

回饋社會



用心建設社區

環境保育

關愛弱勢社群

支持兒童及青年發展

支持社會企業和社區組織

集團超越僅僅追求商業成功和業務擴展，始終堅持其對社會責任的承諾。我們的核心在於對社區福祉的深切關注，特別是支持社會上最弱勢的群體並促進積極的社會發展。通過我們廣泛的慈善計劃組合，我們努力全面了解並滿足社區內的多樣需求。我們成立了由不同部門同事組成的金朝陽義工隊，反映了我們相信賦能員工，以有意義地為社區的改善作出貢獻。我們將繼續有系統地審視和完善我們的社區投資策略、政策及程序，以優化我們對社會的影響。

回饋社會

年內，集團專注於以下領域，貢獻了467小時的義工服務，及約港幣300,000元的現金捐款和實物捐贈：



環境保育

我們致力於在員工、顧客及更廣泛的社區中培養環保意識及環境管理責任。通過多樣化的參與倡議，我們希望展示日常選擇如何能帶來有意義的環境效益。我們利用物業的戰略位置及廣泛的顧客網絡，支持環境保育非政府組織的努力。

集團在多年間通過參與多項綠色計劃，展現了其對環境可持續發展的承諾。這些努力展示了公司在可持續發展方面的全方位方法，涉及從廢物管理與回收、節能到社區參與等多樣化議題。

2024年主要活動

節慶食品回收

食德好

集團每年參與機構舉辦的「膳心貫全城」和「食德有營過中秋」，積極邀請顧客及區內居民投入環保回收，並將所收得的食物轉贈有需要的人。



環保重用回收

綠領行動

集團透過機構舉辦的「利是封回收重用大行動」及「月餅盒回收大行動」，將堆填廢棄物回收重用。

關愛弱勢社群

我們堅定地致力於支持社會中最弱勢的群體，特別是在當下對援助需求日益增長的時期。我們的努力涵蓋了實質性的援助提供和個性化的外展計劃，包括定期進行家訪，為那些經歷社會孤立的人提供陪伴和安慰。

2024年主要活動

鄰舍第一•送米助人

香港青年協會

集團動員金朝陽員工隊參加機構舉辦的探訪活動，透過送遞物資和協助中心派發物資，關心長者和弱勢社群的需要。



膳食餐盒工場服務

借食堂

金朝陽義工隊參與機構飯盒製作工場，協助為有需要人士製作飯盒。



支持兒童及青年發展

青年是構建未來社會的重要基石，不僅為培養高素質和博學的勞動力，更重要的是促進一個繁榮與健康的社區。作為一個有責任感的企業公民，我們始終致力於通過多樣化的企業社會責任計劃，支持兒童和青少年的成長與進步。

2024年主要活動

職場體驗計劃

「學校起動」計劃基金會

為配合我們對社會共融和教育發展的承諾，集團為學習條件稍遜的中學生推出了一個全面的職場體驗計劃。計劃為四名學生提供了一個為期兩週的結構化職場沉浸環境，結合導師指導與實際工作體驗。課程內容包括專業面試準備、針對性技能培訓以及實地工作環境熟悉，讓參與者在探索職業興趣的同時，培養未來就業所需的核心能力。



支持社會企業和社區組織

我們認識到社會企業和社區組織在推動積極社會轉化方面的潛力，遂致力於為它們提供完成使命所需的關鍵資源。我們的參與不僅限於透過籌款活動提供財政支持；我們還積極貢獻專業知識、時間和廣泛的網絡，以提升這些組織的效能。此外，我們努力培養支持社會責任的企業文化，並鼓勵員工積極參與和支持這些重要的社區機構。

2024年精彩活動

於2024年，集團與民社服務中心合作推動「朝陽大使」環保義工計劃。這項為期六個月的計劃整合了我們的企業社會責任努力，並通過環境管理增強了社區參與。基於該中心在土瓜灣已建立的環保服務，我們為義工提供了一個與居民直接合作的平台。義工和社區成員均踴躍參與，積極參加各種可持續發展活動。該計劃成功通過與機構和企業的合作舉辦了多場社區活動，推動了我們共同創建可持續土瓜灣社區的目標。

