在中國所有附屬公司按25%(二零一四年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅。

## 7. 每股(虧損)／溢利

本公司每股基本(虧損)／溢利的計算基於年內本公司擁有人應佔年度虧損港幣52,604,000元(二零一四年：溢利港幣1,625,160,000元)及已發行普通股加權平均數284,366,184股(二零一四年：281,479,037股)。

概無對截至二零一五年十二月三十一日止年度呈列的有關每股攤薄虧損的每股基本虧損金額進行調整，此乃由於購股權對每股基本虧損有反攤薄影響。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每股攤薄溢利的計算基於本公司擁有人應佔溢利港幣1,625,160,000元及已發行普通股加權平均數282,082,547股，此乃經過調整所有603,510股購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響。

## 8. 貿易及其他應收款項

於報告日期，計入貿易及其他應收款項之貿易應收款項約為港幣9,647,000元(二零一四年：約港幣11,149,000元)。本集團之信貸期介乎30至90天。根據發票日期，貿易應收款項之賬齡分析載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30天	3,631	5,833
31至90天	3,048	4,430
91至180天	1,739	445
超過180天	1,229	441
貿易應收款項總額，淨額	9,647	11,149
遞延及或然代價，扣除減值虧損撥備	—	2,498
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	135,331	71,413
	135,331	73,911
	144,978	85,060

## 9. 貿易及其他應付款項

於報告日期，計入貿易及其他應付款項之貿易應付款項約為港幣5,517,000元(二零一四年：約港幣10,829,000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，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
0至30天	1,887	4,842
31至90天	979	847
超過90天	2,651	5,140
貿易應付款項總額	5,517	10,829
其他應付款項	454,589	504,839
	<b>460,106</b>	<b>515,668</b>

## 10. 預收訂金

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
有關預售位於下列地點之發展中物業之預收訂金：		
—香港	707,727	407,273
—中國	26,910	13,835
	<b>734,637</b>	<b>421,108</b>

## 11. 借貸

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	2,137,050	2,197,920
其他貸款	—	24,011
	<b>2,137,050</b>	<b>2,221,931</b>
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
—一年內	809,130	188,300
—一年以上但不超過兩年	149,800	705,711
—兩年以上但不超過五年	1,178,120	1,145,020
—五年以上	—	182,900
	<b>2,137,050</b>	<b>2,221,931</b>
一年後到期償還之銀行貸款(包括按要求償還條款)之賬面值(列於流動負債)	<b>1,327,920</b>	<b>2,009,620</b>

於二零一五年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值約港幣12,404,739,000元(二零一四年：港幣12,782,748,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押。

## 業務回顧及展望

### 管理層討論及分析

#### 概覽

回顧年內環球經濟充斥眾多不明朗因素，美國聯儲局於去年十二月啟動加息週期，人民幣匯率大幅波動、油價持續下滑、掀起環球金融市場震盪。儘管美國加息已塵埃落定，然而加息時間和步伐都符合預期，金融市場漸趨明朗，環球股市的波動性有望逐步回復至正常水平。

另外，受人民幣貶值，訪港人數下跌及中國遊客消費減少等影響，對零售市場及租務市場難免構成衝擊，間接影響本集團旗下物業的租務表現。惟集團因應市況作出策略性調整，集團的旗艦物業金朝陽中心一期及金朝陽中心二期—Midtown激發更多協同效應，定期舉辦不同特色活動，促進業界交流互動，整體租賃業務收入於回顧期內保持穩健增長，出租率維持高水平。雖然本港零售市場正處於調整階段，但在供應緊絀和新上市企業的出現，推動了市場對優質寫字樓的需求。

香港房地產市場方面，基於本港持續實施樓市降溫政策，政府積極增加土地供應，加上物業發展商積極推出新項目，並提供各種優惠促銷，令一手市場成為主導，但加息及減價消息無疑令香港物業投資氣氛受壓。

