



維修及保養

經驗豐富的工程師隨時候命，提供24小時技術支援，務求提供日常保養，並在最短時間內進行緊急維修



安全及保安

訓練有素的保安人員會進行日常巡邏工作，同時檢查物業是否受到任何損毀，並確保物業安全



清潔及環境衛生

專業清潔人員為旗下所有物業提供全面的清潔服務



優化設備

利用市場上的先進設備來提升整體服務質量



增強包容性和可及性

集團致力創造一個友善環境，以滿足客戶各種需求。我們在金朝陽中心二期 – Midtown 透過提供輪椅借用、電動輪椅充電、預約無障礙的士及公共無障礙洗手間等無障礙設施，確保客戶享受無障礙優質體驗。



推廣年齡友善的管理文化

集團一直推動年齡友善的管理文化，推出適合各年齡層的措施，為員工提供培訓以支援不同的客戶群體，提供適合各年齡層的產品和服務。集團被香港社會服務協會列入「無障礙企業名單」及香港賽馬會慈善信託基金會「齡活商場約章」名單。



與客戶接洽

與客戶建立牢固的關係對集團至關重要，我們深信卓越的客戶服務是其基礎。我們旨在透過積極、優越和友好的環境，提供頂尖的服務標準，以優化客戶體驗和滿意度。

在物業管理服務方面，物業及設施經理會定期與住戶和物業管理委員會進行會議，了解他們的需求和期望，以提供最合適和高質素的服務。

集團重視客戶的意見，確保客戶的意見和投訴得到處理，以維持客戶與集團之間的雙向溝通。我們秉持以客為尊的理念，並建立了多種溝通渠道。





客戶滿意度調查

為了更深入了解客戶的需求和關注，集團邀請顧客通過Soundwill Club手機應用程式完成客戶滿意度調查，以分享其意見。我們透過該調查收集了590名客戶對Soundwill Club整體服務質素、Soundwill Club應用程式的易用性和活動、金朝陽中心和金朝陽中心二期 — Midtown的環境衛生等多方面的意見。

這項調查有助集團收集客戶的寶貴意見並了解可改進的地方。我們承諾致力解決客戶的疑慮、分析結果並制定相應的策略和計劃，以確保客戶的意見得以反映。

有關物業管理服務方面的投訴，金衛將按照ISO 9001的標準進行處理。一旦收到投訴或查詢，該投訴將在24小時內報告給物業經理或其他負責管理的人員，並在12小時內跟進，以避免類似問題再次發生。有關衛生問題的投訴將在收到物業經理報告後的4小時內處理。此外，我們為團隊提供客戶服務守則、操作流程指南和適當的培訓，以保持在處理客戶投訴和進行調查時的服務質量和一致性。

報告期內，集團並無接獲客戶服務和物業管理方面的重大投訴。

數據保護和知識產權

任何意外洩露客戶個人信息都將嚴重影響集團的聲譽和程序，甚至可能帶來財務損失。我們高度重視數據私隱，並致力於業務運營中保護知識產權。員工手冊中亦規定員工應尊重知識產權，並承諾在業務運營中不會發生任何知識產權侵權行為。

集團的私隱政策可在集團的網站上隨時查閱。集團致力於保護從所有渠道獲得的客戶數據，消除資訊泄漏的風險。我們實施了內部保密措施以確保操作期間所有資料得到保護和加密，亦安裝了硬件防火牆和監控程序，以監視數據存取。我們會定期備份關鍵數據和系統配置，並將數據儲存在不同的位置，進行定期測試和審查以確保其有效性。

自Soundwill Club成立以來，集團實施了保密措施以預防安全風險，包括：會員數據已加密，限制伺服器存取位置，以保護客戶資料免於遺失、濫用、未經授權的存取、披露、更改和破壞。

回饋社會



集團關注盈利和業務增長外，致力履行企業社會責任，關愛弱勢社群，致力創造更美好的社區。我們積極推動多元化的公益活動，並努力理解和滿足社群需要。集團已經建立由不同部門員工成立「金朝陽義工隊」，鼓勵員工為社會創造價值。我們將繼續按需要檢討及制定更完善的社區參與策略，更有效服務社群。

報告期內，集團於以下領域作出貢獻，包括454個小時於義務工作，並作出逾港幣140,000現金及實物捐助。



環境保育

集團致力提高員工、客戶和公眾對環境保護的認識和關注度。透過參與各種活動，我們希望從日常行為中為環境帶來正面影響。集團善用旗下樓宇優越的地理位置和廣泛的客戶網絡以支持關注環境保育的非政府組織，為環境保護作努力。

