

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)

### 截至二零一八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	
	二零一八年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元
收益	980	2,225
除所得稅開支及投資物業／物業轉撥公平值 (虧損)／收益淨額前溢利	820	774
投資物業／物業轉撥公平值(虧損)／收益淨額	(101)	529
除所得稅開支前溢利	719	1,303
本公司擁有人應佔溢利	672	1,201
每股基本溢利(以元計)	港幣2.37元	港幣4.24元
每股股息(以元計)		
— 建議末期股息	港幣0.20元	港幣0.20元
— 建議特別股息	—	—
	於二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	23,124	22,552
資產淨值	20,456	19,894
借貸總額	1,563	1,528
資本負債比率	8%	8%
每股資產淨值(以元計)	港幣72.2元	港幣70.2元

\* 僅供識別

## 業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一八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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	3		
貨品及服務收益		440,358	1,716,996
租金收入		540,040	508,000
總收益		980,398	2,224,996
銷售成本		(251,303)	(1,213,488)
毛利		729,095	1,011,508
其他收入		47,619	110,152
銷售費用		(11,935)	(63,672)
行政費用		(142,490)	(206,149)
其他收益及虧損		—	(2,191)
出售附屬公司之收益／(虧損)		235,812	(50,167)
投資物業／物業轉撥公平值(虧損)／收益淨額		(101,018)	528,792
融資成本		(37,815)	(25,503)
除所得稅開支前溢利	5	719,268	1,302,770
所得稅開支	6	(54,414)	(101,174)
年內溢利		664,854	1,201,596

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>其他全面(開支)／收入，扣除稅項後</b>		
以下項目將不會重新分類到損益：		
樓宇重估虧損，扣除遞延稅項後	(400)	(1,458)
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>(33,176)</u>	<u>31,079</u>
年內其他全面(開支)／收入，扣除稅項後	<u>(33,576)</u>	<u>29,621</u>
年內總全面收入	<u><u>631,278</u></u>	<u><u>1,231,217</u></u>
應佔年內溢利：		
本公司擁有人	671,592	1,200,781
非控股權益	<u>(6,738)</u>	<u>815</u>
	<u><u>664,854</u></u>	<u><u>1,201,596</u></u>
應佔年內總全面收入：		
本公司擁有人	639,739	1,227,041
非控股權益	<u>(8,461)</u>	<u>4,176</u>
	<u><u>631,278</u></u>	<u><u>1,231,217</u></u>
每股溢利	7	
基本	<u><u>港幣2.37元</u></u>	<u><u>港幣4.24元</u></u>
攤薄	<u><u>不適用</u></u>	<u><u>港幣4.24元</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		20,439,237	19,497,324
物業、廠房及設備		127,218	107,460
待發展物業		17,305	18,434
收購物業之已付訂金		63,552	56,945
應收貸款	8	32,756	36,894
<b>總非流動資產</b>		<b>20,680,068</b>	<b>19,717,057</b>
<b>流動資產</b>			
待售物業		954,855	1,407,876
貿易及其他應收款項	8	141,192	113,804
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產		92,443	—
結構性銀行存款		—	106,559
於託管賬戶之銀行存款		—	2,231
受限制銀行存款		74,568	57,993
短期銀行存款		575,000	480,055
現金及現金等價物		186,238	666,895
<b>分類為待售之資產</b>		<b>2,024,296</b>	<b>2,835,413</b>
		<b>420,000</b>	<b>—</b>
<b>總流動資產</b>		<b>2,444,296</b>	<b>2,835,413</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	619,975	501,631
合約負債		154,469	—
預收訂金		—	292,733
借貸		1,067,765	1,528,120
所得稅撥備		213,381	228,152
<b>總流動負債</b>		<b>2,055,590</b>	<b>2,550,636</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>388,706</b>	<b>284,777</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>21,068,774</b>	<b>20,001,834</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸		495,023	—
遞延稅項負債		117,532	107,886
<b>總非流動負債</b>		<b>612,555</b>	<b>107,886</b>
<b>淨資產</b>		<b>20,456,219</b>	<b>19,893,948</b>

