

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)

**(1)截至二零二二年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告；及  
(2)建議修訂組織章程細則**

**業績摘要**

- 收入約為人民幣353.2億元，毛利約為人民幣51.8億元，淨利潤約為人民幣20.8億元。
- 加權平均債務成本為6.22%，較二零二一年同期下降0.36個百分點。
- 於二零二二年十二月三十一日，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣594.0億元。
- 於二零二二年十二月三十一日，淨負債率為71.7%。
- 於二零二二年十二月三十一日，現金短債比為1.0。
- 於二零二二年十二月三十一日，剔除預收款項後的資產負債率為65.2%。

## 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」)截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	3	35,318,003	40,025,826
銷售成本		<u>(30,138,519)</u>	<u>(32,278,375)</u>
毛利		5,179,484	7,747,451
其他收入及收益	3	60,041	183,846
銷售及分銷開支		(931,729)	(1,449,318)
行政開支		(853,707)	(1,195,415)
財務收入		91,290	183,478
財務成本	4	(236,100)	(349,885)
其他開支		(191,638)	(44,875)
投資物業的公平值收益		844,574	656,986
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(14,168)	(6,085)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		(732,632)	98,366
聯營公司		<u>491,020</u>	<u>641,082</u>
除稅前溢利	5	3,706,435	6,465,631
所得稅開支	6	<u>(1,623,285)</u>	<u>(2,771,936)</u>
年內溢利		<u><u>2,083,150</u></u>	<u><u>3,693,695</u></u>

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 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>2,083,150</u>	<u>3,693,695</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	1,705,026	3,274,774
非控股權益	<u>378,124</u>	<u>418,921</u>
	<u>2,083,150</u>	<u>3,693,695</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0.42元</u>	<u>人民幣0.81元</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		519,023	518,174
使用權資產		744,232	778,769
投資物業		16,330,200	13,939,800
無形資產		24,199	18,773
於合營企業的投資		2,421,726	3,068,915
於聯營公司的投資		5,688,636	5,395,080
按公平值計入損益的金融資產		105,020	105,519
遞延稅項資產		2,650,754	2,944,990
其他非流動資產		1,402,644	1,402,644
非流動資產總值		<u>29,886,434</u>	<u>28,172,664</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		88,551,479	106,108,703
持作出售的竣工物業		12,472,551	12,246,662
貿易應收款項	9	50,510	53,467
合約成本資產		1,205,954	945,195
應收關聯方款項		6,621,121	8,639,706
預付款項、其他應收款項及其他資產		9,395,145	14,683,828
可收回稅項		1,168,535	990,244
按公平值計入損益的金融資產		4,294	78,357
受限制現金		7,899,346	7,656,569
已抵押存款		10,000	850,000
現金及現金等價物		4,410,184	11,221,917
流動資產總值		<u>131,789,119</u>	<u>163,474,648</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	13,106,078	13,603,572
其他應付款項及應計費用		2,592,136	2,736,127
合約負債		59,397,834	72,460,294
應付關聯方款項		5,437,467	4,978,342
應付稅項		5,270,090	4,864,788
計息銀行及其他借款		10,937,353	9,504,033
資產抵押證券所得款項		70,696	65,705
優先票據		440,607	2,650,016
公司債券		667,743	4,572,592
一年內的租賃負債		10,747	11,618
流動負債總額		<u>97,930,751</u>	<u>115,447,087</u>
流動資產淨值		<u>33,858,368</u>	<u>48,027,561</u>
資產總值減流動負債		<u>63,744,802</u>	<u>76,200,225</u>

	二零二二年 附註 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	15,607,467	26,659,490
資產抵押證券所得款項	5,218,481	5,253,870
優先票據	2,075,827	1,891,050
公司債券	2,797,578	2,197,450
租賃負債	3,343	5,333
遞延稅項負債	2,459,068	2,621,327
	<u>28,161,764</u>	<u>38,628,520</u>
<b>資產淨值</b>	<u>35,583,038</u>	<u>37,571,705</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	24,499,072	23,602,105
	<u>24,534,167</u>	<u>23,637,200</u>
非控股權益	11,048,871	13,934,505
<b>權益總額</b>	<u>35,583,038</u>	<u>37,571,705</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**」）截至二零二二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。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。

一般而言，過半數投票權被假定為控制權。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3號(修訂本) *概念框架指引*

國際會計準則第16號(修訂本) *物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項*

國際會計準則第37號(修訂本) *虧損合約—履行合約的成本*

國際財務報告準則二零一八年至 國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、

二零二零年週期的年度改進 國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂

適用於本集團的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3號(修訂本)以二零一八年六月頒佈的引用*財務報告概念框架*(「**概念框架**」)取代引用先前*財務報表編製及呈列框架*，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦於國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻地應用該等修訂。由於年內並無業務合併，因此該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除使該資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售所得款項。實體必須將按國際會計準則第2號存貨所釐定的該等項目的出售所得款項及該等項目的成本計入當期損益。本集團已對於二零二一年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯地應用該等修訂。由於在令物業、廠房及設備可供使用前並無產生銷售項目，因此該等修訂本並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清,就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言,履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連,除非根據合約明確向對手方收取費用,否則不包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日其尚未履行其全部責任的合約前瞻地應用該等修訂,且並無發現任何虧損合約。因此,該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- (d) *國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團的該等修訂本詳情如下:
- 國際財務報告準則第9號*金融工具*:澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用,包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已自二零二二年一月一日起前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無修訂或交換,因此,該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

