

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

截至二零二零年十二月三十一日止年度的 年度業績初步公告

財務摘要

1. 合約銷售總額增加17.2%至人民幣4,081.0百萬元(二零一九年：人民幣3,481.0百萬元)。
2. 收益為人民幣1,389.1百萬元(二零一九年：人民幣1,605.4百萬元)，較二零一九年減少約13.5%。
3. 整體毛利率約為16.8%(二零一九年：33.1%)。
4. 年內溢利較二零一九年減少約80.1%至人民幣50.2百萬元(二零一九年：人民幣252.5百萬元)。
5. 於二零二零年十二月三十一日的總資產為人民幣172億元(二零一九年：人民幣162億元)。
6. 於二零二零年十二月三十一日之投資物業總額為人民幣6,628.6百萬元(二零一九年：人民幣6,258.9百萬元)。
7. 截至二零二零年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣1,413.3百萬元(二零一九年：人民幣1,753.6百萬元)。
8. 於二零二零年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣2.73元(二零一九年：每股人民幣2.68元)。

金輪天地控股有限公司(「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的經審核年度綜合業績，連同上一年度的比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	3	1,389,119	1,605,448
銷售成本		(1,155,977)	(1,074,088)
毛利		233,142	531,360
投資物業公平值變動		91,971	171,958
其他收入、開支、收益及虧損	4	318,124	66,069
銷售及營銷開支		(81,415)	(66,068)
行政開支		(155,686)	(175,291)
經營溢利		406,136	528,028
融資成本	5(a)	(233,545)	(186,273)
應佔聯營公司的(虧損)/溢利		(46,930)	105,050
應佔合營企業的溢利		1,105	6,070
除稅前溢利	5	126,766	452,875
所得稅	6	(76,521)	(200,347)
年內溢利		50,245	252,528
以下人士應佔：			
本公司權益股東		34,788	252,561
非控股權益		15,457	(33)
年內溢利		50,245	252,528

截至十二月三十一日止年度
二零二零年 二零一九年
附註 人民幣千元 人民幣千元

年內其他全面收益

(除稅及經重新分類調整後)：

其後可能重新分類至損益的項目：

換算人民幣以外功能貨幣的實體財務報
表的匯兌差額

	1,149	14,635
--	--------------	--------

年內其他全面收益

	1,149	14,635
--	--------------	--------

本公司權益股東應佔年內
全面收益總額

	51,394	267,163
--	---------------	---------

以下人士應佔：

本公司權益股東

	35,937	267,196
--	---------------	---------

非控股權益

	15,457	(33)
--	---------------	------

年內全面收益總額

	51,394	267,163
--	---------------	---------

每股盈利

– 基本(每股人民幣元)

	7	0.019	0.140
--	---	--------------	-------

– 攤薄(每股人民幣元)

	7	0.019	0.140
--	---	--------------	-------

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

		於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	266,713	260,699
投資物業	10	6,628,565	6,258,897
於聯營公司之權益		204,233	468,999
於合營企業之權益		413,064	419,231
其他金融資產		289,529	221,667
受限制銀行存款		181,011	170,000
遞延稅項資產		143,629	154,324
		<u>8,126,744</u>	<u>7,953,817</u>
流動資產			
開發中待售物業		5,254,447	5,157,894
已竣工待售物業		1,903,760	1,145,750
合約成本		15,205	6,473
貿易及其他應收款項	11	534,943	348,773
預付土地增值稅及所得稅		51,929	28,075
其他金融資產		39,966	5,525
受限制銀行存款		383,182	604,359
現金及現金等價物		849,120	979,208
		<u>9,032,552</u>	<u>8,276,057</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,175,139	1,808,858
合約負債		1,881,711	971,179
預收租金		32,106	31,342
租賃負債		45,862	43,298
銀行貸款		1,831,855	2,393,017
即期稅項		556,871	683,578
優先票據		1,221,429	185,149
		<u>7,744,973</u>	<u>6,116,421</u>
流動資產淨值		<u>1,287,579</u>	<u>2,159,636</u>
總資產減流動負債		<u>9,414,323</u>	<u>10,113,453</u>

於二零二零年 於二零一九年
十二月三十一日 十二月三十一日
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動負債		
租賃負債	215,188	249,169
銀行貸款	979,651	1,348,776
遞延稅項負債	1,200,435	1,180,961
預收租金	15,647	2,549
優先票據	2,083,456	2,501,362
	<u>4,494,377</u>	<u>5,282,817</u>
資產淨值	<u>4,919,946</u>	<u>4,830,636</u>
資本及儲備		
股本	113,099	113,099
儲備	4,713,951	4,704,098
本公司權益股東應佔權益總額	4,827,050	4,817,197
非控股權益	92,896	13,439
權益總額	<u>4,919,946</u>	<u>4,830,636</u>

附註

1 一般資料及呈列基準

金輪天地控股有限公司(「本公司」)於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零一三年一月十六日起於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業租賃及酒店營運。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

除本綜合財務報表項下會計政策中所載列者外，編製財務報表時乃以歷史成本法作為計量基準。

該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有說明，所有數值均四捨五入至最接近的千位(「人民幣千元」)。人民幣亦為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

本初步年度業績公告所載有關截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司該財政年度的年度綜合財務報表，而為源自該等財務報表。

2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則的修訂本：

- 國際財務報告準則第3號修訂本，業務的定義
- 國際財務報告準則第16號修訂本，與Covid-19相關的租金減免

國際財務報告準則第3號修訂本，業務的定義並無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況的編製方式或於中期財務報告的呈列方式產生重大影響。本集團並無應用任何在當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋，惟國際財務報告準則第16號修訂本，與Covid-19相關的租金減免除外，此修訂本提供一項實際權宜之計，容許承租人不評估因Covid-19疫情直接導致的特定租金減免是否屬於租賃修訂，而是將該等租金減免入賬猶如其為非租賃修訂。採納經修訂國際財務報告準則所產生的影響論述如下：

國際財務報告準則第16號修訂本，與Covid-19相關的租金減免

該修訂本提供一項實際權宜之計，容許承租人無須評估因Covid-19疫情直接導致的特定租金減免(「與Covid-19相關的租金減免」)是否屬於租賃修訂，而是將該等租金減免入賬列作非租賃修訂。

本集團已選擇提早採納該等修訂並於中期報告期間對授予本集團的所有合資格與Covid-19相關的租金減免應用實際權宜方法。因此，已收租金減免已就於觸發上述付款的事件或條件發生之期間在損益確認為負值的可變租賃付款入賬。並未對於二零二零年一月一日的權益期初結餘產生任何影響。

