



Knutsford
Terrace

* 僅供識別 / for identification only



金朝陽集團有限公司*
SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

於百慕達註冊成立之有限公司
Incorporated in Bermuda with limited liability
股份代號 Stock Code : 0878

38

2023

ANNUAL REPORT 年報

Soundwill Plaza

金·朝·陽·中·心

38





目錄

- 96 公司資料
- 97 財務摘要
- 98 主席報告
- 100 董事個人資料
- 104 業務回顧及展望
- 114 管理層討論及分析
- 117 企業管治報告
- 127 環境、社會及管治報告
- 176 董事會報告
- 185 於二零二三年十二月三十一日持有之主要物業
- 186 於二零二三年十二月三十一日之主要發展中物業
- 187 五年財務摘要
- 188 獨立核數師報告
- 196 綜合損益及其他全面收入表
- 199 綜合財務狀況表
- 201 綜合現金流量表
- 204 綜合權益變動表
- 208 綜合財務報表附註



公司資料

(於二零二四年三月二十日)

董事

執行董事：

傅金珠

陳慧苓(副主席)

陳慶達(主席)

謝偉衡

獨立非執行董事：

陳啟能

浦炳榮

楊俊文(於二零二三年六月十六日獲委任)

吳志強(於二零二三年三月八日辭世)

公司秘書

謝偉衡

外部核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

內部核數師

國富浩華(香港)風險管理有限公司

法律顧問

盧王徐律師事務所

Conyers Dill & Pearman

總辦事處兼香港主要營業地點

香港銅鑼灣

羅素街38號

金朝陽中心21樓

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermuda

主要銀行

中國銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

交通銀行股份有限公司

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12 Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳標準有限公司

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

股份資料

上市地點

香港聯合交易所有限公司主板

股份代號

878

每手股數

500股

網址

www.soundwill.com.hk

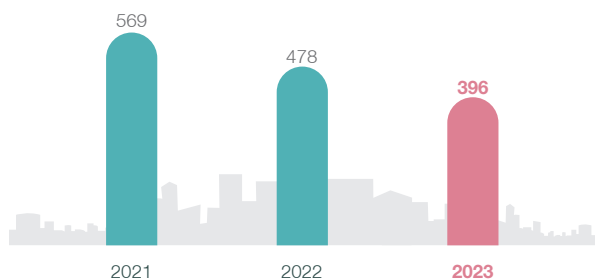
投資者關係

電郵：sw.ir@soundwill.com.hk

財務摘要

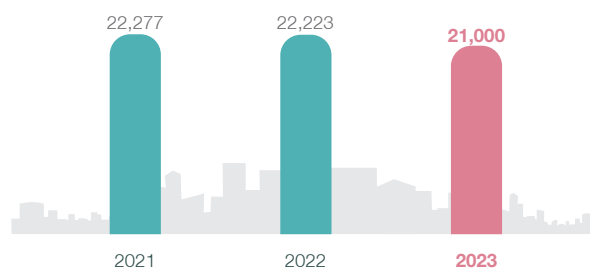
本集團收益

港幣百萬元



本集團總資產

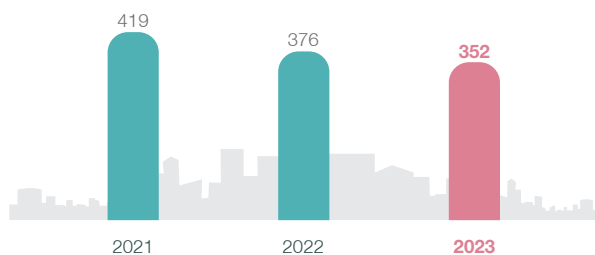
港幣百萬元



本集團按分類劃分之收益

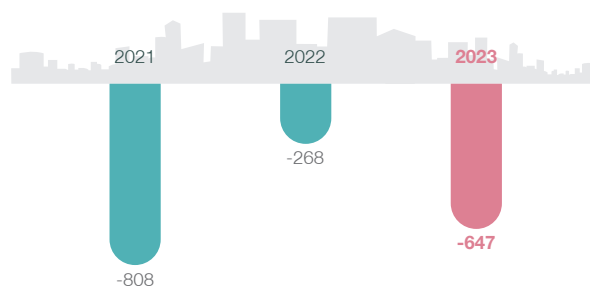
港幣百萬元

物業租賃



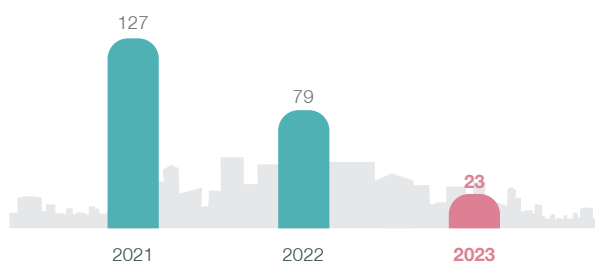
本公司擁有人應佔虧損

港幣百萬元

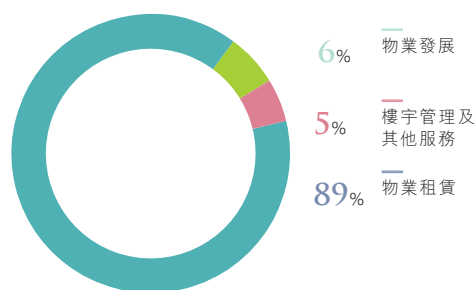


港幣百萬元

物業發展

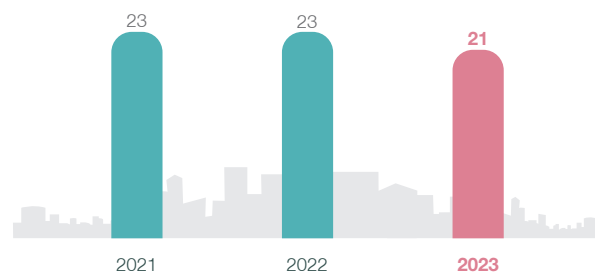


本集團於二零二三年度之收益組合



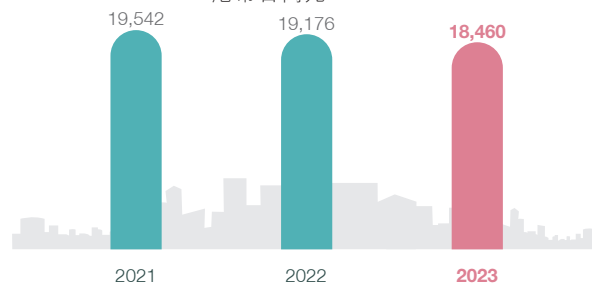
港幣百萬元

樓宇管理及其他服務



本集團資產淨值

港幣百萬元



主席報告

各位股東：

二零二三年環球金融市場展開復甦的步伐。然而面對潛在的通脹風險，全球主要央行仍然持續實施較為謹慎的貨幣政策，投資者對經濟衰退的擔憂仍存。年內，本港經濟從疫後恢復，與內地和國際全面通關，經濟亦回復正常增長，但復甦力度受環球利率持續高企及地緣政治等因素影響，較預期為弱。



惟本港政府積極推動社會復常，推出多項針對性措施以支持市民和企業，鞏固經濟復甦勢頭，提振經濟活力，令本港旅遊業和零售業逐步復甦，投資者信心有望逐漸回升。集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號，消費人流大幅回升，加上出租率回穩，年內大部份的租金檢討及新出租合約的平均租金回報錄得升幅。然而，因應為具潛力的商戶提供租金支援措施，加上租金收益恢復需時，集團整體租金收益年內錄得跌幅。

集團順應零售業復甦的步伐及商機，並因應本地顧客及外地旅客的消費需要和習慣，積極推出各式宣傳及市場推廣活動，全面提升旗下物業的競爭力及知名度，促進租戶人流和銷售額。同時，集團重視其作為社會持份者的身份，致力提升集團營運的可持續性，並積極投資於社會公益，服務大眾。

集團全新葵涌工業發展項目iCITY已於去年年底落成，並正陸續安排入伙。集團將會繼續審慎地分析樓市動向，在可行的情況下收購市區舊樓以增加土地儲備。另一方面，集團旗下迷你倉業務繼續擴大其自置物業藍圖，作長線投資同時拓展至更多有發展潛力的地區，並投入資源加強服務以迎合顧客的期望，包括提供運輸服務及新設一站式上門迷你箱服務等，以提升市場佔有率及營運收益。

最後，本人藉此機會向集團同仁致以表揚和感謝，他們以勤奮的態度全力以赴，確保集團在各方面維持高效的運作。同時，感謝股東、董事、顧客和業務夥伴長期以來的支持與信任。在充滿機遇和挑戰中，集團將繼續履行謹慎的財務管理原則，並以審慎分析，成熟經驗及營運策略發展核心業務，擴充資產組合。在未來，集團將持續奮進，不斷追求卓越，並致力於創造更為豐厚的盈利，以達投資者和持份者的期望。

陳慶達

主席

香港，二零二四年三月二十日

董事個人資料

傅金珠

80歲，為本集團之創辦人、本公司執行董事及本集團若干附屬公司之董事。傅女士於房地產行業擁有豐富經驗。早在七零年代初期，彼經已涉足本港房地產行業，尤擅長併購舊樓再改建成商業或住宅樓宇。傅女士為本公司副主席兼執行董事陳慧苓小姐及本公司主席兼執行董事陳慶達先生之母親。

陳慧苓

53歲，為本公司之副主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，負責本集團之香港地產發展及物業租賃並主管香港物業部之運作。彼畢業於加拿大多倫多大學，持有商業學士學位及英國斯特拉斯克萊德大學工商管理碩士學位。於一九九八年九月加入本集團前，陳小姐曾於一間國際物業顧問公司工作及經營其物業投資業務。彼為本公司執行董事傅女士之女兒及本公司主席兼執行董事陳先生之胞姐。

陳慶達

43歲，為本公司主席兼執行董事及本集團若干附屬公司之董事，於二零零四年加入本集團，主要負責本集團之業務發展。彼畢業於美國波士頓大學，持有心理學學士學位。加入本集團前，彼曾經營其資訊科技業務。彼為本公司執行董事傅女士之兒子及本公司副主席兼執行董事陳小姐之胞弟。

謝偉衡

58歲，分別於二零一九年九月一日及二零一九年一月二十五日獲委任為本公司之執行董事及公司秘書。彼為本公司法律部主管，負責管理本集團法律及公司秘書部門之運作。彼為本集團若干附屬公司之董事。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師。彼於法律界擁有超過三十年之工作經驗。

陳啟能

78歲，於二零零九年三月十一日獲委任為本公司之獨立非執行董事，持有香港大學管理學深造文憑及倫敦大學法律學士學位。陳先生為英國特許管理會計師公會會員及香港會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會之資深會員。彼亦為全球特許管理會計師。陳先生曾於多間主要跨國及本地企業任職高級行政人員超過四十年。

陳先生於二零零三年一月至二零零八年五月間曾任銀河娛樂集團有限公司(前稱嘉華建材有限公司(「嘉華建材」))(股份代號：0027)之執行董事，並於二零零三年四月至二零零八年五月期間擔任嘉華建材之董事總經理。彼自二零零八年五月起擔任嘉華建材之顧問，直至二零一四年六月退休。該公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。陳先生由二零一五年九月十六日至二零一八年一月十二日期間曾出任豐展控股有限公司(股份代號：1826)之獨立非執行董事。上述公司之股份於聯交所主板上市。彼由二零二零年九月十四日至二零二一年八月十一日期間曾出任寶威控股有限公司之獨立非執行董事，及由二零一零年八月十七日至二零一九年九月二十六日期間曾出任昌興國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事。該等公司之股份分別於二零二一年八月十三日及二零二三年二月九日於聯交所除牌。彼之前為卓亞資本有限公司(現稱金慧科技集團股份有限公司)(股份代號：8295)及駿東(控股)有限公司(股份代號：8277)之獨立非執行董事，該等公司之股份均於聯交所GEM上市。

陳先生於二零一七年二月二十四日至二零一八年一月二十四日擔任榮陽實業集團有限公司(股份代號：2078)之獨立非執行董事，及於二零二零年一月一日再委任為獨立非執行董事。該公司之股份於聯交所主板上市。

