

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)

截至二零二一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	
	二零二一年 港幣百萬元	二零二零年 港幣百萬元
收益	569	690
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	331	326
投資物業公平值虧損淨額	(1,077)	(453)
除所得稅開支前虧損	(746)	(127)
本公司擁有人應佔虧損	(808)	(185)
每股基本虧損(以元計)	港幣(2.85)元	港幣(0.66)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	—	—
	於二零二一年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	22,277	23,137
資產淨值	19,542	20,387
借貸總額	1,872	1,852
資本負債比率	10%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣69.0元	港幣72.0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」)截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益	3		
貨品及服務收益		149,976	211,806
租金收入		418,915	478,484
總收益		568,891	690,290
銷售成本		(77,435)	(106,784)
毛利		491,456	583,506
其他收入、收益及虧損	4	25,234	78,501
銷售費用		(7,017)	(10,298)
行政費用		(155,957)	(154,576)
出售附屬公司之收益		1,864	7,778
投資物業公平值虧損淨額		(1,077,458)	(452,999)
應收貸款減值虧損撥回/(減值虧損)		400	(142,423)
融資成本		(24,614)	(36,885)
除所得稅開支前虧損	6	(746,092)	(127,396)
所得稅開支	7	(62,008)	(57,946)
年內虧損		<u>(808,100)</u>	<u>(185,342)</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
附註		
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)
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)之財務資產之公平值變動	559	—
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	<u>18,922</u>	<u>23,559</u>
年內其他全面收入，扣除稅項後	<u>19,481</u>	<u>23,449</u>
年內總全面開支	<u>(788,619)</u>	<u>(161,893)</u>
應佔年內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(807,930)	(185,807)
非控股權益	<u>(170)</u>	<u>465</u>
	<u>(808,100)</u>	<u>(185,342)</u>
應佔年內總全面(開支)／收入：		
本公司擁有人	(788,368)	(163,959)
非控股權益	<u>(251)</u>	<u>2,066</u>
	<u>(788,619)</u>	<u>(161,893)</u>
年內本公司擁有人應佔虧損的每股虧損		
基本	8 <u>港幣(2.85)元</u>	<u>港幣(0.66)元</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		19,808,515	20,626,625
物業、廠房及設備		135,216	151,450
按公平值計入其他全面收入之財務資產		28,605	—
收購物業之已付訂金		16,491	9,251
應收貸款	9	16,552	19,761
總非流動資產		20,005,379	20,807,087
流動資產			
待售物業		888,704	940,144
貿易及其他應收款項	9	151,757	171,168
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 財務資產		2,815	63,008
受限制銀行存款		16,110	64,082
短期銀行存款		251,181	425,668
現金及現金等價物		885,358	601,806
分類為待售之資產		2,195,925	2,265,876
		75,300	63,787
總流動資產		2,271,225	2,329,663
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	545,888	619,689
合約負債		47,186	27,682
租賃負債		13,729	9,432
借貸		1,396,158	180,605
所得稅撥備		125,595	127,042
總流動負債		2,128,556	964,450
淨流動資產		142,669	1,365,213

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>20,148,048</u>	<u>22,172,300</u>
非流動負債		
借貸	475,343	1,671,393
租賃負債	15,699	7,981
遞延稅項負債	<u>115,306</u>	<u>105,945</u>
總非流動負債	<u>606,348</u>	<u>1,785,319</u>
淨資產	<u>19,541,700</u>	<u>20,386,981</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>19,496,893</u>	<u>20,341,923</u>
	19,525,224	20,370,254
非控股權益	<u>16,476</u>	<u>16,727</u>
權益總額	<u>19,541,700</u>	<u>20,386,981</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二一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二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效的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
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

此外，本集團已採用國際會計準則理事會轄下國際財務報告準則詮釋委員會（「委員會」）於二零二一年六月作出之議程決定，當中釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「作出銷售必要之估計成本」之成本。

除下述者外，於本年度應用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。

應用委員會議程決定 — 出售存貨之必要成本（香港會計準則第2號「存貨」）之影響

於二零二一年六月，委員會通過其議程決定，釐清實體在釐定存貨可變現淨值時應列為「作出銷售必要之估計成本」之成本，尤其是該等成本是否應限於銷售增量之成本。委員會總結認為，作出銷售必要之估計成本不應限於增量成本，亦應計入實體為出售其存貨而必須產生之成本，包括並非特定銷售增量之成本。

