

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

截至二零二三年六月三十日止六個月
中期業績公告

業績摘要

- 收入約為人民幣183.49億元，較截至二零二二年六月三十日止六個月上升約0.7%。
- 毛利約為人民幣23.27億元，淨利潤約為人民幣7.37億元。
- 剔除預收款項後的資產負債率為63.1%，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣494.23億元。
- 淨負債率為61.3%，加權平均債務成本為6.11%。

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」)截至二零二三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，連同上個財政年度同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二三年六月三十日止六個月

	附註	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	18,348,658	18,216,292
銷售成本		<u>(16,021,984)</u>	<u>(14,985,518)</u>
毛利		2,326,674	3,230,774
財務收入		27,711	49,831
其他收入及收益	3	12,869	10,853
銷售及分銷開支		(532,125)	(502,239)
行政開支		(346,825)	(425,242)
財務成本	4	(116,689)	(180,739)
其他開支		(94,042)	(174,785)
投資物業的公平值收益		117,756	107,300
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(1,007)	(3,440)
應佔下列公司溢利：			
合營企業		(18,753)	78,764
聯營公司		<u>(44,453)</u>	<u>193,199</u>
除稅前溢利	5	1,331,116	2,384,276
所得稅開支	6	<u>(593,863)</u>	<u>(892,114)</u>
期內溢利		<u><u>737,253</u></u>	<u><u>1,492,162</u></u>

	二零二三年 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 (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>737,253</u>	<u>1,492,162</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	522,667	1,238,508
非控股權益	<u>214,586</u>	<u>253,654</u>
	<u>737,253</u>	<u>1,492,162</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄		
—就期內溢利而言	8 <u>人民幣0.13元</u>	<u>人民幣0.31元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二三年六月三十日

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	544,818	519,023
使用權資產	724,602	744,232
投資物業	16,473,800	16,330,200
無形資產	23,159	24,199
於合營企業的投資	2,402,973	2,421,726
於聯營公司的投資	5,644,183	5,688,636
按公平值計入損益的金融資產	84,786	105,020
遞延稅項資產	2,595,268	2,650,754
其他非流動資產	1,402,644	1,402,644
非流動資產總值	<u>29,896,232</u>	<u>29,886,434</u>
流動資產		
開發中物業	77,330,337	88,551,479
持作出售的竣工物業	13,549,833	12,472,551
貿易應收款項	9 35,443	50,510
合約成本資產	1,005,373	1,205,954
應收關聯方款項	5,222,088	6,621,121
預付款項、其他應收款項及其他資產	8,705,231	9,395,145
可收回稅項	1,050,444	1,168,535
按公平值計入損益的金融資產	3,461	4,294
現金及銀行結餘	10,926,802	12,319,530
流動資產總值	<u>117,829,012</u>	<u>131,789,119</u>

		二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
流動負債			
貿易應付款項	10	12,250,687	13,106,078
其他應付款項及應計費用		3,440,806	2,592,136
合約負債		49,423,059	59,397,834
應付關聯公司款項		5,005,671	5,437,467
應付稅項		5,614,846	5,270,090
計息銀行及其他借款		11,078,282	10,937,353
從一年內的資產抵押證券獲得的所得款項		15,332	70,696
優先票據		2,618,862	440,607
公司債券		453,411	667,743
一年內的租賃負債		5,497	10,747
		<u>89,906,453</u>	<u>97,930,751</u>
流動負債總額			
		<u>89,906,453</u>	<u>97,930,751</u>
流動資產淨值		<u>27,922,559</u>	<u>33,858,368</u>
資產總值減流動負債		<u>57,818,791</u>	<u>63,744,802</u>

	二零二三年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	15,668,796	15,607,467
資產抵押證券所得款項	1,681,856	5,218,481
優先票據	-	2,075,827
公司債券	1,668,042	2,797,578
租賃負債	3,907	3,343
遞延稅項負債	2,475,499	2,459,068
	<u>21,498,100</u>	<u>28,161,764</u>
非流動負債總額	21,498,100	28,161,764
	<u>36,320,691</u>	<u>35,583,038</u>
資產淨值		
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	25,021,739	24,499,072
	<u>25,056,834</u>	<u>24,534,167</u>
非控股權益	11,263,857	11,048,871
權益總額	36,320,691	35,583,038

