

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)

**(1)截至二零二四年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告；  
及  
(2)提名委員會組成變動**

**業績摘要**

- 收入約為人民幣247.66億元。
- 於二零二四年十二月三十一日，總有息負債為人民幣246.0億元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣294.3億元下降人民幣48.3億元。
- 加權平均債務成本為5.26%，較二零二三年同期下降0.73個百分點。

## (1) 截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績公告

金輝控股(集團)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「我們」、「我們的」或「我們」)截至二零二四年十二月三十一日止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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	24,766,044	34,248,685
銷售成本		<u>(30,565,283)</u>	<u>(31,719,977)</u>
毛(損)／利		(5,799,239)	2,528,708
其他收入及收益	3	27,518	23,105
銷售及分銷開支		(784,580)	(1,030,479)
行政開支		(566,453)	(686,337)
財務收入		21,143	51,611
財務成本	4	(364,480)	(295,840)
其他開支		(99,672)	(152,134)
投資物業的公平值(虧損)／收益		(619,518)	359,762
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(84,375)	(1,418)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		(118,442)	(99,360)
聯營公司		<u>(433,955)</u>	<u>139</u>
除稅前(虧損)／溢利	5	(8,822,053)	697,757
所得稅開支	6	<u>(1,230,123)</u>	<u>(1,131,700)</u>
年內虧損		<u><u>(10,052,176)</u></u>	<u><u>(433,943)</u></u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內其他全面收入，扣除稅項	—	—
年內全面虧損總額	<u>(10,052,176)</u>	<u>(433,943)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(9,111,234)	(581,248)
非控股權益	<u>(940,942)</u>	<u>147,305</u>
	<u>(10,052,176)</u>	<u>(433,943)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股虧損		
每股基本及攤薄虧損	8 <u>人民幣(2.25)元</u>	<u>人民幣(0.14)元</u>

# 綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		987,488	884,656
使用權資產		694,330	729,667
投資物業		16,368,800	16,845,700
無形資產		19,777	21,697
於合營企業的投資		3,615,935	2,581,944
於聯營公司的投資		5,558,031	5,705,529
按公平值計入損益的金融資產		-	84,405
遞延稅項資產		1,857,739	2,286,927
其他非流動資產		940,000	1,402,644
非流動資產總值		<u>30,042,100</u>	<u>30,543,169</u>
<b>流動資產</b>			
開發中物業		40,041,139	62,580,103
持作出售的竣工物業		11,734,976	15,408,278
貿易應收款項	9	37,491	39,458
合約成本資產		802,815	899,672
應收關聯方款項		3,841,100	4,100,131
預付款項、其他應收款項及其他資產		6,846,278	8,028,479
可收回稅項		918,739	1,082,370
按公平值計入損益的金融資產		2,315	23,408
受限制現金		560,621	2,264,883
現金及現金等價物		1,829,772	4,808,037
流動資產總值		<u>66,615,246</u>	<u>99,234,819</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	10,236,011	11,053,574
其他應付款項及應計費用		3,614,388	2,676,974
合約負債		20,419,460	37,659,856
應付關聯方款項		5,219,487	4,928,152
應付稅項		6,195,266	5,739,088
計息銀行及其他借款		6,292,790	11,734,403
資產抵押證券所得款項		20,818	47,606
優先票據		-	2,142,841
公司債券		1,219,287	15,707
一年內的租賃負債		2,266	3,354
流動負債總額		<u>53,219,773</u>	<u>76,001,555</u>
流動資產淨值		<u>13,395,473</u>	<u>23,233,264</u>
資產總值減流動負債		<u>43,437,573</u>	<u>53,776,433</u>

	二零二四年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	13,275,377	11,036,720
資產抵押證券所得款項	1,659,824	1,672,856
公司債券	2,134,120	2,778,304
租賃負債	1,013	2,497
遞延稅項負債	2,239,725	2,336,955
	<u>19,310,059</u>	<u>17,827,332</u>
非流動負債總額		
	<u>19,310,059</u>	<u>17,827,332</u>
資產淨值	<u>24,127,514</u>	<u>35,949,101</u>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	14,798,327	23,917,824
	<u>14,833,422</u>	23,952,919
非控股權益	<u>9,294,092</u>	<u>11,996,182</u>
權益總額	<u>24,127,514</u>	<u>35,949,101</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（「**國際財務報告準則會計準則**」，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，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**」）截至二零二四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的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此情況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，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益以及匯兌波動儲備；並於損益中確認任何保留投資的公平值以及所產生的任何盈餘或虧絀。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。

