

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)

截至二零一六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	
	二零一六年	二零一五年
收益	港幣十六億二千八百萬元	港幣五億四千萬元
除所得稅開支及公平值調整之 增值／(虧損)淨值前之溢利	港幣四億八千一百萬元	港幣三億五千萬
投資物業公平值調整之增值／(虧損)淨值	港幣二十六億二千二百萬元	港幣(三億二千七百萬元)
除所得稅開支前溢利	港幣三十一億三百萬元	港幣二千三百萬元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	港幣二十八億二千五百萬元	港幣(五千三百萬元)
每股基本溢利／(虧損)	港幣九元九角七分	港幣(一角八分)
每股股息		
— 建議末期股息	港幣二角	港幣二角
— 建議特別股息	港幣一元	—
	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日
資產總值	港幣二百二十三億元	港幣二百億元
資產淨值	港幣一百九十億元	港幣一百六十五億元
借貸總額	港幣十七億元	港幣二十一億元
資本負債比率	9%	13%
每股資產淨值	港幣六十七元一角	港幣五十七元九角

* 僅供識別

業績

金朝陽集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	2	1,627,921	540,491
銷售成本		<u>(854,226)</u>	<u>(23,082)</u>
毛利		773,695	517,409
其他收入	2	32,449	46,474
銷售費用		(30,969)	(43,809)
行政費用		(183,914)	(176,060)
其他經營費用		(39,107)	(4,379)
出售一家合營企業之虧損		-	(16,961)
出售投資物業之虧損		-	(3,195)
出售附屬公司之收益		36,870	69,367
對發展中物業作出減值虧損撥備		(74,818)	-
投資物業公平值調整之增值／(虧損)淨值		2,621,740	(326,954)
融資成本	4	<u>(32,753)</u>	<u>(38,817)</u>
除所得稅開支前溢利	5	3,103,193	23,075
所得稅開支	6	<u>(242,483)</u>	<u>(67,172)</u>
年內溢利／(虧損)		<u><u>2,860,710</u></u>	<u><u>(44,097)</u></u>

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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(虧損)／盈餘，扣除遞延稅項後	(916)	2,457
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	(30,765)	(33,637)
於出售附屬公司後撥回之匯兌儲備	—	2,610
	<u>(31,681)</u>	<u>(28,570)</u>
年內其他全面收入，扣除稅項後		
	<u>(31,681)</u>	<u>(28,570)</u>
年內總全面收入	<u>2,829,029</u>	<u>(72,667)</u>
應佔年內溢利／(虧損)：		
本公司擁有人	2,824,747	(52,604)
非控制權益	35,963	8,507
	<u>2,860,710</u>	<u>(44,097)</u>
應佔年內總全面收入：		
—本公司擁有人	2,793,241	(78,684)
—非控制權益	35,788	6,017
	<u>2,829,029</u>	<u>(72,667)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)之 每股溢利／(虧損)	7	
基本	<u>港幣9.97元</u>	<u>港幣(0.18)元</u>
攤薄	<u>港幣9.97元</u>	<u>港幣(0.18)元</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		17,794,052	15,610,480
物業、廠房及設備		112,118	116,356
待發展物業		18,026	19,271
可供出售財務資產		10	10
應收貸款	8	7,655	–
商譽		–	–
		<u>17,931,861</u>	<u>15,746,117</u>
流動資產			
發展中物業		2,617,495	3,265,104
貿易及其他應收款項	8	135,119	144,978
收購物業之已付訂金		15,203	13,505
於託管賬戶之銀行存款		51,121	346,044
現金及銀行結餘		1,592,375	374,153
		<u>4,411,313</u>	<u>4,143,784</u>
分類為持作出售之出售組別資產		–	73,079
總流動資產		<u>4,411,313</u>	<u>4,216,863</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	488,308	460,106
預收訂金	10	864,457	734,637
借貸	11	1,694,220	2,137,050
所得稅撥備		144,120	22,707
		<u>3,191,105</u>	<u>3,354,500</u>
分類為持作出售之出售組別負債		–	370
總流動負債		<u>3,191,105</u>	<u>3,354,870</u>
淨流動資產		<u>1,220,208</u>	<u>861,993</u>
總資產減流動負債		19,152,069	16,608,110
非流動負債			
遞延稅項負債		149,368	76,953
		<u>149,368</u>	<u>76,953</u>
資產淨值		<u>19,002,701</u>	<u>16,531,157</u>