2023年主要活動

利是封回收重用大行動

綠領行動

鼓勵市民重複使用及回收利是封，透過派發再生利是封及在金朝陽中心二期 – Midtown大堂設立回收箱，方便大眾參與回收，共收集了70公斤的利是封以供重用。



膳心貫全城

食德好

在金朝陽中心二期 – Midtown設立食品回收箱，將剩餘未開封的包裝食品及禮盒捐贈有需要的人士，轉廢為愛，創造惜食社會。



食德有營過中秋

食德好



共收集7公斤月餅作捐贈。

紙包飲品盒乾淨回收計劃

綠領行動



於集團旗下五個物業作紙包飲品盒回收。

關愛弱勢社群

集團與弱勢社群同行，了解他們的需要，為他們提供生活所需。我們透過多種方式實現這目標，包括：為有需要的人士提供物質支持，進行獨居者家訪等，為他們送上暖意關懷。

2023年主要活動

「鄰舍第一·送米助人」計劃

香港青年協會

動員集團義工隊為社區內的長者和弱勢社群分送米包，表達關懷。



月餅贈鄰里

民社服務中心

除了贊助活動之外，我們還組織義工隊與社區鄰里一起準備慶節食物，傳達愛心和祝福。



愛心行動：社區大使服侍

油蔴入心

動員集團義工隊參與，讓他們體驗並實踐社區服務所需的技能和心態，並為各個年齡層的露宿者、弱勢群體和貧困家庭提供服務。



樂施米義賣大行動

香港樂施會

參與2023年以「救氣候，撐小農」為主題的募款活動，為部份國家中生計受氣候變化影響的小農提供支援。

支持兒童及青年發展

培育青年人才對於促進具技能和教育的勞動力量至關重要，更有助建立一個更健康、繁榮的社區。作為社區的一份子，集團致力於透過多項企業社會責任措施為社會兒童和青少年的發展作出貢獻。

2023年主要活動



職場體驗計劃

「學校起動」計劃基金會

集團在市場推廣部和會計部為4名中學生提供為期兩週的工作體驗計劃，內容包括輔導、實戰工作、面試技巧和工作技能培訓。集團希望項目能令學生了解行業的理念和擴闊視野，並為他們未來的學習和求職做好準備。



慈善賣物會

香港弱能兒童護助會

集團組織義工隊參與義賣活動，支援機構服務有需要的兒童。



支持社會企業和社區組織

集團相信社會企業和社區組織能夠為社會帶來正面影響，因此集團致力為他們提供所需的資源以促進社會福祉。集團對社群的支持不僅限於財務捐贈，除了透過慈善捐款及贊助支持不同機構外，集團義工隊身體力行，以時間、專業知識和人脈協助社區組織蓬勃發展。我們致力培養重視社會責任的企業文化，並鼓勵所有員工支持和參與。

2023年主要活動

促進道德消費

推廣本地公平貿易社會企業的產品給客戶，促進公平貿易有機產品和道德消費。

免費迷你倉服務

考慮到非政府組織的資源有限，集團附屬公司至尊迷你倉向三所非政府組織提供免費儲存設施。

嘉許



有心企業
2023-2024
香港青年協會



「工業獻愛心」表揚計劃
2023
香港工業總會



商界展關懷
2023/24
香港社會服務聯會

商業倫理



合規管理

不遵守法律和法規或會對我們的業務營運、績效、財務狀況和聲譽產生不利影響。集團已制定內部政策、準則和程序，以確保其營運符合所有適用的法律和法規，並維護合乎道德的商業慣例。

年內，集團並無發生任何違反ESG方面相關法律法規的案件，亦未收到任何針對集團或其僱員提起的貪污行為的法律案件。

項目	主要法律和法規
排放物	<ul style="list-style-type: none"> 《廢物處置條例》(第354章)
僱傭及勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> 《僱傭條例》(第57章) 《僱員補償條例》(第282章) 《性別歧視條例》(第480章) 《殘疾歧視條例》(第487章) 《家庭崗位歧視條例》(第527章) 《種族歧視條例》(第602章)
職業健康和 safety	<ul style="list-style-type: none"> 《職業安全及健康條例》(第509章)
產品責任	<ul style="list-style-type: none"> 《個人資料(私隱)條例》(第486章) 《版權條例》(第528章) 《商標條例》(第559章)
反貪污	<ul style="list-style-type: none"> 《防止賄賂條例》(第201章)

商業倫理實踐

我們堅信，保持高度誠信和道德價值是我們聲譽和成功的基石，因此我們盡一切努力在開展業務時堅持最高的道德標準。我們對任何形式的貪污行為零容忍，包括賄賂、勒索、詐欺、洗黑錢。為此，我們與獨立審計師合作，以確保最大的會計誠信和公平。我們獨立的內部審計團隊制定反貪污原則並進行例行檢查和審計，以盡量減少違規情況。

集團為所有董事和員工設計和制定明確的政策和指引以確保合規性，並透過預防詐欺及貪污政策、行為準則和員工手冊傳達這些道德期望和行為。新員工和現有員工必須理解這些政策，以幫助他們了解遵守集團要求的責任。這也對履行公務時接受利益、管理利益衝突、處理招待、進行交易等事項提供明確指引。