### **持續經營基準**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣10,052,176,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的短期借款為人民幣7,532,895,000元，而其現金及現金等價物為人民幣1,829,772,000元。此等情況顯示存在重大不明朗因素，令本集團持續經營的能力可能存在重大疑問。

鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事於評估本集團是否將擁有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道（包括信貸融資）。本公司董事亦已採取各種措施以確保本集團維持充足營運資金，包括：

- (i) 加快銷售物業並加快收回銷售所得款項；
- (ii) 密切監察物業發展項目的建造進程，確保建造及有關付款如期完成，以及根據預售安排出售的有關物業按期完工並交付客戶；

(iii) 繼續以本集團可接受的成本尋求現有借款以及新債務融資及銀行借款的再融資，以資助解決其現有財務責任及日後營運和資本開支；及

(iv) 在獲得所需資金前，不會承諾重大的資金支出及土地收購。

本公司董事會認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金撥付其營運及應付其自二零二四年十二月三十一日起計未來十二個月到期的財務責任。因此，本公司董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二四年十二月三十一日年度綜合財務報表實屬恰當。

縱有上文所述，鑒於房地產行業反覆波動，要獲得銀行及本集團債權人持續支持存在不確定因素，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。

倘持續經營假設不適當，可能須作出調整，撇減資產價值至其可收回金額，為任何可能產生之進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

## 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會計準則。

國際財務報告準則

第16號(修訂本)

售後租回的租賃負債

國際會計準則第1號(修訂本)

負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)

國際會計準則第1號(修訂本)

附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)

國際會計準則第7號及

國際財務報告準則

第7號(修訂本)

供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響列述如下：

- a) 國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方—承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無發生包含非取決於指數或利率的可變租賃付款的售後租回交易，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- b) 二零二零年修訂本澄將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期結算權利的含義，以及延期權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期結算權利的可能性所影響。該等修訂亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅在可換股負債之換股權本身作為權益工具入賬的情況下，負債的條款方不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。凡屬實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並得出結論，其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特點，並要求對有關安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

## 2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發、物業租賃、提供管理諮詢服務及酒店服務)的經營業績。物業租賃、提供管理諮詢服務及酒店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源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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
客戶合約收入	24,433,226	33,831,807
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>332,818</u>	<u>416,878</u>
總計	<u><u>24,766,044</u></u>	<u><u>34,248,685</u></u>

## 客戶合約收入

### (a) 分列收入資料

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>貨品或服務種類：</b>		
物業銷售	24,347,082	33,814,274
酒店服務	71,422	—
管理諮詢服務	14,722	17,533
	<u>24,433,226</u>	<u>33,831,807</u>
<b>客戶合約收入總額</b>	<b><u>24,433,226</u></b>	<b><u>33,831,807</u></b>
<b>收入確認時間：</b>		
於某一時間點轉讓的物業	24,347,082	33,814,274
於一段時間內轉讓的服務	86,144	17,533
	<u>24,433,226</u>	<u>33,831,807</u>
<b>客戶合約收入總額</b>	<b><u>24,433,226</u></b>	<b><u>33,831,807</u></b>

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）：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>報告期初計入合約負債的已確認收入：</b>		
物業銷售	<u>19,760,305</u>	<u>28,004,625</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。

*管理諮詢服務及酒店服務*

就管理諮詢服務及酒店服務而言，本集團按相等於發票額之權利的金額確認收入，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及酒店服務並無固定年期。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：

預期確認為收入的金額：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	16,971,144	29,985,130
一年後	<u>2,480,212</u>	<u>4,092,005</u>
總計	<u><u>19,451,356</u></u>	<u><u>34,077,135</u></u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>其他收入及收益</b>		
補貼收入	1,817	5,152
沒收按金	15,306	9,240
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	-	108
出售物業、廠房及設備項目的收益	10,167	2,552
其他	228	6,053
	<u>27,518</u>	<u>23,105</u>
總計	<u><u>27,518</u></u>	<u><u>23,105</u></u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貸款及借款利息	1,411,029	1,997,329
合約收入產生的利息開支	312,905	506,474
租賃負債利息	328	687
	<u>1,724,262</u>	<u>2,504,490</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	1,724,262	2,504,490
減：資本化利息	(1,359,782)	(2,208,650)
	<u>364,480</u>	<u>295,840</u>
總計	<u><u>364,480</u></u>	<u><u>295,840</u></u>

