

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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績

財務摘要

來自持續及已終止經營業務	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
營業額		
—來自持續經營業務	港幣二十九億三千七百萬元	港幣六億零一百萬元
—來自已終止經營業務	—	港幣九百萬元
本公司擁有人應佔溢利	港幣十六億二千五百萬元	港幣十三億四千萬元
每股基本溢利	港幣五元七角七分	港幣四元七角七分
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	—
	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百億元	港幣二百零八億元
淨資產值	港幣一百六十七億元	港幣一百五十億元
借貸總額	港幣二十二億元	港幣四十億元
資本負債比率	13%	26%
每股資產淨值	港幣五十八元七角	港幣五十三元五角

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
持續經營業務			
收益／營業額	2	2,937,245	600,507
銷售成本		(1,560,771)	(153,242)
毛利		1,376,474	447,265
其他收入	2	33,897	27,346
銷售費用		(56,615)	(54,223)
行政費用		(212,461)	(219,631)
其他經營費用		(40,969)	(17,270)
出售附屬公司之收益		114,250	–
投資物業公平值調整之增值淨值		638,801	1,276,502
融資成本	4	(52,266)	(51,335)
應佔一家合營企業業績		(51)	(7)
除所得稅開支前溢利	5	1,801,060	1,408,647
所得稅開支	6	(156,443)	(48,836)
年內持續經營業務溢利		1,644,617	1,359,811
已終止經營業務			
期內已終止經營業務虧損	7	–	(21,633)
年內溢利		1,644,617	1,338,178

二零一四年 港幣千元	二零一三年 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／(虧損)，扣除遞延稅項後	3,956	(40,858)
-----------------------	-------	----------

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	358	12,766
-----------------	-----	--------

於出售附屬公司後撥回之匯兌儲備	1,409	(18,840)
-----------------	-------	----------

年內其他全面收入，扣除稅項後	5,723	(46,932)
----------------	-------	----------

年內總全面收入	1,650,340	1,291,246
---------	-----------	-----------

應佔年內溢利：

本公司擁有人

年內持續經營業務溢利	1,625,160	1,353,118
------------	-----------	-----------

期內已終止經營業務虧損	-	(13,006)
-------------	---	----------

本公司擁有人應佔年內溢利	1,625,160	1,340,112
--------------	-----------	-----------

非控制權益

年內持續經營業務溢利	19,457	6,693
------------	--------	-------

期內已終止經營業務虧損	-	(8,627)
-------------	---	---------

非控制權益應佔年內溢利／(虧損)	19,457	(1,934)
------------------	--------	---------

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔總全面收入：			
—本公司擁有人		1,631,175	1,287,291
—非控制權益		19,165	3,955
		<u>1,650,340</u>	<u>1,291,246</u>
本公司擁有人應佔年內持續經營及 已終止經營業務溢利之每股溢利	8		
基本		<u>港幣5.77元</u>	<u>港幣4.77元</u>
攤薄		<u>港幣5.76元</u>	<u>港幣4.72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5.77元</u>	<u>港幣4.82元</u>
攤薄		<u>港幣5.76元</u>	<u>港幣4.77元</u>
本公司擁有人應佔年內已終止經營業務虧損之 每股虧損	8		
基本		<u>無</u>	<u>港幣(0.05)元</u>
攤薄		<u>無</u>	<u>港幣(0.05)元</u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		15,730,226	16,464,234
物業、廠房及設備		190,699	190,809
待發展物業		27,187	46,497
一家合營企業權益		29,211	29,158
可供出售財務資產		10	10
其他應收款項		35,790	–
遞延稅項資產		–	12,993
商譽		–	–
		16,013,123	16,743,701
流動資產			
發展中物業		2,558,459	3,252,963
貿易及其他應收款項	9	85,060	112,453
收購物業之已付訂金		3,105	456
於託管賬戶之銀行存款		179,007	298,236
結構性銀行存款		94,591	104,506
現金及銀行結餘		1,070,403	310,629
		3,990,625	4,079,243
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	515,668	458,770
預收訂金	11	421,108	1,277,891
借貸	12	2,197,920	3,955,820
所得稅撥備		111,372	30,651
		3,246,068	5,723,132
淨流動資產／(負債)		744,557	(1,643,889)
總資產減流動負債		16,757,680	15,099,812
非流動負債			
借貸	12	24,011	–
遞延稅項負債		70,942	62,820
		94,953	62,820
淨資產		16,662,727	15,036,992