不遵守任何規定的員工將面臨集團的紀律處分。我們會定期審查政策和指引，以確保它們有效實施。所有員工定期參加反貪污培訓，以遵守職業道德行為準則。

我們致力於維護嚴格的倫理、道德和合法商業實踐，因而制定了舉報政策。該政策鼓勵員工和相關持份者舉報他們發現的任何不道德行為。舉報可以匿名或實名進行，舉報者的身分保密，以防止任何潛在的騷擾或受害。收到此類報告後，我們將採取必要措施對事件進行核實和調查。我們遵守業界所有相關法律、法規和標準，並鼓勵我們的供應商遵守相同的標準。



可持續供應鏈

集團努力建立一個包含可持續發展概念的供應鏈，旨在最大限度地減少社會或環境風險。因此，我們實施了可持續採購政策，指導和監察集團內的所有採購活動，確保我們所有的供應商和承包商(統稱為「供應商」)遵守我們對ESG表現的標準。我們深明反貪污和競爭在營運中的重要性，該政策包括反貪污和促進競爭的原則和方法。這有助於我們在所有業務營運中更具持續性、更明智、更公平地管理供應鏈。

篩選供應商	我們嚴格選擇符合我們原則的供應商。我們採用評估和訪談相結合的方式，確保他們符合集團的ESG標準和選擇原則。例如每個新供應商都需要填寫我們的顧問／承包商／供應商申請表，並提供所有必要的文件和證書，以證明他們已將環境和社會責任實踐納入其業務運營中。集團優先考慮具有環保和可持續實踐的供應商，特別是那些具有出色ESG表現、在環境管理、品質管理和職業健康與安全方面獲得ISO認證的供應商。
接洽供應商	供應商必須滿足集團可持續採購政策中概述的ESG績效期望，包括保護自然資源、減少環境影響、工人健康和 safety、尊重人權、反貪污和促進競爭行為。
評估供應商	金衛每六個月進行一次評估和績效審核，作為我們維護高品質供應商和最大限度降低供應鏈風險的承諾之一。在這些審查過程中，我們密切監控和評估承包商的工作。我們的評估過程中考慮的因素包括承包商的公司結構、過去的服務或施工記錄、遵守反貪污和促進競爭做法、專業執照和許可證以及員工保險條款等。根據這些標準，對承包商進行相應的評級。不符合我們標準的供應商可能會被排除在未來的招標過程中，甚至被終止合約。

集團致力於加強可持續採購流程，在篩選和監察供應商時仔細考慮所有風險。我們正在研究如何開發更全面的方法來識別和管理整個供應鏈中潛在的環境和社會影響。同時，我們將繼續努力讓更多供應商和承包商參與節約資源和促進可持續發展的努力。



附錄

關鍵績效指標概覽

環境績效

關鍵績效指標	單位	2023	2022	2021 ¹
溫室氣體排放				
範圍1 – 直接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	42.93	不適用	不適用
範圍2 – 能源間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	3,947.45	不適用	不適用
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	3,990.38	3,797.48	3,807.89
溫室氣體密度(按面積)	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.044	0.042	0.043
廢氣排放²				
氮氧化物(NOx)	公斤	827.41 ³	3,622.86	不適用
硫氧化物(SOx)	公斤	54.37	238.21	不適用
懸浮顆粒(PM)	公斤	58.17	254.67	不適用
廢棄物產生				
無害廢棄物產生總量	噸	7,764.53 ⁴	5,441.12	3,785.92
無害廢棄物密度(按面積)	噸/平方米	0.085	0.060	0.043
廢棄物回收				
廢棄物回收總量	公斤	3,348.50	4,343.35	4,304.14
廢棄物回收密度(按面積)	公斤/平方米	0.037	0.048	0.048
能源				
直接能源消耗(柴油和汽油)	兆瓦時	169.64	577.42	不適用
間接能源消耗(電力)	兆瓦時	6,506.05	5,859.98	6,021.24
能源消耗總量	兆瓦時	6,675.69	6,437.40	6,021.24
能源密度(按面積)	兆瓦時/平方米	0.073	0.071	0.068
水資源				
水資源消耗總量	立方米	52,916.52	47,560.39	52,713.90 ⁵
水資源密度(按面積)	立方米/平方米	0.58	0.52	0.59 ⁶

¹ 建築工地並不包括於集團2021年環境、社會及管治報告的報告範圍內。由於數據收集系統有所提升，2021年溫室氣體排放、無害廢棄物棄置、廢棄物回數及能源消耗數據都有所調整。

² 2023年廢氣排放主要來自起重機的柴油燃燒和汽車的柴油燃燒。

³ 2023年廢氣排放量大幅減少主要是因為建築工地減少使用化石燃料所致。

⁴ 2023年的無害廢棄物產生量較2022年增加，因為iCITY的施工正處於高峰期，產生的廢棄物量較多。

⁵ 由於數據收集系統有所提升，2021年水資源消耗總量調整為52,714立方米。

⁶ 由於數據收集系統有所提升，2021年水資源密度調整為0.59立方米/平方米。

社會績效

關鍵績效指標		2023	2022	2021
僱員總數⁷				
按性別劃分	男性	258	262	248
	女性	137	119	128
按年齡組別劃分	31以下	27	36	55
	31-40	72	66	58
	41-50	93	79	71
	50以上	203	200	192
按僱員類型劃分	全職	317	302	302
	兼職	78	79	74
按地區劃分	香港	395	381	376
按僱傭類別劃分 ⁸	一般員工	251	261	245
	辦公室員工	107	96	99
	管理層	37	24	28
總計		395	381	376