## 5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前(虧損)／溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 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)	21,397,542	30,708,935
已提供服務的成本	10,306	12,273
就開發中物業確認的減值虧損	6,663,782	646,628
持作出售物業確認的減值虧損	2,493,653	352,141
於金融資產(撥回)／確認的減值虧損	(12,997)	26,793
物業、廠房及設備項目折舊	42,173	21,993
無形資產攤銷	4,975	4,472
使用權資產折舊	34,504	38,839
租賃開支	3,133	4,492
核數師薪酬	10,149	10,245
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	219,651	278,172
退休金計劃供款及社會福利	37,068	47,385
總計	<u>30,903,939</u>	<u>32,152,368</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該稅務司法權區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。

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。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>即期稅項：</b>		
企業所得稅	481,091	581,365
土地增值稅	417,074	308,621
遞延稅項	<u>331,958</u>	<u>241,714</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,230,123</u></u>	<u><u>1,131,700</u></u>

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>應付稅項：</b>		
企業所得稅	1,882,176	1,665,418
土地增值稅	<u>4,313,090</u>	<u>4,073,670</u>
應付稅項總額	<u><u>6,195,266</u></u>	<u><u>5,739,088</u></u>

## 7. 股息

董事會不建議派發截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內虧損及年內發行在外普通股加權平均數4,045,227,000股(二零二三年：4,045,227,000股)計算。

用以計算截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度每股基本虧損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額外股份已於截至二零二四年及二零二三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。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本虧損金額作出調整，乃由於本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無任何發行在外的潛在攤薄普通股。

每股基本虧損乃按以下各項計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司普通權益持有人應佔虧損	<u>(9,111,234)</u>	<u>(581,248)</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二四年	二零二三年
<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>每股虧損</b>		
基本及攤薄	<u>人民幣(2.25)元</u>	<u>人民幣(0.14)元</u>

## 9. 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項	39,614	41,682
減值	<u>(2,123)</u>	<u>(2,224)</u>
總計	<u><b>37,491</b></u>	<u><b>39,458</b></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的應收款項。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。貿易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，並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，故並無重大的集中信貸風險。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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	36,629	39,042
一至三年	<u>862</u>	<u>416</u>
總計	<u><b>37,491</b></u>	<u><b>39,458</b></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
於年初	2,224	1,020
減值虧損 (附註6)	<u>(101)</u>	<u>1,204</u>
於年末	<u><u>2,123</u></u>	<u><u>2,224</u></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：

於二零二四年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	2.4%	15.9%	100.0%	5.4%
賬面總值	37,514	1,025	1,075	39,614
預期信貸虧損	885	163	1,075	2,123

於二零二三年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	2.7%	10.3%	100.0%	5.3%
賬面總值	40,143	464	1,075	41,682
預期信貸虧損	1,101	48	1,075	2,224

## 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年以內	9,621,850	10,390,127
超過一年	<u>614,161</u>	<u>663,447</u>
總計	<u><b>10,236,011</b></u>	<u><b>11,053,574</b></u>

於二零二四年十二月三十一日，並無應付供應商的貿易應付款項（二零二三年十二月三十一日：無）已簽署供應鏈融資計劃。

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。

## 主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位股東提呈金輝控股(集團)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司稱為「**本集團**」、「**我們**」或「**我們的**」)截至二零二四年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二五年展望。

### 全年業績

受市場情緒普遍疲軟以及房地產行業調整的影響，合約銷售價格下行，出租率和租金水平不及預期，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團持有的部分投資性物業產生公平值虧損。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團營業收入人民幣24,766.0百萬元，較去年同期同比下跌27.7%；截至二零二四年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損為人民幣9,111.2百萬元。

