

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份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。



## GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度的 年度業績初步公告

#### 財務摘要

1. 合約銷售額增加11.2%至人民幣3,481.0百萬元(二零一八年：人民幣3,129.0百萬元)。
2. 收益為人民幣1,605.4百萬元(二零一八年：人民幣1,446.4百萬元)，較二零一八年增加約11.0%。
3. 租金收入及酒店營運收入為人民幣277.3百萬元(二零一八年：人民幣257.9百萬元)，較二零一八年增加約7.5%。
4. 整體毛利率約為33.1%(二零一八年：52.7%)。
5. 本公司股東應佔溢利較二零一八年減少約26.2%至人民幣252.6百萬元(二零一八年：人民幣342.3百萬元)。每股基本盈利減少約26.3%至人民幣14分(二零一八年：人民幣19分)。
6. 於二零一九年十二月三十一日之投資物業總額為人民幣6,258.9百萬元(二零一八年：人民幣5,708.1百萬元)。
7. 截至二零一九年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣1,753.6百萬元(二零一八年：人民幣997.9百萬元)。
8. 於二零一九年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣2.68元(二零一八年：每股人民幣2.56元)。附註
9. 董事會建議截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息為每股1.6港仙。

附註：每股資產淨值按總權益除以股份加權平均數計算。

金輪天地控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核年度綜合業績，連同上一年度的比較數字。

**綜合損益及其他全面收益表**  
(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (附註)
收益	4	<b>1,605,448</b>	1,446,354
銷售成本		<b>(1,074,088)</b>	(684,654)
<b>毛利</b>		<b>531,360</b>	761,700
投資物業公平值變動		<b>171,958</b>	465,863
其他收入、開支、收益及虧損	5	<b>66,069</b>	(127,870)
銷售及營銷開支		<b>(66,068)</b>	(49,051)
行政開支		<b>(175,291)</b>	(183,363)
<b>經營溢利</b>		<b>528,028</b>	867,279
融資成本	6(a)	<b>(186,273)</b>	(178,918)
應佔聯營公司的溢利		<b>105,050</b>	3,668
應佔合營企業的溢利		<b>6,070</b>	101,962
<b>除稅前溢利</b>	6	<b>452,875</b>	793,991
所得稅	7	<b>(200,347)</b>	(451,735)
<b>年內溢利</b>		<b>252,528</b>	342,256
<b>以下人士應佔：</b>			
本公司權益股東		<b>252,561</b>	342,256
非控股權益		<b>(33)</b>	—
<b>年內溢利</b>		<b>252,528</b>	342,256

截至十二月三十一日止年度  
二零一九年 二零一八年  
(附註)

附註 人民幣千元 人民幣千元

年內其他全面收益

(除稅及經重新分類調整後)：

其後可能重新分類至損益的項目：

換算人民幣以外功能貨幣的實體財務報  
表的匯兌差額

14,635 299

年內其他全面收益

14,635 299

本公司權益股東應佔年內全面收益總額

267,163 342,555

以下人士應佔：

本公司權益股東

267,196 342,555

非控股權益

(33) —

年內全面收益總額

267,163 342,555

每股盈利

— 基本(每股人民幣元)

8 0.140 0.190

— 攤薄(每股人民幣元)

8 0.140 0.190

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日  
(以人民幣列示)

		於二零一九年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	260,699	564,462
投資物業	11	6,258,897	5,708,069
商譽		–	31,116
於聯營公司之權益		468,999	345,949
於合營企業之權益		419,231	413,161
其他金融資產		221,667	182,913
受限制銀行存款		170,000	70,000
遞延稅項資產		154,324	120,585
		<u>7,953,817</u>	<u>7,436,255</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		5,157,894	4,516,490
已竣工待售物業		1,145,750	678,099
合約成本		6,473	1,793
貿易及其他應收款項	12	348,773	249,375
預付土地增值稅及所得稅		28,075	18,405
其他金融資產		5,525	86,189
結構性銀行存款		–	146,000
受限制銀行存款		604,359	205,858
現金及現金等價物		979,208	576,051
		<u>8,276,057</u>	<u>6,478,260</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	13	1,808,858	1,138,093
合約負債		971,179	491,612
預收租金		31,342	32,362
租賃負債		43,298	–
銀行貸款		2,393,017	1,569,118
即期稅項		683,578	594,122
優先票據		185,149	1,972,944
		<u>6,116,421</u>	<u>5,798,251</u>
流動資產淨值		<u>2,159,636</u>	<u>680,009</u>
總資產減流動負債		<u>10,113,453</u>	<u>8,116,264</u>