董事個人資料

浦炳榮

76歲，於二零零九年十一月六日獲委任為本公司之獨立非執行董事，獲泰國曼谷亞洲理工學院頒授人居規劃碩士學位。浦先生於一九八二年獲選為香港十大傑出青年，一九八三年獲選為世界十大傑出青年。彼曾出任香港市政局議員。過去多年，彼先後獲委任為政府多個涉及城市規劃、市區重建、公共房屋、文化藝術及環境問題等政策委員會及法定組織之成員。浦先生現為香港房屋經理學會之名譽資深會員。彼現亦為多家聯交所主板上市公司，包括首創環境控股有限公司(股份代號：3989)、茂業國際控股有限公司(股份代號：0848)、環球信貸集團有限公司(股份代號：1669)，以及其股份於聯交所GEM上市之新利軟件(集團)股份有限公司(股份代號：8076)之獨立非執行董事。彼之前為同景新能源集團控股有限公司(前稱 JC Group Holdings Limited)(股份代號：8326)之獨立非執行董事，該公司之股份於聯交所GEM上市。彼之前亦為東方企控集團有限公司(前稱東方報業集團有限公司)(股份代號：0018)，該公司之股份於聯交所主板上市及株洲中車時代電氣股份有限公司(前稱株洲南車時代電氣股份有限公司)，該公司股份於聯交所主板及上海證券交易所科創板上市(香港股份代號：3898，上海股份代號：688187)之獨立非執行董事。

楊俊文

60歲，於二零二三年六月十六日獲委任為本公司之獨立非執行董事。楊先生持有香港理工大學企業金融碩士學位及英國艾塞克斯大學經濟學文學學士學位。楊先生為英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會之資深會員。彼於審計及會計領域擁有逾30年專業經驗，彼於一九九四年九月至二零一一年三月期間擔任國衛會計師事務所的合夥人。楊先生亦為 TGS Global 成員公司德正會計師事務所有限公司的創始人，並於二零一五年一月至二零二二年四月期間擔任其董事。

楊先生現為雅各臣科研製藥有限公司(股份代號：2633)之獨立非執行董事。彼亦於二零一二年九月至二零一七年二月期間曾出任華富建業國際金融有限公司(前稱中國通海國際金融有限公司)(股份代號：952)之獨立非執行董事。該等公司之股份均於香港聯合交易所有限公司主板上市。楊先生現擔任香港耀能協會審核委員會委員及理事會委員。

業務回顧及 展望



金朝陽中心
38 羅素街

概覽

踏入二零二三年，世界各地終於可陸續撤下之前為了防疫所打造的限制措施；當全球期待及憧憬全面復常，但復常的速率和力度、國際經貿活動商業往來，卻未能迅速重置回復。另一方面，期內美國聯儲局以及各國央行屢次提高息率，加上高通脹問題持續，拖累全球經濟復甦。

受惠本港作為連通中國內地和世界的國際化平台，坐擁理想的國際金融環境及豐富旅遊資源，加上本港政府於全面通關後大力推動利好本地零售旅遊業的政策，決心提振金融市場及本地零售旅遊，為商界企業及各地投資者打下強心針，香港社會及商業運作在年內陸續恢復。

香港經濟在年初通關，配合政府推出消費券計劃振興消費力，曾有叫人鼓舞的復甦勢頭，但始終經濟反彈力度仍不足，整體零售業完全復甦仍需時間和各界持續努力。零售商舖市場在人流密集的核心購物地段仍會率先恢復；集團位於本港核心消費及遊覽地段的主要投資物業，包括金朝陽中心、金朝陽中心二期 — Midtown及諾士佛臺十號的人流錄得增長，租戶的營業額也受惠。然而集團去年仍需向個別租戶提供租金支援措施，加上從上調租金恢復收益需時，整體租金收益年內仍然錄得跌幅。

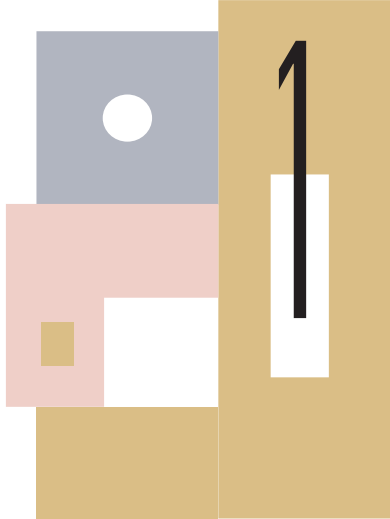
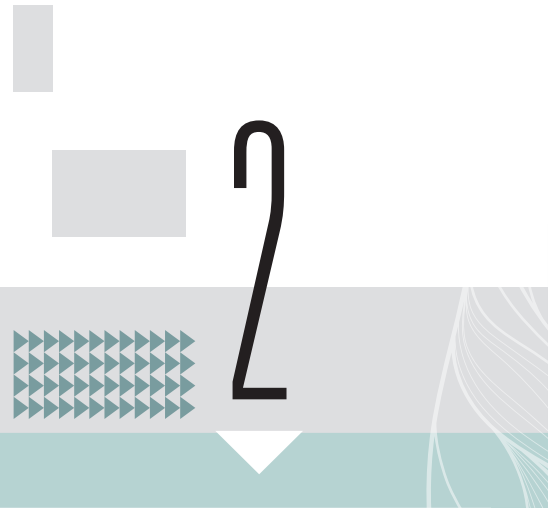
此外，香港零售市場亦受本港消費者及旅客消費模式改變影響。有見及此，集團與商戶和顧客保持緊密關係，積極優化租戶組合及提升物業質素，同時與不同業務夥伴傾力合作，推出適合不同消費需要的市場營銷活動及策略，以線上線下的多元化推廣渠道加強向中國內地及海外旅客宣傳活動，獲取本地消費者及旅客的青睞。另一方面，集團引入「體驗式零售」，為消費者和旅客提供多樣性的創新體驗，結合本港的多項國際盛事及大型活動，將能為本港零售市場迎來效益。

面對全球的高息環境和多個環球不利因素疊加，本地股市樓市疲弱，資產市場備受壓力，審慎的投資取態令資本市場情緒難以升溫。在此宏觀環境下，集團將適時審慎補充土地儲備，在條件許可的情況下謀求謹慎而穩健的發展或投資。此外，集團全新工業項目iCITY在十一月已竣工，買家現正陸續入伙。該項目吸引本地及海外投資者及用家追捧，銷售表現可觀；項目的優越質素也備受讚賞和肯定，並為集團帶來盈利。

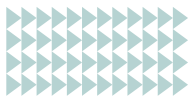
同時，集團的營運強調企業及整體社會環境的可持續發展，因此積極審視其內部營運及外部營銷的標準，以達到業界水平。

下業 旗物

金朝陽中心二期—
MIDTOWN



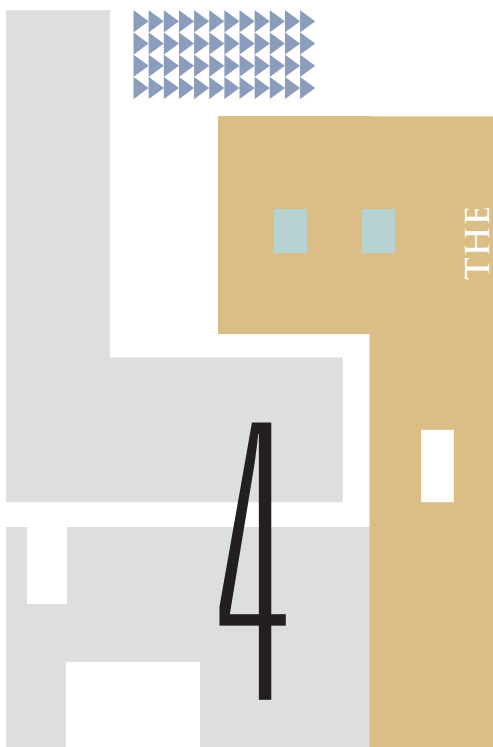
金朝陽中心



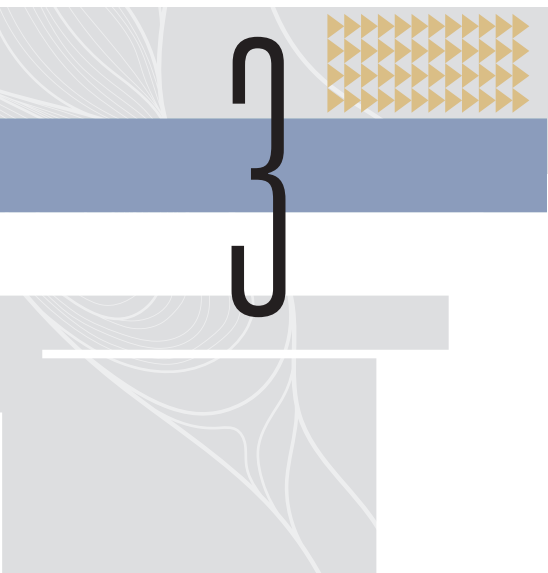
業務回顧及展望



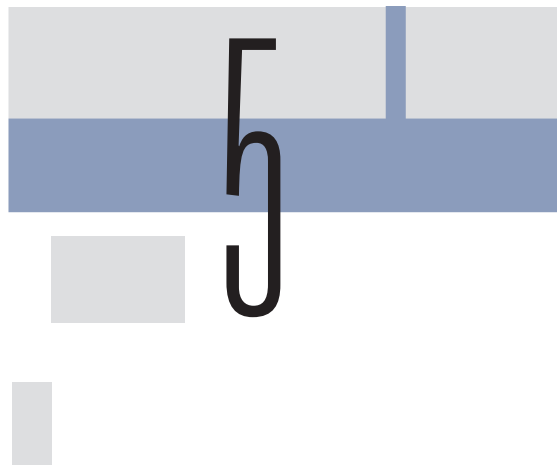
▲ 諾士佛臺十號



▶ THE SHARP



▶ 啟光商業大廈



業務回顧及展望

物業組合

去年受息率高昂，並長年的疫情拖累下，經濟復甦未如預期，本港地產市場交投量未見起色。儘管政府全力推動經濟復常與對外往還措施後為零售市場帶來利好因素，帶動消費及投資情緒向好，對營商環境稍有改善，但租金盈利調整屬滯後因素，整體的物業租金回升幅度不明顯。

物業合併

集團致力物色各區有潛質的舊樓物業，推動舊區活化、提升本港樓宇質素及物業的增值能力。然而在高息環境持續下，本港物業交投市場表現疲弱，去年物業合併的業務受到影響。集團將會謀定後動，謹慎分析市況及物業價值，適時補充土地儲備並為未來發展創造新商機。

物業租賃

截至二零二三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351,684,000元(二零二二年：港幣376,134,000元)，佔集團年內營業額收益約89%(二零二二年：79%)。

集團主要投資物業包括金朝陽中心、金朝陽中心二期-Midtown及諾士佛臺十號整體租金收益錄得跌幅。業績表現主要因為租金調整滯後及為租戶提供租金支援措施而受壓。另一方面，市場供應過剩繼續對租金表現帶來一定壓力，預計情況將持續，投資物業估值尚未見底。

然而，隨著國際經貿往來及旅遊業恢復，零售市場將於人流密集的核心地段優先復甦。集團座落於本港黃金地段的主要投資物業將會率先受惠，並透過物色更多具發展潛力的租戶，集團的租賃業務表現將會穩步向上。

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，集不少著名時尚潮流、美容品牌於一身，屬購物與消閒熱點。



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。年內，集團引入時尚年輕品牌進駐，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，設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號之綜合式商用物業項目，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。

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港九新界各個主要住宅及工業地區。截至二零二三年年底，至尊迷你倉分店數目已擴充至40間。年內，至尊迷你倉為服務使用者推出迎合不同需要的優惠推廣計劃，並致力與多個業務夥伴合作，提升品牌知名度。團隊亦運用成熟的營銷策略及後台管理系統，加強集團業務的協同效應，增加品牌線上滲透率，提升收益。至尊迷你倉現積極投入資源新設一站式迷你箱服務，設有專人上門收送運輸，客戶全程足不出戶輕鬆存取，亦可隨時上網預約提取物品，省時方便。

