

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

業績亮點

- 二零二一年合約銷售額約為人民幣947.2億元，合約銷售面積約579萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣16,359元。
- 收入約為人民幣400.2億元，較二零二零年同期上升約14.8%。
- 毛利約為人民幣77.5億元，較二零二零年同期上升約0.4%。
- 本公司擁有人應佔利潤約為人民幣32.7億元，較二零二零年同期上升約4.7%。
- 加權平均債務成本為6.58%，較二零二零年同期下降0.89個百分點。
- 於二零二一年十二月三十一日，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣724.6億元，同比增長約4.9%。
- 於二零二一年十二月三十一日，淨負債率為88.0%。
- 於二零二一年十二月三十一日，現金短債比為1.2。
- 於二零二一年十二月三十一日，剔除預收款項後的資產負債率為68.5%。
- 董事會建議末期股息每股普通股0.16港元(相當於人民幣0.13元)，須待股東於二零二二年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」、「我們」、「我們的」或「我們»)截至二零二一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入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	3	40,025,826	34,875,174
銷售成本		<u>(32,278,375)</u>	<u>(27,162,266)</u>
毛利		7,747,451	7,712,908
其他收入及收益	3	183,846	436,406
銷售及分銷開支		(1,449,318)	(1,152,834)
行政開支		(1,195,415)	(1,196,128)
財務收入		183,478	95,302
財務成本	4	(349,885)	(525,246)
其他開支		(44,875)	(80,592)
投資物業的公平值收益		656,986	437,006
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(6,085)	(77)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		98,366	992,533
聯營公司		<u>641,082</u>	<u>(182,519)</u>
除稅前溢利	5	6,465,631	6,536,759
所得稅開支	6	<u>(2,771,936)</u>	<u>(2,717,686)</u>
年內溢利		<u><u>3,693,695</u></u>	<u><u>3,819,073</u></u>

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 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>3,693,695</u>	<u>3,819,073</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	3,274,774	3,127,526
非控股權益	<u>418,921</u>	<u>691,547</u>
	<u>3,693,695</u>	<u>3,819,073</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0.81元</u>	<u>人民幣0.89元</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		518,174	354,532
使用權資產		778,769	121,185
投資物業		13,939,800	10,952,600
無形資產		18,773	17,609
於合營企業的投資		3,068,915	2,461,115
於聯營公司的投資		5,395,080	4,911,875
按公平值計入損益的金融資產		105,519	110,300
遞延稅項資產		2,944,990	2,884,290
其他非流動資產		1,402,644	1,402,644
非流動資產總值		<u>28,172,664</u>	<u>23,216,150</u>
流動資產			
開發中物業		106,108,703	103,990,664
持作出售的竣工物業		12,246,662	12,450,866
貿易應收款項	9	53,467	24,191
合約成本資產		945,195	771,064
應收關聯方款項		8,639,706	7,314,208
預付款項、其他應收款項及其他資產		14,683,828	10,455,096
可收回稅項		990,244	814,489
按公平值計入損益的金融資產		78,357	33,808
已抵押存款		850,000	438,433
銀行結餘及現金		18,878,486	26,152,219
流動資產總值		<u>163,474,648</u>	<u>162,445,338</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	13,603,572	12,922,569
其他應付款項及應計費用		2,736,127	2,890,303
合約負債		72,460,294	69,086,961
應付關聯方款項		4,978,342	4,604,199
應付稅項		4,864,788	3,783,703
計息銀行及其他借款		9,504,033	9,734,431
從資產抵押證券獲得的所得款項		65,705	770,798
優先票據		2,650,016	1,745,743
公司債券		4,572,592	7,056,468
一年內的租賃負債		11,618	15,637
流動負債總額		<u>115,447,087</u>	<u>112,610,812</u>
流動資產淨值		<u>48,027,561</u>	<u>49,834,526</u>
資產總值減流動負債		<u>76,200,225</u>	<u>73,050,676</u>

	二零二一年 附註 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	26,659,490	25,868,005
從資產抵押證券獲得的所得款項	5,253,870	2,690,573
優先票據	1,891,050	3,549,874
公司債券	2,197,450	2,358,100
租賃負債	5,333	7,402
遞延稅項負債	2,621,327	2,464,316
	<u>38,628,520</u>	<u>36,938,270</u>
資產淨值	<u>37,571,705</u>	<u>36,112,406</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	23,602,105	21,527,316
	<u>23,637,200</u>	21,562,411
非控股權益	<u>13,934,505</u>	14,549,995
權益總額	<u>37,571,705</u>	<u>36,112,406</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」）截至二零二一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。

損益及其他全面收入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

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則 利率基準改革—第二階段
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。該等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分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十二月三十一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工具後應用上述實際權宜之計，前提為符合「經濟上等同」標準。有關過渡及相關風險的額外資料於財務報表附註45披露。

- (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修訂的方法來核算因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期間，且應追溯應用，並將初步應用有關修訂的任何累計影響確認為對本會計期間的期初保留利潤的調整。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十二月三十一日止年度並無因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、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入，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入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入的10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
客戶合約收入	39,628,765	34,538,561
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>397,061</u>	<u>336,613</u>
	<u>40,025,826</u>	<u>34,875,174</u>

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
--	----------------	----------------

客戶合約收入

(a) 分列收入資料

貨品或服務種類：

物業銷售	39,521,551	34,380,524
管理諮詢服務	<u>107,214</u>	<u>158,037</u>

客戶合約收入總額	<u>39,628,765</u>	<u>34,538,561</u>
----------	--------------------------	--------------------------

收入確認時間：

於某一時間點轉讓的物業	39,521,551	34,380,524
於一段時間內轉讓的服務	<u>107,214</u>	<u>158,037</u>

客戶合約收入總額	<u>39,628,765</u>	<u>34,538,561</u>
----------	--------------------------	--------------------------

