

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

截至二零二五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	
	二零二五年 港幣百萬元	二零二四年 港幣百萬元
收益	358	1,230
除所得稅開支及投資物業公平值 虧損淨額前溢利	204	493
投資物業公平值虧損淨額	(2,314)	(2,901)
除所得稅開支前虧損	(2,110)	(2,408)
本公司擁有人應佔虧損	(2,135)	(2,492)
每股基本虧損(以元計)	港幣(7.54)元	港幣(8.80)元
每股股息(以元計)		
— 建議末期股息	港幣0.10元	—
— 建議特別股息	—	—
	於二零二五年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二四年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	15,775	17,975
資產淨值	13,551	15,677
借貸總額	1,326	1,360
資本負債比率	10%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣47.8元	港幣55.3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」)截至二零二五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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益			
貨品及服務收益		35,901	898,353
租金收入		322,340	331,379
總收益	3	358,241	1,229,732
銷售成本		(36,850)	(528,706)
毛利		321,391	701,026
其他收入、收益及虧損	4	59,802	71,721
銷售費用		(9,704)	(84,787)
行政費用		(119,427)	(120,766)
出售一間附屬公司之收益		—	1,969
投資物業公平值虧損淨額		(2,313,654)	(2,900,959)
融資成本		(48,499)	(75,868)
除所得稅開支前虧損	6	(2,110,091)	(2,407,664)
所得稅開支	7	(24,930)	(83,907)
年內虧損		<u>(2,135,021)</u>	<u>(2,491,571)</u>

綜合損益及其他全面收入表(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅後		
以下項目將不會重新分類到損益：		
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	(4,309)	(3,383)
以下項目其後可能重新分類到損益：		
換算海外業務之匯兌溢利／(虧損)	<u>13,504</u>	<u>(3,692)</u>
年內其他全面收入／(開支)，扣除所得稅後	<u>9,195</u>	<u>(7,075)</u>
年內總全面開支	<u>(2,125,826)</u>	<u>(2,498,646)</u>
應佔年內(虧損)／溢利：		
本公司擁有人	(2,135,021)	(2,491,851)
非控股權益	<u>—</u>	<u>280</u>
	<u>(2,135,021)</u>	<u>(2,491,571)</u>
應佔年內總全面開支：		
本公司擁有人	(2,125,826)	(2,498,498)
非控股權益	<u>—</u>	<u>(148)</u>
	<u>(2,125,826)</u>	<u>(2,498,646)</u>
本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損 基本	8 <u>港幣(7.54)元</u>	<u>港幣(8.80)元</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		12,976,420	15,266,445
物業、廠房及設備		110,007	112,361
按公平值計入其他全面收入之財務資產		35,941	39,938
收購物業之已付訂金		—	2,750
應收貸款	9	169,968	222,181
總非流動資產		13,292,336	15,643,675
流動資產			
待售物業		1,016,871	1,017,723
貿易及其他應收款項	9	126,730	155,214
短期銀行存款		752,115	827,153
現金及現金等價物		586,870	323,633
		2,482,586	2,323,723
分類為待售之資產		—	7,741
總流動資產		2,482,586	2,331,464
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	529,383	566,266
合約負債		31,281	30,939
租賃負債		14,349	15,652
借貸		64,074	891,298
所得稅撥備		166,565	165,456
總流動負債		805,652	1,669,611
淨流動資產		1,676,934	661,853

綜合財務狀況表(續)

於二零二五年十二月三十一日

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
總資產減流動負債	<u>14,969,270</u>	<u>16,305,528</u>
非流動負債		
借貸	1,261,761	468,560
租賃負債	14,709	24,356
遞延稅項負債	<u>141,885</u>	<u>135,871</u>
總非流動負債	<u>1,418,355</u>	<u>628,787</u>
淨資產	<u>13,550,915</u>	<u>15,676,741</u>
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	28,331	28,331
儲備	<u>13,522,584</u>	<u>15,648,410</u>
權益總額	<u>13,550,915</u>	<u>15,676,741</u>

綜合財務報表附註

1. 編製基準

本集團截至二零二五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」）頒佈之香港財務報告會計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會計準則

2.1 於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告會計準則

於本年度，本集團編製綜合財務報表時首度應用自本集團二零二五年一月一日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」）頒佈之香港財務報告會計準則修訂：

香港會計準則第21號之修訂 缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告會計準則之修訂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。