3 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業發展、物業租賃及酒店營運。為與內部向本集團最高執行管理層報告資料用於資源分配及表現評估目的之方式保持一致，本集團已確定三個經營及可報告分部。

(a) 收益分類

按業務類別及客戶地理位置劃分的客戶合約收益的分類如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業發展	1,144,467	1,328,197
物業租賃	207,594	209,592
酒店營運	37,058	67,659
	<u>1,389,119</u>	<u>1,605,448</u>
收益總額	<u>1,389,119</u>	<u>1,605,448</u>
按客戶地理位置分類		
中國內地	1,387,245	1,586,404
香港	1,874	19,044
	<u>1,389,119</u>	<u>1,605,448</u>

按收益確認時間進行的客戶合約收益的分類披露於附註3(b)。

(b) 有關損益、資產及負債的資料

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益分類以及提供予本集團最高執行管理層用於資源分配及分部表現評估目的有關本集團可報告分部的資料載列如下。由於並無就資源分配及表現評估目的而定期向主要經營決策者提供分部資產及負債，因此並無呈列相關資產及負債。

	物業發展		物業租賃		酒店營運		總計	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
時間點	1,144,467	1,328,197	-	-	-	-	1,144,467	1,328,197
隨時間	-	-	207,594	209,592	37,058	67,659	244,652	277,251
	<u>1,144,467</u>	<u>1,328,197</u>	<u>207,594</u>	<u>209,592</u>	<u>37,058</u>	<u>67,659</u>	<u>1,389,119</u>	<u>1,605,448</u>
可報告分部收益	<u>1,144,467</u>	<u>1,328,197</u>	<u>207,594</u>	<u>209,592</u>	<u>37,058</u>	<u>67,659</u>	<u>1,389,119</u>	<u>1,605,448</u>
除稅前可報告分部溢利	<u>(75,373)</u>	<u>236,605</u>	<u>119,682</u>	<u>101,026</u>	<u>(7,609)</u>	<u>11,086</u>	<u>36,700</u>	<u>348,717</u>

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
可報告分部溢利	36,700	348,717
投資物業的公平值變動	91,971	171,958
其他收入、開支、收益及虧損	318,124	66,069
未分配總辦事處及公司開支	(40,659)	(58,716)
融資成本	(233,545)	(186,273)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	(46,930)	105,050
應佔合營企業溢利	1,105	6,070
	<u>126,766</u>	<u>452,875</u>
除稅前綜合溢利	<u>126,766</u>	<u>452,875</u>

4 其他收入、開支、收益及虧損

(a) 其他收入

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行存款利息收入	31,503	18,035
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產利息收入	-	1,554
按公平值計入其他全面收益 (「按公平值計入其他全面收益」)的 金融資產利息收入	878	523
按公平值計入損益的金融資產股息收入	6,267	5,968
按公平值計入損益的金融資產出售收入	2,956	3,579
提早終止租約之補償收入	7,776	5,134
政府補助(附註)	869	1,242
其他	2,699	3,504
	<u>52,948</u>	<u>39,539</u>

附註：該金額主要指收取本集團實體所在當地政府為鼓勵於當地開展業務發展活動之無條件補助金。

(b) 其他收益及虧損

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
匯兌收益/(虧損)淨額	231,650	(39,092)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益	368	32,548
出售附屬公司收益	-	63,918
購回/贖回優先票據產生之收益/(虧損)	36,970	(20,236)
	<u>268,988</u>	<u>37,138</u>

(c) 其他開支

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
捐贈	(126)	(10,340)
其他	(3,686)	(268)
	<u>(3,812)</u>	<u>(10,608)</u>
總計	<u><u>318,124</u></u>	<u><u>66,069</u></u>

5 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 (附註) 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	199,010	165,187
租賃負債利息	16,530	18,547
優先票據利息	487,480	320,069
減：資本化至開發中待售物業及開發中 投資物業的利息開支*	<u>(469,475)</u>	<u>(317,530)</u>
總計	<u><u>233,545</u></u>	<u><u>186,273</u></u>

* 借貸成本已按年利率11.02% (二零一九年：7.8%)資本化。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、花紅及其他福利	127,054	129,777
退休福利計劃供款	3,558	15,065
股本結算股份支付	229	229
減：資本化至開發中待售物業及開發中 投資物業的金額	<u>(34,446)</u>	<u>(36,432)</u>
	<u><u>96,395</u></u>	<u><u>108,639</u></u>

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊	36,680	31,044
核數師酬金	1,400	1,300
物業成本	1,102,025	1,011,883

6 所得稅

(a) 綜合損益表中的稅項：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	64,970	86,250
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	(21,479)	98,120
— 香港利得稅	2,861	—
	<u>46,352</u>	<u>184,370</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	13,268	40,507
— 土地增值稅	16,901	(24,530)
	<u>30,169</u>	<u>15,977</u>
	<u><u>76,521</u></u>	<u><u>200,347</u></u>

由於兩個期間內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立之公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

香港利得稅撥備乃就截至二零二零年十二月三十一日止年度應用估計年度實際稅率16.5%(二零一九年：16.5%)計算。

中國所得稅撥備根據適用於位於中國的附屬公司的各自企業所得稅稅率25%(二零一九年：25%)計算。

土地增值稅就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊樓宇及構築物的估值、有關轉讓房地產的應繳稅項以及財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，房地產開發商亦享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利之間的對賬：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>126,766</u>	<u>452,875</u>
按25%的中國企業所得稅稅率計算的稅項	31,692	113,219
不可扣稅開支的稅務影響	45,845	71,329
毋須課稅收入的稅務影響	(1,786)	(25,006)
分佔聯營公司業績的稅務影響	11,733	(26,263)
分佔合營企業業績的稅務影響	(276)	(1,517)
土地增值稅	(21,479)	98,120
土地增值稅的稅務影響	5,370	(24,530)
未確認稅項虧損的稅務影響	13,154	3,239
確認過往未確認稅項虧損的稅務影響	(5,052)	(10,719)
就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅影響	<u>(2,680)</u>	<u>2,475</u>
實際稅項開支	<u>76,521</u>	<u>200,347</u>

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司普通權益股東應佔溢利人民幣34,788,000元(二零一九年：人民幣252,561,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,802,456,000股(二零一九年：1,802,456,000股)計算。

普通股加權平均數：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日及十二月三十一日已發行普通股及 普通股加權平均數	<u>1,802,456</u>	<u>1,802,456</u>

(b) 每股攤薄盈利

由於兩個報告期間本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司尚未行使之購股權。因此，兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 股息