	附註	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		28,331	28,535
儲備		<u>18,942,685</u>	<u>16,224,948</u>
		18,971,016	16,253,483
非控股權益		<u>31,685</u>	<u>277,674</u>
權益總額		<u><u>19,002,701</u></u>	<u><u>16,531,157</u></u>

綜合財務報表附註

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－於二零一六年一月一日起生效

於本年度，本公司及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，其與於二零一六年一月一日開始的年度期間的本集團財務報表有關，並對其具有效力：

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
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃

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1號之修訂－披露計劃

該等修訂本旨在鼓勵實體在考慮其財務報表佈局及內容而應用香港會計準則第1號時作出判斷。

澄清內容包括實體應佔來自於聯營公司及合營企業以權產法入賬的權益的其他全面收入，將區分為將會及不會重新分類至損益的項目，並於該兩個組別內共同作為單一項目呈列。

採納該等修訂對財務報表並無影響。

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已頒佈但未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則而本集團並無提早採納有關準則。本集團現時的意向為於該等變更生效之日起應用該等變更。

香港會計準則第7號之修訂	披露計劃 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
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 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約之收益（對香港財務報告準則第15號作出之澄清） ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 該等修訂原定於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已延遲／移除。該等修訂繼續獲准提早應用。

除下文所解釋者外，本公司董事（「董事」）預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之財務報表造成重大影響。

香港會計準則第7號之修訂－披露計劃

該等修訂引入可讓財務報表用戶可評估融資活動所產生負債變動的額外披露。

香港會計準則第12號之修訂－就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂與確認遞延稅項資產有關，並對部份必要考量作出澄清，包括與按公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產的入賬方式。

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

該等修訂對下列會計處理作出規定：歸屬及非歸屬條件對計量以現金結算以股份支付交易之影響；附帶預扣稅責任有淨額結算特徵之股份支付交易；及股份支付交易之條款及條件作出會使交易由現金結算更改分類為權益結算之修訂。

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號引入有關財務資產分類及計量之規定。按目的為持有資產以收取回約現金流的業務模式（業務模式測試）之債務工具，業務模式持有以及合約條款為產生現金完全用作支付本金及未償還本金利息（合約現金流特徵測試）之債務工具，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為同時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按公平值計入其他全面收入（「FVTOCI」）計量。實體可於初步確認時不可撤回地選擇以按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按公平值計入損益（「FVTPL」）計量。

香港財務報告準則第9號就所有並非FVTPL計量之財務資產加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號承繼香港會計準則第39號有關財務負債之確認、分類及計量規定，惟就指定為FVTPL之財務負債除外，該負債因其本身之信貸風險變動而引致之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非此舉將產生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號有關不再確認財務資產及財務負債之規定。

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

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就說明向客戶轉讓所承諾商品或服務所確認之收益金額應為反應實體預期就交換該等商品及服務有權換取之金額。香港財務報告準則第15號取代現有之收益確認指引，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號包括特定收益相關事宜之特定指引，其可能會改變目前香港財務報告準則項下之做法。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

香港財務報告準則第15號之修訂—來自客戶合約之收益

香港財務報告準則第15號之修訂包括澄清履約責任之識別方式；應用主事人或代理人；知識產權許可；及過渡規定。

香港財務報告準則第16號—租賃

香港財務報告準則第16號將生效當日起將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就所有為期超過12個月之租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（即其使用相關租賃資產之權利）及租賃負債（即其支付租賃款項之責任）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，以於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，而倘承租人合理地肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃，其亦包括將於選擇權期間內作出之付款。此會計處理方法與前準則香港會計準則第17號項下對分類為經營租賃之租賃之承租人會計處理方法顯著不同承租人。

就出租人會計處理方法而言，香港財務報告準則第16號大致承繼香港會計準則第17號之出租人會計處理方法之規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃及融資租賃，並且以不同方式將兩類租賃入賬。

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但董事目前尚未適宜就其對本集團財務報表所造成之潛在影響作出量化評估。