2.2 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會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告會計準則之修訂	香港財務報告會計準則之年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	財務工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂	涉及依賴自然電力之合約 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 ¹
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通貨膨脹之呈列貨幣 ³

¹ 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，於可預見未來應用全部其他香港財務報告會計準則之修訂對綜合財務報表並無重大影響。

3. 收益

本集團之主要業務之收益分析如下：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	11,273	875,054
樓宇管理及其他服務		
— 物業維修及保養服務收入	5,884	5,191
— 樓宇管理服務收入	18,744	18,108
根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益	35,901	898,353
物業租賃		
— 租金及廣告位租賃收入	322,340	331,379
總收益	358,241	1,229,732

4. 其他收入、收益及虧損

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 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	1,527	957
按公平值計入其他全面收入之財務資產股息收入	5,514	5,324
應收貸款利息收入	8,626	9,022
其他利息收入	44,717	49,458
雜項收入	7,610	9,072
	67,994	73,833
4b. 其他收益及虧損		
貿易應收款項減值虧損(扣除撥回)	(8,192)	(1,729)
出售物業、廠房及設備虧損	—	(383)
	(8,192)	(2,112)
其他收入、收益及虧損總額	59,802	71,721

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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
收益								
外來客戶	11,273	875,054	322,340	331,379	24,628	23,299	358,241	1,229,732
各分類間 (附註)	—	—	233	233	1,617	1,944	1,850	2,177
分類收益	11,273	875,054	322,573	331,612	26,245	25,243	360,091	1,231,909
分類溢利	1,119	291,062	239,600	269,609	18,788	19,778	259,507	580,449
若干其他收入、收益及虧損							46,558	46,207
若干行政費用							(54,003)	(59,462)
出售一間附屬公司之收益							—	1,969
投資物業公平值虧損淨額							(2,313,654)	(2,900,959)
融資成本							(48,499)	(75,868)
除所得稅開支前虧損							(2,110,091)	(2,407,664)

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、出售一間附屬公司之收益、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：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
核數師酬金	3,554	3,393
確認為開支之已落成待售物業成本	7,122	563,502
使用權資產折舊	529	529
其他物業、廠房及設備折舊	1,582	3,090
僱員報酬開支(包括董事酬金及定額供款成本)	138,359	160,552
短期租賃及低價值租賃之租金	335	358
物業、廠房及設備之重估虧損	720	120
投資物業租金收入總額	(322,340)	(331,379)
減：投資物業所產生之直接經營支出	29,360	20,456
	<u>(292,980)</u>	<u>(310,923)</u>

7. 所得稅開支

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項(附註(a))	17,506	60,917
中國內地企業所得稅(「企業所得稅」)：		
本年度稅項(附註(b))	306	167
中國內地土地增值稅(「土地增值稅」)(附註(c))	24	17,654
過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,080	(542)
遞延稅項支出	6,014	5,711
	<u>24,930</u>	<u>83,907</u>

附註：

- (a) 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。

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) 截至二零二五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%（二零二四年：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	
	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	<u>(2,135,021)</u>	<u>(2,491,851)</u>
股份數目		
計算每股基本虧損使用之普通股數目 (附註)	<u>283,308,635</u>	<u>283,308,635</u>

附註： 於截至二零二五年及二零二四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。

由於截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度內並無發行潛在普通股，因此並無呈列截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

9. 貿易及其他應收款項／應收貸款

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30天	9,118	12,778
31至90天	7,559	16,002
91至180天	3,800	9,300
超過180天	17,515	10,815
貿易應收款項總額，淨額	37,992	48,895
應收貸款	152,267	154,365
減：信貸虧損撥備	(141,776)	(141,776)
應收貸款總額，淨額	10,491	12,589
其他應收款項、公共服務按金及預付款項	78,247	93,730
分類為流動資產之貿易及其他應收款項總額	126,730	155,214
非流動資產：		
應收貸款	169,968	222,181
	296,698	377,395

10. 貿易及其他應付款項

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。

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
0至30天	5,341	4,705
31至90天	761	3,472
超過90天	18,271	16,054
貿易應付款項總額	24,373	24,231
其他應付款項	505,010	542,035
	529,383	566,266