(i) 年內應付本公司權益股東的股息：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已宣派及派付的中期股息為零 (二零一九年：每股零)	-	-
報告期末後建議的末期股息為每股零 (二零一九年：每股人民幣0.014元)	-	25,834
	<u>-</u>	<u>25,834</u>
	<u>-</u>	<u>25,834</u>

於報告期末，報告期末後建議的末期股息未獲確認為負債。

(ii) 年內批准及派付的上一財政年度應付本公司權益股東的股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息為 每股人民幣0.014元 (二零一九年：每股人民幣0.017元)	26,313	30,120
	<u>26,313</u>	<u>30,120</u>

每股股利乃基於已發行的1,802,456,000股普通股計算。

就截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息而言，二零一九年年度財務報表中所披露的末期股息與年內批准及派付的金額之間存在人民幣479,000元(二零一八年：零)的差額，此乃主要由於在二零一九年年度業績公告日期的固定匯率中間價平均值與派付日期的實際匯率之間的人民幣兌港元匯率差額所致。

9 物業、廠房及設備

	租賃土地及 酒店物業 人民幣千元	持作自用的 土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零一九年一月一日	480,601	88,028	9,096	13,218	48,088	42,722	681,753
添置	15,402	7,903	498	4,574	19,042	17,902	65,321
轉撥自開發中待售物業	4,358	4,148	-	-	-	-	8,506
匯兌差額	4,479	-	39	23	7	-	4,548
出售	(405,320)	-	-	(1,327)	(607)	-	(407,254)
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<u>99,520</u>	<u>100,079</u>	<u>9,633</u>	<u>16,488</u>	<u>66,530</u>	<u>60,624</u>	<u>352,874</u>
添置	3,910	-	593	2,534	44,425	-	51,462
轉撥自開發中待售物業	-	-	-	-	-	-	-
匯兌差額	-	-	(107)	(48)	-	-	(155)
出售	-	(9,639)	(195)	(334)	-	-	(10,168)
於二零二零年十二月 三十一日	<u>103,430</u>	<u>90,440</u>	<u>9,924</u>	<u>18,640</u>	<u>110,955</u>	<u>60,624</u>	<u>394,013</u>
累計折舊							
於二零一九年一月一日	(9,449)	(27,345)	(6,565)	(8,330)	(22,880)	-	(74,569)
年內支出	(7,942)	(4,794)	(1,170)	(731)	(10,911)	(5,496)	(31,044)
匯兌差額	(106)	-	(39)	(19)	(2)	-	(166)
出售	12,398	-	-	840	366	-	13,604
於二零一九年 十二月三十一日	(5,099)	(32,139)	(7,774)	(8,240)	(33,427)	(5,496)	(92,175)
於二零二零年一月一日	(5,099)	(32,139)	(7,774)	(8,240)	(33,427)	(5,496)	(92,175)
年內支出	(7,815)	(4,402)	(1,035)	(3,110)	(14,877)	(5,441)	(36,680)
匯兌差額	-	-	107	38	-	-	145
出售	-	895	195	320	-	-	1,410
於二零二零年 十二月三十一日	<u>(12,914)</u>	<u>(35,646)</u>	<u>(8,507)</u>	<u>(10,992)</u>	<u>(48,304)</u>	<u>(10,937)</u>	<u>(127,300)</u>
賬面淨值							
於二零二零年 十二月三十一日	<u>90,516</u>	<u>54,794</u>	<u>1,417</u>	<u>7,648</u>	<u>62,651</u>	<u>49,687</u>	<u>266,713</u>
於二零一九年 十二月三十一日	<u>94,421</u>	<u>67,940</u>	<u>1,859</u>	<u>8,248</u>	<u>33,103</u>	<u>55,128</u>	<u>260,699</u>

於二零二零年十二月三十一日，賬面值約人民幣59,388,000元(二零一九年：人民幣6,956,000元)的租賃土地及酒店物業以及土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	5,062,769	645,300	211,084	5,919,153
添置	–	190,117	6,994	197,111
轉撥自己竣工待售物業	54,893	–	–	54,893
轉撥	914,447	(914,447)	–	–
出售	(84,218)	–	–	(84,218)
於損益確認之 公平值變動淨額	<u>65,797</u>	<u>133,430</u>	<u>(27,269)</u>	<u>171,958</u>
於二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年一月一日	<u>6,013,688</u>	<u>54,400</u>	<u>190,809</u>	<u>6,258,897</u>
添置	19,406	297,795	2,901	320,102
轉撥自己竣工待售物業	19,900	–	–	19,900
轉撥	(49,994)	–	(12,311)	(62,305)
出售	–	–	–	–
使用權變動	–	–	–	–
使用權終止	–	–	–	–
於損益確認之 公平值變動淨額	<u>(38,432)</u>	<u>157,305</u>	<u>(26,902)</u>	<u>91,971</u>
於二零二零年 十二月三十一日	<u>5,964,568</u>	<u>509,500</u>	<u>154,497</u>	<u>6,628,565</u>

附註：於二零二零年十二月三十一日，賬面值約人民幣3,102,778,000元(二零一九年：人民幣3,865,200,000元)的投資物業已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團於報告期末按持續基準所計量的物業的公平值，已歸入國際財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值等級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入數據的可觀察程度和重要性，從而釐定公平值計量數值所應歸屬的等級：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公平值

- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未達第一級的可觀察輸入數據)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公平值。不可觀察輸入值是指欠缺市場資料的輸入數據
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據來計量公平值

	於二零二零年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零二零年十二月三十一日 的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
中國內地：				
—商業物業	6,399,380	—	—	6,399,380
—停車場	74,688	—	—	74,688
—使用權資產	154,497	—	—	154,497
總計	<u>6,628,565</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,628,565</u>

	於二零一九年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一九年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
中國內地：				
—商業物業	5,992,600	—	—	5,992,600
—停車場	75,488	—	—	75,488
—使用權資產	190,809	—	—	190,809
總計	<u>6,258,897</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,258,897</u>

於截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，而第三級亦無轉入或轉出。本集團政策為於公平值等級之間出現轉撥的報告期末確認轉撥。

本集團的所有已竣工投資物業、開發中投資物業及使用權資產均已於二零二零年十二月三十一日進行重估。估值乃由華坊諮詢評估有限公司(一間香港的獨立合資格估值師公司，在物業估值方面擁有相關經驗)進行。於年度報告日期進行估值時，本集團的財務總監已與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公平值計量的資料

