

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)

截至二零一三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	
	二零一三年	二零一二年
營業額	港幣六億一千萬元	港幣十八億零二百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣十三億四千萬元	港幣三十三億三千萬元
每股基本溢利	港幣五元	港幣十二元
每股股息	港幣二角	港幣二角
	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百零八億元	港幣一百七十九億元
淨資產值	港幣一百五十億元	港幣一百三十八億元
借貸總額	港幣三十九億元	港幣三十億元
資本負債比率	26%	22%
每股資產淨值	港幣五十三元五角	港幣四十九元一角

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務			
收益／營業額	2	600,507	1,723,891
銷售成本		(153,242)	(808,838)
毛利		447,265	915,053
其他收入	2	27,346	14,803
銷售費用		(54,223)	(67,177)
行政費用		(219,631)	(167,740)
其他經營費用		(17,270)	(16,522)
出售附屬公司之收益		–	121,040
投資物業公平值調整之增值淨值		1,276,502	2,692,310
出售一項投資物業之收益		–	3,311
應收一家共同控制實體權益之撥備		–	(15,565)
融資成本	4	(51,335)	(49,729)
應佔一家共同控制實體業績		(7)	(3,118)
除所得稅前溢利	5	1,408,647	3,426,666
所得稅開支	6	(48,836)	(114,957)
年內持續經營業務溢利		1,359,811	3,311,709
已終止業務			
期／年內已終止業務(虧損)／溢利	7	(21,633)	9,547
年內溢利		1,338,178	3,321,256

二零一三年
港幣千元

二零一二年
港幣千元
(重新呈列)

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(虧損)/盈餘，扣除遞延稅項後 (40,858) 7,458

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收益 12,766 11,681

於出售附屬公司後撥回之匯兌儲備 (18,840) -

年內其他全面收入，扣除稅項後 (46,932) 19,139

年內總全面收入 1,291,246 3,340,395

應佔年內溢利：

本公司擁有人

年內持續經營業務溢利 1,353,118 3,322,355

期/年內已終止業務(虧損)/溢利 (13,006) 7,788

本公司擁有人應佔年內溢利 1,340,112 3,330,143

非控制權益

年內持續經營業務溢利/(虧損) 6,693 (10,646)

期/年內已終止業務(虧損)/溢利 (8,627) 1,759

非控制權益應佔年內虧損 (1,934) (8,887)

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
應佔總全面收入：			
—本公司擁有人		1,287,291	3,349,116
—非控制權益		<u>3,955</u>	<u>(8,721)</u>
		<u>1,291,246</u>	<u>3,340,395</u>
本公司擁有人應佔年內持續經營及 已終止業務溢利之每股溢利	8		
基本		<u>港幣4.77元</u>	<u>港幣11.98元</u>
攤薄		<u>港幣4.72元</u>	<u>港幣11.91元</u>
本公司擁有人應佔年內 持續經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		<u>港幣4.82元</u>	<u>港幣11.95元</u>
攤薄		<u>港幣4.77元</u>	<u>港幣11.88元</u>
本公司擁有人應佔年內已終止業務(虧損)/ 溢利之每股(虧損)/溢利	8		
基本		<u>港幣(0.05)元</u>	<u>港幣0.03元</u>
攤薄		<u>港幣(0.05)元</u>	<u>港幣0.03元</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		16,464,234	13,275,215
物業、廠房及設備		190,809	169,312
待發展物業		46,497	46,328
一家共同控制實體權益		29,158	28,536
可供出售財務資產		10	10
無形資產		–	5,963
遞延稅項資產		12,993	–
商譽		–	–
		<u>16,743,701</u>	<u>13,525,364</u>
流動資產			
存貨		–	42,348
發展中物業		3,252,963	3,112,146
貿易及其他應收款項	9	112,453	190,660
收購物業之已付訂金		456	123,719
於託管賬戶之銀行存款		298,236	291,087
結構性銀行存款		104,506	–
現金及現金等價物		310,629	615,421
		<u>4,079,243</u>	<u>4,375,381</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	458,770	460,875
預收訂金	11	1,277,891	482,117
借貸	12	3,955,820	2,993,501
所得稅撥備		30,651	96,863
		<u>5,723,132</u>	<u>4,033,356</u>
淨流動(負債)/資產		<u>(1,643,889)</u>	<u>342,025</u>
總資產減流動負債		15,099,812	13,867,389
非流動負債			
遞延稅項負債		62,820	65,183
淨資產		<u>15,036,992</u>	<u>13,802,206</u>

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,082	28,076
儲備	<u>14,768,891</u>	<u>13,518,477</u>
	14,796,973	13,546,553
非控制權益	<u>240,019</u>	<u>255,653</u>
權益總額	<u>15,036,992</u>	<u>13,802,206</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—於二零一三年一月一日起生效

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，均適用於二零一三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)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進
香港會計準則第1號的修訂(經修改)	其他全面收入項目的呈列
香港財務報告準則第7號的修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資

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。

香港財務報告準則(修訂本)—二零零九年至二零一一年週期的年度改進

香港會計準則第1號已經作出修訂，以釐清僅當追溯應用一項會計政策、作出追溯重列或重新分類對年初數構成重大影響時，方需呈列年初財務狀況表。此外，無須為該年初財務狀況表在相關附註中隨附比較資料。此等修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號(經修改)—其他全面收入項目的呈列的修訂

香港會計準則第1號(經修改)的修訂規定本集團將其他全面收入表內呈列的項目分為可能於未來重新分類至損益的項目及可能不會重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的稅項乃按相同基準分配及披露。

本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納此等修訂。其後可能及未必會重新分類到損益之其他全面收入項目已於綜合損益及其他全面收入表單獨呈列。比較資料經已作出重列，以符合此等修訂。由於此等修訂僅會影響呈列，本集團之財務狀況或表現並不會受到影響。