新員工比率 ⁹		2023	2022	2021
按性別劃分	男性	30.6%	—	—
	女性	32.1%	—	—
按年齡組別劃分	31以下	55.6%	—	—
	31-40	40.3%	—	—
	41-50	34.4%	—	—
	50以上	23.2%	—	—
按地區劃分	香港	31.1%	—	—
總計		31.1%	—	—

⁷ 年末員工總數。

⁸ 有關高級管理層的資訊詳見企業管治報告。

⁹ 新員工比率 = 該類別的新員工數目 / 年末該類別的員工總數 x 100%。

員工流失比率 ¹⁰		2023	2022	2021
按性別劃分	男性	84.5%	60.3%	15.7%
	女性	69.3%	89.1%	23.4%
按年齡組別劃分	31以下	88.9%	83.3%	29.1%
	31-40	76.4%	53.0%	27.6%
	41-50	58.1%	60.8%	29.6%
	50以上	88.7%	75.5%	8.3%
按地區劃分	香港	79.2%	69.3%	18.4%
總計		79.2%	69.3%	18.4%

健康和 safety		2023	2022	2021
因工受傷數目		1	3	2
因工傷損失工作日數		17	294	5
因工亡故人數		0	0	0

員工培訓比率 ¹¹		2023	2022	2021
按性別劃分	男性	42%	37%	13%
	女性	36%	39%	22%
按僱傭類別劃分 ¹²	一般員工	27%	33%	3%
	辦公室員工	61%	46%	39%
	管理層	65%	58%	46%
總計		40%	37.8%	18.9%

¹⁰ 員工流失比率 = 該類別的員工流失數目 / 年末該類別的員工總數 x 100%。

¹¹ 員工培訓比率 = 該類別的受訓員工數目 / 年末該類別的員工總數 x 100%。

¹² 有關高級管理層的資訊詳見企業管治報告。

平均培訓時數 ¹³		2023	2022	2021
按性別劃分	男性	1.87	3.08	0.96
	女性	1.55	3.18	1.66
按僱傭類別劃分 ¹⁴	一般員工	1.27	2.71	0.02
	辦公室員工	2.69	3.77	2.33
	管理層	2.31	4.80	4.09
總計		1.76	3.11	1.20

供應商		2023	2022	2021
按地區劃分	香港	425	335	89
	中國內地	1	1	0
按種類劃分	文儀用品	50	—	—
	物業管理相關	271	—	—
	建築	105	—	—
總計		426	336	89

反貪污培訓		2023	2022	2021
員工參與反貪污培訓總數目		94	—	—
董事參與反貪污培訓總數目		7	—	—
員工參與反貪污培訓總時數		80	24	4
董事參與反貪污培訓總時數		21	49	2

¹³ 平均培訓時數 = 該類別的員工受訓總時數 / 年末該類別的員工總數。

¹⁴ 有關高級管理層的資訊詳見企業管治報告。

香港交易所ESG指引目錄索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
強制披露規定		
管治架構	(i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管。 (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程。 (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	134-141
匯報原則	重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。 量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。 一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。	131
匯報範圍	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。	130
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	142-144, 146-147 年內並無發生對本集團產生重要影響的重大違反相關法律法規的情況。
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	166
A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	166

層面、一般披露及 關鍵績效指標		
關鍵績效指標	說明	頁次／備註
A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	不適用 集團並無產生任何有害廢棄物。
A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	166
A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	142-144
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	146-147
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	142-145
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	166
A2.2	總耗水量及密度。	166
A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	142-144
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	不適用 集團於採用水源方面沒有問題。然而，集團一直積極讓員工參與節水措施。
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	不適用 集團沒有使用任何包裝材料製成品。
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	142-147
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	142-147

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
A4 氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	147-149
A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	147-149
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	150-152 集團完全遵守所有相關僱傭法規。期內並無發生涉及僱傭及勞工常規的重大違規事件。
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	167
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	168
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	150-151 集團遵守本地所有與樓宇管理及租賃業務相關的職業健康及安全法規。期內並無發生涉及職業健康與安全的重大違規事件。
B2.1	過去三年每年因工亡故的人數及比率。	168
B2.2	因工傷損失工作日數。	168
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	150-151

層面、一般披露及 關鍵績效指標		
說明	頁次／備註	
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	152–153
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	168
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	169
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	152
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	152
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	152
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	165
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	169
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	165
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	165
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	165

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	154–157 集團遵守本地所有與樓宇管理及租賃業務相關的法律及法規。年內並無對集團產生重要影響的重大違反相關法律法規的情況。
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用 集團沒有出售或運送任何產品。
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	156–157
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	157
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	154–155
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	157

