

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)

截至二零二零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	
	二零二零年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收益	690	734
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	326	403
投資物業公平值虧損淨額	(453)	(131)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(127)	272
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(185)	218
每股基本(虧損)/溢利(以元計)	港幣(0.66)元	港幣0.77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	—	—
	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	23,137	23,617
資產淨值	20,387	20,606
借貸總額	1,852	1,944
資本負債比率	9%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣72.0元	港幣72.7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」)截至二零二零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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益	3		
貨品及服務收益		211,806	201,567
租金收入		478,484	532,305
總收益		690,290	733,872
銷售成本		(106,784)	(128,918)
毛利		583,506	604,954
其他收入、收益及虧損	4	78,501	53,387
銷售費用		(10,298)	(6,272)
行政費用		(154,576)	(188,427)
出售附屬公司之收益		7,778	—
投資物業公平值虧損淨額		(452,999)	(131,243)
應收貸款減值虧損		(142,423)	—
融資成本		(36,885)	(60,035)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	6	(127,396)	272,364
所得稅開支	7	(57,946)	(54,689)
年內(虧損)/溢利		(185,342)	217,675

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
其他全面收入／(開支)，扣除稅項後		
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	(110)	(578)
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務之匯兌收益／(虧損)	<u>23,559</u>	<u>(11,118)</u>
年內其他全面收入／(開支)，扣除稅項後	<u>23,449</u>	<u>(11,696)</u>
年內總全面(開支)／收入	<u>(161,893)</u>	<u>205,979</u>
應佔年內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(185,807)	217,782
非控股權益	<u>465</u>	<u>(107)</u>
	<u>(185,342)</u>	<u>217,675</u>
應佔年內總全面(開支)／收入：		
本公司擁有人	(163,959)	206,373
非控股權益	<u>2,066</u>	<u>(394)</u>
	<u>(161,893)</u>	<u>205,979</u>
年內本公司擁有人應佔(虧損)／溢利的 每股(虧損)／溢利		
基本	8 <u>港幣(0.66)元</u>	<u>港幣0.77元</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		20,626,625	21,185,655
物業、廠房及設備		151,450	153,712
收購物業之已付訂金		9,251	9,351
應收貸款	9	19,761	26,890
總非流動資產		20,807,087	21,375,608
流動資產			
待售物業		940,144	1,025,080
貿易及其他應收款項	9	171,168	95,583
按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）之 財務資產		63,008	99,255
受限制銀行存款		64,082	43,879
短期銀行存款		425,668	250,000
現金及現金等價物		601,806	307,211
分類為待售之資產		2,265,876	1,821,008
		63,787	420,000
總流動資產		2,329,663	2,241,008
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	619,689	709,154
合約負債		27,682	60,086
租賃負債		9,432	4,473
借貸		180,605	213,005
所得稅撥備		127,042	165,647
總流動負債		964,450	1,152,365
淨流動資產		1,365,213	1,088,643

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>22,172,300</u>	<u>22,464,251</u>
非流動負債		
借貸	1,671,393	1,731,058
租賃負債	7,981	6,798
遞延稅項負債	<u>105,945</u>	<u>120,859</u>
總非流動負債	<u>1,785,319</u>	<u>1,858,715</u>
淨資產	<u>20,386,981</u>	<u>20,605,536</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>20,341,923</u>	<u>20,562,544</u>
	20,370,254	20,590,875
非控股權益	<u>16,727</u>	<u>14,661</u>
權益總額	<u>20,386,981</u>	<u>20,605,536</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二零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

於目前年度，本集團編製綜合財務報表時首度應用自二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的《提述香港財務報告準則概念框架的修訂》及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
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革

除下述者外，於本年度應用《提述香港財務報告準則概念框架的修訂》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。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號重要之定義之修訂的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂。該等修訂本對重要提供一個新定義，說明「倘忽略、錯誤說明或模糊某資料，可合理地預期影響提供某一特定申報實體財務資料之通用財務報表主要用家基於該等財務報表所作之決定，該等資料即屬重要」。該等修訂本亦澄清重要性將取決於資料的性質或規模，並於考慮財務報表的整體內容時個別或與其他資料一併考慮。