業務回顧及展望

概覽

二零二五年，環球金融格局未見穩妥。儘管美國聯儲局如期啟動寬鬆貨幣政策，落實減息措施，然而市場對於新一屆美國政府的貿易保護主義抬頭，特別是關稅壁壘的潛在升級的風險保持高度戒心。通脹預期因而持續頑固，資金成本未必能如預期般快速回落。此外，地緣局勢的動盪持續干擾能源價格及物流供應鏈，削弱環球經濟增長動力，企業營運成本壓力未減，整體復甦步伐呈現反覆拉鋸的狀態。

回顧本港經濟，特區政府年內積極推動「盛事經濟」，並優化資本投資者入境計劃及深化「個人遊」安排，致力為本地市場注入活力。然而，本地消費板塊正經歷深刻的生態重塑。隨著港人跨境消費常態化，加上訪港旅客更傾向追求「文化體驗」而非着重採購商品，零售業面臨「外熱內冷」的挑戰，消費購買力外流對本地商戶營業額構成直接影響，令整體零售市道復甦步伐不均。

集團的主要業務包括物業租賃、物業開發，以及提供樓宇管理及其他服務。集團的投資物業主要由商業及工業物業組成。年內，集團的財務表現持續受到香港房地產市場週期性調整的影響。雖然管理層已採取積極措施以提升營運效率，核心物業租賃及銷售業務仍面臨挑戰。

截至二零二五年十二月三十一日止，集團錄得總收益約港幣358,241,000元（二零二四年：約港幣1,229,732,000元），較去年下降約71%。集團整體收益較去年同期下降，全年收益預期按年下跌約50–60%，主要由於投資及非投資性物業的公平價值減少，以及市場環境不利因素所帶來的壓力，惟部分物業銷售仍錄得盈利。二零二五年錄得之集團擁有人應佔虧損約港幣2,135,021,000元（二零二四年：約為港幣2,491,851,000元），較去年減少14%。虧損減少主要由於在二零二五年十二月三十一日錄得的投資物業估值虧損減少。

以下為二零二一年至二零二五年內投資物業的公平值變動的數據：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
投資物業公平值虧損					
淨額(港幣百萬元)	1,077	464	1,213	2,901	2,314
按年變動	138%	-57%	161%	139%	-20%

面對消費模式的轉變，集團旗下核心投資物業組合 — 包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號，憑藉其位於銅鑼灣及尖沙咀等傳統黃金地段的優勢，展現出較強的抗跌能力。雖然整體商業租賃市場受制於寫字樓供應過剩及零售疲弱，租金調整壓力仍在，但集團透過優化租戶組合及靈活的租務策略，成功維持主要物業的人流與出租率。與非核心區物業相比，集團位於優越地段的資產仍能吸引具承租能力的優質品牌進駐，收益跌幅相對溫和，表現優於大市平均水平。

為應對體驗式消費的主流趨勢，集團摒棄傳統單一的推廣模式，轉而採取全方位的數碼化營銷策略。透過大數據分析顧客喜好，並整合線上社交平台與線下實體活動，集團成功打造具話題性的互動場景，藉此增強品牌黏性及顧客忠誠度。此舉不僅有效提升物業在年輕客群中的曝光率，更為商戶引入精準客流，從而在競爭激烈的環境中鞏固物業的資產價值。

物業發展及土地儲備方面，儘管政府已全面撤銷需求管理措施，且利率環境稍見緩和，但受累於一手住宅庫存量高企，發展商普遍採取「以價換量」的去庫存策略，令樓市價格持續整固。鑑於市場供需仍需時平衡，以及建築成本維持高位，集團貫徹穩健保守的資本配置策略。在市況持續不明朗的背景下，集團堅守審慎的財務管理方針，並持續推進資本結構的優化。透過有效管控債務水平及營運資金，集團致力維持可控的淨負債比率，以確保財務穩健及長期可持續發展。同時，集團將優先確立資金流動性安全，並將耐心等待更佳的入市時機以推進未來發展。

在追求業務績效的同時，集團亦致力履行企業社會責任。集團的環境、社會及管治團隊緊貼國際氣候披露標準，持續優化內部綠色管理體系，推動低碳營運模式，務求在提升營運效率的同時，為持份者構建可持續的長遠價值。

物業租賃

物業租賃是集團主要的經常性收入來源。在二零二一年至二零二四年的過去四年中，租金收益大致佔集團總收益約55%。截至二零二五年十二月三十一日止全年，物業租賃業務分類之收益約港幣322,340,000元（二零二四年：港幣331,379,000元），佔集團年內總收益約90%（二零二四年：27%）。