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	163-164 集團遵守所有本地與樓宇 管理及租賃業務相關的當 地法律及法規。年內並無 發生任何形式的貪污違法 行為。
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的 數目及訴訟結果。	163
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	164
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	169
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會 考慮社區利益的政策。	158-162
B8.1	專注貢獻範疇。	158-162
B8.2	在專注範疇所動用資源。	158-162

董事會報告

金朝陽集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈報本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表(「綜合財務報表」)。

業務回顧

本集團於二零二三年度的業務回顧載於下列各頁：

- (1) 主席報告載於第98至99頁；
- (2) 業務回顧及展望載於第104至113頁；及
- (3) 管理層討論及分析載於第114至116頁。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。附屬公司主要業務包括在香港經營物業發展、物業租賃及提供樓宇管理服務及在中華人民共和國(「中國內地」)經營物業發展。附屬公司之其他詳情載於綜合財務報表附註34。

業績及股息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之業績和本集團及本公司於該日之財政狀況載於綜合財務報表內第196至332頁。

董事會建議派發截至二零二三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣0.20元(二零二二年：港幣0.2元)及特別股息每股港幣0.80元(二零二二年：無)，惟須待股東於二零二四年五月二十三日(星期四)舉行之應屆股東週年大會上批准後，方告作實。末期及特別股息將於二零二四年六月十三日(星期四)或前後派發予於二零二四年五月三十日(星期四)名列股東名冊之股東。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

附屬公司

本集團各主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註34。

借貸

本集團於報告日期之借貸詳情載於綜合財務報表附註26。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情分別載於第204至207頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

購股權計劃

本公司之購股權計劃於二零二一年五月二十日屆滿，計劃項下並無未行使購股權。本集團並無其他購股權計劃。

股票掛鈎協議

本公司於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度並無訂立任何股票掛鈎協議。

持有之主要物業／主要發展中物業

本集團持有之主要物業及本集團之主要發展中物業之詳情分別載於第185及186頁。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於第187頁。該摘要不構成綜合財務報表之一部分。

董事

年內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事：

傅金珠女士*

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(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)

* 傅金珠女士為投放更多時間於彼之其他個人承擔，不再擔任董事會主席。

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第86(2)條之規定，楊俊文先生(彼於二零二三年六月十六日獲委任)僅會任職至應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。

根據公司細則第87(1)條之規定，陳慶達先生及謝偉衡先生將會告退，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條，本公司已收到每名獨立非執行董事之年度獨立確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立。

董事在交易、安排或合約中佔有重大利益

除於本報告及綜合財務報表附註36「關聯人士交易」所披露者外，於本財政年度內，本公司董事或與他／她之有關聯的實體在本公司或其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司參與訂立及對本集團業務有重大影響的交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

董事會報告

董事之服務合約

本公司之獨立非執行董事並無固定任期，但須根據公司細則輪流退任。

於二零二三年十二月三十一日，概無擬於股東週年大會上重選連任之董事與本公司訂立本公司不作賠償(法定賠償除外)則不可於一年內終止之服務合約。

董事最新資料披露

自於本公司二零二三年中期報告作出披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條規定須予披露之董事資料變動載列如下：

董事姓名	變動
陳啟能	於二零二三年六月十六日調任為本公司審核委員會主席。
浦炳榮	於二零二四年一月一日獲委任為環球信貸集團有限公司(股份代號：1669)之獨立非執行董事。

董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉

1. 董事於本公司之權益

於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份之好倉：

董事姓名	身份	擁有權益之 普通股數目	佔本公司 總發行股份之 概約百分比
傅金珠	實益擁有人及信託受益人	212,107,130 ^(附註1)	74.87%
陳慧苓	信託受益人	212,010,528 ^(附註2)	74.83%
陳慶達	信託受益人	212,010,528 ^(附註3)	74.83%

董事會報告

附註1： 傅金珠女士（「傅女士」）被視為在合共212,107,130股本公司股份中擁有權益：(i) 傅女士個人持有96,602股本公司股份；(ii) Ko Bee Limited（「Ko Bee」）持有209,624,528股本公司股份，而Ko Bee之全部已發行股本由全權信託（「該信託」）持有。傅女士為該信託之受益人；及(iii) Ko Bee全資擁有之公司Full Match Limited（「Full Match」）持有2,386,000股本公司股份。Ko Bee及Full Match均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。

附註2： 陳慧苓小姐（「陳小姐」）被視為在212,010,528股本公司股份中擁有權益。陳小姐為該信託之受益人。

附註3： 陳慶達先生（「陳先生」）被視為在212,010,528股本公司股份中擁有權益。陳先生為該信託之受益人。

2. 董事於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份	所持股份數目及類別	持股百分比
傅金珠	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Ko Bee Limited	信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
傅金珠	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慧苓	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)
陳慶達	Full Match Limited	受控制法團權益及 信託受益人	1股普通股	100% (附註4)

附註4： Ko Bee之全部已發行股本由該信託持有。Full Match之全部已發行股本由Ko Bee持有。傅女士、陳小姐及陳先生均為該信託之受益人。

董事會報告

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，以下人士(本公司董事或行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之5%或以上權益或淡倉：