## 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
客戶合約收入	34,927,593	39,628,765
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>390,410</u>	<u>397,061</u>
	<u><b>35,318,003</b></u>	<u><b>40,025,826</b></u>

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	34,906,704	39,521,551
管理諮詢服務	<u>20,889</u>	<u>107,214</u>

客戶合約收入總額	<u><b>34,927,593</b></u>	<u><b>39,628,765</b></u>
----------	--------------------------	--------------------------

##### 收入確認時間：

於某一時間點轉讓的物業	34,906,704	39,521,551
於一段時間內轉讓的服務	<u>20,889</u>	<u>107,214</u>

客戶合約收入總額	<u><b>34,927,593</b></u>	<u><b>39,628,765</b></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><b>30,420,969</b></u>	<u><b>34,496,982</b></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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	35,725,545	40,981,213
一年後	<u>18,551,031</u>	<u>30,428,590</u>
	<u><u>54,276,576</u></u>	<u><u>71,409,803</u></u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
出售附屬公司的收益	-	51,615
出售一間聯營公司的收益	28,616	-
補貼收入	7,311	21,309
沒收按金	19,017	8,668
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	234	14,327
出售物業、廠房及設備項目的收益	29	-
匯兌收益	-	83,432
其他	<u>4,834</u>	<u>4,495</u>
	<u><u>60,041</u></u>	<u><u>183,846</u></u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貸款及借款利息	2,754,540	3,578,125
合約收入產生的利息開支	230,883	819,879
租賃負債利息	<u>1,297</u>	<u>1,552</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	2,986,720	4,399,556
減：資本化利息	<u>(2,750,620)</u>	<u>(4,049,671)</u>
	<u><b>236,100</b></u>	<u><b>349,885</b></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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售存貨成本(不包括就開發中物業及持作出售物業 確認的減值虧損)	29,777,817	31,537,705
就已提供服務成本	15,104	32,164
就開發中物業確認的減值虧損	111,632	410,425
持作出售物業確認的減值虧損	233,966	298,081
金融資產減值	19,646	5,699
物業、廠房及設備項目折舊	28,406	44,136
無形資產攤銷	3,645	3,835
使用權資產折舊	46,921	36,408
租賃開支	4,969	3,496
核數師薪酬	9,353	10,100
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	375,672	511,078
退休金計劃供款及社會福利	59,385	94,566

## 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及英屬處女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二零二二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（「 <b>重慶金輝長江</b> 」）*	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。

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>即期稅項：</b>		
企業所得稅	1,185,375	1,340,171
土地增值稅	305,933	1,410,572
遞延稅項	131,977	21,193
年內稅項支出總額	<u>1,623,285</u>	<u>2,771,936</u>

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>應付稅項：</b>		
企業所得稅	1,162,538	959,405
土地增值稅	<u>4,107,552</u>	<u>3,905,383</u>
應付稅項總額	<u><b>5,270,090</b></u>	<u><b>4,864,788</b></u>

## 7. 股息

本集團股東於二零二二年五月二十日舉行的股東週年大會上批准建議截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.16港元（相當於人民幣0.13元），合共約為人民幣525,879,510元。上述已宣派股息已於二零二二年十二月三十一日前支付。

於報告期末後，並無建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派發股息。

## 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（二零二一年：4,045,227,000股）計算。

用以計算截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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。

截至二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,705,026</u>	<u>3,274,774</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二二年	二零二一年
<b>股份</b>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>4,045,227,000</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄	<u>人民幣0.42元</u>	<u>人民幣0.81元</u>

#### 9. 貿易應收款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應收款項	51,530	54,720
減值	<u>(1,020)</u>	<u>(1,253)</u>
	<u>50,510</u>	<u>53,467</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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年以內	31,132	40,279
一至三年	18,944	9,214
超過三年以上	<u>434</u>	<u>3,974</u>
	<b><u>50,510</u></b>	<b><u>53,467</u></b>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於年初	1,253	699
減值虧損	<u>(233)</u>	<u>554</u>
於年末	<b><u>1,020</u></b>	<b><u>1,253</u></b>

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：

於二零二二年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	0.9%	3.2%	19.9%	2.0%
賬面總值	31,416	19,572	542	51,530
預期信貸虧損	284	628	108	1,020

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	超過三年	
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

## 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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年以內	12,445,774	12,919,312
超過一年	660,304	684,260
	<b>13,106,078</b>	<b>13,603,572</b>

於二零二二年十二月三十一日，並無應付供應商的貿易應付款項(二零二一年十二月三十一日：人民幣675,492,000元)已簽署供應鏈融資計劃。

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：

本人欣然向各位金輝控股股東(「股東」)提呈金輝控股截至二零二二年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二三年展望。

### 全年業績

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團營業收入達到人民幣35,318.0百萬元，較去年同期同比下跌11.8%；毛利潤人民幣5,179.5百萬元，較去年同期同比下跌約33.1%；本公司擁有人應佔利潤為人民幣1,705.0百萬元，較去年同期同比下跌47.9%。