2. 收益及其他收入

本集團來自主要業務之收益及其他收入分析如下：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益		
物業發展		
—發展中物業銷售	1,112,319	10,459
物業租賃		
—租金及廣告位租賃收入	498,768	514,934
樓宇管理及其他服務		
—物業維修及保養服務收入	6,258	5,895
—樓宇管理服務收入	10,576	9,203
	<u>1,627,921</u>	<u>540,491</u>
其他收入		
銀行利息收入	8,599	11,469
撥回遞延及或然代價減值虧損撥備	13,195	27,685
雜項收入	10,655	7,320
	<u>32,449</u>	<u>46,474</u>
收益及其他收入總額	<u><u>1,660,370</u></u>	<u><u>586,965</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。向執行董事呈報之內部財務資料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，故各經營分類分開管理。

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、投資物業公平值調整之收益／(虧損)淨額、出售附屬公司之收益、所得稅，以及並非任何經營分類業務活動直接應佔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。

分類資產包括投資物業、物業、廠房及設備、發展中物業、待發展物業、貸款及應收款項，以及經營現金，並主要不包括並非任何經營分類業務活動直接應佔之可供出售財務資產。

分類負債包括經營負債，並不包括並非任何經營分類業務活動直接應佔且並無分配至分類之企業負債。企業負債包括所得稅撥備、遞延稅項負債及企業借貸。

此等經營分類之監控及決策乃基於經調整之分類經營業績作出。

	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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元										
收益												
外來客戶	-	-	1,112,319	10,459	498,768	514,934	16,834	15,098	-	-	1,627,921	540,491
各分類間	-	-	98,637	87,701	469	23,094	5,808	4,313	35,929	32,316	140,843	147,424
可呈報分類收益	-	-	1,210,956	98,160	499,237	538,028	22,642	19,411	35,929	32,316	1,768,764	687,915
可呈報分類溢利/(虧損)	-	-	74,681	(84,600)	393,541	402,963	10,051	8,134	41,691	60,383	519,964	386,880
銀行利息收入	-	-	1,617	4,308	358	3,534	5	1	6,619	3,626	8,599	11,469
折舊	-	-	(284)	(334)	(1,515)	(3,080)	(4)	(6)	-	(944)	(1,803)	(4,364)
待發展物業攤銷	-	-	(479)	(687)	-	-	-	-	-	-	(479)	(687)
撥回遞延及或然代價減值虧損撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	13,195	27,685	13,195	27,685
貿易應收款項減值虧損撥備	-	-	-	-	(724)	(3,856)	-	-	-	-	(724)	(3,856)
其他應收款項減值虧損撥備	-	-	(34,012)	-	-	-	-	-	(5,450)	-	(39,462)	-
撥回貿易應收款項減值虧損撥備	-	-	-	-	1,274	-	-	-	-	-	1,274	-
發展中物業減值虧損撥備	-	-	(74,818)	-	-	-	-	-	-	-	(74,818)	-
可呈報分類資產	-	-	2,952,620	3,535,796	17,988,998	15,537,298	28,429	17,877	1,373,117	871,999	22,343,164	19,962,970
年內增添非流動分類資產	-	-	11	204	225,447	249,703	-	-	-	32	225,458	249,939
可呈報分類負債	-	-	(1,129,903)	(1,047,860)	(182,590)	(113,514)	(10,543)	(6,964)	(29,729)	(26,775)	(1,352,765)	(1,195,113)

所呈列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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
可呈報分類收益	1,768,764	687,915
分類間收益對銷	(140,843)	(147,424)
收益	<u>1,627,921</u>	<u>540,491</u>
可呈報分類溢利	519,964	386,880
投資物業公平值調整之增值／(虧損)淨值	2,621,740	(326,954)
未分類之收入及開支	(42,628)	(47,245)
融資成本	(32,753)	(38,817)
出售投資物業之虧損	-	(3,195)
出售附屬公司之收益	36,870	69,367
出售合營企業之虧損	-	(16,961)
除所得稅前溢利	<u>3,103,193</u>	<u>23,075</u>
可呈報分類資產	22,343,164	19,962,970
可供出售財務資產	10	10
本集團資產	<u>22,343,174</u>	<u>19,962,980</u>
可呈報分類負債	1,352,765	1,195,113
借貸	1,694,220	2,137,050
所得稅撥備	144,120	22,707
遞延稅項負債	149,368	76,953
本集團負債	<u>3,340,473</u>	<u>3,431,823</u>