物業銷售方面，集團於回顧年內，預售葵涌青山公路工業項目iPLACE，合共提供322伙工作間，全部工作間已悉數沽清，銷售總額逾港幣10億元。

此外，集團於二零一五年分別購入位於葵涌打磚坪街之工業項目及位於荃灣柴灣角街之一棟工業大廈超過90%業權，進一步拓展集團土地儲備，以應付未來的發展需求。

集團將繼續以勇於創新的靈活思維，謀求並拓展發展機遇，以創新和可持續發展為依歸，將有限的土地資源發揮最大效能。

## 物業組合

年內，集團於港島各區積極收購舊樓物業，同時把握各項收購優質土地的合適機會，繼續加強投資具升值潛力的項目，提升物業組合的類別範疇及質素，致力活化區內環境、提升樓宇質素及配套設施等，讓新舊業主共同獲益。

為充分把握本港市場發展帶來的商機，集團銳意經營多個具投資價值地段，積極參與市區重建及其他優質項目，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，以擴充市場佔有率。

同時集團已於港島以外地區物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，繼續審慎評估投資物業組合，選取升值潛力較高的項目留待自行興建發展，從而提升集團盈利。

### *葵涌打磚坪街105至113號*

位於葵涌打磚坪街105至113號項目，樓面總面積約190,000平方呎。

### *西半山摩羅廟街14至18號*

位於西半山摩羅廟街14至18號項目，樓面總面積約49,000平方呎。

### *北角建華街57號及堡壘街66號*

位於北角建華街57號及堡壘街66號項目，樓面總面積約30,000平方呎。

### *荃灣柴灣角街71至75號*

位於荃灣柴灣角街71至75號工業項目，樓面總面積約114,000平方呎。

## 物業合併業務

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，以合理的成本吸納具增值潛力的土地儲備，積極將潛力較高的項目留作自行發展。另一方面，基於本港持續實施樓市降溫政策，令集團的物業合併業務步伐明顯放緩。儘管如此，集團將繼續物色優質的地段，維持一貫的收購程序及發展方向。

物業合併業務為集團未來數年的地產發展及盈利增長作出貢獻基礎。

## 物業租賃

截至二零一五年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣514,934,000元，佔本集團年內營業額95%。

受人民幣持續下跌及香港零售業正處於調整階段的影響下，租金業務難免有所影響。惟集團持續透過提升物業質素和優化商戶組合，務求更切合顧客消費模式的變化。以上因素配合策略性市場推廣活動，儘管零售業走勢放緩，旗下主要物業商戶的銷售額仍然保持平穩。

### 金朝陽中心一期

「金朝陽中心一期」位處銅鑼灣核心地段羅素街38號，年內租務表現理想，出租率維持在高水平，租金收入穩定。

### Midtown

「金朝陽中心二期－Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，於二零一四年十二月正式開幕，已成為銅鑼灣最矚目飲食消閒新地標。

### 九龍尖沙咀諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」樓高23層，位處尖沙咀諾士佛臺10號，核心旅遊商業區。

集團適時優化及擴展香港之投資物業組合，集團投資物業組合均位於核心旅遊商業區，享有地利優勢，切合不同租戶需要。

## 地產發展

二零一五年，市場對香港中小型住宅單位及工業項目需求殷切，集團充分抓緊機遇，將部分具潛力的土地儲備，自行發展成精品住宅及優質工業項目。憑藉位處都會核心地段及卓越的設計，推出的項目銷售成績驕人，成功建立優質品牌。

### 住宅項目

#### 雋琚

集團與恆基地產合作發展位處大坑重士街8號的住宅項目「雋琚」，預計於二零一七年下半年入伙，提供119個單位，實用面積由328平方呎至558平方呎。

#### COHO

集團發展的住宅項目「COHO」位處大坑書館街18號，合共提供46個住宅單位，一層兩伙設計，當中包括44個標準單位及2個連平台特色單位，項目同時設有24小時住客會所。

#### 曦巒

集團重點發展的住宅項目「曦巒」位處希雲街38號，項目提供約190個住宅單位，面積約由510至1,154平方呎。該項目現已累售174伙，累計銷售金額約港幣23.8億，項目已於二零一四年第四季完成交付及入賬。

#### 尚巒

集團位於大坑之地標豪華住宅項目「尚巒」，位處華倫街23號，項目合共提供163個住宅單位。該項目已於二零一二年底完成交付。

### 商業項目

#### THE SHARP

位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1-1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售及寫字樓於一身。項目可供發售的29層樓層於二零一三年一月三日短短一日內沽清，項目最高呎價更達港幣48,100元(以建築面積計算)。集團保留地面至二樓鋪位作出租用途。項目預計於二零一六年第一季落成。