### 業務回顧

#### *政策放寬，市場持續調整*

回顧二零二二年，由於多地疫情反覆，住房需求減弱、在多重因素影響下房地產市場運行低落，房地產行業面臨的挑戰前所未有，整體呈現較為低迷的狀態。二零二二年初以來調控政策及信貸環境不斷優化，但政策效果並不明顯，房地產市場仍持續處於深度調整的態勢。

二零二二年，全國商品房銷售面積13.6億平方米(「平方米」)，比去年下降24.3%，其中住宅銷售面積下降26.8%。商品房銷售額13.3萬億元，比去年下降26.7%，其中住宅銷售額下降28.3%。

除此之外，房企受困於資金回籠放緩、融資環境收緊，債務違約風險加大，為化解房地產企業面臨的融資困難，中央部門從信貸支持、債券融資、股權融資三個融資主渠道，採取「三支箭」的政策組合，支持房企拓寬融資途徑，解決房企資金難題，並通過金融機構、股東、監管方共同發力，通過不同渠道輸入大量資金到地產項目和房企。「三支箭」正在逐步改善房企的外部融資環境，也能直接支持「保交樓」，進而提振市場信心。

### **穩健前行，嚴格履約**

面對劇烈的市場變動，更加堅定了本集團保持穩健財務結構的發展策略。本集團通過積極應對政策變化，抓銷售、促回款，控成本的同時，繼續推進降低財務槓桿，調整債務結構，控制流動性風險，保持了穩健的財務狀況，並取得了顯著的效果。

截止二零二二年十二月三十一日年度，本集團債務餘額人民幣37,815.8百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日的人民幣52,794.2百萬元降低28.4%。本集團加權平均債務成本進一步下降至6.22%，相較於截止二零二一年十二月三十一日年度的加權平均債務成本6.58%下降0.36個百分點。

並且，本集團於二零二二年完成多筆境內外債券及票據本息的回購及兌付，嚴格履行償付義務，保證投資人的權益。

## **高質量發展，屢獲行業各項殊榮**

由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院共同發佈的《房地產開發企業綜合實力TOP500》中，金輝控股於二零二二年排名第38位。並榮獲「品牌影響力企業」、「年度ESG最佳社會責任實踐企業」、「年度影響力地產企業」、「年度質量地產標杆企業」等多項殊榮，蟬聯「二零二二年《財富》中國500強」。

遵循著「匠造質感，臻心築家」的產品理念，在二零二二年本集團在產品研發端步履不停，榮獲國內外多項設計類獎項，其中包含「空間類創新設計獎」和「美國TITAN地產大獎鉑金獎」等。

## **以客戶為中心，鞏固「金輝顏選」品牌**

二零二二年以客戶為中心，持續鞏固「金輝顏選」品牌，研發成果完成「顏選會客廳」、「顏選景觀」、「顏選架空層」等7項迭代，在全國共實現71項成果落地、101個項目396項產品標準的梳理；獲得國內外產品設計類獎項17項，包括美國「MUSE設計大獎」、「AHLA亞洲人居設計獎」等。此外，二零二二年聚焦產品「同效降本」行動，在保證產品力和客戶價值的基礎上控制成本，從而實現項目利潤和股東回報最大化。

## **優化組織，推動企業高質量發展**

為了契合行業形勢的發展變化，適配客戶對產品和服務品質的需求提升，支持集團未來的戰略方向，在組織管理方面，本集團重新規劃組織管理機制，優化組織骨架，簡化管理路徑，重構組織角色。在企業文化管理方面，本集團組織開展了企業文化主旨體系的迭代升級。堅持用心建好房，讓家更美好的企業使命不動搖，企業願景更新為追求更好的產品及服務，成為可信賴的品質標杆企業，提出客戶第一、追求推動企業高質量發展卓越、協作共贏、務實擔當、陽光誠信的核心價值觀及相對應的管理者行為準則，推動企業高質量發展。

## **恪守初心，推動公益事業可持續發展**

本集團一向堅持踐行企業社會責任，於二零二二年五月，本集團發佈二零二一年環境、社會及管治（「ESG」）報告。本集團理解商業活動與社會息息相關，因此積極將ESG要素注入企業營運管理的各個層面，鞏固並帶動本集團的可持續發展，減少業務對環境的影響。於致力提升業務表現和穩健發展同時，務求於項目的工作環境質量、環境保護、人文以及社會責任等範疇不斷優化管理，透過努力與持份者保持溝通，識別本集團的重大議題，努力與全球可持續發展的優次保持一致。本集團通過構建ESG工作機制，履行我們對可持續發展的承諾。

作為一家有社會責任感的企業，本集團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。

二零二二年五月，金輝再度攜手四川省涼山瑪薇社工發展中心，在無錫、泉州、紹興、鄭州、石家莊、合肥等十餘座城市開展了「沉睡玩具喚醒計劃」第二季活動，延續前幾屆玩具捐贈的方式，為大涼山的孩子提供切實的幫助和關懷，助力健康快樂成長。

二零二二年六月，本集團向泉州市教育局捐贈人民幣1,600萬元，用於支持和幫助洛江區教育事業的發展，踐行用「心建好房，讓家更美好」的企業使命。

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，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。