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,407	28,082
儲備	<u>16,376,430</u>	<u>14,768,891</u>
	16,404,837	14,796,973
非控制權益	<u>257,890</u>	<u>240,019</u>
權益總額	<u><u>16,662,727</u></u>	<u><u>15,036,992</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—於二零一四年一月一日起生效

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，均適用於二零一四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：

香港會計準則第32號之修訂	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號之修訂	可收回金額披露

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。

香港會計準則第32號之修訂—抵銷財務資產及財務負債

該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引以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。該等修訂會追溯應用。由於本集團並無任何抵銷安排，故採納有關修訂對該等財務報表並無影響。

香港會計準則第36號之修訂—可收回金額披露

該等修訂限制就確認或撥回減值虧損之該等期間披露資產或現金產生單位可收回金額之規定，並擴大已按公平值減出售成本釐定已減值資產或現金產生單位可收回金額之披露。該等修訂會追溯應用。

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之年度改進 ²
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ¹
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 ³
披露計劃(香港會計準則第1號之修訂)	財務報表之呈列 ³
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 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同營運權益之會計處理 ³
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後之年度期間(或產生交易時)生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零一零年至二零一二年週期、二零一一年至二零一三年週期及二零一二年至二零一四年週期之年度改進

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。

披露計劃(香港會計準則第1號財務報表之呈列之修訂)

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。此外，修訂香港會計準則第1號以澄清從實體於聯營公司及合營公司之股本權益呈列實體應佔其他全面收入。該修訂要求實體應佔其他全面收入於將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

香港會計準則第16號之修訂禁止對物業、廠房及設備項目使用以收益為基準之折舊方法。香港會計準則第38號之修訂引入一項可被推翻之假設，即以收益為基礎之攤銷對無形資產不合適。該假設可於以下情況被推翻：當無形資產是以收益衡量或收益與無形資產經濟利益之消耗存在高度關聯時。

香港會計準則第27號之修訂—獨立財務報表之權益法

該修訂允許實體在其獨立財務報表中就其於附屬公司、合營公司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11號之修訂—收購共同營運權益之會計處理

該等修訂規定當實體收購構成業務(定義見香港財務報告準則第3號)之共同營運之權益時，須應用該準則業務合併之所有原則。倘該準則所界定之現有業務由至少一方參與，則香港財務報告準則第3號之原則亦會於成立共同營運時應用。

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

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		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
物業合併業務						
-持作待出售物業銷售	-	-	-	-	-	-
物業發展						
-發展中物業銷售	2,466,099	199,071	-	-	2,466,099	199,071
物業租賃						
-租金及廣告位租賃收入	457,225	386,888	-	-	457,225	386,888
樓宇管理及其他服務						
-物業維修及保養服務收入	6,782	7,904	-	-	6,782	7,904
-樓宇管理服務收入	7,139	6,644	-	-	7,139	6,644
城市基礎設施						
-城市基礎設施建築工程						
營業額	-	-	-	9,878	-	9,878
	<u>2,937,245</u>	<u>600,507</u>	<u>-</u>	<u>9,878</u>	<u>2,937,245</u>	<u>610,385</u>
銀行利息收入	12,538	3,718	-	495	12,538	4,213
佣金收入	-	655	-	-	-	655
撥回土地間置稅撥備	-	8,861	-	-	-	8,861
雜項收入	21,359	14,112	-	943	21,359	15,055
	<u>33,897</u>	<u>27,346</u>	<u>-</u>	<u>1,438</u>	<u>33,897</u>	<u>28,784</u>
收益及其他收入總額	<u><u>2,971,142</u></u>	<u><u>627,853</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>11,316</u></u>	<u><u>2,971,142</u></u>	<u><u>639,169</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