	物業類型	公平值等級	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值的關係
已竣工投資物業	商業物業	第三級	直接比較法	(1) 經調整市價 (人民幣/ 平方米)	7,970至109,200 (二零一九年: 10,179至80,183)	經調整市價越高, 公平值越高。
				(2) 級別調整	0%至65% (二零一九年: 0%至65%)	級別調整越低, 公平值越高。
	停車場	第三級	直接比較法	(1) 資本化比率	4%至6% (二零一九年: 4%至5.5%)	資本化比率越高, 公平值越低。
				(2) 單位日租 (人民幣/ 平方米)	2至17 (二零一九年: 1至17)	單位日租越高, 公平值越高。
開發中投資物業	第三級	剩餘價值法	(1) 經調整市價(人民幣/ 平方米)	11,045至22,582 (二零一九年: 13,561至22,801)	經調整市價越高, 公平值越高。	
			(2) 預算成本(人民幣/ 平方米)	4,973至7,736 (二零一九年: 5,651至7,981)	預算成本越高, 公平值越低。	
			(3) 預期開發商 利潤率	10%至20% (二零一九年: 10%至20%)	預期開發商利潤率 越高, 公平值 越低。	
使用權資產	分租物業	第三級	收入法	(1) 資本化比率	6.5%至6.75% (二零一九年: 6.5%至6.75%)	資本化比率越高, 公平值越低。
				(2) 單位日租(人民幣/ 平方米)	1至16 (二零一九年: 1至27)	單位日租越高, 公平值越高。

已竣工投資物業的公平值乃經參考可資比較物業的市場交易或問詢憑證(視情況而定), 以資本化源自現有租約或市場租賃的租金收入為基準, 並適當考慮物業的復歸收入潛力(如適用)而釐定。

開發中投資物業的公平值乃經參考類似物業的當前或近期價格，根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本(該等數據反映有關(其中包括)工程完工情況及建議開發項目適銷性的風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值)而釐定。

使用權資產的公平值乃通過使用風險調整貼現率對與資產相關的預期現金流量序列進行貼現而釐定。估值乃經參考各自資產的資本化率及出租率。所使用的貼現率已根據質量及位置進行調整。公平值計量與資本化率及出租率呈正相關，與風險調整貼現率呈負相關。

投資物業的公平值調整於綜合損益表的「投資物業公平值變動」項目中確認。

(c) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產的眼面淨值分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃作自用的其他物業(以折舊成本列賬)(附註)	49,687	55,128
剩餘租期介乎4至10年之間的租賃投資物業的所有 權權益(按公平值列賬)	<u>154,497</u>	<u>190,809</u>
	<u>204,184</u>	<u>245,937</u>

附註：本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業以營運酒店的權利。租賃通常初步為期8至15年。租賃付款通常每1至3年增加一次，以反映市場租金。

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
按租賃作自用的其他物業類別劃分的 使用權資產的折舊開支	5,441	5,496
按投資物業類別劃分的使用權資產的 公平值變動	26,902	27,269
租賃負債利息	16,530	18,547
已收COVID-19相關租金優惠	5,545	-

年內，使用權資產增加人民幣2,901,000元。該金額為根據新租賃協議應付的資本化租賃付款。

本集團已提早採納國際財務報告準則第16號租賃、COVID-19相關租金優惠(修訂本)，並已將修訂本所引入的可行權宜方法應用於本集團於期內取得的所有合資格租金優惠。

於二零二零年，在為抑制COVID-19疫情傳播而採取嚴厲的社交距離及出遊限制措施期間，本集團以固定付款享有折讓的形式獲得租金減免。年內固定租賃付款金額為人民幣5,545,000元(二零一九年：零)。

(d) 投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃通常初步為期1至10年。租賃付款通常每1至4年增加一次，以反映市場租金。

於報告日期，本集團於未來期間應收的不可撤銷經營租賃項下的未折現租賃付款如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
1年內	190,860	168,769
1年後但5年內	280,543	219,729
5年後	41,039	43,237
	<u>512,442</u>	<u>431,735</u>

11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括銷售物業的若干代價以及自置投資物業及分租物業的應收租金。銷售物業之代價須根據相關買賣協議條款收取。租金一般會預先收取。然而，可能會酌情授予若干客戶較長的信貸期。

	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	77,996	169,141
應收聯營公司及合營企業款項	110,427	45,065
其他應收款項	253,914	94,852
減：信貸虧損準備	<u>(27,714)</u>	<u>(27,714)</u>
按攤銷成本計量的金融資產	414,623	281,344
給予承包商的墊款	12,023	19,933
其他預付稅項	<u>108,297</u>	<u>47,496</u>
	<u>534,943</u>	<u>348,773</u>

附註：

- (i) 給予聯營公司、合營企業及承包商的墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 其他預付稅項包括銷售物業產生的中國應收增值稅。

賬齡分析

截至報告期末，基於物業交付日／服務提供日呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)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
30天內	69,510	166,297
31至60天	6,709	1,711
61至180天	1,777	1,133
	<u>77,996</u>	<u>169,141</u>

12 貿易及其他應付款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應付款項	1,260,938	886,378
其他應付款項	654,058	483,621
應付聯營公司及合營企業款項	260,143	438,859
	<u>2,175,139</u>	<u>1,808,858</u>

截至報告期末，基於發票日呈列的貿易應付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
180天內	1,175,729	823,867
181至365天	114	22,714
1年以上	85,095	39,797
貿易應付款項總額	<u>1,260,938</u>	<u>886,378</u>

業務回顧

自二零一九年十二月以來，新冠肺炎疫情已經擴散到全中國以及全球。本集團的業務，尤其是物業租賃及酒店營運受疫情影響尤為嚴重。於二零二零年上半年，尤其是二零二零年第一季度，為控制疫情的傳播，按照規定建築活動及銷售活動相繼暫停，中國的房地產市場遭受了嚴重挫折。

自二零二零年第二季度伊始，繼中國大部分城市的疫情防控取得成功後，市場情緒逐步回升，本集團加快推出其預售項目。因此，本集團於年內的合約銷售額創歷史新高。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團及其合營企業及聯營公司的合約銷售總額及權益合約銷售額分別達到人民幣4,081.0百萬元及人民幣3,234.4百萬元，較二零一九年分別高出17.2%及25.7%。

於二零二零年上半年，COVID-19疫情的爆發對本集團的物業租賃及酒店營運業務產生了重大影響。本集團自願向承租人授出租金豁免，且本集團於中國的酒店應當地政府部門要求亦臨時停業數月。加之於二零一九年十二月出售香港西九龍絲麗酒店，本集團的物業租賃及酒店營運業務的收益不可避免地較二零一九年減少11.7%。幸而業務在二零二零年第二季度逐步恢復正常。因此，本集團認為COVID-19疫情的影響正在減弱，我們的租賃及酒店業務能夠在二零二一年及其後逐步擴展。