然而，集團的租金收入持續下降。從二零二一年至二零二五年，租金收入累計減少超過23%。

以下是二零二一年至二零二五年的租金收入與其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
物業租賃收益					
（港幣百萬元）	419	376	352	331	322
按年變動	-12%	-10%	-7%	-6%	-3%
物業租賃溢利					
（港幣百萬元）	354	303	284	270	240
物業租賃溢利率					
（百分比）	84%	81%	81%	81%	74%

報告年內，本港商業地產市場顯著受壓，同期香港整體甲級寫字樓平均租金按年下跌約3.5%。在此充滿挑戰的市場環境下，本公司租金收入仍能維持輕微調整，表現優於大市平均水平。此具韌性的業績主要得益於集團位於核心商業區的優質資產組合，其中金朝陽中心與金朝陽中心二期 — Midtown在租金收入方面跌幅分別收窄至0.9%及3.6%，有效抵銷了部分市場下行帶來的衝擊。

業績回軟主要反映租務市場的週期性調整，以及租金重訂過程中的滯後效應；與此同時，在高息環境及資本市場氣氛偏向保守的背景下，投資物業的價值重估仍面臨下行壓力。

儘管集團物業主要佈局於銅鑼灣及灣仔等傳統核心商業區，歷來受惠於稠密商貿人流及地利優勢，具備一定的防守性；惟實體零售板塊正處於深度轉型期，並面臨多重宏觀與結構性挑戰。除全球地緣政治博弈、貿易活動放緩及核心通脹高企持續削弱整體消費意欲外，大灣區鄰近城市帶來的跨地域消費分流效應，以及電子商務滲透率持續上升，均對傳統實體零售生態構成嚴峻考驗，令商戶經營環境倍添壓力。

面對市場空置率高企帶來的潛在租金收入風險，管理層保持高度警覺。根據現有租約組合分析，預計未來一年內將有約30%的可出租面積需要進行續租或重新招租，在目前的市況下，相關租金水平或面臨一定的下調壓力。

為此，集團已採取多項前瞻性應對措施以減低影響：

1. **主動租務管理**：集團已成立專責租務團隊，打破傳統時間表，提前與主要租客展開續租磋商，以鎖定優質租戶並減少租約空窗期。
2. **資產增值**：持續對主要投資物業進行資產提升工程及優化硬件配套，以增強物業在租賃市場的競爭力。
3. **靈活租賃策略**：因應市場對辦公空間需求模式的轉變，集團靈活調整租賃組合，通過引入更多共享辦公空間概念及提供更具彈性的租約條款，以吸納不同類型的企業客戶。

金朝陽中心

「金朝陽中心」位處於銅鑼灣黃金地段羅素街，為香港核心購物區及國際品牌旗艦店集中地，人流暢旺，交通便捷。項目為集團悉心發展之優質甲級商廈，匯聚多個知名時尚潮流及美容品牌，屬區內購物與消閒熱點。

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。集團積極引入時尚品牌及優質租戶進駐，為顧客提供更多元化的餐飲消閒體驗。

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，項目涵蓋多間不同風格的餐飲及生活品味商戶。

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。

THE SHARP

「THE SHARP」位處銅鑼灣雲東街11至13號及耀華街1至1A號，為綜合式商用物業項目，集零售、美容、飲食及商業於一身。項目地下至二樓為集團出租物業。

至尊迷你倉管理有限公司

集團旗下至尊迷你倉一直以專業管理及貼心服務，致力為客戶提供安全、寬敞及高效的儲物空間。所有分店均配備完善設施，並全面遵從最新消防指引，保障物品安全無憂。目前，至尊迷你倉分店遍佈港、九、新界多個主要地區，並於年內在葵涌及火炭地區增設分店，進一步鞏固市場覆蓋率。整體出租率保持理想。

為迎合市場需求，至尊迷你倉推出共享倉方案，為公司及裝修客戶提供更具成本效益的存倉模式；同時開設上門儲存服務「One Box」，透過簡便預約系統，提供一站式收送儲存體驗，讓客戶足不出戶即可享受專業倉存服務。此服務深受醫療、旅遊、留學生及專業行業客戶歡迎，並持續優化流程以提升用戶體驗。