## 二零二三年展望

展望二零二三年，「房住不炒」主基調下，政策仍以托底為主，供需兩端尤其需求端政策仍有優化空間，房企現金流壓力尤在，市場信心提振仍需政策呵護。對於二零二三年的房地產政策趨勢，需求端政策將進一步加大力度，核心一二線城市存在政策優化空間，尤其是核心二線城市政策空間較大，繼續優化「認房又認貸」、調整限購政策等，進一步支持剛需和改善性住房需求釋放。企業端合理融資需求將繼續得到支持，房企融資鏈條有望進一步暢通，企業資金面有望得到改善，「三支箭」相關資金也將加速落地。

「保交樓」仍是側重點，政策性銀行專項借款、金融機構配套融資等資金加快落地有望取得更多實質性進展。

艱難而難忘的二零二二年已經過去，但本集團對行業和公司的未來發展仍然充滿信心。二零二三年要繼續加本集團強團隊建設，爭取在未來二至三年內培養出一支更有戰鬥力、更加高效務實的隊伍，對行業變化要有深刻的認知，轉變經營意識，要有解決問題的決心和能力，敢於擔當，勤奮敬業，持續提升專業能力和水平，敢於管理，具有創新意識。有合作精神，不計較、能補位、多交流。廉潔自律，嚴守職業操守和道德底線。

二零二三年繼續緊抓客戶敏感點，深耕產品質量，計劃創新研發成果迭代9項、落地63項；繼續推廣顏選工坊實體樣板展示，客戶所見即所得。

在經營方面，二零二三年守住銷售價格，嚴格管控成本，關注經營質量，提升精細化管理水平和經營效益，平穩度過二零二三年。

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。二零二三年，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		百分比變動
	二零二二年	二零二一年	
<b>財務資料摘要</b>			
已確認收入 (人民幣千元)	<b>35,318,003</b>	40,025,826	-11.8%
毛利 (人民幣千元)	<b>5,179,484</b>	7,747,451	-33.1%
本公司擁有人應佔利潤	<b>1,705,026</b>	3,274,774	-47.9%
核心淨利潤 (人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>1,435,272</b>	3,155,426	-54.5%
毛利率(%)	<b>14.7%</b>	19.4%	
淨利率(%)	<b>5.9%</b>	9.2%	
核心淨利潤率 <sup>(2)</sup>	<b>4.1%</b>	7.9%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	<b>42</b>	81	
資產總值 (人民幣千元)	<b>161,675,553</b>	191,647,312	-15.6%
現金及銀行結餘 (人民幣千元)	<b>12,319,530</b>	19,728,486	-37.6%
債務總額 (人民幣千元) <sup>(3)</sup>	<b>37,815,752</b>	52,794,206	-28.4%
淨負債額 (人民幣千元) <sup>(4)</sup>	<b>25,496,222</b>	33,065,720	-23.0%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	<b>24,534,167</b>	23,637,200	+3.8%
流動比率 (倍) <sup>(5)</sup>	<b>1.3</b>	1.4	
加權平均債務成本(%) <sup>(6)</sup>	<b>6.22%</b>	6.58%	
淨負債率(%) <sup>(7)</sup>	<b>71.7%</b>	88.0%	
現金短債比 <sup>(8)</sup>	<b>1.0</b>	1.2	
剔除預收款項後的資產負債率(%) <sup>(9)</sup>	<b>65.2%</b>	68.5%	



附註：

1. 核心淨利潤撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及出售附屬公司、聯營公司的收益的期內利潤(經扣除相關遞延稅項)。
2. 核心淨利潤率是指核心淨利潤除以收入再乘以100%。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。

## 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（「**建築面積**」）以及各地區各自物業的已確認每平方米（「**平方米**」）的平均售價（「**平均售價**」）：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二二年					二零二一年		
	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	收入	已交付 建築面積
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	人民幣元/ 平方米
長三角	8,408,202	24.1	439,914	19,113	3,606,905	9.1	149,718	24,091
西北	5,560,144	15.9	361,056	15,400	11,453,881	29.0	846,180	13,536
西南	4,266,348	12.3	296,578	14,385	4,817,539	12.2	430,953	11,179
東南	4,163,374	11.9	363,311	11,460	3,971,017	10.0	276,899	14,341
華中	3,892,016	11.1	383,073	10,160	7,034,127	17.8	587,083	11,981
華東	3,522,967	10.1	354,541	9,937	4,556,151	11.6	497,871	9,151
環渤海	3,022,301	8.7	267,190	11,311	3,284,603	8.3	259,861	12,640
深惠	2,071,352	5.9	120,241	17,227	797,328	2.0	70,171	11,363
總計	<u>34,906,704</u>	<u>100</u>	<u>2,585,904</u>	<u>13,499</u>	<u>39,521,551</u>	<u>100.0</u>	<u>3,118,736</u>	<u>12,672</u>

## 投資物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有26項投資物業，總建築面積約為1,864,880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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積為16,104,002平方米，較截至二零二一年十二月三十一日的計劃總建築面積為19,719,260平方米減少約18.3%。

## 土地儲備

截至二零二二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25,952,144平方米及20,666,751平方米。