下表載列本報告期確認的收入金額(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)：

報告期初計入合約負債的已確認收入：

物業銷售	<u>34,496,982</u>	<u>26,381,422</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入，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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	40,981,213	42,795,431
一年後	<u>30,428,590</u>	<u>35,366,277</u>
	<u>71,409,803</u>	<u>78,161,708</u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益	51,615	21,502
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
補貼收入	21,309	1,587
沒收按金	8,668	10,573
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	14,327	16,907
出售物業、廠房及設備項目的收益	–	167
匯兌收益	83,432	293,569
其他	<u>4,495</u>	<u>5,949</u>
	<u>183,846</u>	<u>436,406</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貸款及借款利息	3,578,125	3,869,507
合約收入產生的利息開支	819,879	600,536
租賃負債利息	<u>1,552</u>	<u>2,170</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	4,399,556	4,472,213
減：資本化利息	<u>(4,049,671)</u>	<u>(3,946,967)</u>
	<u>349,885</u>	<u>525,246</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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)	31,537,705	26,796,159
已提供服務成本	32,164	62,925
開發中物業的確認減值虧損	410,425	155,979
持作出售物業的確認減值虧損	298,081	147,203
金融資產減值	5,699	(572)
物業、廠房及設備折舊	44,136	44,778
無形資產攤銷	3,835	3,260
使用權資產折舊	36,408	26,702
租賃開支	3,496	3,768
核數師薪酬	10,100	9,225
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	511,078	419,137
退休金計劃供款及社會福利	<u>94,566</u>	<u>31,034</u>

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二零二一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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	1,340,171	1,528,152
土地增值稅	1,410,572	1,609,553
遞延稅項	21,193	(420,019)
年內稅項支出總額	<u>2,771,936</u>	<u>2,717,686</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	959,405	1,176,820
土地增值稅	<u>3,905,383</u>	<u>2,606,883</u>
應付稅項總額	<u>4,864,788</u>	<u>3,783,703</u>

7. 股息

本集團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截至二零二零年十二月三十一日止年度之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。

於報告期末後，董事已建議派付二零二一年末期股息每股普通股0.16港元(相當於人民幣0.13元)(自本公司之股份溢價賬派發)，總計約人民幣525,879,510元，須待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4,045,227,000股(二零二零年：3,509,790,134股)計算。

用以計算截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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。

截至二零二一年及二零二零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二零二一年及二零二零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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>3,274,774</u>	<u>3,127,526</u>
	股份數目	
	二零二一年	二零二零年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>3,509,790,134</u>
每股盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣0.81元</u>	<u>人民幣0.89元</u>
9. 貿易應收款項		
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項	54,720	24,890
減值	<u>(1,253)</u>	<u>(699)</u>
	<u>53,467</u>	<u>24,191</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：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	40,279	13,826
一至三年	9,214	9,655
三年以上	3,974	710
	<u>53,467</u>	<u>24,191</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於年初	699	1,365
減值虧損	554	(666)
於年末	<u>1,253</u>	<u>699</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：

於二零二一年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	三年以上	
預期信貸虧損率	0.6%	2.7%	15.9%	2.3%
賬面總值	40,525	9,470	4,725	54,720
預期信貸虧損	246	256	751	1,253

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

10. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年以內	12,919,312	12,266,813
一年以上	684,260	655,756
	13,603,572	12,922,569

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675,492,000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」）收取經貼現預付款，而非按協定付款條款獲得付款。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。於二零二一年十二月三十一日，應付款項符合貿易應付款項的標準。

貿易應付款項為無抵押、免息，通常按照施工進度結算。

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

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位本公司的股東（「股東」）提呈金輝控股（集團）有限公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二二年展望。

全年業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團營業收入達到人民幣40,025.8百萬元，較去年同期同比增長14.8%；毛利潤人民幣7,747.5百萬元，較去年同期同比增長約0.4%；本公司擁有人應佔利潤為人民幣3,274.8百萬元，較去年同期同比上升4.7%。

業務回顧

合約銷售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團合約銷售額達到人民幣94,720百萬元，合約銷售面積約579萬平方米，合約平均售價（「合約平均售價」）約為每平方米人民幣16,359元。

城市深耕，穩中有進

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團新增30幅土地，規劃建築面積389.5萬平方米，涉及13個一線、強二線重點城市，其中包括：北京、寧波、紹興和泉州等城市，主要集中在長三角和東南區域。

截至二零二一年十二月三十一日止，金輝控股土地儲備總建築面積達3,319萬平方米，其中97.7%位於強二線及核心三線城市，為未來穩健而高質量的增長提供堅實基礎。

夯實業務佈局，建設美好城市

二零二一年，本集團在房地產開發板塊穩步發展的同時，進一步夯實商業辦公及酒店業務的佈局。二零二一年四月，北京金輝時八區項目正式亮相，以5A甲級硬件條件，著力打造前沿產業孵化平台，成為推動地區經濟發展的新引擎。金輝時八區定位為智能制造產業園區，加速京津冀一體化建設，與已形成規模的望京CBD、中關村產業區、豐台科技園等區域共同構成北京城市級產業鏈。

同時，本集團也致力於在酒店業務板塊的拓展，二零二一年二月，金輝福清喜來登酒店盛大開業，成為福清首家國際五星級酒店，為城市發展注入新的活力。二零二一年十月，本集團與雅高集團簽署合作協議，致力在上海北外灘將金輝索菲特酒店打造成為法式生活藝術與上海灘悠久歷史相融合的地標性酒店。本集團充分發揮自身資源整合優勢，與國際知名酒店品牌合作，後續將陸續推出西安金輝喜來登酒店等項目。