展望來年，至尊迷你倉將會繼續擴大其自置物業藍圖，作長線投資同時增加分店覆蓋度，透過建立門市、推動有效的營銷策略等，進一步提升市場佔有率，同時尋求併購機會並計劃進軍東南亞市場，為更多客戶提供優質及專業的儲物收納服務。



業務回顧及展望

物業發展

截至二零二三年十二月三十一日止年度，中國內地物業發展業務分類之收益約為港幣22,729,000元(二零二二年：港幣78,611,000元)，佔本集團年內總收益約6%(二零二二年：16%)。

工業項目

iCITY

iCITY為集團精心打造的葵涌全新數碼工業地標，位處葵涌和宜合道及打磚坪街交界，屬於發展成熟的工商住社區，配套齊全，交通便利，項目提供專車來往港鐵站，出入便捷。

物業樓高20層，第一階段共提供324個工作間出售，標準樓層工作間建築面積由422平方呎至510平方呎，工作間享約4.2米極高標準樓層高度，空間極具靈活性。此外，工作間內置獨立洗手間，並設有分體式冷氣機及電子門鎖。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亦引入AI智能送件送餐機械人(Delivery Robot)、全天候智能管家(Smart Concierge)、提供免觸控出入大廈、透過應用程式控制室內溫度及燈光的自動化工作室、QR Code訪客通行證等智能設備，為用戶提供高端服務。項目已於去年年底落成，現正陸續安排入伙。

中國內地房地產

中國內地房地產市場在年初階段，受到疫情防控全面解除以及行業本身降首付、降利率及因城施政解除措施等一系列利好政策帶動下，往年積壓的購房需求得到釋放，短暫恢復市場信心。但隨著前期積壓需求基本釋放完畢，下半年國內房地產重新面臨下行壓力，即使全國多部委及各地方政府持續落實優化措施，但對市場推力較為有限，傳統「金九銀十」市場氛圍難現，市場情緒延續低迷。

集團國內房地產業務「譽名都」(山水向日豪庭)及「景湖灣·尚薈海岸」兩個項目，在上半年受惠於整體市場利好，成交量有明顯提升。目前「譽名都」僅餘少量單位在售。「景湖灣·尚薈海岸」項目均已建成交樓入住，現為現樓銷售階段，在「保交樓」市場下屬優勢，目前整體銷售平穩。

樓宇管理及其他服務

截至二零二三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21,479,000元(二零二二年：港幣23,631,000元)，佔本集團年內營業額收益約5% (二零二二年：5%)。

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，一直持有ISO9001，ISO14001及ISO45001等品質管理認證，足以證明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，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。管理團隊正計劃引入人工智能和物聯網技術，加強物業管理的效率和安全性。此外，專業管理團隊亦開始積極參與不同類型的物業及設施管理的投標工作以擴展業務。

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、進行能源審核及重新校驗，並制定長遠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。未來，樓宇專業管理團隊亦全力配合政府將推行之都市固體廢物收費，同時加強回收宣傳工作，協助各持份者做到積極實踐源頭減廢及分類回收。集團亦積極為員工安排培訓，提升其專業水準，妥善地改進其管理服務模式，提升對意外及極端天氣的應變能力，致力為所有顧客、商戶、工作伙伴及員工提供安全無憂的居住及工作環境。

業務回顧及展望

Soundwill Club

Soundwill Club為集團旗下主要投資物業的會員獎賞計劃，提供一站式購物及消閒優惠平台，定期推出深受顧客歡迎的營銷活動及優惠資訊。

集團的專業市場營銷團隊分析顧客需要及感受，善用各個市場機遇推陳出新。年內，團隊配合市場營銷推廣趨勢和客戶消費習慣，並妥善結合各租戶的特色，推出一系列貼合顧客需求的營銷產品及開發多元平台宣傳活動，包括：設置互動小遊戲、線上直播商品介紹及銷售、網紅及短片營銷、消費獎賞等，藉多元化推廣渠道與顧客互動，擴大顧客群並提升顧客忠誠度。旗下會員計劃新會員人數於年內增加15%；會員的總消費金額，亦較去年增加60%。Soundwill Club網上購物平台亦得到優化，以更簡單方便快捷的系統加強線上銷售的客戶體驗，提高競爭力。Soundwill Club亦定期進行意見收集，了解顧客的意見並提升旗下物業的服務水準，過去已為顧客帶來不同服務，包括訂座服務及加強無障礙設施，讓不同需要的顧客都能夠享受到貼合需要的客戶服務。

企業公民

集團致力於實踐每個業務環節所須的社會責任，並注入可持續元素以求更長遠有效的發展。集團已建立有可持續發展的管治架構，監察旗下部門的可持續發展策略及措施，並建立長遠目標提升可持續發展水準。

集團作為社會的一份子，積極運用其專業能力及相關資源，投資予社會及有需要的群體。年內集團動員「金朝陽義工隊」服務社群，其中包括舊區探訪及互動、弱勢學生職場體驗等，並對非牟利機構提供持續支援。集團亦參與推動區內的回收工作，減少填堆廢物並將有用的資源轉贈有需要的家庭。集團每年的環境、社會及管治表現，並企業關鍵績效指標，都刊於每年發佈的環境、社會及管治報告中，藉此加強投資者及持份者對集團可持續發展的信心，並展現集團對相關發展的抱負和目標。

年內集團及旗下附屬公司獲得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」及中銀香港企業環保獎項等；旗下物業項目亦獲得多項環保認證，茲證明集團服務社群、回饋社會的工作。

展望

於二零二四年，環球金融市場仍然受到地緣政治風險、通脹及息率高企等多因素影響，環球經濟環境仍然複雜多變。儘管市場波動，市場仍然充滿發展機遇，如何在挑戰和困難中把握機會將是環球企業的首要任務。

面對外圍種種不明朗的因素，香港無可避免面對一定挑戰，經濟復甦力度未如預期，並經歷東南亞地區主要城市的競爭，角逐環球投資者的注資。然而本港憑藉紮實的基建及金融體系，並在中國內地政策的帶動、本港利好營商環境的政策支持下，本地金融環境及經濟將有更大增長空間。

市場憧憬二零二四年美國聯儲局將會減息以平衡通脹影響及金融發展，在本地樓市剛性需求下，配合本港政府撤銷所有調控樓市措施，預期住宅物業交投情況將會有所改善，樓價跌勢將會減慢，幫助樓市軟著陸。集團具備多年物業投資和併購的經驗，將會審時度勢，在適當的時候增加集團的土地儲備，為未來發展作好準備。集團亦繼續加強工業項目投資，配合政府活化工廈政策，善用土地資源。

另一方面，為鞏固經濟復甦的進程，政府積極推動有利本地經濟活動的政策，致力吸納外地專才和引入資金，以及與內地商討恢復開放「一簽多行」來港措施以爭取內地旅客來港消費，有助鞏固本港經濟增長，注入新動力，可持續的經濟增長應有利集團租賃業務的表現，可期租賃盈利將會逐步提升。

集團深信以多年建立的穩健基礎、經驗豐富的管治團隊及優質的投資物業組合，將有助克服各種挑戰。未來將繼續以審慎務實的態度推動業務發展，保持企業的競爭能力，做好前瞻性部署，同時以靈活創新的營運模式為集團謀劃長遠持續的發展目標，使集團提升企業價值、邁向多元化發展，為持份者及投資者帶來豐厚回報。

管理層討論及分析

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 港幣百萬元	二零二二年 港幣百萬元
收益	396	478
除所得稅開支及投資物業公平值虧損淨額前溢利	589	282
投資物業公平值虧損淨額	(1,213)	(464)
除所得稅開支前虧損	(624)	(182)
本公司擁有人應佔虧損	(647)	(268)
每股基本虧損(以元計)	港幣(2.28)元	港幣(0.95)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	港幣0.80元	—
	於二零二三年 十二月三十一日 港幣百萬元	於二零二二年 十二月三十一日 港幣百萬元
資產總值	21,000	22,223
資產淨值	18,460	19,176
借貸總額	1,517	1,775
資本負債比率	8%	9%
每股資產淨值(以元計)	港幣65.2元	港幣67.7元

財務回顧

經營業績

年內，本集團錄得收益約港幣395,892,000元(二零二二年：港幣478,376,000元)，較去年減少約港幣82,484,000元。收益減少主要由於高息環境及市場消費習慣的改變拖慢零售市場復蘇步伐，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646,511,000元(二零二二年：港幣268,201,000元)，虧損較去年增加141%。虧損增加主要由於在二零二三年十二月三十一日錄得投資物業估值虧損港幣1,212,858,000元(二零二二年：港幣464,274,000元)。

資產淨值

本集團於二零二三年十二月三十一日之資產淨值為港幣18,459,862,000元(二零二二年：港幣19,175,634,000元)。於二零二三年十二月三十一日之每股資產淨值為港幣65.2元(二零二二年：港幣67.7元)。

財務資源及流動資金

於二零二三年十二月三十一日，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1,138,306,000元(二零二二年：港幣1,394,944,000元)。本集團於二零二三年十二月三十一日之借貸總額為港幣1,516,799,000元(二零二二年：港幣1,774,527,000元)。

於二零二三年十二月三十一日，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%(二零二二年：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，本集團截至二零二三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

於二零二三年三月十六日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，按港幣36,080,000元的代價出售本集團全資附屬公司Data Chief Limited (「Data Chief」)的全部股權。Data Chief為一家投資控股公司(其持有位於香港的投資物業)的唯一股東。出售事項已於二零二三年三月三十一日完成。

於二零二二年八月九日，本集團與獨立第三方(「買方」及「買方擔保人」)訂立買賣協議(其後經日期為二零二三年一月十九日之補充協議修訂)(統稱「該協議」)，並有條件同意出售及轉讓本公司一間間接附屬公司(「目標公司」)之全部已發行股本，代價為港幣3,208,815,000元。有關交易、該協議、買方及買方擔保人之詳情，載於本公司日期為二零二二年八月十一日之公佈及日期為二零二二年九月二十三日之通函，以及本公司日期為二零二三年一月十九日之另一份公佈內。

於二零二三年八月九日，本集團應獲支付之進一步按金港幣320,881,500元(「進一步按金」)到期，惟買方並無支付進一步按金。作為回應，本公司在此之後已諮詢法律意見，並審視可用之選項及追究辦法，且已於二零二三年八月十日發表公佈，提供進度更新。

於二零二三年九月十三日，本集團與買方及買方擔保人進一步訂立和解協議。本集團已獲支付並收取不可退還之和解金為數港幣32,000,000元，該協議已根據上述和解協議之條款終止。上述詳情載於本公司日期為二零二三年九月十三日之公佈內。

管理層討論及分析

於二零二三年八月十五日，至尊迷你倉(葵涌1)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)與救世軍大將訂立買賣協議(「買賣協議」)，以總代價港幣122,000,000元出售位於香港新界葵涌的一項物業(「出售事項」)。

於二零二三年十一月十日，出售事項已根據買賣協議的條款及條件完成。出售事項的詳情載於本公司日期為二零二三年十月三日及二零二三年十一月十日的公佈。

除上述披露者外，截至二零二三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

本集團擁有多個單位，並為香港銅鑼灣希雲大廈希雲街第2至30號及禮頓道第128至138號(「希雲物業」)之多數份數擁有人。於二零一九年七月，本集團根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》針對希雲大廈之少數份數擁有人向土地審裁處提出申請，要求頒令出售整棟希雲大廈(「該地段」)。希雲物業佔整個該地段約88.79%。

於二零二四年二月二十九日，土地審裁處作出判決，頒令以公開拍賣方式出售該地段，底價為港幣2,425,000,000元(「拍賣」)。拍賣定於二零二四年四月十七日舉行。

倘本集團為拍賣之成功中標者，本集團將收購該地段之餘下權益，其將構成上市規則第14章項下之須予披露交易。倘獨立第三方於拍賣中成為出價最高之成功中標者，希雲物業將由本集團出售，其將構成上市規則第14章項下之非常重大出售事項，因此將於本公司股東特別大會上提呈普通決議案以批准本集團進行有關出售事項。

上述潛在交易之詳情載於本公司日期為二零二四年四月二日之公佈。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團以賬面總值約港幣11,058,645,000元(二零二二年十二月三十一日：約港幣12,661,647,000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

