



## 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)

## 截至二零二一年六月三十日止六個月 中期業績公告

### 業績亮點

- 截至二零二一年六月三十日止六個月，合約銷售額約為人民幣557.7億元，合約銷售面積約322萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣17,320元。
- 收益約為人民幣160.7億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月上升約44.1%。
- 毛利約為人民幣33.9億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月上升約33.2%。
- 截至二零二一年六月三十日止六個月，毛利率為21.1%。
- 淨利潤約為人民幣20.1億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月上升約92.4%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣18.3億元，較截至二零二零年六月三十日止六個月上升約200.3%。
- 於二零二一年六月三十日，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣773.6億元，較二零二零年十二月三十一日上升約12.0%。
- 於二零二一年六月三十日，現金及銀行結餘約為人民幣254.8億元。
- 於二零二一年六月三十日，淨負債率為75.9%。
- 於二零二一年六月三十日，現金短債比為1.5。
- 於二零二一年六月三十日，剔除預收款項後的資產負債率為68.3%。

## 中期業績

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**」)截至二零二一年六月三十日止六個月(「**本期間**」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同上個財政年度的比較數字如下：

### 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

		二零二一年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
收益	3	<b>16,066,445</b>	11,153,011
銷售成本		<b>(12,673,144)</b>	(8,605,131)
<b>毛利</b>		<b>3,393,301</b>	2,547,880
財務收入		<b>96,961</b>	33,541
其他收入及收益	3	<b>87,664</b>	16,471
銷售及分銷開支		<b>(509,407)</b>	(330,067)
行政開支		<b>(481,001)</b>	(451,698)
財務成本	4	<b>(96,544)</b>	(166,255)
其他開支		<b>(24,338)</b>	(128,218)
投資物業的公平值收益		<b>501,186</b>	175,406
按公平值計入損益的金融資產的 公平值收益或虧損		<b>(5,993)</b>	238
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		<b>30,309</b>	126,779
聯營公司		<b>191,277</b>	(36,377)
<b>除稅前溢利</b>	5	<b>3,183,415</b>	1,787,700
所得稅開支	6	<b>(1,171,050)</b>	(742,012)
<b>期內溢利</b>		<b>2,012,365</b>	1,045,688

	二零二一年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他全面收入，扣除稅項	—	—
期內全面收入總額	<u><b>2,012,365</b></u>	<u>1,045,688</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	<b>1,825,266</b>	607,812
非控股權益	<u><b>187,099</b></u>	<u>437,876</u>
	<u><b>2,012,365</b></u>	<u>1,045,688</u>
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>		
基本及攤薄		
—就期內溢利而言	8	
	<u><b>人民幣0.45元</b></u>	<u>人民幣0.18元</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	340,312	354,532
使用權資產	121,381	121,185
投資物業	13,784,000	10,952,600
無形資產	20,653	17,609
於合營企業的投資	3,052,998	2,461,115
於聯營公司的投資	5,461,685	4,911,875
按公平值計入損益的金融資產	105,896	110,300
遞延稅項資產	3,346,258	2,884,290
其他非流動資產	1,692,644	1,402,644
非流動資產總值	<u>27,925,827</u>	<u>23,216,150</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	109,261,672	103,990,664
持作出售的竣工物業	10,597,817	12,450,866
貿易應收款項	9 42,262	24,191
合約成本資產	1,030,230	771,064
應收關聯方款項	8,732,877	7,314,208
預付款項、其他應收款項及其他資產	13,435,290	10,455,096
可收回稅項	837,949	814,489
按公平值計入損益的金融資產	79,219	33,808
現金及銀行結餘	25,478,996	26,590,952
流動資產總值	<u>169,496,312</u>	<u>162,445,338</u>

		二零二一年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及應付票據	10	11,940,237	12,922,569
其他應付款項及應計費用		3,642,783	2,890,303
合約負債		77,358,402	69,086,961
應付關聯公司款項		5,392,316	4,604,199
應付稅項		3,869,916	3,783,703
計息銀行及其他借款		7,424,182	9,734,431
從一年內的資產抵押證券獲得的所得款項		185,735	770,798
優先票據		5,092,046	1,745,743
公司債券		4,725,502	7,056,468
一年內的租賃負債		16,378	15,637
流動負債總額		<u>119,647,497</u>	<u>112,610,812</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>49,848,815</u>	<u>49,834,526</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>77,774,642</u>	<u>73,050,676</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		31,256,162	25,868,005
從一年內的資產抵押證券獲得的所得款項		2,653,434	2,690,573
優先票據		–	3,549,874
公司債券		3,060,173	2,358,100
租賃負債		7,864	7,402
遞延稅項負債		2,696,931	2,464,316
非流動負債總額		<u>39,674,564</u>	<u>36,938,270</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>38,100,078</u></u>	<u><u>36,112,406</u></u>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本		35,095	35,095
儲備		22,247,350	21,527,316
		22,282,445	21,562,411
<b>非控股權益</b>		<u>15,817,633</u>	<u>14,549,995</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>38,100,078</u></u>	<u><u>36,112,406</u></u>

# 中期簡明綜合財務資料附註

於二零二一年六月三十日

## 1.1 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並須與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

## 1.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間財務資料中首次採用的以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第9號、	利率基準改革—第二階段
國際會計準則第39號、	
國際財務報告準則第7號、	
國際財務報告準則第4號及	
國際財務報告準則第16號（修訂本）	
國際財務報告準則第16號（修訂本）	二零二一年六月三十日之後的
	Covid-19相關租金減免（提早採納）

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）於現有利率基準被可替代無風險利率（「無風險利率」）替換時解決先前修訂中未處理但影響財務報告之問題。第二階段之修訂提供一項實際可行權宜方法，允許對釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準變動進行會計處理時更新實際利率而無需調整金融資產及負債之賬面值，前提是有關變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定項目及對沖文件作出利率基準。改革所要求的變動，而不會終止對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均通過國際財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。