本集團將不斷完善住宅、商業、酒店、辦公以及綜合體等多類型物業的業務佈局，助力城市配套服務提升，推動城市美好發展。

穩健的財務政策，助力可持續健康發展

回顧二零二一年，全國商品房銷售面積17.94億平方米，銷售額18.19萬億元，同比分別增長1.9%和4.8%。雖然銷售面積和銷售額均實現年度增長，但年內房地產市場經歷了較大的波動。上半年市場延續良好的增長趨勢，但下半年市場情況持續下行，全國商品房銷售面積及銷售金額增速持續負增長。在「三道紅線」、「兩集中」等調控政策影響下，整個房地產行業的經營性現金流及融資性現金流同時收緊，房地產企業遭遇到了嚴重的流動性危機。需求端的遇冷造成房地產企業投資端意願的降低，二零二一年全國房屋新開工面積同比降幅超11%，房地產開發投資額增速全年出現下行趨勢，預計對未來市場供給將造成較大影響。面對劇烈的市場變動，本集團通過積極應對政策變化，抓銷售、促回款，保持了穩健的財務狀況，繼二零二零年年末成為“三道紅線”首批達標的房企之一，二零二一年年中、年末，繼續提交「三道紅線」零踩線的良好答卷，穩健的財務管理政策和不斷優化的融資結構為本集團化解本次流動性危機提供了有力保障。

自年初實現「三道紅線」綠檔之後，本集團進一步優化債務結構、拓寬境內外融資渠道，截止二零二一年十二月三十一日年度，本集團加權平均債務成本進一步下降至6.58%，相較於截止二零二零年十二月三十一日年度的加權平均債務成本7.47%下降0.89個百分點。

二零二一年，三大國際評級機構陸續上調金輝評級，先後獲得標普「B+／穩定」、穆迪「B1／穩定」、惠譽「B+／穩定」的信用評級；截至二零二一年年末，在信貸政策收緊的大環境下，三大評級機構依舊均維持原有評級，資本市場的認可度可見一斑。

高質量發展，屢獲行業各項殊榮

在中房協發佈的2021房企綜合實力榜單中，本集團位列37位，並獲2021中國房地產上市公司百強第34位，上市公司發展速度第1位，並榮獲品牌影響力企業、社會責任卓越企業、年度優秀創新能力地產公司、中國房地產企業最佳僱主等多項殊榮。

遵循著「匠造質感，臻心築家」的產品理念，在2021年本集團在產品研發端步履不停，榮獲國內外設計類獎項83項，其中包含「2020中國房地產開發商產品力二十強企業」、「第十六屆年度金盤地產創新企業」、「數字化應用創新品牌雲著獎」和意大利IIDA AWARD國際設計大獎等。

顏選3.0產品體系發佈，解碼智慧美好生活

二零二一年，本集團以服務人居為出發點，洞察時代趨勢與客戶需求，發佈「金輝顏選3.0」產品體系，為客戶呈現安全、綠色、健康、溫馨的智慧社區空間，並已在全國21城市30餘個項目落地呈現。秉承著「不斷提升產品力與服務」的企業核心價值觀，本集團在充分的技術沉澱與科技創新後，結合「金輝顏選3.0」產品體系，在無錫天奕銘著項目落地首座「顏選工坊」，將建築內外的品質細節到交付效果全流程展現，將看不見的建築節點全部透明化，讓客戶對未來生活場景的想像能夠真實呈現，真正做到所見即所得。

二零二一年七月，本集團與阿里雲簽署合作協議，雙方圍繞建築全生命週期，在數字化轉型、智慧產業地產、智慧商業地產、智能化人居產品開發、智慧社區建設、物業租賃服務等多個維度開展全方位合作，本集團始終以產品研發和服務為導向，以智慧科技賦能居住空間，致力於打造更豐富、更智能、更高速、更貼心、更安全的人居環境。

恪守初心，推動公益事業可持續發展

二零二一年，本集團發佈了首份ESG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，全面客觀地介紹了本集團在可持續發展道路上的願景、策略及實踐，詳盡展示了本集團積極推動可持續發展的行動和成效，並斬獲社會責任卓越貢獻企業、年度ESG卓越企業等獎項。作為一家有社會責任感的企業，本集團始終不忘積極回饋社會，勇擔責任，積極參與醫療救助、兒童幫扶、積極助農、傳播城市正能量等公益慈善事業。

本集團持續關注醫療公益事業，年初由中共福清市委、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，本集團宣佈向福州醫療項目捐贈人民幣4,000萬元計劃，助力福州醫療事業發展；當疫情突然來臨時，本集團在做好自身疫情防控工作的基礎上，多次向一線抗疫工作者贈送防疫禮包、抗疫支援物資等，堅持疫情不止，大愛不止的原則，用心守護每一位城市建設者的健康安全。

本集團致力於傳播城市正能量，「僑法伴我行愛僑護僑在身邊」—2021年上海市「僑法宣傳月」啟動暨「點亮心願」行動上線儀式三月在閔行區舉行。本集團作為「點亮心願」專項基金第一筆捐款企業，捐贈人民幣100萬元愛心善款，支持上海僑界幫扶公益項目，並在年初被中國僑聯授予「全國僑聯繫統助力脫貧攻堅先進集體」榮譽稱號。

此外，本集團也積極致力於教育幫扶、助農惠農等方面的公益事業，攜手四川省紅十字基金會瑪薇基金，發起「沉睡玩具喚醒計劃」活動，1萬餘名金輝業主及員工積極參與募捐，喚醒了5000餘件「沉睡玩具」，帶領員工公益團隊走進大涼山，開啟「金彩英苗計劃—金彩益智園」益智玩具公益捐贈行動和「百園計劃」公益建設，用「啟智」行動，助推鄉村振興，用點滴善舉，構建美好未來。

未來，本集團將不忘初心，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，步履不停，讓公益的陽光灑向每個角落。

二零二二年展望

二零二一年，我國實現了「十四五」良好開局，國內生產總值達到114萬億人民幣，同比增長8.1%，經濟運行總體平穩；全國房地產開發投資14.8萬億人民幣，同比增長4.4%；商品房銷售面積17.9萬平方米，同比增長1.9%，伴隨著新冠疫情常態化管控，中國經濟總體發展勢頭良好，實現了全面建成小康社會目標。回顧二零二一年，從房企融資「三條紅線」到「集中供地」和持續加碼的精細化調控政策，行業逐步回歸理性。