## 工業項目

### *iPLACE*

於二零一五年上半年開售葵涌青山公路葵涌段301至305號工業項目*iPLACE*，整個項目合共提供322伙工作間，全數單位於數月內悉數沽清，合共套現逾10億元。

### *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，樓面總面積約190,000平方呎。項目已於2015年年底完成拆卸工程。

## 物業管理

截至二零一五年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣15,098,000元，佔本集團期內營業額約3%。

集團旗下物業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管理、優質顧客及維修服務，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。期內物業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豪宅項目「曦巒」之物業管理當中，提供全方位的貼心法式管理增值服務，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。

## 顧客服務

集團的優質服務伸延至單位交付業主之後，以至全面的售後服務。集團特設專業團隊詳細檢驗每個新落成單位，為新屋住戶提供細心的交樓服務，新一手入伙物業更享有首兩年維修保證服務，令住戶倍添信心。

為求每個落成的單位盡善盡美，除在交付物業前進行多次單位詳細檢查以確保單位在交予業主時達到最高質素外，專業團隊又於交樓期間，提供全面而貼心的服務，協助新業主辦理收樓手續，務求令業主輕鬆收樓。專業團隊不僅為確保新落成的單位質素更完善，更讓集團能直接有效地聆聽業主的各類意見。集團旗下物業管理附屬公司提供優質顧客服務，不斷推陳出新，提升服務水平。

## Soundwill club

集團成立的Soundwill Club，為由置業人士及商戶以至集團旗下物業之訪客等一眾品味獨到的人士提供交流各類生活情報。Soundwill Club匯粹各類金朝陽集團所提倡優質生活資訊，與會員互動交流藝術與品味，並提供以客為尊的服務和活動，以延展金朝陽集團對講究精緻與一絲不苟的追求。

## 中國房地產業務

截至二零一五年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣10,459,000元，佔本集團期內營業額2%。

於回顧年內，中國經濟增長放緩，但政府陸續推出刺激房地產市場的政策，將可令中國房地產市場平穩發展，有助市場的正面發展。

現時集團於國內擁有數個房地產項目，部份項目現處於開發階段。集團全資擁有位於肇慶市高要的別墅及高層綜合項目「尚蒼海岸」(景湖灣)，首期別墅已全部落成，第二期高層住宅正在興建。另外位於珠海市斗門區的項目：「譽名都」(山水向日)首期已接近竣工階段。

## 企業公民

本集團對於每個業務環節及所須承擔的社會責任。

隨著金朝陽中心二期—Midtown成為區內地標，集團亦不忘支持藝術活動，推動區內文化。多年來積極舉辦各項藝術展覽及活動，得到各界支持。如年內於Midtown POP藝術展覽空間西九文化區所舉辦的「M+進行：流動的影像」項目，並於「藝術新聞亞洲藝術貢獻獎」頒獎典禮上獲得「2015年度藝術展覽(中國當代藝術)單元」獎項，另外，與著名中國水墨畫家南溪協辦個人畫展及各大品牌新聞發佈會等，讓市民可在繁華的鬧市中，全情投入並享受藝術帶來的生活樂趣。

## 金朝陽義工隊

為身體力行回饋社會，集團特別於二零一二年成立「金朝陽義工隊」，鼓勵同事及其家人共同幫助有需要社群。集團又定期贊助並於今年參與由香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」鄰里發展計劃之小豆芽故事會，為東涌社區的小朋友分享故事，金朝陽集團義工隊透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度，將愛心無限延展。

## 商界展關懷

有賴管理層及員工上下齊心積極回饋社會，集團得到香港離島婦女聯會提名予以表揚，獲香港社會服務聯會連續超過5年頒發「商界展關懷」榮譽，聯同旗下成員公司及物業項目合共獲得多項嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同，肩負社會企業責任。

集團致力回饋社會，年內贊助了由香港離島婦女聯會舉辦之「東涌青少年步操樂團演奏會2015」，為東涌青少年提供步操樂團訓練及表演機會，積極支持社會文化交流。

## 「健障行」慈善步行樂

集團於二零一五年十一月參與由香港傷殘青年協會發起的「健障行」慈善步行樂。集團向是次活動舉辦機構香港傷殘青年協會捐贈善款並派義工參與步行樂，藉活動推動市民及殘疾人士對運動的意識，提倡健康及環保社區。

