

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公司的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Radiance Holdings (Group) Company Limited 金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

截至二零二零年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

業績亮點

- 二零二零年合約銷售額約為人民幣972.0億元，合約銷售面積約692萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,046元。
- 收益約為人民幣348.8億元，較二零一九年同期上升約34.3%。
- 毛利約為人民幣77.1億元，較二零一九年同期上升約36.2%。
- 淨利潤約為人民幣38.2億元，較二零一九年同期上升約42.0%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣31.3億元，較二零一九年同期上升約24.7%。
- 於二零二零年十二月三十一日，現金及銀行結餘約為人民幣265.9億元，同比增長約98.4%。
- 於二零二零年十二月三十一日，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣690.9億元，同比增長約21.9%。
- 於二零二零年十二月三十一日，淨負債率減少至75.3%。
- 於二零二零年十二月三十一日，現金短債比上升至1.4。
- 於二零二零年十二月三十一日，剔除預收款項後的資產負債率下降至69.0%。
- 董事會建議末期股息每股普通股0.32港元(相當於人民幣0.27元)，須待股東於股東週年大會上批准後方可作實。

全年業績

金輝控股(集團)有限公司(「**金輝控股**」或「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「**本年度**」)的經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	34,875,174	25,963,108
銷售成本		<u>(27,162,266)</u>	<u>(20,300,888)</u>
毛利		7,712,908	5,662,220
財務收入		95,302	100,431
其他收入及收益	3	436,406	187,641
銷售及分銷開支		(1,152,834)	(771,495)
行政開支		(1,196,128)	(988,052)
財務成本	4	(525,246)	(494,863)
其他開支		(80,592)	(49,065)
投資物業的公平值收益		437,006	480,869
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益或虧損		(77)	(266)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		992,533	510,165
聯營公司		<u>(182,519)</u>	<u>(68,769)</u>
除稅前溢利	5	6,536,759	4,568,816
所得稅開支	6	<u>(2,717,686)</u>	<u>(1,878,828)</u>
年內溢利		<u>3,819,073</u>	<u>2,689,988</u>

	二零二零年 附註 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內其他全面收入，扣除稅項	—	—
年內全面收入總額	<u>3,819,073</u>	<u>2,689,988</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	3,127,526	2,508,068
非控股權益	<u>691,547</u>	<u>181,920</u>
	<u>3,819,073</u>	<u>2,689,988</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
每股基本及攤薄盈利	8 <u>人民幣0.89元</u>	<u>人民幣0.74元</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		354,532	375,297
使用權資產		121,185	133,728
投資物業		10,952,600	10,506,200
無形資產		17,609	18,276
於合營企業的投資		2,461,115	1,736,684
於聯營公司的投資		4,911,875	2,341,967
按公平值計入損益的金融資產		110,300	309,951
遞延稅項資產		2,884,290	2,873,970
其他非流動資產		1,402,644	1,402,644
非流動資產總值		<u>23,216,150</u>	<u>19,698,717</u>
流動資產			
開發中物業		103,990,664	86,103,704
持作出售的竣工物業		12,450,866	8,884,710
貿易應收款項	9	24,191	25,360
合約成本資產		771,064	481,756
應收關聯方款項		7,314,208	7,815,085
預付款項、其他應收款項及其他資產		10,455,096	12,243,759
可收回稅項		814,489	685,978
按公平值計入損益的金融資產		33,808	5,739
受限制現金		5,420,396	3,762,566
已抵押存款		438,433	418,642
現金及現金等價物		20,732,123	9,218,547
流動資產總值		<u>162,445,338</u>	<u>129,645,846</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	12,922,569	8,401,573
其他應付款項及應計費用		2,890,303	3,300,649
合約負債		69,086,961	56,685,129
應付關聯方款項		4,604,199	4,911,899
應付稅項		3,783,703	2,763,367
計息銀行及其他借款		9,734,431	13,979,311
從資產抵押證券獲得的所得款項		770,798	1,156,041
優先票據		1,745,743	34,154
公司債券		7,056,468	4,035,868
一年內的租賃負債		15,637	20,380
流動負債總額		<u>112,610,812</u>	<u>95,288,371</u>
流動資產淨值		<u>49,834,526</u>	<u>34,357,475</u>
資產總值減流動負債		<u>73,050,676</u>	<u>54,056,192</u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	25,868,005	19,466,254
從資產抵押證券獲得的所得款項	2,690,573	3,426,599
優先票據	3,549,874	1,706,044
公司債券	2,358,100	5,266,794
租賃負債	7,402	12,231
遞延稅項負債	2,464,316	2,799,068
	<u>36,938,270</u>	<u>32,676,990</u>
資產淨值	<u>36,112,406</u>	<u>21,379,202</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	–
儲備	21,527,316	16,830,242
	<u>21,562,411</u>	16,830,242
非控股權益	14,549,995	4,548,960
	<u>36,112,406</u>	<u>21,379,202</u>

綜合財務報表附註

1.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）批准的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」，包括所有準則及詮釋、國際會計準則（「**國際會計準則**」）及常設準則詮釋委員會的詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益的金融資產按公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表在相同報告期間採用與本公司一致的會計政策編製。自本集團取得控制權之日起合併附屬公司的業績，並繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。本集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支和現金流量於合併時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動（並無喪失控制權）被視為股權交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)所產生並於損益確認的任何盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

1.2 會計政策變動及披露

本集團已就比較年度的財務報表採納國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(修訂本) *利率基準改革*、國際財務報告準則第3號(修訂本) *業務之定義*及國際會計準則第1號及國際會計準則第8號(修訂本) *重大之定義*。

本集團已就本年度的財務報表首次採納二零一八年財務報告的概念框架及下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號(修訂本) *Covid-19相關的租金寬減(提早採納)*

二零一八年財務報告的概念框架及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 二零一八年財務報告的概念框架(「概念框架」)規定一套完整財務報告概念及準則設定，並為制定連貫會計政策的財務報表編製者提供指引以及協助各人士了解及詮釋準則。概念框架包括計量及申報財務表現的新章節、資產及負債終止確認的新指引、以及最新資產及負債界定及確認準則，亦釐清監管、審慎及計量不確定性於財務報告之作用。概念框架並非屬於準則，且其載述的概念概無替代任何準則內的概念或規定。概念框架對本集團的財務狀況及表現並無產生任何重大影響。

- (b) 國際財務報告準則第16號(修訂本)為承租人提供一個實際可行的權宜方法以選擇就Covid-19疫情的直接後果產生的租金寬免不應用租賃修改會計處理。該實際可行權宜方法僅適用於新型冠狀病毒疫情直接後果產生的租金寬免，且僅當(i)租賃付款的變動使租賃代價有所修改，而經修改的代價與緊接變動前租賃代價大致相同，或少於緊接變動前租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響二零二一年六月三十日或之前原到期的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。該修訂於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間有效，允許提早應用，並須追溯應用。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團辦公樓租賃的若干每月租金付款已因疫情而獲出租人減低或豁免，且租賃的條款並無其他變更。本集團已於二零二零年一月一日提早採納該修訂，並選擇在截至二零二零年十二月三十一日止年度，不就出租人因新型冠狀病毒疫情而給予的所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。截至二零二零年十二月三十一日止期間，因租金優惠而減少的租賃付款已通過取消確認部分租賃負債並計入損益而作為可變租賃付款入賬，而有關金額並不重大。