### 市場及政策回顧

二零二四年全國房地產市場在投資、銷售等方面均呈現出同比下降的趨勢，但宏觀調控政策經歷了重大轉向，以「止跌回穩」為主基調，一年以來，中華人民共和國(「**中國**」)各級政府密集出台了一系列政策和措施，旨在通過優化房地產政策，降低購房門檻和成本，提振市場信心。在銷售端，首付比例和房貸利率降至歷史新低，契稅、增值稅等稅收政策也得到調整，進一步降低了購房成本。在供給端，通過收儲商品房、盤活存量閒置土地等方式，推動房地產市場平穩健康發展。城中村改造和危舊房改造工作全面重啟，成為去庫存的重要動力。目前，一線及強二線城市，已呈現出企穩的態勢。

## 穩健經營，匠心交付

面對環境波動，本集團積極壓降槓桿率及財務成本。截至二零二四年十二月三十一日，本集團債務餘額約人民幣24,602.2百萬元，較二零二三年同期降低約16.4%；截至二零二四年十二月三十一日止年度，加權平均債務成本約5.26%，同比下降約0.73%。二零二四年四月，完成美元債兌付，結清所有公開市場發行的信用類債券；二零二四年七月，成功發行人民幣5.5億元的中期票據，企業穩健經營和良好財務基本面受到市場的認可。

二零二四年，本集團堅持響應「保交付」號召，堅守對客戶的承諾，在全國22座城市、累計交付超過27,000套高品質住宅，且多城超預期提前交付，印證本集團在源自長遠願景的超強兌現力和品牌實力。

## 二零二五年展望

二零二五年，中央人民政府明確提出，要實施更加積極有為的宏觀政策，擴大國內需求，穩住樓市股市，中國房地產行業將在政策引導和市場調節下，逐步實現「止跌回穩」。本輪房地產市場的調整，將推動全行業的變革和重塑，中央人民政府將加快構建房地產發展新模式，完善住房供應體系，促進房地產行業高質量發展。本集團將抓住機遇，擁抱變革，積極調整經營戰略，構建新型管理模式，建設「好房子」，適配市場和行業的發展變化及需求，繼續穩健前行。

## 致謝

在此，本人僅代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）同寅，就所有本公司股東（「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」的理念，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。

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  
二零二四年 二零二三年

#### 財務資料摘要

已確認收入 (人民幣千元)	<b>24,766,044</b>	34,248,685
(毛損) / 毛利 (人民幣千元)	<b>(5,799,239)</b>	2,528,708
本公司擁有人應佔虧損 (人民幣千元)	<b>(9,111,234)</b>	(581,248)
毛利率(%)	<b>-23.4%</b>	7.38%
淨利率(%)	<b>-40.6%</b>	-1.27%
每股虧損 (基本及攤薄) (人民幣分)	<b>(225)</b>	(14)
資產總值 (人民幣千元)	<b>96,657,346</b>	129,777,988
債務總額 (人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>24,602,216</b>	29,428,437
淨負債額 (人民幣千元) <sup>(2)</sup>	<b>22,211,823</b>	22,355,517
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	<b>14,833,422</b>	23,952,919
流動比率 (倍) <sup>(3)</sup>	<b>1.3</b>	1.3
加權平均債務成本(%) <sup>(4)</sup>	<b>5.26%</b>	5.99%
淨負債率(%) <sup>(5)</sup>	<b>92.1%</b>	62.19%
剔除預收款項後的資產負債率(%) <sup>(6)</sup>	<b>68.4%</b>	60.98%

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、公司債券及優先票據總額。
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. 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的平均售價（「**平均售價**」）：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二四年				二零二三年			
	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	
長三角	2,075,338	8.5	109,860	18,891	9,094,232	26.9	481,558	18,885
西北	5,859,699	24.1	358,728	16,335	5,767,467	17.0	368,772	15,640
西南	1,311,142	5.4	88,510	14,814	2,059,481	6.1	200,496	10,272
東南	2,458,995	10.1	247,414	9,939	3,052,760	9.0	271,310	11,252
華中	4,891,400	20.1	442,162	11,062	1,667,332	4.9	185,006	9,012
華東	5,946,583	24.4	538,353	11,046	6,477,204	19.2	632,905	10,234
環渤海	339,334	1.4	34,224	9,915	5,124,246	15.2	472,789	10,838
深惠	1,464,591	6.0	100,671	14,548	571,552	1.7	45,212	12,642
總計	<u>24,347,082</u>	<u>100</u>	<u>1,919,922</u>	<u>12,681</u>	<u>33,814,274</u>	<u>100</u>	<u>2,658,048</u>	<u>12,721</u>