成果

通過密集的工作坊和參與活動策劃，機構培養了義工團隊所需的經驗和技能。



通過參與植栽活動和專業培訓，義工掌握了維護社區花園和水培系統的專業知識，在促進當地環境美化的同時，透過收成共享加強社區聯繫。



通過組織和參與社區活動，義工成為有效的溝通橋樑，增強整個社區的環保意識。



2024年主要活動

免費迷你倉服務

集團善用其專業倉存服務優勢，向四所機構提供免費儲存設施，以幫助機構騰出空間，向服務使用者提供更完善的服務。

促進道德消費

集團推廣本地社會企業的產品給顧客，增進顧客對社企及其理念的認識。

獎項和認證



有心企業2024-2025
香港青年協會



「工業獻愛心」表揚計劃2024
香港工業總會



社會資本動力獎2024 - 標誌獎
社區投資共享基金

商業倫理



用心經營管理

合規管理

商業倫理實踐

可持續供應鏈

合規管理

不遵守法律法規可能會對我們的業務運營、業績、財務狀況和對企業聲譽產生不利影響。因此，集團已制定了全面的內部政策、準則和程序，以確保嚴格遵守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。

商業倫理

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)
職業健康與安全	<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

集團非常重視保持高度誠信和道德價值觀，認為這些價值觀對我們的聲譽和成功至關重要。我們在開展業務時堅持最高的道德標準，絕不容忍任何形式的貪污行為，包括賄賂、勒索、詐欺、洗錢。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，以防止違規情況。

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。所有新舊員工都必須遵守這些政策，以確保他們理解其義務，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。

任何員工違反這些規定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。所有員工需要定期參加反貪污培訓計劃，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，並保證舉報者的身分絕對保密，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

集團致力於維繫可持續的供應鏈，同時將社會和環境風險降至最低。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。集團深明道德商業實踐的重要性，該政策包括反貪污和促進競爭的原則和方法。通過這政策有助於我們在所有業務營運中更審慎和公平地管理供應鏈。

篩選供應商	<p>我們的供應商選擇過程遵循嚴格的標準。通過全面評估和面對面的討論，我們徹底評估每個供應商是否符合本集團的ESG標準和選擇指導方針。所有潛在供應商必須填寫我們標準化的顧問／承包商／供應商申請表，並附上所需的文件和證書，以證明他們對環保和社會負責任的商業實踐的承諾。在我們的選擇過程中，我們更趨向選擇對可持續性表現作出承諾的供應商，特別是那些獲得環境管理、質量管理和職業健康與安全方面的ISO認證的供應商。</p>
接洽供應商	<p>我們的供應商必須遵守我們的可持續採購政策中所列的嚴格的ESG標準。這些標準包括保護自然資源、減少環境足跡、保障員工的健康和安全、維護人權以及通過強有力的反貪污和公平競爭措施保持最高標準的道德行為。</p>
評估供應商	<p>為了保持高素質供應商並減輕供應鏈風險，我們每半年進行一次全面的評估和績效審查。我們的全面評估過程審查供應商在多個方面的績效。評估標準包括組織結構、歷史服務和施工記錄、反貪污和公平競爭實踐的遵守情況、所需的專業認證和許可證、以及員工保險覆蓋等重要因素。根據這些參數進行嚴格評估後，供應商將獲得相應的績效等級。那些未能達到我們嚴格標準的供應商可能會被排除在後續投標機會之外，或在更嚴重的情況下面臨合同終止。</p>

集團堅定不移地致力於加強我們的可持續採購過程，同時細緻地評估供應商選擇和監控中的所有風險。我們目前正在探索創新方法，以建立一個更全面的框架，用於識別和管理整個供應鏈中的潛在環境和社會影響。此外，我們將繼續努力促進供應商參與更多我們的資源保護和可持續發展計劃。