本集團在委員會議程決定前奉行之會計政策，是在釐定存貨可變現淨值時僅計及增量成本。在應用委員會之議程決定後，本集團已變更其會計政策，改為在釐定待售物業之可變現淨值時，同時考慮增量成本及出售存貨必要之其他成本（包括但不限於銷售佣金開支）。新會計政策已追溯應用。

應用委員會之議程決定並無對本集團之財務狀況及表現造成重大影響。

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	保險合約及相關修訂 ³
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之資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日後之二零一九冠狀病毒病相關租金優惠 ¹
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（二零二零年） ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂	會計政策之披露 ³
香港會計準則第8號之修訂	會計估計之定義 ³
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 ³
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	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ²

¹ 於二零二一年四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 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定期限或之後開始之年度期間生效

除下述香港會計準則修訂外，董事預期，應用所有其他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。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務說明第2號之修訂「會計政策之披露」

香港會計準則第1號已予修訂，以將「主要會計政策」一詞全部替換為「重大會計政策資料」。倘會計政策資料與實體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期會影響通用財務報表主要用戶基於該等財務報表所作之決定，有關會計政策資料則屬重大。

該等修訂亦釐清，即使有關金額並不重大，會計政策資料亦可能因關聯交易、其他事件或條件之性質而屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件相關之會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露並不重大之會計政策資料，有關資料不得隱瞞重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務說明第2號作出重要性判斷（「實務說明」）亦有所修訂，以闡明實體如何將「四步重要性程序」應用於會計政策披露及判斷會計政策相關資料對其財務報表而言是否屬重大。實務說明內添加了指引和實例。

應用有關修訂預計不會對本集團之財務狀況或表現造成重大影響，但或會影響本集團主要會計政策之披露。有關應用之影響（如有）將於本集團日後之綜合財務報表中披露。

香港會計準則第8號之修訂「會計估計之定義」

該等修訂將會計估計界定為「存在計量不確定性之財務報表內之貨幣金額」。會計政策可要求以涉及計量不確定性的方式計量財務報表項目，換言之，會計政策可要求有關項目按無法直接觀察得出故而必須估計的貨幣金額計量。在此情況下，實體進行會計估計以達致會計政策所載之目標。進行會計估計涉及根據最近可得之可靠資料運用判斷或假設。

此外，香港會計準則第8號之會計估計變動概念得以保留，並有新增澄清。

應用有關修訂預計不會對本集團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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	127,048	189,678
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	8,381	7,023
— 樓宇管理服務收入	14,547	15,105
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	149,976	211,806
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	418,915	478,484
總收益	568,891	690,290

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 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	6,586	4,602
應收貸款利息收入	1,058	19,389
其他利息收入	7,401	17,719
政府補助(附註)	3,091	8,906
雜項收入	6,981	27,387
	25,117	78,003
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損撥回淨額	182	501
出售物業、廠房及設備虧損	(65)	(3)
	117	498
收入、收益及虧損總額	25,234	78,501

附註： 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就香港政府提供的「保就業」計劃確認政府補助港幣3,091,000元(二零二零年：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營運分類及編製分類資料，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

由於各業務線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	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收益								
外來客戶	127,048	189,678	418,915	478,484	22,928	22,128	568,891	690,290
各分類間 (附註)	—	—	—	108	2,787	1,334	2,787	1,442
分類收益	127,048	189,678	418,915	478,592	25,715	23,462	571,678	691,732
分類溢利	38,359	58,229	353,731	435,829	19,717	23,675	411,807	517,733
若干其他收入、收益及虧損							7,591	33,435
若干行政費用							(65,682)	(54,035)
出售附屬公司之收益							1,864	7,778
投資物業公平值虧損淨額							(1,077,458)	(452,999)
應收貸款減值虧損撥回/ (減值虧損)							400	(142,423)
融資成本							(24,614)	(36,885)
除所得稅開支前虧損							(746,092)	(127,396)

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、應收貸款減值虧損撥回(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