2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發、物業租賃及提供管理諮詢服務)的經營業績。物業租賃及提供管理諮詢服務並未貢獻重大收益，故物業開發為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期末，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

3. 收益、其他收入及收益

收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
客戶合約收益	34,538,561	25,610,326
其他來源收益		
物業租賃收入	<u>336,613</u>	<u>352,782</u>
	<u>34,875,174</u>	<u>25,963,108</u>

客戶合約收益

(a) 分列收益資料

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貨品或服務種類：		
物業銷售	34,380,524	25,037,479
物業管理服務	–	517,219
管理諮詢服務	<u>158,037</u>	<u>55,628</u>
客戶合約收益總額	<u>34,538,561</u>	<u>25,610,326</u>
收益確認時間：		
於某一時間點轉讓的物業	34,380,524	25,037,479
於一段時間內轉讓的服務	<u>158,037</u>	<u>572,847</u>
客戶合約收益總額	<u>34,538,561</u>	<u>25,610,326</u>

下表載列本報告期確認的收益金額（其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認）：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
報告期初計入合約負債的已確認收益：		
物業銷售	<u>26,381,422</u>	<u>20,091,303</u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於交付物業後獲履行，且本集團已收到款項或可能有權收到款項。

管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收益，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。預交付及諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

預期確認為收益的金額：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	42,795,431	33,250,619
一年後	<u>35,366,277</u>	<u>33,207,634</u>
	<u>78,161,708</u>	<u>66,458,253</u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益	21,502	97,589
出售一間聯營公司的收益	51,100	–
於業務合併前持有於一間聯營公司投資的重新計量收益	35,052	–
雜項收入	1,587	8,419
沒收按金	10,573	14,247
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	16,907	63,330
出售物業、廠房及設備項目的收益	167	16
匯兌收益	293,569	–
其他	<u>5,949</u>	<u>4,040</u>
	<u>436,406</u>	<u>187,641</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、 公司債券及優先票據(「貸款及借款」)的利息	3,869,507	3,644,387
租賃負債利息	2,170	3,018
合約收益產生的利息開支	600,536	553,127
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	4,472,213	4,200,532
減：資本化利息	(3,946,967)	(3,705,669)
	<u>525,246</u>	<u>494,863</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售存貨成本(不包括開發中物業及持作出售物業的 確認減值虧損)	26,796,159	19,407,407
已提供服務成本	62,925	444,273
開發中物業的確認減值虧損	155,979	183,913
持作出售物業的確認減值虧損	147,203	265,295
金融資產減值	(572)	83
物業、廠房及設備折舊	44,778	54,878
無形資產攤銷	3,260	3,767
使用權資產折舊	26,702	26,395
租賃開支	3,768	4,653
核數師薪酬	9,225	5,413
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	419,137	583,756
退休金計劃供款及社會福利	31,034	97,893

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤。

除以下附屬公司外，本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「企業所得稅」）：

公司名稱	企業所得稅率
重慶金輝長江房地產有限公司（「重慶金輝長江」）*	15%

* 根據國家稅務總局頒佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》（二零一二年第12號），以及由財政部、國家稅務總局及國家發展和改革委員會聯合頒佈的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（二零二零年第23號），自二零一一年至二零三零年，本集團附屬公司重慶金輝長江合資格享有15%的西部地區企業稅收優惠稅率。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,528,152	1,375,919
土地增值稅	1,609,553	1,107,069
遞延稅項	(420,019)	(604,160)
年內稅項支出總額	<u>2,717,686</u>	<u>1,878,828</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	1,176,820	660,586
土地增值稅	<u>2,606,883</u>	<u>2,102,781</u>
應付稅項總額	<u>3,783,703</u>	<u>2,763,367</u>

7. 股息

於報告期末後，董事已建議派付二零二零年末期股息每股普通股0.32港元（相當於人民幣0.27元）（自本公司之股份溢價賬派發），總計約人民幣1,092,211,290元，須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。建議於報告期末後派付末期股息，因而於報告期末時並未確認為負債。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行普通股加權平均數3,509,790,134股（二零一九年：3,399,999,998股）計算。

用以計算截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據於二零一九年十月十七日本公司1股股份、於二零二零年三月六日本公司發行1股股份及根據於二零二零年十月二十九日發生的資本化發行而發行的本公司3,399,999,998股普通股（猶如根據資本化發行而發行的該等額外股份已於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度全年已發行）計算得出。於二零二零年十月二十九日，本公司發行600,000,000股新普通股。於二零二零年十一月二十五日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行45,227,000股額外股份。

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>3,127,526</u>	<u>2,508,068</u>
	股份數目	
	二零二零年	二零一九年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>3,509,790,134</u>	<u>3,399,999,998</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.89元</u>	<u>人民幣0.74元</u>

9. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	24,890	26,725
減值	<u>(699)</u>	<u>(1,365)</u>
	<u>24,191</u>	<u>25,360</u>

本集團的貿易應收款項主要包含來自其物業銷售及物業租賃應收款項。來自物業銷售及物業租賃的所得款項通常根據買賣協議規定的條款收取。應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收回之應收款項及設有信貸監控部以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，並無重大集中的信貸風險。本集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項並不計息。

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	13,826	19,092
一至三年	9,655	3,551
三年以上	<u>710</u>	<u>2,717</u>
	<u>24,191</u>	<u>25,360</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	1,365	3,217
減值虧損	(666)	(1,120)
撇銷不可收回金額	<u>-</u>	<u>(732)</u>
於年末	<u>699</u>	<u>1,365</u>

於各報告期末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

於二零二零年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	三年以上	
預期信貸虧損率	1.6%	1.8%	29.6%	2.8%
賬面總值	14,051	9,830	1,009	24,890
預期信貸虧損	225	175	299	699

於二零一九年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	三年以上	
預期信貸虧損率	0.4%	5.0%	28.8%	5.1%
賬面總值	19,172	3,739	3,814	26,725
預期信貸虧損	80	187	1,098	1,365

10. 貿易應付款項及應付票據

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年以內	12,266,813	7,936,020
一年以上	655,756	465,553
	12,922,569	8,401,573

貿易應付款項及應付票據為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

於報告期末，由於貿易應付款項及應付票據的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈金輝控股(集團)有限公司(「**金輝控股**」或「**本公司**」，連同附屬公司，統稱「**本集團**」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二一年展望。

全年業績

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團營業收入達到人民幣34,875.2百萬元，較去年同期同比增長34.3%；毛利潤人民幣7,712.9百萬元，較去年同期同比增長約36.2%；淨利潤約為人民幣3,819.1百萬元，較去年同期同比增長42.0%。