下表載列於二零二二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 (%)
<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	14,904	49.0%
重慶	江山雲著/藍茵天地	住宅/商業	2021	69,489	172,437	57.6%
重慶	中央銘著	住宅/商業	2019-2022	157,925	117,712	96.0%
重慶	禦江府	住宅/商業	2020	77,342	20,230	96.0%
重慶	泊舍	住宅/商業	2020	52,086	24,775	96.0%
重慶	長江銘著	住宅/商業	2020	59,031	18,862	96.0%
重慶	金輝城四期	住宅/商業	2018	135,452	76,960	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	15,549	96.0%
重慶	彩湖雲璟	住宅	2024	44,496	65,557	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	2023	105,693	153,617	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	8,064	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2023	46,094	121,416	96.0%
西南小計					<u>1,261,910</u>	
西南權益小計					<u>992,129</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>華中</b>						
武漢	金輝城	住宅／商業	2026	188,736	601,832	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅／商業	2024	128,280	339,996	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2023	151,926	835,794	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	26,351	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	16,413	96.0%
長沙	星語學府	住宅／商業	2023	105,625	295,372	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅／商業	2023	115,142	247,570	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	8,198	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	3,723	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	3,580	22.1%
合肥	雲縵熙境	住宅／商業	2024	60,128	152,107	96.0%
華中小計					3,312,922	
華中權益小計					2,598,248	
<b>環渤海</b>						
北京	朝陽口岸1號地	辦公樓	2022	73,891	175,469	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	115,135	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	11,915	96.0%
天津	湖岸花園	住宅／商業	2021	98,930	5,784	96.0%
天津	雲萃花園	住宅／商業	2021	25,236	2,825	96.0%
天津	銘著花園	住宅／商業	2025	81,437	219,441	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	22,539	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	7,583	32.6%
石家莊	優步尚符西區	住宅／商業	2022	52,543	63,367	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	2022	54,619	14,807	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	25,345	96.0%
瀋陽	瀋陽於洪新城88-1地塊	住宅／商業	2024	55,258	150,522	96.0%
環渤海小計					1,918,626	
環渤海權益小計					1,796,631	

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>						
淮安	金輝城三期	住宅/商業	2022	108,819	1,041	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	3,018	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅/商業	2016	66,440	11,052	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅/商業	2020	63,426	20,430	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅/商業	2021	72,902	23,055	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅/商業	2021	70,750	64,127	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	116,875	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	2026	52,215	168,323	96.0%
淮安	優步書苑3	住宅	2026	56,833	183,403	96.0%
淮安	優步書苑4	住宅	2024	56,913	184,843	96.0%
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	66,859	96.0%
連雲港	四季金輝觀嵐	住宅	2021	49,756	12,428	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	130,501	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	2023	76,441	113,572	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅/商業	2021	31,180	15,276	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅/商業	2023	46,650	124,993	52.8%
鹽城	珺和府	住宅/商業	2023	72,422	200,643	49.0%
徐州	信步蘭庭	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	175,517	96.0%
鎮江	芸都尚院	住宅	2022	50,041	120,807	96.0%
揚州	優步大道	住宅/商業	2023	128,052	124,545	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	96.0%
揚州	悅都雲庭	住宅/商業	2023	43,528	96,627	47.0%
華東小計					<u>4,928,693</u>	
華東權益小計					<u>4,187,630</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>西北</b>						
西安	涇河小鎮	住宅／商業	2028	697,823	2,274,510	96.0%
西安	崇文符	住宅／商業	2021	46,649	11,559	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	16,548	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	1,235	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	2,378	96.0%
西安	金輝東方銘著	住宅／商業／酒店	2022	127,015	296,915	96.0%
西安	金輝世界城A1-2期	住宅／商業	2016	60,300	16,190	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	32,359	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2021	26,000	6,143	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅／商業	2019	48,700	927	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅／商業	2021	38,780	32,991	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅／商業	2022	126,133	152	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅／商業	2020	28,399	35,781	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	581,841	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	西安金輝廣場	商業	2024	35,237	280,827	96.0%
西安	西安金輝鳳棲雲著	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	96.0%
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					<u>5,649,323</u>	
西北權益小計					<u>5,423,350</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>東南</b>						
泉州	石獅金輝城一期	住宅／商業	2022	38,866	21,000	81.6%
泉州	石獅金輝城二期	住宅／商業	2025	183,643	657,783	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	106,500	49.0%
泉州	石獅S2021-13號地塊	住宅／商業	2024	21,879	78,230	81.6%
泉州	石獅S2021-14號地塊	住宅／商業	2023	19,646	71,115	81.6%
福州	金輝優步花園	住宅／商業	2021	19,891	8,269	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅／商業	2021	63,518	17,681	96.0%
福州	淮安一期	住宅／商業	2014	266,962	3,488	57.6%
福州	淮安二期	住宅／商業	2020	357,309	25,768	57.6%
福州	淮安三期	住宅	2021	360,992	82,945	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	9,268	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	2024	232,917	595,732	49.0%
福清	優步大道	住宅／商業	2022	43,071	3,594	96.0%
福清	江山雲著	住宅／商業	2021	49,504	9,132	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅／商業	2020	49,440	3,587	96.0%
福清	優步書苑	住宅／商業	2020	53,168	4,083	34.6%
福清	優步花園	住宅／商業	2022	45,138	525	49.0%
福清	東方雲著	住宅	2022	16,330	1,933	49.0%
福清	中央銘著	住宅／商業	2022	65,225	24,112	67.2%
福清	2021拍-13號地塊	住宅／商業	2025	91,256	199,094	57.6%
東南小計					2,380,887	
東南權益小計					1,534,569	
<b>深惠</b>						
佛山	優步大道	住宅／商業	2021	43,523	11,908	96.0%
佛山	嶺南雲著	住宅／商業	2021	17,165	26,157	96.0%
佛山	優步學府	住宅	2020	23,275	12,009	48.0%
佛山	雲環花園	住宅／商業	2025	44,207	158,641	96.0%
佛山	雲築花園	住宅／商業	2025	66,439	224,112	96.0%
惠州	東堤華園	住宅／商業	2020	19,231	14,257	96.0%
惠州	金輝風雅軒	住宅／商業	2021-2022	49,915	59,002	96.0%
惠州	悅步公館	住宅／商業	2022	12,415	9,372	96.0%
惠州	高嶺二期	住宅／商業	2023	67,841	317,080	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	2025	72,128	223,999	96.0%
深惠小計					1,379,412	
深惠權益小計					1,196,712	