該等修訂亦為實體提供暫時寬免，於無風險利率被指定為風險成份時毋須滿足可單獨識別之規定。該寬免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定，惟實體須合理預期無風險利率風險成份於未來24個月內將可單獨識別。此外，該等修訂要求實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年六月三十日持有根據銀行同業拆息利率以人民幣及外幣計值的若干計息銀行及其他借款。由於該等借款的利率於期內並無被無風險利率取代，修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，本集團將於修訂該等借款後應用該實際權宜之計，前提為符合「經濟上等同」標準。

- (b) 二零二一年三月頒佈的國際財務報告準則第16號(修訂本)將承租人可選擇簡化方法而不採用租賃變更的方法來核算因covid-19疫情直接導致的租金減免延長12個月。因此，在滿足應用簡化方法的其他條件下，簡化方法適用於租金的減免為原定於二零二二年六月三十日前到期的租賃付款額。有關修訂適用於二零二一年四月一日或之後開始的年度，且應追溯應用，並將首日執行有關修訂與現行準則的差異追溯調整本會計期間的期初保留利潤。有關修訂允許提前應用。有關修訂並無對本集團的財務狀況及表現構成任何影響，乃由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月並無因covid-19疫情直接導致的任何租金減免。

## 2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發及銷售、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，故物業開發及銷售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重大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

於報告期間，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益	15,877,265	10,977,447
其他來源收益		
物業租賃收入	189,180	175,564
	<u>16,066,445</u>	<u>11,153,011</u>



客戶合約收益分列資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品或服務種類：</b>		
物業銷售	15,794,783	10,916,144
物業管理服務	<u>82,482</u>	<u>61,303</u>
客戶合約收益總額	<u><u>15,877,265</u></u>	<u><u>10,977,447</u></u>

**收益確認時間：**

於某一時間點轉讓的物業	15,794,783	10,916,144
於一段時間內轉讓的服務	<u>82,482</u>	<u>61,303</u>
客戶合約收益總額	<u><u>15,877,265</u></u>	<u><u>10,977,447</u></u>

其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入及收益</b>		
出售附屬公司的收益	51,615	–
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	9,024	9,838
沒收按金	3,977	3,564
補貼收入	5,843	435
匯兌收益	16,326	–
其他	<u>879</u>	<u>2,634</u>
	<u><u>87,664</u></u>	<u><u>16,471</u></u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
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的利息	1,807,420	1,945,622
租賃負債利息	1,137	1,289
合約收益產生的利息開支	312,134	257,323
	<u>2,120,691</u>	<u>2,204,234</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,120,691	2,204,234
減：資本化利息	(2,024,147)	(2,037,979)
	<u>96,544</u>	<u>166,255</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售存貨成本(不包括持作出售物業減值)	12,554,637	8,586,740
已提供服務成本及其他	24,745	18,391
完成持作出售物業減值	93,762	—
金融資產減值	4,073	(732)
物業、廠房及設備項目折舊	18,391	17,854
無形資產攤銷	1,850	2,785
使用權資產折舊	13,043	13,613
租賃開支	2,422	1,582
核數師薪酬	2,400	3,325
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	370,466	279,096
退休金計劃供款及社會福利	49,062	25,117

## 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。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，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香港利潤所得稅，因為該等公司於截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

除以下附屬公司外，本集團於中華人民共和國（「中國」）經營的附屬公司於報告期間須按25%（二零二零年：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*	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），直至二零三零年，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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	942,431	529,804
土地增值稅	554,748	392,679
遞延稅項	<u>(326,129)</u>	<u>(180,471)</u>
期內稅項支出總額	<u><b>1,171,050</b></u>	<u><b>742,012</b></u>

## 7. 股息

本公司股東於二零二一年五月十二日舉行的股東週年大會上批准建議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)，合共約為人民幣1,092,211,290元。上述已宣派股息已於二零二一年六月三十日前支付。

董事已決議不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

## 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期內溢利及報告期間已發行普通股加權平均數4,045,227,000股(截至二零二零年止六個月：3,400,000,000股)計算。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利：		
來自持續經營業務	<u>1,825,266</u>	<u>607,812</u>
		<b>股份數目</b>
	二零二一年	二零二零年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股之加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>3,400,000,000</u>

## 9. 貿易應收款項

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	36,177	13,826
一至三年	5,243	9,655
超過三年	842	710
	<u>42,262</u>	<u>24,191</u>

## 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	11,273,940	12,266,813
一年以上	666,297	655,756
	<u>11,940,237</u>	<u>12,922,569</u>

於二零二一年六月三十日，貿易應付款項包括應付已簽署供應鏈融資計劃的供應商之人民幣310,382,000元(二零二零年十二月三十一日：無)，據此，供應商可自特殊目的實體(「特殊目的實體」)收取折讓提早付款，而非按與協定付款條款一致者收取款項。於此安排下，供應商將本集團的負債轉移至應付特殊目的實體而非供應商。本集團應付的負債價值維持不變。本集團根據指標評估安排，以評估賣方根據供應商融資計劃向資助人出售的債務是否繼續符合貿易應付款項的定義，抑或應被分類為借款。於二零二一年六月三十日，應付款項符合貿易應付款項的標準。

## 董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向本公司各位股東（「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」或「我們」）截至二零二一年六月三十日止六個月之中期業績、業務回顧與二零二一年下半年展望。

### 中期業績

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團營業收入達到人民幣16,066.4百萬元，較去年同期同比增長44.1%；毛利潤人民幣3,393.3百萬元，較去年同期同比增長約33.2%；淨利潤約為人民幣2,012.4百萬元，較去年同期同比增長92.4%。

### 業務回顧

#### 合約銷售

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額達到人民幣55,770百萬元，合約銷售面積約322萬平方米，合約平均售價約為每平米人民幣17,320元。

#### 穩健投資，土儲擴張時機精準

二零二一年上半年，本集團新增17幅土地，規劃建築面積221.8萬平方米，涉及11個一線、強二線重點城市，其中包括北京、重慶、寧波、鄭州和泉州等城市，主要集中在長三角、東南和珠三角區域，本集團堅持對重點區域的深耕，為未來的可持續增長提供堅實的基礎。