附錄

關鍵績效指標概覽

環境績效

指標	單位	2024	2023	2022
溫室氣體排放				
範圍1 – 直接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	14.83	42.93	不適用
範圍2 – 能源間接溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	3,910.95	3,947.45	不適用
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	3,925.79	3,990.38	3,797.48
溫室氣體密度(按面積)	噸二氧化碳當量/ 平方米	0.04	0.044	0.042
廢氣排放				
氮氧化物(NOx)	公斤	1.71 ¹	827.41 ²	3,622.86
硫氧化物(SOx)	公斤	0.08	54.37	238.21
懸浮顆粒(PM)	公斤	0.13	58.17	254.67
廢棄物產生				
無害廢棄物產生總量	噸	4,101.45	7,764.53 ³	5,441.12
無害廢棄物密度(按面積)	噸/平方米	0.045	0.085	0.060
廢棄物回收				
廢棄物回收總量	公斤	4,296.00	3,348.50	4,343.35
廢棄物回收密度(按面積)	公斤/平方米	0.047	0.037	0.048
能源				
直接能源消耗(柴油和汽油)	兆瓦時	54.04	169.64	577.42
間接能源消耗(電力)	兆瓦時	6,727.68	6,506.05	5,859.98
能源消耗總量	兆瓦時	6,781.72	6,675.69	6,437.40
能源密度(按面積)	兆瓦時/平方米	0.075	0.073	0.071
水資源				
水資源消耗總量	立方米	56,929.00	52,916.52	47,560.39
水資源密度(按面積)	立方米/平方米	0.63	0.58	0.52

¹ 2024年廢氣排放量大幅減少的主要原因是工地完成施工，過程中未有使用化石燃料。

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 由於iCITY項目建設工作處於高峰期，產生了更多廢棄物，2023年的無害廢棄物量異常偏高。

社會績效

指標		2024	2023	2022
僱員總數⁴				
按性別劃分	男性	264	258	262
	女性	144	137	119
按年齡組別劃分	31以下	25	27	36
	31-40	67	72	66
	41-50	90	93	79
	50以上	226	203	200
按僱員類型劃分	全職	302	317	302
	兼職	106	78	79
按地區劃分	香港	408	395	381
按僱傭類別劃分 ⁵	一般員工	284	251	261
	辦公室員工	100	107	96
	管理層	24	37	24
總計		408	395	381
新員工比率⁶				
按性別劃分	男性	49.2%	30.6%	—
	女性	51.4%	32.1%	—
按年齡組別劃分	31以下	104.0%	55.6%	—
	31-40	74.6%	40.3%	—
	41-50	62.2%	34.4%	—
	50以上	31.9%	23.2%	—
按地區劃分	香港	50.0%	31.1%	—
總計		50.0%	31.1%	—

⁴ 年末的員工總數。

⁵ 有關高級管理層的資訊可參閱企業管治報告。

⁶ 新員工比例 = 該類別新員工數目 / 年末該類別員工總數 x 100%。

附錄

指標		2024	2023	2022
員工流失比率⁷				
按性別劃分	男性	85.2%	84.5%	60.3%
	女性	66.7%	69.3%	89.1%
按年齡組別劃分	31以下	96.0%	88.9%	83.3%
	31-40	83.6%	76.4%	53.0%
	41-50	71.1%	58.1%	60.8%
	50以上	78.3%	88.7%	75.5%
按地區劃分	香港	78.7%	79.2%	69.3%
總計		78.7%	79.2%	18.4%
健康和 safety				
因工受傷數目		1	1	3
因工傷損失工作日數		52	17	294
因工亡故人數		0	0	0
員工培訓比率⁸				
按性別劃分	男性	54%	42%	37%
	女性	47%	36%	39%
按僱傭類別劃分 ⁹	一般員工	39%	27%	33%
	辦公室員工	77%	61%	46%
	管理層	96%	65%	58%
總計		51.7%	37.8%	40%
平均培訓時數¹⁰				
按性別劃分	男性	1.86	1.87	3.08
	女性	1.62	1.55	3.18
按僱傭類別劃分 ¹¹	一般員工	1.34	1.27	2.71
	辦公室員工	2.06	2.69	3.77
	管理層	5.73	2.31	4.80
總計		1.78	3.11	1.76