1. 股份好倉

股東名稱	身份	股份數目	持股概約百分比
Century Pine (PTC) Limited	信託受託人	212,010,528 ^(附註1及5)	74.83%
Ko Bee Limited	實益擁有人及 受控制法團權益	212,010,528 ^(附註1及5)	74.83%

附註5： Ko Bee最終由Century Pine (PTC) Limited (於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)作為傅女士及彼之家族成員(包括身為本公司執行董事的陳小姐及陳先生)之受託人為該信託持有。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，本公司並不知悉任何人士(本公司董事及行政總裁除外，其權益載於上述「董事及行政總裁於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節)於本公司之股份或相關股份擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事購買股份及債券之權利

除上文所披露者外，本公司根據證券及期貨條例第XV部須存置之登記冊內，於截至二零二三年十二月三十一日止年度內任何時間，並無記錄向任何本公司董事或行政總裁或彼等之配偶或十八歲以下子女授予可認購本公司股權或債務證券之權利，而彼等亦無行使任何該等權利；且本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無作出任何安排，致使任何該等人士可購入於任何其他法人團體之任何該等權利。

董事於競爭業務中的權益

年內，未有任何董事擁有與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務的權益。

遵守相關法律及法規

本公司遵守百慕達公司法、上市規則以及證券及期貨條例下有關(其中包括)資料披露及企業管治的規定。

本集團之附屬公司受有關稅務、外匯、產品質量、商標、環境保護、勞動及社會保險的法律及法規所規管。任何違規情況將使附屬公司遭受罰款或其他嚴重處分行動。我們已實行不同措施，以確保遵守有關法律及法規，包括但不限於諮詢我們的法律顧問及稅務專業人員。

於本年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規，而對本集團業務構成重大影響。

主要風險及不確定性

本集團在其業務及營運上面對著各種風險。通過內部控制制度及程序，本公司已採取合理措施，確保對顯著風險進行監測，並沒有對本集團的業務及表現產生不利影響。相關的風險在持續的基礎上進行管理。本集團面對著的主要風險及不確定性之非詳盡清單載列如下：

1. 市場風險

本集團的收入主要來自香港。整體經濟及房地產市場的情況可能對本集團的財務業績及情況造成顯著影響。

2. 合規風險

本集團的業務需要符合本地及海外的法律(包括中國內地、百慕達、開曼群島及英屬維爾京群島)及法規，包括但不限於物業銷售、管理及建設，以及公司及證券法。本集團已不斷監察對本集團有顯著影響的相關法律及法規之合規情況。

3. 建築風險

本集團亦從事建築業務。本集團須確保它可以及時根據有關時限，在成本控制及遵守質量及規格下完成建築項目。某些因素可能對營運產生不利影響，包括勞動力、設備及／或物資短缺；與承包商及分包商的糾紛；不利或惡劣的天氣條件；事故及政府政策及慣例的變化。一個或多個因素的出現，可潛在性延遲完成建設項目；導致成本超支及／或導致盈利確認推遲到隨後的財政年度。

董事會報告

允許賠償

根據公司細則第166(1)條規定，除其他外，本公司之每一董事及其他主管人員，如在其各自的職務及相關事宜履行其職務或據稱職務時引致或遭受或因執行、同意或遺漏任何行動而導致之所有訴訟、訟費、費用、損失、損害及開支，應由本公司提供補償並擔保其不受損害，董事會並應以本公司之資產和盈利支付之；除非前述各項系因其本身欺詐或不誠實而導致。

在這方面，本公司已經於年度內為董事及主管人員安排董事及主管人員之責任保險。

關連交易

年內，本集團並無訂立任何關連交易。本公司確認已遵守上市規則第十四A章有關「關連交易」的披露規定刊發公佈。

管理合約

於本年度，概無已訂立或既有的涉及本公司或其附屬公司整體或任何重大部分業務的管理及行政事務的合約。

主要客戶及供應商

年內，本集團約18%（二零二二年：10%）之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約45%（二零二二年：32%）之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約8%（二零二二年：11%）之收益來自本集團最大客戶，而本集團約18%（二零二二年：20%）之收益來自本集團五大客戶。

各董事、彼等之緊密聯繫人或就董事所知擁有本公司已發行股份超過5%之本公司任何股東均無擁有本集團五大供應商或客戶任何權益。

退休福利計劃

本集團的香港僱員均參與於《強制性公積金計劃條例》(第485章)(「強積金條例」)登記之界定供款計劃(「強積金計劃」)。對於強積金計劃，供款由僱主及僱員各按僱員基本月薪5%共同供款。本集團亦為中國內地僱員參與由中國內地政府組織及施行之養老保險計劃(「該計劃」)，並需負責按僱員工資總額之若干百分比作出供款。

截至二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團並無任何沒收之退休福利計劃供款(由本集團以僱主身份代已退出計劃之僱員在福利供款全數歸屬前作出)。於二零二三年十二月三十一日，本集團之退休福利計劃下並無可用以減少未來年度應付供款之沒收供款。

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度計入損益賬之退休福利成本為港幣4,204,000元(二零二二年：港幣4,152,000元)。