香港財務報告準則第7號的修訂—抵銷財務資產與財務負債

修訂香港財務報告準則第7號旨在引入有關根據香港會計準則第32號抵銷的所有已確認財務工具以及該等須受可強制執行總對銷協議或類似安排所規限者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)的披露規定。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制模式。當投資者有權控制被投資者(不論實際上是否有行使該權力)、對來自被投資者的浮動回報的風險或權利以及能運用對被投資者的權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權的詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權的概念，倘相對其他個人股東的表決權益的數量及分散情況，投資者的表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資者的權力，持有被投資者表決權少於50%的投資者仍可控制被投資者。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)而分析控制權時考慮。

該準則明確要求評估具有決策權的投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權的其他各方是否以投資者的代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方的利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資者。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬的實體出現變動。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已改變其釐定是否對被投資方擁有控制權之會計政策，因此須對此項權益予以綜合。

香港財務報告準則第11號—合營安排

香港財務報告準則第11號所指的合營安排與香港會計準則第31號所指的合資公司有相同的基本特點。合營安排一律分類為合營業務或合資公司。倘本集團有權享有合營安排的資產及有義務承擔其負債者，則被視為合營者，並將確認其於合營安排產生的資產、負債、收入及開支的權益。倘本集團有權享有合營安排的整體資產淨值，則被視為於合資公司擁有權益，並將應用權益會計法，除非分類為持有作出售(或列入分類為持有作出售之出售組別)。香港財務報告準則第11號不允許對合營安排採用比例綜合法。在採用獨立工具的組織安排中，所有相關事實及情況均應予以考慮，以釐定參與該安排的各方是否有權享有該安排的資產淨值。以往，獨立法律實體的存在為釐定香港會計準則第31號所指的共同控制實體是否存在的主要因素。本集團已改變其對合營安排之會計政策。本集團已重新分類其於一家共同控制實體之投資為合營企業。該項投資繼續採用權益會計法入賬，因此這項重新分類不會對本集團之財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及共同安排的權益的披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體的披露規定。該準則的一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體的權益的性質及風險及該等權益對呈報實體的財務報表的影響。

本集團的二零一三年度年報將提供香港財務報告準則第12號的披露。由於此新準則僅影響披露，本集團的財務狀況及表現並不受到影響。

香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值的單一指引來源。該準則適用於按公平值計量的財務項目及非財務項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級的定義一般與香港財務報告準則第7號「財務工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌的財務資產及負債的規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值的價格。該準則亦載有詳細的披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用的方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號已按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公平值計量產生重大影響，故而沒有影響本集團之財務狀況及表現。該準則要求就本集團按公平值計量之投資物業及租賃樓宇作出額外披露，及將於本集團的二零一三年度年報內提供。根據該準則之過渡性條文並無呈列比較披露資料。

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)	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	呈列－抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具－財務資產及財務負債的分類
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及 過渡披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後的年度期間(或產生交易時)生效

二零一零年至二零一二年週期及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

根據年度改進過程頒佈的修訂對多項準則目前尚不清楚的處作出較小及非緊急變動。其中，香港會計準則第16號物業、廠房及設備已獲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。資產的賬面值會重列為經重估金額。累計折舊可與資產的賬面總值對銷。或者，賬面總值可按與資產的賬面值重估貫徹一致的方式予以調整，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的賬面值的差額。

香港會計準則第32號－抵銷財務資產及財務負債的修訂

該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

香港財務報告準則第9號－財務工具

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量性質，財務資產分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值收益或虧損將於損益內確認，惟非買賣性股權投資除外，實體可選擇於其他全面收益中確認盈虧。香港財務報告準則第9號推進對香港會計準則第39號之財務負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之財務負債除外，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益中確認，除非會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關財務資產及財務負債之取消確認規定。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號－徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號澄清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。

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

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：

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
物業合併						
-持作待出售物業銷售	-	99,800	-	-	-	99,800
物業發展						
-發展中物業銷售	199,071	1,310,536	-	-	199,071	1,310,536
物業租賃						
-租金及廣告位租賃收入	386,888	295,856	-	-	386,888	295,856
樓宇管理及其他服務						
-物業維修及保養服務收入	7,904	10,999	-	-	7,904	10,999
-樓宇管理服務收入	6,644	6,700	-	-	6,644	6,700
城市基礎設施						
-城市基礎設施建築工程						
營業額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,878</u>	<u>78,077</u>	<u>9,878</u>	<u>78,077</u>
	<u>600,507</u>	<u>1,723,891</u>	<u>9,878</u>	<u>78,077</u>	<u>610,385</u>	<u>1,801,968</u>
銀行利息收入	3,718	6,191	495	355	4,213	6,546
佣金收入	655	1,164	-	-	655	1,164
過期存貨撥備撥回	-	-	-	2,873	-	2,873
撥回土地閒置稅撥備	8,861	-	-	-	8,861	-
雜項收入	14,112	7,448	943	1,011	15,055	8,459
	<u>27,346</u>	<u>14,803</u>	<u>1,438</u>	<u>4,239</u>	<u>28,784</u>	<u>19,042</u>
收益及其他收入總額	<u><u>627,853</u></u>	<u><u>1,738,694</u></u>	<u><u>11,316</u></u>	<u><u>82,316</u></u>	<u><u>639,169</u></u>	<u><u>1,821,010</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	:	物業合併及物業銷售
物業發展	:	發展住宅及商業物業
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
城市基礎設施	:	城市基礎設施開發

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，不包括出售附屬公司之收益、融資成本、應佔一家合營企業業績、應收合營企業權益之撥備、投資物業公平值調整之收益淨額、出售投資物業之收益、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。

業務分類內其他分類之收益指自同系附屬公司收取之管理費收入。

分類資產包括物業、廠房及設備、存貨、貸款及其他應收款項，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、於一家合營企業之權益及遞延稅項資產。