除所得稅開支前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
核數師酬金	3,084	3,062
確認為開支之已落成待售物業成本(附註)	69,204	100,317
使用權資產折舊	8,762	6,025
其他物業、廠房及設備折舊	10,574	11,506
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	128,540	124,858
短期租賃及低價值租賃之租金	794	467
物業、廠房及設備之重估虧損	520	388
投資物業租金收入總額	(418,915)	(478,484)
減：產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	19,953	23,716
減：未產生租金收入之投資物業所產生之直接經營支出	93	43
	(398,869)	(454,725)

附註：該金額包括截至二零二一年十二月三十一日止年度在最終支付與各供應商協定之款項後，就年內出售已落成待售物業而撥回建築工程應計款項港幣7,256,000元(二零二零年：無)。

7. 所得稅開支

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	38,012	60,785
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度稅項(附註(b))	10,413	5,582
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	3,863	4,536
過往年度(超額撥備)／撥備不足	(611)	1,706
遞延稅項支出／(抵免)	10,331	(14,663)
	62,008	57,946

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) 截至二零二一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%(二零二零年：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

本公司擁有人應佔虧損之每股基本虧損按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(807,930)</u>	<u>(185,807)</u>
股份數目		
計算每股基本溢利使用之普通股數目(附註)	<u>283,308,635</u>	<u>283,308,635</u>

附註： 於截至二零二一年及二零二零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。

由於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二一年及二零二零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

於二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	10,950	15,135
31至90天	8,863	7,997
91至180天	2,508	8,564
超過180天	7,718	7,044
貿易應收款項總額，淨額	<u>30,039</u>	<u>38,740</u>
應收貸款	147,191	147,298
減：信貸虧損撥備	<u>(142,023)</u>	<u>(142,423)</u>
應收貸款總額，淨額	<u>5,168</u>	<u>4,875</u>
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	<u>116,550</u>	<u>127,553</u>
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	<u>151,757</u>	<u>171,168</u>
非流動資產：		
應收貸款	<u>16,552</u>	<u>19,761</u>
	<u>168,309</u>	<u>190,929</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：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30天	4,101	1,335
31至90天	3,254	852
超過90天	10,050	9,032
貿易應付款項總額	<u>17,405</u>	<u>11,219</u>

業務回顧及展望

概覽

二零二一年世界各地以多樣方式不斷嘗試，努力遏止新型冠狀病毒傳播，意圖在疫情下的新常態回復正常運作，但疫情的反覆和病毒的多個變種帶來的持續影響遠超預期，嚴密的出入口管制及航運安排，窒礙了各地的經貿交流，主要經濟體系增長持續緩慢，並引起市場對外圍通脹升溫的憂慮。期間中美分歧及地緣政治局勢仍未能真正舒緩，致使全球經濟發展無從突破。

年初，本港經濟仍受低迷的氣氛和疫情所困擾，隨着疫情逐步受控及更多市民接種疫苗，加上電子消費券在八月開始發放，本地零售及餐飲業被顯著帶旺，更惠及相關行業並支持整體市場氣氛和勞工市場。然而，全球經濟復甦步伐不一，各地實施嚴格跨境管制影響商貿往來，加上反覆的疫情所帶來的不確定性，對整體經濟、社會和民生帶來壓力。同時，前景不明朗導致投資信心持續低迷，營商心態審慎，加上長久的抗疫措施及低消費情緒均對業界構成巨大壓力。

集團受限於整體環境及商貿活動表現疲弱，雖然零售銷售似曾見底並開始恢復，惟整體疲軟的租賃市場氛圍，令續約、租金檢討及新訂立租約的整體租金水平持續受壓，加上集團向租戶提供租金舒緩措施，集團的投資物業估值及整體租賃業務表現皆受到負面影響，其中主要投資物業金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及尖沙咀諾士佛臺十號，整體租金收益均有向下調整。

年內，疫情催化零售業和服務業加速配合消費新常態的演變，其中以數碼化趨勢和客戶忠誠度方面最為顯著，集團將繼續投放更多資源，應用商業科技至更多業務範疇，其中包括優化物業管理及客戶關係管理系統，以綜合形式的客戶關係渠道及強化客戶大數據統計資料，進一步分析了解市場趨勢與客戶需求。另一方面，集團亦善用實體及網上平台，透過Soundwill Club手機應用程式和會員計劃加強與顧客及租戶的連結，兩年間其會員人數上升不斷。集團亦持續提升和改善應用程式的功能和加強獎賞計劃，並與業務夥伴和商場租戶合作，推出一連串推廣活動，年內除了推出進階版電子商店及電子禮券等計劃外，加入多項新功能及小遊戲推廣活動，吸納更多消費客戶成為會員，亦深受租戶歡迎。