於二零二一年六月三十日，金輝控股土地儲備總建築面積達3,307萬平方米，其中97.9%位於強二線及核心三線城市，為本集團未來穩健而高質量的增長提供堅實基礎。

## 多業態佈局蓄勢前行

在房地產開發板塊穩步發展的同時，本集團不斷完善自持物業及酒店經營板塊。二零二一年二月，福清首家國際五星級酒店—福清喜來登酒店迎來開業；二零二一年四月，本集團位於北京東南四環的商務園區項目—金輝時八區項目也舉行啟動儀式開始招商推介；二零二一年六月，本集團收購一處位於上海北外灘核心地段的酒店項目，本集團首次進軍上海酒店業，在上海酒店業的佈局是多元化產業經營的又一里程碑，進一步夯實了本集團在酒店業務板塊的基礎。

作為一家有著25年發展歷程的老牌開發企業，金輝控股在產業佈局上持續完善住宅、商業、酒店、辦公以及綜合體等多類型物業的綜合開發，進一步擴充集團多元化產業佈局，蓄勢前行。

## 財務結構穩健，資本市場高度認可

本集團堅持穩健的財務結構，二零二零年末已滿足「三道紅線」的全部要求，「三道紅線」數據全部歸為綠檔，成為首批達標的房企之一；二零二一年中，本集團繼續實現了「三道紅線」零踩線，穩健的財務管理和不斷優化的財務結構為金輝控股的高質量發展提供進一步的背書。

自本公司股份在香港聯合交易所有限公司上市（「上市」）以來，本集團進一步優化債務結構和拓寬境內外融資渠道，截止二零二一年六月三十日，本集團加權平均債務成本進一步下降至6.95%，相較於本集團截止二零二零年十二月三十一日的加權平均債務成本7.47%下降0.52個百分點。

金輝控股在上市後獲得資本市場多方的認可，三大國際評級機構先後上調金輝評級，先後獲得標普「B+／穩定」、穆迪「B1／穩定」、惠譽「B+／正面」的信用評級。

上市不足半年，金輝控股便因優異的市場表現在二零二一年二月被新增至恒生綜合指數成分股名單；國際指數編製公司MSCI也於五月十二日公佈了二零二一年五月的指數季度調整結果，本公司成為新納入MSCI中國小型股指數成份股的企業之一；對於金輝控股而言，此次獲納入恒生綜合指數成分股和MSCI中國小型股指數，充分體現了國際資本市場對金輝控股各項經營指標及企業管治等綜合實力的認可。

## 環境、社會及管治管理及可持續發展

本集團一向堅持踐行企業社會責任，於二零二一年六月二十八日，金輝控股發佈二零二零年環境、社會及管治(ESG)報告。這是金輝控股發佈的首份ESG報告，報告從企業戰略、客戶服務、創新產品、人才機制、公益慈善等五方面展開，全面客觀的介紹了金輝在可持續發展道路上的願景、策略及實踐，詳盡展示了金輝積極推動可持續發展的行動和成效。

金輝在實現跨越式發展的同時，始終堅定將ESG理念注入企業管理的各個層面，通過不斷完善優化的管治體系，持續鞏固並提升企業、環境、社會的可持續發展。秉承「用心建好房，讓家更美好」的企業使命，金輝以優質多元的產品系、貼心周全的服務觀構築強大的核心競爭力，並伴隨人才培養、文化建設及社會責任等範疇的不斷擴大強化，進一步彰顯了金輝對可持續發展的承諾和潛力。



## 載譽而行，屢獲行業高度認可

由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合發佈「2021中國房地產上市公司綜合實力榜」，金輝控股榮膺「2021中國房地產上市公司綜合實力100強」第34位，並獲得「上市公司發展速度TOP1」，憑藉著多年來對高質量增長道路的堅持，成為中國上市房企新勢力，顯示出了企業品牌高速發展的勢頭。

截至二零二一年六月三十日止六個月共獲得國際及國內獎項共計13個，其中國際獎項8個、全國獎項4個和企業產品力獎項1個。包括：「2020中國房地產開發商產品力二十強企業」、克爾瑞頒發的「2021上半年十大輕奢作品」和BERLIN DESIGN AWARDS銀獎SILVER等獎項。

## 踐行公益，責任勇擔

作為一家有社會責任感的企業，金輝控股始終不忘踐行企業社會責任，積極參與支持扶貧濟困、興教助學、公益捐贈、恤病救災等公益慈善事業；

二零二一年二月二十六日，由中共福清市委、福清市人民政府聯合舉辦的「福清市醫療項目捐贈儀式」圓滿落幕。捐贈儀式上，金輝控股宣佈向福清醫療項目捐贈人民幣4,000萬元計劃，助力福清醫療事業發展，本公司已於二零二一年六月初捐贈人民幣1,000萬元用於福州市融康醫院二期工程建設。二零二一年三月一日，金輝控股捐贈人民幣100萬元愛心善款，作為「點亮心願」專項基金，支持上海僑界幫扶公益項目。

未來，金輝控股將不忘初心，為促進教育、科學、文化、衛生、體育、僑務、國際交流等事業發展貢獻力量，努力成為社會慈善公益事業發展的重要參與者、推動者、貢獻者。

## 二零二一年下半年展望

二零二一年是十四五開局之年，展望未來，行業逐漸回歸理性、回歸經營本質。

二零二一年上半年，國內生產總值人民幣53.2萬億元，同比增長12.7%；全國房地產開發投資人民幣7.2萬億元，同比增長15.0%；商品房銷售面積8.9萬平方米，同比增長27.7%，伴隨著新冠疫情得到進一步控制，中國國民經濟整體復甦態勢良好，中國宏觀經濟穩健復甦的勢頭將持續保持。展望二零二一年下半年，在房地產調控政策基調不變、房企融資「三道紅線」以及市場流動性邊際趨緊的大背景下，又迎來「集中供地」和「房貸集中管理政策」，對房地產投資帶來新的挑戰，但是這也更加考驗企業經營活動現金流，促進進一步提高可持續經營能力。

在當前宏觀大背景下，本集團堅持量入為出的經營策略，放棄無效囤地，堅定穩健投資並進一步提高土儲擴張精準性；在宏觀政策環境驅動下，本集團將進一步企穩槓桿並提高周轉率，提升經營質量。