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。

	持續經營業務										已終止業務					
	物業合併		物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		其他		總計		城市基礎設施		總計	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
港幣千元																
營業額																
外來客戶	-	99,800	199,071	1,310,536	386,888	295,856	14,548	17,699	-	-	600,507	1,723,891	9,878	78,077	610,385	1,801,968
各分類間	-	-	592,933	405,808	94,661	29,434	3,365	4,163	109,396	39,162	800,355	478,567	-	-	800,355	478,567
可呈報分類營業額	-	99,800	792,004	1,716,344	481,549	325,290	17,913	21,862	109,396	39,162	1,400,862	2,202,458	9,878	78,077	1,410,740	2,280,535
可呈報分類溢利/(虧損)	-	53,176	(89,371)	403,566	298,929	244,989	8,979	10,673	14,768	2,852	233,305	715,256	(52,362)	12,375	180,943	727,631
銀行利息收入	-	27	2,875	1,798	50	1,706	1	-	792	2,660	3,718	6,191	495	355	4,213	6,546
逾期存貨撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,873	-	2,873
法律費用撥備	-	-	-	(4,200)	-	-	-	-	-	-	-	(4,200)	-	-	-	(4,200)
土地置稅撥回																
撥備/(撥備)	-	-	8,861	(8,861)	-	-	-	-	-	-	8,861	(8,861)	-	-	8,861	(8,861)
折舊	-	(83)	(1,028)	(860)	(5,063)	(3,170)	(6)	(5)	(1,036)	(850)	(7,133)	(4,968)	(280)	(316)	(7,413)	(5,284)
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(405)	(480)	(405)	(480)
待發展物業攤銷	-	-	(1,311)	(1,019)	-	-	-	-	-	-	(1,311)	(1,019)	-	-	(1,311)	(1,019)
逾期存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,106)	-	(18,106)	-
其他應收款項減值虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(91)	-	(91)	-
貿易應收款項減值																
虧損撥備	-	-	(16,788)	-	-	-	(40)	-	-	-	(16,828)	-	(21,677)	(596)	(38,505)	(596)
可呈報分類資產	-	-	3,849,861	2,541,173	16,662,036	14,688,609	10,854	8,597	258,032	400,292	20,780,783	17,638,671	-	233,528	20,780,783	17,872,199
年內增添非流動分類資產	-	-	1,733	1,492	1,942,636	722,920	-	12	1,671	966	1,946,040	725,390	297	657	1,946,337	726,047
可呈報分類負債	-	-	(1,568,567)	(738,422)	(138,333)	(109,309)	(7,714)	(14,401)	(22,047)	(21,939)	(1,736,661)	(884,071)	-	(58,921)	(1,736,661)	(942,992)

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
可呈報分類營業額—持續經營業務	1,400,862	2,202,458
可呈報分類營業額—已終止業務	9,878	78,077
分類間營業額撇銷	<u>(800,355)</u>	<u>(478,567)</u>
營業額	<u>610,385</u>	<u>1,801,968</u>
可呈報分類溢利—持續經營業務	233,305	715,256
可呈報分類(虧損)/溢利—已終止業務	(52,362)	12,375
投資物業公平值調整之增值淨值	1,276,502	2,692,310
出售一項投資物業之收益	-	3,311
未分類之收入及開支	(49,818)	(36,839)
出售附屬公司之收益	-	121,040
融資成本	(51,335)	(49,729)
應收合營企業款項之撥備	-	(15,565)
應佔一家合營企業業績	<u>(7)</u>	<u>(3,118)</u>
除所得稅前溢利	<u>1,356,285</u>	<u>3,439,041</u>
可呈報分類資產—持續經營業務	20,780,783	17,638,671
可呈報分類資產—已終止業務	-	233,528
一家合營企業權益	29,158	28,536
可供出售財務資產	10	10
遞延稅項資產	<u>12,993</u>	<u>-</u>
本集團資產	<u>20,822,944</u>	<u>17,900,745</u>
可呈報分類負債—持續經營業務	1,736,661	884,071
可呈報分類負債—已終止業務	-	58,921
借貸	3,955,820	2,993,501
所得稅撥備	30,651	96,863
遞延稅項負債	<u>62,820</u>	<u>65,183</u>
本集團負債	<u>5,785,952</u>	<u>4,098,539</u>

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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
主要市場				
持續經營業務				
— 香港(註冊地)	401,436	1,625,488	16,697,791	13,499,085
— 中國	199,071	98,403	45,900	19,017
	600,507	1,723,891	16,743,691	13,518,102
已終止業務				
— 中國	9,878	78,077	—	7,252
	610,385	1,801,968	16,743,691	13,525,354

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團物業租賃分類下兩名客戶，各自對於本集團之收益作出10%或以上之貢獻。年內從該兩名客戶賺取之收益個別為港幣94,600,000元及港幣84,700,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團各業務分部並無存在對單一客戶倚賴的情況。

4. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
以下各項之利息開支：		
銀行貸款		
—須於五年內悉數償還	66,400	54,466
—毋須於五年內悉數償還	8,080	8,738
須於五年內悉數償還之其他借貸	—	2,795
總借貸成本	74,480	65,999
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(23,145)	(16,270)
	51,335	49,729

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貸款)融資成本。截至二零一三年及二零一二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73,938,000元及港幣62,482,000元。

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	持續經營業務		已終止業務	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
				(重新呈列)
無形資產攤銷*	-	-	405	480
待發展物業攤銷	1,311	1,019	-	-
核數師酬金	3,228	3,354	113	142
壞賬撇銷*	92	193	-	-
存貨成本確認為開支	-	-	6,765	50,177
待出售物業／發展中物業成本 確認為開支	193,324	779,231	-	-
物業收購訂金撇銷*	-	1,135	-	-
物業、廠房及設備折舊	7,133	4,968	280	316
僱員福利開支(包括董事酬金及 定額供款成本)				
—購股權費用	19,079	8,304	-	-
—其他僱員福利開支	142,640	83,956	9,128	8,962
	161,719	92,260	9,128	8,962
出售物業、廠房及設備之虧損*	16	-	-	3
辦公室場地之經營租賃支出	3,534	2,902	796	1,094
貿易應收款項減值虧損撥備*	16,828	-	21,677	596
其他應收款項減值撥備*	-	-	91	-
過期存貨撥備*	-	-	18,106	-
物業、廠房及設備撇銷	341	364	-	-
法律費用撥備*	-	4,200	-	-
土地閒置稅撥備*	-	8,861	-	-
土地閒置稅撥回撥備	(8,861)	-	-	-
無形資產減值撥備*	-	-	1,301	-
投資物業租金收入總額	(373,840)	(281,386)	-	-
減：支出	8,066	16,039	-	-
	(365,774)	(265,347)	-	-