於本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無構成任何影響。

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	保險合同及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂	二零一九冠狀病毒病相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂	概念性框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 — 第二階段 ⁵
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公司之間之資產出售或投入 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(2020年) ¹
香港會計準則第16號之修訂	物業，廠房及設備 — 擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約 — 履行合約之成本 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ²

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期，應用所有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。

3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	189,678	180,230
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	7,023	6,622
— 樓宇管理服務收入	15,105	14,715
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	211,806	201,567
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	478,484	532,305
總收益	690,290	733,872

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 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	4,602	4,581
應收貸款利息收入	19,389	1,066
其他利息收入	17,719	22,124
沒收訂金 (附註i)	—	13,430
政府補助 (附註ii)	8,906	—
雜項收入	27,387	17,943
	<u>78,003</u>	<u>59,144</u>
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損撥回 (減值虧損)，淨額	501	(5,757)
出售物業、廠房及設備虧損	(3)	—
	<u>498</u>	<u>(5,757)</u>
收入、收益及虧損總額	<u><u>78,501</u></u>	<u><u>53,387</u></u>

附註 i: 於截至二零一九年十二月三十一日止年度，該金額為終止銷售物業之買賣協議時沒收之訂金。

附註 ii: 於本年度內，本集團就香港政府提供的「保就業」計劃確認政府補助港幣8,906,000元。

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	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益								
外來客戶	189,678	180,230	478,484	532,305	22,128	21,337	690,290	733,872
各分類間 (附註)	—	—	108	432	1,334	2,004	1,442	2,436
分類收益	189,678	180,230	478,592	532,737	23,462	23,341	691,732	736,308
分類溢利	58,229	42,874	435,829	472,206	23,675	17,318	517,733	532,398
若干其他收入、收益及虧損							33,435	19,779
若干行政費用							(54,035)	(88,535)
出售附屬公司之收益							7,778	—
投資物業公平值虧損淨額							(452,999)	(131,243)
應收貸款減值虧損							(142,423)	—
融資成本							(36,885)	(60,035)
除所得稅開支前(虧損)/溢利							(127,396)	272,364

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、出售附屬公司之收益、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)/溢利

除所得稅開支前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
核數師酬金	3,062	3,350
確認為開支之已落成待售物業成本	100,317	115,499
使用權資產折舊	6,025	3,392
其他物業、廠房及設備折舊	11,506	5,269
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	124,858	126,844
短期租賃及低價值租賃之租金	467	680
物業、廠房及設備之重估虧損	388	—
投資物業租金收入總額	(478,484)	(532,305)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	23,716	29,167
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	43	192
	<u>(454,725)</u>	<u>(502,946)</u>

7. 所得稅開支

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	<u>60,785</u>	<u>46,574</u>
中國內地企業所得稅：		
本年度稅項(附註(b))	<u>5,582</u>	<u>8,695</u>
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	4,536	4,938
過往年度撥備不足/(超額撥備)	1,706	(8,959)
遞延稅項(計入)/支出	<u>(14,663)</u>	<u>3,441</u>
	<u>57,946</u>	<u>54,689</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。

董事認為，實行利得稅兩級制所涉及之金額，對綜合財務報表而言並不重大。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) 截至二零二零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%(二零一九年：25%)之稅率繳納中國內地企業所得稅。
- (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)/溢利

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之每股基本(虧損)/溢利按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
(虧損)/溢利		
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	(185,807)	217,782
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股數目(附註)	283,308,635	283,308,635

附註： 於截至二零二零年及二零一九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。

由於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之每股攤薄溢利。

9. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二零年及二零一九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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30天	15,135	11,772
31至90天	7,997	6,176
91至180天	8,564	2,976
超過180天	7,044	525
貿易應收款項總額，淨額	<u>38,740</u>	<u>21,449</u>
應收貸款	147,298	4,919
減：信貸虧損撥備	<u>(142,423)</u>	<u>—</u>
應收貸款總額，淨額	<u>4,875</u>	<u>4,919</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	<u>127,553</u>	<u>69,215</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>171,168</u>	<u>95,583</u>
非流動資產：		
應收貸款	<u>19,761</u>	<u>26,890</u>
	<u>190,929</u>	<u>122,473</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：