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>20,412,833</u>	<u>19,829,756</u>
非控股權益	<u>20,441,164</u>	19,858,087
	15,055	<u>35,861</u>
權益總額	<u><u>20,456,219</u></u>	<u><u>19,893,948</u></u>

附註

## 綜合財務報表附註

### 1. 編製基準

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）所規定之適用披露。

綜合財務報表以港幣（「港幣」）呈列，港幣亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 2.1 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團在本年度首度應用由香港會計師公會頒佈的以下新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	財務工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	股份支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號財務工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分

此外，本集團已在生效日期（即二零一九年一月一日）前應用香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」。該等新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各準則及修訂之相關過渡條文應用，因而導致下述之會計政策、呈報金額及／或披露資料變動。

除下文所述外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表所載的披露事項並無產生重大影響。

### 2.1.1 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，首次應用此準則之累計影響已於首次應用日期(二零一八年一月一日)確認。於首次應用日期之任何差額乃於期初保留溢利(或其他權益部分(視適用情況而定))確認，而並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約追溯應用該準則，並對於首次應用日期前發生之所有合約修訂採用可行的權宜之計，而所有修訂之彙總影響已於首次應用日期反映。因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第18號「收益」和香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋編製。

本集團確認來自客戶合約之收益之主要來源如下：

- 銷售住宅、工業及商業物業
- 投資物業租賃
- 提供樓宇管理及其他服務

#### 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述

已對於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表內確認之金額作出以下修訂。不受有關變動影響之項目並未包括在內。

		先前於 二零一七年 十二月三十一日 報告之賬面值 港幣千元	重新分類 港幣千元	於二零一八年 一月一日 根據香港財務 報告準則 第15號計算之 賬面值* 港幣千元
<b>流動負債</b>				
預收訂金	(a)	292,733	(292,733)	—
合約負債	(a)	—	292,733	292,733

\* 此欄金額並未作出應用香港財務報告準則第9號所產生之調整。

附註：

- (a) 於二零一八年一月一日，與先前呈列為預收訂金之物業銷售合約有關之來自客戶之墊款港幣292,733,000元，已重新分類為合約負債。

於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第15號後確認收益之時間及金額，概無對收益確認產生重大影響。

### 2.1.2 香港財務報告準則第9號「財務工具」及相關修訂

本集團已於本年度應用香港財務報告準則第9號「財務工具」、香港財務報告準則第9號之修訂「具有負補償的預付特性」及隨之產生對其他香港財務報告準則作出之相關修訂。香港財務報告準則第9號引入以下方面之新規定：1)財務資產及財務負債之分類及計量；2)財務資產及財務擔保合約之預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）；及3)一般對沖會計。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用日期）未取消確認之工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下減值），且並無對於二零一八年一月一日已取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日之賬面值兩者間之差額乃於期初保留溢利及其他權益部分確認，而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必可供比較，原因是比較資料乃根據香港會計準則第39號「財務工具：確認及計量」編製。

#### 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表說明於首次應用日期（二零一八年一月一日）受制於香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下之財務資產分類。

	附註	結構性 銀行存款 港幣千元	按公平值 計入損益 之財務資產 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日根據 香港會計準則第39號之年終結餘		106,559	—
首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響： 重新分類	(a)	<u>(106,559)</u>	<u>106,559</u>
於二零一八年一月一日之年初結餘		<u>—</u>	<u>106,559</u>

附註：

- (a) 於首次應用日期，本集團不再就結構性銀行存款應用指定按公平值計入損益計量。然而，本集團繼續按公平值計入損益計量結構性銀行存款，原因是結構性銀行存款合約條款所產生之現金流並非完全用作支付本金及未償還本金利息。於二零一八年一月一日，結構性銀行存款港幣106,559,000元已重新分類為按公平值計入損益之財務資產。應用香港財務報告準則第9號概無影響就此項資產確認之金額。

### 2.2.1 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16號	租賃 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第23號	所得稅處理的不明確因素 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重要之定義 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結算 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則之修訂	二零一五年至二零一七年週期之年度改進 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於待定期或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 適用於收購日期於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始之時或之後的業務合併