	於二零一九年 十二月 三十一日	於二零一八年 十二月 三十一日 (附註)
	附註 人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	249,169	–
銀行貸款	1,348,776	960,145
遞延稅項負債	1,180,961	1,178,972
預收租金	2,549	15,048
優先票據	2,501,362	1,353,795
	<u>5,282,817</u>	<u>3,507,960</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,830,636</u>	<u>4,608,304</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	113,099	113,099
儲備	4,704,098	4,495,205
本公司權益股東應佔權益總額	4,817,197	4,608,304
非控股權益	13,439	–
<b>總權益</b>	<u>4,830,636</u>	<u>4,608,304</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

## 附註

### 1 一般資料及呈列基準

金輪天地控股有限公司(「**本公司**」)於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零一三年一月十六日起於香港聯合交易所有限公司上市。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」)主要從事物業發展、物業租賃及酒店營運。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

除下文會計政策中所載列者外，編製本綜合財務報表時乃以歷史成本法作為計量基準。

該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，除非另有說明，所有數值均四捨五入至最接近的千位(「**人民幣千元**」)。人民幣亦為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

### 2 合規聲明

本集團的綜合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**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)而編製。本財務報表亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則，均於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納。附註3載有就本財務報表中反映的當前及過往會計期間與本集團有關的首次應用該等發展而導致的任何會計政策變動的資料。

本初步年度業績公告中包含的與截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度有關的財務資料並不構成本公司有關年度的法定年度綜合財務報表，惟源自該等財務報表。

### 3 會計政策的變動

國際會計準則理事會已頒佈於本集團本會計期間首次生效的一項新訂國際財務報告準則國際財務報告準則第16號「租賃」及多項國際財務報告準則的修訂本。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，概無有關發展對本集團編製或呈列本期或往期業績及財務狀況的方式產生重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新準則或詮釋。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團已選擇採用經修訂追溯法，並因此確認首次應用的累計影響，作為對二零一九年一月一日的權益期初結餘的調整。比較資料未予重列，並繼續根據國際會計準則第17號進行報告。

下表概述採用國際財務報告準則第16號對本集團的綜合財務狀況表的影響：

	於二零一八年 十二月三十一日 的賬面值 人民幣千元	經營租賃合約 的資本化 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 的賬面值 人民幣千元
<b>因採用國際財務報告準則第16號而受到 影響的綜合財務狀況表細列項目：</b>			
投資物業	5,708,069	211,084	5,919,153
物業、廠房及設備	564,462	42,722	607,184
遞延稅項資產	120,585	9,471	130,056
<b>非流動資產總額</b>	<b>7,436,255</b>	<b>263,277</b>	<b>7,699,532</b>
租賃負債(即期)	–	40,082	40,082
<b>流動負債</b>	<b>5,798,251</b>	<b>40,082</b>	<b>5,838,333</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>680,009</b>	<b>(40,082)</b>	<b>639,927</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>8,116,264</b>	<b>223,195</b>	<b>8,339,459</b>
租賃負債(非即期)	–	251,607	251,607
<b>非流動負債總額</b>	<b>3,507,960</b>	<b>251,607</b>	<b>3,759,567</b>
<b>資產淨值</b>	<b>4,608,304</b>	<b>(28,412)</b>	<b>4,579,892</b>

## 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

對二零一九年一月一日的使用權資產及租賃負債進行初步確認後，本集團作為承租人需確認租賃負債未償付結餘所產生的利息開支，並對使用權資產計提折舊或公平值變動，而非按照此前的政策在租期內以直線法確認經營租賃的租金開支。與本年度一直採用國際會計準則第17號的結果相比，上述會計處理不會對本集團綜合損益表內的報告經營溢利產生重大影響。

於現金流量表內，本集團作為承租人需將根據已資本化的租賃支付的租金拆分為本金金額和利息金額。該等要素被劃分為融資現金流出，並採用與此前根據國際會計準則第17號劃分為融資租賃的租賃類似的會計處理方法，而非根據國際會計準則第17號下的經營租賃劃分為經營現金流出。儘管總現金流量不受影響，但採用國際財務報告準則第16號會導致現金流量表中現金流量的呈列方式發生重大變化。