本集團已於二零一三年出售從事「城市基礎設施」分類之附屬公司，該分類被視為已終止經營業務。

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、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										已終止經營業務					
	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		城市基礎設施		總計	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
港幣千元																
營業額																
外來客戶	-	-	2,466,099	199,071	457,225	386,888	13,921	14,548	-	-	2,937,245	600,507	-	9,878	2,937,245	610,385
各分類間	-	-	591,843	592,933	60,914	94,661	3,224	3,365	53,436	109,396	709,417	800,355	-	-	709,417	800,355
可呈報分類營業額	-	-	3,057,942	792,004	518,139	481,549	17,145	17,913	53,436	109,396	3,646,662	1,400,862	-	9,878	3,646,662	1,410,740
可呈報分類溢利/(虧損)	-	-	901,295	(89,371)	339,886	298,929	4,599	8,979	15,382	14,768	1,261,162	233,305	-	(52,362)	1,261,162	180,943
銀行利息收入	-	-	7,412	2,875	1,051	50	1	1	4,074	792	12,538	3,718	-	495	12,538	4,213
土地開置稅撥回	-	-	-	8,861	-	-	-	-	-	-	-	8,861	-	-	-	8,861
折舊	-	-	(340)	(1,028)	(3,816)	(5,063)	(6)	(6)	(1,065)	(1,036)	(5,227)	(7,133)	-	(280)	(5,227)	(7,413)
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(405)	-	(405)
待發展物業攤銷	-	-	(709)	(1,311)	-	-	-	-	-	-	(709)	(1,311)	-	-	(709)	(1,311)
逾期存貨撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,106)	-	(18,106)
遞延及或然代價減值撥備(附註7)	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,879)	-	(40,879)	-	-	(91)	(40,879)	(91)
貿易應收款項減值																
虧損撥備	-	-	-	(16,788)	-	-	-	(40)	-	-	-	(16,828)	-	(21,677)	-	(38,505)
可呈報分類資產	-	-	2,360,798	3,849,861	16,905,739	16,662,036	15,088	10,854	692,902	258,032	19,974,527	20,780,783	-	-	19,974,527	20,780,783
年內增添非流動分類資產	-	-	35,995	1,733	145,978	1,942,636	-	-	1,017	1,671	182,990	1,946,040	-	297	182,990	1,946,337
可呈報分類負債	-	-	(679,045)	(1,568,567)	(204,768)	(138,333)	(9,171)	(7,714)	(43,792)	(22,047)	(936,776)	(1,736,661)	-	-	(936,776)	(1,736,661)

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
可呈報分類營業額—持續經營業務	3,646,662	1,400,862
可呈報分類營業額—已終止經營業務	-	9,878
分類間營業額撇銷	<u>(709,417)</u>	<u>(800,355)</u>
營業額	<u>2,937,245</u>	<u>610,385</u>
可呈報分類溢利—持續經營業務	1,261,162	233,305
可呈報分類虧損—已終止經營業務	-	(52,362)
投資物業公平值調整之增值淨值	638,801	1,276,502
未分類之收入及開支	(46,586)	(49,818)
融資成本	(52,266)	(51,335)
應佔一家合營企業業績	<u>(51)</u>	<u>(7)</u>
除所得稅前溢利	<u>1,801,060</u>	<u>1,356,285</u>
可呈報分類資產	19,974,527	20,780,783
一家合營企業權益	29,211	29,158
可供出售財務資產	10	10
遞延稅項資產	<u>-</u>	<u>12,993</u>
本集團資產	<u>20,003,748</u>	<u>20,822,944</u>
可呈報分類負債	936,776	1,736,661
借貸	2,221,931	3,955,820
所得稅撥備	111,372	30,651
遞延稅項負債	<u>70,942</u>	<u>62,820</u>
本集團負債	<u>3,341,021</u>	<u>5,785,952</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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
主要市場				
持續經營業務				
—香港(註冊地)	2,857,189	401,436	15,932,340	16,697,791
—中華人民共和國(「中國」)	80,056	199,071	80,773	45,900
	2,937,245	600,507	16,013,113	16,743,691
已終止經營業務				
—中國	—	9,878	—	—
	2,937,245	610,385	16,013,113	16,743,691