⁷ 員工流失比率 = 該類別流失員工數目 / 年末該類別員工總數 x 100%。

⁸ 員工培訓比例 = 該類別的受訓員工數目 / 年末該類別員工總數 x 100%。

⁹ 有關高級管理層的資訊可參閱企業管治報告。

¹⁰ 平均培訓時數 = 該類別的員工受訓總時數 / 年末該類別員工總數。

¹¹ 有關高級管理層的資訊可參閱企業管治報告。

指標		2024	2023	2022
供應商				
按地區劃分	香港	349	425	335
	中國內地	0	1	1
按種類劃分	文儀用品	49	50	—
	物業管理相關	300	271	—
	建築	0	105	—
總計		349	426	336
反貪污培訓				
員工參與反貪污培訓總數目		45	94	—
董事參與反貪污培訓總數目		7	7	—
員工參與反貪污培訓總時數		64.5	80	24
董事參與反貪污培訓總時數		5	21	49

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		
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。	142-149
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。	139
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。	138
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣排放、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。	150-153, 155-156 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。	178
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)。	178

層面、一般披露及 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)。	178
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。	150-151
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。	155-156
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。	150-155
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	178
A2.2	總耗水量及密度。	178
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。	150-151
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。	150-156
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。	150-156
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。	157-159

附錄

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
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。	157-159
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。	160-163 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。	179
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	180
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。	160-161 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。	180
B2.2	因工傷損失工作日數。	180
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。	160-161
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。	163-164
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	180

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
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。	180
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。	162
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	162
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	162
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。	177
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	181
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。	177
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。	177
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。	177
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。	165-168 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。

附錄

層面、一般披露及 關鍵績效指標	說明	頁次／備註
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。	167
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	168
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	166
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。	168
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。	175-176 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。	175
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	176
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	181
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。	169-174
B8.1	專注貢獻範疇。	170
B8.2	在專注範疇所動用資源。	170

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」)截至二零二四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

本集團於二零二四年度的業務回顧載於下列各頁：

- (1) 主席報告載於第104至105頁；
- (2) 業務回顧及展望載於第110至121頁；及
- (3) 管理層討論及分析載於第122至124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

本集團截至二零二四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208至336頁。

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二三年：每股港幣0.20元)及特別股息(二零二三年：每股港幣0.80元)。

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216至219頁之綜合權益變動表及綜合財務報表附註29。

購股權計劃

於二零二四年五月二十三日，購股權計劃獲本公司股東批准及採納(「購股權計劃」)，以向合資格參與者(定義見下文)就其對本集團之貢獻或潛在貢獻提供激勵及／或獎勵。購股權計劃亦令本集團得以吸引、激勵及挽留高質素員工，同時亦可以通過提供激勵吸引更多類型之人才為本集團之增長和發展作出貢獻。合資格參與者應為(i)本公司或本集

董事會報告

團之任何董事及僱員；(ii)經董事會確定，於本集團日常及一般業務過程中按持續及經常基準向本集團提供服務之任何人士或實體，而向其授出購股權有利於本集團長期發展；及(iii)本公司控股公司、同系附屬公司或聯營公司之任何董事及僱員。購股權計劃於二零二四年五月二十四日獲聯交所核准上市後生效(「生效日」)。除另行註銷或修訂外，購股權計劃自生效日起有效期為十年。購股權計劃之餘下年期為九年。

購股權計劃之合資格參與者須於要約日期起計21天內，在接納要約時向本公司支付港幣1.00元及簽署接納要約表格。

根據購股權計劃及本公司任何其他計劃授出之所有購股權及獎勵(如有)獲行使時可予發行之最高股份數目(「計劃授權限額」)合共不得超過本公司於生效日之已發行股本之10%，亦即28,330,863股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本之10%。

未經本公司股東事先批准，直至授出日期之任何12個月期間，就已授予或將授予各合資格參與者之所有購股權或獎勵(不包括根據購股權計劃或本公司任何其他股份計劃之條款失效之購股權或獎勵)已發行及將予發行之股份總數不得超過本公司於授出日期之已發行股本的1%。凡向本公司獨立非執行董事或主要股東授出於直至授出日期之任何12個月期間超過本公司於有關授出日期已發行股本0.1%之購股權，均須經本公司股東事先批准。