業務回顧

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團合約銷售額達到人民幣97,200百萬元，合約銷售面積約692萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,046元。

正式登陸國際資本市場

二零二零年十月二十九日，本集團迎來了發展史上的又一重要里程碑，金輝控股的已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)成功上市(「**上市**」)，由此登陸國際資本市場，開啟了新的發展篇章。此次金輝控股首次公開發售(「**IPO**」)募資總額26.9億港元，成為二零二零年下半年首家完成IPO的房地產企業；發行最終定價為4.3港元／股，接近最高定價4.5港元／股，金輝控股也成為近年來少有的，在港股IPO中以高位區間定價的中國房企。

穩健投資，優質土儲助力穩健增長

二零二零年，本集團新增35幅土地，規劃建築面積約430萬平方米，覆蓋15個強二線重點城市，主要集中在長三角和粵港澳大灣區，重點區域的深耕也體現了本集團對於高增長區域的戰略導向。截至二零二零年十二月三十一日，金輝控股土地儲備總建築面積達到約3,070萬平方米，其中94.7%位於二線及核心三線城市，該等土地儲備將為本集團未來可持續增長提供堅實基礎，本集團具備高成長潛力。

全國化佈局，區域深耕

在房地產市場監管持續深化的背景下，金輝控股秉持「全國佈局、區域聚焦、城市領先」的發展戰略，圍繞都市圈及城市群，已完成環渤海、長三角、華中、華南、西南及西北六大區域的佈局。於二零二零年，本集團持續深耕已進入的一、二線核心城市及區域中心型城市，目前已進駐全國32座核心城市，包括北京、上海、天津、重慶、福州、杭州、南京、武漢、西安、蘇州、石家莊等一線、強二線及環一線城市。全國均衡佈局使得金輝控股可以對沖區域市場的短期波動，保持業績穩定；區域聚焦的策略使得金輝控股能夠提高區域管理運營水平，獲取區域市場競爭優勢。

優化財務結構，提升信用評級

二零二零年三季度以來，在國家對房地產行業監管環境趨嚴的情況下，各金融管理部門加強房地產項目融資行為的監管，降低企業對金融槓桿的依賴程度，防範金融風險。境內外房地產融資渠道經歷不同程度的收緊，行業整體融資環境具有挑戰性。本集團通過不斷優化財務結構，二零二零年末實現了「三條紅線」零踩線。

本集團在監管要求下，堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，穩健的財務管理和不斷優化的財務結構，亦受到信用評級機構的高度認可。標準普爾全球評級公司將其對金輝控股的長期發行人信用評級上調至“B+”；穆迪信用評級公司首次將“B1”評級授予金輝，並給予穩定展望。在本集團良好的公司信譽以及穩健的公司發展現狀下，也進一步努力開拓境外融資渠道，於二零二零年一月及二零二零年六月分別發行規模為3.0億美元和2.5億美元的高級無抵押票據。

升級組織管理體系 為發展提供堅實基礎

面對越發複雜的市場環境和不斷加劇的行業競爭，金輝控股始終以效能提升作為組織進化升級的主要目標。在「集團—區域—城市」三級管控體系下，本集團持續推動組織架構優化，有序下沉經營和發展自主權，激發組織潛能，實現組織戰略聚焦和效能提升，並於二零二零年蟬聯中國房地產產業協會授予的「中國房地產企業最佳僱主」稱號。

產品服務雙核驅動 屢獲行業高度認可

在中房協發佈的2020房企綜合實力榜單中，金輝控股位列第36名，並在上半年榮獲中國房地產開發企業綜合發展TOP10、中國商業地產TOP50、穩健發展綜合實力企業、藍籌地產企業、最具投資價值企業等多項殊榮。

在業績持續穩健高質增長的同時，金輝控股的產品力也不斷提升，從規劃設計、園林景觀、室內設計、標準研發等方面都收穫了業內諸多肯定，摘得「法國雙面神國際設計大獎」、「第十五屆金盤獎年度創新企業」等50多項國內外設計大獎。秉承「客戶第一」的核心價值觀，在二零二零年，金輝持續開展睦鄰節、線上短視頻挑戰賽等豐富多彩的活動，通過“社區煥新”行動和「社區智能化」建設，持續提升金輝控股服務力，為業主創造具有情感認同的生活共同體，提高金輝控股的品牌認可度與美譽度。

恪守初心，責任勇擔

二零二零年，金輝控股積極參與抗疫攻堅、興學助教、扶貧濟困、傳承文化等多項公益行動，大力推進公益行動可持續發展。早在疫情爆發初期，金輝控股就通過中國華僑公益基金會「金輝愛心基金」捐贈人民幣1,000萬元；隨後，又通過興業信託和上海信託分別捐贈人民幣50萬元和人民幣20萬元用於抗擊疫情。

二零二零年是決勝脫貧攻堅、全面建成小康社會之年，也是金輝控股扶貧工作收穫實效之年。本集團不斷拓展扶貧新路徑，向福建省福清市捐贈人民幣1,875萬元用於改善就醫環境，向遼寧省僑聯捐贈人民幣100萬元用於扶貧助學助僑，助力眾多貧困戶改善和提高了生活水平。

此外，金輝控股亦於年內捐贈港幣300萬元予香港交易所慈善基金，支持香港的長期可持續發展。

初心與愛心並肩，責任與勇毅同行，金輝控股將繼續融公益精神於企業文化，積極回饋社會，創造更大的社會價值。

二零二一年展望

展望二零二一年，在房地產調控政策基調不變、房企融資「三條紅線」以及市場流動性邊際趨緊的大背景下，房地產投資增速大概率會遇到新的挑戰，但伴隨著經濟進一步復甦向好以及竣工端修復支撐作用的加強，房地產行業全年銷售大概率穩中有升。

二零二一年，本集團將繼續以「用心建好房，讓家更美好」為企業使命，始終堅持品質發展之路，把握宏觀大勢，將核心競爭力打造作為重點工作，持續創新和提升產品力，不斷優化和迭代全生命週期的產品系，提升產品品質及服務質量，進一步提高市場佔有率。

在財務管理方面，本集團將繼續遵循監管要求，聚焦資金使用效率和效益，以「現金流和利潤」為管理導向，堅持強化財務的安全性，保持流動性的充裕，進一步創新融資模式、拓寬融資渠道，繼續提升信用評級並進一步降低融資成本。

在資本市場方面，二零二一年二月二十六日本公司已獲恒生指數有限公司選定，被新增至恒生綜合指數成分股名單中。自上市以來，金輝控股股價走勢穩健，表現活躍。

金輝控股始終與城市發展同頻，緊隨時代發展潮流與城市發展脈絡，致力於讓城市與生活變得更加美好，在不斷的創新與實踐中，以建築為媒，聆聽城市故事，打造高品質產品，與城市共同成長。