## 香港公益金便服日

集團員工積極參與香港公益金便服日2015，所籌得之款項將捐予本地弱勢社群，並為提升及發展多元化社區出一分力。

## 財務回顧

### 經營業績

於年內，本集團錄得收益約港幣540,491,000元(二零一四年：港幣2,937,245,000元)，較去年大幅減少。收益減少主要源於本集團的物業發展項目收入錄得減少所致。

銷售開支主要為年內就名下位於葵涌之工廈「iPLACE」所支付的銷售佣金及就大坑重士街8號的住宅項目所支付的銷售開支。行政費用減少主要由於集團主責營銷推廣、建築及項目發展等多個團隊均節約成本，以應對市況所致。融資成本減少主要由於償還借貸所致。

此外，投資物業之公平值有所減少，主要源於本集團位於香港之投資物業錄得重估虧損所致。

### 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣52,604,000元(二零一四年溢利：港幣1,625,160,000元)，較去年減少103%。主要由於物業發展項目錄得收入減少所致及投資物業於年內公平值調整之虧損淨值有所增加。

### 資產淨值

本集團於二零一五年十二月三十一日之資產淨值為港幣16,531,157,000元(二零一四年：港幣16,662,727,000元)。於二零一五年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣57.9元(二零一四年：港幣58.7元)。

### 財務資源及流動資金

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣374,153,000元(二零一四年：港幣1,070,403,000元)。本集團於二零一五年十二月三十一日之借貸總額為港幣2,137,050,000元(二零一四年：港幣2,221,931,000元)。

於二零一五年十二月三十一日，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13%(二零一四年：13%)。於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產淨值為港幣16,531,157,000元(二零一四年：港幣16,662,727,000元)。

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。由於中國財務資產之貨幣單位與有關交易之本集團實體之功能貨幣相同，故並無識別外幣風險。

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份來自內部資源及部份來自銀行貸款。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。貸款主要以港幣計算，並按浮動利率計息。

### 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣12,404,739,000元(二零一四年：港幣12,782,748,000元)之若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業，作為本集團取得銀行融資之用。

## 審核委員會審閱

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及本集團採納之會計準則及常規已由本公司審核委員會審閱。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之有關數字已由本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，並與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載數字一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就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審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無在初步公佈中作出任何保證。

## 企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。在優秀管理團隊的全力支持下，建立了具有成效的董事局，以及積極推動投資者關係計劃。

集團一向致力實踐良好企業管治，工作包括與投資者、分析員、信貸評級機構及傳媒等持份者保持互動溝通，就集團的企業策略及最新業務發展提供訊息及作出披露。為確保運作的高透明度，公司適時向股東及其他持份者發放相關企業資訊。此外，集團經常在會議及簡報會與投資者交換意見，以進一步加強與全球投資者的聯繫。

## 股東及投資者關係

集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係及幫助投資者理解本集團業務表現及策略的關鍵一環。我們透過定期、全面和互動的溝通，以不同方式加強對投資者的溝通；包括面談、電話會議、海外巡迴推廣，以及安排投資界參觀集團旗下項目等，尋求與股東及投資者建立互信而富有成果的夥伴關係。集團於二零一五年五月舉行二零一四股東週年大會，為業績公佈等安排簡報會和媒體訪問，並透過新聞稿、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。本集團亦認為透明、及時地披露集團資訊，有助股東及投資者作出最知情的投資決定。集團致力提升業務增長的企業管理實踐，並力求在企業管治的規範與績效之間取得均衡發展。董事局相信，優良的企業管治對本集團的成功、股東價值的提升至為重要。

## 展望

展望今年，在經濟增長預期放緩、人民幣可能持續貶值、相信油價疲弱及全球衰退憂慮升溫的陰霾下，環球經濟環境可能持續面對挑戰。然而，預期主要經濟體系仍然維持寬鬆貨幣政策，低息環境持續，均有望紓緩環球整體經濟下行衝擊。