展望二零二二年，隨著全國性的商品房預售監管資金管理辦法的出台，對於部分地方預售資金監管過嚴的做法起到了政策糾偏的作用，有利於改善行業信貸環境，對房企流動性的緊張局面起到了一定的緩解作用，伴隨著中國經濟整體向好的宏觀基本面，行業前景依舊看好，預期二季度市場情況會逐步好轉，但行業競爭依舊激烈，本集團將及時調整經營思路，積極擁抱變革，以客戶需求為導向、提升產品品質，以人為中心進行變革、做好人才梯隊建設，尋求高質量可持續健康發展。

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，堅定穩健投資和城市深耕的策略，進一步提高土儲擴張的精準性；在宏觀政策環境驅動下，本集團將進一步借力穩健的財務表現和積極的周轉戰略，助力公司健康發展。

在財務管理方面，本集團將繼續遵循相關監管要求，不斷完善財務風險內控機制，加強資金監督管理力度，降低流動性風險；進一步創新融資模式、拓寬融資渠道，不斷優化資本結構，降低籌資風險及籌資成本。

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，為客戶呈現「安全、綠色、健康、溫馨」的智慧社區空間，並已逐步在全國21個城市30餘個項目落地呈現，本集團將繼續秉承「不斷升級產品力與服務」的企業核心價值觀，精研購房客戶背後真正的核心需求，不斷進行產品的迭代升級，並緊跟時代步伐，將技術沉澱和科技創新相融合，不斷鞏固和提升產品力。

在企業文化管理方面，本集團持續關注企業文化力量的打造，提出了轉變思想、擁抱變革、全面提升戰鬥力的文化主旨，推動集團在高質量發展之路上穩步前行。

穩健增長、產品力創新、服務用心共同構築了本集團的發展主題，本集團將持續完善住宅、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，以高質量發展、匠心設計理念，打造理想品質人居，為城市賦能，點亮美好生活。

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一年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。二零二二年，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。

主席
林定強

管理層討論及分析

表現摘要

截至十二月三十一日
二零二一年 二零二零年 百分比變動

財務資料摘要

已確認收入(人民幣千元)	40,025,826	34,875,174	+14.8%
毛利(人民幣千元)	7,747,451	7,712,908	+0.4%
本公司擁有人應佔利潤	3,274,774	3,127,526	+4.7%
毛利率(%)	19.4%	22.1%	
淨利率(%)	9.2%	10.9%	
每股盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	81	89	
資產總值(人民幣千元)	191,647,312	185,661,488	+3.2%
現金及銀行結餘(人民幣千元)	19,728,486	26,590,952	-25.8%
債務總額(人民幣千元) ⁽¹⁾	52,794,206	53,773,992	-1.8%
淨負債額(人民幣千元) ⁽²⁾	33,065,720	27,183,040	+21.6%
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	23,637,200	21,562,411	+9.6%
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.4	1.4	
加權平均債務成本(%) ⁽⁴⁾	6.58%	7.47%	
淨負債率(%) ⁽⁵⁾	88.0%	75.3%	
現金短債比 ⁽⁶⁾	1.2	1.4	
剔除預收款項後的資產負債率(%) ⁽⁷⁾	68.5%	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947.2億元，合約銷售面積約579萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣16,359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。

二零二一年合約銷售概要：

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)
杭州	10,306,580	359,113	28,700
蘇州	9,956,646	357,813	27,826
重慶	9,343,282	545,813	17,118
泉州	7,178,478	630,757	11,381
連雲港	6,245,872	594,335	10,509
福州	6,107,920	181,161	33,715
西安	6,017,830	361,350	16,654
合肥	5,401,972	352,334	15,332
福清	4,900,200	253,523	19,328
揚州	3,156,668	194,206	16,254
淮安	2,595,547	279,672	9,281
佛山	2,488,468	128,647	19,343
寧波	2,474,585	112,789	21,940
石家莊	2,129,949	177,058	12,030
長沙	2,113,970	227,570	9,289
武漢	2,040,815	129,836	15,718
天津	1,768,421	117,512	15,049
鄭州	1,664,351	117,881	14,119
成都	1,548,646	145,991	10,608
惠州	1,113,839	71,394	15,601
徐州	1,075,906	57,829	18,605
北京	814,852	14,403	56,573
廊坊	768,773	58,867	13,060
鎮江	751,203	77,583	9,683
南京	740,760	44,516	16,640
荊州	718,662	88,762	8,096
鹽城	596,903	55,810	10,695
南通	302,295	18,681	16,182
瀋陽	191,351	12,406	15,424
上海	107,153	11,293	9,488
襄陽	93,726	10,894	8,603
合計	94,715,623	5,789,799	16,359

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、東南、華東、華中、西南、西北及深惠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價：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二一年				二零二零年			
	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
西北	11,453,881	29.0	846,180	13,536	4,443,941	12.9	309,124	14,376
華中	7,034,127	17.8	587,083	11,981	4,685,646	13.6	431,463	10,860
西南	4,817,539	12.2	430,953	11,179	5,714,949	16.6	359,410	15,901
華東	4,556,151	11.6	497,871	9,151	2,513,129	7.3	322,332	7,797
東南	3,971,017	10.0	276,899	14,341	6,148,403	17.9	439,354	13,994
長三角	3,606,905	9.1	149,718	24,091	4,791,932	13.9	172,009	27,859
環渤海	3,284,603	8.3	259,861	12,640	4,310,758	12.5	345,480	12,478
深惠	797,328	2.0	70,171	11,363	1,771,766	5.2	177,373	9,989
總計	<u>39,521,551</u>	<u>100.0</u>	<u>3,118,736</u>	<u>12,672</u>	<u>34,380,524</u>	<u>100.0</u>	<u>2,556,545</u>	<u>13,448</u>