	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
0至30天	1,335	1,519
31至90天	852	1,263
超過90天	9,032	14,576
貿易應付款項總額	<u>11,219</u>	<u>17,358</u>

業務回顧及展望

概覽

二零二零年新型冠狀病毒疫情爆發嚴重影響全球，多國疫情仍然非常嚴峻，各項防疫措施令多國經濟活動停擺，主要經濟體系增長持續放緩，商業市場遭受重創，多間大型企業縮減營運規模；另一方面，受中美貿易對峙及貿易保護主義升溫所影響，對全球經濟發展帶來更多挑戰。同時，本地消費氣氛持續疲弱，投資者對本港地產商業市場持觀望態度，各種不明朗因素加劇本港經濟萎縮。

受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，全球經濟增長承受不同負面影響，本港各行業商貿及租賃活動表現疲弱，在惡劣的經營環境下，集團的投資物業估值及整體租賃業務表現無可避免受到負面影響，主要因為新租及續租租金均面對下調壓力並同時向租戶提供租金支援措施，其中主要物業金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及尖沙咀諾士佛臺十號，整體租金收益下跌。

然而，憑藉與時並進的業務策略，貫徹審慎的理財政策，集團積極應對業務新常态及消費模式結構性轉變，把握危機中轉型升級的契機，加強集團抵禦經濟下滑的能力。

年內，集團積極應用商業科技及客戶關係管理系統，配合疫情制定全方位市場推廣營銷策略，推出升級版 Soundwill Club手機應用程式，透過簡單易用的應用程式連繫網上商店及後台管理功能，為客戶提供更全面的綜合數碼推廣平台，加強線上市場營銷推廣，維持顧客消費意欲，同時帶動線下營運生意及人流，深受租戶及客戶歡迎。

為配合集團長遠發展策略，加強市場上的競爭力，集團將繼續謹慎地進行舊樓收購及市區舊樓重建項目，為未來發展提供穩定土地資源，創造有利條件。另外，集團將繼續拓展更多業務，改善物業投資組合。旗下迷你倉業務正加速發展，並透過於優越地段增加分店，善用數碼營銷推廣，提升競爭力及銷售額，預期可為集團增加收益。

與此同時，集團致力履行社會企業責任，積極推動環保及公益事務，以可持續發展為目標。年內，集團致力推動環境保護及減少碳足跡的社會責任，成立節能工作小組，訂立長遠方針及落實節能措施，成功執行節能方案，減少物業能源消耗量並達到節能效益目標，成績令人鼓舞。此外，集團致力服務社會熱心公益，因應社會在疫情下的需要捐贈防疫用品予有需要人士，資助非牟利機構，積極參與社會事務及公益活動，為股東及社會創造長遠價值。

物業組合

年內，儘管疫情對集團多項業務均帶來不同程度的影響，集團仍繼續收購舊樓物業並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。

年內受各種不利因素影響，物業投資氣氛持續低迷，市場交投受壓，集團的物業合併步伐亦相應作出調整。儘管如此，集團將繼續執行長遠發展目標，緊貼市場趨勢，伺機物色優質地段，貫徹穩定的發展方向。

物業租賃

截至二零二零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478,484,000元(二零一九年：港幣532,305,000元)，佔本集團年內營業額收益約69%(二零一九年：73%)。

年內，本港經濟受疫情持續及社交距離措施和處所營運的限制措施所影響，嚴重打擊集團的物業租賃業務，其中零售、餐飲及旅遊業表現疲弱，美容、健身中心亦受停業拖累，商舖租賃均面對下調壓力。為共渡時艱，集團向有需要的租戶提供租金支援措施，並推出全方位營銷計劃及多項線上線下推廣活動，發揮數碼平台效能，配合電子優惠券，提升顧客的消費體驗，成功吸引顧客及刺激消費。另外，集團應對疫情威脅加強防疫及清潔消毒措施，以減低疫情在物業組合內爆發的風險，期望與租戶一同度過難關。

金朝陽中心

「金朝陽中心」樓高37層，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，可出租面積為245,100平方呎。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，金朝陽中心整體租金收益下跌。

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熱點。可出租面積為218,000平方呎。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，金朝陽中心二期 — Midtown整體租金收益下跌。