於二零二三年十二月三十一日，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40,220,000元(二零二二年：港幣51,166,000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297及33名僱員(二零二二年：308及36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。二零二三年之僱員薪金及工資總額約為港幣160,542,000元(二零二二年：港幣141,455,000元)及年內並無購股權開支(二零二二年：無)。

企業管治報告

金朝陽集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)連同其附屬公司(「本集團」)欣然呈報本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

企業管治常規

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文。

董事會深明，強健企業管治對本集團之企業成功及長遠持續增長至關重要。本公司致力維持高標準之企業管治常規，旨在提升企業形象，增強股東信心，減低欺詐行為風險，維護股東之長遠利益。

除以下例外情況外，本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度內一直有遵守企業管治守則之適用守則條文：

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亦並非由兩名不同人士出任。傅金珠女士為本集團創辦人，並擔任本集團主席直至二零二三年一月三十日，陳慶達先生則於同日獲委任為本集團主席。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。

企業宗旨、價值、策略及文化

董事會秉承達致高標準商業道德和誠信的企業價值，擔當領導角色，促進建立並持續加強本公司理想的企業文化。我們健全的企業文化深入本集團各個層面，並與本公司的使命、企業價值及策略保持一致。

我們在二零二三年全年透過本年報「主席報告」、「業務回顧及展望」、「管理層討論及分析」及「環境、社會及管治報告」所載之各項舉措，持續加強及專注於業務拓展、客戶滿意度、營運安全及效率、環境保護等領域，以實現企業宗旨和價值。

董事會

董事會及管理層之職責、責任及貢獻

董事會負責監察本集團之業務、決策和營運表現，並且將營運本集團之授權及職責授予管理人員執行。此外，董事會亦已將不同之職責授予董事會之各個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會執行。有關該等委員會之進一步詳情載於本報告。董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載之企業管治職能。

企業管治報告

所有董事應確保其遵守適用法律及法規之標準，真誠履行職責，並於任何時候符合本公司及其股東之利益。

董事會組成

董事會由下列董事組成，除另有註明外，該等董事於回顧年度內及截至本報告日期一直在任：

執行董事：

傅金珠女士(於二零二三年一月三十日停任主席)
 陳慧苓小姐(副主席)
 陳慶達先生(主席)(於二零二三年一月三十日獲委任為主席)
 謝偉衡先生

獨立非執行董事：

陳啟能先生
 浦炳榮先生
 楊俊文先生(於二零二三年六月十六日獲委任)
 吳志強先生(於二零二三年三月八日辭世)

董事會會議及出席率

年內，每位董事出席本公司董事會會議及股東大會之出席記錄如下：

董事	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東大會次數
執行董事：		
傅金珠女士(於二零二三年一月三十日停任主席)	4/5	1/1
陳慧苓小姐(副主席)	5/5	1/1
陳慶達先生(主席)(於二零二三年一月三十日獲委任為主席)	5/5	1/1
謝偉衡先生	5/5	1/1
獨立非執行董事：		
陳啟能先生	5/5	1/1
浦炳榮先生	5/5	1/1
楊俊文先生(於二零二三年六月十六日獲委任)	1/1	不適用
吳志強先生(於二零二三年三月八日辭世)	2/2	不適用

董事履歷資料及董事間相關關係載於第100至103頁之「董事個人資料」。

獨立非執行董事

自獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會成員吳志強先生於二零二三年三月八日辭世後，本公司未能符合上市規則第3.10(1)及3.21條的規定。於二零二三年六月十六日，本公司委任楊俊文先生為獨立非執行董事及審核委員會成員。自此，本公司已遵守上市規則第3.10(1)及3.21條的規定。

年內，董事會已符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事之要求，根據上市規則第3.10(1)條、3.10(2)條及3.10A條所規定，委任之獨立非執行董事佔董事會三分之一，其中至少有一名董事擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定發出之年度獨立身份書面確認書。董事會已衡量該等獨立非執行董事之獨立性，認為彼等均具備上市規則所界定之獨立身份。

董事之委任、重選及罷免

企業管治守則之守則條文第B.2.2條規定，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。各獨立非執行董事並未按特定年期委任。

根據公司細則，於每屆股東週年大會上當其時不少於三分之一之董事須輪流告退，惟每名董事須遵守至少每三年輪流告退一次之規定。獲委任填補董事會臨時空缺之董事或現有董事會新增董事僅可任職至本公司下次股東週年大會，惟當時合資格於該大會上重選連任。

根據企業管治守則之守則條文第B.2.3條，任何在董事會任職已過九年的獨立非執行董事，其是否獲續任應以獨立決議案形式由本公司股東審議通過。

董事取得資料

就定期董事會會議而言，倘在所有其他方面均屬切實可行，則會議議程及隨附董事會文件，均應準時送交全體董事。定期董事會會議應給予至少十四日之通知，以便全體董事均有機會出席。就所有其他董事會及董事委員會會議而言，均應給予合理的通知。

全體董事均有權可於所有時間查閱董事會文件、會議記錄及相關材料。年內，全體董事均獲提供本集團最新管理資料，令彼等得知本集團之事務，協助彼等履行上市規則下之責任。

主席及行政總裁

傅金珠女士不再擔任本集團主席後，陳慶達先生自二零二三年一月三十日起出任本集團主席一職，其職責已清楚界定並已書面陳述。年內並無委任行政總裁。

企業管治報告

董事委員會

審核委員會

自吳志強先生於二零二三年三月八日辭世後，本公司未能符合上市規則第3.21條項下的審核委員會組成要求。楊俊文先生於二零二三年六月十六日獲委任後，本公司已完全符合上市規則第3.21條項下的審核委員會組成要求。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，分別為陳啟能先生、浦炳榮先生及楊俊文先生。陳啟能先生及楊俊文先生具有專業會計師資格。

審核委員會具有具體書面職權範圍，條文之嚴謹程度不遜於守則條文規定之條款。審核委員會負責聯同管理人員審閱本集團所採納之會計原則與常規，並且討論審核、內部監控系統、風險管理、內部審核及財務申報事宜，包括討論本公司之中期及全年業績。審核委員會亦擔任董事會與本公司外聘及內部核數師之中介橋樑，分別協商有關本集團外部及內部審核工作範圍之事宜。為加強外聘及內部核數師取得記錄及知情之權利，以及與董事會有效直接溝通從而時報告其調查結果，外聘及內部核數師會獲邀出席審核委員會會議。

審核委員會於本年度曾舉行三次會議，出席率列載如下。年內，審核委員會已審閱截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績、截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績、內部審核計劃及省覽管理層就本公司內部監控系統及風險管理所作之報告。

審核委員會成員	出席／舉行 會議次數
陳啟能先生(主席)	3/3
浦炳榮先生	3/3
楊俊文先生(於二零二三年六月十六日獲委任)	1/1
吳志強先生(於二零二三年三月八日辭世)	1/1

薪酬委員會

自吳志強先生於二零二三年三月八日離世後，薪酬委員會目前由兩名獨立非執行董事，分別為陳啟能先生及浦炳榮先生，以及副主席兼執行董事陳慧苓小姐組成。

該委員會之工作是向董事會建議本公司所有董事之薪酬政策及安排，亦就設立正規而透明的程序以發展薪酬政策提供意見。薪酬委員會負責檢視及批准董事之薪酬建議，並以董事會之企業目標及目的為參考，亦以獲授權之責任釐定個別執行董事及高級管理人員之薪酬待遇。薪酬委員會負責在必要時根據上市規則第十七章審查股份計劃相關事宜。

薪酬政策為制定正式及具透明度之程序，用以評估、釐定及檢討本集團之薪酬相關事宜。在釐定董事及高級管理人員之薪酬水平及待遇時，本公司基於市場慣例及趨勢，並且考慮董事及高級管理人員所投入之時間、職務及責任、工作表現、對本集團之貢獻等因素，亦會採用購股權及工作表現花紅等長期之獎勵方法。

薪酬委員會於本年度曾舉行三次會議(出席率列載如下)以檢討及釐定個別執行董事之薪酬組合(而相關之董事(倘適用)須就有關其自身薪酬之表決放棄投票，確保並無任何董事決定其自身之薪酬)，以及就非執行董事之薪酬向董事會提出推薦建議。

薪酬委員會成員	出席／舉行 會議次數
陳啟能先生(主席)	3/3
浦炳榮先生	3/3
陳慧苓小姐	3/3
吳志強先生(於二零二三年三月八日辭世)	2/2

提名委員會

傅金珠女士不再擔任提名委員會主席後，陳慶達先生自二零二三年一月三十日起出任提名委員會主席。提名委員會目前由兩名獨立非執行董事，分別為陳啟能先生及浦炳榮先生，以及主席兼執行董事陳慶達先生組成。

提名委員會之責任包括檢討董事會之架構、規模及組成；物色適合擔任董事會成員之人士，以及遴選或就遴選獲提名擔任董事之人士，向董事會提出推薦建議；評估獨立非執行董事之獨立性；就委任或再委任董事及董事之接任計劃(尤其是主席)向董事會提出推薦建議；以及釐定提名董事之政策。

本公司已採納董事提名政策(「提名政策」)。本公司現時採納之提名政策載列提名委員會識別及評估候選人以供提名及推薦予董事會委任或續任為本公司董事之指引及程序。提名委員會在評估候選人時，會充分顧及本集團之要求、董事會繼任計劃及本集團採納之相關政策，所考慮之各項因素及準則包括但不限於相關技能、經驗、專業知識及資格、相關知識是否廣泛、行事持正及聲譽、是否願意承諾及能否投入足夠時間並承擔受信職責及責任。挑選及委任董事之最終責任仍由董事會承擔。

企業管治報告

識別及評估候選人之程序，將由提名委員會透過公平客觀且符合所有相關法律及法規之程序進行，而提名委員會可自由自行進行調查及核證。提名委員會將向董事會作出推薦及建議以供考慮。提名委員會須定期檢討提名政策，並且監察及向董事會報告提名政策之實行情況及有效性；而提名委員會年內已如此行事。

年內，提名委員會舉行兩次會議，出席率列載如下：

提名委員會成員	出席／舉行 會議次數
陳慶達先生(主席)(於二零二三年一月三十日獲委任為主席)	1/1
陳啟能先生	2/2
浦炳榮先生	2/2
傅金珠女士(於二零二三年一月三十日停任主席)	1/1

董事培訓及持續專業發展

每名新任董事獲確保對本集團之運營及業務有適當了解，並完全知悉其在條例及普通法、上市規則所規定之職責、適用法例及其他監管之要求，以及本公司之業務及管治政策項下之責任。董事不斷獲得有關法律及監管發展、業務及市場變化，以及本集團策略發展等最新資料，以便履行彼等職責。

作為董事持續培訓之一環，公司秘書一直向全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展資料，以確保全體董事遵守有關規定。董事會鼓勵全體董事參與外界舉辦有關課題之座談會或培訓課程，而此可作為持續專業發展培訓的一部分。

所有董事均確認彼等已遵守企業管治守則守則條文第C.1.4條之董事培訓，以確保其繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。年內，全體董事均有參與合適之持續專業發展活動，包括出席有關本公司業務及董事職務及職責的培訓課程，或閱覽相關資料。

董事	董事持續專業培訓	
	出席培訓課程	閱覽相關資料
傅金珠女士(於二零二三年一月三十日停任主席)	不適用	✓
陳慧苓小姐(副主席)	不適用	✓
陳慶達先生(主席)(於二零二三年一月三十日獲委任為主席)	不適用	✓
謝偉衡先生	✓	✓
陳啟能先生	✓	✓
浦炳榮先生	不適用	✓
楊俊文先生(於二零二三年六月十六日獲委任)	不適用	✓
吳志強先生(於二零二三年三月八日辭世)	不適用	✓

公司秘書

公司秘書向董事會提供所有企業管治事宜之建議，並促進董事的專業發展。

謝偉衡先生(「謝先生」)於二零一九年一月二十五日獲委任為本公司之公司秘書。謝先生畢業於香港大學，並持有法律學士學位。彼為香港之合資格律師，於法律界擁有超過三十年之工作經驗。謝先生於二零二三年內曾接受超過15小時相關專業培訓。

董事進行證券交易之守則

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。

核數師酬金

本集團於本年度之審核及非審核服務費分別約為港幣3,236,000元(二零二二年：港幣3,086,000元)及港幣600,000元(二零二二年：港幣1,250,000元)。非審核服務涉及本公司之稅務諮詢服務。