合約銷售

本集團現有13個在售項目。年內，本集團推出三個新預售項目(即無錫金輪星空間、揚州金灣1號及南京金輪星際中心)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司實現合約銷售總額及合約銷售面積分別達約人民幣40.8億元(二零一九年：人民幣34.8億元)及約327,204平方米(二零一九年：288,574平方米)。

二零二零年的竣工項目

本集團原計劃於二零二零年竣工及交付四個新項目。不幸受到COVID-19疫情影響，本集團僅竣工及交付株洲金輪津橋華府(一期)及香港金輪天地兩個項目。新竣工項目的可銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為124,219平方米。於二零二零年十二月三十一日，該新竣工項目已出售及交付，總建築面積約99,891平方米。

二零二零年於中國內地收購的新地塊

因受到COVID-19疫情影響，本集團於二零二零年的地塊收購上採取更為審慎的方式。因此，本集團並無收購任何新地塊，而是投資五家聯營公司，資金約為人民幣350百萬元。該等五家聯營公司的住宅項目獲得投資，可銷售總建築面積為479,434平方米。本集團於該等合營企業的股權介乎10%至37%。

本集團的土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約1,825,912平方米，其中包括約115,246平方米已竣工但未售出物業、約12,842平方米自用物業、約189,204平方米已竣工投資物業、約788,195平方米開發中物業及約720,425平方米合營企業及聯營公司開發物業。

下表載列本集團於二零二零年十二月三十一日的房地產項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售 總建築面積/ 總建築面積 平方米	持作本公司 自用的 建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
已竣工物業								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	2,022	2,535	33,197
金輪華爾茲	南京	2,046	零八年一月	一零年二月	100%	-	-	2,444
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	1,454
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	-	-	1,021
金輪星城	揚州	81,615	零八年八月	一四年三月	100%	5,985	-	3,995
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	185	-	32,903
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	3,436
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	243	-	18,357
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	2,060	-	528
株洲金輪翡翠名園	株洲	45,645	一四年十二月	一八年十二月	100%	9,324	-	2,396
無錫金輪星光名座	無錫	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	4,841	-	20,153
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	403	-	2,731
金輪津橋華府	南京	46,228	一四年十二月	一七年十二月	100%	5,260	-	3,350
長沙金輪星光名座	長沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	21,884	10,307	18,233
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	12,086	-	626
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年十二月	100%	481	-	44,380
無錫金輪湖曉蘭庭	無錫	70,989	一七年十二月	一九年十二月	100%	26,478	-	-
金輪天地	香港	322	一八年五月	二零年七月	100%	4,828	-	-
株洲金輪津橋華府(一期)	株洲	54,793	一八年三月	二零年十二月	100%	19,166	-	-
小計		495,405				115,246	12,842	189,204

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售 總建築面積/ 總建築面積 平方米	持作本公司 自用的 建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
開發中物業								
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二一年六月	95%	38,244	-	-
株洲金輪津橋華府(二期)	株洲	37,382	一八年三月	二二年六月	65%	170,596	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	99%	76,217	-	-
南京金輪翠雍華庭	南京	59,722	一九年四月	二一年十二月	80%	115,282	-	2,500
無錫金輪星空間	無錫	27,470	一九年五月	二二年六月	50%	99,039	-	15,097
南京金輪星際中心	南京	101,845	二零年二月	二二年十二月	10%	195,353	-	46,647
揚州金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	60%	29,220	-	-
小計		<u>286,829</u>				<u>723,951</u>	<u>-</u>	<u>64,244</u>
總計		<u>782,234</u>				<u>839,197</u>	<u>12,842</u>	<u>253,448</u>
合營企業及聯營公司之項目								
揚州寶龍金輪廣場(49%) ^{附註1}	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	44,404	-	65,400
南京時光山湖(25%) ^{附註2}	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第(13.33%) ^{附註3}	常州	67,225	一七年十二月	二零年五月	100%	42,800	-	-
萬科未來之光(20%) ^{附註4}	揚州	47,137	一八年六月	二一年四月	80%	84,847	-	-
金輪尚都時代天階 ⁵	連雲港	72,296	二一年一月	二四年十二月	0%	158,695	-	-
尚都峯環 ⁶	連雲港	17,605	二零年四月	二三年十二月	20%	56,092	-	-
港龍君望 ^{7及10}	黃山	46,780	二零年十一月	二四年六月	1%	70,170	-	-
星光華庭 ^{8及10}	連雲港	41,478	二一年一月	二四年六月	0%	99,651	-	-
揚州開宸園 ⁹	揚州	57,548	二一年二月	二三年十二月	0%	94,826	-	-
總計		<u>425,682</u>				<u>655,025</u>	<u>-</u>	<u>65,400</u>

附註： 1 該項目由本集團擁有49%股權之合營企業開發。

2 該項目由本集團擁有25%股權之聯營公司開發。

3 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。

4 該項目由本集團擁有20%股權之合營企業開發。

5 該項目由本集團擁有37%股權之聯營公司開發。

6 該項目由本集團擁有10%股權之聯營公司開發。

7 該項目由本集團擁有20%股權之聯營公司開發。

8 該項目由本集團擁有12.58%股權之聯營公司開發。

9 該項目由本集團擁有24.5%股權之聯營公司開發。

10 該聯營公司正在辦理股權變更手續中。

於二零二零年十二月三十一日，本集團有約788,195平方米的土地儲備正在開發。於該等土地當中，約285,687平方米、283,707平方米、154,557平方米及64,244平方米分別作為住宅、商業及辦公室、停車場以及投資物業用途。

物業銷售

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的收益達約人民幣1,144.5百萬元，約132,373平方米的總建築面積已售出及交付。該等已售物業的平均銷售價格達每平方米約人民幣9,521元。

於二零二零年十二月三十一日，未確認合約銷售總額為人民幣32億元。該未確認合約銷售額預期將於二零二一年及二零二二年相關項目完工並交付時予以確認。

物業租賃

於二零二零年最後一個季度，一個總建築面積15,774平方米的新購物中心—南京金輪雙子星廣場開業。於二零二零年十二月三十一日，這個新購物中心已將其可出租總面積的90%以上租出。

由於COVID-19疫情的爆發，本集團自願免除其承租人約一到三個月的租金，以緩解本集團客戶的財務壓力及維繫客戶關係。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有已竣工總建築面積約189,204平方米之投資物業。本集團於二零二零年十二月三十一日投資物業之平均出租率約為80%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二零年三月，本集團與無錫地鐵資源開發有限公司成立了一間附屬公司無錫地鐵商業發展有限公司。本集團於該附屬公司的股權為60%。於報告期內，該附屬公司與當地政府部門就無錫地鐵3號線及4號線八個站台的地下商業空間訂立租賃及經營管理合約，期限為期10年。這八個站台的總建築面積約為45,500平方米。