致謝

在此，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支持與信任，全體管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。二零二一年，我們將繼續秉承「用心建好房，讓家更美好」的企業使命，進一步實現高品質、可持續的發展，不忘初心、砥礪前行，為股東和投資者創造更大的價值。

金輝控股(集團)有限公司

董事長

林定強

管理層討論及分析

表現摘要

截至十二月三十一日
二零二零年 二零一九年 百分比變動

財務資料摘要

已確認收入 (人民幣千元)	34,875,174	25,963,108	+34.3%
毛利 (人民幣千元)	7,712,908	5,662,220	+36.2%
淨利潤 (人民幣千元)	3,819,073	2,689,988	+42.0%
毛利率 (%)	22.1%	21.8%	
淨利率 (%)	10.9%	10.4%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	89	74	
資產總值 (人民幣千元)	185,661,488	149,344,563	+24.3%
現金及銀行結餘 (人民幣千元)	26,590,952	13,399,755	+98.4%
債務總額 (人民幣千元) ⁽¹⁾	53,773,992	49,071,065	+9.6%
淨負債額 (人民幣千元) ⁽²⁾	27,183,040	35,671,310	-23.8%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	21,562,411	16,830,242	+28.1%
流動比率 (倍) ⁽³⁾	1.4	1.4	
加權平均債務成本 (%) ⁽⁴⁾	7.47%	7.76%	
淨負債率 (%) ⁽⁵⁾	75.3%	166.9%	
現金短債比 ⁽⁶⁾	1.4	0.7	
剔除預收款項後的資產負債率 (%) ⁽⁷⁾	69.0%	76.9%	

附註：

1. 債務總額指計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、優先票據及公司債券總額。
2. 淨負債額是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)計算。
3. 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 加權平均債務成本是各項未償還債務的利息成本之加權平均。
5. 淨負債率是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)再除以權益總額計算。
6. 現金短債比是按現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)除以即期借貸(包括即期計息銀行及其他借款、即期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期優先票據及即期公司債券)計算。
7. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合同負債再除以資產總額減合同負債之差額計算。

合約銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團實現合約銷售金額約人民幣972.0億元，合約銷售面積約692萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,046元，主要由於本集團堅持區域深耕發展觀念，土地儲備增長，物業簽約銷售來源進一步多樣化。

二零二零年合約銷售概要：

區域／城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	合約銷售 建築面積 (平方米)	合約銷售 平均售價 (人民幣元 ／平方米)
西安	13,995,047	1,011,206	13,840
福州	11,761,739	464,292	25,333
重慶	6,964,220	556,205	12,521
杭州	6,931,950	337,634	20,531
寧波	6,434,815	304,026	21,165
蘇州	6,387,057	313,524	20,372
連雲港	6,128,240	640,533	9,567
合肥	4,160,397	338,874	12,277
天津	4,109,162	295,898	13,887
福清	3,908,150	234,132	16,692
石家莊	3,248,228	261,937	12,401
淮安	2,840,980	376,207	7,552
長沙	2,701,762	337,069	8,015
佛山	2,639,292	157,448	16,763
武漢	1,962,573	174,304	11,259
惠州	1,876,777	182,981	10,257
揚州	1,835,544	158,742	11,563
上海	1,634,001	29,624	55,158
鄭州	1,493,948	119,505	12,501
南京	1,180,270	72,460	16,289
成都	1,093,382	131,257	8,330
瀋陽	1,022,340	64,423	15,869
廊坊	755,671	66,693	11,331
鹽城	659,182	85,934	7,671
鎮江	600,659	76,988	7,802
徐州	467,400	70,072	6,670
荊州	408,049	58,401	6,987
合計	97,200,835	6,920,369	14,046

附註：

合約銷售包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。

物業開發及銷售

我們專注於長三角、環渤海、華南、華中、西南及西北六大區域選定城市的合適位置。下表載列所示期間各地區產生的收入、各地區已交付總建築面積以及各地區各自物業的已確認每平方米的平均價：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二零年				二零一九年			
	收入		已交付 建設面積	已確認 平均售價	收入		已交付 建設面積	已確認 平均售價
人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣元 /平方米	
華南	7,920,169	23.1	616,727	12,842	4,174,356	16.7	201,822	20,683
華中	4,685,646	13.6	431,463	10,860	266,581	1.1	16,417	16,238
環渤海	6,764,200	19.7	663,873	10,189	6,498,793	26.0	739,740	8,785
西北	4,443,941	12.9	309,124	14,376	2,663,590	10.6	237,012	11,238
西南	5,714,949	16.6	359,410	15,901	4,068,529	16.2	298,197	13,644
長三角	4,851,619	14.1	175,948	27,574	7,365,630	29.4	287,429	25,626
總計	34,380,524	100.0	2,556,545	13,448	25,037,479	100.0	1,780,617	14,061

投資物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有24項投資物業，總建築面積約為727,200平方米，並持有一處持作未來開發的投資物業，估計總建築面積為69,530平方米。我們投資物業的平均出租率為90%。

在建項目

截至二零二零年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積為17,988,604平方米，較二零一九年的計劃總建築面積為17,561,548平方米增加約2.4%。

土地儲備

於二零二零年，本集團共收購35幅新土地項目，總規劃建築面積約為4,301,175平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為3,575,972平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣18,329.0百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣5,126元。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為30,727,368平方米及24,047,993平方米。