董事對財務報表之責任

董事明白須負責編製本集團之綜合財務報表，並且對本集團之表現及前景提出持平、清晰及全面之評核。就董事所知，並無任何可能引致質疑本公司能否繼續經營之重大事件或情況。

風險管理及內部控制

董事會負責維持適當有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團之資產及股東權益。為遵守企業管治守則所載之適用守則條文，董事會已檢討本集團風險管理及內部監控系統之有效性。有關檢討涵蓋各重要監控，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能。

董事會已留任國富浩華(香港)風險管理有限公司(一家獨立專業公司)，按聯交所之要求履行本集團之內部審核職能(「內部核數師」)並進行年度檢討，向董事會報告本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之風險管理及內部監控系統有效性的評估。

企業管治報告

於本年度，本集團已檢討內部審核章程，界定內部審核功能之範圍、職責及責任以及報告協議。風險管理工作組（「風險管理工作組」）協調風險管理活動並向董事會報告。本集團已就年度風險進行評估，以識別本集團之戰略風險、營運風險、財務風險及合規風險。根據風險評估結果，已制定內部審核計劃，將所識別之風險優先列入年度審核項目。風險管理及內部監控系統合理地（而非絕對地）確保並無發生重大失實陳述或重大損失，其設計旨在管理（而非消除）本集團營運系統失敗的風險，從而實現本集團的業務目標。本集團通過正式更新內部控制政策及程序進行檢討，以確保本集團擁有適當內部監控系統。內部核數師已進行二零二三年財政年度之內部審核檢討。在檢討內部核數師報告後，本集團已採取進一步行動，因應內部核數師之建議提升其風險管理及內部監控系統，並加強實行風險管理及內部監控系統。截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團並無識別到任何重要或重大發現／內部控制缺陷。

本公司已制定以準確安全之方式處理及發佈內幕消息之政策，以免發生本集團內部可能不當處理內幕消息之情況。

根據風險管理工作組之風險評估結果及內部核數師報告，董事會認為本公司於年內已維持充足而有效之風險管理及內部控制，以保障股東的投資及資產，包括確保本公司在會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是足夠的。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）。本公司可透過多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年期，實現董事會成員多元化。在實行多元化方面，本公司亦將根據本身的業務模式及與時並進的特定需要去考慮各種因素。

於二零二三年十二月三十一日，董事會有七名董事，男女性別比率為2.5 : 1.0。董事會制定之性別多元化目標是當董事總人數不超過十名時，每個性別至少須有一名董事。董事會將透過其董事會成員多元化政策，維持董事性別多元化。在評估潛在的董事會成員候選人時，本公司及其提名委員會會考慮性別多元化等多元觀點。董事會不論在性別、年齡、教育背景、專業經驗、技能、知識和任期方面，均相當多元。

於二零二三年十二月三十一日，本集團在香港之員工（包括高級管理層）男女比例分別為67%及33%。本公司設定之香港員工男女性別多元化比率為不高於3 : 1。本公司在招聘過程中，將繼續考慮性別多元化等多元觀點，並會致力達至及維持該性別多元化目標。本集團約68%員工從事樓宇管理業務，而樓宇管理業務的大部分從業員均為男性。因此，本集團樓宇管理人員之性別比率會對本集團員工之性別比率產生重大影響。

提名委員會每年檢討董事會成員多元化政策以確保其持續有效。年內，提名委員會檢討董事會結構、規模及組成，包括董事之技能、知識及經驗，以及每名董事之角色及職能；根據上市規則第3.13條檢討獨立非執行董事之獨立性；評估董事就本公司事宜及履行其職責以及本集團事務所需時間之充足性；以及檢討對董事的培訓及支持並審議退任董事之重選。提名委員會已向董事會提供其評估、結果及建議以便作出有關決議。

股東權利

(I) 股東召開股東特別大會之程序

股東特別大會可由一名或以上本公司股東要求召開，惟該等股東於提出要求當日須持有不少於本公司之實繳股本十分之一。有關要求須以書面形式向本公司之董事會或公司秘書提出，地址為本公司之總辦事處兼香港主要營業地點。

有關大會須於提出有關要求後兩個月內舉行。倘於有關提呈後21日內，董事會未能召開有關大會，提出要求的人士可召開有關大會，而本公司須向提出要求的人士補償因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支。

(II) 向董事會提出查詢之程序

股東可於任何時間將其向董事會作出之書面查詢，提交至本公司之總辦事處兼香港主要營業地點。

(III) 股東於股東大會提出建議之程序

股東於股東大會提出建議所須之人數為：

- (a) 任何持有投票權相當於提出要求當日所有股東之總投票權不少於二十分之一之股東；或
- (b) 不少於100名股東。

所提出的書面要求副本須由所有提出要求的人士簽署，並連同合理數目之款項(足夠承擔本公司為發出建議決議案之通知或傳閱任何必要函件所需之費用)，按下列情況於以下各個期限內，送交本公司之總辦事處兼香港主要營業地點：

- (a) 倘就有關要求須發出決議案通知，須不遲於股東大會舉行前六星期；及
- (b) 任何其他要求，不遲於股東大會舉行前一星期。

本公司會核實有關要求，待確定有關要求屬適當及符合規程後，董事會將採取所須步驟處理要求。

企業管治報告

與股東溝通及投資者關係

本集團相信與股東有效溝通乃提升投資者關係的關鍵一環，最終將可幫助投資者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，以及安排投資者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。本公司於二零二三年五月舉行股東週年大會，本集團為業績公佈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本集團發展的資訊，協助股東及投資者作出知情投資決定。本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。

年內，本公司對公司細則進行修訂，而新公司細則已由本公司股東於二零二三年五月二十五日舉行的股東週年大會上採納。作出修訂的目的為(其中包括)與上市規則的最新修訂保持一致。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十一日之通函及本公司日期為二零二三年三月二十三日及二零二三年五月二十五日的公佈。本公司憲章文件的綜合版本可於聯交所及本公司網站查閱。

股息政策

本公司已採納股息政策，旨在讓其股東分享本公司之溢利，並使本公司得以保留足夠儲備以應付業務需要及增長。

股息之建議及宣派須由董事會酌情決定後方始作實。董事會須考慮其認為相關之各項因素，包括但不限於本集團之實際及預期財務表現、營運資金需求、資本開支需求及承擔、營運及業務策略、流動資金狀況、保留盈利及可供分派儲備等，以及市況及外圍因素。

由於地盤合併業務相對上較需要資本密集，本公司傾向維持較雄厚的流動資金狀況，且概不保證會就任何特定期間派付任何股息或派付任何特定金額之股息。

環境、社會及 管治報告



主席的話

各位持份者：

作為董事會主席，本人很榮幸地發表集團的二零二三年環境、社會及管治(ESG)報告。是年我們面臨著重大的全球變化，尤其是氣候變化，它深切地影響我們的生活和商業環境。

二零二三年，香港經歷了有史以來最溫暖的年份之一，平均氣溫達24.5度。這種轉變是更宏觀的全球變化的一部分 — 從全球暖化轉向聯合國秘書長安東尼奧古特雷斯所說的「全球沸騰」。

為因應不斷升級的全球氣候緊急情況，集團積極識別和管理ESG風險和機遇。了解到實踐可持續措施的迫切需要，我們增強了對管理長期可持續發展風險的承諾。這涉及我們現有政策的更新，設定宏遠但可實現的目標，並加強我們履行企業社會責任的力度。此外，我們也特別注重倡導低碳轉型，並以改善碳排放績效為目標。



本港建築物消耗的電力佔本地總用電量的百分之九十，碳排放量佔全港總碳排放量的百分之六十。這促使我們推動節能改善技術，作為減少碳足跡的實用且有效的解決方案。我們相信這些措施將為應對氣候變遷作出重大貢獻，同時也確保我們未來的持續成長。透過將前瞻性思維和對環境負責的實踐融入營運當中，我們預計不僅能為應對氣候變遷做出貢獻，而且還能增強我們在競爭激烈的市場中的地位。

同時，我們也透過招募多元化人才，檢視我們的僱傭、薪資和福利政策，並提供商業道德和職業健康與安全方面的培訓，加強人才管理策略，以滿足不斷變化的業務需求。

我們繼續優先考慮客戶隱私、產品質素和網路安全，提升客戶滿意度和建立信任。我們也致力於企業社會責任，特別是支持貧困和低收入家庭。

展望未來，我們將繼續致力於可持續發展。透過與合作夥伴、消費者和我們所服務的社區的溝通與合作來改善我們的營運。我們相信集體行動的力量可以創造有意義的改變。憑藉共同的願景和堅定的承諾，我們的共同努力將為本港整個社會創造一個更健康、更具持續性的生活環境作出貢獻。

最後，本人對我們的專業團隊在二零二三年的貢獻和出色表現表示感謝。我們將繼續以敏銳的營運模式和創新精神來迎接未來的挑戰。

陳慶達

主席

香港，二零二四年三月二十日



關於本報告

金朝陽集團有限公司及其附屬公司(「金朝陽」或「集團」)很高興能發表二零二三年環境、社會及管治報告(「報告」)。本報告為其主要持份者詳細說明了集團在環境、社會及管治(ESG)方面的方法、政策和實踐。

報告範圍

本報告重點說明集團於香港的樓宇管理業務、租賃業務及物業發展業務於2023年1月1日至2023年12月31日(「報告期間」或「年度」)主要營運的重要環境、社會及管治表現。本報告範圍與上年度相同，並包含集團主要營運物業的環境和社會關鍵績效指標。本報告涵蓋的物業包括：

商業樓宇

- 金朝陽中心(包括總部辦公室)
- 金朝陽中心二期 — Midtown
- 諾士佛臺十號
- THE SHARP

住宅樓宇

- 曦巒
- 尚巒

工業樓宇

- iPLACE
- iCITY



報告標準

本報告根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)刊行的《證券上市規則》(「上市規則」)附錄二十七所制定的《環境、社會及管治報告指引》(「ESG指引」)編製。本報告按照ESG指引中規定的四個報告原則編製，即重要性、一致性、量化和平衡。



報告批核

集團承認有責任確保報告的準確性和可靠性。本報告所有資料均來自集團內部政策文件及統計資料。董事會已於2024年4月審核並批准了本ESG報告。

報告發行及聯絡

本報告以中英文編製，可於香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)(www.hkexnews.hk)及集團網站(www.soundwill.com.hk)查閱。

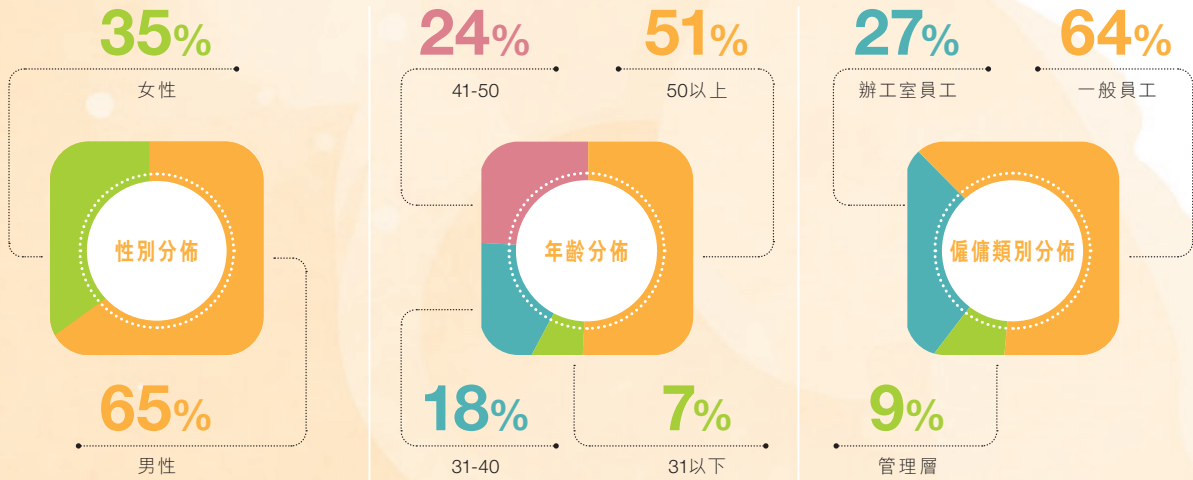
集團歡迎並重視對報告或其可持續發展績效的所有意見和建議。

電郵：sw.pr@soundwill.com.hk
 電話：2916 2823
 地址：香港銅鑼灣羅素街38號金朝陽中心21樓

2023 概覽

僱傭

勞動力分佈



職業健康和安



因工受傷數目：

1



連續3年因工死亡事故：

0

顧客

顧客服務



公共空間整潔滿意度：

98.8%



顧客服務滿意度：

97.6%

環境

目標(基準年：2022)