下表顯示採用國際財務報告準則第16號對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績、分部業績及現金流量的估計影響，通過調整根據國際財務報告準則第16號於該等綜合財務報表中報告的金額，計算如果繼續沿用國際會計準則第17號而非應用國際財務報告準則第16號的假設金額估算，並比較二零一九年的該等假設金額與二零一八年根據國際會計準則第17號編製的實際對應金額。

	二零一九年			二零一八年	
	根據國際財務報告準則第16號報告的金額 (A) 人民幣千元	加上：國際財務報告準則第16號的折舊和利息費用 (B) 人民幣千元	扣除：猶如根據國際會計準則第17號計算，與經營租賃相關的估計金額(附註) (C) 人民幣千元	猶如根據國際會計準則第17號計算，二零一九年的假設金額 (D=A+B-C) 人民幣千元	與根據國際會計準則第17號報告的二零一八年金額比較 人民幣千元
因採用國際財務報告準則第16號而受到影響的截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務業績：					
經營溢利	528,028	32,765	(42,665)	518,128	867,279
融資成本	(186,273)	18,547	-	(167,726)	(178,918)
除稅前溢利	452,875	51,312	(42,665)	461,552	793,991
年內溢利	252,528	53,474	(42,665)	263,337	342,256
因採用國際財務報告準則第16號而受到影響的截至二零一九年十二月三十一日止年度的可報告分部溢利：					
— 物業租賃	101,026	42,350	(36,383)	106,993	64,549
— 酒店營運	11,086	8,962	(6,282)	13,766	12,136
總計	112,112	51,312	(42,665)	120,759	76,685

附註：「與經營租賃相關的估計金額」為二零一九年現金流量的估計金額，該等估計金額與如果繼續於二零一九年應用國際會計準則第17號則歸類為經營租賃的租賃項目相關。該項估計假設租金和現金流量之間並無差異，且如果繼續於二零一九年應用國際會計準則第17號，該等於二零一九年訂立的新租賃將被歸類為經營租賃。任何潛在的稅務影響淨額均被忽略。

#### 4 收益及分部資料

本集團的主要業務為物業發展、物業租賃及酒店營運。為與內部向本集團最高執行管理層報告資料用於資源分配及表現評估目的之方式保持一致，本集團已確定三個經營及可報告分部。

##### (a) 收益分類

按業務類別及客戶地理位置劃分的客戶合約收益的分類如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業發展	1,328,197	1,188,443
物業租賃	209,592	203,913
酒店營運	<u>67,659</u>	<u>53,998</u>
收益總額	<u><u>1,605,448</u></u>	<u><u>1,446,354</u></u>
按客戶地理位置分類		
中國內地	1,586,404	1,417,601
香港	<u>19,044</u>	<u>28,753</u>
	<u><u>1,605,448</u></u>	<u><u>1,446,354</u></u>

按收益確認時間進行的客戶合約收益的分類披露於附註4(b)。

(b) 有關損益、資產及負債的資料

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益分類以及提供予本集團最高執行管理層用於資源分配及分部表現評估目的的有關本集團可報告分部的資料載列如下。由於並無就資源分配及表現評估目的而定期向主要經營決策者提供分部資產及負債，因此並無呈列相關資產及負債。

	物業開發		物業租賃		酒店營運		總計	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
時間點	1,328,197	1,188,443	-	-	-	-	1,328,197	1,188,443
隨時間	-	-	209,592	203,913	67,659	53,998	277,251	257,911
可報告分部收益	<u>1,328,197</u>	<u>1,188,443</u>	<u>209,592</u>	<u>203,913</u>	<u>67,659</u>	<u>53,998</u>	<u>1,605,448</u>	<u>1,446,354</u>
除稅前可報告分部溢利	<u>236,605</u>	<u>529,450</u>	<u>101,026</u>	<u>64,549</u>	<u>11,086</u>	<u>12,136</u>	<u>348,717</u>	<u>606,135</u>

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
可報告分部溢利	348,717	606,135
投資物業的公平值變動	171,958	465,863
其他收入、開支、收益及虧損	66,069	(127,870)
未分配總辦事處及公司開支	(58,716)	(76,849)
融資成本	(186,273)	(178,918)
應佔聯營公司溢利	105,050	3,668
應佔合營企業溢利	<u>6,070</u>	<u>101,962</u>
除稅前綜合溢利	<u>452,875</u>	<u>793,991</u>