投資物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有25項投資物業，總建築面積約為902,100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。

在建項目

截至二零二一年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積為19,719,260平方米，較截至二零二零年十二月三十一日的計劃總建築面積為17,988,604平方米增加約9.6%。

土地儲備

於二零二一年，本集團共收購30幅新土地項目，總規劃建築面積約為3,895,107平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為2,550,906平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣15,676.2百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,115元。

截至二零二一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33,194,836平方米及25,232,484平方米。

下表載列於二零二一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 面積合計 (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	57,015	49.0%
重慶	江山雲著	住宅/商業	2021	69,489	268,688	57.6%
重慶	中央銘著	住宅/商業	2019-2022	157,925	226,617	96.0%
重慶	禦江府	住宅/商業	2020	77,342	78,548	96.0%
重慶	泊舍	住宅/商業	2020	52,086	26,976	96.0%
重慶	長江銘著	住宅/商業	2020	59,031	68,401	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	87,556	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅/商業	2022	105,693	215,912	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	14,160	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2023	46,094	121,416	96.0%
西南小計					<u>1,812,412</u>	
西南權益小計					<u>1,433,939</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 (%)
華中						
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	559,427	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2023	151,926	965,566	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	76,617	96.0%
襄陽	襄陽優步學府	住宅／商業	2025	172,060	418,690	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	39,430	96.0%
長沙	星語學府	住宅／商業	2023	105,625	405,818	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅／商業	2023	115,142	331,719	96.0%
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	28,434	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	28,558	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	2021	104,760	47,048	22.1%
合肥	雲縵熙境	住宅／商業	2024	60,128	152,107	96.0%
華中小計					4,053,272	
華中權益小計					3,101,029	
環渤海						
北京	朝陽口岸1號地	辦公樓	2021	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	雲關花園	住宅／商業	2022	42,078	95,408	96.0%
天津	湖岸花園	住宅／商業	2021	98,930	23,900	96.0%
天津	雲萃花園	住宅／商業	2021	25,236	3,708	96.0%
天津	銘著花園	住宅／商業	2025	81,437	216,402	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	44,915	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	9,721	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	63,563	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	54,828	96.0%
瀋陽	瀋陽于洪新城88-1地塊	住宅／商業	2024	55,258	150,522	96.0%
環渤海小計					2,275,471	
環渤海權益小計					2,128,181	

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	267,923	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	3,963	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅／商業	2016	66,440	6,661	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅／商業	2020	63,426	16,532	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅／商業	2021	72,902	46,130	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅／商業	2021	70,750	67,991	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	96.0%
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	168,323	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%
淮安	城市廣場南地塊	住宅	2024	47,869	155,161	57.6%
淮安	城市廣場北地塊	住宅	2025	46,677	151,284	57.6%
連雲港	四季金輝	住宅／商業	2019	223,045	105,512	96.0%
連雲港	四季金輝觀嵐	住宅	2021	49,756	45,567	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	516,476	96.0%
連雲港	半島雲築	住宅／商業	2024	61,705	113,563	96.0%
連雲港	雲築	住宅／商業	2026	93,032	267,947	96.0%
連雲港	雲樹	住宅	2028	59,397	189,825	96.0%
連雲港	奧特萊斯	商業	2025	108,623	148,258	96.0%
鹽城	金輝城	住宅／商業	2020-2023	76,441	114,519	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅／商業	2021	31,180	30,155	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅／商業	2023	46,650	124,993	29.0%
鹽城	珺和府	住宅／商業	2023	72,422	200,643	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	196,601	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	263,950	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅／商業	2021	52,581	5,373	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	2023	40,819	96,627	47.0%
華東小計					5,518,717	
華東權益小計					4,430,458	

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	2,387,907	96.0%
西安	崇文符	住宅／商業	2021	46,649	12,470	96.0%
西安	優步大道	住宅／商業	2026	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	17,654	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	2021	37,326	8,058	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	2,387	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	17,913	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	33,045	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅／商業	2016	82,410	19,862	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2021	26,000	22,777	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅／商業	2019	48,700	1,051	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅／商業	2021	38,780	48,956	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅／商業	2021	126,133	200,664	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅／商業	2020	28,399	36,856	96.0%
西安	金輝環球廣場一期	辦公樓／商業	2017	14,402	83,481	96.0%
西安	金輝環球廣場二期	辦公樓／商業	2020	32,247	262,740	96.0%
西安	金輝世界城I/J地塊	住宅／商業	2028	115,320	582,126	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	2024	35,237	280,827	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	2024	47,062	154,535	96.0%
鄭州	金輝悠步雲庭	住宅	2025	33,704	109,965	96.0%
西北小計					6,203,438	
西北權益小計					5,876,627	

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 (%)
東南						
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	96,877	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	69,698	86.4%
泉州	石獅和鳴項目	住宅/商業	2024	31,959	213,000	49.0%
泉州	石獅S2021-13號地塊	住宅/商業	2024	21,879	159,360	81.6%
泉州	石獅S2021-14號地塊	住宅/商業	2023	19,646	145,954	81.6%
福州	金輝優步花園	住宅/商業	2021	19,891	12,883	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅/商業	2021	63,518	174,346	96.0%
福州	淮安一期	住宅/商業	2014	266,962	3,201	57.6%
福州	淮安二期	住宅/商業	2020	357,309	126,222	57.6%
福州	淮安三期	住宅	2021	360,992	90,337	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	14,047	57.6%
福州	金輝大廈	商業	1999	1,141	16,760	96.0%
福州	金輝優步公館	住宅/商業	2023	22,088	54,459	96.0%
上饒	上饒銅鑼灣	住宅/商業	2025	232,917	650,125	52.8%
福清	優步大道	住宅/商業	2022	43,071	170,227	96.0%
福清	江山雲著	住宅/商業	2021	49,504	9,404	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅/商業	2020	49,440	13,762	96.0%
福清	優步書苑	住宅/商業	2020	53,168	16,003	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					3,902,228	
東南權益小計					2,659,591	
深惠						
佛山	優步大道	住宅/商業	2021	43,523	73,164	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	16,174	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	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	184,335	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	2024	72,128	173,755	96.0%
深惠小計					1,661,966	
深惠權益小計					1,462,695	