下表載列於二零二零年十二月三十一日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總土地儲備的明細：

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
本集團及其附屬公司開發的物業						
西南						
重慶	天宸雲著	住宅／商業	2022	52,683	108,999	49.0%
重慶	江山雲著	住宅／商業	2021	69,489	305,529	57.6%
重慶	中央銘著	住宅／商業	2019-2022	157,925	358,316	96.0%
重慶	禦江府	住宅／商業	2020	77,342	104,089	96.0%
重慶	泊舍	住宅／商業	2020	52,086	32,879	96.0%
重慶	長江銘著	住宅／商業	2020	59,031	96,563	96.0%
重慶	金輝城四期	住宅／商業	2018	135,452	77,284	96.0%
重慶	金輝城五期二標	辦公樓／商業	2023	9,932	71,235	96.0%
重慶	濱江綜合	商業	2022	12,738	18,522	96.0%
重慶	金輝廣場	商業	2015	28,229	123,801	96.0%
重慶	玖瓏雲環	住宅	2022	25,896	77,546	96.0%
重慶	彩湖雲環	住宅	2023	44,496	130,768	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅／商業	2022	105,693	354,780	48.0%
重慶	湖山雲著二期	住宅／商業	2024	67,358	150,713	48.0%
成都	金輝優步花園	住宅／商業	2021	41,112	121,758	96.0%
成都	鳳棲雲環	住宅	2022	46,094	117,872	96.0%
西南區域小計					2,250,654	
西南區域權益小計					1,749,395	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華中						
武漢	金輝城	住宅／商業	2026	188,736	694,117	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅／商業	2023	128,280	650,796	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2025	151,926	965,566	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	147,617	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣一期	住宅	2018	22,771	4,625	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣二期	住宅／商業	2022	37,374	123,932	96.0%
長沙	星語學府	住宅／商業	2023	105,625	405,892	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅／商業	2023	115,142	359,708	96.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2021	60,331	122,225	96.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	230,207	96.0%
合肥	合肥新站06地塊	住宅／商業	2023	61,928	165,937	96.0%
合肥	優步學府	住宅／商業	2021	100,289	271,047	67.2%
合肥	雲景花園	住宅	2020	16,262	50,254	96.0%
合肥	新安花園	住宅／商業	2021	34,505	91,410	96.0%
合肥	新安雅苑	住宅／商業	2023	64,532	177,111	96.0%
合肥	西子花園	住宅	2020	104,760	53,829	22.1%
	華中區域小計				4,514,273	
	華中區域權益小計				<u>3,516,561</u>	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際/ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
環渤海						
北京	朝陽口岸1號地	辦公樓	2020	73,891	174,907	96.0%
北京	金輝大廈	辦公樓/商業	2016	11,423	106,212	96.0%
天津	學仕花園	住宅/商業	2022	80,124	198,622	96.0%
天津	雲棲花園	住宅/商業	2023	40,442	98,572	96.0%
天津	雲輝花園	住宅/商業	2022	36,586	91,460	96.0%
天津	雲闕花園	住宅/商業	2022	42,078	95,408	96.0%
天津	湖岸花園	住宅/商業	2021	98,930	201,669	96.0%
天津	雲萃花園	住宅/商業	2021	25,236	66,671	96.0%
廊坊	優步水岸花園	住宅/商業	2024	167,549	455,718	96.0%
石家莊	優步星辰	住宅/商業	2022	39,389	103,534	96.0%
石家莊	金輝雲著	住宅/商業	2020	65,052	50,748	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	10,256	32.6%
石家莊	優步尚符西區	住宅/商業	2022	52,543	135,081	96.0%
石家莊	優步尚符東區	住宅	2023	35,286	88,456	96.0%
石家莊	開元府	住宅/商業	2021	54,619	101,302	96.0%
石家莊	優步雅園	住宅/商業	2022	45,729	156,869	76.8%
瀋陽	江山雲著	住宅/商業	2020	127,325	66,961	96.0%
淮安	金輝城三期	住宅/商業	2022	108,819	352,858	97.4%
淮安	金輝城市廣場	住宅/商業/辦公樓	2024	93,398	361,372	57.6%
淮安	金輝城二期	住宅/商業	2020	86,833	22,742	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅/商業	2016	66,440	6,642	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅/商業	2020	63,426	16,943	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅/商業	2021	72,902	119,882	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅/商業	2021	70,750	69,938	96.0%
淮安	優步花園	住宅/商業	2023	28,600	112,173	96.0%
淮安	優步東郡	住宅/商業	2024	56,712	147,005	96.0%
淮安	優步書苑	住宅/商業	2023	29,312	114,644	96.0%
連雲港	四季金輝	住宅/商業	2019	223,045	106,444	96.0%
連雲港	四季金輝觀嵐	住宅	2021	49,756	140,306	96.0%
連雲港	雲庭水岸	住宅	2023	97,508	167,153	96.0%
鹽城	金輝城D地塊	住宅/商業	2020-2023	76,441	119,350	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅/商業	2022	31,180	91,843	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅/商業	2023	46,650	131,172	52.8%
徐州	信步蘭庭項目	住宅/商業	2023	55,982	174,621	96.0%
徐州	優步水岸	住宅/商業	2021	50,212	102,493	96.0%
環渤海區域小計					4,560,027	
環渤海區域權益小計					4,128,700	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
西北						
西安	涇河小鎮	住宅／商業	2028	697,823	2,538,640	96.0%
西安	崇文符	住宅／商業	2021	46,649	116,239	96.0%
西安	優步大道	住宅／商業	2023	189,256	812,326	96.0%
西安	金輝世界城上東區一期	住宅／商業	2018	43,653	23,483	96.0%
西安	金輝世界城上東區二期	住宅／商業	2020	22,884	216	96.0%
西安	高新雲環	住宅／商業	2022	37,326	195,120	96.0%
西安	金輝長安雲築	住宅／商業	2023	53,859	219,831	96.0%
西安	金輝優步花園	住宅／商業	2020	39,412	2,502	96.0%
西安	金輝東方銘著	住宅／商業／酒店	2022	127,015	471,918	96.0%
西安	金輝世界城A1-2期	住宅／商業	2016	60,300	28,273	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	37,293	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅／商業	2016	82,410	23,654	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2020	26,000	117,070	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅／商業	2019	48,700	9,109	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅／商業	2020	38,780	193,366	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅／商業	2021	126,133	290,457	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅／商業	2020	28,399	53,758	96.0%
西安	金輝環球廣場一期	辦公樓／商業	2017	14,402	64,855	96.0%
西安	金輝環球廣場二期	辦公樓／商業	2020	32,247	125,722	96.0%
西安	金輝世界城I/J地塊	住宅／商業	2028	115,320	797,930	96.0%
西安	金輝大廈(國際廣場)	辦公樓／商業	2015	15,908	48,685	96.0%
西安	創智大廈	辦公樓／商業	2019	6,035	20,497	96.0%
西安	西安金輝天宇柏麗廣場	商業	2023	35,237	292,960	96.0%
西安	西安金輝天宇鳳棲雲著	住宅／商業	2023	38,775	179,442	96.0%
鄭州	金輝優步花園	住宅	2023	48,549	167,249	49.0%
西北區域小計					6,830,595	
西北區域權益小計					<u>6,478,697</u>	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華南						
泉州	石獅金輝城一期	住宅／商業	2022	38,866	176,617	81.6%
泉州	石獅金輝城二期	住宅／商業	2025	183,643	802,013	81.6%
泉州	金輝優步學府	住宅／商業	2023	30,865	96,467	49.0%
福州	金輝優步花園	住宅／商業	2021	19,891	71,505	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅／商業	2021	63,518	234,216	96.0%
福州	淮安一期	住宅／商業	2014	266,962	4,763	57.6%
福州	淮安二期	住宅／商業	2020	357,309	200,913	57.6%
福州	淮安三期	住宅	2021	360,992	93,533	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	15,609	57.6%
福州	金輝大廈	商業	1999	1,141	16,760	96.0%
福清	優步大道	住宅／商業	2022	43,071	187,159	96.0%
福清	江山雲著	住宅／商業	2021	49,504	12,890	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅／商業	2020	49,440	13,761	96.0%
福清	優步書苑	住宅／商業	2020	53,168	18,433	34.6%
福清	優步花園	住宅／商業	2022	45,138	173,965	49.0%
福清	東方雲著	住宅	2022	16,330	54,305	49.0%
福清	中央銘著	住宅／商業	2022	65,225	240,315	67.2%
佛山	優步大道	住宅／商業	2021	43,523	83,777	96.0%
佛山	嶺南雲著	住宅／商業	2021	17,165	98,943	96.0%
佛山	優步學府	住宅	2020	23,275	19,457	48.0%
佛山	雲環花園	住宅／商業	2024	44,207	168,247	96.0%
佛山	雲築花園	住宅／商業	2023	66,439	239,415	96.0%
惠州	東堤華園	住宅／商業	2020	19,231	18,986	96.0%
惠州	金輝風雅軒	住宅／商業	2021-2022	49,915	161,060	96.0%
惠州	悅步公館	住宅／商業	2022	12,415	41,812	96.0%
惠州	高嶺二期	住宅／商業	2023	67,841	325,596	57.6%
惠州	惠陽區秋長街道高嶺村地塊	住宅／商業	2023	39,344	173,414	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道將軍路地塊	住宅／商業	2023	43,506	148,924	96.0%
華南區域小計					3,892,855	
華南區域權益小計					<u>3,100,119</u>	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
長三角						
鎮江	四季金輝觀嵐	住宅／商業／酒店	2024	37,422	149,638	96.0%
鎮江	優步鑫苑	住宅	2024	76,715	226,857	96.0%
鎮江	芸都尚院	住宅	2022	50,041	162,947	96.0%
揚州	優步大道	住宅／商業	2023	128,052	326,811	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅／商業	2021	52,581	127,309	32.0%
揚州	棲湖雲庭	住宅／商業	2023	93,813	207,657	64.3%
揚州	江都區濱江板塊2020G11	住宅／商業	2022	43,528	95,606	96.0%
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	43,934	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	32,948	96.0%
紹興	悠步觀瀾苑	住宅／商業	2022	70,150	206,910	96.0%
紹興	紹興鏡湖	住宅／商業	2022	48,883	154,388	96.0%
紹興	半島雲著府	住宅	2022	57,812	123,164	67.2%
紹興	璟樾雲著府	住宅	2023	63,210	173,918	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅／商業	2020	18,866	44,994	96.0%
蘇州	悠步四季花園一期	住宅	2021	25,934	53,188	96.0%
蘇州	悠步四季花園二期	住宅	2022	28,102	58,755	96.0%
蘇州	淺灣商業中心	商業	2019	39,428	50,819	96.0%
蘇州	潤元名著雅苑	住宅	2021	43,611	103,605	96.0%
蘇州	悠步江來	住宅／商業	2023	85,305	214,216	96.0%
蘇州	太倉17號地塊	商業	2022	35,504	72,999	96.0%
蘇州	濱河雲璟花園	住宅／商業	2022	41,941	98,488	67.2%
南通	金富路西側R2020-026地塊	住宅	2023	38,049	96,792	96.0%
無錫	熙東銘築	住宅	2023	128,379	329,018	49.0%
上海	金輝天萃苑	住宅	2019	32,142	12,211	96.0%
上海	金港商業廣場	商業	2017	31,438	46,484	96.0%
寧波	輝逸雲亭	住宅/商業	2022	26,477	71,472	57.6%
寧波	江樾潮啟	住宅/商業	2022	122,292	212,950	57.6%
長三角區域小計					3,498,078	
長三角區域權益小計					<u>2,883,063</u>	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					25,546,482	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					<u>21,856,536</u>	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
西南						
重慶	麓銘府	住宅／商業	2021	157,427	295,314	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅／商業	2018-2021	177,239	86,954	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅／商業	2018-2021	188,419	159,573	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2021	61,919	96,317	19.2%
成都	美的·金輝郡	住宅	2022	41,940	87,419	48.0%
成都	半島雲著小區一期	住宅／商業	2019	39,038	30,437	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	113,059	48.0%
西南區域小計					869,073	
西南區域權益小計					341,689	
華中						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022	109,852	218,033	24.0%
華中區域小計					218,033	
華中區域權益小計					52,328	
環渤海						
天津	雍和雅苑	住宅	2022	45,437	90,126	38.4%
天津	雲著花園	住宅／商業	2021	62,024	107,526	57.6%
石家莊	金科天譽社區	住宅	2026	56,946	161,604	33.6%
石家莊	金科博翠園	住宅	2019	37,004	22,945	24.0%
瀋陽	集美萬象	住宅／商業	2020	78,517	46,745	31.7%
連雲港	優步學府	住宅	2020	51,452	143,174	49.0%
連雲港	高新雲環	住宅	2023	79,720	220,118	48.0%
環渤海區域小計					792,238	
環渤海區域權益小計					346,913	
西北						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	30,254	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅／商業	2024	88,578	292,028	49.0%
西北區域小計					322,282	
西北區域權益小計					172,020	