附註：本集團已於二零一九年一月一日採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

## 5 其他收入、開支、收益及虧損

### (a) 其他收入

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行存款利息收入	18,035	16,939
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產利息收入	1,554	14,247
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他 全面收益」)的金融資產利息收入	523	6,262
按公平值計入損益的金融資產股息收入	5,968	5,519
按公平值計入損益的金融資產出售收入	3,579	–
提早終止租約之補償收入	5,134	2,903
政府補助(附註)	1,242	1,048
其他	3,504	1,066
	<u>39,539</u>	<u>47,984</u>

### (b) 其他收益及虧損

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
匯兌虧損淨額	(39,092)	(164,003)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動收益/ (虧損)	32,548	(11,267)
終止確認按公平值計入其他全面收益的金融資產 虧損	–	(2,170)
出售附屬公司收益	63,918	–
出售物業、廠房及設備虧損	–	(190)
	<u>57,374</u>	<u>(177,630)</u>

### (c) 其他開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
購回優先票據產生之(虧損)/收益	(20,236)	2,892
捐贈	(10,340)	–
其他	(268)	(1,116)
	<u>(30,844)</u>	<u>1,776</u>
總計	<u>66,069</u>	<u>(127,870)</u>

附註： 該金額主要指收取本集團實體所在當地政府為鼓勵於當地開展業務發展活動之無條件補助金。

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
<b>(a) 融資成本</b>		
銀行貸款利息	165,187	97,301
租賃負債利息	18,547	—
優先票據利息	320,069	264,661
債券利息	—	1,436
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的 利息開支*	<u>(317,530)</u>	<u>(184,480)</u>
總計	<u><b>186,273</b></u>	<u><b>178,918</b></u>

附註：本集團已採用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

\* 借貸成本已按年利率7.8% (二零一八年：6.4%) 資本化。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
<b>(b) 員工成本</b>		
薪金、花紅及其他福利	129,777	99,643
退休福利計劃供款	15,065	12,275
股本結算股份支付	229	229
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的 金額	<u>(36,432)</u>	<u>(29,554)</u>
	<u><b>108,639</b></u>	<u><b>82,593</b></u>

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
(c) 其他項目		
折舊	31,044	18,180
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃的最低租賃付款總額*	-	34,850
核數師酬金	1,300	1,340
物業成本	1,011,883	598,896

\* 本集團已使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號並已調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。此外，先前計入物業、廠房及設備的融資租賃資產的已折舊賬面值亦確認為使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊或公平值變動，而非按先前政策於租期內以直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

## 7 所得稅

### (a) 綜合損益表中的稅項：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	86,250	171,516
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	98,120	183,760
— 香港利得稅	-	71
	<u>184,370</u>	<u>355,347</u>
遞延稅項：		
— 企業所得稅	40,507	64,107
— 土地增值稅	(24,530)	32,281
	<u>15,977</u>	<u>96,388</u>
	<u>200,347</u>	<u>451,735</u>

由於兩個期間內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立之公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

香港利得稅撥備乃就截至二零一九年十二月三十一日止年度應用估計年度實際稅率16.5%(二零一八年：16.5%)計算。根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首2,000,000港元(「港元」)繳納稅項，並將按16.5%之稅率繳納2,000,000港元以上溢利之稅項。集團實體不符合利得稅兩級制的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳稅。

中國所得稅撥備根據適用於位於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司的各自企業所得稅稅率作出，該等企業所得稅稅率乃根據中國有關所得稅規則及法規而釐定。

土地增值稅就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本和費用，或舊樓宇及構築物的估值、有關轉讓房地產的應繳稅項以及財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，房地產開發商亦可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利之間的對賬：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>452,875</u>	<u>793,991</u>
按25%(二零一八年：25%)的中國企業所得稅 稅率計算的稅項	113,219	198,498
不可扣稅開支的稅務影響	71,329	100,491
毋須課稅收入的稅務影響	(25,006)	(1,380)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(26,263)	(917)
分佔合營企業業績的稅務影響	(1,517)	(25,490)
土地增值稅	98,120	216,041
土地增值稅的稅務影響	(24,530)	(54,010)
未確認稅項虧損的稅務影響	3,239	11,477
確認過往未確認稅項虧損的稅務影響	(10,719)	-
就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅	<u>2,475</u>	<u>7,025</u>
實際稅項開支	<u>200,347</u>	<u>451,735</u>