<sup>5</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

### 3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>貨品及服務收益</b>		
<b>物業發展</b>		
— 已落成待售物業銷售	417,247	1,696,130
<b>樓宇管理及其他服務</b>		
— 物業維修及保養服務收入	8,472	6,504
— 樓宇管理服務收入	14,639	14,362
來自客戶合約之收益	440,358	1,716,996
<b>物業租賃</b>		
— 租金及廣告位租賃收入	540,040	508,000
<b>總收益</b>	<b>980,398</b>	<b>2,224,996</b>

### 4. 分類資料

本集團根據向執行董事定期呈報之內部財務資料識別其經營分類及編製分類資料，本集團執行董事根據該等資料決定本集團各業務組成部分之資源分配並檢討該等組成部分之表現。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團透過收購及租賃香港之工業大廈開展迷你倉業務，而此項業務被主要營運決策者視為全新的營運及可呈報分類。為進行分類報告，迷你倉業務已與物業租賃分類彙整為單一可呈報分類，此乃由於迷你倉業務為向第三方出租空間。向執行董事呈報之內部財務資料之業務組成部分乃根據本集團主要業務線釐定。

本集團已識別下列營運及可呈報分類：

物業發展	：	發展住宅、商業及工業物業
物業租賃	：	物業租賃包括廣告位租賃及迷你倉業務下之租賃
樓宇管理及其他服務	：	提供樓宇管理、物業維修及保養服務

由於各業務需要不同資源及經營方針，故各該等營運及可呈報分類分開管理。

此外，本集團從事物業合併及物業銷售業務。於兩個年度內並無任何物業合併業務項目，因此於兩個年度內並不構成可呈報分類。

此等營運及可呈報分類之監控及決策之作出乃基於分類經營業績。

### 分類收益及業績

	物業發展		物業租賃		樓宇管理及其他服務		分類總計	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
<b>收益</b>								
外來客戶	417,247	1,696,130	540,040	508,000	23,111	20,866	980,398	2,224,996
各分類間 (附註)	17	1,381	1,017	453	2,653	3,390	3,687	5,224
<b>分類收益</b>	<b>417,264</b>	<b>1,697,511</b>	<b>541,057</b>	<b>508,453</b>	<b>25,764</b>	<b>24,256</b>	<b>984,085</b>	<b>2,230,220</b>
<b>分類溢利</b>	<b>155,513</b>	<b>448,844</b>	<b>503,198</b>	<b>462,271</b>	<b>14,056</b>	<b>10,175</b>	<b>672,767</b>	<b>921,290</b>
若干其他收入、其他收益及虧損							13,955	8,869
若干行政費用							(64,433)	(80,511)
出售附屬公司之收益／(虧損)							235,812	(50,167)
投資物業／物業轉撥公平值 (虧損)／收益淨額							(101,018)	528,792
融資成本							(37,815)	(25,503)
除所得稅開支前溢利							<b>719,268</b>	<b>1,302,770</b>

附註： 各分類間銷售按相互協定之條款扣除。

營運及可呈報分類業績不包括融資成本、投資物業／物業轉撥公平值(虧損)／收益淨額、出售附屬公司之收益／(虧損)、未分類其他收入、其他收益及虧損、未分類行政費用及所得稅開支。

## 5. 除所得稅開支前溢利

除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
待發展物業攤銷	546	413
核數師酬金	3,260	3,059
確認為開支之已落成待售物業成本	246,226	1,206,499
物業、廠房及設備折舊	2,987	2,250
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	131,507	158,206
貿易應收款項減值虧損*	—	2,191
最低經營租賃支出	1,277	1,115
投資物業租金收入總額	(540,040)	(508,000)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	29,234	38,009
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	268	319
	<u>(510,538)</u>	<u>(469,672)</u>

\* 已包括在其他收益及虧損內

## 6. 所得稅開支

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	56,904	106,299
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(39,614)	25,066
	<u>17,290</u>	<u>131,365</u>
中國企業所得稅：		
本年度稅項(附註(b))	19,807	1,901
過往年度撥備不足	1,188	—
	<u>20,995</u>	<u>1,901</u>
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	6,428	9,360
遞延稅項支出／(抵免)	9,701	(41,452)
	<u>54,414</u>	<u>101,174</u>