在購股權計劃之提早終止條文規限下，任何購股權可根據購股權計劃條款，在董事會釐定並通知承授人之期間內隨時行使，而該期間可自要約日期開始，惟無論如何須不遲於該購股權之要約日期起計10年結束。除購股權計劃訂明之特定情況外，購股權計劃項下之購股權歸屬期不得少於12個月。行使價由董事會釐定，並將不低於以下各項中的較高者：(i)聯交所於授出日期的每日報價表所列的本公司股份收市價；(ii)聯交所於緊接授出日期前五個營業日的每日報價表所列的本公司股份平均收市價；及(iii)股份面值。

於二零二四年十二月三十一日，本公司概無根據購股權計劃授出任何購股權。根據購股權計劃可授予的股份數量為28,330,863股，佔本公司於生效日、二零二四年十二月三十一日及本報告日期已發行股本的10%。服務供應商之分項限額下可授予的股份數量為2,833,086股，佔本公司於生效日、二零二四年十二月三十一日及本報告日期已發行股本的1%。

股票掛鈎協議

除上文披露者外，本公司於截至二零二四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197及198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199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)
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

根據本公司之公司細則(「公司細則」)第87(1)條之規定，傅金珠女士、陳慧苓小姐及陳啟能先生將會告退，並符合資格及願意於應屆股東週年大會(「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、安排或合約中的重大利益

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。

於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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	212,401,630 ^(附註1)	74.97%
陳慧苓	信託受益人	212,305,028 ^(附註2)	74.94%
陳慶達	信託受益人	212,305,028 ^(附註3)	74.94%

附註1： 傅金珠女士(「傅女士」)被視為在合共212,401,630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209,919,028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212,305,028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212,305,028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。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%
Ko Bee Limited	實益擁有人及 受控制法團權益	212,305,028 ^(附註1及5)	74.94%

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，於二零二四年十二月三十一日，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，於截至二零二四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19%（二零二三年：18%）之採購額來自本集團最大供應商，而本集團約34%（二零二三年：45%）之採購額來自本集團五大供應商。

年內，本集團約1%（二零二三年：8%）之收益來自本集團最大客戶，而本集團約24%（二零二三年：18%）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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二三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)。於二零二四年十二月三十一日，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。

本集團截至二零二四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3,890,000元(二零二三年：港幣4,204,000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135至186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」)將於二零二五年六月十二日(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

為釐定出席股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二五年六月九日(星期一)至二零二五年六月十二日(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。確定本公司股東出席股東週年大會之權利之記錄日期為二零二五年六月十二日(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，必須於二零二五年六月六日(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。

代表董事會

主席

陳慶達

香港，二零二五年三月二十日

於二零二四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

於二零二四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

	二零二四年 港幣千元	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
收益(來自持續經營及已終止業務)	1,229,732	395,892	478,376	568,891	690,290
除所得稅開支前虧損	(2,407,664)	(623,693)	(181,671)	(746,092)	(127,396)
所得稅開支	(83,907)	(22,810)	(80,720)	(62,008)	(57,946)
年內虧損	(2,491,571)	(646,503)	(262,391)	(808,100)	(185,342)
本公司擁有人應佔年內(虧損)／溢利	(2,491,851)	(646,511)	(268,201)	(807,930)	(185,807)
非控股權益	280	8	5,810	(170)	465
	(2,491,571)	(646,503)	(262,391)	(808,100)	(185,342)

綜合資產與負債

	二零二四年 港幣千元	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
非流動資產	15,643,675	18,333,084	19,551,946	20,005,379	20,807,087
淨流動資產	661,853	1,209,668	1,464,845	142,669	1,365,213
非流動負債	(628,787)	(1,082,890)	(1,841,157)	(606,348)	(1,785,319)
非控股權益	—	(1,623)	(1,425)	(16,476)	(16,727)
本公司擁有人應佔權益	15,676,741	18,458,239	19,174,209	19,525,224	20,370,254
資本負債比率*	9%	8%	9%	10%	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 208 to 336, which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2024, 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 2024, 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208至336頁的綜合財務報表，包括於二零二四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二零二四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\$15,266,445,000, accounting for approximately 85% of the Group's total assets as at 31 December 2024 with a net fair value loss on investment properties of HK\$2,900,959,000 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15,266,445,000元列賬，佔貴集團於二零二四年十二月三十一日的總資產約85%，投資物業公平值虧損淨額港幣2,900,959,000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。