集團亦積極加強消防安全及智能管理系統，全線分店已完成新一輪設施檢查與升級，進一步提升安全保障及營運效率，並計劃引進更多智能自助存取設備，全面提升客戶便利性與服務競爭力。

物業發展

截至二零二五年十二月三十一日止年度，物業發展業務分類之收益約港幣11,273,000元（二零二四年：港幣875,054,000元），佔集團年內總收益約3%（二零二四年：約71%）。

以下是二零二一年至二零二五年的物業發展收益及其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
物業發展收益 (港幣百萬元)	127	79	23	875	11
按年變動	-33%	-38%	-71%	3750%	-99%
物業發展溢利 (港幣百萬元)	19	13	7	291	1
物業發展溢利率 (百分比)	15%	16%	33%	33%	10%

iCITY

集團旗下數碼工業地標iCITY位處葵涌打磚坪街111號，物業樓高20層，共提供601個工作間，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。項目設約18,000平方呎多元化園林平台，配備多項設施，提供互動及社交空間。

iCITY為市場上罕有提供細面積且配備獨立洗手間的工作間之新式工廈，憑藉團隊積極的宣傳推廣活動，大幅提升iCITY市場曝光率。iCITY在租賃市場表現理想，出租率達95%。據市場資料，今年五月，一個建築面積約444平方呎的低層工作間以月租約港幣12,500元租出，呎租約28元。目前市場租金水平介乎港幣9,000至16,000元，租金平均每平方呎約31元，回報理想。

隨著利率回落、股市上升以及政府政策帶動大量專才來港，均有助資金回流樓市。此外，「新資本投資者入境計劃」的優化，將可計入的非住宅物業投資額由港幣1,000萬元提升至1,500萬元，進一步利好非住宅物業市場。因應市場對工作間強勁需求，集團將繼續安排項目部分工作間作出租用途，並考慮於年內推售項目二期工作間。

除iCITY項目外，集團目前在香港沒有其他正開發並可供分層出售的物業。

中國內地房地產

中國內地房地產市場方面，二零二五年為行業邁向企穩修復的關鍵一年，政策逐步由「托底紓困」轉向全面提振信心及刺激住房需求。數據顯示，房地產市場已初步「止跌回穩」，商品房成交降幅較收窄。住宅市場在政策支持下暫時穩定。政策重點包括放寬限制性購房措施、優化公積金貸款、增加補貼及降低交易稅費等，以持續降低購房成本並釋放需求。

集團於國內大灣區的房地產業務，包括珠海斗門區的「譽名都」(山水向日豪庭)項目及肇慶高要區的「景湖灣·尚薈海岸」高層住宅及別墅項目，均已全部落成。其中「譽名都」僅餘少量單位待售，而「景湖灣·尚薈海岸」則尚有一定數量單位可供銷售。惟兩個項目皆位於大灣區內三、四線城市，受整體市場氛圍影響，全數售罄預計仍需時間和努力。為配合市場趨勢和項目發展需要，集團正積極調整銷售模式和行銷策略，期望於二零二六年在房地產銷售業務上取得新突破。

土地儲備

耀華街項目

項目位於銅鑼灣耀華街42、44號及堅拿道東28-29號，地盤面積約2,952平方呎，擬作商業發展用途，可建成樓面面積約44,000平方呎。現時已完成地基結構工程。

華星街項目

項目位於葵涌華星街13-17號，現址為南華冷房工業大廈，計劃作工業發展用途。地盤面積約19,134平方呎，可建成樓面面積約180,000平方呎。

樓宇管理及其他服務

截至二零二五年十二月三十一日止全年，樓宇管理業務分類之收益約為港幣24,628,000元（二零二四年：港幣23,299,000元），佔集團年內收益約7%（二零二四年：2%）。

以下是自二零二一年起的樓宇管理業務收入及其溢利概況：

	截至十二月三十一日年度				
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
樓宇管理及其他服務					
收益(港幣百萬元)	23	24	21	23	25
按年變動	4%	3%	-9%	8%	6%
樓宇管理及其他服務					
溢利(港幣百萬元)	20	22	17	20	19
樓宇管理及其他服務					
溢利率(百分比)	86%	92%	78%	85%	76%