在產品力方面，「金輝顏選3.0」在二零二一年七月正式發佈，「金輝顏選3.0」以服務人居為出發點，以滿足客戶的需求為歸結，敏銳捕捉市場變化，不斷地進行產品的迭代升級，並緊跟時代步伐，將有溫度的科技融入到智慧場景中，為客戶呈現「安全、綠色、健康、溫馨」的智慧社區空間，實現產品力的不斷鞏固和提升。

在財務管理方面，本集團將繼續遵循相關監管要求，加強財務紀律建設，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，進一步開拓低成本融資渠道。

與城市同頻，本集團持續完善住宅、商業、酒店、辦公以及綜合體等多類型物業的綜合開發，在不斷的創新與進取中，讓生活變得更加美好。未來，本集團將繼續緊跟時代潮流與城市發展步伐，全維度持續發力，為美好生活版圖增加新的亮點，賦能城市，更新生活。

## 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的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。未來，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

	截至六月三十日止六個月		
	2021年	2020年	百分比變動
<b>財務資料摘要</b>			
已確認收入(人民幣千元)	<b>16,066,445</b>	11,153,011	+44.1%
毛利(人民幣千元)	<b>3,393,301</b>	2,547,880	+33.2%
淨利潤(人民幣千元)	<b>2,012,365</b>	1,045,688	+92.4%
毛利率(%)	<b>21.1%</b>	22.8%	
淨利率(%)	<b>12.5%</b>	9.4%	
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	<b>45</b>	18	
	<b>於2021年</b>	<b>於2020年</b>	
	<b>6月30日</b>	<b>12月31日</b>	<b>百分比變動</b>
資產總值(人民幣千元)	<b>197,422,139</b>	185,661,488	+6.3%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	<b>25,478,996</b>	26,590,952	-4.2%
債務總額(人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>54,397,234</b>	53,773,992	+1.2%
淨負債額(人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>28,918,238</b>	27,183,040	+6.4%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	<b>22,282,445</b>	21,562,411	+3.3%
流動比率(倍) <sup>(3)</sup>	<b>1.4</b>	1.4	
加權平均債務成本(%) <sup>(4)</sup>	<b>6.95%</b>	7.47%	
淨負債率(%) <sup>(5)</sup>	<b>75.9%</b>	75.3%	
現金短債比 <sup>(6)</sup>	<b>1.5</b>	1.4	
剔除預收款項後的資產負債率(%) <sup>(7)</sup>	<b>68.3%</b>	69.0%	

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣557.7億元，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約322萬平方米，合約銷售平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣17,320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。

截至二零二一年六月三十日止六個月合約銷售概要：

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／ 每平方米)
杭州	8,659,035	295,148	29,338
蘇州	6,680,977	232,932	28,682
重慶	5,777,735	323,755	17,846
西安	4,476,986	260,034	17,217
合肥	3,507,358	224,200	15,644
泉州	3,278,724	317,359	10,331
福州	2,605,663	67,565	38,565
連雲港	2,450,605	214,630	11,418
揚州	2,192,310	138,611	15,816
佛山	1,853,756	96,216	19,267
鹽城	1,616,650	159,099	10,161
寧波	1,571,230	74,675	21,041
福清	1,538,663	83,697	18,384
長沙	1,339,820	138,740	9,657
鄭州	1,148,339	78,260	14,673

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／ 每平方米)
石家莊	1,116,884	87,470	12,769
武漢	1,060,619	69,020	15,367
徐州	912,361	46,845	19,476
天津	882,419	55,391	15,931
鎮江	585,929	56,840	10,308
南京	558,005	34,340	16,249
荊州	523,147	57,792	9,052
廊坊	449,111	33,225	13,517
成都	435,958	39,340	11,082
惠州	285,205	18,006	15,839
瀋陽	139,315	8,874	15,699
南通	110,903	6,745	16,442
淮安	12,289	1,189	10,336
合計	<b>55,769,996</b>	<b>3,219,998</b>	<b>17,320</b>

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、華東、華中、西南、西北、東南和珠三角八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售價：

	截止六月三十日止六個月							
	2021年				2020年			
	收入		已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入		已交付 建築面積	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	
東南	1,182,428	7.5	67,197	17,596	1,458,703	13.4	95,137	15,333
華東	1,708,731	10.8	159,256	10,729	704,475	6.5	100,973	6,977
華中	2,788,519	17.7	253,329	11,008	2,880,543	26.4	240,661	11,969
環渤海	2,091,378	13.2	184,178	11,355	2,231,936	20.4	178,167	12,527
西北	2,818,532	17.9	185,234	15,216	2,179,898	20.0	155,998	13,974
西南	2,359,377	14.9	261,721	9,015	800,710	7.2	49,018	16,335
長三角	2,753,105	17.4	105,350	26,133	659,416	6.0	15,419	42,766
珠三角	92,713	0.6	7,442	12,458	463	0.1	45	10,289
總計	<u>15,794,783</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,707</u>	<u>12,907</u>	<u>10,916,144</u>	<u>100.0</u>	<u>835,418</u>	<u>13,067</u>



## 投資物業

於二零二一年六月三十日，本集團持有25項投資物業，總建築面積約為902,076平方米，其中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。除本期間新增一處投資物業北京金輝時八區，目前仍在招租狀態，其餘投資物業於本期間出租率為90%，與二零二零年十二月三十一日持平。

## 在建項目

截至二零二一年六月三十日，本集團在建項目的規劃總建築面積為19,069,186平方米，較二零二零年十二月三十一日的規劃總建築面積為17,988,604平方米增加約6.0%。

## 土地儲備

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團共收購17幅新土地項目，總規劃建築面積約為2,217,692平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為1,428,969平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣8,897.3百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,226元。

截至二零二一年六月三十日止，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為33,070,760平方米及25,381,333平方米。