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 (%)
長三角						
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	39,087	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	21,217	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	96.0%
紹興	環樾雲著府	住宅	2023	63,210	173,918	96.0%
紹興	輝逸雲庭	住宅/商業	2023	29,366	89,150	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅/商業	2020	18,866	29,957	96.0%
蘇州	悠步四季花園一期	住宅	2021	25,934	14,003	96.0%
蘇州	悠步四季花園二期	住宅	2022	28,102	57,196	96.0%
蘇州	淺灣商業中心	商業	2019	39,428	45,567	96.0%
蘇州	潤元名著雅苑	住宅	2021	43,611	9,645	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	輝語星辰	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	8,674	96.0%
上海	金港商業廣場	商業	2017	31,438	46,484	96.0%
上海	上海九龍賓館	商業/酒店	2023	1,943	31,750	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	2024	54,476	135,375	96.0%
長三角小計					<u>2,487,982</u>	
長三角權益小計					<u>2,115,539</u>	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					<u>27,915,486</u>	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					<u>23,208,058</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 (%)
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	118,376	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅／商業	2018-2021	177,239	74,411	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅／商業	2018-2021	188,419	53,439	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2021	61,919	51,073	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	27,308	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	76,904	48.0%
西南小計					488,930	
西南權益小計					200,567	
華中						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022	109,852	163,997	24.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2021	60,331	15,583	48.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	139,211	48.0%
華中小計					318,791	
華中權益小計					113,660	
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	22,635	24.0%
瀋陽	集美萬象	住宅／商業	2020	78,517	43,651	31.7%
北京	大興黃村項目	住宅／商業	2025	108,244	393,784	24.0%
環渤海小計					819,326	
環渤海權益小計					264,612	

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						
連雲港	優步學府	住宅	2020	51,452	33,245	49.0%
連雲港	高新雲環	住宅	2023	79,720	220,118	48.0%
連雲港	優步花園一期	住宅／商業	2022	122,205	120,888	8.7%
連雲港	優步花園二期	住宅／商業	2022	124,566	72,497	8.7%
連雲港	優步花園三期	住宅／商業	2024	131,888	289,051	8.7%
南京	時光悅府	住宅／商業	2022	131,964	192,221	47.0%
南京	名著雅苑	住宅／商業	2019	28,257	3,033	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	18,629	48.0%
徐州	江山雲環社區	住宅／商業	2024	25,157	80,801	48.0%
徐州	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	12,797	48.0%
華東小計					1,126,526	
華東權益小計					350,027	
西北						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	25,170	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅／商業	2023	88,578	212,535	49.0%
西北小計					237,705	
西北權益小計					128,220	
東南						
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	19,015	32.6%
福州	金輝瓏嶽花園一區	住宅	2022	86,558	206,901	57.6%
福州	金輝瓏嶽花園二區	住宅／商業	2019	19,163	14,311	57.6%
福州	觀瀾公館	住宅／商業	2024	19,515	59,439	47.0%
福清	璀璨濱江	住宅／商業	2021	99,992	154,691	47.0%
福清	璀璨天境	住宅／商業	2021	26,133	111,378	47.0%
福清	璀璨天悅	住宅／商業	2021	36,757	165,082	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	4,819	32.0%
東南小計					1,071,756	
東南權益小計					422,705	
深惠						
佛山	雲著名苑	住宅／商業	2021	39,844	125,379	49.0%
惠州	保利悅公館	住宅／商業	2020	27,990	105,432	32.0%
深惠小計					230,811	
深惠權益小計					95,120	

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 (%)
長三角						
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	121,786	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	44,891	47.0%
紹興	觀瀾雲庭	住宅	2024	117,391	300,012	48.0%
蘇州	瀾溪灣玉園	住宅	2019	66,738	10,496	30.7%
蘇州	上湖名著花園	住宅	2019	46,004	20,348	31.7%
蘇州	海上時光花園	住宅	2020	69,206	47,599	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	345	49.0%
蘇州	江南瀟著花園一期	住宅	2020	24,583	26,390	47.0%
蘇州	江南瀟著花園二期	住宅	2021	30,760	43,622	47.0%
蘇州	江南瀟著花園三期	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	32,566	49.0%
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					985,505	
長三角權益小計					449,514	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					5,279,350	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					2,024,426	
總計					33,194,836	
權益總計					25,232,484	

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

於二零二一年，本集團共收購30幅新土地項目，總規劃建築面積約為3,895,107平方米，而本集團應佔權益的規劃建築面積約為2,550,906平方米，應佔權益合約地價總額約為人民幣15,676.2百萬元，平均土地收購成本約為每平方米人民幣6,115元。