## 8 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司權益股東應佔溢利人民幣252,561,000元(二零一八年：人民幣342,256,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,802,456,000股(二零一八年：1,802,456,000股)計算。

### (b) 每股攤薄盈利

由於兩個報告期間本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算每股攤薄盈利時並無假設行使本公司尚未行使之購股權。因此，兩個期間之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9 股息

### (i) 年內應付本公司權益股東的股息：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已宣派及派付的中期股息為零 (二零一八年：每股人民幣0.014元)	-	25,070
報告期末後建議的末期股息為 每股0.016港元(相當於人民幣0.014元) (二零一八年：每股人民幣0.017元)	<u>25,834</u>	<u>30,120</u>
	<u><b>25,834</b></u>	<u><b>55,190</b></u>

於報告期末，報告期末后建議的末期股息未獲確認為負債。

### (ii) 年內批准及派付的上一財政年度應付本公司權益股東的股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的末期股息為每股 0.019港元(相當於人民幣0.017元)(二零一八年：每 股人民幣0.028元)	<u><b>30,120</b></u>	<u><b>50,469</b></u>

每股股利乃基於已發行的1,802,456,000股普通股計算。

## 10 物業、廠房及設備

	租賃土地及 酒店物業 人民幣千元	持作自用的 土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及辦公 設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於二零一八年一月一日	382,249	81,098	8,932	11,437	33,721	-	517,437
添置	8,827	6,930	358	1,806	14,409	-	32,330
轉撥自開發中待售物業	70,933	-	-	-	-	-	70,933
匯兌差額	18,592	-	-	-	-	-	18,592
出售	-	-	(194)	(25)	(42)	-	(261)
於二零一八年十二月三十一日	480,601	88,028	9,096	13,218	48,088	-	639,031
首次應用國際財務報告準則第16號 的影響(附註)	-	-	-	-	-	42,722	42,722
於二零一九年一月一日	480,601	88,028	9,096	13,218	48,088	42,722	681,753
添置	15,402	7,903	498	4,574	19,042	17,902	65,321
轉撥自開發中待售物業	4,358	4,148	-	-	-	-	8,506
匯兌差額	4,479	-	39	23	7	-	4,548
出售	(405,320)	-	-	(1,327)	(607)	-	(407,254)
於二零一九年十二月三十一日	99,520	100,079	9,633	16,488	66,530	60,624	352,874
<b>累計折舊</b>							
於二零一八年一月一日	(3,511)	(24,249)	(5,785)	(6,404)	(16,072)	-	(56,021)
年內攤銷	(5,519)	(3,096)	(785)	(1,950)	(6,830)	-	(18,180)
匯兌差額	(419)	-	-	-	-	-	(419)
出售	-	-	5	24	22	-	51
於二零一八年十二月三十一日	(9,449)	(27,345)	(6,565)	(8,330)	(22,880)	-	(74,569)
於二零一九年一月一日	(9,449)	(27,345)	(6,565)	(8,330)	(22,880)	-	(74,569)
年內攤銷	(7,942)	(4,794)	(1,170)	(731)	(10,911)	(5,496)	(31,044)
匯兌差額	(106)	-	(39)	(19)	(2)	-	(166)
出售	12,398	-	-	840	366	-	13,604
於二零一九年十二月三十一日	(5,099)	(32,139)	(7,774)	(8,240)	(33,427)	(5,496)	(92,175)
<b>賬面淨值</b>							
於二零一九年十二月三十一日	94,421	67,940	1,859	8,248	33,103	55,128	260,699
於二零一八年十二月三十一日	471,152	60,683	2,531	4,888	25,208	-	564,462

附註：本集團已使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號並已調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。見附註3。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約人民幣6,956,000元(二零一八年：人民幣400,415,000元)的租賃土地及酒店物業以及土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