下表載列於二零二一年六月三十日本集團附屬公司、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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>本集團及其附屬公司開發的物業</b>						
<b>西南</b>						
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	307,648	57.6%
重慶	中央銘著	住宅／商業	2019-2022	157,925	271,019	96.0%
重慶	禦江府	住宅／商業	2020	77,342	95,615	96.0%
重慶	泊舍	住宅／商業	2020	52,086	32,323	96.0%
重慶	長江銘著	住宅／商業	2020	59,031	82,357	96.0%
重慶	金輝城四期	住宅／商業	2018	135,452	77,567	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	玖瓏雲璟	住宅	2022	25,896	77,546	96.0%
重慶	彩湖雲璟	住宅	2023	44,496	127,739	96.0%
重慶	灘子口	住宅	2023	25,006	25,006	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅／商業	2022	105,693	237,305	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	143,356	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2023	46,094	121,416	96.0%
西南小計					<u>2,072,167</u>	
西南權益小計					<u>1,633,622</u>	
<b>華中</b>						
武漢	金輝城	住宅／商業	2026	188,736	636,562	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅／商業	2024	128,280	650,796	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2025	151,926	895,845	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	78,910	96.0%
襄陽	襄陽優步學府	住宅／商業	2024	172,056	417,752	72.0%
長沙	鴻濤翡翠灣一期	住宅	2018	22,771	4,433	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣二期	住宅／商業	2022	37,374	113,687	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%

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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
合肥	合肥新站06地塊	住宅／商業	2023	61,928	174,118	96.0%
合肥	優步學府	住宅／商業	2021	100,289	179,823	67.2%
合肥	雲景花園	住宅	2020	16,262	7,634	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	49,967	22.1%
華中小計					4,243,648	
華中權益小計					3,209,055	
<b>環渤海</b>						
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	26,662	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	455,719	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	76,832	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	9,839	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	63,000	96.0%
石家莊	優步雅園	住宅／商業	2022	45,729	159,941	76.8%
瀋陽	江山雲著	住宅／商業	2020	127,325	55,693	96.0%
環渤海小計					2,006,609	
環渤海權益小計					1,856,211	

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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
華東						
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	22,510	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅／商業	2016	66,440	6,682	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅／商業	2020	63,426	16,494	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅／商業	2021	72,902	47,697	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅／商業	2021	70,750	68,876	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	146,809	49.0%
淮安	優步書苑	住宅／商業	2024	29,312	114,911	96.0%
淮安	優步書苑2	住宅／商業	2023	52,215	168,784	52.8%
淮安	優步書苑3	住宅	2024	56,833	183,707	52.8%
淮安	優步書苑4	住宅	2024	56,913	184,843	52.8%
淮安	世界城五期	住宅／商業	2025	20,136	65,538	96.0%
連雲港	四季金輝	住宅／商業	2019	223,045	105,848	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	166,438	96.0%
連雲港	LTC2020-19號地塊	住宅	2023	34,819	96,905	48.0%
連雲港	雲邸	住宅／商業	2025	165,929	548,024	96.0%
連雲港	半島雲築	住宅／商業	2024	61,705	113,563	96.0%
連雲港	猴嘴C地塊	住宅／商業	2026	93,032	267,947	96.0%
連雲港	猴嘴D地塊	住宅	2028	59,397	189,825	96.0%
連雲港	猴嘴E地塊	商業	2025	108,623	148,258	96.0%
鹽城	金輝城	住宅／商業	2020-2023	76,441	117,181	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	124,993	29.0%
鹽城	鹽城大豐三紡廠地塊	住宅／商業	2023	72,422	195,428	49.0%
徐州	信步蘭庭項目	住宅／商業	2023	55,982	174,621	96.0%
徐州	江山雲環社區	住宅／商業	2024	26,358	87,181	48.0%
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	325,719	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅／商業	2021	52,581	5,140	32.0%
揚州	棲湖雲庭	住宅／商業	2023	93,813	207,657	64.3%
揚州	悅都雲庭	住宅／商業	2022	40,819	96,627	47.0%
華東小計					5,596,200	
華東權益小計					4,557,075	

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 面積合計 (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	2,538,445	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	23,001	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	2,436	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	24,555	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	34,692	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅／商業	2016	82,410	21,611	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2020	26,000	71,742	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅／商業	2019	48,700	4,116	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅／商業	2020	38,780	165,347	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅／商業	2021	126,133	290,286	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅／商業	2020	28,399	43,318	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	618,272	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%
鄭州	金輝悠步蘭庭	住宅	2023	45,442	153,554	96.0%
鄭州	金輝悠步雲庭	住宅	2024	33,704	109,965	96.0%
西北小計					6,816,400	
西北權益小計					6,465,070	

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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>東南</b>						
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	96,877	96.0%
泉州	洛江11號地	住宅／商業	2023	64,921	219,254	25.0%
泉州	安溪J-05-01地塊	住宅／商業	2023	20,267	20,267	86.4%
福州	金輝優步花園	住宅／商業	2021	19,891	15,819	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	4,115	57.6%
福州	淮安二期	住宅／商業	2020	357,309	157,563	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	17,432	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%
福清	2021拍-13號地塊	住宅／商業	2024	91,256	199,094	57.6%
東南小計					2,751,564	
東南權益小計					1,967,581	
<b>珠三角</b>						
佛山	優步大道	住宅／商業	2021	43,523	73,845	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	16,859	48.0%
佛山	雲璟花園	住宅／商業	2024	44,207	168,247	48.3%
佛山	雲築花園	住宅／商業	2023	66,439	238,878	96.0%
惠州	東堤華園	住宅／商業	2020	19,231	18,187	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	174,545	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道將軍路地塊	住宅／商業	2023	43,506	148,330	96.0%
惠州	白雲北6.7萬方	住宅／商業	2023	72,128	173,755	96.0%
珠三角小計					1,640,057	
珠三角權益小計					1,361,108	