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。

截至二零一四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。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。二零一三年從該兩名客戶賺取之收益個別約為港幣94,600,000元及港幣84,700,000元。

4. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
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	52,852	66,400
—毋須於五年內悉數償還	7,422	8,080
須於五年內悉數償還之其他借貸	1,528	—
總借貸成本	61,802	74,480
減：投資物業及發展中物業之利息資本化	(9,536)	(23,145)
	52,266	51,335

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(包括按要償還條款之有期貸款)融資成本。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，含有按要償還條款之銀行貸款利息分別為港幣60,274,000元及港幣73,938,000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		已終止經營業務	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
無形資產攤銷*	-	-	-	405
待發展物業攤銷	709	1,311	-	-
核數師酬金	3,757	3,228	-	113
壞賬撇銷*	70	92	-	-
存貨成本確認為開支	-	-	-	6,765
確認為開支之發展中物業成本	1,553,153	127,969	-	-
物業收購訂金撇銷*	20	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	5,227	7,133	-	280
僱員福利開支(包括董事酬金及 定額供款成本)				
—購股權開支	5,989	19,079	-	-
—其他僱員福利開支	159,038	142,640	-	9,128
	165,027	161,719	-	9,128
出售物業、廠房及設備之虧損*	-	16	-	-
辦公室物業之經營租賃支出	1,910	3,534	-	796
貿易應收款項減值虧損撥備*	-	16,828	-	21,677
遞延及或然代價減值撥備(附註7)*	40,879	-	-	91
過期存貨撥備*	-	-	-	18,106
物業、廠房及設備撇銷	309	341	-	-
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	(457,225)	(386,888)	-	-
減：支出	23,596	8,066	-	-
	(433,629)	(378,822)	-	-

* 已包括在其他經營費用內

6. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港利得稅						
本年度稅項(附註(a))	129,123	37,050	-	-	129,123	37,050
過往年度撥備不足	328	2,038	-	-	328	2,038
	129,451	39,088	-	-	129,451	39,088
中國所得稅						
—本年度稅項(附註(b))	6,619	17,280	-	537	6,619	17,817
遞延稅項支出/(抵免)	20,373	(7,532)	-	-	20,373	(7,532)
	156,443	48,836	-	537	156,443	49,373

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度估計之應課稅溢利按稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計算。
- (b) 於截至二零一四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%(二零一三年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)。

7. 已終止經營業務

於上個財政年度之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 Classic」)全部已發行股本，代價總額為港幣122,768,000元(「出售Oriental Classic」)。Oriental Classic及其附屬公司(「Oriental Classic集團」)於中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(「遞延及或然代價」)須由買方以後償方式支付，金額等同Oriental Classic集團於出售Oriental Classic完成後的三年期內，已獲得及收取的貿易應收款項。出售Oriental Classic已於二零一三年十月二十二日完成，詳情載於本公司於二零一三年十月十五日刊發之公告內。

於二零一四年十二月三十一日，董事評估餘下尚未結算之遞延及或然代價港幣40,879,000元可能將無法收回，原因是其已拖欠超過12個月。因此，該筆結餘全部已於本年度悉數減值。