鑑於疫情對經濟的影響，集團因應市況制定審慎的財務及資本管理策略，鞏固物業組合優勢以貼合新常態，儘管疫情對集團多項業務均帶來不同程度的影響，集團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，讓新舊業主共同獲益。另外，集團旗下迷你倉業務發展迅帶動業務增長，店舖網絡覆蓋港九新界多區，集團會繼續投放資源積極研究優化迷你倉業務，善用商業數碼科技，繼續改進硬件和軟件配置，藉此提高營運效率及銷售額，為集團增加收益。

集團深感疫情對弱勢社群的龐大影響，故致力投放資源服務有需要的社群，履行其社會企業責任，創造具抗逆能力的社會。年內集團與服務弱勢社群的非牟利機構緊密合作，為有需要的人士提供物資及服務，以抵抗疫情期間的艱難。同時集團積極推動減碳工作，透過節能工作小組制定各方面的節能措施，並達成每年減低物業能源消耗的目標，為社會可持續發展貢獻己力。

此外，集團管理層銳意強化環境、社會及管治方面的理念並融入集團發展方向當中，通過制定可持續發展策略、監察各部門表現及加強內部審核，於內提升集團抵禦不同風險的能力，於外對社會創建更大價值。

物業組合

歷時兩年的疫情對集團多項主要物業帶來負面影響，然而集團旗下物業皆選址於本港優越地段，預期疫情後物業收益有所增長。年內集團正式開展葵涌工業項目iCITY的工程，料成區內新地標。此外，集團致力提升樓宇質素及配套設施等，優化業主及租戶的服務使用體驗。集團將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

年內受疫情及各種不利因素影響，物業投資氣氛保持低迷，市場交投受壓。集團致力透過物業合併及舊樓收購，活化舊區及消除本港舊樓潛在結構風險的同時，會繼續在適當時機，循不同渠道補充土地儲備，把握本港市場發展帶來的商機。集團年內成功併購葵涌南華冷房工業大廈全部業權，增強物業投資組合優勢及發展空間，為集團及持份者爭取持續盈利。

物業租賃

截至二零二一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418,915,000元(二零二零年：港幣478,484,000元)，佔本集團年內營業額收益約74%(二零二零年：69%)。

本地疫情反覆，雖然零售租戶的銷售額在年底已走出低谷，在社交距離措施有所放寬後，近月持續錄得增長，但新冠疫情曠日持久，各地仍在實施嚴格的跨境管制，經濟復甦前景尚未明朗，集團的租賃業務繼續受壓；續約、租金檢討及新訂立租約租金均有調整。此外，零售業全面復甦取決於穩控疫情，以及能否撤銷跨境旅遊限制。

年內，雖然因應疫情的社交距離限制措施相較去年有所減少，但防疫工作對部份行業帶來較大打擊，集團續向有需要的租戶提供支援，推出多項措施為租戶創造商機。同時，集團的優質物業組合配合積極的市場推廣活動，成功吸納本地消費力，締造優質品牌體驗。然而，隨著變種病毒在社區傳播的擔憂，政府再次收緊社交距離措施，無可避免會影響市民生活和商戶經營，進一步為集團的物業租賃業務帶來短期壓力。

金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區，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。受各種不利因素所拖累，零售商對業務擴充仍抱持審慎態度，金朝陽中心整體租金收益有所調整。

金朝陽中心二期 — Midtown

「金朝陽中心二期 — Midtown」位處銅鑼灣登龍街1號，是銅鑼灣最矚目飲食消閒熱點。年內因應疫情零售業及旅遊業尚未恢復，金朝陽中心二期 — Midtown整體租金收益下調。

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。年內本港社交距離限制措施嚴重影響美容及酒吧等日常營業，諾士佛臺十號整體租金收益輕微下調。