* 已包括在其他經營費用內

6. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止業務		總計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
香港利得稅						
本年度稅項(附註(a))	37,050	110,226	-	-	37,050	110,226
過往年度撥備不足	2,038	270	-	-	2,038	270
	39,088	110,496	-	-	39,088	110,496
中國所得稅						
—本年度稅項(附註(b))	17,280	-	537	2,828	17,817	2,828
遞延稅項(抵免)/支出	(7,532)	4,461	-	-	(7,532)	4,461
	48,836	114,957	537	2,828	49,373	117,785

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計於香港產生之應課稅溢利按稅率16.5%(二零一二年：16.5%)計算。
- (b) 於截至二零一三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%之稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地成立及營運之若干附屬公司在首兩個獲利年度可獲豁免繳納企業所得稅，而其後三年(「免稅期」)則獲寬減50%之企業所得稅。其餘在中國內地營運之附屬公司按25%之稅率繳納中國企業所得稅。

7. 已終止業務

於二零一三年十月十五日，本公司之附屬公司Rightful Task Limited(「賣方」)、Ko Bee Limited(「擔保人」)及Rally Elite Limited(「買方」，由本公司主席傅金珠女士最終控制)訂立買賣協議(「該協議」)。根據該協議，Rightful Task同意出售及Rally Elite同意購買Oriental Classic Group Limited(「Oriental Classics」)全部已發行股本，代價總額為港幣122,768,000元(「出售事項」)。Oriental Classics及其附屬公司(「出售集團」)於中華人民共和國從事城市基建開發業務。代價按以下方式償付：(i)現金港幣60,600,000元；及(ii)代價餘額港幣62,168,000元須由買方以後償方式支付，金額等同出售集團於出售事項完成後的三年期內，已獲得及收取的貿易應收款項。出售事項已於二零一三年十月二十二日完成。出售事項之詳情載於本公司於二零一三年十月十五日刊發之公告內。

由於出售集團代表本集團業務之獨立部份，其業務及現金流量可從本集團其他部份清晰區分，並相當於一項獨立主要業務系列，本集團按照香港財務報告準則第5號於其財務報表呈報出售集團之業務為已終止業務。計入綜合財務報表之業績及現金流量如下：

	二零一三年 一月一日至 二零一三年 十月二十二日 期間 港幣千元	截至 二零一二年 十二月 三十一日 止年度 港幣千元 (重新呈列)
收益／營業額	9,878	78,077
銷售成本	(6,765)	(50,177)
其他收入	1,438	4,239
其他經營費用	(1,798)	(482)
行政費用	(15,332)	(18,686)
過期存貨撥備	(18,106)	–
貿易應收款項減值撥備	(21,677)	(596)
除所得稅前(虧損)／溢利	(52,362)	12,375
所得稅開支	(537)	(2,828)
期／年內已終止業務(虧損)／溢利	(52,899)	9,547
出售附屬公司之收益	31,266	–
	<u>(21,633)</u>	<u>9,547</u>
經營業務所得現金淨額	25,651	33,703
投資活動所得／(所用)現金淨額	198	(302)
現金流入淨額	<u>25,849</u>	<u>33,401</u>

8. 每股溢利

持續經營及已終止業務

本公司擁有人應佔年內持續經營及已終止業務溢利之每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	本集團	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>1,340,112</u>	<u>3,330,143</u>
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	280,812,464	278,020,965
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	<u>3,013,192</u>	<u>1,587,664</u>
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	<u>283,825,656</u>	<u>279,608,629</u>

持續經營業務

本公司擁有人應佔年內持續經營業務之每股基本及攤薄溢利乃根據以下數據計算：

	二零一三年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元 (重新呈列)
本公司擁有人應佔溢利	1,340,112	3,330,143
減：期／年內已終止業務虧損／(溢利)	<u>13,006</u>	<u>(7,788)</u>
就計算持續經營業務之每股基本及攤薄溢利 本公司擁有人應佔年內溢利	<u>1,353,118</u>	<u>3,322,355</u>

所採用之分母與上文詳述之計算持續經營及已終止業務每股基本及攤薄溢利時所採用者一致。

已終止業務

本公司擁有人應佔年內已終止業務之每股基本及攤薄(虧損)/溢利乃根據以下數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (重新呈列)
期/年內已終止業務(虧損)/溢利	(21,633)	9,547
減：非控制權益應佔期/年內已終止業務虧損/(溢利)	<u>8,627</u>	<u>(1,759)</u>
就計算已終止業務之每股基本及攤薄(虧損)/溢利 本公司擁有人應佔期/年內(虧損)/溢利	<u><u>(13,006)</u></u>	<u><u>7,788</u></u>

所採用之分母與上文詳述之計算持續經營及已終止業務每股基本及攤薄溢利時所採用者一致。

9. 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7,457,000元(二零一二年：約港幣117,182,000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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30天	4,309	102,910
31至90天	1,800	3,895
91至180天	185	2,156
超過180天	<u>1,163</u>	<u>8,221</u>
貿易應收款項總額	7,457	117,182
其他應收款項	<u>104,996</u>	<u>73,478</u>
	<u><u>112,453</u></u>	<u><u>190,660</u></u>

10. 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10,669,000元(二零一二年：約港幣97,165,000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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
0至30天	6,048	44,315
31至90天	886	15,897
超過90天	3,735	36,953
貿易應付款項總額	10,669	97,165
其他應付款項	448,101	363,710
	458,770	460,875

11. 預收訂金

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
有關預售位於下列地點之發展中物業之已收訂金：		
—香港	1,243,003	406,458
—中國	34,888	75,659
	1,277,891	482,117