由於Oriental Classic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經營業務。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
收益／營業額	9,878
銷售成本	(6,765)
其他收入	1,438
其他經營費用	(1,798)
行政費用	(15,332)
過期存貨撥備	(18,106)
貿易應收款項減值撥備	<u>(21,677)</u>
除所得稅前虧損	(52,362)
所得稅開支	<u>(537)</u>
期內已終止經營業務虧損	(52,899)
出售Oriental Classic之收益	<u>31,266</u>
	<u><u>(21,633)</u></u>
經營業務所得現金淨額	25,651
投資活動所得現金淨額	<u>198</u>
現金流入淨額	<u><u>25,849</u></u>

8. 每股溢利

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
溢利		
本公司擁有人應佔溢利	<u>1,625,160</u>	<u>1,340,112</u>
	二零一四年	二零一三年
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股加權平均數	281,479,037	280,812,464
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	<u>603,510</u>	<u>3,013,192</u>
計算每股攤薄溢利使用之普通股加權平均數	<u><u>282,082,547</u></u>	<u><u>283,825,656</u></u>

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	1,625,160	1,340,112
加：期內已終止經營業務虧損	<u>-</u>	<u>13,006</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><u>1,625,160</u></u>	<u><u>1,353,118</u></u>

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

來自己終止經營業務

本公司擁有人應佔來自己終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期內已終止經營業務虧損	-	(21,633)
減：非控制權益應佔期內已終止經營業務虧損	-	8,627
就計算已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損 本公司擁有人應佔期內虧損	<u>-</u>	<u>(13,006)</u>

所採用之分母與上文詳述之計算持續經營及已終止經營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11,149,000元(二零一三年：約港幣7,457,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30天	5,833	4,309
31至90天	4,430	1,800
91至180天	445	185
超過180天	441	1,163
貿易應收款項總額	<u>11,149</u>	<u>7,457</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，淨額(包括遞延 及或然代價(如附註7所釋))	<u>73,911</u>	<u>104,996</u>
	<u>85,060</u>	<u>112,453</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10,829,000元(二零一三年：約港幣10,669,000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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
0至30天	4,842	6,048
31至90天	847	886
超過90天	5,140	3,735
貿易應付款項總額	10,829	10,669
其他應付款項	504,839	448,101
	515,668	458,770

11. 預收訂金

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	407,273	1,243,003
— 中國	13,835	34,888
	421,108	1,277,891

12. 借貸

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	2,197,920	3,955,820
其他貸款	24,011	—
	<u>2,221,931</u>	<u>3,955,820</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	188,300	1,621,898
一年以上但不超過兩年	705,711	291,550
兩年以上但不超過五年	1,145,020	1,825,672
五年以上	182,900	216,700
	<u>2,221,931</u>	<u>3,955,820</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>2,009,620</u>	<u>2,333,922</u>

銀行貸款乃以本集團賬面總值約港幣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。

13. 報告期後事項

於二零一五年一月十三日，本集團就收購位於葵涌打磚坪街105至113號之物業地盤與獨立第三方訂立臨時買賣協議，總代價約為港幣452,500,000元。預期收購事項將於二零一五年五月八日完成。

業務回顧及展望

管理層討論及分析

概覽

二零一四年美國經濟持續復甦及內地經濟增長逐步回穩，令全球經濟保持穩健，然而美國退出量化寬鬆貨幣政策，美國加息預期升溫，仍為市場帶來波動，但低利率之環境，仍有利經濟復甦及支持本地住宅物業市場。

儘管有數據顯示內地消費力有放緩跡象，間接影響本地零售業生意額及租務市場，惟本集團主要租賃業務皆位處黃金地段，旗下物業的租務表現得以保持穩健，因此集團對物業租賃業務的前景充滿信心，整體租金收入依然錄得增長。

集團位處於銅鑼灣登龍街1至29號「金朝陽中心二期－Midtown」於二零一四年十二月隆重開幕，確立了區內最新飲食消閒新地標地位，期間所舉辦的宣傳活動，提供多元化飲食消閒新體驗，令顧客人數和商戶銷售額日益增長。連同金朝陽中心一期所產生的協同效應為集團的投資物業奠定了堅實的基礎，進一步增加經常性收益比重。