本集團之外來客戶收益及其非流動資產(財務工具除外)分佈以下地區：

	外來客戶收益		非流動資產	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
主要市場				
香港(註冊地)	1,619,574	530,032	17,891,100	15,703,918
中華人民共和國*(「中國」)	8,347	10,459	33,096	42,189
	<u>1,627,921</u>	<u>540,491</u>	<u>17,924,196</u>	<u>15,746,107</u>

* 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交付貨物及提供服務之地點釐定。非流動資產之地區乃基於資產之實際所在地釐定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並未從任何單一客戶獲取超過本集團收益總額之10%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，有兩名來自本集團物業租賃分類的客戶各自為本集團的收益總額分別貢獻約19%及18%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，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。

4. 融資成本

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
以下各項之利息開支：		
銀行貸款	34,183	40,211
須於五年內悉數償還之其他借貸	2,589	3,993
總借貸成本	36,772	44,204
減：投資物業之利息資本化	(4,019)	(5,387)
	32,753	38,817

截至二零一六年及二零一五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34,183,000元及港幣40,211,000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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
待發展物業攤銷	479	687
核數師酬金	3,054	4,346
壞賬撇銷*	195	501
確認為開支之發展中物業成本	839,912	5,309
物業、廠房及設備折舊	1,803	4,364
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)		
— 購股權開支	10	1,830
— 其他僱員福利開支	132,379	129,584
	132,389	131,414
出售物業、廠房及設備之虧損*	—	22
辦公室物業之經營租賃支出	1,312	1,129
貿易應收款項減值虧損撥備*	724	3,856
撥回貿易應收款項減值虧損撥備*	(1,274)	—
其他應收款項減值虧損撥備*	39,462	—
投資物業租金收入總額	(498,768)	(514,934)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	33,025	29,596
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	1,290	526
	(464,453)	(484,812)

* 已包括在其他經營費用內

6. 所得稅開支

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
香港利得稅		
本年度稅項 (附註(a))	165,285	50,514
過往年度撥備不足 (附註(b))	3,706	9,726
	<u>168,991</u>	<u>60,240</u>
中國企業所得稅—本年度稅項 (附註(c))	—	613
遞延稅項支出	73,492	6,319
	<u>73,492</u>	<u>6,319</u>
	<u>242,483</u>	<u>67,172</u>

附註：

- (a) 香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利按稅率16.5% (二零一五年：16.5%) 計算。
- (b) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，過往年度稅項撥備不足乃因二零零八至二零一三年之銀行利息支出不獲香港稅務局批准扣減所產生。
- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團所有中國附屬公司均須按25% (二零一五年：25%) 之稅率繳納中國企業所得稅。

7. 每股溢利／(虧損)

本公司每股基本溢利／(虧損)的計算基於年內本公司擁有人應佔年度溢利港幣2,824,747,000元(二零一五年：虧損港幣52,604,000元)及已發行普通股加權平均數283,396,360股(二零一五年：284,366,184股)。

截至二零一六年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄股份。

概無就每股攤薄虧損對截至二零一五年十二月三十一日止年度呈列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。

8. 貿易及其他應收款項

本集團貿易應收款項之信貸期介乎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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30天	10,710	3,631
31至90天	5,384	3,048
91至180天	6,366	1,739
超過180天	1,615	1,229
貿易應收款項總額，淨額	24,075	9,647
應收貸款(附註)	7,850	—
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	110,849	135,331
總計	142,774	144,978
減：非即期部份	(7,655)	—
	<u>135,119</u>	<u>144,978</u>

附註：

於二零一六年十二月三十一日，應收貸款包括多筆合共港幣7,850,000元之金額，有關金額為無抵押，於提用貸款日期起計首36個月按港元最優惠借貸利率減2厘之年利率計息，其後按港元最優惠借貸利率計息(二零一五年：無)。有關貸款分360期每月償還，最後一期還款應於二零四六年支付。