與此同時，香港經濟預期在充滿挑戰的環球金融環境，市場對經濟下行憂慮升溫。惟有望受惠於內地多項有利市場發展的政策，包括「滬港通」和「基金互認」，推動投資者投資香港市場，可望促進本地經濟保持平穩。另外，儘管近月樓市有轉向跡像，樓市交投萎縮，但預期波幅有序，市場出現承接，加上估計市民住屋需求殷切、人口發展的有利趨勢和供樓負擔有望處於合理水平，都應該有助本港住宅市場保持健康發展。

惟受到人民幣可能下跌、市道及零售業不景氣的衝擊下，市場對經濟下行憂慮可能增加，加上港人消費力因經濟環境而應該轉弱，預期租務市場會面臨調整壓力。本集團謹慎看待後市，密切關注市場發展，因應市況轉變，於適當時候對相應業務作出調整，旨在不會對現有業務產生不良影響。

展望二零一六年，儘管面對全球經濟不明朗的環境，集團會繼續以股東長遠利益為依歸，並繼續計劃透過不同渠道增加土地儲備，以審慎的態度推動業務發展，適時推售新項目。相信憑藉集團多年奠下的穩健基礎，無論環境順逆，預期亦能把握業務發展機會，並克服各種挑戰，有望持續穩健發展。

## 僱員薪酬

於二零一五年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別有289及84名僱員。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及當時市場慣例釐定。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。倘撇除購股權開支約港幣1,830,000元(二零一四年：港幣5,989,000元)，二零一五年之僱員薪金及工資總額約為港幣129,584,000元(二零一四年：港幣159,038,000元)。

## 股息

董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一四年：港幣0.20元)及不派發特別股息(二零一四年：每股港幣0.10元)。待股東於二零一六年五月二十五日舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二零一六年六月十七日或前後派發予名列於二零一六年六月一日股東名冊之股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年五月二十三日(星期一)至二零一六年五月二十五日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席並於股東週年大會上投票之權利。所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一六年五月二十日(星期五)下午四時正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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 就股息暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一六年五月三十一日(星期二)至二零一六年六月一日(星期三)(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，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一六年五月三十日(星期一)下午四時正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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 或然負債

- (a) 於業務過程中，若干附屬公司以其名義代第三方(附屬公司向其提供樓宇管理服務之人士)開設及持有若干銀行賬戶。於報告日期，該等為數港幣27,492,000元(二零一四年：港幣19,577,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之會計賬目及財務報表。
- (b) 本集團已於年內完全解決法律程序HCA 1902/2009以及相關訴訟HCMP 1760/2009及HCA1931/2009(由Million Link International Holdings Limited向合營企業合夥人提出之訴訟而集團其中一間公司被加入為該訴訟之第三方)(統稱「訴訟」)，而訴訟在收取合營企業合夥人港幣13,000,000元的和解金額及悉數結付所有法律費用後已圓滿結束。鑒於訴訟已圓滿解決，港幣13,000,000元的和解金額收款連同約港幣2,965,000元的法律費用過度撥備撥回已計入損益，以計算出售合營企業的虧損為港幣16,961,000元。於訴訟圓滿結束後，本集團在該合營企業所持有之權益已實際地出售。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司獲百慕達適用法例及其公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身之股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施之任何適用規定之情況下代表本公司行使此權力。本公司於本年度在聯交所購回合共538,500股每股面值港幣0.10元之股份，總支付作價為港幣5,042,885元。所有購回股份隨即註銷。有關購回由董事進行以提高股東之股份價值。購回詳情如下：

購回月份	購回股份 總數	每股股份 支付之 最高價 港幣元	每股股份 支付之 最低價 港幣元	總支付作價 港幣元
二零一五年十二月	538,500	9.60	9.19	5,042,885

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 遵守企業管治守則及企業管治報告

除以下例外情況外，本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內一直有遵守上市規則附錄14所載之企業管治守則及企業管治報告之適用守則條文：

### (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，而本集團日常營運交由其他執行董事、管理人員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。

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。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已就董事進行證券交易採納標準守則(上市規則附錄10)。

本公司已作出特定查詢，所有董事於回顧年度內均已遵守標準守則之規定標準。

### 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  
主席  
傅金珠

香港，二零一六年三月二十三日

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、陳慧苓及鄺紹民；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。