附註：

- (a) 香港立法會於二零一八年三月二十一日通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「草案」)，推出利得稅兩級制。草案於二零一八年三月二十八日簽訂為法例，並於翌日刊憲。在利得稅兩級制下，合資格集團實體首港幣2百萬元利潤之利得稅率將為8.25%，而超過港幣2百萬元的利潤則按16.5%稅率徵稅。不可按利得稅兩級制課稅之集團實體之利潤將繼續按16.5%之劃一稅率徵稅。
- (b) 於截至二零一八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%(二零一七年：25%)之稅率繳納中國企業所得稅。
- (c) 根據於一九九四年一月一日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及於一九九五年一月二十七日生效之《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，自二零零四年一月一日起，在中國出售或轉讓國有土地使用權、建築物及其附著物之所有收入，均須按增值額30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。增值額即出售物業所得款項減去可扣稅支出，包括有關在中國出售物業所得收益之借貸成本及物業發展支出。倘普通標準住宅之增值額未超過可扣稅項目總額20%，普通標準住宅之物業銷售則免徵土地增值稅。

## 7. 每股溢利

本公司每股基本及攤薄溢利的計算基於年內本公司擁有人應佔年內溢利港幣671,592,000元(二零一七年：港幣1,200,781,000元)及已發行普通股數目283,308,635股(二零一七年：283,308,635股)。

計算每股攤薄溢利時並不假設本公司之僱員購股權獲行使，此乃由於在截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等購股權之行使價高於股份平均市價。而且，僱員購股權已於二零一七年內失效。

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

## 8. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日根據發票日期，貿易應收款項扣除信貸虧損撥備後之賬齡分析載列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30天	8,130	9,144
31至90天	9,385	6,018
91至180天	3,276	1,890
超過180天	1,244	2,624
貿易應收款項總額，淨額	<u>22,035</u>	<u>19,676</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項，扣除減值虧損撥備 應收貸款	<u>114,104</u> <u>5,053</u>	<u>92,671</u> <u>1,457</u>
	<u>119,157</u>	<u>94,128</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>141,192</u>	<u>113,804</u>
非流動資產：		
應收貸款	<u>32,756</u>	<u>36,894</u>
	<u>173,948</u>	<u>150,698</u>

## 9. 貿易應付款項

貿易應付款項之信貸期介乎30至60天。根據發票日期，貿易應付款項之賬齡分析載列如下：

	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
0至30天	1,214	22,466
31至90天	106	126
超過90天	19,657	1,443
貿易應付款項總額	<u>20,977</u>	<u>24,035</u>

## 業務回顧及展望

### 概覽

二零一八年市場的焦點落於環球貿易戰，中美兩國於世界舞台上博弈，令國際貿易糾紛加劇，影響市場氣氛，股市匯市波動。雖然受外圍經濟急速轉變影響，本港經濟基調仍保持穩健，本港樓市上下半年表現兩極，並進入健康調整階段，投資氣氛轉為審慎。

物業租賃是集團的核心業務，旗下投資物業組合集中於旅遊黃金地段，當中包括全球最貴街道之一銅鑼灣羅素街及旅客購物熱點尖沙咀。儘管零售業走勢放緩，奢侈品零售商擴充步伐謹慎，然而訪港旅客量回升，核心區商舖租金維持穩定水平。

回顧年內，金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛台十號等主要物業，出租率維持高水平。憑藉集團的專業團隊緊貼市場走勢，靈活管理商戶策略，加強推廣活動及吸引顧客重覆消費的優惠計劃，成功增加人流和銷售額，並積極計劃資產優化措施，提升競爭力。

此外，集團積極加強工業項目投資，並開展迷你倉業務，與集團的物業投資組合產生協同效益。年內，迷你倉業務積極擴充分店網絡，遍佈香港、九龍、新界，目前進度理想，並於現有分店加入新功能，例如內置層板及功能性倉，以迎合市場需要。