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	20,918	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	16,065	96.0%
紹興	悠步觀瀾苑	住宅/商業	2022	70,150	33,240	96.0%
紹興	紹興鏡湖	住宅/商業	2022	48,883	23,842	96.0%
紹興	半島雲著府	住宅	2022	57,812	13,900	96.0%
紹興	環樾雲著府	住宅	2023	63,210	163,004	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	14,817	96.0%
蘇州	悠步四季花園一期	住宅	2021	25,934	8,824	96.0%
蘇州	悠步四季花園二期	住宅	2022	28,102	10,817	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	47,147	67.2%
蘇州	潤元名著花園	住宅	2019	80,669	18,771	96.0%
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	329,018	96.0%
上海	金輝天萃苑	住宅	2019	32,142	7,942	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	2,857	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	123,720	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>1,854,464</u>	
長三角權益小計					<u>1,684,934</u>	
<b>本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計</b>					<u><b>22,686,237</b></u>	
<b>本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計</b>					<u><b>19,414,203</b></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	50,975	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅／商業	2018-2021	177,239	29,925	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅／商業	2018-2021	188,419	21,248	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2021	61,919	39,623	19.2%
成都	美的·金輝郡	住宅	2022	41,940	7,308	48.0%
成都	半島雲著小區一期	住宅／商業	2019	39,038	16,469	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	23,676	48.0%
西南小計					189,224	
西南權益小計					71,095	
<b>華中</b>						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022	109,852	28,864	24.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2021	60,331	13,056	48.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	31,720	48.0%
華中小計					73,640	
華中權益小計					28,420	
<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%
瀋陽	集美萬象	住宅／商業	2020	78,517	17,651	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					770,691	
環渤海權益小計					250,942	

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	23,245	49.0%
連雲港	高新雲環	住宅	2023	79,720	149,654	48.0%
連雲港	優步花園一期	住宅／商業	2022	122,205	92,207	8.7%
連雲港	優步花園二期	住宅／商業	2022	124,566	9,860	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	12,689	47.0%
南京	名著雅苑	住宅／商業	2019	28,257	3,006	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	18,236	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%
徐州	優步水岸	住宅／商業	2021	50,212	14,541	48.0%
華東小計					776,536	
華東權益小計					219,521	
<b>西北</b>						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	23,749	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅／商業	2023	88,578	203,400	49.0%
西北小計					227,149	
西北權益小計					122,383	
<b>東南</b>						
福州	樂信花園	住宅／商業	2022	125,737	48,333	31.7%
福州	禹州金輝中央花園	住宅／商業／辦公樓	2020	45,134	14,944	32.6%
福州	金輝瓏岳花園一區	住宅	2022	86,558	49,278	57.6%
福州	金輝瓏岳花園二區	住宅／商業	2019	19,163	3,718	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	41,388	47.0%
福清	璀璨天境	住宅／商業	2021	26,133	12	47.0%
福清	璀璨天悅	住宅／商業	2021	36,757	6,951	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	3,344	32.0%
東南小計					246,418	
東南權益小計					109,391	

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 (%)
深惠						
佛山	雲著名苑	住宅／商業	2021	39,844	64,090	49.0%
惠州	保利悅公館	住宅／商業	2020	27,990	844	32.0%
深惠小計					64,934	
深惠權益小計					31,649	
長三角						
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	119,093	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	49,726	47.0%
紹興	觀瀾雲庭	住宅	2024	117,391	300,012	48.0%
寧波	金輝寶龍城市廣場	住宅／商業	2022	86,528	283,991	47.0%
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	40,066	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	345	49.0%
蘇州	江南漾著花園一期	住宅	2020	24,583	15,769	47.0%
蘇州	江南漾著花園二期	住宅	2021	30,760	24,010	47.0%
蘇州	江南漾著花園三期	商業／辦公樓	2022	7,239	53,459	47.0%
長三角小計					917,315	
長三角權益小計					419,147	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					3,265,907	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					1,252,548	
總計					25,952,144	
權益總計					20,666,751	