下表載列本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度的最新收購地塊詳情：

城市	項目	本集團所持 應佔權益 (%)	地價總額 (人民幣千元)	應佔地價 (人民幣千元)	總佔地面積 (平方米)	估計 規劃建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)	應佔 規劃建築面積 (不包括地下 及停車位) (平方米)
北京	大興黃村地塊	24.0	4,587,380	1,100,971	108,200	358,843	86,122
寧波	余姚子陵路東地塊	96.0	1,231,000	1,181,760	48,012	90,948	87,310
寧波	余姚梅山路北側司馬路東側地塊	96.0	1,265,210	1,214,602	54,476	94,426	90,649
寧波	慈溪會展中心北地塊	96.0	573,890	550,934	25,091	46,333	44,480
徐州	徐州陶樓山B地塊	48.0	504,500	242,160	25,157	59,583	28,600
徐州	徐州陶樓山A地塊	48.0	531,300	255,024	26,358	62,417	29,960
徐州	徐州陶樓山C地塊	48.0	518,700	248,976	24,514	60,503	29,041
鹽城	鹽城大豐區2021-c-2	49.0	910,600	445,830	72,422	199,752	97,799
淮安	淮安世界城東地塊	96.0	200,000	192,000	20,136	50,340	48,326
淮安	淮安城市廣場北地塊	57.6	356,000	205,056	46,677	116,692	67,215
淮安	淮安城市廣場南地塊	57.6	468,000	269,568	47,869	119,672	68,931
鄭州	中牟新城78#地塊	96.0	279,950	268,752	47,100	117,554	112,852
鄭州	新鄭北新區13號地(原60號)	96.0	141,560	135,898	33,700	84,651	81,265
襄陽	襄陽高新區地塊	72.0	826,000	594,720	172,000	309,694	222,980
重慶	灘子口地塊	96.0	800,000	768,000	25,000	60,015	57,615
惠州	惠陽6.7萬項目	96.0	1,091,090	1,047,447	72,000	247,509	237,609
泉州	泉州洛江11號地塊	25.0	392,000	97,843	64,921	175,287	43,752
泉州	2021-5號地塊	86.4	258,000	222,912	20,266	53,827	46,507
泉州	泉州石獅城南2021S-10地塊	49.0	378,000	185,220	31,959	79,900	39,151
泉州	泉州石獅城北2021S-13地塊	81.6	298,000	243,168	21,879	61,267	49,994
泉州	泉州石獅城北2021S-14地塊	81.6	268,000	218,688	19,646	55,009	44,887
福清	福清城東13#地塊	57.6	572,000	329,472	91,256	146,010	84,102
福州	福州閩侯荊溪地塊	96.0	280,000	268,800	22,088	39,758	38,168
福州	福州長樂營前2021-08號地塊	47.0	325,000	152,880	19,515	44,885	21,114
紹興	新昌縣高新區區碧芽路與碧玉路交叉口 東北側地塊	96.0	526,300	505,248	29,366	58,732	56,383
紹興	紹興袍江西安地塊	48.0	2,236,000	1,073,280	117,391	219,200	105,216
合肥	肥西FX202109地塊	96.0	1,103,046	1,058,899	60,127	114,000	109,440
上饒	上饒市經開區DEA2021114、DEA2021115、DEA2021116、 DEA2021117、DEA2021118	52.8	424,000	223,872	232,917	500,300	264,158
天津	天津濱海新區華苑地塊	96.0	1,800,000	1,728,000	81,436	157,500	151,200
瀋陽	瀋陽於洪新城88#地塊	96.0	673,106	646,182	55,257	110,500	106,080
總計			<u>23,818,632</u>	<u>15,676,162</u>	<u>1,716,736</u>	<u>3,895,107</u>	<u>2,550,906</u>

財務回顧

收入

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣40,025.8百萬元，較去年同期約為人民幣34,875.2百萬元增加14.8%。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			
	二零二一年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	39,521,551	98.7	34,380,524	98.5
住宅	38,314,480	95.7	31,652,719	90.8
商業	1,207,071	3.0	2,727,805	7.7
物業租賃	397,061	1.0	336,613	1.0
管理諮詢服務	107,214	0.3	158,037	0.5
總計	<u>40,025,826</u>	<u>100.0</u>	<u>34,875,174</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售的收入

於截至二零二一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39,521.6百萬元，較去年同期約為人民幣34,380.5百萬元增加15.0%。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，尤其是華中區域和西北區域本年增加較多。

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十二月三十一日止年度的人民幣336.6百萬元增加約18.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣397.1百萬元，主要由於二零二一年的出租面積和租金較於二零二零年增加。

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十二月三十一日止年度的人民幣158.0百萬元減少約32.2%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣107.2百萬元，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規模有所縮少。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣32,278.4百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣27,162.3百萬元增加18.8%，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

本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣7,712.9百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣7,747.5百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二零年十二月三十一日止年度的22.1%下降至截至二零二一年十二月三十一日止年度的19.4%。

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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的財務收入約為人民幣183.5百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度為人民幣95.3百萬元增加約92.5%，主要是由於本年度，本集團加強了閒置資金管理，獲得了較高的存款利息。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣436.4百萬元減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣183.8百萬元，主要是由於淨匯兌收益減少導致。

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十二月三十一日止年度的人民幣1,152.8百萬元增加約25.7%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,449.3百萬元，主要業務規模增加，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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,196.1百萬元減少約0.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,195.4百萬元，主要是由於本集團加強了行政辦公支出管理。

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十二月三十一日止年度的人民幣525.2百萬元減少約33.4%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣349.9百萬元，主要是由於本集團持續優化債務結構，平均融資成本降低所致。

本集團於二零二一年十二月三十一日的加權平均債務成本約為6.58%（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十二月三十一日止年度的人民幣80.6百萬元減少約44.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣44.9百萬元，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較多。

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657.0百萬元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣437.0百萬元增加50.3%。有關增加主要是由於投資物業組合增加了時八區商業中心，因此，二零二一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

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業溢利人民幣98.4百萬元，而於截至二零二零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992.5百萬元。有關變動主要是由於截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團合營公司持有的物業項目交付面積較少所致。

應佔聯營公司溢利

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得應佔聯營公司溢利人民幣641.1百萬元，而於截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得分佔聯營公司虧損人民幣182.5百萬元，主要是由於截至二零二一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增加導致。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣6,536.8百萬元減少約1.1%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣6,465.6百萬元。

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二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣2,717.7百萬元增加約2.0%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣2,771.9百萬元，主要由於應納稅溢利和物業銷售增加導致企業所得稅增加。

本集團截至二零二一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42.9%，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為41.6%。

年內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的年內稅後溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣3,819.1百萬元減少約3.3%至截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,693.7百萬元。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣48,027.6百萬元（二零二零年：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0.6%至二零二一年十二月三十一日的人民幣163,474.6百萬元。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2.5%至二零二一年十二月三十一日的人民幣115,447.1百萬元。本集團流動資產淨額的增加主要是由於因我們業務擴張導致開發中物業增加。該等增加部分被(i)因物業銷售增加導致合約負債增加；及(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