集團貫徹靈活管理土地儲備的策略，從而提升盈利，為股東增值。年內，集團以5.3億元沽出荃灣柴灣角街71至75號地皮，並於年內入帳，為集團盈利帶來貢獻。

同時，集團繼續集中力度推動本港的租金收入增長，並加強投資物業組合及市區舊樓重建項目，並適時將新項目推出市場。該策略有助集團保持穩定的現金流，達至攻守兼備，長遠有助集團平衡擴展、穩步向前發展。

## 物業組合

年內，集團於香港各區積極收購舊樓物業，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，讓新舊業主共同獲益。同時集團繼續物色具潛力的地段，並以合理的成本吸納土地儲備，從而提升集團盈利。

## 物業合併

集團一直致力透過物業合併及舊樓收購方式，把握本港市場發展帶來的商機，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。

另外，基於本港持續實施樓市調控政策，令集團的物業合併步伐明顯放緩。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。

## 物業租賃

截至二零一八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540,040,000元（二零一七年：港幣508,000,000元），佔本集團年內營業額收益約55%（二零一七年：23%）。

集團持續透過提升物業質素、定期翻新物業、優化商戶組合，務求更切合顧客消費模式的變化，加上配合策略性市場推廣活動及Soundwill Club手機應用程式服務，增加人流和銷售額，旗下主要物業商戶的銷售額仍然保持穩健。

## 金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，此地段被譽為全球最貴街道，國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷，為集團悉心發展之優質甲級商廈，總樓面面積為約245,100平方呎，其中地下及1樓為高級零售商舖，提供多元化購物、消閒、美容選擇，年內租務表現保持穩健，為集團現時最穩定收入來源之一。

## **金朝陽中心二期 — MIDTOWN**

「金朝陽中心二期 — Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒地標。總樓面面積為約218,000平方呎，人流及商戶銷售額均一直平穩增長，於年內引入更多優質商戶，租務表現理想，出租率維持於高水平。集團不斷加強有關的宣傳及推廣策略，廣受客戶及商戶讚賞，亦提高人流及銷售額，為集團帶來滿意的租金收入，進一步鞏固競爭力。

## **諾士佛台十號**

「諾士佛台十號」位處核心旅遊消閒區尖沙咀諾士佛台10至11號，總樓面面積為約114,000平方呎，樓高23層，物業具備地理優勢，是上班族的熱門聚腳點，人流持續上升，年內整體表現穩定，保持高水平出租率，租金收入理想。

## **啟光商業大廈**

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座21層綜合式商業項目。

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

## **至尊迷你倉管理有限公司**

集團旗下至尊迷你倉透過提供嚴格的管理及專業可靠的客戶服務，既安全又舒適寬敞的環境，讓客戶享受不一樣的儲物體驗，現時分店遍佈柴灣、新蒲崗、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。另外，至尊迷你倉備有完善的裝置設備，以及完全符合最新消防指引，並已由香港消防處及屋宇處檢收。

至尊迷你倉亦會緊貼時代的脈搏繼續推陳出新，現有分店已加入不同性質功能，例如內置層板及功能性倉，以建立更專業形像。未來亦會繼續積極擴充分店網絡以增加市場佔有率。

## **物業發展**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約為港幣417,247,000元(二零一七年：港幣1,696,130,000元)，佔本集團年內總收益約43%(二零一七年：76%)。

### **住宅項目**

#### **雋琚**

集團與恒基兆業地產有限公司合作發展位處大坑重士街8號的住宅項目「雋琚」，提供119個單位，實用面積由328平方呎至558平方呎。

### **商業項目**

#### **THE SHARP**

位處銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售、美容、飲食及商業於一身，集團保留地面至二樓鋪位作出租用途，為集團帶來穩定租金收入。

#### **銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號**

位於銅鑼灣耀華街42至44號及堅拿道東28至29號項目，若重建可建總樓面面積約44,000平方呎。

### **工業項目**

#### **iPLACE**

位處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。

#### **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，若重建可建總樓面面積約190,000平方呎。

## 中國房地產業務

截至二零一八年十二月三十一日止全年，本業務分類之收益營業額約為港幣250,966,000元(二零一七年：港幣237,603,000元)，佔本集團年內收益約營業額26%(二零一七年：11%)。