附註

中期簡明綜合財務資料附註

於二零二三年六月三十日

1.1 編製基準

截至二零二三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，並須與本集團截至二零二二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二零二二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新訂及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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)提供有關如何將重要性概念應用於會計政策披露的非強制性指引。本集團已自二零二三年一月一日起應用該等修訂。該等修訂對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期會影響本集團年度綜合財務報表中的會計政策披露。
- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被界定為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。本集團已對二零二三年一月一日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動採用該等修訂。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項收窄國際會計準則第12號中的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣稅暫時性差異的交易，如租賃及退役責任等。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是存在充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。由於本集團並無採用初步確認的例外情況，故該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

採用國際會計準則第12號(修訂本)對截至二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日止六個月的母公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利、其他全面收入及中期簡明綜合現金流量表並無任何影響。

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—支柱二立法模板在確認及披露因實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項方面引入強制性暫時豁免。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，幫助財務報表使用者更好地了解支柱二所得稅對實體的影響，包括於支柱二法規有效期間單獨披露與支柱二所得稅有關的即期稅項，以及於法規頒佈或實質性頒佈但尚未生效期間披露與支柱二所得稅對實體的影響有關的已知或合理估計資料。實體須於二零二三年一月一日或之後開始的年度披露與支柱二所得稅對其的影響有關的資料，但毋須於二零二三年十二月三十一日或之前結束的任何中期披露有關資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

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入，故物業開發及銷售分部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

於期內，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	18,135,624	18,019,777
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>213,034</u>	<u>196,515</u>
	<u>18,348,658</u>	<u>18,216,292</u>

客戶合約收入分列資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務種類：		
物業銷售	18,120,578	18,002,629
管理諮詢服務	<u>15,046</u>	<u>17,148</u>
客戶合約收入總額	<u>18,135,624</u>	<u>18,019,777</u>
收入確認時間：		
於某一時間點轉讓的物業	18,120,578	18,002,629
於一段時間內轉讓的服務	<u>15,046</u>	<u>17,148</u>
客戶合約收入總額	<u>18,135,624</u>	<u>18,019,777</u>

其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
沒收按金	3,831	7,109
補貼收入	5,464	2,556
向一名關聯方提供擔保所得收入	2,030	–
出售使用權資產項目的收益淨額	490	–
終止確認按公平值計入損益的金融資產的收益	108	268
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	12	28
其他	934	892
	<u>12,869</u>	<u>10,853</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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
貸款及借款利息	1,126,501	1,456,421
租賃負債利息	427	566
合約收入產生的利息開支	231,491	220,229
	<u>1,358,419</u>	<u>1,677,216</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,358,419	1,677,216
減：資本化利息	(1,241,730)	(1,496,477)
	<u>116,689</u>	<u>180,739</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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本(不包括存貨確認的減值虧損)	15,828,852	14,836,568
已提供服務成本	7,789	8,950
持作出售物業確認的減值虧損	18,051	140,000
開發中物業確認的減值虧損	167,292	–
金融資產的減值虧損	10,174	61,042
物業、廠房及設備項目折舊	10,432	27,127
無形資產攤銷	2,401	1,990
使用權資產折舊	20,133	23,050
租賃開支	1,275	4,112
核數師薪酬	2,310	2,760
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	151,755	218,250
退休金計劃供款及社會福利	24,877	27,507

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二零二三年六月三十日止六個月及二零二二年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報告期間須按25%（二零二二年：25%）的稅率繳納中華人民共和國（「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》（二零二一年第23號），直至二零三零年，本集團附屬公司重慶金輝長江房地產有限公司合資格享有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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	301,500	652,389
土地增值稅	220,447	158,855
遞延稅項	71,916	80,870
期內稅項支出總額	<u>593,863</u>	<u>892,114</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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	30,718	31,132
一至三年	4,725	18,944
超過三年	-	434
	<u>35,443</u>	<u>50,510</u>

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	11,516,155	12,445,774
一年以上	734,532	660,304
	<u>12,250,687</u>	<u>13,106,078</u>

貿易應付款項為無抵押，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。

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」)提呈本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期業績、業務回顧與二零二三年下半年展望。

中期業績

截至本期間，本集團營業收入達到約人民幣18,348.7百萬元，較二零二二年六月三十日止六個月同比增加0.7%；其中，租賃收入穩步增長，達到約人民幣213百萬元，較二零二二年六月三十日止六個月同比增加8.4%。本期間毛利潤約人民幣2,326.7百萬元，本期間毛利率為12.7%；本期間淨利潤約人民幣737.3百萬元，本期間淨利率為4.02%，本期間本公司所有人應佔利潤約為人民幣522.7百萬元。