地區	項目	項目主要規劃用途	實際／ 預計竣工 年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華南						
福州	樂信花園	住宅／商業	2022	125,737	317,109	31.7%
福州	禹州金輝中央花園	住宅／商業／辦公樓	2020	45,134	86,029	32.6%
福州	金輝瓏岳花園一區	住宅	2022	86,558	317,908	57.6%
福州	金輝瓏岳花園二區	住宅／商業	2019	19,163	17,855	57.6%
福清	璀璨濱江	住宅／商業	2021	99,992	370,949	47.0%
福清	璀璨天境	住宅／商業	2020	26,133	111,366	47.0%
福清	璀璨天悅	住宅／商業	2021	36,757	158,131	15.0%
福清	城市廣場	住宅／商業	2021	75,854	39,452	48.0%
福清	鉅悅公館	住宅／商業	2020	41,675	27,394	32.0%
佛山	雲著名苑	住宅／商業	2021	39,844	146,393	49.0%
佛山	堅果公館	住宅／商業	2019	7,804	1,531	32.6%
惠州	保利悅公館	住宅／商業	2020	27,990	105,432	32.0%
華南區域小計					1,699,549	
華南區域權益小計					<u>706,222</u>	
長三角						
南京	時光悅府	住宅／商業	2022	131,964	333,764	47.0%
南京	名著雅苑	住宅／商業	2019	28,257	3,296	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	20,684	48.0%
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	213,914	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	48,533	47.0%
蘇州	瀾溪灣玉園	住宅	2019	66,738	28,551	30.7%
蘇州	上湖名著花園	住宅	2019	46,004	27,649	31.7%
蘇州	海上時光花園	住宅	2020	69,206	73,799	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	8,324	49.0%
蘇州	江南漣著花園一期	住宅	2020	24,583	36,382	47.0%
蘇州	江南漣著花園二期	住宅	2021	30,760	94,636	47.0%
蘇州	江南漣著花園三期	商業／辦公樓	2022	7,239	53,459	47.0%
蘇州	潤元名著花園	住宅	2019	80,669	43,022	49.0%
蘇州	湖悅瀾庭	住宅	2019	59,235	9,707	15.7%
寧波	金輝寶龍城市廣場	住宅／商業	2022	86,528	283,991	47.0%
長三角區域小計					1,279,711	
長三角區域權益小計					<u>572,286</u>	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					5,180,886	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					<u>2,191,457</u>	
總計					30,727,368	
權益總計					<u><u>24,047,993</u></u>	