溫室氣體及廢氣排放：

- 確保於2027年排放與業務增長相應



廢棄物：

- 確保於2027年排放與業務增長相應



能源消耗：

- 於2027年減少集團能源消耗強度6%
- 於2027年將能源節約措施納入新供應商和投資的選擇標準之一

主要表現



溫室氣體及廢氣排放：

3,990.38

噸二氧化碳當量



廢棄物：

7,764.53噸



能源消耗：

6,675.69兆瓦時

社區

目標

專注於



關心弱勢社群



贊助社會服務機構



身體力行貢獻社區

主要表現



與**12**個慈善組織合作，貢獻**454**個小時於義務工作，並作出逾港幣**140,000**現金及實物捐助

在環境保育、關愛弱勢社群、支持兒童及青年發展，以及支持社會企業和社區組織等方面貢獻己力

環境、 社會及管治方式

管理環境、社會及管治

作為負責任的企業，集團致力於追求可持續的業務成長並支持各持份者的利益。集團明白有效的ESG管理系統對於促進其策略和長期進展的重要性，並致力於提高其ESG績效。

管治架構



董事會

董事會作為集團的最高管治單位，全面負責可持續發展和氣候相關事務，確保將其納入治理、策略、風險管理和報告中。董事會負責監察可持續發展和氣候相關事務並批准相關重大決策。

環境、社會及管治委員會

在董事會的領導下，環境、社會及管治委員會（「ESG委員會」）負責管理集團的可持續發展和氣候相關事務。它由金融及會計、法律、物業管理、行政與人力資源和企業傳訊部門的管理層組成。其角色和職責包括：

- 監控集團的ESG表現
- 確定並檢視 ESG 議題的相關性和重要性，以供董事會監察
- 制定管理ESG和氣候相關議題的政策和措施
- 定期討論和檢視工作的進度和有效性
- 向董事會提供關鍵事項的最新情況

節能團隊及樓宇管理團隊

節能團隊負責實施能源相關的ESG政策和措施，並收集相關數據以分析這些措施的影響。此外，它與建築管理團隊合作評估和報告重要的ESG趨勢，將其與行業同行在ESG風險、機遇和新進展方面進行比較，以逐步提高集團的ESG績效。

2023年ESG委員會工作概述

焦點	2023年6月	2023年9月
ESG績效評估	✓	✓
ESG報告工作	✓	✓
氣候變化		✓
能源	✓	✓
員工訓練	✓	✓
職業健康和安全	✓	
反貪污	✓	✓

增強 ESG 知識和專業的培訓

為提升董事會在可持續發展方面的整體知識、技能和專業，董事會定期接受有關 ESG 議題和商業道德的培訓。這確保了董事會能夠及時了解可能影響公司及其營運市場的當前策略性事項和業務發展的最新情況和資訊。

環境、社會及管治政策

作為我們目標實踐的一環，我們採納了一系列 ESG 政策，並建立了一套全面的監察和報告系統。所有業務運作和各級員工都需遵守這些政策。ESG 委員會會不時審查這些政策。例如董事會經過仔細審查後通過了健康和安全管理政策，以進一步改善員工的工作環境和條件。

環境、社會及管治策略

我們致力於將 ESG 融入我們業務和營運的各個方面。我們在「用心維繫人才」、「用心保護環境」、「用心建設社區」和「用心服務大眾」四個方面制定了 ESG 策略，其目標與我們的 ESG 重點關注 — 人才、社區、顧客和環境一致，引導集團及其員工持續改善 ESG 和分配資源。

環境 — 用心保護環境

專注範圍：

- 能源
- 廢物
- 供應鏈風險管理

目標：

- 密切監測市場趨勢，減少浪費並促進廢物循環再用
- 適時審查供應商採購和評估的程序和標準

策略：

- 逐步降低碳足跡
- 透過公共渠道推廣綠色生活方式
- 持續開發手機應用程式並實施電子營銷策略
- 維持高質素的供應商管理系統

重要成果：

- 2023年廢氣排放量較2022年減少70%以上

人才 — 用心維繫人才

專注範圍：

- 健康、安全和福祉
- 培訓與發展

目標：

- 逐步擴大網上學習的規模

策略：

- 促進自我成長的工作氛圍，提高工作品質和表現
- 維護健康安全的工作環境

重要成果：

- 恆常發放網上自學資源予員工
- 董事會定期接受有關 ESG 議題和商業道德的培訓

顧客 — 用心服務大眾

專注範圍：

- 顧客滿意度和安全

目標：

- 在主要物業中取得高滿意度

策略：

- 提供高質素的客戶服務

重要成果：

- 2023年，金朝陽中心和Midtown的顧客滿意度調查獲得了590份有效回覆。約 98% 的受訪者對公共區域的清潔度和客戶服務的整體滿意度表示非常滿意。

社區 — 用心建設社區

專注範圍：

- 商業道德和誠信
- 舉報機制
- 社區投資

目標：

- 每年檢討社區投資的策略和狀況

策略：

- 與慈善機構合作，組織活動支持弱勢家庭並倡導環境保護
- 有策略地投入資源到社區
- 定期審查舉報政策

重要成果：

- 繼續與不同的非政府組織合作，幫助社區中有需要的人
- 檢討集團社區投資策略，確保有效為社區帶來正面影響

環境、社會及管治風險管理


董事會負責維持適當且有效的風險管理及內部監察系統，以支持集團的業務運作。在審核委員會的協助下，董事會對年度風險進行了評估，識別了集團各自的策略風險、營運風險、財務風險、合規風險以及ESG風險。本年度發現的ESG風險包括：

風險因素	潛在影響	回應
自然災害風險	由於氣候變化引起的極端天氣現象(如風暴、洪水、山泥傾瀉等)可能會對物業和設施造成廣泛損壞，進而影響集團管理和持續營運的能力。	集團制定了持續業務營運的應急計劃，並為各種災難情況購買了適當的保險，以管理和維護其物業管理和建築業務。
員工健康及安全	辦公室和工地存在不同的安全隱患，如發生於建築過程中的安全事故，可能會導致員工受傷，甚至嚴重情況下會造成永久傷害或死亡。	集團已制定職業安全與健康政策，以確保員工的工作環境符合其健康與安全標準，並定期進行盡責調查，評估工作時間、溫度、有毒及有害物質、噪音、粉塵等環境及社會風險。此外，還設有公共責任保險，以保護員工免受人身傷害的法律責任。
網絡及數據安全	我們的日常營運涉及大量機密信息，包括財務信息、客戶個人數據等，這也增加了系統被病毒或黑客網絡攻擊的風險。	集團實施了一套強力的系統來管理和評估網絡和資料安全風險。集團利用網絡監控、駭客偵測、硬體防火牆等網絡安全防禦工具。這些措施旨在防止企業資料或客戶隱私資料因網絡事件而外洩。
供應鏈管理	過度依賴單一供應商和有限的供應商選擇可能會導致建築材料、建築服務設備的不合理採購價格以及較高的銷售成本。	集團建立了多元化、全面的招標及供應商篩選流程，以降低供應鏈風險。此外，擴大招標範圍和重新招標亦會促進公平競爭。
環境法例相關風險	如果集團違反相關法律和監管要求，可能會面臨政府所強制實施的罰款、工程暫停等處罰，進而導致集團的財務損失。	集團一貫確保遵守相關法規。例如，我們已獲得水污染管制條例許可證，確保其污水排放過程符合《水污染管制條例》的要求。

有關集團企業管治常規的更多信息，請參閱年報「企業管治報告」部分。


持份者互動

我們相信與持份者的互動可以提高 ESG 績效和風險管理，並促進我們的業務和可持續發展。我們持續讓持份者參與其中，了解他們的期望、需求和關注，並在我們的日常營運中考慮他們的意見。如此，我們可以完善我們的策略排序和現有工作，以與我們的業務實踐保持一致。集團於全年透過不同管道與主要持份者保持互動與溝通。




員工

- 年度表現檢討
- 定期會議
- 問卷調查
- 員工活動
- 內部網路
- 內部出版和通訊




股東及投資者

- 年報和中期報告、財務報表和公告
- 週年大會
- 公司網站
- 投資者關係查詢熱線及電郵
- 新聞公佈



顧客

- 問卷調查
- 與前線員工直接溝通
- 客戶服務熱線及電郵
- 「Soundwill Club」手機應用程式
- 社交媒體平台




租戶

- 會議
- 問卷調查
- 客戶服務熱線及電郵
- 與前線員工直接溝通




供應商、承辦商及服務供應商

- 問卷調查
- 持續直接溝通
- 定期審核及評估



媒體

- 訪問
- 新聞公佈及會議
- 媒體查詢熱線及電郵

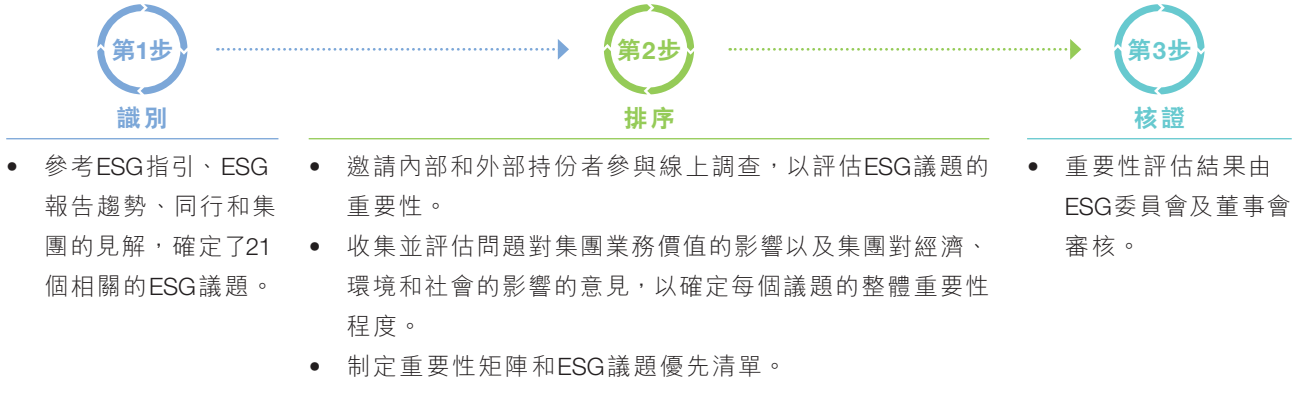


社區及非政府組織

- 社區投資活動
- 盛事、活動和展覽
- 新聞公佈及會議
- 公司網站
- 社交媒體平台

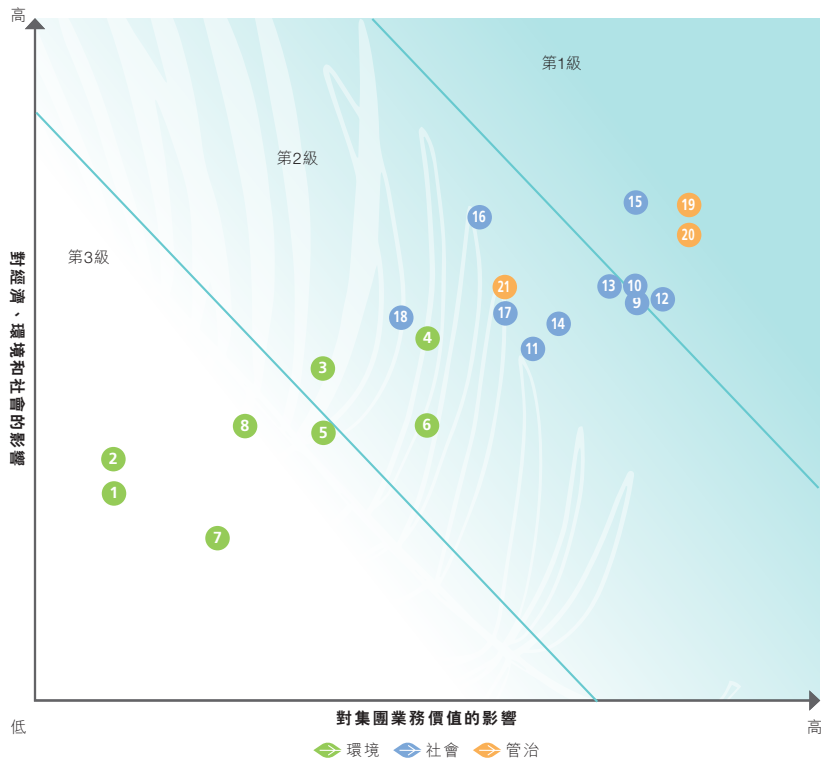
重要性評估

本年度我們在獨立第三方顧問公司的協助下採用了三步驟進行重要性評估。此方法經過改進並應用了雙重重要性的概念，其中考慮了財務重要性和影響重要性。評估結果幫助我們識別對我們的業務策略和決策重要的 ESG 議題。