業務回顧

行業調整，穩健前行

二零二三年上半年，房地產市場仍然處於調整期，全國房地產開發投資5.86萬億元，較二零二二年六月三十日止六個月同比下降7.9%，其中，住宅投資4.44萬億元，較去年同期同比下降7.3%。一月到六月商品房累計銷售面積同比減少為5.3%，累計銷售金額同比增速為1.1%，其中，六月單月商品房銷售面積同比減少為18.2%；銷售金額同比減少為19.2%。儘管市場面臨壓力，但中國經濟的基本面仍然向好，長期來看仍具較強的增長潛力。

面對目前的市場環境，本集團深耕穩健前行的戰略，嚴守財務紀律，保持合理流動性，降低槓桿水平，優化資本結構，截止二零二三年六月三十日，本集團債務餘額人民幣33,184.6百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日年度的人民幣37,815.8百萬元降低12.2%。本期間本集團加權平均債務成本6.11%，相較於截止二零二二年十二月三十一日年度的加權平均債務成本6.22%略有下降。二零二三年上半年本集團完成多筆境內外債券的回購和兌付。

截止二零二三年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為24,364,065平方米，可為本集團未來業務發展提供保障。

行穩致遠，匠心雕琢

在中國房地產業協會、上海易居房地產研究院聯合發佈「2023房地產上市公司綜合實力榜」，集團榮膺「房地產上市公司綜合實力No.23」。連續12年蟬聯「中國房地產百強企業TOP50」，榮獲「2023交付力優秀企業十強」，藍籌年會穩健發展大獎。

二零二三年六月，金輝上饒銅鑼灣營銷中心以其商業思維和創新設計實踐脫穎而出，榮獲「TTIA天壇國際獎」。西安金輝鹿鳴長灘榮獲「TITAN地產大獎最高榮譽鉑金獎」，金輝彩湖雲璟榮獲「TTIA全球建築超級產品力大獎」。

二零二三年上半年，我們以堅定的步伐履跡全國，如期完成了18座城市、28個項目、34個批次的交付任務，為1.7萬戶家庭帶來了期盼已久的新家。

在工程與交付中，嚴格執行本集團「看鑒家標準化體系」，嚴守工程質量生命線。從安全施工到透明工地，從選材進場到工藝工法，零距離展現家的成長，為美好交付保駕護航。未來，本集團也將繼續秉承「客戶第一」的理念，不斷提升品質和服務，為更多家庭打造一個真正美好的家園。

二零二三年下半年展望

展望二零二三年下半年，中央政治局會議明確指出「房地產市場供求關係發生重大變化」的判斷，為監管層不斷豐富和完善政策工具箱，並支持各地從當地實際出發適時調整優化房地產政策指明方向，助力房地產市場的平穩健康發展。房地產調控政策的優化，有望逐步恢復購房者信心，特別是對於剛性和改善性購房需求。但信心的恢復、供求關係的改善仍需一定時間。

在「房住不炒」的總原則下，房地產行業由高周轉發展向高質量發展轉變。本集團將繼續保持穩健的發展戰略，以「保交付」為底線，以「產品質量」為中心，以「精細化管理」為手段，以「客戶滿意」為目標，踐行企業責任，履行內外部承諾，實現高質量發展。

八月二十四日，在「第二支箭」政策的支持下，本集團成功發行8億元的二零二三年度第一期中期票據。相信伴隨「第二支箭」政策的支持，對於提振市場信心、扭轉市場預期、緩解民營企業信用收縮將發揮更加積極作用。

總而言之，二零二三年下半年房地產行業的政策信號愈發積極，我們相信伴隨著各項政策的落地，房地產行業有望逐步企穩，並重新成為穩投資、穩增長的重點產業。

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和信任，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。未來，本集團將繼續保持穩健、平衡、高質的企業發展預期，以「用心建好房，讓家更美好」理念，助推城市發展、助力人民美好生活，為行業和用戶帶來更好的產品和服務，為股東和投資者創造更好的價值。