## 投資物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團持有27項投資物業，總建築面積約為1,348,098平方米，並持有一處持作未來開發的投資物業，總建築面積約為69,530平方米。

## 在建項目

截至二零二四年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積約為10,566,823平方米，較截至二零二三年十二月三十一日的計劃總建築面積約為12,141,245平方米減少約13%。

## 土地儲備

截至二零二四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19,397,626平方米及15,617,671平方米。

下表載列於二零二四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

本集團土地儲備	土儲面積 平方米	土儲面積 權益 平方米
重慶公司	929,874	714,955
武漢公司	2,510,476	1,919,615
北京公司	1,113,590	1,056,209
上海公司	4,209,171	3,811,293
西安公司	4,678,708	4,491,560
福建公司	2,335,822	2,015,584
<b>本集團土地儲備小計</b>	<b>15,777,641</b>	<b>14,009,215</b>
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備</b>		
重慶公司	142,319	54,340
武漢公司	60,280	23,514
北京公司	718,706	238,466
上海公司	1,550,820	733,797
西安公司	358,323	181,073
福建公司	789,537	377,265
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備小計</b>	<b>3,619,985</b>	<b>1,608,456</b>
<b>總計</b>	<b>19,397,626</b>	<b>15,617,671</b>

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

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣24,766.0百萬元，較去年同期約為人民幣34,248.7百萬元減少約27.7%。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、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及提供酒店服務而獲得收入。

下表載列所示期間有關收入的資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	24,347,082	98.3	33,814,274	98.7
住宅	23,356,433	94.3	33,098,817	96.6
商業	990,649	4.0	715,457	2.1
物業租賃	332,818	1.3	416,878	1.2
管理諮詢服務	14,722	0.1	17,533	0.1
酒店服務	71,422	0.3	-	-
總計	<u>24,766,044</u>	<u>100</u>	<u>34,248,685</u>	<u>100</u>

## 物業開發及銷售的收入

於截至二零二四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24,347.1百萬元，較去年同期約為人民幣33,814.3百萬元減少約28.0%。本集團於二零二四年十二月三十一日止年度物業開發及銷售收入減少，主要歸因中國市場情緒普遍疲弱以及房地產行業調整，對本集團合約銷售價格構成下行壓力，導致本集團交付的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。由於截至二零二四年十二月三十一日止年度的商業經濟環境惡化，導致物業出租率及租金水平低於預期，租金收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣416.9百萬元減少約20%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣332.8百萬元。

## 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二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣17.5百萬元減少約16%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣14.7百萬元，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。

## 酒店服務

截至二零二四年十二月三十一日止年度，提供酒店服務為本集團帶來收入人民幣71.4百萬元。

## 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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣30,565.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度為人民幣31,720百萬元減少3.6%，主要歸因於本集團已交付總建築面積減少及截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團的存貨減值撥備增加所致。

## 毛損及毛利率

基於上文所述，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛損約人民幣5,799.2百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得毛利人民幣2,528.7百萬元。

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得負毛利率約23.4%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的毛利率則為約7.4%。

## 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。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團的財務成本約為人民幣21.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約為人民幣51.6百萬元減少約59.0%，主要是由於二零二四年十二月三十一日止年度本集團努力結清其未償還債務，因而令本集團平均銀行存款減少。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣23.1百萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣27.5百萬元，主要是由於二零二四年處置物業、廠房及設備的收益所致。

## 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二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,030.5百萬元減少約23.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣784.6百萬元，主要由於二零二四年預售的項目本期結轉，合同資產按照項目的結轉比例結轉為銷售代理費於二零二四年十二月三十一日止年度較去年同期有所減少導致。

## 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二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣686.3百萬元減少約17.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣566.5百萬元，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二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣295.8百萬元增加約23.2%至截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣364.5百萬元，主要是由於本集團二零二四年因物業項目完工而費用化的項目利息支出增加所致。

本集團於二零二四年十二月三十一日的加權平均債務成本約為5.26%（二零二三年十二月三十一日：5.99%）。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣152.1百萬元減少約34.5%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣99.7百萬元，主要是由於本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的賠償金及違約金減少所致。