於二零二零年十二月，本集團成功中標徐州地鐵1號線一個站點的附屬商業空間的租賃及營運管理合約，期限為15年。該站台商業空間的可租賃總建築面積為14,750平方米。

於二零二零年十二月三十一日，本集團於中國五個城市(即南京、蘇州、無錫、長沙及徐州)擁有24個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，總建築面積超過128,150平方米。

於二零二零年十二月三十一日，地鐵站購物中心正在運營，整體出租率超過90%。

鑑於其巨大的增長潛力，本集團將繼續於不同城市積極競投更多地鐵購物中心租賃及營運管理合約，並樂觀認為本集團將於日後獲得更多此類合約。

酒店營運

本集團於二零一九年十二月完成出售香港西九龍絲麗酒店。年內，由於COVID-19疫情的爆發，按照地方政府部門的規定，本集團於中國的酒店經營臨時停業逾兩個月。因此，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的酒店收入大幅減少。

本集團的新酒店，揚州金輪希爾頓歡朋酒店，於二零二零年十月開業。

於二零二零年十二月三十一日，本集團營運三間酒店，即南京金輪亞朵酒店、長沙金輪希爾頓歡朋酒店及揚州金輪希爾頓歡朋酒店。該三間酒店的房間總數為445間。該三間酒店於二零二零年的平均客房入住率為80%。隨著COVID-19疫情逐漸得到控制，平均客房入住率於二零二零年十二月攀升至90%。

所持重大投資

本集團不時考慮符合本集團及股東之整體利益的適宜投資機會。於二零二零年七月十四日，本集團以每股3.93港元的認購價認購了港龍中國地產集團有限公司（「**港龍中國地產**」）（股份代號：6968）就於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市而發行的20,000,000股全球發售股份。本集團支付的總代價約為79,393,000港元。由於港龍中國地產為中華人民共和國（「**中國**」）著名的物業開發商且本集團對中國物業市場增長持樂觀態度，董事會認為港龍中國地產具備增長潛力及前景，並認為該項投資乃本集團進一步投資中國物業市場之良機。於二零二零年十二月三日及二零二一年三月二十五日，本集團分別按每股4.01港元及每股4.48港元的平均價格出售港龍中國地產的10,000,000股及4,500,000股股份。出售的詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十五日的公告。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有廈門國際銀行股份有限公司的34百萬股非上市權益股份及港龍中國地產的10百萬股上市權益股份，賬面值分別為人民幣192.4百萬元及人民幣39.0百萬元。

於香港的首個房地產開發項目

本集團於香港的首個商業項目已竣工並於二零二零年七月取得佔用許可證。該項目鄰近港鐵天后站，乃為總建築面積約51,975平方呎的商業大廈。

COVID-19疫情的爆發對香港的經濟和商業活動造成了嚴重的影響，導致寫字樓的空置率增加及辦公室和零售店舖的租金收入減少。因此，該項目於二零二零年下半年啟動，且本集團於出租單位時面臨更大的困難。然而，通過我們香港市場營銷團隊的努力，截至本公告日期，該項目60%以上的單位已出租。

融資

於二零二零年一月，本集團發行本金總額2億美元於二零二二年三月到期的票面利率為每年12.95%的優先票據。來自此次發行的所得款項用於為本集團的現有債務再融資，包括回購本集團發行的本金總額4億美元於二零二一年一月到期的票面利率為每年7%的優先票據的一部分。票據發行的詳情載於本公司日期分別為二零二零年一月六日、二零二零年一月七日及二零二零年一月十四日的公告。

於二零二零年七月，本集團發行本金總額1.7億美元於二零二三年一月到期的票面利率為每年14.25%的優先票據。來自此次發行的所得款項用於為本集團的現有債務再融資，包括回購本集團發行的本金總額4億美元於二零二一年一月到期的票面利率為每年7%的優先票據的一部分。票據發行的詳情載於本公司日期為二零二零年六月三十日的公告。

展望未來

二零二零年，全球經濟受到COVID-19疫情的嚴重衝擊。儘管疫苗於二零二零年底已上市，但二零二一年全球經濟環境仍然充滿不確定性。所幸的是，在中國政府的果斷控制措施下，疫情自二零二零年下半年起在中國大陸基本得到控制，中國是唯一在二零二零年實現正面經濟增長的國家。於二零二一年至二零二五年的「十四五」規劃時期，中國在制定有關經濟行業的相關規定及法規時，將堅持「房住不炒」指導方針。根據北京對未來五年的一系列工作規劃，中國將密切監視房價，同時保持穩定的房產交易，以提供更好的生活環境，不斷為國家經濟、城市化、新就業以及整體價值鏈的穩定性作出貢獻。中國二零二一年的國內生產總值目標為增長6%，且由於房地產市場為中國經濟增長的中堅力量，本集團對中國房地產市場於二零二一年仍將保持穩定增長態勢持樂觀態度。

為確保本集團房地產開發業務的持續增長，本集團的策略為擁有能支持本集團至少未來三年穩定增長的土地儲備。於二零二零年十二月三十一日，本集團的土地儲備總建築面積約為1,825,912平方米，應能滿足本集團未來三年開發計劃的需求。於二零二一年，本集團將以審慎的方式物色發展良機。預期將會與當地主要房地產開發商展開更多合作。此外，本集團亦將更為側重住宅項目，從而提高資金周轉率。

就租賃業務而言，本集團將繼續持有位於黃金地段且具有增長潛力的已竣工物業以作長期租賃用途。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持其股東的穩定回報。

於二零一九年出售Double Advance Group Limited(該公司擁有位於香港的西九龍絲麗酒店)的全部權益後，本集團將主要著重於中國大陸的酒店業務。於二零二零年十二月三十一日，本集團營運三間酒店且擁有另外兩間開發中酒店。該等開發中酒店均位於南京的黃金地段，預期於二零二一年投入運營。

展望未來，本集團將繼續實施核心策略，即「重點開發及營運鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目」。加上本集團謹慎的財務管理，本集團相信，我們可維持競爭力以於日後發展及擴張。

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益包括來自(i)銷售本集團的已開發物業；(ii)物業租賃租金收入；及(iii)酒店營運之收益。下表載列於所示年度本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	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	%
房地產開發	1,144,467	82.4	1,328,197	82.7
物業租賃	207,594	14.9	209,592	13.1
酒店營運	37,058	2.7	67,659	4.2
總計	<u>1,389,119</u>	<u>100.00</u>	<u>1,605,448</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1,605.4百萬元減少約13.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,389.1百萬元，主要由於COVID-19疫情爆發導致本集團年內的所有業務分部產生的收益減少。