## 11 投資物業

### (a) 賬面值對賬

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	4,693,906	520,000	-	5,213,906
添置	-	129,653	-	129,653
轉撥自己竣工待售物業	53,164	-	-	53,164
轉撥	220,063	(220,063)	-	-
出售	(154,517)	-	-	(154,517)
於損益確認之公平值變動淨額	250,153	215,710	-	465,863
於二零一八年十二月三十一日	5,062,769	645,300	-	5,708,069
首次應用國際財務報告準則 第16號的影響(附註)	-	-	211,084	211,084
於二零一九年一月一日	5,062,769	645,300	211,084	5,919,153
添置	-	190,117	6,994	197,111
轉撥自己竣工待售物業	54,893	-	-	54,893
轉撥	914,447	(914,447)	-	-
出售	(84,218)	-	-	(84,218)
於損益確認之公平值變動淨額	65,797	133,430	(27,269)	171,958
於二零一九年十二月三十一日	<b>6,013,688</b>	<b>54,400</b>	<b>190,809</b>	<b>6,258,897</b>

附註：本集團已使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號並已調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。見附註3。

於二零一九年十二月三十一日，賬面值約人民幣3,865,200,000元(二零一八年：人民幣4,015,769,000元)的投資物業已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團於報告期末按持續基準所計量的物業的公平值。該等金融工具已歸入國際財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值等級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入數據的可觀察程度和重要性，從而釐定公平值計量數值所應歸屬的等級：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未達第一級的可觀察輸入數據)並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公平值。不可觀察輸入值是指欠缺市場資料的輸入數據
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據來計量公平值

	於二零一九年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一九年十二月三十一日 的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
中國內地：				
— 商業物業	5,992,600	-	-	5,992,600
— 停車場	75,488	-	-	75,488
— 使用權資產	190,809	-	-	190,809
總計	<u>6,258,897</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,258,897</u>

	於二零一八年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零一八年十二月三十一日 的公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量				
中國內地：				
— 商業物業	5,656,300	-	-	5,656,300
— 停車場	51,769	-	-	51,769
總計	<u>5,708,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,708,069</u>

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，第一與第二級之間並無轉撥，而第三級亦無轉入或轉出。本集團政策為於公平值等級不同等級之間出現轉撥的報告期末確認轉撥。

本集團的所有已竣工投資物業、開發中投資物業及使用權資產均已於二零一九年十二月三十一日進行重估。估值乃由華坊諮詢評估有限公司(一間香港的獨立合資格估值師公司，在所評估物業估值方面擁有相關經驗)進行。於各中期及年度報告日期進行估值時，本集團的財務總監已與估值師討論估值假設及估值結果。

**(ii) 有關第三級公平值計量的資料**

	物業類型	公平值等級	估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據與公平值的關係
已竣工投資物業	商業物業	第三級	直接比較法	(1)經調整市價(人民幣/平方米)	10,179至80,183 (二零一八年: 10,952至78,138)	經調整市價越高，公平值越高。
				(2)級別調整	0%至65% (二零一八年: 0%至65%)	級別調整越低，公平值越高。
	停車場	第三級	收入法	(1)資本化比率	4%至5.5% (二零一八年: 5%至6.5%)	資本化比率越高，公平值越低。
				(2)單位日租(人民幣/平方米)	1至17 (二零一八年: 2至27)	單位日租越高，公平值越高。
開發中投資物業	第三級	剩餘值法	(1)經調整市價(人民幣/平方米)	13,561至22,801 (二零一八年: 13,482至22,743)	經調整市價越高，公平值越高。	
			(2)預算成本(人民幣/平方米)	5,651至7,981 (二零一八年: 5,655至7,781)	預算成本越高，公平值越低。	
			(3)預期開發商利潤率	10%至20% (二零一八年: 10%至20%)	預期開發商利潤率越高，公平值越低。	
使用權資產	分租物業	第三級	收入法	(1)資本化比率	6.4%至6.75% (二零一八年: 不適用)	資本化比率越高，公平值越低。
				(2)單位日租(人民幣/平方米)	1至27 (二零一八年: 不適用)	單位日租越高，公平值越高。

已竣工投資物業的公平值乃經參考可資比較物業的市場交易或問詢憑證(視情況而定)，以資本化源自現有租約或市場租賃的租金收入為基準，並適當考慮物業的復歸收入潛力(如適用)而釐定。

開發中投資物業的公平值乃經參考類似物業的當前或近期價格，根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本(該等數據反映有關(其中包括)工程完工情況及建議開發項目適銷性的風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值)而釐定。