集團旗下物業管理團隊專責提供高品質樓宇管理及維修服務，服務範圍涵蓋甲級商廈、工業大廈及中小型住宅屋苑，致力提供符合國際標準的專業物業及設施管理方案，全面支援客戶的營運與資產價值提升。團隊由具備豐富經驗及專業資格的管理人員組成，並已取得 ISO9001、ISO14001及 ISO45001等國際管理體系認證，充分體現集團在質量管理、環境保護及職安健方面的嚴謹要求與承諾。

為保持市場競爭力，物業管理團隊持續進行內部績效評估，積極回應行業趨勢，並引入先進科技以提升營運效率。集團亦全力支持其參與各類物業管理項目投標，擴展服務版圖，推動物業管理業務的長遠策略佈局。

在環保與可持續發展方面，集團早前成立「環境管理節能小組」，制定整體減碳策略，並透過物業管理團隊於日常樓宇管理中落實節能措施及廢棄物管理制度，推動源頭減廢與資源循環再用，與社會攜手邁向低碳未來。

集團同時重視風險管理與科技應用。物業管理團隊已部署物聯網(IoT)中央管理系統，加強保安監控及設備狀態監察，確保物業運作安全可靠。此外，團隊積極履行企業社會責任，透過參與社區服務及慈善活動，為社區創造持續而正面的社會價值。

Soundwill Club

作為集團旗下核心投資物業的專屬會員獎賞計劃，Soundwill Club致力構建一站式購物及消閒尊尚平台，並透過持續策劃廣受歡迎的營銷推廣活動，加強顧客黏性。集團專業的市場營銷團隊敏銳洞察會員及消費者的個性化需求，精準把握市場脈搏以吸納新客源，並深化會員忠誠度。年內，團隊採取全方位的線上線下推廣策略，無縫整合本地及內地宣傳渠道，向公眾展示旗下物業獨有的消費體驗；配合多元化的互動平台及宣傳攻勢，我們成功與顧客建立了緊密的互動連結。

Soundwill Club積極夥拍多個大型知名品牌，推出聯乘優惠，當中包括深受市場追捧的飛行里數兌換計劃，成功擴展客群基礎。此外，透過不定期推出的迎新禮遇、消費激勵計劃以及備受推崇的年度大型週年活動，有效刺激會員的消費意欲。連串精準策略成效顯著，年內 Soundwill Club新會員人數錄得逾25%的顯著增長，直接帶動了商戶銷售額上升。集團亦重視雙向溝通，定期收集顧客及租戶反饋，並以此作為持續優化物業服務水準的基石。

企業公民

集團致力完善可持續發展的管治架構，並將相關理念深度融入各業務部門的營運策略與日常運作之中，藉此強化集團對環境及社會的正面價值，並積極回應國際趨勢及持份者對企業責任日益提升的期望。面對氣候變化帶來的潛在挑戰，集團已主動優化相關風險

管理機制，並有序調整內部管治職能，務求能夠更具前瞻性地識別並應對氣候相關的實體與轉型風險，同時把握綠色轉型帶來的機遇。

秉持「用心經營」的企業宗旨，集團善用自身資源及專業優勢，積極回饋社會，扶助弱勢社群。年內，「金朝陽義工隊」不遺餘力地參與定期探訪，並全力支持非牟利機構舉辦的社區支援及充權活動，傳遞關愛。在環保方面，集團恆常推動資源回收計劃，致力倡導區內綠色生活風氣，並透過資源轉贈支援基層家庭，達致物盡其用與社區共融的雙重效益。此外，集團堅持每年發布環境、社會及管治報告，維持高透明度，向投資者及持份者詳盡披露績效指標，清晰展現集團在可持續發展路上的長遠承諾與願景。

集團在推動環境、社會及管治方面的努力獲得外界認可。年內，集團及旗下附屬公司獲得多項嘉許，包括連續十四年獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷」標誌，以及獲香港工業總會頒發「工業獻愛心」獎項。

展望

展望二零二六年，環球經濟預料將持續受制於貿易保護主義抬頭及地緣政治碎片化的影響。關稅壁壘常態化推高供應鏈成本並加劇通脹壓力，或令全球利率環境維持在較預期為高的水平，企業融資及經營成本壓力難以在短期內顯著緩解。國際金融機構對全球增長預測持保守態度，預示著企業在未來的資本開支及擴張策略上需保持高度審慎。

儘管宏觀環境充滿挑戰，香港經濟在國家「十四五」規劃及大灣區融合發展的戰略支撐下，仍具備獨特的韌性。特區政府致力推動「總部經濟」及吸納高端人才政策，配合北部都會區的長遠發展藍圖，預期能逐步抵銷外部需求疲弱的衝擊。雖然投資信心及資產市