管理層討論及分析

表現摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二三年	二零二二年	百分比變動
財務資料摘要			
已確認收入 (人民幣千元)	18,348,658	18,216,292	0.7%
毛利 (人民幣千元)	2,326,674	3,230,774	-28.0%
淨利潤 (人民幣千元)	737,253	1,492,162	-50.6%
核心淨利潤 (人民幣千元) ⁽¹⁾	649,943	1,415,134	-54.1%
毛利率(%)	12.7%	17.7%	
淨利率(%)	4.0%	8.2%	
核心淨利潤率(%) ⁽²⁾	3.5%	7.8%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	13	31	
	於二零二三年	於二零二二年	
	六月三十日	十二月三十一日	百分比變動
資產總值 (人民幣千元)	147,725,244	161,675,553	-8.6%
現金及銀行結餘 (人民幣千元)	10,926,802	12,319,530	-11.3%
債務總額 (人民幣千元) ⁽³⁾	33,184,581	37,815,752	-12.2%
淨負債額 (人民幣千元) ⁽⁴⁾	22,257,779	25,496,222	-12.7%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	25,056,834	24,534,167	2.1%
流動比率 (倍) ⁽⁵⁾	1.3	1.3	
加權平均債務成本(%) ⁽⁶⁾	6.11%	6.22%	
淨負債率(%) ⁽⁷⁾	61.3%	71.7%	
剔除預收款項後的資產負債率(%) ⁽⁸⁾	63.1%	65.2%	

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、公司債券及優先票據總額。
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本集團流動資產總額除以本集團流動負債總額計算。
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數。
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. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合約負債再除以資產總額減合約負債之差額計算。

物業開發及銷售

本集團專注於長三角、環渤海、華東、華中、西南、西北、東南和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本集團收入、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**」)：

	截至六月三十日止六個月							
	二零二三年				二零二二年			
	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	610,549	3.3	48,961	12,354	1,967,797	10.9	208,495	9,439
華東	3,482,371	19.2	310,917	11,200	1,961,665	10.9	173,658	11,296
華中	601,480	3.3	74,111	8,116	1,544,797	8.6	123,624	12,496
環渤海	2,848,503	15.7	250,734	11,361	1,401,113	7.8	112,117	12,497
西北	3,084,342	17.0	249,982	12,338	2,686,313	14.9	213,055	12,609
西南	1,135,418	6.3	80,312	14,138	870,065	4.8	89,290	9,744
長三角	5,812,464	32.2	304,674	19,078	5,891,750	32.8	314,205	18,751
深惠	545,451	3.0	43,002	12,684	1,679,129	9.3	93,257	18,005
總計	<u>18,120,578</u>	<u>100.0</u>	<u>1,362,693</u>	<u>13,293</u>	<u>18,002,629</u>	<u>100.0</u>	<u>1,327,701</u>	<u>13,559</u>

投資物業

於二零二三年六月三十日，本集團持有26項投資物業，總建築面積約為1,864,880平方米，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。

在建項目

截至二零二三年六月三十日，本集團在建項目的規劃總建築面積為14,921,342平方米，較二零二二年十二月三十一日的規劃總建築面積為16,104,002平方米減少約7.3%。

土地儲備

截至二零二三年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為24,364,065平方米及19,508,472平方米。下表載列於二零二三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 (%)
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	22,544	49.0%
重慶	江山雲著	住宅／商業	2024	69,489	182,955	57.6%
重慶	中央銘著	住宅／商業	2019-2024	157,925	101,714	96.0%
重慶	禦江府	住宅／商業	2020	77,342	18,582	96.0%
重慶	泊舍	住宅／商業	2020	52,086	23,124	96.0%
重慶	長江銘著	住宅／商業	2020	59,031	16,670	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	2026	9,932	71,235	96.0%
重慶	濱江綜合	商業	2025	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	15,546	96.0%
重慶	彩湖雲璟	住宅	2024	44,496	48,035	96.0%
重慶	灘子口	住宅	2024	25,006	87,556	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅／商業	2024	105,693	45,437	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	7,598	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2024	46,094	89,090	96.0%
西南小計					1,100,082	
西南權益小計					881,067	

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	601,832	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅／商業	2025	128,280	317,270	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2027	151,926	895,845	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	27,103	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	2025	37,374	16,413	96.0%
長沙	星語學府	住宅／商業	2024	105,625	254,802	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅／商業	2025	115,142	247,570	96.0%
合肥	合肥新站06地塊	住宅／商業	2025	61,928	174,118	96.0%
合肥	優步學府	住宅／商業	2021	100,289	4,762	67.2%
合肥	雲景花園	住宅	2020	16,262	6,508	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	69,850	96.0%
合肥	西子花園	住宅	2021	104,760	3,182	22.1%
合肥	雲縵熙境	住宅／商業	2025	60,128	152,074	96.0%
華中小計					3,198,175	
華中權益小計					2,482,287	