預期於一年內收回之即期部份港幣195,000元(二零一五年：無)計入流動資產項下「貿易及其他應收款項」，餘額港幣7,655,000元(二零一五年：無)計入非流動資產項下。

9. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項獲供應商授予介乎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：

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
0至30天	2,472	1,887
31至90天	1,105	979
超過90天	3,767	2,651
貿易應付款項總額	7,344	5,517
其他應付款項	480,964	454,589
	<u>488,308</u>	<u>460,106</u>

10. 預收訂金

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 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	560,500	707,727
— 中國	303,957	26,910
	<u>864,457</u>	<u>734,637</u>

11. 借貸

	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
銀行貸款—有抵押	<u>1,694,220</u>	<u>2,137,050</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	516,100	809,130
— 一年以上但不超過兩年	481,420	149,800
— 兩年以上但不超過五年	696,700	1,178,120
	<u>1,694,220</u>	<u>2,137,050</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(列於流動負債項下)	<u>1,178,120</u>	<u>1,327,920</u>

於二零一六年十二月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值約港幣13,235,980,000元(二零一五年：港幣12,404,739,000元)之若干投資物業及物業、廠房及設備作為抵押。

12. 報告期後事項

於二零一七年三月二日，本集團與獨立第三方訂立臨時協議，以總代價港幣410,000,000元收購位於香港灣仔駱克道332-334號之全幢啟光商業大廈。預期收購事項將於二零一七年五月十九日或之前完成。

業務回顧及展望

管理層討論及分析

概覽

回顧年內，環球經濟及政局遇上不少衝擊，美國聯儲局展開加息周期，英國公投脫離歐盟發展，新美國政府的經濟政策仍未清晰，令環球經濟前景更為複雜多變。然而加息步伐符合市場預期，環球資金流動性充裕，市場逐漸消化不利因素，金融市場漸趨明朗。

本港經濟方面亦逐步回穩，本地住宅市場經歷約半年調整期後，近月市況好轉，成交量上升，買家信心增加，但受政府的需求管理措施影響，成交量較過往水平仍然偏低。惟整體住宅需求繼續得到多項利好因素支持，包括低息率，新婚人數處於高水平，家庭收入持續增加，相信買家對樓市的信心將有所增強。

在過去一年，受人民幣貶值影響，內地訪港旅客消費模式改變，香港整體零售銷售出現調整期。雖然零售業市道間接影響集團旗下物業的租務表現，但集團品牌根基穩固，專業團隊因應市況作出策略性調整，並持續提升物業質素，亦不時與商戶合作推出具吸引力的市場推廣活動以增加人流和銷售額。另外，在低空置率及市場需求上升等因素下，租金表現仍受到支持，有利集團整體租務收入於回顧年內保持穩健增長，出租率維持高水平。

物業銷售方面，位於銅鑼灣霎東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，已於二零一六年三月開始交付並入帳。

集團多年來建立的優質品牌，加上專業銷售團隊，使集團過去一直取得市場及客戶的信心。集團未來將繼續以勇於創新的靈活思維，及敏銳的市場觸覺，拓展更多發展機遇，擴闊集團的利潤和發展空間，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。

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。

物業租賃

截至二零一六年十二月三十一日止年度，物業租賃業務分類之收益約為港幣498,768,000元（二零一五年：港幣514,934,000元），佔本集團期內總收益31%（二零一五年：95%）。

儘管零售業走勢放緩，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，增加人流和銷售額，旗下主要物業商戶的銷售額仍然保持平穩。

金朝陽中心

「金朝陽中心」位處銅鑼灣核心地段羅素街38號，年內租務表現理想，出租率超過九成，為集團現時最穩定收入來源之一。

MIDTOWN

「金朝陽中心二期－Midtown」樓高31層，位處銅鑼灣登龍街1號，自二零一四年正式開幕以來，人流及商戶銷售額均一直平穩增長，於年內引入更多優質食肆和商戶，出租率維持高水平，成為銅鑼灣最矚目飲食消閒新地標。

諾士佛臺十號

「諾士佛臺十號」樓高23層，位處核心旅遊商業區尖沙咀諾士佛臺10至11號，於回顧年內出租率維持在高水平。

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。

物業發展

截止二零一六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1,112,319,000元（二零一五年：港幣10,459,000元），佔本集團期內總收益68%（二零一五年：2%）。