於回顧年內，中國經濟增長穩中有進，房地產市場回歸理性，價格走勢趨於平穩。

現時集團於國內擁有數個房地產項目，集團全資擁有位於肇慶市高要區的別墅及高層綜合項目「景湖灣·尚薈海岸」，首期別墅單位已近售罄並陸續入伙。第二期高層洋房單位，首批單位已近售罄並陸續交付，餘下單位正銷售中，可望2019年底交付，公寓式洋房及商鋪單位計畫於今年初開售。

另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日)，項目一期住宅單位已全部售出並陸續入伙，二期住宅單位達到交樓條件，三期住宅單位計畫於今年內開售。

## 樓宇管理及其他服務

截至二零一八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23,111,000元(二零一七年：港幣20,866,000元)，佔本集團年內營業額收益約2%(二零一七年：1%)。

集團旗下樓宇管理及維修附屬公司為大型商廈及中小型屋苑物業及設施提供優質管理、顧客及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務水平。憑藉其豐富經驗及熱誠，想顧客所想，為業主及租戶提供優質服務。期內樓宇管理團隊透過採用節能措施、管理室內環境質量、減少廢棄物及碳足跡。

## 「THE CONCIERGE」法式酒店管理服務

集團將「The Concierge」法式酒店管理服務引入豪宅項目「曦巒」之樓宇管理當中，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

集團提供優質及全面的售後服務，服務更延伸至單位交付業主之後。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，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均盡善盡美，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。集團旗下樓宇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，為集團旗下物業之商戶、買家以至其訪客等尊貴客戶提供優質客戶服務及生活情報，互動交流建立長遠關係。為增加市場上的競爭力，集團亦加強數碼科技應用，引入Soundwill Club手機應用程式及網上消費平台，匯粹旗下旗艦物業，一站式方便客戶取得最新商戶優惠及活動資訊，甚至下載電子優惠券，並可透過應用程式登記成為會員，憑消費及會員推薦，儲積分賺取回贈。集團亦透過Soundwill Club收集意見，深入了解商戶顧客及物業買家的需要，同時連貫旗下旗艦物業，從而提高集團產品及服務質素。

## 企業公民

集團不斷提升品質指標，為持份者帶來更佳回報，同時集團致力於每個業務環節承擔所須的社會責任，藉籌款行善、推動閱讀、資助教育活動，並成立「金朝陽義工隊」身體力行關懷弱勢社群，回饋社會，為社會注入正能量。集團亦定期公布環境、社會及管治報告，及企業關鍵績效指標。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續七年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，集團及旗下成員公司及物業項目亦多次獲得表揚，期內更獲「社會資本動力獎」、「開心企業」、「有心企業」及「企業公民」等嘉許，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

## 展望

二零一九預期環球政經局勢更趨複雜多變，中美貿易關係緊張，英國脫歐進程未明、全球經濟增長放緩的影響下，短期內對內地及香港帶來不明朗因素，影響香港營商情緒。然而香港整體經濟基調良好，加上香港社會積極參與共建「一帶一路」融入國家發展，預料香港的經濟增長將維持穩定。

本港房地產市場方面，面對樓市調控措施限制及息口轉變所影響，可能較為波動。憂慮經濟前景不明及人民幣貶值，中資企業於本港的租賃需求放緩，加上企業節省成本，對核心區租賃市場構成挑戰。儘管勞動力市場暢旺及訪港旅客回升，但消費情緒謹慎，集團對本港租賃市場仍抱持審慎樂觀態度。

集團相信憑藉多年奠下的穩健基礎、豐富經驗團隊及優質的投資物業組合，能把握機會克服各種挑戰。未來將繼續以審慎的態度推動業務發展，保持競爭力，同時以創新靈活的營運思維及敏銳的市場觸覺開拓更多發展機遇，使集團邁向多元化發展，提升金朝陽品牌的價值。