附註：

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照本集團在相關項目中的股權進行調整。

財務回顧

收入

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣34,875.2百萬元，較去年同期約為人民幣25,963.1百萬元增加34.3%。收入來源主要來自本集團的住宅物業及商業物業的開發及銷售，本集團亦提供租賃商業物業及就物業項目的整體營運向合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	34,380,524	98.5	25,037,479	96.4
住宅	31,652,719	90.8	24,191,695	93.2
商業	2,727,805	7.7	845,784	3.2
物業管理服務	-	-	517,219	2.0
物業租賃	336,613	1.0	352,782	1.4
管理諮詢服務	158,037	0.5	55,628	0.2
總計	<u>34,875,174</u>	<u>100.0</u>	<u>25,963,108</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售的收入

於截至二零二零年十二月三十一日止，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣34,380.5百萬元，較去年同期約為人民幣25,037.5百萬元增加37.3%。本集團物業開發及銷售收入增加乃主要歸因於本集團已竣工及交付物業項目數量增加，其使得本集團的已交付總建築面積增加，尤其是華南區域和華中區域本年增加較多。

物業管理服務

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團主要向本集團所開發的住宅及商業物業提供物業管理服務。為將本集團的資源主要投入物業開發及銷售中，本集團出售了物業管理服務業務，有關出售已於截至二零一九年十二月三十一日完成。因此，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止並無錄得任何物業管理服務收入。

租金收入

物業租賃收入包括出租辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。租金收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣352.8百萬元減少約4.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣336.6百萬元，主要由於新冠疫情期間投資物業實行了減租或免租措施。

管理諮詢服務

本集團向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就建設、物業銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。管理諮詢服務所得收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣55.6百萬元增加約184.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣158.0百萬元，主要是由於我們所提供管理諮詢服務的合營企業及聯營公司開發的項目數量有所增加。

銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣27,162.3百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度為人民幣20,300.9百萬元增加33.8%，主要是由於本集團的業務規模擴大，相應交付總建築面積因此增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣5,662.2百萬元增加至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,712.9百萬元。

本集團的毛利率由二零一九年十二月三十一日止的21.8%提升至二零二零年十二月三十一日止年度的22.1%。

財務收入

本集團的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入、向本集團的合營企業及聯營公司墊付資金而產生的利息收入以及自第三方收取的利息。本集團的財務收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣100.4百萬元減少約5.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣95.3百萬元，主要是由於本年度截至二零一九年十二月三十一日，本集團停止向本集團的合營企業及聯營公司以及第三方收取墊款利息。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣187.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣436.4百萬元，主要是由於淨匯兌收益增加導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的傭金；(v)折舊及攤銷，其主要指本集團銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指本集團向客戶提供售後服務期間產生的開支。

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣771.5百萬元增加約49.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,152.8百萬元，主要是由於促銷及廣告開支增加導致。

行政開支

行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予本集團行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與本集團所訂立的銷售合同有關的印花稅以及本集團所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指本集團辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要指本集團行政人員在本集團辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指本集團為提高經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣988.1百萬元增加約21.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,196.1百萬元，主要是由於經營規模擴大導致稅費及辦公支出增加。

融資成本

融資成本主要包括(i)銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣494.9百萬元增加約6.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣525.2百萬元，主要是由於有息債務規模增加所致。

本集團於二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本約為7.47%（二零一九年十二月三十一日：7.76%）。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣49.1百萬元增加約64.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣80.6百萬元，主要是由於為抗擊新型冠狀病毒肺炎流行病及其他公益事業作出的捐款增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指投資物業公平值的變動。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣437.0百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣480.9百萬元減少9.1%。有關減少主要是由於二零一九年的投資物業組合增加了蘇州淺灣商業中心，因此，二零一九年相較二零二零年同期錄得相對較高的物業增值水準。

應佔合營企業溢利

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業溢利人民幣992.5百萬元，而於截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得分佔合營企業溢利人民幣510.2百萬元。有關變動主要是由於相關年度內因交付本集團合營企業所持有的物業項目而產生溢利增加所致。

應佔聯營公司虧損

本集團應佔聯營公司虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣68.8百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣182.5百萬元，主要是由於截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團聯營公司持有的物業項目交付面積較少。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣4,568.8百萬元增加約43.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,536.8百萬元。

所得稅開支

本集團本年度的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,878.8百萬元增加約44.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,717.7百萬元，主要由於應納稅溢利和物業銷售增加導致企業所得稅和土地增值稅增加。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際所得稅稅率（即所得稅除以除稅前溢利）為41.6%，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則為41.1%。

年內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅前溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣2,690.0百萬元增加約42.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,819.1百萬元。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣49,834.5百萬元（二零一九年：人民幣34,357.5百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣129,645.9百萬元增加約25.3%至二零二零年十二月三十一日的人民幣162,445.3百萬元。本集團的流動負債總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣95,288.4百萬元增加約18.2%至二零二零年十二月三十一日的人民幣112,610.8百萬元。本集團流動資產總額的增加主要是由於(i)因我們業務擴張導致開發中物業增加；(ii)我們已竣工物業數量增加導致持作出售的竣工物業增加；及(iii)因物業預售增加導致現金及現金等價物增加，該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致合約負債增加；(ii)滿足運營發展需求導致貿易應付款項增加所抵減。

現金狀況

於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣26,591.0百萬元（二零一九年：人民幣13,399.8百萬元）。不包括受限制現金及已抵押存款，現金及現金等價物為人民幣20,732.1百萬元，其中人民幣17,918.8百萬元、人民幣2,548.6百萬元及人民幣264.7百萬元（二零一九年：人民幣9,218.5百萬元，其中人民幣8,845.2百萬元、人民幣5.4百萬元及367.9百萬元）分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣53,774.0百萬元（二零一九年：人民幣49,071.1百萬元），其中人民幣53,750.9百萬元（二零一九年：人民幣49,053.5百萬元）按固定利率計息。除人民幣5,295.6百萬元優先票據以美元計值和人民幣12.6百萬元銀行貸款以港元計值外，本集團所有其他借款以人民幣列值。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期		
銀行貸款—有抵押	12,561	8,000
其他貸款—有抵押	—	4,219,500
其他貸款—無抵押	—	818,192
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	5,727,540	3,885,829
其他貸款的即期部分—有抵押	3,994,330	5,047,790
公司債券	7,056,468	4,035,868
優先票據	1,745,743	34,154
資產抵押證券所得款項	770,798	1,156,041
即期總額	19,307,440	19,205,374
非即期		
銀行貸款—有抵押	22,612,905	13,307,054
其他貸款—有抵押	3,255,100	6,159,200
公司債券	2,358,100	5,266,794
優先票據	3,549,874	1,706,044
資產抵押證券所得款項	2,690,573	3,426,599
非即期總額	34,466,552	29,865,691
借款總額	53,773,992	49,071,065
有抵押	39,063,807	37,210,013
無抵押	14,710,185	11,861,052
借款總額	53,773,992	49,071,065