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)****Assessment of the net realisable values of properties for sale
評估待售物業之可變現淨值**

We identified the assessment of the net realisable values of the Group's properties for sale (the "PFS") as a key audit matter due to the subjective management judgements and estimates involved in the determination of the net realisable value (the "NRV") of the PFS.

As disclosed in note 19 to the consolidated financial statements, the Group had PFS of HK\$1,017,723,000 as at 31 December 2024. The Group's assessment of the carrying values of PFS, being the lower of cost and NRV, takes into account the selling price ultimately expected to be realised, the estimated costs to completion of the PFS and costs necessary to make the sale.

The management of the Group determines the estimated selling price of the PFS with reference to the market valuation reports available from independent qualified professional valuers, which takes into account the prevailing real estate market conditions and prevailing market data on most recent sale transactions of similar properties.

Based on the management estimation of the NRV of the PFS and after taking into consideration the estimated costs necessary to make the sale, no write-down of PFS was considered necessary for the year ended 31 December 2024.

我們識別 貴集團的待售物業(「待售物業」)可變現淨值評估作為關鍵審計事項，原因是釐定待售物業的可變現淨值(「可變現淨值」)時涉及管理層主觀判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註19所披露，貴集團於二零二四年十二月三十一日的待售物業為港幣1,017,723,000元。貴集團評估待售物業的賬面值(即成本及可變現淨值兩者中的較低者)時，會考慮最終預期變現的售價、待售物業的估計完工成本及進行銷售所需的成本。

貴集團管理層釐定待售物業的估計售價時，會參考獨立合資格專業估值師提供的市場估值報告內的當前市場數據，當中會考慮當前房地產市況及類似物業的最近銷售交易。

根據管理層對待售物業可變現淨值作出的估計，並經考慮進行銷售所需的估計成本後，我們認為於截至二零二四年十二月三十一日止年度毋須撇減待售物業。

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)**

Our procedures in relation to the assessment of the NRV of the PFS 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; and
- Assessing the reasonableness of the estimated selling price of the PFS estimated by the management with reference to the market valuation reports available from independent qualified professional valuers, on a sample basis, by comparing the estimated selling prices to the market prices less estimated costs necessary to make the sale achieved in the same projects or comparable properties, based on our knowledge of the Group's business and the real estate industry.

我們評估待售物業的可變現淨值時進行的程序包括：

- 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；及
- 根據我們對 貴集團業務及房地產行業的認識，透過比較估計售價與同一項目或可比較物業所達到的市價減去進行銷售所需的估計成本，抽樣評估管理層參考獨立合資格專業估值師提供的市場估值報告估計的待售物業估計售價是否合理。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Other Information

The directors of the Company are responsible for the other information. The other information comprises the information included in the annual report, but does not include the consolidated financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the consolidated financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the consolidated financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the consolidated financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Directors and Those Charged with Governance for the Consolidated Financial Statements

The directors of the Company are responsible for the preparation of the consolidated financial statements that give a true and fair view in accordance with HKFRSs issued by the HKICPA and the disclosure requirements of the Hong Kong Companies Ordinance, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Group's financial reporting process.