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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>長三角</b>						
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	41,017	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	21,776	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	環樾雲著府	住宅	2023	63,210	173,918	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅／商業	2020	18,866	36,546	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	22,561	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	96,319	96.0%
無錫	熙東銘築	住宅	2023	128,379	346,059	49.0%
上海	金輝天萃苑	住宅	2019	32,142	9,479	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	96.0%
寧波	江樾潮啟	住宅／商業	2022	122,292	212,950	57.6%
寧波	紫粼雲庭	住宅／商業	2023	48,012	123,867	96.0%
寧波	城央雲府	住宅／商業	2023	25,091	65,127	96.0%
寧波	余姚梅山路項目	住宅／商業	2023	54,476	136,385	96.0%
長三角小計					<u>2,436,887</u>	
長三角權益小計					<u>2,031,017</u>	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					<u>27,563,532</u>	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					<u>23,080,737</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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>本集團合營企業及聯營公司開發的物業</b>						
<b>西南</b>						
重慶	麓銘府	住宅／商業	2021	157,427	246,433	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	156,805	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2021	61,919	95,590	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	28,544	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	91,553	48.0%
西南小計					793,298	
西南權益小計					313,061	
<b>華中</b>						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022	109,852	184,217	24.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2021	60,331	120,878	48.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	141,453	48.0%
華中小計					446,548	
華中權益小計					170,131	
<b>環渤海</b>						
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	22,635	24.0%
瀋陽	集美萬象	住宅／商業	2020	78,517	44,043	31.7%
北京	大興黃村項目	住宅／商業	2024	108,244	358,843	24.0%
環渤海小計					784,777	
環渤海權益小計					256,350	



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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>華東</b>						
連雲港	優步學府	住宅	2020	51,452	33,281	49.0%
連雲港	高新雲環	住宅	2023	79,720	220,118	48.0%
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	3,067	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	19,802	48.0%
揚州	江山雲環社區	住宅／商業	2024	25,157	80,801	48.0%
揚州	江山雲環社區	住宅	2024	24,514	83,246	48.0%
揚州	優步水岸	住宅／商業	2021	50,212	66,664	48.0%
華東小計					840,743	
華東權益小計					400,966	
<b>西北</b>						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	29,205	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅／商業	2024	88,578	292,028	49.0%
西北小計					321,233	
西北權益小計					171,013	
<b>東南</b>						
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	19,129	32.6%
福州	金輝瓏嶽花園一區	住宅	2022	86,558	317,908	57.6%
福州	金輝瓏嶽花園二區	住宅／商業	2019	19,163	14,367	57.6%
福清	璀璨濱江	住宅／商業	2021	99,992	154,109	47.0%
福清	璀璨天境	住宅／商業	2021	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	19,011	48.0%
福清	鉅悅公館	住宅／商業	2020	41,675	14,922	32.0%
東南小計					1,126,052	
東南權益小計					460,663	

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 面積合計 (平方米)	本集團所持 應佔權益 (%)
<b>珠三角</b>						
佛山	雲著名苑	住宅／商業	2021	39,844	146,393	49.0%
惠州	保利悅公館	住宅／商業	2020	27,990	105,432	32.0%
珠三角小計					<u>251,825</u>	
珠三角權益小計					<u>105,409</u>	
<b>長三角</b>						
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	284,428	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	46,183	47.0%
蘇州	瀾溪灣玉園	住宅	2019	66,738	14,814	30.7%
蘇州	上湖名著花園	住宅	2019	46,004	22,141	31.7%
蘇州	海上時光花園	住宅	2020	69,206	56,387	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	7,219	49.0%
蘇州	江南溪著花園一期	住宅	2020	24,583	36,075	47.0%
蘇州	江南溪著花園二期	住宅	2021	30,760	94,045	47.0%
蘇州	江南溪著花園三期	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	34,303	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%
長三角小計					<u>942,752</u>	
長三角權益小計					<u>423,003</u>	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					<u>5,507,228</u>	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					<u>2,300,596</u>	
總計					<u>33,070,760</u>	
權益總計					<u>25,381,333</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。

## 二零二一年的土地收購

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團共收購17幅新土地項目，總規劃建築面積約為2,217,692平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為1,428,969平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣8,897.3百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,226元。

下表載列本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月的最新收購地塊詳情：

序號	城市	項目	本集團所持			總佔地面積 (平方米)	估計 總建築面積 (平方米)	應佔 規劃建築面積 (平方米)
			應佔權益 (%)	土地款 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)			
1	北京	大興黃村地塊	24	4,587,380	1,100,971	108,200	358,843	86,122
2	寧波	余姚子陵路東地塊	96	1,231,000	1,181,760	48,012	90,948	87,310
3	寧波	余姚梅山路北側司馬路東側地塊	96	1,265,210	1,214,602	54,476	94,426	90,649
4	寧波	慈溪會展中心北地塊	96	573,890	550,934	25,091	46,333	44,480
5	徐州	徐州陶樓山B地塊	48	504,500	242,160	25,157	59,583	28,600
6	徐州	徐州陶樓山A地塊	48	531,300	255,024	26,358	62,417	29,960
7	徐州	徐州陶樓山C地塊	48	518,700	248,976	24,514	60,503	29,041
8	鹽城	鹽城大豐區2021-c-2	49	910,600	445,830	72,422	199,752	97,799
9	淮安	淮安世界城東地塊	96	200,000	192,000	20,136	50,340	48,326
10	鄭州	中牟新城78#地塊	96	279,950	268,752	47,100	117,554	112,852
11	鄭州	新鄭北新區13號地(原60號)	96	141,560	135,898	33,700	84,651	81,265
12	襄陽	襄陽高新區地塊	72	826,000	594,720	172,000	309,694	222,980

序號	城市	項目	本集團所持			總佔地面積 (平方米)	估計	應佔
			應佔權益 (%)	土地款 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)		總建築面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)
13	重慶	灘子口地塊	96	800,000	768,000	25,000	60,015	57,615
14	惠州	惠陽6.7萬項目	96	1,091,090	1,047,447	72,000	247,509	237,609
15	泉州	泉州洛江11號地塊	25	392,000	97,843	64,921	175,287	43,752
16	泉州	2021-5號地塊	86	258,000	222,912	20,266	53,827	46,507
17	福清	福清城東13#地塊	58	572,000	329,472	91,256	146,010	84,102
總計				<u>14,683,180</u>	<u>8,897,301</u>	<u>930,609</u>	<u>2,217,692</u>	<u>1,428,969</u>