以下的矩陣透過繪製有關議題對集團業務價值的影響以及集團對經濟、環境和社會影響的看法，說明了21個ESG議題的整體重要性程度。右上角的議題被認為對集團最重要，因此會在本報告中重點報告。

重要性矩陣



透過新的重要性評估方法，今年確定了五個重要議題。商業道德和誠信、合規管理、隱私和數據安全、職業健康、安全和福祉以及培訓與發展是最重要的議題。

議題(按重要性遞減排列)		層級	重要性
19	商業道德和誠信	1	重要
20	合規管理	1	
15	隱私和數據安全	1	
12	職業健康、安全和福祉	1	
10	培訓與發展	1	
9	僱傭慣例	2	中等
13	人權和勞工準則	2	
16	負責任的營銷和標籤	2	
14	產品和服務質量與安全	2	
21	知識產權保護	2	
17	負責任的供應鏈管理	2	
11	多元化和平等機會	2	
4	能源	2	
18	社區參與和投資	2	
6	物料	2	
3	廢棄物	2	
5	水資源	3	密切監控
8	氣候變化與韌性	3	
7	生物多樣性	3	
2	溫室氣體排放	3	
1	廢氣排放	3	

重要議題	報告內的相關部份
商業道德和誠信	商業倫理
合規管理	
隱私和數據安全	創造價值予眾
職業健康、安全和福祉	借用人才
培訓與發展	

保護環境



隨著全球和本港持續推動環保工作，集團致力於評估其角色並針對環境面臨的重大可持續發展挑戰進行規劃。如我們的環境政策聲明所述，為了實現可持續發展的未來，集團承諾不斷探索解決環境問題的解決方案。我們實施了多項環境政策和措施，以針對溫室氣體排放、自然資源使用和減緩氣候變化等問題。

集團制定了涵蓋多個面向的環境目標，以展示和推動我們改善環境績效的承諾。環保目標及進展如下：

項目	目標	2023年進度
溫室氣體及廢氣排放	<ul style="list-style-type: none"> 於2027年前集團的溫室氣體排放密度降低6% 密切監測溫室氣體及空氣污染物的產量，以確保至2027年前相關排放與其業務增長保持一致 於2027年前於集團投資策略和標準加入「低碳」元素 	<ul style="list-style-type: none"> 2023年廢氣排放量較2022年減少70%以上 2023年溫室氣體排放、廢棄物產生和能源消耗總量略有增加，主要是由於年內施工高峰期進行的施工所致。此為暫時性，預計未來會減少
廢棄物	<ul style="list-style-type: none"> 密切監測廢棄物的產量(例如：紙張)，以確保至2027年前相關排放與其業務增長保持一致 	
能源消耗	<ul style="list-style-type: none"> 於2027年前集團的能源消耗密度降低6% 於2027年前將節能措施納入為新供應商和投資的選擇標準之一 	

碳及能源管理

根據《香港氣候行動藍圖2050》，電力消耗佔香港碳(「溫室氣體」)排放量的60%以上，其中建築物為主要排放來源，佔該消耗量的90%。面對氣候變化的威脅，需要迫切回應碳排放問題，集團深明立即採取行動解決建築物排放問題的需要。

善用科技減少碳排放和能源消耗

集團致力於實施廣泛的能源效率策略、措施和行動，旨在減少能源消耗、碳排放和廢氣排放。



燈光系統升級

我們將物業的照明系統升級為 LED 燈，不斷提高能源效率。今年的升級包括：

- 金朝陽中心和Midtown的樓梯照明
- 諾士佛臺十號的樓梯照明
- 金朝陽中心和Midtown的公共走廊照明



重新校驗(RCx)

為了盡可能提高建築物的運作效率，我們努力識別現有建築物的性能問題，並改善建築系統的運作、維護和能源效率。

- 為金朝陽中心的水冷機安裝可變速驅動器
- 為更換高效能機型的乘客電梯進行事前研究
- 探索並執行空調系統的能源改善試驗升級



提升能源效率

- 採用樓宇管理系統(BMS)以控制金朝陽中心個別辦公樓層的冷水閥門
- 採用計時器和感應器照明
- 曦巒的窗戶採用隔熱膜，以盡量減少熱吸收和能源消耗
- 在窗戶上塗上防水塗層，以減少清潔頻率以及水和能源的使用
- 探索利用物聯網(IoT)和整合BMS以進一步提高物業管理的能源效率和品質

潛移默化影響租戶和顧客

集團了解提高能源效率以及教育員工、客戶、租戶和公眾了解其日常選擇和行為的深遠影響的重要性。我們堅信，透過進行節能措施，我們可以鼓勵和激勵持份者採取節能的作法。

集團的碳和能源表現如下：

溫室氣體排放				
物業	單位	2023	2022	百分比變化
金朝陽中心	噸二氧化碳當量	1,948.83	1,697.43	14.81%
金朝陽中心二期 – Midtown	噸二氧化碳當量	807.05	860.05	-6.16%
諾士佛臺十號	噸二氧化碳當量	395.12	369.89	6.82%
THE SHARP	噸二氧化碳當量	78.05	81.32	-4.02%
曦巒	噸二氧化碳當量	252.72	252.33	0.15%
尚巒	噸二氧化碳當量	233.14	226.37	2.99%
iPLACE	噸二氧化碳當量	121.01	122.11	-0.90%
iCITY	噸二氧化碳當量	154.47	187.99	-17.83%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	3,990.38	3,797.48	5.08%
溫室氣體密度	噸二氧化碳當量／平方米	0.044	0.042	5.08%

能源消耗(電力)				
物業	單位	2023	2022	百分比變化
金朝陽中心	兆瓦時	2,846.28	2,372.59	19.97%
金朝陽中心二期 – Midtown	兆瓦時	1,186.84	1,211.33	-2.02%
諾士佛臺十號	兆瓦時	1,013.12	999.70	1.34%
THE SHARP	兆瓦時	114.77	114.53	0.21%
曦巒	兆瓦時	371.64	355.40	4.57%
尚巒	兆瓦時	342.85	318.84	7.53%
iPLACE	兆瓦時	310.29	330.01	-5.98%
iCITY	兆瓦時	320.26	157.57	103.25%
能源消耗總量	兆瓦時	6,506.05	5,859.98	11.03%
能源密度	兆瓦時／平方米	0.072	0.064	11.03%

與2022年相比，iCITY的能源消耗顯著增加。此增長主要是由於年內施工高峰期進行的施工所致。此高能源消耗是暫時的，並預計未來會減少。

展望未來，節能團隊將繼續檢討集團的能源效益措施，並定期巡查，避免不必要的能源浪費。

愛惜資源

水資源

水資源的需求日益增長，集團正積極尋找機會加強節約用水的措施。為了盡量減少用水量並鼓勵負責任地使用水資源，集團實施節水策略並持續監控其水管理實務。

強化節水措施

我們採用節水機制，安裝帶有感應裝置的自動關閉水龍頭，並定期維護監控所有排水系統，有效節約用水，防止漏水。我們將持續追蹤數據，並根據需要及時啟動調查和維護，不斷加強節水工作。

推動節約用水

除了監控我們物業的用水量外，我們還透過舉辦培訓和張貼有關減少用水的資訊通知，積極讓員工和租戶了解及教育節水做法。

集團的水資源表現如下：

水資源消耗				
物業	單位	2023	2022	百分比變化
金朝陽中心	立方米	28,040.43	20,558.62	36.39%
金朝陽中心二期 – Midtown	立方米	3,245.14	3,006.30	7.94%
諾士佛臺十號	立方米	12,180.73	12,102.53	0.52%
THE SHARP	立方米	不適用	不適用	不適用
曦巒	立方米	1,425.86	1,866.03	-23.59%
尚巒	立方米	464.39	955.22	-51.38%
iPLACE	立方米	7,557.35	9,068.69	-16.67%
iCITY	立方米	2.63	3.00	-12.34%
水資源消耗總量	立方米	52,916.52	47,560.39	11.23%
水資源密度	立方米／平方米	0.58	0.52	11.23%

集團向政府供水採購淨水，年內在採購適合用途的水資源方面並無遇到任何問題。

廢棄物

集團致力於在其管理的物業中促進和發展可持續廢棄物管理。我們堅決遵行廢棄物分級原則，即「4R」(減少、重用、回收和取代)原則，並以減少廢棄物為目標。我們積極探索各種策略來鼓勵重用和優化回收，並確保我們使用過的材料和資源有效地重新融入自然或適當的市場，以進行重用、修復或回收。本集團已聘請合資格承包商收集廢棄物及回收物，以便妥善處置及處理。

善用科技

數位技術在促進淨零排放的未來轉變方面發揮著至關重要的作用。因此集團已積極採取措施，加強廢棄物管理實務並優化資源利用，其中包括減少對紙本通訊的依賴並採用數位轉型措施。

改善資源運用

在列印區域張貼「節約用紙」告示，提倡員工雙面列印。此外，我們還透過Soundwill Club應用程式分發電子優惠券及提供集團最新活動和促銷活動的獨家更新，並在適用的時候購買 FSC 認證的產品。

推動回收

為了加強回收工作，我們在物業內加裝廢棄物收集設施，以激勵我們的員工、租戶和其他持份者有效棄置可回收材料，包括紙張、紙板、塑膠瓶、鋁罐等。

集團的廢棄物表現如下：

無害廢棄物棄置				
物業	單位	2023	2022	百分比變化
金朝陽中心	噸	1,030.93	1,138.11	-9.42%
金朝陽中心二期 – Midtown	噸	961.74	889.27	8.15%
諾士佛臺十號	噸	643.19	643.19	0.00%
THE SHARP	噸	45.34	27.95	62.22%
曦巒	噸	487.57	486.86	0.15%
尚巒	噸	410.40	317.80	29.14%
iPLACE	噸	407.33	413.14	-1.41%
iCITY	噸	3,778.03	1,524.80	147.77%
廢棄物產生總量	噸	7,764.53	5,441.12	42.70%
廢棄物密度	噸／平方米	0.085	0.060	42.70%

廢棄物回收				
物業	單位	2023	2022	百分比變化
金朝陽中心	公斤	622.00	946.00	-34.25%
金朝陽中心二期 – Midtown	公斤	197.70	165.35	19.56%
諾士佛臺十號	公斤	1,312.00	1,312.00	0.00%
THE SHARP	公斤	230.00	415.50	-44.65%
曦巒	公斤	223.80	328.30	-31.83%
尚巒	公斤	258.00	619.20	-58.33%
iPLACE	公斤	505.00	557.00	-9.34%
iCITY	公斤	0.00	0.00	不適用
廢棄物回收總量	公斤	3,348.50	4,343.35	-22.91%
廢棄物密度	公斤/平方米	0.037	0.048	-22.91%

與2022年相比，iCITY產生的無害廢棄物顯著增加，此增長主要是由於年內施工高峰期進行的施工所致。無害廢棄物的增加是暫時的，並預計未來會減少。

氣候行動和抵禦能力

集團相信減碳和氣候適應能力有助於其業務的長期可持續性。因此我們矢志不斷改進我們的管理方法和實踐，以應對氣候風險和機遇並增強抵禦能力。

我們依照氣候相關財務信息披露工作小組(TCFD)的建議，在「管治」、「策略」、「風險管理」和「指標及目標」四個主要項目披露我們在管理氣候風險和機遇方面的行動。展望將來，我們將繼續改進我們的TCFD報告，使我們的表現更符合持份者的期望。