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 (%)
環渤海						
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	2023	80,124	3,423	96.0%
天津	雲棲花園	住宅／商業	2025	40,442	98,572	96.0%
天津	雲輝花園	住宅／商業	2025	36,586	91,460	96.0%
天津	雲闕花園	住宅／商業	2022	42,078	11,665	96.0%
天津	湖岸花園	住宅／商業	2021	98,930	7,740	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	2025	167,549	455,719	96.0%
石家莊	優步星辰	住宅／商業	2023	39,389	7,435	96.0%
石家莊	金輝雲著	住宅／商業	2020	65,052	17,515	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	7,055	32.6%
石家莊	優步尚符西區	住宅／商業	2023	52,543	5,989	96.0%
石家莊	優步尚符東區	住宅	2024	35,286	88,456	96.0%
石家莊	開元府	住宅／商業	2022	54,619	7,288	96.0%
石家莊	優步雅園	住宅／商業	2024	45,729	46,467	76.8%
瀋陽	江山雲著	住宅／商業	2020	127,325	21,143	96.0%
瀋陽	瀋陽于洪新城 88-1地塊	住宅／商業	2025	55,258	150,522	96.0%
環渤海小計					1,524,396	
環渤海權益小計					1,442,462	

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	2023	108,819	969	97.4%
淮安	金輝城市廣場	住宅／商業／辦公樓	2025	93,398	324,807	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	10,738	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅／商業	2020	63,426	20,366	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	2024	70,750	63,065	96.0%
淮安	優步花園	住宅／商業	2024	28,600	87,437	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	2025	56,913	184,843	96.0%
淮安	世界城五期	住宅／商業	2027	20,136	65,538	96.0%
淮安	城市廣場南地塊	住宅	2026	47,869	155,161	57.6%
淮安	城市廣場北地塊	住宅	2026	46,677	151,284	57.6%
連雲港	四季金輝	住宅／商業	2019	223,045	62,909	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	2024	97,508	109,638	96.0%
連雲港	LTC2020-19號地塊	住宅	2024	34,819	95,962	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	2025	61,705	129,485	96.0%
連雲港	雲築	住宅／商業	2026	93,032	267,947	96.0%
連雲港	雲榭	住宅	2026	59,397	175,488	96.0%
連雲港	奧特萊斯	商業	2025	108,623	148,258	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 (%)
鹽城	金輝城	住宅／商業	2027	76,441	111,954	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅／商業	2021	31,180	15,126	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅／商業	2024	46,650	124,993	52.8%
鹽城	琚和府	住宅／商業	2025	72,422	200,643	49.0%
徐州	信步蘭庭	住宅／商業	2023	55,982	48,114	96.0%
徐州	江山雲璟社區	住宅／商業	2025	26,358	87,181	48.0%
鎮江	四季金輝觀嵐	住宅／商業／酒店	2026	37,422	149,638	96.0%
鎮江	優步鑫苑	住宅	2025	76,715	177,990	96.0%
鎮江	芸都尚院	住宅	2024	50,041	59,783	96.0%
揚州	優步大道	住宅／商業	2024	128,052	124,545	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅／商業	2021	52,581	4,640	32.0%
揚州	棲湖雲庭	住宅／商業	2024	93,813	207,657	96.0%
揚州	悅都雲庭	住宅／商業	2024	43,528	63,184	47.0%
華東小計					4,567,832	
華東權益小計					3,872,539	

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	2,129,148	96.0%
西安	崇文符	住宅／商業	2021	46,649	11,587	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	15,535	96.0%
西安	金輝世界城上東區 二期	住宅／商業	2020	22,884	-	96.0%
西安	高新雲環	住宅／商業	2021	37,326	1,150	96.0%
西安	金輝長安雲築	住宅／商業	2025	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	2026	127,015	296,185	96.0%
西安	金輝世界城A1-2期	住宅／商業	2016	60,300	15,792	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	31,340	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅／商業	2016	82,410	-	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2021	26,000	4,453	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	32,929	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	83,482	96.0%
西安	金輝環球廣場二期	辦公樓／商業	2020	32,247	262,741	96.0%
西安	金輝世界城IJ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%

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	2026	35,237	280,827	96.0%
西安	西安金輝天宇 鳳棲雲著	住宅／商業	2024	38,775	120,476	96.0%
鄭州	金輝優步花園	住宅	2023	48,549	100,680	96.0%
鄭州	金輝悠步蘭庭	住宅	2025	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					5,373,243	
西北權益小計					5,158,313	