## 財務回顧

### 收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團收入約人民幣16,066.4百萬元，較去年同期約為人民幣11,153.0百萬元增加44.1%。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：

	截止六月三十日止六個月			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	<b>15,794,783</b>	<b>98.3</b>	10,916,144	97.9
住宅	<b>15,177,043</b>	<b>94.5</b>	9,425,360	84.5
商業	<b>617,740</b>	<b>3.8</b>	1,490,784	13.4
物業租賃	<b>189,180</b>	<b>1.2</b>	175,564	1.6
管理諮詢服務	<b>82,482</b>	<b>0.5</b>	61,303	0.5
總計	<u><b>16,066,445</b></u>	<u><b>100.0</b></u>	<u>11,153,011</u>	<u>100.0</u>

## 物業開發及銷售的收入

截至二零二一年六月三十日止六個月，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣15,794.8百萬元，較去年同期約為人民幣10,916.1百萬元增加44.7%。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，尤其是華東區域和東南區域本期間增加較多。

## 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。租金收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣175.6百萬元增加約7.7%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣189.2百萬元，主要由於二零二零年新冠疫情期間投資物業實行了減租或免租措施及相關措施於本期間不再實行。

## 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣61.3百萬元增加約34.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣82.5百萬元，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於本期間有所增加。

## 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。截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售成本約為人民幣12,673.1百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月為人民幣8,605.1百萬元增加47.3%，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

本集團的毛利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣2,547.9百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,393.3百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的22.8%下降至截至二零二一年六月三十日止六個月的21.1%。

## 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。本集團的財務收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣33.5百萬元增加約189.6%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣97.0百萬元，主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團銀行結餘增加導致存款產生的利息收入增加。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣16.5百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣87.7百萬元，主要是由於處置子公司收益導致。

## 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佣金；(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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣330.1百萬元增加約54.3%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣509.4百萬元，主要是由於經營規模擴大，因此營銷開支增加導致。

## 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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣451.7百萬元增加約6.5%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣481.0百萬元，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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣166.3百萬元減少約42.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣96.5百萬元，主要是由於有息債務加權平均債務成本下降和加權平均債務餘額下降。

本集團於二零二一年六月三十日的加權平均債務成本約為6.95%（二零二零年十二月三十一日：7.47%）。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣128.2百萬元減少約81.0%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣24.3百萬元，主要是由於二零二零年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。



## 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。於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣501.2百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣175.4百萬元增長185.7%。有關增加主要由於二零二一年的投資物業組合增加了北京金輝時八區，因此，相較於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

本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得應佔合營企業溢利人民幣30.3百萬元，而於截至二零二零年六月三十日止六個月則錄得分佔合營企業溢利人民幣126.8百萬元。有關變動主要是由於期內本集團合營企業所持有的物業項目交付總建築面積減少所致。

## 應佔聯營公司虧損／溢利

本集團應佔聯營公司由截至二零二零年六月三十日止六個月的虧損人民幣36.4百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利人民幣191.3百萬元，主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月本集團聯營公司持有的物業項目交付物業項目產生溢利所致。

## 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,787.7百萬元增加約78.1%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,183.4百萬元。

## 所得稅開支

本集團期內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二零二零年六月三十日止六個月的人民幣742.0百萬元增加約57.8%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,171.1百萬元，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。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的實際所得稅稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為36.8%，而截至二零二零年六月三十日止六個月則為41.5%。

## 期內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的期內溢利由截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣1,045.7百萬元增加約92.4%至截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,012.4百萬元。

## 流動資金及財務資源

### 流動資產淨額

於二零二一年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣49,848.8百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣49,834.5百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二零年十二月三十一日的人民幣162,445.3百萬元增加約4.3%至二零二一年六月三十日的人民幣169,496.3百萬元。本集團的流動負債總額由二零二零年十二月三十一日的人民幣112,610.8百萬元增加約6.3%至二零二一年六月三十日的人民幣119,647.5百萬元。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)我們應收關聯方款項增加；及(iii)預付款項、其他應收款項及其他資產增加導致，該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致合約負債增加；及(ii)即將到期優先票據增加所抵減。

## 現金狀況

於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣25,479.0百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣26,591.0百萬元)。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18,690.8百萬元，其中人民幣17,911.3百萬元、人民幣759.9百萬元及人民幣19.6百萬元(二零二零年十二月三十一日：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264.7百萬元)分別以人民幣、港元及美元計值。

## 債務

於二零二一年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣54,397.2百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣53,774.0百萬元)，除人民幣5,092.0百萬元優先票據以美元計值和人民幣141.9百萬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：

	於 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	142,015	12,561
其他貸款—無抵押	218,500	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	6,519,106	5,727,540
其他貸款的即期部分—有抵押	544,561	3,994,330
公司債券	4,725,502	7,056,468
優先票據	5,092,046	1,745,743
資產抵押證券所得款項	185,735	770,798
<b>即期總額</b>	<b>17,427,465</b>	<b>19,307,440</b>

	於 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	29,433,772	22,612,905
其他貸款—有抵押	1,822,390	3,255,100
公司債券	3,060,173	2,358,100
優先票據	—	3,549,874
資產抵押證券所得款項	<u>2,653,434</u>	<u>2,690,573</u>
<b>非即期總額</b>	<u>36,969,769</u>	<u>34,466,552</u>
<b>借款總額</b>	<u>54,397,234</u>	<u>53,773,992</u>
有抵押	41,301,013	39,063,807
無抵押	<u>13,096,221</u>	<u>14,710,185</u>
<b>借款總額</b>	<u>54,397,234</u>	<u>53,773,992</u>

下表載列本集團借款總額於所示日期的到期情況：

	於 二零二一年 六月 三十日 人民幣千元	於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	<b>6,661,121</b>	5,740,101
第二年	<b>12,425,022</b>	11,909,435
第三年至第五年(包括首尾兩年)	<b>16,904,350</b>	10,574,470
五年以上	<b>104,400</b>	129,000
	<b>36,094,893</b>	28,353,006
須償還其他借款：		
一年內	<b>763,061</b>	3,994,330
第二年	<b>1,822,390</b>	3,155,100
第三年至第五年(包括首尾兩年)	-	100,000
	<b>2,585,451</b>	7,249,430
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	<b>10,003,283</b>	9,573,009
一年至四年內	<b>3,253,173</b>	6,156,321
四年以上	<b>2,460,434</b>	2,442,226
	<b>15,716,890</b>	18,171,556
總計	<b>54,397,234</b>	53,773,992