二零一六年，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，成功建立優質品牌。

住宅項目

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。

雋琚

集團與恆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」，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至558平方呎。

曦巒

集團重點發展的住宅項目「曦巒」位處銅鑼灣希雲街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，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

位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號之綜合式商用物業項目THE SHARP，集零售及寫字樓於一身，集團保留地面至二樓鋪位作出租用途。項目各樓層已於二零一六年三月開始交付。

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，銷售成績達成集團目標。

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。項目已於二零一五年年底完成拆卸工程。

物業管理

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本業務分類之收益約為港幣16,834,000元(二零一五年：港幣15,098,000元)，佔本集團期內總收益1%(二零一五年：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

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本業務於中國大陸之收益約為港幣8,347,000元(二零一五年：港幣10,459,000元)。

於回顧年內，中國經濟增長表現符合預期，房地產市場競爭越趨激烈，多項調控房地產市場政策以先鬆後緊的方式推出，然而集團於國內的房地產項目仍能把握市場步伐，保持良好的發展態勢。

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的別墅及高層綜合項目「尚薈海岸」(景湖灣)，首期別墅單位已陸續入伙，第二期高層住宅已接近竣工階段，二期洋房預售情況理想。

另外位於珠海市斗門區的項目「譽名都」(山水向日)首期及二期部份單位已接近竣工階段，有望於年內交付。三期首批單位承接首期及二期往績，預售情況理想，主體工程正在加快興建，期望短期內可推出市場。

企業公民

集團不斷提升品質指標，為股東帶來更佳回報，同時集團透過多項活動履行社會責任，藉籌款行善、推動閱讀、資助教育活動，以及關懷弱勢社群，回饋社會，為社會注入正能量。

為表揚集團對社區所作的正面貢獻，集團連續多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，足證集團多年來對履行社會責任的熱忱及努力備受認同。

為身體力行回饋社會，集團旗下「金朝陽義工隊」定期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，義工隊透過講故事向在學兒童灌輸積極的態度。義工隊參與「北河同行」的社區派飯活動，協助派發免費飯盒予有需要人士，又參加惜食堂義工活動，為捐贈食物進行前期加工，協助處理蔬菜及食物包。除此之外，集團員工積極參與香港公益金的綠識日及便服日，所籌得之款項將捐予本地弱勢社群，為慈善公益出一分力。

集團亦不忘支持藝術活動，善用位於金朝陽中心二期－Midtown的多用途藝術展覽空間，與多個藝術團體及品牌合作舉辦活動，為本地藝術文化提供平台。集團亦著重教育工作，贊助並提供場地予學術團體。

本集團對堅定地致力於於每個業務環節承擔的所須社會責任，並於年內公布環境、社會及管治報告。

財務回顧

經營業績

於年內，本集團錄得收益約港幣1,627,921,000元（二零一五年：港幣540,491,000元），較去年大幅增加。收益增加主要由於就本集團的物業發展項目錄得的收入有所增加所致。

銷售開支主要為年內就名下位於銅鑼灣之商廈THE SHARP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。融資成本減少主要由於償還借貸。

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增值。

本公司擁有人應佔溢利／（虧損）

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約港幣2,824,747,000元（二零一五年：虧損港幣52,604,000元），較去年上升5,469%。該等溢利主要由於年內就物業發展項目錄得的收入增加，以及投資物業公平值調整之增值淨值增加。

資產淨值

本集團於二零一六年十二月三十一日之資產淨值為港幣19,002,701,000元(二零一五年：港幣16,531,157,000元)。於二零一六年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣67.1元(二零一五年：港幣57.9元)。

財務資源及流動資金

於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,592,375,000元(二零一五年：港幣374,153,000元)。本集團於二零一六年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,694,220,000元(二零一五年：港幣2,137,050,000元)。

於二零一六年十二月三十一日，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%(二零一五年：13%)。

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計值貨幣與該等交易相關之本集團實體之功能貨幣相同，故並無就該等資產識別外幣風險。

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。貸款主要以港幣計值，並按浮動利率計息。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值合共約港幣13,298,980,000元(二零一五年：港幣12,404,739,000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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績以及本集團所採納之財務及會計政策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