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣19,728.5百萬元（二零二零年：人民幣26,591.0百萬元），包括已抵押存款為人民幣850.0百萬元（二零二零年：人民幣438.4百萬元）。截至公告日，本集團為融資而抵押的已抵押存款已解除抵押。

債務

於二零二一年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣52,794.2百萬元（二零二零年：人民幣53,774.0百萬元）。除人民幣4,541.1百萬元優先票據以美元計值和人民幣126.9百萬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：

	截至十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
即期		
銀行貸款—有抵押	126,875	12,561
其他貸款—有抵押	747,000	—
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	7,730,586	5,727,540
其他貸款的即期部分—有抵押	899,572	3,994,330
公司債券	4,572,592	7,056,468
優先票據	2,650,016	1,745,743
資產抵押證券所得款項	65,705	770,798
	<u>16,792,346</u>	<u>19,307,440</u>
非即期		
銀行貸款—有抵押	24,789,490	22,612,905
其他貸款—有抵押	1,870,000	3,255,100
公司債券	2,197,450	2,358,100
優先票據	1,891,050	3,549,874
資產抵押證券所得款項	5,253,870	2,690,573
	<u>36,001,860</u>	<u>34,466,552</u>
借款總額	<u><u>52,794,206</u></u>	<u><u>53,773,992</u></u>
有抵押	41,483,098	39,063,807
無抵押	11,311,108	14,710,185
借款總額	<u><u>52,794,206</u></u>	<u><u>53,773,992</u></u>

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	7,857,461	5,740,101
一年至兩年	12,280,310	11,909,435
兩年至五年	12,007,940	10,574,470
五年以上	501,240	129,000
	<u>32,646,951</u>	<u>28,353,006</u>
須償還其他借款：		
一年內	1,646,572	3,994,330
一年至兩年	900,000	3,155,100
兩年至五年	970,000	100,000
	<u>3,516,572</u>	<u>7,249,430</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	7,288,313	9,573,009
一年至四年內	5,917,165	6,156,321
四年以上	3,425,205	2,442,226
	<u>16,630,683</u>	<u>18,171,556</u>
總計	<u><u>52,794,206</u></u>	<u><u>53,773,992</u></u>

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣70,721.9百萬元（二零二零年：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；及(vi)已抵押存款。

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，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值，而本公司股份（「**股份**」）於二零二零年十月二十九日在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）所得款項淨額則以港元支付。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣97.7百萬元和人民幣250.9百萬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。於二零二一年十二月三十一日,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40,093.5百萬元（二零二零年：人民幣34,134.7百萬元）。於二零二一年十二月三十一日，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1,426.5百萬元（二零二零年：人民幣5,515.5百萬元）。於二零二一年十二月三十一日，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。

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23,147.5百萬元（二零二零年：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

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。收購上海九龍賓館已於二零二一年八月完成。完成後，本集團擁有上海九龍賓館的全部股權，而上海九龍賓館成為本公司的全資附屬公司。上海九龍賓館的財務業績已併入本集團的財務報表。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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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及出售。

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）。截至本公告日期，自上市所收取的所得款項淨額已按與招股章程的建議分配一致的方式動用。於二零二一年十二月三十一日，本集團已動用上市所得全部款項約人民幣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。

於二零二一年十二月三十一日，上市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)	(於 二零二一年 一月一日) 結轉上期尚未 動用金額 (人民幣 百萬元)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度內 動用金額 (人民幣 百萬元)	(直至 二零二一年 十二月 三十一日) 已動用金額 (人民幣 百萬元)	(於 二零二一年 十二月 三十一日) 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	1,117.2	1,117.2	1,399.4	0.0
償還信託貸款	30%	699.7	79.5	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
	100%	2,332.3	1,196.7	1,196.7	2,332.3	0.0

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有3,383名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二一年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣605.6百萬元（二零二零年：約人民幣450.2百萬元）。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。

期後事件

集團於二零二一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。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四所載的企業管治守則^註（「**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。

註： 新的企業管治守則於2022年1月1日生效，新企業管治守則的要求適用於2022年1月1日或之後開始的財政年度的企業管治報告。由於本公司管治報告是截至2021年12月31日止年度，因此本報告所述的企業管治守則為截至2021年12月31日止年度有效的企業管治守則。

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，彼等已確認截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

審閱經審核年度業績

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，以及本集團截至二零二一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。

本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所同意，本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及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金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

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。本公司截至二零二一年十二月三十一日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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及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

董事會建議就截至二零二一年十二月三十一日派發末期股息(「二零二一年建議末期股息」)每股0.16港元(相當於人民幣0.13元)(自本公司之股份溢價賬派發)，惟有關建議(其中包括)須於本公司應屆股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上批准後方可作實，並將於本公司股東週年大會審批批准該建議後四個月內支付予本公司的股東。有關預期二零二一年建議末期股息派發日期將適時公佈。

股東週年大會及暫停股東登記

二零二二年股東週年大會將於二零二二年五月二十日(星期五)舉行。召開二零二二年股東週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。為釐定股東出席二零二二年股東週年大會並於會上發言及投票的資格以及股東獲派二零二一年建議末期股息的資格，本公司將如下文所載適時暫停本公司股東登記：

釐定出席二零二二年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二二年五月十七日(星期二)至二零二二年五月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停股東登記,期間將不會辦理股份過戶。為確定有權出席二零二二年股東週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二零二二年五月十六日(星期一)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。

釐定獲派二零二一年建議末期股息的資格

本公司將於二零二二年六月二日(星期四)至二零二二年六月六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停股東登記,期間將不會辦理股份過戶。為符合資格收取二零二一年建議末期股息,所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二二年六月一日(星期三)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,二零二二年三月二十五日

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、黃俊泉先生及徐小冬先生,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。