## 投資物業公平值收益及損失

投資物業公平值收益指投資物業公平值的變動。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損約人民幣619.5百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的投資物業公平值收益約為人民幣359.8百萬元減少約272.2%。轉盈為虧主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度商業經濟環境惡化，導致物業出租率及租金水平低於預期，致使二零二四年租金收入減少，投資物業評估價值下降。

## 應佔合營企業溢利及虧損

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業虧損約人民幣118.4百萬元，而於截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得應佔合營企業虧損約人民幣99.4百萬元。有關增加主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團合營企業的毛利率下降。

## 應佔聯營公司溢利及虧損

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得應佔聯營公司虧損人民幣434.0百萬元，而於截至二零二三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0.1百萬元，主要是由於截至二零二四年十二月三十一日止年度本集團聯營公司的毛利率下降所致。

## 除稅前(虧損)／溢利

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得除稅前虧損約人民幣8,822.1百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則錄得除稅前溢利約人民幣697.8百萬元。

## 所得稅開支

本集團截至二零二四年十二月三十一日止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。本集團的所得稅開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣1,131.7百萬元增加約8.7%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣1,230.1百萬元，主要由於年內土地增值稅增加導致。

## 年內虧損

基於上述的本集團財務數據變動，本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約人民幣10,052.2百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度的淨虧損約為人民幣433.9百萬元，增加約2,216.5%。

## 流動資金及財務資源

### 流動資產淨額

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值約為人民幣13,395.5百萬元（二零二三年：約人民幣23,233.3百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二三年十二月三十一日約人民幣99,234.8百萬元減少約32.9%至二零二四年十二月三十一日約人民幣66,615.2百萬元。本集團的流動負債總額由二零二三年十二月三十一日的人民幣76,001.6百萬元減少約30.0%至二零二四年十二月三十一日的人民幣53,219.8百萬元。本集團流動資產淨額的減少主要是由於(i)截至二零二四年十二月三十一日止年度因我們竣工交付導致開發中物業減少；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度為結清本集團若干未償還債務而導致現金及銀行結餘減少；及(iii)受到中國房地產市場長期下行及消費者情緒低迷的影響，截至二零二四年十二月三十一日止年度存貨減值準備增加。

### 現金狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣2,390.4百萬元（二零二三年：約人民幣7,072.9百萬元）。

### 債務

於二零二四年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額約為人民幣24,602.2百萬元（二零二三年：約人民幣29,428.4百萬元）。其中，二零二四年的人民幣借款約為人民幣23,575.9百萬元（二零二三年：約人民幣27,285.6百萬元），二零二四年的美元借款約人民幣1,026.3百萬元（二零二三年：約人民幣2,142.8百萬元）。二零二四年的加權平均債務成本為5.26%（二零二三年：5.99%）。

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	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
<b>即期</b>		
長期銀行貸款的即期部分 – 有抵押	5,638,676	11,141,143
其他貸款的即期部分 – 有抵押	652,836	593,260
其他貸款的即期部分 – 無抵押	1,278	–
公司債券	1,219,287	15,707
優先票據	–	2,142,841
資產抵押證券所得款項	20,818	47,606
	<u>7,532,895</u>	<u>13,940,557</u>
<b>非即期</b>		
銀行貸款 – 有抵押	8,250,310	10,268,920
銀行貸款 – 無抵押	–	–
其他貸款 – 有抵押	4,000,000	767,800
其他貸款 – 無抵押	1,025,067	–
公司債券	2,134,120	2,778,304
優先票據	–	–
資產抵押證券所得款項	1,659,824	1,672,856
	<u>17,069,321</u>	<u>15,487,880</u>
<b>借款總額</b>	<u>24,602,216</u>	<u>29,428,437</u>
有抵押	23,575,871	27,285,596
無抵押	1,026,345	2,142,841
<b>借款總額</b>	<u>24,602,216</u>	<u>29,428,437</u>

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	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	5,638,676	11,141,143
一年至兩年	5,239,338	4,475,407
兩年至五年	2,642,172	1,740,387
五年以上	368,800	4,053,126
	<u>13,888,986</u>	<u>21,410,063</u>
須償還其他借款：		
一年內	654,114	593,260
一年到兩年	395,000	599,800
兩年至五年	1,485,067	168,000
五年以上	3,145,000	—
	<u>5,679,181</u>	<u>1,361,060</u>
須償還的公司債券及資產抵押證券		
一年內	1,240,105	2,206,154
一年至四年內	1,667,921	2,850,026
四年以上	2,126,023	1,601,134
	<u>5,034,049</u>	<u>6,657,314</u>
總計	<u>24,602,216</u>	<u>29,428,437</u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	14,196,117	15,994,087
浮動利率	10,406,099	13,434,350
債務總額	<u>24,602,216</u>	<u>29,428,437</u>