環境政策及績效

本集團堅定地致力於每個業務環節所須承擔的社會責任。在房地產開發，集團的目標是有效地利用材料及資源。本集團的樓宇管理部提倡環保意識，並採取措施節約能源，確保資源的有效利用。本集團已成立由人力資源及行政、企業傳訊、財務及法律部門的員工組成之工作組，致力建立及加強其環境政策、程序及績效。

本集團之環境、社會及管治報告乃載於第127至175頁之「環境、社會及管治報告」一節，其載列本公司在環境及社會範疇之政策及成就之詳情。

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。

優先購股權

公司細則或百慕達法例並無有關優先購股權之規定，致使本公司須向現有股東按比例發行新股。

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報告日期於市場上有足夠公眾持股量。

核數師

執業會計師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)將會退任，而在股東週年大會上將會提呈有關續聘德勤為本公司核數師之決議案，以續聘德勤為本公司核數師。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月二十三日(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。

董事會報告

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，本公司將於二零二四年五月二十日(星期一)至二零二四年五月二十三日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。確定本公司股東出席股東週年大會之權利之記錄日期為二零二四年五月二十三日(星期四)。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，必須於二零二四年五月十七日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (b) 為釐定獲派截至二零二三年十二月三十一日止年度擬派末期及特別股息之權利，本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年五月三十日(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。確定本公司股東收取擬派末期及特別股息之權利之記錄日期為二零二四年五月三十日(星期四)。為符合資格享有末期及特別股息，所有已填妥股份過戶表格連同有關股票，必須於二零二四年五月二十八日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

代表董事會

主席

陳慶達

香港，二零二四年三月二十日

於二零二三年十二月三十一日持有之主要物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團應佔權益	土地用途	租賃年期
金朝陽中心 香港銅鑼灣羅素街38號	245,100	100%	商業	長期契約
金朝陽中心二期—Midtown 香港銅鑼灣登龍街1至29號	218,000	100%	商業	長期契約
諾士佛臺十號 香港尖沙咀諾士佛臺10至11號	114,000	100%	商業	長期契約
THE SHARP 香港銅鑼灣雲東街11至13號及 耀華街1至1A號地下至二樓	4,500	100%	商業	長期契約
啟光商業大廈 香港灣仔駱克道332至334號	33,000	100%	商業	長期契約

於二零二三年十二月三十一日之主要發展中物業

地點	總樓面面積約數 (平方呎)	本集團應佔權益	項目狀況	預計完成日期
雋珺 香港大坑重士街8號	65,300	20.24%	已獲得入住 許可證	—
香港葵涌打磚坪街111號	190,000	100%	已獲得入住 許可證	—
尚薈海岸(景湖灣)一期(別墅) 高要市金渡鎮世紀大道旁	334,300	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
尚薈海岸(景湖灣)二期(74-79棟) 高要市金渡鎮世紀大道旁	692,400	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
尚薈海岸(景湖灣)三期(小高層) 高要市金渡鎮世紀大道旁	70,900	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)一期(4/5/6棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	227,900	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)二期(2/3棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	260,300	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—
譽名都(山水向日)二期(1/7棟) 珠海市斗門區新偉中街68號	263,400	100%	已取得建設 工程竣工驗收 證明文件	—

五年財務摘要

以下為金朝陽集團有限公司及其附屬公司過去五個財政年度之綜合業績及綜合資產與負債之摘要，節錄自己公佈之經審核財務報表，並已就採納經修訂／經修改香港財務報告準則視情況而重列。本摘要不屬於經審核綜合財務報表。

綜合業績

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收益(來自持續經營及 已終止業務)	395,892	478,376	568,891	690,290	733,872
除所得稅開支前(虧損)／ 溢利	(623,693)	(181,671)	(746,092)	(127,396)	272,364
所得稅開支	(22,810)	(80,720)	(62,008)	(57,946)	(54,689)
年內(虧損)／溢利	(646,503)	(262,391)	(808,100)	(185,342)	217,675
本公司擁有人應佔年內 (虧損)／溢利	(646,511)	(268,201)	(807,930)	(185,807)	217,782
非控股權益	8	5,810	(170)	465	(107)
	(646,503)	(262,391)	(808,100)	(185,342)	217,675

綜合資產與負債

	二零二三年 港幣千元	二零二二年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
非流動資產	18,333,084	19,551,946	20,005,379	20,807,087	21,375,608
淨流動資產	1,209,668	1,464,845	142,669	1,365,213	1,088,643
非流動負債	(1,082,890)	(1,841,157)	(606,348)	(1,785,319)	(1,858,715)
非控股權益	(1,623)	(1,425)	(16,476)	(16,727)	(14,661)
本公司擁有人應佔權益	18,458,239	19,174,209	19,525,224	20,370,254	20,590,875
資本負債比率*	8%	9%	10%	9%	9%

* 以借貸總額除以權益總額之百分比呈列

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

TO THE SHAREHOLDERS OF SOUNDWILL HOLDINGS LIMITED

(Incorporated in Bermuda with limited liability)

致金朝陽集團有限公司列位股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

Opinion

We have audited the consolidated financial statements of Soundwill Holdings Limited (the “Company”) and its subsidiaries (collectively referred to as the “Group”) set out on pages 196 to 332, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2023, and the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated statement of cash flows for the year then ended, and notes to the consolidated financial statements, including material accounting policy information and other explanatory information.