香港住宅市場方面，由於市民收入持續增加，供樓負擔維持在合理水平，加上住屋需求殷切，小型住宅單位備受追捧，帶動整體物業交投轉趨活躍，惟建築成本上升、各項物業銷售政策持續、銀行審批按揭審慎，加上預期加息在即，集團對本地物業市場仍採取審慎態度。

年內，集團重點發展的住宅項目「曦巒」已於二零一四年第四季完成交付及入賬。此外，集團與恒基兆業地產有限公司合作發展位於大坑重士街8號的住宅項目「雋琚」，於二零一五年開售，預計於二零一七年下半年入伙，有助提升集團物業銷售收入的貢獻。

集團憑敏銳的市場觸覺，把握時機，將針對項目的優勢進行重建發展，為跟上新經濟結構並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，讓新業主及現有業主共同獲益。

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。

同時集團將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，審慎評估投資物業組合，選取升值潛力較高的項目留作物業發展，從而提升集團盈利。

葵涌打磚坪街105至113號

該項目位於葵涌打磚坪街105至113號，樓面總面積約190,000平方呎。

西半山摩羅廟街14至18號

該項目位於西半山摩羅廟街14至18號，樓面總面積約44,000平方呎。

北角建華街57號及堡壘街66號

該項目位於北角建華街57號及堡壘街66號，樓面總面積約30,000平方呎。

灣仔聯發街12至24號

集團於二零一四年三月成功以港幣8.6億元，出售位於灣仔聯發街12至24號項目予Wkinv HK Holdings Ltd.,是次交易為集團帶來強勁的現金流。

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，進一步拓闊集團的利潤和發展空間，並發揮土地資源最大的效益。

物業合併業務為集團未來數年的地產發展及盈利增長奠定堅實基礎。

物業租賃

截至二零一四年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣457,225,000元，佔本集團年內營業額15%。

受惠於地利優勢及持續的本地需求，並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，令集團即使面對零售業放緩，旗下主要物業商戶的銷售額增長仍較市場整體表現為佳。回顧年內，集團旗下商用物業的續租租金持續穩定上升，出租率仍能維持較高水平。

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。受惠於市場對本地優質商舖的需求殷切，金朝陽中心一期出租率維持在高水平，租金收入約港幣342,214,000元。於二零一四年屆滿的大部分租約續租紀錄表現理想，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。

Midtown

「金朝陽中心二期－Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣核心地段登龍街1至29號，毗鄰羅素街，坐擁維港全景及銅鑼灣大都會繁華景觀。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。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。

九龍尖沙咀諾士佛臺10號

該物業現為一座23層綜合式商業項目，位於尖沙咀核心旅遊商業區，毗鄰地鐵站只有3分鐘步程。集團看準核心區域之無限發展潛力及未來升值前景，當機會出現時優化及擴展香港之投資物業組合。集團的旗艦物業金朝陽中心一期及金朝陽中心二期－Midtown連同尖沙咀諾士佛臺10號均位於核心旅遊商業區，將進一步鞏固集團物業租賃方面之營業收入來源。

地產發展

截至二零一四年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣2,466,099,000元，佔本集團年內營業額84%。

市場對香港中小型住宅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。憑藉項目位處都會核心地段及卓越的設計，集團推出的項目銷售成績驕人，成功建立優質品牌。集團將繼續尋求增加土地儲備的良機，以審慎的態度推動物業發展業務，並按照既定計劃，適時推售新項目，務求為集團股東帶來豐盛的回報。

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，面積由333平方呎至558平方呎。

COHO

集團發展的住宅項目位處大坑書館街18至21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，座落於銅鑼灣利園山豪宅地段，該項目提供約190個住宅單位，面積由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23.8億元，成績理想並已達到集團銷售目標。項目已於二零一四年第四季完成交付及相應入賬。