12. 借貸

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	<u>3,955,820</u>	<u>2,993,501</u>
根據貸款協議所載預定還款日期應償還之賬面值：		
一年內	1,621,898	1,237,430
一年以上但不超過兩年	291,550	198,349
兩年以上但不超過五年	1,825,672	1,274,222
五年以上	<u>216,700</u>	<u>283,500</u>
	<u>3,955,820</u>	<u>2,993,501</u>
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)	<u>2,333,922</u>	<u>1,756,071</u>

銀行貸款乃以本集團若干投資物業、物業、廠房及設備及發展中物業作為抵押。

業務回顧及展望

概覽

二零一三年美國經濟持續緩慢改善，歐洲經濟亦趨向安定，惟環球市場仍存在不明朗因素，為經營環境帶來困難。美國政府雖已啟動減買資產計劃，惟減買規模相對溫和及低息環境可望持續，預料美國退市對環球市場的影響將可望較先前預期減緩。

香港特區政府於二零一三年四月全面實施《一手住宅物業銷售條例》，因需時了解及適應新條例運作，本港大部份樓盤均推遲開售，原有項目貨尾單位的推售亦受到影響，導致一手住宅物業交投進一步減少；一手住宅物業成交數字自發展商適應新例後才見回升。加上香港維持穩定的經濟增長，市民收入持續增加及人口增長等因素繼續支持本地用家的置業需求。

儘管遇到政策上的限制，市場對香港中小型住宅物業的基本需求穩健，集團看準核心區域之龐大發展潛力及未來升值前景，把握各項收購優質土地的合適機會，於二零一三年九月成功收購位於灣仔聯發街12至24號之所有業權，並繼續以選擇性的策略增添土地儲備，提升盈利潛力。另外，集團重點發展的住宅項目「曦巒」，自二零一二年四月推售以來累計銷售金額約港幣24.6億元，預計最快可於本年第一季落成並為集團本年度帶來盈利貢獻。

受惠於訪港旅客持續上升，帶動本港零售銷售持續增長；本集團位於銅鑼灣羅素街之旗艦物業「金朝陽中心」，一直深受本地消費者及旅客歡迎，租務於年內表現良好，出租率維持高水平，租金保持增長，促使集團租賃收入再創新高。

隨著位處銅鑼灣核心地段登龍街1至29號的「金朝陽中心二期－Midtown」，於上半年度開幕，將進一步提升集團租金收入增長。集團憑藉持續的資產增值計劃，更均衡的物業組合及更多元化的租戶組合，長遠來說已具備進一步增長的優越條件。

集團將繼續密切關注地產市場發展及採取攻守兼備的策略，管理旗下物業組合及尋找新投資機會，並克服未來各種挑戰。

土地儲備

集團主要透過收購市區重建項目來補充土地儲備，為確保未來有穩定之市區土地供應，年內集團於港島各區繼續收購舊樓物業，充分抓緊香港經濟發展帶來的機遇，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。

集團收購市區舊樓作重建用途之策略，除了符合政府政策，亦可於社區持續發展與環境保護之間取得平衡。有關政府壓抑樓市新增之「買家印花稅」，對集團的物業合併及舊樓收購業務難免造成影響。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。

集團將繼續以選擇性的策略增添土地儲備，選取優質項目留作自行發展，集團於二零一三年十二月三十一日，已購項目共六個，以目前政府城市規劃計算，預計將可提供物業自佔樓面面積約三十五萬六千五百平方呎，詳見如下：

大坑書館街18至21號

於二零一一年九月成功統一收購位於大坑書館街18至21號整個地盤之所有業權。地盤總面積約2,250平方呎。該地盤屬丙類地盤，若作綜合式發展，可建樓面約23,200平方呎；另一方面，該地盤同時已規劃可發展為住宅(甲類)用途，預料重建後，不但可發展為海景住宅物業，更可加入商業地鋪。

西半山摩羅廟街14至18號

於二零一二年四月成功統一收購位於西半山摩羅廟街14至18號整個地盤之所有業權。地盤面積約5,860平方呎，現時正進行地基工程。該地盤已規劃可發展為住宅(甲類)用途，樓面面積可達約49,000多平方呎。該項目毗鄰中環至半山自動扶手電梯，距離中環金融商業核心地帶僅數分鐘步程，項目所在地區一向為商務人士及外籍專才的聚居地，他們對全新的優質物業需求殷切，同時反映區內租務回報。加上近年該區成功發展備受投資者垂青的精品豪宅，反映市場對全新優質物業有顯著需求。

北角建華街57號及堡壘街66號

於二零一一年十一月成功統一收購位於北角建華街57號及堡壘街66號兩個地盤之所有業權。兩地盤面積合共約3,240平方呎。堡壘街66號原為一座6層高住宅，而建華街57號則原屬一座7層高的住宅(包括2層地庫)，建華街57號已完成拆卸工程。該地盤可重建作住宅(甲類)項目，兩個地盤將合併發展，樓面面積約30,100平方呎。隨著北角未來將有多項大型項目發展，將對區內樓價及物業發展有著正面作用。

大坑禮賢街1至11號及重士街2至12號

於二零一二年八月三十一日與恒基兆業正式簽訂合約，首度攜手合作發展位於大坑禮賢街1至11號及重士街2至12號重建項目之所有業權。此地盤面積約為6,530平方呎，樓面面積可達約65,200多平方呎。此地盤屬於「住宅(甲類)」用途，現時正進行地基工程。

葵涌青山公路301-305號

於二零一二年十一月購入青山公路葵涌段301-305號，地盤總面積約13,300平方呎，樓面面積可達約126,000多平方呎。該項目地理位置優越，位於九龍西交通樞紐，毗鄰葵興港鐵站；另往返機場、貨櫃碼頭、羅湖及落馬洲關口等皆瞬步即達。隨著香港金融及服務業持續興旺，跨國公司在香港設立區域總部和辦事處日益增加，香港傳統的商業中心區已無法應付這些公司對優質辦公室的需求。集團憑紮敏銳的市場觸覺，把握時機，將針對項目的優勢進行重建發展，為跟上新的經濟結構並將有限的土地資源發揮最大效能。集團預期，政府日後將會推出更多有利工廈發展的措施，提高工廈發展彈性，預計工廈發展空間更大。