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	21,000	81.6%
泉州	石獅金輝城二期	住宅／商業	2025	183,643	581,766	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	2024	64,921	219,254	25.0%
泉州	安溪J-05-01地塊	住宅／商業	2024	20,267	69,698	86.4%
泉州	石獅和鳴項目	住宅／商業	2023	31,959	106,500	49.0%
泉州	石獅S2021-13號 地塊	住宅／商業	2025	21,879	78,230	81.6%
泉州	石獅S2021-14號 地塊	住宅／商業	2025	19,646	71,115	81.6%
福州	金輝優步花園	住宅／商業	2021	19,891	8,164	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅／商業	2021	63,518	16,645	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	20,439	57.6%
福州	淮安三期	住宅	2025	360,992	82,945	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	9,080	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	2024	22,088	54,459	96.0%
上饒	上饒銅鑼灣	住宅／商業	2027	232,917	600,288	49.0%
福清	優步大道	住宅／商業	2022	43,071	3,438	96.0%
福清	江山雲著	住宅／商業	2021	49,504	8,825	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅／商業	2020	49,440	2,054	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	500	49.0%
福清	東方雲著	住宅	2022	16,330	1,764	49.0%
福清	中央銘著	住宅／商業	2022	65,225	8,262	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					2,284,728	
東南權益小計					1,458,014	

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	優步大道	住宅／商業	2021	43,523	12,403	96.0%
佛山	嶺南雲著	住宅／商業	2021	17,165	25,630	96.0%
佛山	優步學府	住宅	2020	23,275	12,009	48.0%
佛山	雲璟花園	住宅／商業	2025	44,207	168,247	96.0%
佛山	雲築花園	住宅／商業	2025	66,439	238,878	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	30,770	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	2024	67,841	317,080	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道 高嶺村地塊	住宅／商業	2024	39,344	174,545	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道 將軍路地塊	住宅／商業	2025	43,506	148,330	96.0%
惠州	白雲北6.7萬方	住宅／商業	2025	72,128	353,283	96.0%
深惠小計					1,504,804	
深惠權益小計					1,438,848	

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／上海						
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	20,659	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	23,627	96.0%
紹興	半島雲著府	住宅	2022	57,812	12,551	96.0%
紹興	璟樾雲著府	住宅	2023	63,210	163,004	96.0%
紹興	輝逸雲庭	住宅／商業	2024	29,366	89,150	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅／商業	2020	18,866	14,594	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	2024	85,305	138,108	96.0%
蘇州	太倉17號地塊	商業	2026	35,504	72,999	96.0%
蘇州	濱河雲璟花園	住宅／商業	2023	41,941	44,510	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	2024	38,049	97,042	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	7,869	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	1,395	96.0%
寧波	江樾潮啟	住宅／商業	2024	122,292	158,884	57.6%

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 (%)
寧波	紫粼雲庭	住宅／商業	2025	48,012	123,720	96.0%
寧波	城央雲府	住宅／商業	2025	25,091	65,127	96.0%
寧波	余姚梅山路項目	住宅／商業	2025	54,476	135,375	96.0%
長三角小計					1,718,795	
長三角權益小計					1,576,213	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					21,214,739	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					18,254,720	
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	41,061	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅／商業	2018-2021	177,239	27,462	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅／商業	2018-2021	188,419	18,353	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2023	61,919	26,596	19.2%
成都	美的·金輝郡	住宅	2022	41,940	12,443	48.0%
成都	半島雲著小區一期	住宅／商業	2019	39,038	15,842	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	22,479	48.0%
西南小計					164,236	
西南權益小計					64,427	

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						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022-2023	109,852	28,908	24.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2022	60,331	12,058	48.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	31,720	48.0%
華中小計					72,686	
華中權益小計					27,951	
環渤海						
天津	雍和雅苑	住宅	2027	45,437	90,126	38.4%
天津	雲著花園	住宅／商業	2027	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	-	24.0%
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 (%)
華東						
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	2023	122,205	88,713	8.7%
連雲港	優步花園二期	住宅／商業	2022	124,566	7,365	8.7%
連雲港	優步花園三期	住宅／商業	2024	131,888	234,739	8.7%
南京	時光悅府	住宅／商業	2022	131,964	11,704	47.0%
南京	名著雅苑	住宅／商業	2019	28,257	2,992	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	4,109	48.0%
徐州	江山雲璟社區	住宅／商業	2024	25,157	80,801	48.0%
徐州	江山雲璟社區	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					701,109	
華東權益小計					207,007	
西北						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	22,102	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					225,502	
西北權益小計					120,802	