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，可出租面積為114,000平方呎，樓高23層。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，諾士佛臺十號整體租金收益下跌。

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。受各種不利因素及疫情觸發新危機所拖累，啟光商業大廈整體租金收益下跌。

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黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、火炭、屯門、青衣、葵涌及荃灣。截止二零二零年年底，至尊迷你倉數目增加至23間(二零一九年年底數目為17間)。來年將會繼續擴充業務，在合適的地點增加分店，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。

年內，至尊迷你倉推出全新網站，透過多元化的線上線下推廣，成功吸引更多潛在客人關注及查詢租務，為公司提升營運效率，加強與客戶溝通，提升收益。

物業發展

截至二零二零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189,678,000元(二零一九年：港幣180,230,000元)，佔本集團年內總收益約27%(二零一九年：24%)。

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。

中國內地房地產

回顧年內，中國內地房地產業務受外在因素影響而反覆，首季因受新冠病毒疫情影響全國市場處於停擺狀態，其後隨國內疫情受控及更寬鬆的房貸環境下，房地產行業得以穩步復甦。

現時集團於中國內地擁有數個房地產項目。集團於國內的「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，該項目已於二零二零年完成全部確權並採用「即買即交樓」的銷售模式，銷售情況較為平穩。

集團另一全資擁有的別墅及高層綜合項目「景湖灣。尚蒼海岸」，首期別墅已經全部售罄並已交樓入伙，二期單位已建成在售並陸續交樓入伙。

樓宇管理及其他服務

截至二零二零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22,128,000元(二零一九年：港幣21,337,000元)，佔本集團年內營業額收益約4%(二零一九年：3%)。

集團旗下樓宇管理及維修附屬公司一直致力提供優質物業及設施管理服務，管理之物業包括大型商廈及中小型屋苑。樓宇管理團隊於年內憑藉其豐富經驗及專業團隊，成功獲得ISO9001品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊不時進行內部評估，力求不斷改進，致力為業主及租戶提供優質物業管理，客戶服務及維修服務，並不斷推陳出新，藉此提升整體服務質素。

年內，樓宇管理團隊成立環保節能小組，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；另一方面，隨著疫情爆發，管理團隊於各物業迅速採取適當的防疫措施，包括大規模清潔，大廈全面消毒，採用光觸媒塗層技術，引入多項免觸式設備並設置紅外線溫度探測儀，致力為顧客、商戶以及員工提供安全，安心的環境。

Soundwill Club

年內，集團推動商業與科技的融合，透過線上營銷活動及升級版Soundwill Club手機應用程式，連繫電子商務及後台管理功能，為顧客提供更方便快捷的一站式綜合數碼平台，透過簡單易用的系統，集合會員招募、電子優惠、電子支付功能及數碼化積分獎勵計劃等，配合全方位的線上線下營銷推廣活動，鼓勵顧客消費並提升消費體驗，成功支援租

戶生意及帶動人流。另一方面，集團透過Soundwill Club會員計劃更容易了解商戶、顧客與物業買家的意見及需要，加強彼此間的合作和聯繫，向顧客提供更好的服務，增加市場上的競爭力。

企業公民

集團堅持不懈地提升產品及服務質素，為持份者帶來更大收益；同時集團作為社會的持份者，毅然承擔其企業社會責任，不遺餘力地參與公益及環保事務，回饋社會。年內因應疫情，集團致力募集抗疫用品贈予社會有需要人士，並且應用數碼科技傳遞正能量，參與線上研討會、虛擬步行籌款，並設計互動活動回應基層兒童的社交需要。與此同時，集團透過籌款捐贈、資助社企、推動回收等活動，鼓勵集團員工參與「金朝陽義工隊」，身體力行關注本地弱勢需要和推動環境保護。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，以此提升企業的資訊透明度。

集團連續第九年獲得香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」榮譽，並連續第三年取得香港工業總會主辦的「工業獻愛心」獎項，年內更獲「社會資本動力獎」、「匯豐營商新動力獎勵計劃」、「中銀香港企業環保領先獎項」等嘉許；集團及旗下成員公司及物業項目亦多次獲得嘉許，此證集團對社區和環境所作的貢獻和努力。