啟光商業大廈

「啟光商業大廈」位處灣仔駱克道332至334號，現為一座綜合式商業項目。受本地經濟環境低迷，投資信心未能恢復影響，啟光商業大廈整體租金收益下調。

THE SHARP

「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、美容、飲食及商業於一身，地下至二樓為集團出租物業。「THE SHARP」租金收益有下調。

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堅尼地城、黃竹坑、柴灣、新蒲崗、油塘、火炭、屯門、青衣、大埔、葵涌及荃灣。截至二零二一年年底，至尊迷你倉分店數目增加至32間，提升可租賃面積及營利。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，至尊迷你倉積極結合數碼營銷互動及後台管理，積極發揮網上推廣作用，為公司提升營運及銷售效率，提升收益。團隊針對不同需要的受眾推出線上線下的創意推廣，優化網頁並新增線上互動遊戲，加上配合於各住宅及工業地區開設更多優質分店，成功吸引更多潛在顧客。

物業發展

截至二零二一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127,048,000元(二零二零年：港幣189,678,000元)，佔本集團年內總收益約22%(二零二零年：27%)。

工業項目

iCITY

全新24小時數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街105至113號，樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積約335至510平方呎，預計關鍵日期為2023年第四季。

iCITY坐擁數碼科技，採用全玻璃幕牆設計，配備多項設施，勢將成為區內具標誌性的工業項目。

中國內地房地產

年內中國內地持續從嚴調控房地產行業，堅持「房住不炒」、「穩」字當頭的穩地價、穩房價、穩預期調控政策，多地出臺「限價」政策，確保穩定房地產行業市場秩序。同時，國內加強對金融機構監管，嚴格控制資金違規進入房地產市場，相關政策對國內房地產市場有重要的穩定作用。

現集團於國內的房地產項目順應國內市場發展，「譽名都」(山水向日豪庭)項目位於珠海市斗門區，建成單位已完成全部確權，可「即買即交樓即辦證」，對購房客戶有較大信心保證，目前已進入銷售清貨階段；位於肇慶高要區的「景湖灣·尚薈海岸」別墅及高層綜合項目，一期別墅已經全部售罄，二期住宅單位已銷售過半，亦可「即買即交樓即辦證」，商業及車位同時在售，目前整體銷售平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二一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22,928,000元（二零二零年：港幣22,128,000元），佔本集團年內營業額收益約4%（二零二零年：4%）。

金衛物業管理有限公司

集團旗下之金衛物業管理有限公司專職優質樓宇管理及維修，為甲級之大型商廈、工業樓宇及中小型屋苑提供優質而專業的物業及設施管理服務。樓宇管理專業團隊憑藉經驗豐富，並具有專業資歷的管理層，已成功獲得ISO9001、ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足證其管理系統符合國際認可。與此同時，樓宇管理團隊定期進行內部評估，積極配合顧客及社會的需要提升服務品質，推陳出新，致力為業主及租戶提供優質物業管理、客戶服務及設施維修等全方位服務，並不斷採納市場高端科技，藉此提升整體服務質素。

為減低碳排放及配合政府的環保方針，集團在樓宇管理團隊中成立環境管理節能小組，積極研究及實施節能措施，並持續制定合適策略及年度目標提升能源使用效益以減低碳足跡，務求建立可持續發展的社會。此外，為減低新冠肺炎疫情傳播的風險及對抗疫情的威脅，管理團隊自二零二零年起嚴格執行全面的防疫措施，包括大廈採用光觸媒塗層消毒技術、裝置免觸式設備並設置紅外線溫度探測儀及採用高規格空氣淨化裝置等，更將會引入送餐、送貨機械人，協助運送外賣及貨品到業戶單位，減低病毒細菌的傳播機會，截至二零二一年底，前線員工亦已全部接種新冠疫苗，為顧客、商戶以及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

Soundwill Club

集團於年內繼續擴大Soundwill Club手機應用程式的營銷渠道及規模，透過更多不同型式的線上營銷活動，促進集團與顧客的互動，為顧客提供更具吸引力的消費體驗。Soundwill Club作為一站式綜合數碼平台，成功結合集團電子商務及後台管理功能，結合數據分析市場受眾及租戶的定位，推出嶄新及切合市場的線上線下營銷推廣活動、優惠及服務，幫助顧客無論在疫情或實施社交距離管制措施期間，都能夠享有既安心又貼心的優質消費體驗，藉此增強顧客忠誠度及競爭力。