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款以本集團約人民幣41,233.3百萬元（二零二三年：約人民幣44,992.8百萬元）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。於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，約人民幣0.8百萬元和人民幣1.5百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣風險對沖政策。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流動資金狀況。

## 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。於二零二四年十二月三十一日,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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業買家的融資向銀行提供的擔保總額約為人民幣15,729.9百萬元（二零二三年：約人民幣27,106.0百萬元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團就授予本集團關聯公司的融資向銀行及其他機構提供的擔保總額約為人民幣1,242.1百萬元（二零二三年：約人民幣1,341.7百萬元）。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何未償還借貸資本、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，或承兌信貸或租購承擔、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**

於二零二四年十二月三十一日，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約人民幣13,157.8百萬元（二零二三年：約人民幣18,430.8百萬元）。

## **資產負債表外承擔及安排**

除上文所披露的或然負債外，於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借貸資本、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**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無附屬公司、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

截至二零二四年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何即時計劃。

## 僱員

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有713名僱員（二零二三年：1,432名僱員），絕大多數僱員均位於中國。截至二零二四年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣256.7百萬元（二零二三年：約人民幣325.6百萬元）。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定定期評審制度，評審結果將用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

## 期後事件

本集團於二零二四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。截至二零二四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C1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，惟基於下述原因而偏離企業管治守則守則條文第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C3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，彼等已確認截至二零二四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，以及本集團截至二零二四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。

## 安永會計師事務所的工作範疇

本集團獨立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二零二四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二零二四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。

## 獨立核數師報告的節錄

下文節錄自本集團獨立核數師香港執業會計師安永會計師事務所就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表刊發的獨立核數師報告。

## 意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告會計準則**」）真實及公平地顯示 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

## 有關持續經營的重大不確定因素

吾等提請注意綜合財務報表附註2.1，當中顯示於截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣10,052,176,000元，而於二零二四年十二月三十一日，貴集團的短期借款為人民幣7,532,895,000元，現金及現金等價物為人民幣1,829,772,000元。該情況連同附註2.1所載的其他事項顯示貴集團繼續以持續基準經營的能力可能存在重大疑問。吾等的意見未有就此事項作出修訂。

## 持續經營基準

截至二零二四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得淨虧損人民幣10,052,176,000元，而貴集團的短期借款為人民幣7,532,895,000元；於二零二四年十二月三十一日，其現金及現金等價物為人民幣1,829,772,000元。有關情況顯示存在重大不確定性，貴集團的持續經營能力可能存在重大疑慮。

上述內容的進一步詳情已於本公告附註1.1披露。

## 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)。本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報將於適當時候寄發予股東(如要求)及刊載於上述網站。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二四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(包括出售庫存股份)。於二零二四年十二月三十一日，本公司概無持有庫存股份。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派發末期股息(二零二三年：無)。

## 二零二五年股東週年大會及暫停股東登記

本公司之股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)將於二零二五年六月二十七日(星期五)召開及舉行。召開二零二五年股東週年大會的通告(「二零二五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(如要求)。為釐定股東出席二零二五年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將由二零二五年六月二十四日(星期二)至二零二五年六月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股東登記，期間將不會辦理本公司之股份過戶。為確定有權出席二零二五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二零二五年六月二十三日(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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

### (2) 提名委員會組成變動

根據上市規則第13.51(2)條，董事會進一步宣佈，自二零二五年三月二十八日起，吳琰坤女士及謝日康先生已獲委任為董事會提名委員會(「提名委員會」)成員，以加強本公司的企業管治，並滿足上市規則對提名委員會成員性別多元化的新規定(該規定將於二零二五年七月一日起實施)。於上述變動後，提名委員會由五名成員組成，即林定強先生(主席)、吳琰坤女士、張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。

承董事會命  
金輝控股(集團)有限公司  
主席  
林定強

香港，二零二五年三月二十八日

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、黃俊泉先生及吳琰坤女士，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。