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個多元化設計住宅單位。此外，憑藉傲踞渣甸山畔的優越地段與卓越規劃設計，在本港財經雜誌《資本雜誌》(Capital)舉辦的資本最佳發展商大獎中，榮獲「優越地段項目規劃」大獎。合共162個單位已於二零一二年年底前售出及入伙。

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，並預計可發展為綜合式商用物業項目，集零售及寫字樓於一身。項目共有可供發售的29層樓層，已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)。集團把握銅鑼灣地區地鋪的無限升值潛力，決定保留地面至二樓鋪位作出租用途，並會以銅鑼灣地區頂級地鋪租金作為參考。項目預計於二零一五年下半年落成。

工業項目

葵涌青山公路葵涌段301至305號

該項目位於青山公路葵涌段301至305號，地盤總面積約13,300平方呎。

物業管理

截至二零一四年十二月三十一日止全年，本業務分類之營業額約為港幣13,921,000元，佔本集團年內營業額1%。

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，以促節能減碳。

「The Concierge」法式酒店管理服務

集團率先將「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

截至二零一四年十二月三十一日止全年，本業務於國內錄得之營業額約為港幣80,056,000元。

房地產開發

現時集團於二零一三年下旬把其在廣東省內的數個房地產項目的資源進行調整及重新分配，集中資源投入在市道暢旺的地區開發。短期內，內地經濟增長預期將會略為放緩，但政府陸續推出刺激房地產市場的政策，將可令內地房地產市場平穩增長，有助市場的長遠發展。

集團於其中擁有51%權益之位於珠海斗門發展的住宅項目「龍鳳春曉」，已全數售罄，由集團全資擁有，位於肇慶市高要的別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」（景湖灣），首期別墅已全部落成，現已銷售過半，並已交付業主，第二期高層住宅正在興建，已於二零一四年第四季推出市場。

位於珠海市斗門區的項目「譽名都」（山水向日）首期建設基本完成，將於取得售樓同意書後推出市場。位於江門開平的高層住宅項目「臻薈」（怡景園）將於二零一五年年底展開工程。

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，均秉承追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。

隨著金朝陽中心二期—Midtown的開幕，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，得到各界的支持。如開設香港首個林寶堅尼珍藏館及於17樓藝術展覽空間Midtown POP舉辦國際性藝術展覽及活動。

年內，Midtown POP已成功成為本地藝術文化發展的平台，引進世界級優質的視覺及表演藝術，並透過各類型的文化藝術活動，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2014」，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，集團更關注內地貧困學童及山區人民的需要，年內捐贈香港心連大地攝影會，贊助「2014年甘肅水源項目」，善款用作興建甘肅省的水源項目，徹底解決該區村民的安全用水問題。

樂跑香港 悅動我心

集團於二零一四年十二月參與由萬科集團發起的「樂跑香港悅動我心」城市樂號賽。集團向是次活動的合作機構—世界自然(香港)基金會捐贈善款，用於支持世界自然基金會香港分會的自然資源保育及教育工作，充分履行集團的社會責任及關注員工的身心健康。

香港公益金港島、九龍區百萬行

為協助本港有需要家庭及兒童，集團贊助了「2014/2015香港公益金港島、九龍區百萬行」，善款將轉贈予「家庭及兒童福利服務」的社福機構，為有需要家庭提供輔導及支援。

財務回顧

經營業績

於年內，本集團錄得收益約港幣2,937,245,000元(二零一三年：港幣610,385,000元)，較去年大幅增加。收益增加主要源於本集團位於香港的物業發展項目收入錄得增加所致。

銷售開支主要為年內就名下位於銅鑼灣之豪宅項目「曦巒」所支付的銷售佣金。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增加，主要源於本集團位於香港之投資物業錄得重估收益所致。

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1,625,160,000元(二零一三年：港幣1,340,112,000元)，較去年增加21%。主要由於物業發展項目錄得收入增加所致，儘管投資物業於年內公平值調整之增值淨值有所減少。