- *房地產開發*

房地產開發業務的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1,328.2百萬元減少13.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,144.5百萬元。該減少主要由於本集團物業項目的建設於二零二零年第一季度因COVID-19疫情爆發而受到嚴重影響，使得年內已售及已交付總建築面積減少。因此，原定於二零二零年完工的兩個項目延期至二零二一年。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額約人民幣4,081.0百萬元(二零一九年：人民幣3,481.0百萬元)。

- *物業租賃*

物業租賃業務的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣約209.6百萬元略微減少1.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣約207.6百萬元。於年內，儘管本集團總建築面積為15,744平方米的新購物中心開業，但其影響被因COVID-19疫情爆發導致租金收入下跌所全數抵銷。年內，鑒於COVID-19疫情持續爆發，本集團自願免除其租戶約一至三個月的租金，旨在減輕本集團客戶的財務壓力及維繫客戶關係。

- *酒店營運*

酒店營運業務的收益減少45.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣37.1百萬元(二零一九年：人民幣67.7百萬元)。該減少乃主要由於二零一九年十二月出售香港西九龍絲麗酒店，而於上一年度同期該酒店產生收益約人民幣25百萬元。此外，因COVID-19疫情爆發，應當地政府部門要求，本集團位於中國的酒店臨時停業超過兩個月。

銷售成本

下表載列於所示年度本集團的銷售成本明細：

	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	%
房地產開發				
購地成本	415,442	35.9	451,532	42.0
建築成本	540,546	46.8	413,092	38.5
資本化融資成本	135,030	11.7	137,981	12.8
稅項開支	11,007	1.0	9,278	0.9
小計	<u>1,102,025</u>	<u>95.4</u>	<u>1,011,883</u>	<u>94.2</u>
物業租賃	21,234	1.8	22,020	2.1
酒店營運	<u>32,718</u>	<u>2.8</u>	<u>40,185</u>	<u>3.7</u>
總計	<u><u>1,155,977</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,074,088</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團的銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,074.1百萬元增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,156.0百萬元。該增加乃主要由於房地產開發業務的銷售成本增加，其主要因建築成本增加所致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零一九年的34.0%增加至二零二零年的36.3%。

毛利及毛利率

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣531.4百萬元減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣233.1百萬元，乃主要由於COVID-19疫情爆發導致本集團三個業務分部產生的收益均有所減少所致。

毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度的33.1%減至截至二零二零年十二月三十一日止年度的16.8%，乃主要由於已開發物業銷售及酒店運營的毛利率減少所致。

已開發物業銷售的毛利率由二零一九年的23.8%減至二零二零年的3.8%，乃主要由於年內竣工並交付的項目因其地理位置及組成(主要包括住宅單位)而毛利率較低所致。

物業租賃之毛利率於截至二零二零年十二月三十一日止年度維持在89.8% (二零一九年：89.5%)。本集團在二零二零年第一季度向租戶免租導致收取的租金收入減少。然而，該影響被年內新購物商場的開張所抵銷，因此，本集團能維持其租金收入。

酒店運營的毛利率由二零一九年的40.6%減少至二零二零年的11.7%。該減少乃主要由於本集團位於中國的酒店因COVID-19疫情臨時停業超過兩個月。

投資物業公平值變動

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92.0百萬元(二零一九年：人民幣172.0百萬元)。公平值收益主要源於新投資物業增加。投資物業公平值收益減少乃主要由COVID-19疫情爆發導致，而此對本集團目前經營的投資物業的租金收入產生了不利影響。

本集團的投資物業由獨立物業估值師按市場價值基準重估。

其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之收益淨額人民幣318.1百萬元(二零一九年：人民幣66.1百萬元)。於二零二零年的收益淨額乃主要由於外匯收益淨額人民幣231.7百萬元(二零一九年：外匯虧損淨額人民幣39.1百萬元)、利息收入人民幣31.5百萬元(二零一九年：人民幣18.0百萬元)及回購優先票據的收益人民幣37.0百萬元(二零一九年：回購優先票據的虧損人民幣20.2百萬元)所致。

融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支(經扣減資本化融資成本)。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186.3百萬元增至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣233.5百萬元，主要由於平均借款成本增加所致。於年內，平均借款成本由二零一九年的7.8%增至二零二零年的11.0%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣81.4百萬元(二零一九年：人民幣66.1百萬元)，增幅約23.1%。該增加乃主要由於本集團於二零二零年推出大量預售活動，以致年內的銷售活動增加所致。

行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣155.7百萬元(二零一九年：人民幣175.3百萬元)，較去年減少約11.2%。於年內，本集團繼續維持嚴格的成本控制措施。因此，儘管本集團擴大了其經營規模，但本集團仍能進一步降低其總體管理費用。

分佔聯營公司的(虧損)/溢利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司的虧損為人民幣46.9百萬元(二零一九年：溢利人民幣105.1百萬元)。於二零一九年，本集團分佔其擁有33%股權之聯營公司的溢利，該聯營公司在南京竣工並交付了一個項目，毛利率為33.0%。於二零二零年，本集團出售一間聯營公司的餘下股權，虧損為人民幣62.2百萬元。

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200.3百萬元減少61.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣76.5百萬元。該減少乃主要由於已開發物業銷售的溢利減少導致中國企業所得稅及土地增值稅減少所致。

本公司權益股東應佔溢利

由於毛利及投資物業的重估收益主要因COVID-19疫情爆發而減少，年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣252.5百萬元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣50.2百萬元，減幅約為80.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

截至二零二零年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣1,413.3百萬元(二零一九年：人民幣1,753.6百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣564.2百萬元(二零一九年：人民幣774.4百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於受COVID-19疫情影響，自銷售物業收取的現金及應收租金減少。

銀行及其他借款及資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，本集團有未償還的銀行及其他借款(包括優先票據)約人民幣6,116.4百萬元(二零一九年：人民幣6,428.3百萬元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為約95.6%(二零一九年：96.8%)。本集團的淨資本負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以本公司總權益計算。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的債務資產比率(總債務減去合約負債除以總資產)為約60.4%，而於二零一九年十二月三十一日為約64.3%。

借款成本

本集團的平均借款成本(按相關年度已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算)於二零二零年為約11.0%，而於二零一九年則為約7.8%。

外匯匯率風險

本集團主要於中國經營其業務，本集團大部分銀行存款以及銀行及其他借款乃以人民幣計值。若干銀行存款、銀行借款及優先票據乃以港元或美元計值。外幣匯率波動已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層密切監控外匯風險及將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