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						
福州	樂信花園	住宅／商業	2022	125,737	41,123	31.7%
福州	禹州金輝中央花園	住宅／商業／辦公樓	2020	45,134	14,844	32.6%
福州	金輝瓏岳花園一區	住宅	2022	86,558	48,263	57.6%
福州	金輝瓏岳花園二區	住宅／商業	2019	19,163	3,354	57.6%
福州	觀瀾公館	住宅／商業	2026	19,515	59,439	47.0%
福清	璀璨濱江	住宅／商業	2021	99,992	12,323	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	17,606	48.0%
福清	鉅悅公館	住宅／商業	2020	41,675	1,836	32.0%
東南小計					205,751	
東南權益小計					91,451	
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	

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	96,492	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	49,612	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	2023	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	江南溇著花園一期	住宅	2020	24,583	15,580	47.0%
蘇州	江南溇著花園二期	住宅	2021	30,760	16,700	47.0%
蘇州	江南溇著花園三期	商業／辦公樓	2023	7,239	53,459	47.0%
長三角小計					887,101	
長三角權益小計					404,500	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					3,092,010	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					1,198,729	
總計					24,364,065	
權益總計					<u>19,508,472</u>	

財務回顧

收入

截至本期間，本集團收入約人民幣18,348.7百萬元，較二零二二年六月三十日止六個月約為人民幣18,216.3百萬元增加0.7%。本集團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本集團合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	18,120,578	98.7	18,002,629	98.8
住宅	17,763,777	96.8	17,456,258	95.8
商業	356,817	1.9	546,371	3.0
物業租賃	213,034	1.2	196,515	1.1
管理諮詢服務	15,046	0.1	17,148	0.1
總計	<u>18,348,658</u>	<u>100.0</u>	<u>18,216,292</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售的收入

截至本期間，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣18,120.6百萬元，較二零二二年六月三十日止六個月約為人民幣18,002.6百萬元增加0.7%。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，尤其是環渤海區域本期間增加較多。

租金收入

物業租賃收入包括出租本集團之辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。本集團租金收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣196.5百萬元增加約8.4%至本期間的人民幣213.0百萬元，主要由於於本期間內本集團投資性物業出租率及租金水平保持穩定。

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物業建設、銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。本集團管理諮詢服務所得收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣17.1百萬元減少約12.3%至本期間的人民幣15.0百萬元，主要是由於於本期間內收取合營企業及聯營公司管理諮詢費有所減少。

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。截至本期間，本集團銷售成本約為人民幣16,022.0百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣14,985.5百萬元增加6.9%，主要是由於本集團相應交付項目的總建築面積有所增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣3,230.8百萬元減少至本期間的人民幣2,326.7百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的17.7%下降至本期間的12.7%。

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。本集團的財務收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣49.8百萬元減少約44.4%至本期間的人民幣27.7百萬元，主要是由於截至本期間，本集團銀行結餘減少，及存款利率下降導致存款產生的利息收入減少。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣10.9百萬元增加至本期間的人民幣12.9百萬元，主要是由於本期政府補助增加導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(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，其主要指本集團向本集團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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣502.2百萬元輕微增加約6.0%至本期間的人民幣532.1百萬元。

行政開支

本集團行政開支主要包括(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本集團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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣425.2百萬元減少約18.4%至本期間的人民幣346.8百萬元。

融資成本

本集團融資成本主要包括(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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣180.7百萬元減少約35.4%至本期間的人民幣116.7百萬元，主要是由於在本期間內有息債務減少導致利息開支減少。

本集團於二零二三年六月三十日的加權平均債務成本約為6.11%（二零二二年十二月三十一日：6.22%）。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣174.8百萬元減少約46.2%至本期間的人民幣94.0百萬元，主要是由於本集團對外捐贈以及資產減值損失減少導致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指本集團投資物業公平值的變動。於截至本期間，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣117.8百萬元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣107.3百萬元增加9.7%。

應佔合營企業溢利

本集團於截至本期間錄得應佔合營企業虧損人民幣18.8百萬元，而於截至二零二二年六月三十日止六個月則錄得分佔合營企業溢利人民幣78.8百萬元。有關減少主要是由於本期間本集團合營企業所持有的物業項目結轉虧損所致。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司由截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利人民幣193.2百萬元減少至本期間的虧損人民幣44.5百萬元，有關減少主要是由於本期間本集團聯營企業所持有的物業項目結轉虧損所致。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣2,384.3百萬元減少約44.2%至本期間的人民幣1,331.1百萬元。

所得稅開支

本集團本期間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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣892.1百萬元減少約33.4%至本期間的人民幣593.9百萬元，主要由於本集團應課稅溢利減少導致企業所得稅減少。