展望

展望二零二一年，受環球經濟不明朗及新型冠狀病毒疫情走勢難以預測的影響下，預期全球經濟環境將仍然脆弱。加上經濟放緩，中美貿易關係緊張，新一屆美國政府上任，英國正式脫歐後續問題等不確定性令經濟下行壓力持續增加。

受宏觀因素影響，本港消費和投資需求在個別範疇明顯收縮，對經濟帶來沉重打擊。然而，建基於本港穩固的金融基礎及健全的投資環境，加上本地樓市剛性需求大，配合低

息環境，放寬按揭措施和大灣區的龐大發展機遇，有利香港充分發揮其穩固的基礎優勢，預料本港的經濟前景有望漸趨穩定。

另一方面，雖然市場憧憬新型冠狀病毒疫苗全面推出市場後，疫情有機會逐步改善並可舒緩本港經濟衰退的壓力，但疫情表現反覆，對集團未來表現帶來相關不明朗因素。集團將密切關注全球市況及疫情發展，並採取適當措施，盡量減少其對集團業務營運的影響，靈活部署為長遠發展進行規劃。

集團將繼續提高其可持續發展的成效，相信憑藉穩固的基礎、創新的營運思維及優質的投資物業組合，有信心能面對各種挑戰，保持競爭力。未來將繼續以審慎的態度推動業務發展，善用數碼科技及人才，致力追求卓越，使集團邁向多元化發展，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690,290,000元(二零一九年：港幣733,872,000元)，較去年減少約港幣43,582,000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)/溢利

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣185,807,000元(二零一九年：溢利港幣217,782,000元)，較去年減少185.3%。減少主要由於在二零二零年十二月三十一日錄得估值虧損港幣452,999,000元(二零一九年：港幣131,243,000元)及應收貸款減值虧損港幣142,423,000元(二零一九年：零)。

資產淨值

本集團於二零二零年十二月三十一日之資產淨值為港幣20,386,981,000元(二零一九年：港幣20,605,536,000元)。於二零二零年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣72.0元(二零一九年：港幣72.7元)。

財務資源及流動資金

於二零二零年十二月三十一日，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1,027,474,000元(二零一九年：港幣557,211,000元)。本集團於二零二零年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,851,998,000元(二零一九年：港幣1,944,063,000元)。

於二零二零年十二月三十一日，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%(二零一九年：9%)。

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結算匯率確認於其他全面收益表之匯兌儲備內。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。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日，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港幣260,417,000元(二零一九年：港幣275,589,000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。

報告期間後事件

於二零二零年十月十六日、二零二零年十一月十二日及二零二零年十一月十九日，本集團訂立協議出售若干全資附屬公司，即順來國際有限公司(「順來」)、益泰興業有限公司(「益泰」)、捷富企業有限公司(「捷富」)及管理國際有限公司(「管理國際」)(統稱為「出售附屬公司」)的全部股權權益，總現金代價為港幣63,787,000元。出售附屬公司為投資控股公司，其持有位於香港的物業。出售順來、益泰、捷富及管理國際分別於二零二一年一月及二月完成。

僱員薪酬

年內，本集團於香港及中國內地平均僱員人數分別為269及47名僱員(二零一九年：294及79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。二零二零年之僱員薪金及工資總額約為港幣124,858,000元(二零一九年：港幣126,844,000元)及年內並無購股權開支(二零一九年：無)。

股息

董事會建議派發截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零一九年：港幣0.20元)及不派發特別股息(二零一九年：無)，惟須待股東於二零二一年五月二十七日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零二一年六月十七日(星期四)或前後派發予於二零二一年六月三日(星期四)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」)將於二零二一年五月二十七日(星期四)舉行，股東週年大會通告將按上市規定的方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

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，本公司將於二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十七日(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。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，必須於二零二一年五月二十一日(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (b) 為釐定獲派截至二零二零年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零二一年六月二日(星期三)至二零二一年六月三日(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。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，必須於二零二一年六月一日(星期二)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54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二零二零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二零二零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，本公司於截至二零二零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。主席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。

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。二零二零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
傅金珠

香港，二零二一年三月二十五日

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、陳慧苓及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。