本集團一般就客戶的按揭貸款向銀行提供擔保，以撥付客戶購買本集團物業的款項。本集團的擔保於銀行收到客戶有關物業的個人物業所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何上述客戶於各擔保期內拖欠按揭付款，則銀行可能要求本集團償還該違約客戶按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>268,605</u>	<u>317,790</u>

董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約初始確認的公平值並不重大。

僱員及薪酬政策

截至二零二零年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘有合共約825名(二零一九年：688名)全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利及違約責任以及終止理由等條款。本集團僱員的報酬包括基本薪金、津貼、退休金、績效獎金、購股權及其他僱員福利。薪酬乃經參考有關僱員表現、技能、資格、經驗以及現行行業慣例釐定。

此外，本集團於二零一二年十二月十日採納一項購股權計劃作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎勵。購股權計劃的進一步資料將載於本公司二零二零年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零二零年年報之綜合財務報表附註。

公眾持股量充足

根據於本公告日期本公司公開可得之資料及就董事所知，於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司一直維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明負責的方式開展本集團業務及遵守良好企業管治常規符合本集團及股東的長期利益。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)的守則條文作為其本身的守則以規管其企業管治常規。

董事認為，於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本公司已採納、應用及遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事會將繼續檢討及監控本公司的常規，以維持及改進其高水平的企業管治常規。

審核委員會

本公司已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李思強先生(主席)、李達生先生及黃楚基先生，彼等均具備足夠會計及財務管理專業知識及業務經驗以履行彼等之職責。

審核委員會的主要職責包括：審查及監督本公司的財務報告程序、半年度及年度業績、風險管理及內部監控系統、本集團內部審核部門執行的內部審核功能的有效性，並向董事會提供建議及意見。審核委員會與外聘核數師及本集團管理層開會，確保妥善處理審核結果。

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規，並就風險管理、內部監控及其他重要事項與本公司管理層進行了討論。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並制定具體職權範圍，明確訂明其權力及職責。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即獨立非執行董事黃楚基先生(主席)、執行董事王錦輝先生及獨立非執行董事李達生先生。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策向董事提出建議；評估各執行董事的表現；向董事會建議每位執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇條款(已採納守則條文第B.1.2(c)(ii)條下的方法)；以及參考董事不時議決的企業方針及目標，檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

提名委員會

本公司已成立提名委員會(「提名委員會」)，並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。提名委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即執行董事王欽賢先生(主席)、獨立非執行董事黃英來先生及獨立非執行董事李思強先生。

提名委員會的主要職責包括：定期檢討董事會的架構、人數及組成；就任何建議變動向董事會提出建議；物色及挑選提名出任董事的人選或就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。

董事會所委任的董事，如屬委任新增董事，則須於其獲委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉；如屬填補臨時空缺，則須於其獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，且彼等均已確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載列的要求標準。

發行優先票據

於二零二零年一月，本公司發行本金總額為200百萬美元的優先票據，票面利率為每年12.95%（「二零二二年美元票據」）。二零二二年美元票據以美元計值並於二零二零年一月十五日在聯交所及新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市。二零二二年美元票據按票面利率每年12.95%計息且須每半年支付一次，並將於二零二二年三月十四日到期。發行二零二二年美元票據旨在為本集團現有債務再融資，包括就於二零二零年一月十七日、二零二零年三月二十三日及二零二零年六月十七日購回部分本金額400百萬美元、票面利率為每年7%並於二零二一年一月到期的優先票據（「二零二一年美元票據」）付款（進一步詳情於本公告「購買、出售或贖回本公司上市證券」一節中闡述）。二零二二年美元票據的詳情載於本公司日期分別為二零二零年一月六日及二零二零年一月七日的公告。

於二零二零年七月，本公司發行本金總額為170百萬美元的優先票據，票面利率為每年14.25%（「二零二三年美元票據」）。二零二三年美元票據以美元計值並於二零二零年七月十三日於新加坡交易所上市。二零二三年美元票據按票面利率每年14.25%計息且須每半年支付一次，並將於二零二三年一月九日到期。發行二零二三年美元票據旨在為本集團現有債務再融資，包括就自二零二零年七月至十二月購回部分二零二一年美元票據的付款（於本公告「購買、出售或贖回本公司上市證券」一節中闡述）。二零二三年美元票據的詳情載於本公司日期為二零二零年六月三十日的公告。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於二零二零年一月十七日及二零二零年七月十三日，本公司通過要約收購成功購回本金總額分別為43,353,000美元及119,992,000美元的一部分二零二一年美元票據。自二零二零年一月至十月，本公司亦於市場購回本金總額分別為43,085,000美元、17,500,000美元、20,000,000美元及18,496,000美元的二零二一年美元票據。經註銷所有購回的二零二一年美元票據後，於二零二零年十二月三十一日，二零二一年美元票據的未償還本金總額為137,574,000美元。二零二一年美元票據於二零二一年一月十八日（「到期日」）到期，直至到期日（不包括該日），本公司悉數贖回本金總額為137,574,000美元的發行在外票據連同應計未付利息4,815,090美元。本公司根據相關債務條款於到期日支付的贖回價總額為142,389,090美元。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月十九日的公告。

除上文所披露者外，於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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期完結後事項

於二零二一年一月，本公司發行本金總額為85,000,000美元的額外優先票據，年票面利率為14.25%並於二零二三年一月九日到期(「額外票據」)。額外票據已經整合並與二零二三年美元票據歸為一類，且已獲納入新加坡交易所正式名單。本公司擬將額外票據所得款項用作其現有債務之再融資。額外票據的詳情載於本公司日期為二零二一年一月六日的公告。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所就本公告所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額進行比較，結果與本集團本年度經審核綜合財務報表相符。

畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港審驗應聘服務準則》進行的審驗應聘工作，因此畢馬威會計師事務所不對本公告作出任何保證。

股息

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二一年五月二十一日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將於適當時候向股東刊發及發佈。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年五月十七日(星期一)至二零二一年五月二十一日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年五月十四日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

有關記錄日期為二零二一年五月二十一日(星期五)。

於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

本業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.gwtd.com.hk)刊載。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會向一直以來對本集團給予信賴及鼎力支持的股東及合作夥伴表示衷心的感謝，並在此誠摯感謝管理團隊、董事會及全體員工在過去年度作出的辛勤努力及貢獻。展望未來，我們將繼續奮力拼搏，力求再創佳績，持續為股東帶來更高的回報。

承董事會命
金輪天地控股有限公司
王欽賢
主席

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、*Tjie Tjin Fung*先生及*Janata David*先生；非執行董事*Suwita Janata*先生及*Gunawan Kiky*先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、黃楚基先生及李思強先生組成。