灣仔聯發街12至24號

於二零一三年九月九日成功收購位於灣仔聯發街12至24號之所有業權，進一步拓展集團土地儲備。該地盤面積約7,100平方呎，現為8層樓高，提供合共51伙住宅物業及7個地鋪。該地盤若重建作商住項目，可建成樓面面積約63,000平方呎。該項目位於港島灣仔核心商業地段，靠近地鐵站及金鐘金融商業核心地帶。該區向來是商務精英及外籍專才的聚居地，故此他們對全新的優質物業需求殷切，同時反映區內租務回報有保證，加上近年該區成功發展備受投資者垂青的精品豪宅，反映市場對全新優質物業有顯著需求。集團現正就該地盤的發展作積極、深入規劃與研究，冀為該地區提供改善，進一步優化周邊環境。

物業租賃

於二零一三年，本業務分類之營業額約為港幣386,888,000元，佔本集團年度營業額之63%。

金朝陽中心

「金朝陽中心」樓面總面積約245,100平方呎；其中零售商店面積約18,300平方呎，商用面積約226,800平方呎。受惠本地消費穩健及旅客增加消費帶動，市場對本地優質商舖的需求殷切，金朝陽中心出租率維持在高水平，租金收入約港幣324,003,000元。二零一三年約有37%租約屆滿，續租紀錄表現理想，續租租金亦持續上升。為保持商廈之競爭力，集團一直深明不斷求進是至要關鍵，細心地制定提升商場物業質素，致力於優化商戶組合並加強宣傳，吸引更多顧客消費。

金朝陽中心二期—Midtown

「金朝陽中心二期—Midtown」可出租面積約218,000平方呎，位處銅鑼灣核心地段登龍街1至29號，毗連全球最貴重街道羅素街，坐擁開揚維港海景、銅鑼灣大都會繁華景觀。憑著其優越位置及頂級定位吸引高尚食肆進駐，將能充分把握區內消費市場日益增長所帶來的機遇。

隨著「金朝陽中心二期—Midtown」項目落成及開幕，為集團的投資物業奠定了堅實的實力根基，進一步增加經常性收益比重，同時標誌著集團在擴展本港的租賃組合方面，邁出重要的另一步，以確保股東在變化的市場環境下仍能取得穩定的利潤回報。

九龍尖沙咀諾士佛台十號

「尖沙咀諾士佛台十號」可出租樓面面積達約114,000平方呎，位處尖沙咀核心旅遊商業區，毗鄰地鐵只有3分鐘距離，現為一座23層綜合式商業項目。集團一直深明不斷求進是至關重要，並細心地制定提升物業質素的計劃，檢討租戶及優化現有組合，提升其物業價值及租值並進一步鞏固物業租賃方面之營業收入來源。

住宅項目

地產發展

集團抓緊香港中小型住宅物業市場的機遇，挑選具潛力的土地儲備，自行發展成精品住宅項目，成功轉營為香港地產發展商之一，並建立優質的品牌。未來，集團將繼續物色優質的土地儲備，審慎地推動地產發展業務。並按照既定計劃，適時推售新項目，以滿足香港用家對住宅物業的殷切需求。

年內，政府屢次推出監管及冷卻樓市的嚴厲措施，難免為集團業務帶來不少挑戰，物業銷售步伐也因而放緩。儘管如此，本地用家對中小型住宅的需求仍然穩健，樓價在低按揭利率及合理的供樓負擔水平，使樓價維持穩定。集團將靈活調整銷售策略，並有信心在堅實的品牌優勢下，繼續取得佳績。

曦巒

由集團重點發展的住宅項目「曦巒」位處希雲街38號，座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，與港鐵銅鑼灣站及核心購物地段僅咫尺之隔。該項目提供190個住宅單位，標準單位面積約由510至1,154平方呎，提供1房至3房間隔，另備4伙特色單位，迎合不同買家需求。預計項目最快可於二零一四年第一季入伙。整個項目現已累售179伙，累計銷售金額約港幣24.6億元，成績理想並已達到集團銷售目標。

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個多元化設計住宅單位。該項目已於二零一二年年底順利完成交樓工作，眾多買家一致認為無論從質量、環境或日後的升值空間來看，尚巒都是置業投資的上上之選。

商業項目

The Sharp

位處銅鑼灣霎東街11-13號及耀華街1-1A號，地盤總面積約3,200平方呎，可建總樓面面積將達約48,200平方呎，預計該地盤可發展為綜合式零售項目，地鋪正面對時代廣場，勢必成為國際名牌旗艦店之首選。憑藉傲據銅鑼灣黃金三角地段優勢，項目可供發售的29層，於二零一三年一月三日短短一日內全數沽清，項目最高呎價更達港幣48,100元(以建築面積計算)。集團把握銅鑼灣地區地鋪的無限升值潛力，決定預留地面至二樓鋪位作出租用途，預計出租面積達4,500平方呎，並會以銅鑼灣地區頂級地鋪租金作為參考。項目預計二零一五年第三季落成。

物業管理、機電設備及大廈維修

物業管理業管理、機電設備及大廈維修於二零一三年，本業務分類之營業額約為港幣14,548,000元，佔本集團年度營業額2%。

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及維修服務。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，以促節能減碳。

The Concierge 法式酒店管理服務

年內，集團率先將「The Concierge 法式酒店管理服務」引入本年度推出之豪宅項目「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，為新屋業戶提供細心的交樓服務，新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。專業團隊又會於交樓期間，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

集團於二零一三年成立的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。

國內業務

於二零一三年，本業務分類之營業額約為港幣208,949,000元，佔集團年內營業額35%。

城市基礎設施發展

集團於年內向控股股東兼主席傅金珠以一億二千二百萬元出售內地地下管道業務，以集中資源發展主要業務。

房地產開發

集團多年來將優質信念貫徹在內地項目中，並取得令人鼓舞的成績。現時集團在國內開發數個房地產項目，遍佈廣東及福建省內不同城市。隨著內地經濟增長略為放緩，但政府刺激內需的政策，將可令內地經濟持續增長，這有助內地房地產市場的長遠發展。