場復甦需時，但隨著相關穩經濟措施的成效逐步顯現，料將對穩定本地金融體系及房地產市場長遠發展發揮關鍵作用。

在物業市場方面，儘管美國聯儲局已啟動減息步伐，本港樓市亦全面「撤辣」，惟受制於一手住宅庫存量高企，市場仍處於去庫存及價格整固階段，交投量回升動力尚待觀察。另一方面，政府正積極推動北部都會區的發展，這將成為香港未來的重要增長引擎，為本地注入新經濟動力。集團將秉持「防守與增值並重」的策略，審慎規劃未來的投資及併購路線圖。我們將專注於發掘具備剛性需求的資產類別，包括具潛力的工業項目及現代化倉儲設施，藉此在市況不明朗的週期中，靈活捕捉具防守性的投資機遇，優化資產組合回報。集團亦計劃於年內考慮推售 iCITY 項目二期工作間，以進一步提升資產價值；同時密切關注北部都會區的最新進展，並在適當時機把握相關商機，以推動集團的長遠發展。

零售租賃業務方面，面對本地消費模式的結構性轉型，集團預期二零二六年政府將繼續深化「盛事經濟」以提振營商氣氛，並帶動核心區人流。惟商戶經營模式需加快適應「體驗式消費」的新常態。集團將致力建立更多元化及具抗逆力的租戶組合，重點引入具備獨特品牌概念及互動體驗的商戶，並透過數碼化營銷強化顧客連結，務求在競爭激烈的零售版圖中，為消費者及訪港旅客創造嶄新的價值，從而鞏固集團的經常性租金收益。

憑藉專業穩健的管理團隊及位於核心地段的優質物業組合，集團在過往多個經濟週期中均展現出高度的抗逆力。面對未來變局，集團將貫徹「審慎理財、靈活應變」的管治方針，嚴格管控負債水平及現金流風險，同時積極探索創新的營運模式以提升資產效益。集團致力在充滿挑戰的經營環境中，踏實地實踐長遠發展目標，強化企業競爭力，務求為股東創造可持續的價值，並為社會發展作出貢獻。

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358,241,000元(二零二四年：港幣1,229,732,000元)，較去年減少約港幣871,491,000元。收益減少主要由於物業發展項目錄得的收入減少。

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2,135,021,000元(二零二四年：港幣2,491,851,000元)，虧損較去年減少14%。虧損減少主要由於在二零二五年十二月三十一日錄得的投資物業估值虧損減少，為港幣2,313,654,000元(二零二四年：港幣2,900,959,000元)。

資產淨值

本集團於二零二五年十二月三十一日之資產淨值為港幣13,550,915,000元(二零二四年：港幣15,676,741,000元)。於二零二五年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣47.8元(二零二四年：港幣55.3元)。

財務資源及流動資金

於二零二五年十二月三十一日，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)約為港幣1,338,985,000元(二零二四年：港幣1,150,786,000元)。本集團於二零二五年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,325,835,000元(二零二四年：港幣1,359,858,000元)。

於二零二五年十二月三十一日，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%(二零二四年：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。

庫務政策

資本結構管理

為確保流動資金充裕、財務狀況穩健，以及能支援其融資需求與永續成長之優化資本結構，本集團致力實現資金來源多元化，並維持與整體資金用途相符之適當債務還款期組合。本集團亦致力確保資金充足以滿足其營運需求，包括策略性項目之資本支出（如有）。

資金來源

本集團著重多元化資金來源，主要透過以下活動推動：

	二零二五年 港幣千元	二零二四年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	163,436	687,419
投資活動所得／(所用)現金淨額	184,431	(319,188)
融資活動所用現金淨額	(99,385)	(538,055)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	248,482	(169,824)

現金管理

本集團於各報告日期之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	佔總額 百分比	港幣千元	佔總額 百分比
原到期日超出三個月之短期				
銀行存款	752,115	56%	827,153	72%
現金及現金等價物	586,870	44%	323,633	28%
	<u>1,338,985</u>	<u>100%</u>	<u>1,150,786</u>	<u>100%</u>