集團亦意識市民更關注社會及環境議題，我們將繼續做好保護環境、科技發展及社區關懷的工作，推動業務邁向可持續發展，締造更美好的社會，為持份者爭取最佳利益。

## 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980,398,000元(二零一七年：港幣2,224,996,000元)，較去年有所減少。收益減少主要由於就物業發展項目錄得的收入有所減少所致。

#### 本公司擁有人應佔溢利

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣671,592,000元(二零一七年：港幣1,200,781,000元)，較去年減少44%，主要由於年內並無物業發展項目竣工及交付，導致年內物業發展可供入賬之收益對比二零一七年同期相應減少，並錄得投資物業公平值調整淨虧損。

#### 資產淨值

本集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨值為港幣20,456,219,000元(二零一七年：港幣19,893,948,000元)。於二零一八年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣72.2元(二零一七年：港幣70.2元)。

#### 財務資源及流動資金

於二零一八年十二月三十一日，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761,238,000元(二零一七年：港幣1,146,950,000元)。本集團於二零一八年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,562,788,000元(二零一七年：港幣1,528,120,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，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8%(二零一七年：8%)。

本集團主要於香港及中國營運及投資，而大部分交易均以港幣及人民幣為單位及結算。因此，預期該等外幣匯率波動將不會對本集團之營運構成重大影響。然而，由於本集團之綜合財務報表以港幣呈列，因此本集團之財務狀況須承擔該等外匯風險。本集團將不時密切監察此項風險。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分來自內部資源及部分來自銀行借貸。銀行貸款之還款期與資產之可使用年期及項目之完成日期互相配合。借貸以港幣計值，並按浮動利率計息。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，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為數港幣337,389,000元(二零一七年：港幣309,431,000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

於二零一八年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別有276及79名僱員(二零一七年：285及88名僱員)。僱員之薪酬基於其工作表現、經驗及市場慣例釐定。薪酬待遇包括薪金、醫療保險、強制性公積金及年終酌情花紅。二零一八年之僱員薪金及工資總額約為港幣131,507,000元(二零一七年：港幣158,206,000元)及年內並無購股權開支(二零一七年：無)。

## 股息

董事會建議派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一七年：港幣0.20元)及不派發特別股息(二零一七年：無)，惟須待股東於二零一九年五月二十四日(星期五)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零一九年六月十四日(星期五)或前後派發予於二零一九年五月三十一日(星期五)名列股東名冊之股東。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一九年五月二十一日(星期二)至二零一九年五月二十四日(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。為有權出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一九年五月二十日(星期一)下午四時三十分前送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## **就股息暫停辦理股份過戶登記**

為釐定獲派截至二零一八年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零一九年五月三十日(星期四)至二零一九年五月三十一日(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，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一九年五月二十九日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。

## **審核委員會審閱**

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及本集團採納之財務及會計政策。

## **德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇**

載於初步公佈內有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團年內經審核綜合財務報表所載之金額互相核對。德勤•關黃陳方會計師行在此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則進行之核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就初步公佈作出任何保證。

## 遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度內一直有遵守聯交所上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文：

### (1) 守則條文第A.2.1條

守則條文第A.2.1條訂明主席與行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

主席及行政總裁之角色並無分開且並非由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人兼主席，全面負責本集團之發展方針及策略，確保董事會有效運作及履行其職責。本集團並無委任行政總裁，而本集團日常營運明確的授予其他執行董事及多名部門主管負責。董事會認為現有管理層架構能有效地協助本集團營運及業務發展。

### (2) 守則條文第A.4.1條

守則條文第A.4.1條訂明非執行董事應按指定任期委任。

獨立非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則規定最少每三年輪流退任及於股東週年大會上重選。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認於本年度所有董事均遵守標準守則。

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

## 鳴謝

最後，本人謹此向全體董事及員工於過去財政年度所作之貢獻及傑出表現致以謝意。

承董事會命  
金朝陽集團有限公司  
主席  
傅金珠

香港，二零一九年三月二十一日

於本公佈日期，本公司董事會之成員包括(i)執行董事：傅金珠及陳慧苓；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。