管治

披露機構對氣候相關風險與機遇的管治情況。

董事會全面負責監督氣候相關風險和機遇的管理。這包括推動氣候減緩和調適行動的指導策略。ESG委員會、節能團隊和樓宇管理團隊協助董事會識別、評估和管理與氣候相關的重大事項。更多詳情請參閱「環境、社會及管治方式 — 管理環境、社會及管治」。

策略

披露氣候相關風險及機遇對機構業務、策略及財務規劃的實際及潛在影響(若屬重要資料)。

集團堅信氣候適應和復原能力在確保其業務的長期可持續性方面發揮著至關重要的作用。因此我們決心進行更全面的評估，以確定與我們的業務營運相關且重要的氣候相關風險和機遇，以及相關的實際和潛在影響。此外，我們將制定適當的應對措施並實施有效的緩解措施，以應對這些風險並把握機會。

風險管理



披露機構如何識別、評估及管理氣候相關風險。

董事會負責維持適當且有效的風險管理系統和內部控制，這對集團的持續運作至關重要。審核委員會向董事會報告，評估和監控本集團的風險，包括ESG和氣候相關風險。

物業租賃和管理部門識別的氣候相關風險如下：

氣候風險	潛在影響	回應
實體風險 熱浪、颱風、暴雨、洪水、平均氣溫上升等極端天氣事件更頻繁	<ul style="list-style-type: none"> • 設備折舊 • 空調使用量的增加以及水電費運作成本的增加 • 員工罹患熱相關疾病(即中暑和熱疹)而導致工傷的風險更高 • 營運暫停或終止 • 增加升級或加強設備的投資，以抵禦極端天氣事件 • 因營運中斷和聲譽損失而導致業務績效下降 	<ul style="list-style-type: none"> • 引進節能設備並改善建築能源效率 • 實施防止水災的措施，例如安裝防洪閘門和警報系統 • 制定極端天氣事件緊急應變計劃和指南 • 透過定期進行緊急演習，加強員工的警覺 • 定期檢視和改善辦公室和建築工地的職業健康和安全管理做法
過渡風險 對能源管理的監管要求收緊	<ul style="list-style-type: none"> • 能源成本突然及意外地增加 • 與更具可持續發展能力的競爭對手相比下，失去競爭優勢 • 設備提前報廢以及開發低碳運作和流程的額外成本導致更高的營運和能源成本 • 未來失去實現市佔率目標和/或銷售收入目標的能力 	<ul style="list-style-type: none"> • 在營運中規劃並實施節能實務與設備 • 制定並實施全面的可持續發展策略 • 探索和投資低碳運作和設備

指標及目標

針對重要的資訊，披露用於評估及管理氣候相關風險及機遇的指標與目標。

我們的氣候相關指標主要包括範圍1和範圍2溫室氣體排放、廢棄物產生和能源消耗數據，以及我們的環境目標和減排策略。我們將會致力將溫室氣體排放的披露範圍擴大到範圍3。

有關環境關鍵績效指標、目標及減排策略的更多詳情，請參閱「碳及能源管理」、「愛惜資源」及「附錄 — 關鍵績效指標概覽」。



減少使用／派發雨傘膠袋
認證計劃－鑽級
綠領行動



室內空氣質素檢定證書
(良好級)
環境保護署



節能證書
(基礎級別)
環境運動委員會



惜用人才



擁有熟練能幹的團隊對於集團的成功至關重要，集團的前瞻性思維和可持續發展都有賴於員工的辛勤工作和奉獻精神。有鑑於此，集團致力於營造一個包容、多元化、安全和健康的工作環境，尊重和關懷至關重要。我們也為團隊提供學習和增強新技能的機會，促進專業發展。

確保員工健康和 safety

作為物業發展公司，我們高度重視員工、客戶和地盤工人的健康和 safety。正如我們的健康和 safety 政策所述，我們的目標是確保每位投身工作的都有一個安全和健康的環境。

管理系統

集團致力維持高水準的安全管理系統，符合必要的合規要求。我們的物業管理附屬公司金衛物業管理有限公司(「金衛」)已獲得 ISO 45001 職業健康與安全管理系統認證，有助預防工傷和健康問題，同時積極提高我們的健康和 safety 績效。

我們的健康及 safety 委員會每月舉行會議，以加強我們對員工健康的承諾。我們定期跟進工傷情況，制定並實施促進工作場所安全的行動計劃，並努力提高員工意識。

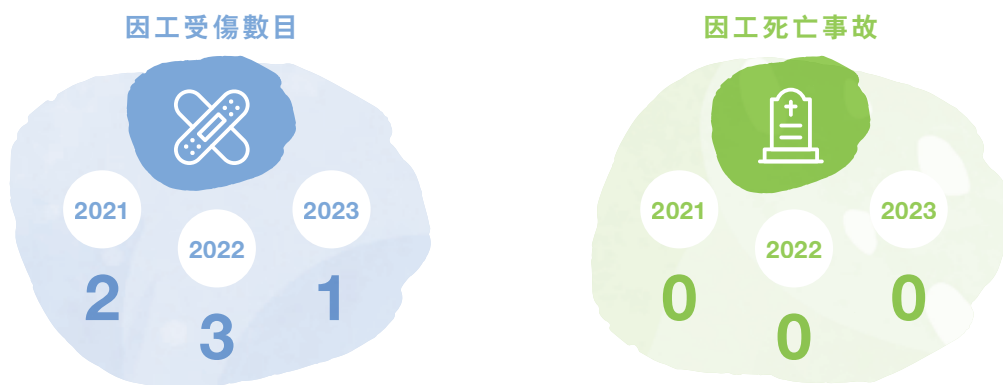
風險和意識管理

我們的建築附屬公司威發建築工程有限公司(「威發」)為建築計劃安排緊急應變計劃、風險評估、安全計劃和中暑評估，確保我們的員工和地盤工人充分了解潛在的職業病風險。此外，我們還提供全面的安全訓練和必要的防護設備，以減輕任何危險。集團定期進行疏散演習，以確保做好準備並保持警惕。

員工福祉

維持員工心理健康是我們的首要任務，積極營造正向的工作環境。其中，我們實施了五天工作週，任何額外的工作時間都會得到休假補償。我們也致力於團隊的身體健康，為此我們加入了戒煙計劃，為那些希望戒煙並更健康地生活的員工提供支持。

過去三個報告年度中沒有發生任何與工作有關的死亡事故。



重視員工

集團的持續成功很大程度取決於員工的盡責和辛勤工作。因此，優先保障員工合法權益至關重要。我們實施了一套有關薪酬和解僱、招聘和晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視、勞工標準以及福利的人力資源政策、程序和做法。人力資源安排在員工手冊和行為準則中明確規定，並傳達給所有員工。

吸納及保留人才

人才招聘

聘用透過公平和透明的用人制度進行，根據個人能力和資歷等客觀選拔標準做出決定。集團嚴格遵守適當及合法的辭職和終止程序，以確保員工的公平待遇。

人才薪酬和保留

我們根據個人表現和能力評估和修改我們的薪酬方案，提供針對每個職位度身訂做的薪酬方案，同時考慮員工績效和集團整體績效等因素。這些福利包括基本工資、津貼和強制性公積金供款。我們也為員工提供各種福利。除法定假日外，我們的員工還享有一系列帶薪休假選擇，包括恩恤假、侍產假和婚假。

多元、平等和包容

多元化的團隊有助我們成功克服障礙和把握機遇。我們致力於促進就業各方面的平等機會，包括招募、解僱、培訓、薪資、晉升和紀律處分，同時考慮員工的技能、能力、績效、態度和其他相關因素。我們努力建立一個公平的工作環境，堅決反對任何類型的歧視和騷擾，例如性別、種族、國籍和宗教信仰。

勞工準則

集團重視並維護人權，嚴格禁止在營運中採用或接受童工或強迫勞動。我們實行符合本地勞工準則的僱傭制度。為確保合規和符合工作資格，所有應徵者和新入職人員均須提供身分證明文件以供檢查和核實。為了保障員工和集團的利益，所有職位的法律合約中都列出了詳細的僱傭條款和條件。

員工互動

集團致力營造正向和平衡的工作氣氛，並重視員工的想法、建議和意見。為了促進公開、透明和及時的溝通，我們建立了一系列溝通渠道，例如定期會議、問卷和年度評估，以了解員工的觀點。

如果員工對其工作有任何意見，我們鼓勵他們透過既定的匯報渠道向集團分享。在我們不斷努力改進的過程中，我們將負責任地跟進結果，以公正的方式處理意見，並尋找進步的機會。

我們透過內部電郵和公司內聯網分享最新動態和趨勢。此外，我們也發布季度員工通訊，讓每個人都能夠了解環保實踐、社區服務工作、健康提示和員工活動的最新情況。

年內，我們舉辦了各種豐富活動，例如每月的員工生日派對和節日聚會。這些活動不僅是大規模的交流聚會，同時也提升了我們整體員工的互動。



頒贈長期服務獎



員工工作坊

盡顯員工潛能

集團致力創造讓員工能夠推動職涯發展並實現個人成長的工作場所。如員工手冊中所載，我們努力在培訓方面為所有員工提供平等的機會。我們提供各種學習機會、培訓和發展計劃，積極投資於員工發展，鼓勵員工利用這些資源來提升他們的價值和能力，為他們有效應對未來的挑戰和機會做好準備。集團也推動員工參加研討會、行業活動和研討會，讓他們在集團外增強和發展工作相關的知識和技能。

項目及活動	對象	目標	重點
迎新培訓	新員工	<ul style="list-style-type: none"> 分享集團使命、願景、價值觀和文化 讓新員工熟悉他們的工作角色、職責和期望 	<ul style="list-style-type: none"> 企業政策及程序 員工福利及資源 反貪污及商業倫理
專題培訓	所有員工	<ul style="list-style-type: none"> 提升員工與其工作角色相關的技能和能力 提高員工生產力、效率和工作滿意度 確保員工理解並遵守集團的政策和準則 	<ul style="list-style-type: none"> 職業健康和安全 資訊科技 產品及服務 環境、社會及管治 反貪污及商業倫理
管理層培訓	經理級及其他管理相關的員工	<ul style="list-style-type: none"> 為未來的領導擔任更高的管理角色做好準備 提升經理級的技能 and 能力，以有效地領導他們的團隊 為經理級提供策略性決策的工具和知識 	<ul style="list-style-type: none"> 管理技巧及方法 決策行為

除了集團提供的培訓外，我們的建築附屬公司威發亦鼓勵員工和承辦商參加每週的安全培訓和工具箱講座。這些課程涵蓋一系列主題，包括極端天氣下的緊急應變、高空作業的安全實踐、竹或金屬棚架技術以及適當的照明和通風，藉此盡量減少工傷。

嘉許



「開心工作間」推廣計劃2023
— 開心企業
香港生產力促進局



積金好僱主5年+
強制性公積金計劃管理局



「愛·無煙」前線企業員工
戒煙計劃
九龍樂善堂

創造價值予眾



集團致力在業務中產生正面的影響，承擔責任，並在客戶參與以及產品責任實踐方面追求卓越。我們決心在自身的領域提供最專業、卓越的客戶服務標準，並致力透過提高客戶滿意度和安全性、質量保證和數據隱私，以及實行負責任的市場營銷和廣告來創造公共價值。我們將定期審查並在必要時調整內部政策和程序，以提升客戶服務。

提供優質服務

集團深信維持物業和服務的高品質是保持聲譽和獲得長期客戶信任的關鍵。因此，我們在施工工程的各個階段實施品質檢查。每個施工階段都會實時測量品質，並提供針對性的改善方案。這令承包商能夠及時做出必要的調整，從而減輕任何潛在的品質風險。

我們經驗豐富的交樓團隊致力維持品質保證。在交付給業主和租戶之前會對物業的品質和安全進行徹底的檢查和評估。此外，新客戶亦可獲得可靠的維修保證和售後服務。在物業管理團隊的監督下，集團嚴格控制物業品質，力求持續改進。