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之初步業績公佈之財務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對本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會積極推動投資者關係活動。

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的關鍵一環，最終將可幫助投資界理解本集團業務表現及策略。我們透過定期、全面和互動的溝通，致力以不同方式加強與投資者的溝通，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。集團於二零一六年五月舉行本公司股東週年大會，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，定期與傳媒保持溝通。本集團致力提升企業透明度並適時披露有關本集團發展的資訊，協助股東及投資者作出知情決定。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集團的成功、股東價值的提升至為重要。

展望

二零一七年將會是充滿挑戰的一年，環球經濟有望擺脫去年不景氣的走勢緩步復甦，但仍存有暗湧，包括英國脫歐，多個地區地緣政治局勢緊張，主要央行貨幣政策分歧將更為顯著，會繼續影響環球經濟及金融穩定。

亞洲仍然是全球經濟增長的主要支柱，隨著國內積極通過擴大內需，推出更多改革措施，加快基建工程上馬，均為經濟提供新動力，有助繼續平穩增長。

本港房地產市場方面，低息環境情況持續，投資者及用家入市意欲增加，整體住宅及工商物業需求繼續得到多項利好的基本因素支持，預料物業市場仍能保持健康發展。此外，近期訪港旅遊業表現改善，訪港人數上升，本地就業市場狀況良好，對消費信心有支持作用。

本公司謹慎看待後市，但考慮到相關的負面因素後，認為不會立即對現有業務產生重大不良影響。惟本公司將密切注視相關發展，並考慮於適當時候對相應業務作出調整。

展望二零一七年，儘管面對外圍不明朗因素，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。集團在香港建立了穩固的投資物業組合，相信憑藉集團多年奠下的穩健基礎和豐富經驗團隊，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，達至可持續增長。

僱員薪酬

於二零一六年十二月三十一日，本集團於香港及中國分別有344及81名（二零一五年：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10,000元（二零一五年：港幣1,830,000元），二零一六年之僱員薪金及工資總額約為港幣132,379,000元（二零一五年：港幣129,584,000元）。

股息

董事會建議派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元（二零一五年：港幣0.20元）及特別股息每股港幣1.00元（二零一五年：無），惟須待股東於二零一七年五月十七日舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期及特別股息將於二零一七年六月八日（星期四）或前後派發予於二零一七年五月二十五日（星期四）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

本公司將於二零一七年五月十二日(星期五)至二零一七年五月十七日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票之資格，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得出席股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一七年五月十一日(星期四)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

本公司將於二零一七年五月二十三日(星期二)至二零一七年五月二十五日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，以釐定獲派截至二零一六年十二月三十一日止年度擬派末期及特別股息之權利，於該段期間內不會登記任何股份轉讓。如欲獲得獲派末期及特別股息的資格，所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票，必須於二零一七年五月二十二日(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。

或然負債

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37,271,000元(二零一五年：港幣27,492,000元)之銀行結餘乃代第三方持有，並無計入本集團之財務報表。

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本公司之公司細則（「公司細則」）賦予權力，可在若干限制下購回本身之股份，而董事會僅可於符合香港聯合交易所有限公司（「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。本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度在聯交所購回合共2,039,000股每股面值港幣0.10元之股份，總支付作價為港幣19,056,064元。所有購回之股份其後於二零一六年一月和二月註銷。有關購回乃由董事進行，以提高股東之股份價值。購回詳情如下：

購回月份	股份總數	就每股份 支付之最高價 港幣元	就每股份 支付之最低價 港幣元	總支付作價 港幣元
二零一六年一月	2,039,000	10.20	8.69	19,056,064

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

除以下情況外，本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內一直有遵守聯交所證券上市規則（「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

企業管治守則守則條文第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發展業務。

(2) 守則條文第A.4.1條

企業管治守則守則條文第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，但須根據公司細則規定最少每三年輪流退任一次及於本公司股東週年大會上接受重選。

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」）作為其董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢，所有董事均已確認，彼等於回顧年度內均已遵守標準守則內有關交易之規定標準。

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
金朝陽集團有限公司
主席
傅金珠

香港，二零一七年三月二十三日

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。