與合營夥伴合作開發位於珠海斗門的住宅項目「龍鳳春曉」，已售出近92%。此項目亦為本年度帶來約港幣60,908,000元(二零一二年：港幣98,403,000元)之營業額。由集團全資擁有，位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「尚蒼海岸」(景湖灣)，經優化改造後煥然一新，首期140套雙拼別墅已全部落成，至今已售出逾30%，第二期高層住宅亦有望於二零一四年中推出市場。

另一位於珠海市斗門區的項目：「譽名都」(山水向日)正在建設中，預計於二零一四年中開始銷售。位於江門開平的住宅項目「臻薈」(怡景園)預計於二零一四年展開工程並開始預售。上述數個項目帶來的收益將會陸續入賬並為集團在今後數年帶來營利貢獻。

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，均秉持追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。集團於二零一三年再獲國際殊榮，嘉許其作為良好企業公民的努力，並盡顯領袖風範。能獲得聲譽卓著的專業團體，以至傳媒機構頒發獎項，整個團隊均深感光榮、興奮及鼓舞。

榮登《福布斯》「亞洲中小企業200強」

集團今年躋身亞洲《福布斯》雜誌 (Forbes Asia) 最新公佈之「亞洲中小企業 200 強」(Asia's 200 Best Under A Billion) 排行榜，證明集團多年來的成就持續獲得公眾及業界肯定。《福布斯》雜誌從亞太區 15,000 家實力雄厚的中小企業中，透過評估其過去 12 個月及 3 年的盈利能力、銷售增長及股本回報率等範疇，挑選出最優秀的 200 家企業躋身於排行榜。

二零一三年BCI Asia獎項－十大發展商獎(香港)

本集團於六月榮獲「2013年BCI Asia獎項」頒發「十大發展商獎(香港)」。BCI為區內主要建築媒體集團，提供建築業最新資訊。「BCI Asia獎項」在香港、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及越南等七個亞洲地區舉行。BCI訪問超過25萬位曾參與亞太區重要工程的建築師、發展商、顧問及承建商後，在每個地區選出「十大發展商獎」及「十大建築設計公司獎」得獎者。

第二十七屆國際ARC Awards – 全年業績報告榮譽獎項

本集團的二零一二年度全年業績報告榮獲第二十七屆國際ARC Awards頒發「房地產發展/服務: 商業/工業」類別的榮譽獎項。「ARC Awards」為國際性年度報告比賽，備受全球認可，是次比賽共有來自三十四個國家、二千二百六十個參加作品。

集團相信締造和諧美好的社區應從不同層面出發，故此除積極響應慈善捐款及鼓勵員工參與不同慈善活動外，更投放資源改善舊區環境。一直以來，集團除不斷提升建築設計、物業用料和物業管理質素，集團更考慮整個項目發展對社區的正面影響和幫助；並致力展開改善社區環境工程，以提升環境質素，為區內居民生活帶來裨益。

每年聖誕節及特定節日，集團旗下商場都充滿節日氣氛，不但邀請著名設計師為大廈打造特色裝置，更安排舉辦不同藝術展覽，與大家歡度節日。

於二零一三年四月，金朝陽集團邀請香港本地著名原創品牌Chocolate Rain的創作人麥雅端小姐舉辦「伴您成長 Happy Easter Happy Growth—金朝陽×Chocolate Rain」展覽，集團積極推動本地藝術，鼓勵本地藝術發展。展覽以壁畫的形式，藉著主角Fatina引領大家走出商業世界的框架，透過欣賞色彩繽紛的藝術創作，體會城市繁華背後的香港精神，重拾伴隨每一個人成長的流金歲月。

另外，金朝陽中心於聖誕期間，特意邀請本地藝術家，利用閃爍的珠片及幻彩繽紛的聖誕裝飾，製作幻彩繽紛的聖誕大型佈置，將視覺藝術立體呈現在眼前；大廈入口11呎高多層閃爍珠片聖誕樹，配合流動天花裝置，與大家一起走進別出心裁的繽紛聖誕。

金朝陽義工隊

為身體力行回饋社會，集團特別於二零一一年成立「金朝陽義工隊」，鼓勵同事及其家人共同幫助有需要社群。集團又定期贊助並參與由香港離島婦女聯會主辦的「故事家庭樂」鄰里發展計之小豆芽故事會，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3間社福機構提名予以表揚，獲香港社會服務聯會頒發「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聯舉辦之「東涌青少年步操樂團演奏會2013」，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。另外，集團亦贊助了「2013明德抬橋比賽慈善基金」的匯豐隊伍，善款用作捐贈予未能得到香港公益金、香港賽馬會或政府資助的慈善團體。

集團更關注內地貧困學童及山區人民的需要，年內捐贈心連大地攝影會，支持攝影會透過慈善攝影，將溫暖和愛心送到偏遠地區，援助內地有需要的山區人民。除此以外，集團於年內捐款予福慧教育基金，用作四川學童的獎學金及日常生活所需之費用，幫助山區貧困學童獲得教育的機會。

另外，集團一直致力提升辦公室環保意識，旗下商業大廈使用環保節能採光系統，並舉辦紙張循環再用、回收廢紙及分類等活動，營造能源節約的工作空間。

經營業績

於年內，本集團錄得收益約港幣610,385,000元(二零一二年：港幣1,801,968,000元)，較去年有所減少。收益減少主要源於交付本集團位於香港物業發展項目錄得收入減少所致。

銷售開支主要指就名下位於銅鑼灣另一豪宅項目「曦巒」及商業項目「The Sharp」年內出預售所支付的銷售佣金。行政費用上升，亦是由於集團主責營銷推廣、建築及項目發展等的多個團隊均增添人手，以應付本集團業務擴展所需。融資成本增加主要由於為項目發展增加借貸所致。