企業公民

集團積極於業務中融入可持續發展元素，增強集團為社區及環境的正面影響。透過集團的專業人才及業務組合優勢，集團致力投放資源於公益及環保事務，回應社會的需要及呼聲。年內集團專注服務弱勢社群，減緩他們在疫情中受到的影響，其中服務項目包括支援非牟利機構項目營運、策劃活動回應基層兒童及青少年的社交及發展需要、物資捐贈等。集團亦促進區內環保回收工作，透過回收節日食物及文具書簿等，既減少填堆廢物，同時亦能讓有需要的家庭受惠。集團積極推動「金朝陽義工隊」的工作，鼓勵員工身體力行參與義務活動，關心本地弱勢社群，回饋社會。另外，集團每年發佈環境、社會及管治報告，及企業關鍵績效指標，藉此向投資者及持份者展示集團履行可持續發展目標的決心，並提升企業的資訊透明度。

年內，集團獲得連續第十年由香港社會服務聯會頒發的「商界展關懷」榮譽，以及「工業獻愛心」、綠色辦公室獎勵計劃及中銀香港企業環保獎項等，並由律政司頒發「調解為先承諾書星徽獎狀」；旗下物業項目亦獲得多項環保認證。集團定必繼續服務社群，關注環境變化，為社會帶來正面影響。

展望

展望二零二二年，外圍形勢非常複雜，需要同時面對多項變數，包括外圍疫情發展、地緣政治緊張、主要央行的貨幣政策變化及美國通脹持續升溫，增加全球金融市場的持續不確定性。另一方面，過去一年環球疫情反覆不斷，變種病毒在世界多地快速傳播，為全球經濟復蘇帶來不明朗因素。此外，本港出現的第五波疫情急劇惡化，香港抗疫形勢極為嚴峻。面對這波嚴峻疫情的衝擊，社會消費情緒減弱，部分行業承受巨大壓力。

預料本港宏觀經濟及投資信心短期內仍需時間回復。雖然香港經濟保持向好的勢頭，勞工市場明顯改善，但仍未達致全面復蘇，主要是因為訪港旅遊業依然停頓，導致旅遊和相關行業的復蘇步伐落後於整體經濟。然而本港具備金融、貿易及航運的堅實基礎，再加上政府以堅定信心，全力抗擊疫情，力求盡快穩控疫情，讓社會回復正常生活出行以穩定本港的營商環境，這是穩住社會的關鍵，也是支撐經濟的立足點。

物業投資方面，本地樓市剛性需求大，加上政府推行的城市規劃及有關收購舊樓的改革，相信對未來物業發展的步伐有幫助。集團將密切關注本地樓市發展及全球市況，緊握機遇並妥善部署，為集團的長遠發展做好準備。

儘管市況波動及不明朗因素繼續帶來短期壓力，但集團積極地規劃其商業租戶組合，配合發展迅速的迷你倉業務及葵涌工業項目iCITY預售展開，能夠為集團未來提供原動力，保持市場上的競爭力。

惟經濟復甦之路仍取決於疫情的發展。面對本地疫情反覆的挑戰，加上外圍波動及不確定性，貫徹審慎的財務及資本管理政策，對集團至關重要。

集團未來繼續謀定後動，審慎並紮實地將挑戰化為機遇，集團將為投資者及持份者以主整個社會爭取最佳利益。

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568,891,000元(二零二零年：港幣690,290,000元)，較去年減少約港幣121,399,000元。收益減少主要由於新型冠狀病毒的爆發對租戶的業務以及房地產銷售帶來不利影響，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

年內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約港幣807,930,000元(二零二零年：港幣185,807,000元)，較去年增加334.8%。虧損增加主要由於在二零二一年十二月三十一日錄得估值虧損港幣1,077,458,000元(二零二零年：港幣452,999,000元)及應收貸款減值虧損港幣零元(二零二零年：港幣142,423,000元)。

資產淨值

本集團於二零二一年十二月三十一日之資產淨值約為港幣19,541,700,000元(二零二零年：港幣20,386,981,000元)。於二零二一年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣69.0元(二零二零年：港幣72.0元)。