附註：

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

## 財務回顧

### 收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣35,318.0百萬元，較去年同期約為人民幣40,025.8百萬元減少11.8%。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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	<b>34,906,704</b>	<b>98.8</b>	39,521,551	98.7
住宅	<b>33,746,782</b>	<b>95.6</b>	38,314,480	95.7
商業	<b>1,159,922</b>	<b>3.2</b>	1,207,071	3.0
物業租賃	<b>390,410</b>	<b>1.1</b>	397,061	1.0
管理諮詢服務	<b>20,889</b>	<b>0.1</b>	107,214	0.3
總計	<b><u>35,318,003</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>40,025,826</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 物業開發及銷售的收入

於截至二零二二年十二月三十一日止，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣34,906.7百萬元，較去年同期約為人民幣39,521.6百萬元減少11.7%。本集團物業開發及銷售收入減少乃主要歸因於本集團已交付總建築面積減少所致。

## 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。租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣397.1百萬元減少約1.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣390.4百萬元。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣107.2百萬元減少約80.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20.9百萬元，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小。

## 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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣30,138.5百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣32,278.4百萬元減少6.6%，主要是由於本集團的業務規模縮減，相應交付總建築面積因此減少。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣7,747.5百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣5,179.5百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二一年十二月三十一日止年度的19.4%下降至截至二零二二年十二月三十一日止年度的14.7%。

## 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。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的財務收入約為人民幣91.3百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度為人民幣183.5百萬元減少約50.2%，主要是由於本年度本集團平均銀行存款減少導致。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣183.8百萬元減少至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣60.0百萬元，主要是由於二零二一年錄得淨匯兌收益而本年度錄得淨匯兌虧損及二零二一年同期錄得出售附屬公司之一次性收益導致。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,449.3百萬元減少約35.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣931.7百萬元，主要促銷及廣告開支、銷售及營銷人員薪金及辦公費用減少導致。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,195.4百萬元減少約28.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣853.7百萬元，主要是由於員工薪金及辦公費用減少導致。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣349.9百萬元減少約32.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣236.1百萬元，主要是由於本集團持續優化債務結構，有息債務減少及平均融資成本降低所致。

本集團於二零二二年十二月三十一日的加權平均債務成本約為6.22%（二零二一年十二月三十一日：6.58%）。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣44.9百萬元增加約326.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣191.6百萬元，主要是由於人民幣貶值錄得匯兌虧損所致。

## 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。於截至二零二二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844.6百萬元，較截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣657.0百萬元增加28.6%。有關增加主要是由於投資物業組合增加了西安金輝廣場、西安金輝世界城J地塊以及重慶藍茵天地，因此，二零二二年相較二零二一年同期錄得相對較高的物業增值水準。

## 應佔合營企業溢利及虧損

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業虧損人民幣732.6百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得應佔合營企業溢利人民幣98.4百萬元。有關變動主要是由於截至二零二二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計提減值撥備所致。



## 應佔聯營公司溢利

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得應佔聯營公司溢利人民幣491.0百萬元，而於截至二零二一年十二月三十一日止年度則錄得應佔聯營公司溢利人民幣641.1百萬元，主要是由於截至二零二二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減少導致。

## 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣6,465.6百萬元減少約42.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣3,706.4百萬元。

## 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二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣2,771.9百萬元減少約41.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,623.3百萬元，主要由於土地增值稅撥備減少導致。

本集團截至二零二二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43.8%，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為42.9%。

## 年內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的稅後溢利由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣3,693.7百萬元減少約43.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣2,083.2百萬元。

## 流動資金及財務資源

### 流動資產淨額

於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣33,858.4百萬元（二零二一年：人民幣48,027.6百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二一年十二月三十一日的人民幣163,474.6百萬元減少約19.4%至二零二二年十二月三十一日的人民幣131,789.1百萬元。本集團的流動負債總額由二零二一年十二月三十一日的人民幣115,447.1百萬元減少約15.2%至二零二二年十二月三十一日的人民幣97,930.8百萬元。本集團流動資產淨額的減少主要是由於(i)因我們竣工交付導致開發中物業減少及(ii)現金及現金等價物減少；該等減少部分被因物業銷售減少導致合約負債減少所抵減。

### 現金狀況

於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣12,319.5百萬元（二零二一年：人民幣19,728.5百萬元）。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4,410.2百萬元，其中人民幣4,374.9百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣33.8百萬元（二零二一年：人民幣11,221.9百萬元，其中人民幣10,873.3百萬元、人民幣97.7百萬元及250.9百萬元）分別以人民幣、港元及美元計值。