此外，投資物業之公平值有所增加，主要源於本集團位於香港銅鑼灣之核心投資物業金朝陽中心，錄得重估收益所致。

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1,340,112,000元(二零一二年：港幣3,330,143,000元)，較去年減少59.8%。此乃主要由於物業發展項目錄得收入減少，以及投資物業於年內公平值調整之增值所致。

資產淨值

本集團於二零一三年十二月三十一日之資產淨值為港幣15,036,992,000元(二零一二年：港幣13,802,206,000元)。於二零一三年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣53.5元(二零一二年：港幣49.1元)。

財務資源及流動資金

於二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物為港幣310,629,000元(二零一二年：港幣615,421,000元)。本集團於二零一三年十二月三十一日之借貸總額為港幣3,995,820,000元(二零一二年：港幣2,993,501,000元)。

年內，本集團自其最近全新豪華住宅項目位於香港銅鑼灣「曦巒」之買家收取金額約港幣915,822,000元。

年內，本集團亦自其最新商業項目位於香港銅鑼灣The Sharp之買家收取金額約港幣327,181,000元。

於二零一三年十二月三十一日，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26%(二零一二年：22%)。於二零一三年十二月三十一日，本集團之資產淨值為港幣15,036,992,000元(二零一二年：港幣13,802,206,000元)。

本集團之外匯風險主要來自於本集團中國業務有關之港幣與人民幣匯率變動。鑒於人民幣持續升值將對本集團於中國之資產及自中國產生之營業額有正面影響，年內本集團並無採取任何對沖措施。

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。

審核委員會審閱

本集團截至二零一三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

本集團截至二零一三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。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣16,503,877,000元(二零一二年：港幣13,474,444,000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。

股東及投資者溝通／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公司業務表現及策略的重要一環。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、海外非交易路演，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。集團為業績公佈安排簡報會並透過新聞稿、通告、公佈及其他宣傳品，主動與傳媒保持溝通。集團亦認為透明、及時地披露集團信息，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。董事會相信，優良的企業管治對本公司的成功、股東價值提升，乃非常重要。

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，集團經常參與大型投資者會議及簡報會，以進一步加強與全球投資者的聯繫。

展望

展望二零一四年，美國貨幣政策將持續影響全球經濟發展，但各項重要指標已顯示其經濟正在穩步復甦。利好因素包括歐洲經濟有改善跡象及主要中央銀行持續實施寬鬆貨幣政策等因素支持，預期環球經濟可繼續溫和增長。

香港方面，經濟基調穩健，預期低息環境將持續至二零一四年底，建築成本上升，加上用家有實質需求及就業情況理想，均對樓市產生正面影響。但香港特區政府推行的嚴厲措施，尤其是不同類型的印花稅，使各類置業需求受壓，在來年將會與上述的利好因素起對沖作用，預期明年樓價的上、下波幅有限，樓市將平穩發展。

集團對物業租賃業務的前景充滿信心。隨著訪港旅客數字屢創新高，本港零售消費向好，國際品牌積極落戶本港，對核心零售舖位需求強勁，預料商舖租金將持續攀升。集團將密切注視市場發展及奉行攻守兼備的投資策略，管理旗下物業組合及制定長遠發展目標。我們亦會以股東長遠利益作出尋找投資機會，並奉行審慎有節的土地收購政策，準確把握物業銷售時機。來年，我們將繼續傳承以往成功的經驗策略，在全球富有挑戰的宏觀經濟形勢下維持可持續的增長步伐。

僱員薪酬

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有394及94名僱員。僱員之薪酬基於工作表現、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19,079,000元(二零一二年：港幣8,304,000元)，二零一三年之總僱員薪金及工資總額約為港幣151,768,000元(二零一二年：港幣92,918,000元)。

更改香港之股份過戶登記分處之地址

自二零一四年三月三十一日起，本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司之地址，將由香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓改為香港皇后大道東183號合和中心22樓。卓佳標準有限公司之所有電話及傳真號碼將維持不變。

股息

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一二年：港幣0.20元)。待股東於二零一四年五月二十一日舉行之股東週年大會上批准後，末期股息將約於二零一四年六月三十日派發予名列於二零一四年六月十二日股東名冊之股東。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年五月十九日(星期一)至二零一四年五月二十一日(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，必須於二零一四年五月十六日(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28號金鐘匯中心26樓(由二零一四年三月三十一日起將遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

就股息暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一四年六月十二日(星期四)至二零一三年六月十三日(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。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，必須於二零一三年六月十一日(星期三)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28號金鐘匯中心26樓(由二零一四年三月三十一日起將遷至香港皇后大道東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7,558,000元(二零一二年：港幣5,439,000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) 於二零零九年，本集團向一名合營夥伴(本集團就於新界發展及興建村屋與其訂有合營協議)展開法律程序HCA1902/2009(「訴訟」)，訴訟尚有待HCMP 1760/2009法律程序之結果，兩者涉及同一主體事項。本集團於二零一二年十二月已就HCMP 1760/2009提呈經修訂之申索陳述書，而交換狀書已於二零一三年四月或前後結束。該案件現處於搜集文件的階段，其後雙方將交換證詞。本集團之法律顧問正在搜尋所有文件作搜集之用。法院尚未確定個案處理會議日期。

由於本集團的法律顧問無法評估訴訟的可能結果，已於二零一三年十二月三十一日作出應收合營企業減值之撥備及法律費用撥備，分別為港幣15,565,000元(二零一二年：港幣15,565,000)及港幣3,598,000元(二零一二年：港幣4,200,000元)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一三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之適用守則條文：

(1) 守則條文第A.1.8條

守則條文第A.1.8條訂明發行人應就其董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

於二零一三年十二月三十一日，本集團尚未物色到任何可按本集團滿意之商業條款提供保險之保險公司。因此，本集團尚未就本公司董事可能面對之法律行動作出適當投保安排。

(2) 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公司營運及業務發展。

(3) 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一套操守守則，其條款不遜於標準守則(上市規則附錄10)之規定標準。

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，二零一四年三月十九日

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：陳啓能、浦炳榮及吳志強。