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部份之佔比：

	於二零二一年 六月三十日		於二零二零年 十二月三十一日	
	人民幣千元	佔比%	人民幣千元	佔比%
銀行貸款	36,094,893	66.3	28,353,006	52.7
其他借款	2,585,451	4.8	7,249,430	13.5
優先票據	5,092,046	9.4	5,295,617	9.9
公司債券	7,785,675	14.3	9,414,568	17.5
資產抵押證券所得款項	2,839,169	5.2	3,461,371	6.4
合計	<u>54,397,234</u>	<u>100.0</u>	<u>53,773,992</u>	<u>100.0</u>

## 資產抵押

於二零二一年六月三十日，本集團的借款以本集團人民幣70,714.0百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣64,652.0百萬元）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)投資物業；(iv)開發中物業；(v)持作出售的已竣工物業；(vi)以公允價值計量且其變動進入當期損益的金融資產；(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。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣759.9百萬元和人民幣19.6百萬元分別以港元和美元計值，人民幣5,092.0百萬元優先票據以美元計值和人民幣141.9百萬元銀行貸款以港元計值，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。於本期間，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。

於二零二一年六月三十日，本集團就授予本集團物業買方融資向銀行提供的擔保總額為人民幣36,779.9百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣34,134.7百萬元）。於二零二一年六月三十日，本集團就授予本集團關聯公司向銀行及其他機構提供的擔保總額為人民幣2,150.0百萬元（二零二零年十二月三十一日：人民幣5,515.5百萬元）。於本期間，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

於二零二一年六月三十日，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33,690.5百萬元(二零二零年十二月三十一日：人民幣28,896.8百萬元)。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月二十五日，本公司的96%非全資附屬公司北京金輝創領科技有限公司(「**北京金輝**」)與上海綠地酒旅集團酒店旅遊(集團)有限公司(「**上海綠地酒旅集團**」)訂立股權轉讓協議，據此，北京金輝有條件同意收購而上海綠地酒旅集團有條件同意出售上海九龍賓館有限公司(「**上海九龍賓館**」)的全部股權，代價為人民幣860,000,000元。上海九龍賓館持有的酒店位於上海核心地段，地理位置優越，有助於夯實本集團在酒店業務板塊上的發展。上述收購上海九龍賓館之進一步詳情已於本公司日期為二零二一年六月二十五日的公告中披露。

除上述所披露外，截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團並無其他附屬公司、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

除本公告所披露者外，截至二零二一年六月三十日，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）。截至本公告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按與本公司二零二零年十月十六日招股章程的建議分配一致的方式動用。於二零二一年六月三十日，本集團已動用上市全部所得款項約人民幣2,332.3百萬元，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699.7百萬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1,399.4百萬元用作撥付本集團現有物業項目。

於二零二一年六月三十日，首次公開發售籌集所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項 淨額比例	可供動用 金額 (人民幣百萬元)	2020年內 動用金額 (人民幣百萬元)	2021年內 動用金額 (人民幣百萬元)	(直至2021年 06月30日) 已動用金額 (人民幣百萬元)	(於2021年 06月30日) 尚未動用金額 (人民幣百萬元)
本集團現有物業項目的建設成本	60%	1,399.4	282.2	1,117.2	1,399.4	0.0
償還信託貸款	30%	699.7	620.2	79.5	699.7	0.0
一般業務營運用途及營運資金	10%	233.2	233.2	0.0	233.2	0.0
	<b>100%</b>	<b>2,332.3</b>	<b>1,135.6</b>	<b>1,196.7</b>	<b>2,332.3</b>	<b>0.0</b>

## 僱員

於二零二一年六月三十日，本集團共有3,724名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二一年六月三十日止六個月，員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣419.5百萬元(二零二零年六月三十日止六個月：約人民幣304.2百萬元)。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。

## 報告期後事項

### 完成本金總額為人民幣8.5億元之中國境內公司債券發行

於二零二一年七月二十八日及二十九日，本公司的間接非全資附屬公司金輝集團股份有限公司(「附屬公司」)向專業投資者公開發行2021年公司債券(第二期)，發行總規模為人民幣8.5億元、票面利率為6.95%(「**2021年公司債券(第二期)**」)。2021年公司債券(第二期)期限為五年期。於第二年末和第四年末，附屬公司有權調整票面利率及2021年公司債券(第二期)持有者有權回售2021年公司債券(第二期)。有關2021年公司債券(第二期)的詳情請參閱日期為二零二一年七月二十九日的公告。

## 設立資產支持專項計劃

於二零二一年七月三十日，「申萬菱信-金輝商業物業資產支持專項計劃」（「**資產支持專項計劃**」）已完成設立。申萬菱信（上海）資產管理有限公司擔任資產支持專項計劃的管理人。根據資產支持專項計劃，附屬公司將向合資格投資者發行金輝商業物業資產支持證券（「**資產支持證券**」）。資產支持專項計劃的發行總規模為人民幣17.5億元有關。有關設立資產支持專項計劃的詳情請參閱日期為二零二一年七月三十日的公告。

除上文所披露者外，本集團於二零二一年六月三十日後至本公告日期概無其他重大本期間後事項需作出披露。

## 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。於截至二零二一年六月三十日止六個月，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。經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自己確認彼於截至二零二一年六月三十一止六個月一直遵守標準守則項下的所有適用守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月，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。

## 審核委員會

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](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.radiance.com.cn](http://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。

審核委員會已審閱截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績。截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績尚未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

## 中期股息

董事會已決議不就截至二零二一年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

## 刊發中期業績及中期報告

本公告刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn)。本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並刊載於上述網站。

承董事會命  
金輝控股(集團)有限公司  
主席  
林定強

香港，二零二一年八月十二日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即林定強先生、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，即張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。