本集團截至本期間的實際企業所得稅稅率(即所得稅除以除稅前溢利)為44.6%，而截至二零二二年六月三十日止六個月則為37.4%。

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二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,492.2百萬元減少約50.6%至截至本期間的人民幣737.3百萬元。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二三年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣27,922.6百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣33,858.4百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二二年十二月三十一日的人民幣131,789.1百萬元減少約10.6%至二零二三年六月三十日的人民幣117,829.0百萬元。本集團的流動負債總額由二零二二年十二月三十一日的人民幣97,930.8百萬元減少約8.2%至二零二三年六月三十日的人民幣89,906.5百萬元。本集團流動資產總額的減少主要是由於(i)因本集團結轉收入導致開發中物業減少；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產減少；及(iii)貨幣資金減少導致。本集團流動負債總額的減少主要是由於(i)因本集團結轉收入導致合約負債減少；及(ii)貿易應付款項減少導致。

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣10,926.8百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣12,319.5百萬元）。不包括受限制現金及已抵押存款，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,117.5百萬元，其中人民幣4,086.1百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣29.2百萬元（二零二二年十二月三十一日：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33.8百萬元）分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二三年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣33,184.6百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣37,815.8百萬元），除人民幣2,618.9百萬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：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
其他貸款—有抵押	530,000	1,190,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	10,163,244	8,520,513
其他貸款的即期部分—有抵押	385,038	1,226,840
公司債券	453,411	667,743
優先票據	2,618,862	440,607
資產抵押證券所得款項	15,332	70,696
即期總額	14,165,887	12,116,399
非即期		
銀行貸款—有抵押	14,252,396	14,718,167
銀行貸款—無抵押	59,900	50,000
其他貸款—有抵押	1,356,500	839,300
公司債券	1,668,042	2,797,578
優先票據	—	2,075,827
資產抵押證券所得款項	1,681,856	5,218,481
非即期總額	19,018,694	25,699,353
借款總額	33,184,581	37,815,752
有抵押	29,601,175	32,974,748
無抵押	3,583,406	4,841,004
借款總額	33,184,581	37,815,752

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：

	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	10,163,244	8,520,513
第二年	7,166,807	12,584,529
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,307,861	1,629,823
五年以上	4,837,628	553,815
	<u>24,475,540</u>	<u>23,288,680</u>
須償還其他借款：		
一年內	915,038	2,416,840
第二年	1,356,500	839,300
	<u>2,271,538</u>	<u>3,256,140</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	3,087,605	1,179,046
一年至四年內	1,727,154	5,072,690
四年以上	1,622,744	5,019,196
	<u>6,437,503</u>	<u>11,270,932</u>
總計	<u>33,184,581</u>	<u>37,815,752</u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	17,556,010	19,109,501
浮動利率	15,628,571	18,706,251
債務總額	<u>33,184,581</u>	<u>37,815,752</u>

資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團的借款以本集團人民幣51,397.08百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣56,998.39百萬元）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；及(v)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、信貸風險及流動性風險。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。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣2.2百萬元和人民幣29.2百萬元分別以港元和美元計值，人民幣2,618.9百萬元優先票據以美元計值，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其流動性狀況。

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。

於二零二三年六月三十日，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22,518.0百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣35,685.8百萬元）。於二零二三年六月三十日，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1,371.6百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣1,044.1百萬元）。除上文所披露者外，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

於二零二三年六月三十日，本集團與房地產開發活動、收購土地使用權、應付合營企業和聯營企業的出資、收購股權的出資相關的資本承擔為人民幣21,089.3百萬元（二零二二年十二月三十一日：人民幣24,893.2百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二三年六月三十日，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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無重大投資及附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至二零二三年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團共有1,852名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至本期間，員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣176.6百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：約人民幣248.5百萬元)。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定定期評審制度，用以評估僱員表現，評估結果成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

期後事項

於二零二三年八月二十四日，本公司的間接非全資附屬公司金輝集團股份有限公司已完成公開發行二零二三年度第一期中期票據，發行規模為人民幣8億元，三年期債券，票面利率為4.00%。詳情已於本公司日期為二零二三年八月二十四日的公告中披露。

企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障其股東的利益，以及提升企業價格及問責性。於截至本期間，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(「**企業管治守則**」)第二部分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二部分守則條文第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二部分守則條文第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二部分守則條文第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

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本期間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

截至本期間，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（「**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。於本公告日期，審核委員會已審閱本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績，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二零二三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

本公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.radiance.com.cn。本公司截至二零二三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，二零二三年八月三十一日

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、黃俊泉先生及徐小冬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。