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公平的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管治層負責監督 貴集團的財務報告過程。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion solely to you, as a body, in accordance with Section 90 of the Bermuda Companies Act, and for no other purpose. We do not assume responsibility towards or accept liability to any other person for the contents of this report. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with HKSA's will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with HKSA's, we exercise professional judgement and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並按照百慕達公司法第90條僅向閣下（作為整體）作出包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告之內容，向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港核數準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Plan and perform the group audit to obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group as a basis for forming an opinion on the group financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃和實施 貴集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資訊取得充足、適當的審計憑證，以作為形成 貴集團財務報表審計意見的基礎。我們負責對 貴集團審計目的所實施的審計工作進行指導、監督和覆核。我們為審計意見負起全部責任。

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

獨立核數師報告

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Consolidated Financial Statements (Continued)

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

We also provide those charged with governance with a statement that we have complied with relevant ethical requirements regarding independence, and to communicate with them all relationships and other matters that may reasonably be thought to bear on our independence, and where applicable, actions taken to eliminate threats or safeguards applied.

From the matters communicated with those charged with governance, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are therefore the key audit matters. We describe these matters in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter or when, in extremely rare circumstances, we determine that a matter should not be communicated in our report because the adverse consequences of doing so would reasonably be expected to outweigh the public interest benefits of such communication.

The engagement partner on the audit resulting in the independent auditor's report is Ho Sin Ying.

Deloitte Touche Tohmatsu

Certified Public Accountants

Hong Kong

20 March 2025

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與管治層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管治層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告之審計項目合夥人為何善瑩。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年三月二十日

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2024 截至二零二四年十二月三十一日止年度

		Notes 附註	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元	2023 二零二三年 HK\$'000 港幣千元
Revenue	收益			
Revenue from goods and services	貨品及服務收益		898,353	44,208
Rental income	租金收入		331,379	351,684
Total revenue	總收益	6	1,229,732	395,892
Cost of sales	銷售成本		(528,706)	(42,404)
Gross profit	毛利		701,026	353,488
Other income, gains and losses	其他收入、收益及虧損	7	71,721	437,888
Selling expenses	銷售費用		(84,787)	(2,254)
Administrative expenses	行政費用		(120,766)	(126,818)
Gain on disposal of a subsidiary	出售一間附屬公司之收益	37	1,969	11,440
Net fair value loss on investment properties	投資物業公平值虧損淨額	17	(2,900,959)	(1,212,858)
Finance costs	融資成本	9	(75,868)	(84,579)
Loss before income tax expense	除所得稅開支前虧損	10	(2,407,664)	(623,693)
Income tax expense	所得稅開支	13	(83,907)	(22,810)
Loss for the year	年內虧損		(2,491,571)	(646,503)

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2024 截至二零二四年十二月三十一日止年度

		Note 附註	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元	2023 二零二三年 HK\$'000 港幣千元
Other comprehensive (expense)/income for the year, net of income tax	年內其他全面(開支)/收入，扣除所得稅後	14		
<i>Item that will not be reclassified to profit or loss:</i>	<i>以下項目將不會重新分類到損益：</i>			
Change in fair value of financial assets at fair value through other comprehensive income ("FVTOCI")	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		(3,383)	3,036
<i>Item that may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>	<i>以下項目其後可能重新分類到損益：</i>			
Exchange loss on translation of foreign operations	換算海外業務之匯兌虧損		(3,692)	(15,643)
Other comprehensive expense for the year, net of income tax	年內其他全面開支，扣除所得稅後		(7,075)	(12,607)
Total comprehensive expense for the year	年內總全面開支		(2,498,646)	(659,110)
(Loss)/profit for the year attributable to:	應佔年內(虧損)/溢利：			
Owners of the Company	本公司擁有人		(2,491,851)	(646,511)
Non-controlling interests	非控股權益		280	8
			(2,491,571)	(646,503)

CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME
 綜合損益及其他全面收入表

For the year ended 31 December 2024 截至二零二四年十二月三十一日止年度

		Note 附註	2024 二零二四年 HK\$'000 港幣千元	2023 二零二三年 HK\$'000 港幣千元
Total comprehensive (expense)/income for the year attributable to:	應佔年內總全面(開支)/收入:			
Owners of the Company	本公司擁有人		(2,498,498)	(659,308)
Non-controlling interests	非控股權益		(148)	198
			(2,498,646)	(659,110)
Loss per share for loss attributable to owners of the Company for the year	本公司擁有人應佔年內虧損之每股虧損	16		
Basic	基本		HK\$港幣(8.80)元	HK\$港幣(2.28)元