所有存款均存放於信用評級良好之銀行。對手方風險會定期進行監控。

本集團於各報告日期按貨幣劃分之現金及銀行結餘總額如下：

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	估總額 百分比	港幣千元	估總額 百分比
按以下貨幣計值：				
美元	1,112,370	83%	894,652	78%
港幣	117,705	9%	145,491	12%
人民幣	108,910	8%	110,643	10%
	<u>1,338,985</u>	<u>100%</u>	<u>1,150,786</u>	<u>100%</u>

根據上述資料，由於現金及銀行結餘總額主要以美元計值，且根據香港實施的聯繫匯率制度乃港元與美元掛鈎，因此不大可能面臨重大外匯風險。

還款期組合

截至結算日，本集團債務組合之平均年期為2.3年（二零二四年十二月三十一日：1.3年）。債務組合之償還期分佈在五年內。本集團未償還銀行貸款中約58%將於兩年後到期償還。

	二零二五年		二零二四年	
	港幣千元	估總額 百分比	港幣千元	估總額 百分比
根據貸款協議所載預定還款日 期應償還之銀行貸款賬 面值：				
一年內	64,074	5%	891,298	66%
一年以上但不超過兩年	493,493	37%	19,571	1%
兩年以上但不超過五年	768,268	58%	448,989	33%
借貸總額	<u>1,325,835</u>	<u>100%</u>	<u>1,359,858</u>	<u>100%</u>

融資成本及利息保障倍數

截至二零二五年十二月三十一日止年度，借貸利息支出為港幣47,193,000元，較去年港幣74,355,000元減少37%。該減少主要歸因於年內利率下調及償還貸款。

本集團之利息保障倍數定義為除息稅折舊及攤銷前及公平值調整前的溢利除以借貸利息支出，二零二五年該比率降至5倍(二零二四年：8倍)。

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，本集團截至二零二五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

截至二零二五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。

報告期後事項

除本公告所披露者外，截至二零二五年十二月三十一日，概無其他影響本公司或其任何附屬公司之重大報告期後事項。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣7,334,493,000元(二零二四年十二月三十一日：約港幣9,335,969,000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

於二零二五年十二月三十一日，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25,759,000元(二零二四年：港幣13,172,000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320及50名僱員(二零二四年：303及45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。二零二五年之僱員薪金及工資總額約為港幣138,359,000元(二零二四年：港幣160,552,000元)及年內並無購股權開支(二零二四年：無)。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二五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

載於初步公告內有關本集團截至二零二五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董事會於二零二六年三月二十日批准之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核證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就初步公告作出任何意見或保證結論。

企業管治

遵守企業管治守則

除以下例外情況外，本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內一直有遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之適用守則條文：

守則條文第C.2.1條

企業管治守則之守則條文第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亦並非由兩名不同人士出任。陳慶達先生為本集團主席。主席負責本集團之整體發展方針及策略，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，而本集團日常營運按照授權政策授權予其他執行董事、管理人員及多名部門主管行事及操作。董事會認為現有管理架構可有效地協助本集團營運及業務發展。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3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。

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

根據可供公眾查閱之資料且就董事所知及所信，於截至二零二五年十二月三十一日止年內及截至本公告日，本公司已按上市規則規定，遵守第13.32B條之初始指定公眾持股量（即已發行普通股（不包括庫存股份）總數之25%）。

股息

董事會建議派發截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.10元（二零二四年：無），惟須待股東於二零二六年五月二十日（星期三）舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期股息將於二零二六年六月十八日（星期四）或前後派發予於二零二六年五月二十八日（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將於二零二六年五月二十日（星期三）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，本公司將於二零二六年五月十五日(星期五)至二零二六年五月二十日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定股東出席股東週年大會之權利之記錄日期為二零二六年五月二十日(星期三)。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，必須於二零二六年五月十四日(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證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (b) 為釐定獲派截至二零二五年十二月三十一日止年度擬派末期股息之權利，本公司將於二零二六年五月二十七日(星期三)至二零二六年五月二十八日(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。確定股東收取擬派末期股息之權利之記錄日期為二零二六年五月二十八日(星期四)。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，必須於二零二六年五月二十六日(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證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊發全年業績及二零二五年年報

本全年業績公告已於本公司網站(www.soundwill.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。二零二五年年報將於適當時候按照上市規則寄發予本公司股東，並於上述網站刊載。

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
主席兼執行董事
陳慶達

香港，二零二六年三月二十日

於本公告日期，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、浦炳榮及楊俊文。