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	5,740,101	3,893,829
一年至兩年	11,909,435	4,569,985
兩年至五年	10,574,470	8,737,069
五年以上	129,000	—
	<u>28,353,006</u>	<u>17,200,883</u>
須償還其他借款：		
一年內	3,994,330	10,085,482
一年至兩年	3,155,100	5,192,000
兩年至五年	100,000	967,200
	<u>7,249,430</u>	<u>16,244,682</u>
須償還的其優先票據、公司債券及資產抵押證券 所得款項		
一年內	9,573,009	5,226,063
一年至四年內	6,156,321	7,882,536
四年以上	2,442,226	2,516,901
	<u>18,171,556</u>	<u>15,625,500</u>
總計	<u><u>53,773,992</u></u>	<u><u>49,071,065</u></u>

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣64,652.0百萬元（二零一九年：人民幣56,463.0百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)開發中物業；(iv)持作出售的已竣工物業；(v)預付款項及其他應收款項；(vi)預付款項及其他應收款項；(vii)已抵押存款；及(viii)使用權資產。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收益及開支以人民幣計值，而上市所得款項淨額則以港元支付。於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金中，人民幣2,548.6百萬元和人民幣264.7百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵（比如工具類型及信貸風險等級）對金融工具進行分類，以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險，本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期，且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外，本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險，且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動性風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控現金流量。

或然負債

本集團已與多家銀行安排提供抵押融資，並在需要時向本集團的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後，此類擔保才終止。作為擔保人，如果購買者拖欠付款，本集團有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項，並有權向違約購買者索賠該金額。於年內，本集團沒有就授予本集團持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為，買方不履行付款義務的可能性極小，因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此，未就擔保計提任何撥備。

於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業買家融資向銀行提供的擔保總額為人民幣34,134.7百萬元（二零一九年：人民幣29,957.6百萬元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團就授予本集團關聯方及第三方融資向銀行提供的擔保總額為人民幣5,515.5百萬元（二零一九年：人民幣8,659.9百萬元），其中於二零一九年授予第三方的信貸向銀行及其他機構提供的擔保餘額已於二零二零年解除。於年內，本集團並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣28,896.8百萬元(二零一九年：人民幣29,426.4百萬元)。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團就為籌備上市進行的重組進行附屬公司收購及出售。有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二零年十月十六日的招股章程(「招股章程」)。

除招股章程所披露者外，本公司於二零二零年並無其他附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購。

重大投資的未來計劃

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載之計劃動用上市所籌集之所得款項淨額。截至二零二零年十二月三十一日，已使用募集資金淨額人民幣1,135.6百萬元，與本公司二零二零年十月十六日招股章程中的擬議分配相一致。未使用的募集資金淨額將按與招股章程的建議分配一致的方式動用。

除本報告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他即時計劃。

上市所得款項用途

經扣除有關上市的包銷佣金及其他估計開支後，上市（包括超額配股權獲部分行使）所得款項淨額約為2,691.9百萬港元（相當於約人民幣2,332.3百萬元）。截至本報告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按並將繼續按與招股章程的建議分配一致的方式動用。於二零二零年十二月三十一日，本集團已動用上市所得款項約人民幣1,135.6百萬元，其中(i)約人民幣233.2百萬元分配用於一般業務營運及營運資金；及(ii)約人民幣620.2百萬元用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款及(iii)約人民幣282.2百萬元用作撥付本集團現有物業項目。餘下所得款項約人民幣1,196.7百萬元，其中人民幣79.5百萬元用於償還我們項目開發的部分現有信託貸款、人民幣1,117.2百萬元預期用於撥付本集團現有物業項目並將根據施工進度在隨後幾年內逐年支付。

僱員、薪酬政策及培訓

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有3,794名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二零年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣450.2百萬元（二零一九年：約人民幣681.6百萬元）。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定年度評審制度，用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

期後事件

本集團於二零二零年十二月三十一日後直至本公告日期止並無進行任何重大事件。

企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障股東的利益，以及提升企業價格及問責性。於上市日期至二零二零年十二月三十一日止期間，本公司已應用企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的守則條文之原則並已全面遵守有關條文，惟下述偏離企業管治守則第A.2.1條除外。本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

主席及行政總裁

企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應予分開，不應由同一人擔任。林定強先生為本公司主席兼行政總裁。鑒於林定強先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，故董事會認為由林定強先生兼任兩個職務可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則條文第A.2.1條屬恰當之舉。

儘管存在上述情況，董事會認為此管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司一直採用上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的指引。經向各董事作出具體查詢後，彼等已確認自上市起及直至二零二零年十二月三十一日止，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

審閱年度業績

董事會已成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。董事會的職權範圍已上載於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.radiance.com.cn)網站。

審核委員會的主要職責為審閱、監督及審批財務報告流程及內部控制系統，以及向董事會提供建議及意見。審核委員會包括三名成員，分別為鍾創新先生、張化橋先生及謝日康先生，各人均為獨立非執行董事。審核委員會的主席為鍾創新先生，彼具備合適專業資格。

審核委員會已與本公司管理層就本集團的會計原則及慣例，連同內部控制及財務報告事宜，以及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績進行討論、審閱及達致同意。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk以及本公司網站www.radiance.com.cn。本公司二零二零年年報將於適當時候寄發予股東及刊載於上述網站。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除招股章程所述的首次公開發售及於二零二零年十一月二十五日透過行使部分超額配股權配發及發行額外45,227,000股股份外，截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事會建議就二零二零年派發末期股息（「二零二零年建議末期股息」）每股普通股0.32港元（相當於人民幣0.27元）（自本公司之股份溢價賬派發）。待股東於應屆股東周年大會（「二零二一年股東周年大會」）批准後，預期二零二零年建議末期股息將於二零二一年六月十日或前後派付予於二零二一年五月二十七日（星期四）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）之股東。

股東周年大會及暫停股東登記

二零二一年股東周年大會將於二零二一年五月十二日(星期三)舉行。召開股東周年大會的通告將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定於適當時候寄發予股東。為釐定股東出席二零二一年股東周年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派二零二零年建議末期股息的資格，本公司將如下文所載適時暫停股東登記：

釐定出席二零二一年股東周年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二一年五月七日(星期五)至二零二一年五月十二日(星期三)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會辦理股份過戶。為確定有權出席二零二一年股東周年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二一年五月六日(星期四)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

釐定獲派二零二零年建議末期股息的資格

本公司將於二零二一年五月二十六日(星期三)至二零二一年五月二十七日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會辦理股份過戶。為符合資格收取二零二零年建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二一年五月二十五日(星期二)下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理登記。

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
主席
林定強

香港，二零二一年三月十九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為林定強先生、林宇先生、陳朝榮先生及黃俊泉先生，以及三名獨立非執行董事，分別為張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。