### 債務

於二零二二年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣37,815.8百萬元（二零二一年：人民幣52,794.2百萬元），其中人民幣19,109.5百萬元（二零二一年：人民幣26,893.8百萬元）按固定利率計息。除人民幣2,516.4百萬元優先票據以美元計值外，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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>即期</b>		
銀行貸款—有抵押	—	126,875
其他貸款—有抵押	1,190,000	747,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	8,520,513	7,730,586
其他貸款的即期部分—有抵押	1,226,840	899,572
公司債券	667,743	4,572,592
優先票據	440,607	2,650,016
資產抵押證券所得款項	70,696	65,705
<b>即期總額</b>	<b>12,116,399</b>	<b>16,792,346</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	14,718,167	24,789,490
銀行貸款—無抵押	50,000	—
其他貸款—有抵押	839,300	1,870,000
公司債券	2,797,578	2,197,450
優先票據	2,075,827	1,891,050
資產抵押證券所得款項	5,218,481	5,253,870
<b>非即期總額</b>	<b>25,699,353</b>	<b>36,001,860</b>
<b>借款總額</b>	<b>37,815,752</b>	<b>52,794,206</b>
有抵押	31,713,301	41,483,098
無抵押	6,102,451	11,311,108
<b>借款總額</b>	<b>37,815,752</b>	<b>52,794,206</b>

下表載列本集團借款總額及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	截至十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	8,520,513	7,857,461
一年至兩年	12,584,529	12,280,310
兩年至五年	1,629,823	12,007,940
五年以上	553,815	501,240
	<u>23,288,680</u>	<u>32,646,951</u>
須償還其他借款：		
一年內	2,416,840	1,646,572
一年至兩年	839,300	900,000
兩年至五年	–	970,000
	<u>3,256,140</u>	<u>3,516,572</u>
須償還的優先票據、公司債券及 資產抵押證券所得款項		
一年內	1,179,046	7,288,313
一年至四年內	5,072,690	5,917,165
四年以上	5,019,196	3,425,205
	<u>11,270,932</u>	<u>16,630,683</u>
總計	<u><u>37,815,752</u></u>	<u><u>52,794,206</u></u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	19,109,501	26,893,800
浮動利率	18,706,251	25,900,406
債務總額	<u><u>37,815,752</u></u>	<u><u>52,794,206</u></u>

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣55,954.2百萬元（二零二一年：人民幣70,721.9百萬元）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。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣1.5百萬元和人民幣33.8百萬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。於二零二二年十二月三十一日,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。

於二零二二年十二月三十一日，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35,685.8百萬元(二零二一年：人民幣40,093.5百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，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1,044.1百萬元(二零二一年：人民幣1,426.5百萬元)。於二零二二年十二月三十一日，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。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

## **或然法律事項**

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

## **承擔**

於二零二二年十二月三十一日，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24,893.2百萬元(二零二一年：人民幣23,147.5百萬元)。

## **資產負債表外承擔及安排**

除上文所披露的或然負債外，於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## **所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售**

截至二零二二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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他即時計劃。

## 僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有2,257名僱員（二零二一年：3,383名僱員），絕大多數僱員均位於中國。截至二零二二年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣435.1百萬元（二零二一年：約人民幣605.6百萬元）。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定年度評審制度，用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

## 期後事件

集團於二零二二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，以保障本公司股東（「股東」）的利益，以及提升企業價格及問責性。截至二零二二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（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四第二部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的守則條文之良好企業管治的原則並已遵守有關條文，惟下述原因而偏離企業管治守則第C.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C.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C.2.1條屬恰當之舉。

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

## 董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司一直採用上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的指引。經向各董事作出具體查詢後，彼等已確認截至二零二二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（「**審核委員會**」），並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。審核委員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，以及本集團截至二零二二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二零二二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截至二零二二年十二月三十一日止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](http://www.hkexnews.hk)以及本公司網站[www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn)。本公司截至二零二二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**

截至二零二二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

董事會不建議截至二零二二年十二月三十一日止年度向股東派發末期股息（二零二一年：0.16港元）。

## 股東週年大會及暫停股東登記

二零二三年股東週年大會將於二零二三年五月十八日（星期四）召開及舉行。召開二零二三年股東週年大會（「**二零二三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。為釐定股東出席二零二三年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將如下文所載適時暫停本公司股東登記：

### 釐定出席二零二三年股東週年大會及於會上投票的資格

本公司將於二零二三年五月十五日（星期一）至二零二三年五月十八日（星期四）（包括首尾兩日）暫停股東登記，期間將不會辦理股份過戶。為確定有權出席二零二三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二零二三年五月十二日（星期五）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

## (2) 建議修訂組織章程細則

為反映及符合於二零二二年一月一日起生效的上市規則修訂本的新規定，董事會擬於二零二三年股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案供其批准，以修訂本公司現有組織章程細則（「**組織章程細則**」）並採納經修訂及經重述的組織章程細則，並取代及廢除現有組織章程細則。

組織章程細則的建議修訂（「**建議修訂**」）主要涉及上市規則附錄三所載的股東保障準則。建議修訂全文載於將寄發予股東的通函的附錄內。

董事會認為，建議修訂符合本公司及股東的整體利益。

建議修訂須待股東於二零二三年股東週年大會上通過特別決議案批准後方可作實，且倘獲批准，則將於批准後生效。於相關特別決議案於二零二三年股東週年大會通過之前，現行組織章程細則仍然生效。

於建議修訂生效後，經修訂組織章程細則全文將刊載於本公司網站及聯交所網站。

一份載有(其中包括)建議修訂全文連同二零二三年股東週年大會通告的通函將於適當時候寄發予股東。

承董事會命  
金輝控股(集團)有限公司  
主席  
林定強

香港，二零二三年三月三十日

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。