資產淨值

本集團於二零一四年十二月三十一日之資產淨值為港幣16,662,727,000元(二零一三年：港幣15,036,992,000元)。於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣58.7元(二零一三年：港幣53.5元)。

財務資源及流動資金

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,070,403,000元(二零一三年：港幣310,629,000元)。本集團於二零一四年十二月三十一日之借貸總額為港幣2,221,931,000元(二零一三年：港幣3,955,820,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，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13%(二零一三年：26%)。於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產淨值為港幣16,662,727,000元(二零一三年：港幣15,036,992,000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

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣12,782,748,000元(二零一三年：港幣16,503,877,000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

本集團截至二零一四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

本集團截至二零一四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。

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。集團於今年五月舉行股東週年大會，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

未來一年，雖然美國的經濟前景可望改善，但由於其他主要經濟體的增長步伐相對緩慢，故此環球經濟預料僅會以溫和的步伐向前發展，並只有輕微的通脹。對美國加息的預期持續變化，及多個經濟體系的貨幣爭相貶值，或令環球金融市場大幅波動，是未來主要的不明朗因素；然而，主要經濟體如歐元區、日本和中國採取的寬鬆貨幣政策，將紓減環球經濟下行的風險。

隨著滬港通的落實，推動國內投資者投資香港市場，集團預料中國經濟持續回穩，帶領各地區經濟、金融及社會健康發展。

儘管香港零售業走勢放緩，但低息環境及低失業率下消費需求仍然穩健，將可繼續帶動香港的經濟發展。香港房地產市場方面，香港金融管理局於二零一五年二月二十七日就物業按揭貸款業務向銀行發出指引，推出新一輪物業按揭的監管措施，進一步收緊價值700萬港元以下自用住宅物業的最高按揭成數，另外各類非自用物業，包括住宅及工商物業，按揭供款及入息比率上限亦由五成降至四成。受新措施影響，加上房屋政策有效實施，預計一手樓市銷情將有所放緩，投資開支表現疲弱，氣氛轉趨審慎。

展望二零一五年，集團會繼續致力平衡物業銷售收益及投資物業收益的比重，尋求投資機會以增強股東回報，亦會繼續選擇性地透過不同渠道購入地皮，以審慎的態度推動業務發展，在保持項目質素的大前提下，減低建築成本上升帶來的影響，提高發展項目的利潤率。憑藉集團管理層高效的市場分析力，將進一步加強競爭優勢，穩佔集團於地產發展界的地位。

僱員薪酬

於二零一四年十二月三十一日，本集團於香港及國內分別有354及96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5,989,000元(二零一三年：港幣19,079,000元)，二零一四年之僱員薪金及工資總額約為港幣159,038,000元(二零一三年：港幣151,768,000元)。

股息

董事會建議派發截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一三年：港幣0.20元)及特別股息每股港幣0.10元(二零一三年：無)。待股東於二零一五年五月二十日舉行之應屆股東週年大會上批准後，末期及特別股息將於二零一五年六月三十日或前後派發予名列於二零一五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

本公司將於二零一五年五月十八日(星期一)至二零一五年五月二十日(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，必須於二零一五年五月十五日(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

本公司將於二零一五年六月十一日(星期四)至二零一五年六月十二日(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。為符合資格享有末期及特別股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，必須於二零一五年六月十日(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19,577,000元(二零一三年：港幣7,558,000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，已作出應收一家合營企業權益之撥備及法律費用撥備，分別為港幣15,565,000元及港幣3,598,000元(二零一三年：港幣15,565,000元及港幣3,598,000元)。

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368,000股每股面值港幣0.10元之股份，總代價為港幣4,561,223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	總代價 港幣元
二零一四年八月	48,000	13.48	13.34	645,719
二零一四年九月	34,000	13.34	13.08	451,314
二零一四年十一月	4,000	12.18	12.18	48,875
二零一四年十二月	282,000	12.18	11.96	3,415,315

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

除以下例外情況外，本公司於截至二零一四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.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。

(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，二零一五年三月十八日

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。