財務資源及流動資金

於二零二一年十二月三十一日，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1,136,539,000元(二零二零年：港幣1,027,474,000元)。本集團於二零二一年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,871,501,000元(二零二零年：港幣1,851,998,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，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10%(二零二零年：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收盤匯率確認於其他全面收入之匯兌儲備內。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。

所持重大投資

除「業務回顧及展望」及「管理層討論及分析」各節披露者外，本集團截至二零二一年十二月三十一日止財政年度內並無任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於二零二一年四月二十八日，本公司之全資附屬公司Able Best International Investment Limited (「Able Best」) 與 (其中包括) 鄧成波先生 (「已故者」) 訂立股份交換協議 (「股份交換協議」)，據此，(i) Able Best 有條件同意收購萬利威集團有限公司 (「萬利威」) 之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣135,000,000元 (可予調整)；及(ii) Able Best 有條件同意向已故者實益擁有之公司出售並轉讓元威有限公司 (「元威」) 之全部已發行股本及所欠負之股東貸款，代價為港幣70,000,000元 (可予調整)。萬利威擁有多個位於香港新界葵涌之工業物業單位 (「該等物業」)，元威擁有多個位於香港九龍九龍城之住宅物業單位。已故者於股份交換協議之協定完成日期之前去世。

於二零二一年八月二十四日，Able Best、已故者遺產之共同管理人 (「共同管理人」) 及其他方訂立終止契據，以終止股份交換協議。於同日及作為股份交換協議之替代，騰翠有限公司 (本公司之全資附屬公司) 與萬利威訂立物業買賣協議，按代價港幣130,000,000元向萬利威收購該等物業；Able Best 及其他方亦同時訂立股份買賣協議，以按代價港幣70,000,000元 (可予調整) 向共同管理人指定之實體出售及轉讓元威之全部已發行股本及所欠負之股東貸款 (「出售事項」)。

購買該等物業及出售事項已於二零二一年九月二十八日按照各方協定之條款完成。

上述交易之詳情載於本公司日期為二零二一年四月二十八日、二零二一年五月二十日、二零二一年七月五日、二零二一年八月九日、二零二一年八月二十日、二零二一年八月二十四日及二零二一年九月二十八日之公告內。

本集團於二零二一年訂立若干買賣協議，以向不同獨立第三方出售本集團若干全資附屬公司（統稱「已出售附屬公司」）的全部股權，總代價港幣110,905,000元。已出售附屬公司已於截至二零二一年十二月三十一日止年度內完成出售。

除上述披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團概無任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣12,796,497,000元（二零二零年十二月三十一日：約港幣13,843,373,000元）之若干投資物業以及物業、廠房及設備作抵押，作為本集團取得銀行融資之用。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，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約港幣90,564,000元（二零二零年：港幣260,417,000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

年內，本集團於香港及中國內地平均員工人數分別為263及40名僱員（二零二零年：269及47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。二零二一年之僱員薪金及工資總額約為港幣128,540,000元（二零二零年：港幣124,858,000元）及年內並無購股權開支（二零二零年：無）。

股息

董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元（二零二零年：港幣0.20元）及不派發特別股息（二零二零年：無），惟須待股東於二零二二年五月二十六日（星期四）舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零二二年六月十六日（星期四）或前後派發予於二零二二年六月二日（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」）將於二零二二年五月二十六日（星期四）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記

本公司之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，本公司將於二零二二年五月二十三日（星期一）至二零二二年五月二十六日（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，必須於二零二二年五月二十日（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) 為釐定獲派截至二零二一年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零二二年六月一日（星期三）至二零二二年六月二日（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，必須於二零二二年五月三十一日（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二零二一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二零二一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，本公司於截至二零二一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C.2.1條

守則條文第C.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至少每三年輪流退任及於股東週年大會上重選。

* 守則條文第A.4.1條自二零二二年一月一日起刪除，根據修訂後之守則條文第B.2.2條，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

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。

本公司亦遵照企業管治守則之守則條文第C.1.3條，就有關僱員（定義見企業管治守則）買賣本公司證券採納書面指引，而該指引並不低於標準守則所訂標準。

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。二零二一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，二零二二年三月二十四日

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、陳慶達及謝偉衡；及(ii)獨立非執行董事：陳啟能、浦炳榮及吳志強。