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2023, and of its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Hong Kong Financial Reporting Standards (“HKFRSs”) issued by the Hong Kong Institute of Certified Public Accountants (the “HKICPA”) and have been properly prepared in compliance with the disclosure requirements of the Hong Kong Companies Ordinance.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with Hong Kong Standards on Auditing (“HKASs”) issued by the HKICPA. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements section of our report. We are independent of the Group in accordance with the HKICPA’s Code of Ethics for Professional Accountants (“the Code”), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with the Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

意見

本核數師(以下簡稱我們)已審計金朝陽集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載列於第196至332頁的綜合財務報表，包括於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料及其他解釋資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。我們根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)獨立於貴集團，並根據守則履行我們其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Key Audit Matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgement, were of most significance in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key audit matter**關鍵審計事項****Valuation of investment properties****投資物業估值**

We identified the valuation of investment properties as a key audit matter due to the inherent level of complex and subjective judgements and estimates required in determining the fair values.

The Group's investment property portfolio comprises retail, commercial, industrial and residential properties located in Hong Kong and is stated at fair value of HK\$18,171,015,000, accounting for approximately 87% of the Group's total assets as at 31 December 2023 with a net fair value loss on investment properties of HK\$1,212,858,000 recognised in the consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income for the year then ended as disclosed in note 17 to the consolidated financial statements.

我們識別投資物業估值作為關鍵審計事項，原因是釐定公平值本身的複雜程度，並需作出主觀判斷及估計。

貴集團的投資物業組合包括位於香港的零售、商業、工業及住宅物業，乃按公平值港幣18,171,015,000元列賬，佔貴集團於二零二三年十二月三十一日的總資產約87%，投資物業公平值虧損淨額港幣1,212,858,000元已於截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表內確認（見綜合財務報表附註17）。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此形成意見時處理。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

How our audit addressed the key audit matter**我們在審計中處理關鍵審計事項的方式**

Our procedures in relation to the valuation of investment properties included:

- Evaluating the competence, capabilities, and objectivity of the Valuer and obtaining an understanding of the Valuer's scope of work and their terms of engagement;
- Evaluating the appropriateness of the Valuer's valuation approaches to assess if they meet the requirements of the HKFRSs and industry norms;

我們對投資物業估值進行的程序包括：

- 評估估值師的權能、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及委聘條款；
- 評估估值師之估值方式是否適當，以評估其是否符合香港財務報告準則及行業慣例的規定；

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Key Audit Matters (Continued)**Key audit matter (Continued)****關鍵審計事項(續)****Valuation of investment properties (Continued)****投資物業估值(續)**

The Group's investment properties are measured using the fair value model based on a valuation performed by an independent qualified professional valuer (the "Valuer"). As disclosed in notes 5 and 17 to the consolidated financial statements, in determining the fair values of the Group's completed investment properties, the Valuer has applied income capitalisation method or direct comparison method, as appropriate, for respective properties, which involves, inter-alia, certain estimates, including appropriate capitalisation rates, reversionary rental value and market transactions of comparable properties, as appropriate; whereas, in determining the fair values of the Group's investment properties under re-development, the Valuer has applied residual method which is dependent on the estimated gross development value, estimated cost of development and allowance of profit that duly reflected developer's risk associated with the development.

貴集團的投資物業乃根據獨立合資格專業估值師(「估值師」)進行的估值，採用公平值模式計量。誠如綜合財務報表附註5及17所披露，於釐定貴集團已落成投資物業之公平值時，估值師已按各物業適用的情況應用收入資本化法或直接比較法，當中涉及(其中包括)適當資本化比率、復歸租值及可比較物業之市場交易(視適用情況而定)之若干估計。於釐定貴集團之重建投資物業之公平值時，估值師已應用剩餘法，該方法取決於估計發展總值、估計發展成本及妥為反映發展商與發展項目相關之風險的溢利撥備。

關鍵審計事項(續)**How our audit addressed the key audit matter (Continued)****我們在審計中處理關鍵審計事項的方式(續)**

- Challenging the reasonableness and appropriateness of valuation models applied based on available market information and our knowledge of the property industry and whether the methodologies are consistent with those used in prior year; and
- Assessing the appropriateness and reasonableness of the key inputs used in the valuations, on a sample basis, based on evidence of comparable market transactions, existing tenancy profiles and other publicly available information of the property industry.
- 根據所得市場資料及我們對物業行業的認識，挑戰所應用估值模型的合理性及適當性，以及有關方法是否與過往年度所用者相符；及
- 根據可比的市場交易的證據、現有租約及房地產業的其他公開可得的資料，以抽樣的方式，評估在估值中所使用的主要數據的恰當性和合理性。