使用權資產的公平值乃通過使用風險調整貼現率對與資產相關的預期現金流量序列進行貼現而釐定。估值乃經參考各自資產的資本化率及出租率。所使用的貼現率已根據質量及位置進行調整。公平值計量與資本化率及出租率呈正相關，與風險調整貼現率呈負相關。

投資物業的公平值調整於綜合損益表的「投資物業公平值變動」項目中確認。

(c) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產的眼面淨值分析如下：

	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
租賃作自用的其他物業(以折舊成本列賬)(附註)	55,128	42,722
剩餘租期介乎4至9年之間的租賃投資物業的 所有權權益(按公平值列賬)	<u>190,809</u>	<u>211,084</u>
	<u><b>245,937</b></u>	<u><b>253,806</b></u>

附註：本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業作為酒店的權利。租賃通常初步為期12至15年。租賃付款通常每1至3年增加一次，以反映市場租金。

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 (附註) 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產的折舊開支：		
租賃作自用的其他物業	5,496	-
按投資物業類別劃分的使用權資產的公平值變動	27,269	-
租賃負債利息(附註6(a))	18,547	-
先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租 賃的最低租賃付款總額	-	34,850

附註：本集團已使用經修訂追溯法首次應用國際財務報告準則第16號並已調整於二零一九年一月一日的期初結餘，以確認與先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃有關的使用權資產。此外，先前計入物業、廠房及設備的融資租賃資產的已折舊賬面值亦確認為使用權資產。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非按先前政策於租期內以直線法確認經營租賃項下產生的租金開支。根據此方法，比較資料未予重列。見附註3。

年內，使用權資產增加人民幣24,896,000元。該金額為根據新租賃協議應付的資本化租賃付款。

#### (d) 投資物業

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃通常初步為期8至15年。租賃付款通常每1至4年增加一次，以反映市場租金。

於報告日期，本集團於未來期間應收的不可撤銷經營租賃項下的未折現租賃付款如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
1年內	168,769	185,006
1年後但5年內	219,729	332,533
5年後	43,237	91,263
	<u>431,735</u>	<u>608,802</u>

## 12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括銷售物業的若干代價以及自置投資物業及分租物業的應收租金。銷售物業之代價須根據相關買賣協議條款收取。租金一般會預先收取。應收租金通常於30天內到期，然而，可能會酌情授予若干客戶較長的信貸期。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	169,141	92,534
應收聯營公司及合營企業款項	45,065	15,106
其他應收款項	94,852	106,751
減：信貸虧損準備	<u>(27,714)</u>	<u>(27,714)</u>
按攤銷成本計量的金融資產	281,344	186,677
給予承包商的墊款	19,933	21,404
其他預付稅項	<u>47,496</u>	<u>41,294</u>
	<u>348,773</u>	<u>249,375</u>

## 賬齡分析

於報告期末，基於物業交付日／服務提供日呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
30天內	166,297	90,220
31至60天	1,711	1,739
61至180天	1,133	575
	<u>169,141</u>	<u>92,534</u>

## 13 貿易及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	886,378	485,015
其他應付款項	483,621	341,173
應付聯營公司及合營企業款項	438,859	311,905
	<u>1,808,858</u>	<u>1,138,093</u>

於報告期末，基於發票日呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
180天內	823,867	385,537
181至365天	22,714	1,448
1年以上	39,797	98,030
貿易應付款項總額	<u>886,378</u>	<u>485,015</u>

## 業務回顧

二零一九年，中國房地產市場在整體交易量及價格上均保持穩定。於年內，市場情緒逐漸好轉，故本集團加快推出預售項目。因此，本集團於年內的合約銷售額創新高。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司的合約銷售額為人民幣3,481.0百萬元，較二零一八年同期增長11.2%。為補充本集團的土地儲備，本集團於二零一九年收購了兩個項目，可銷售總建築面積為233,866平方米。

本集團另一個策略乃為逐步增加其經常性收入。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有賬面值為人民幣6,258.9百萬元投資物業。本集團物業租賃及酒店營運業務的經常性收入增長於年內保持穩定，較二零一八年同期穩定增長7.5%。

## 合約銷售額

本集團目前有15個在售項目。於年內，本集團已推出三個新預售項目，即金輪峰華名座、金輪水映華庭及金輪翠雍華庭。所有新項目均位於南京。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團與其合營企業及聯營公司的總合約銷售額及合約銷售面積分別為約人民幣34.8億元(二零一八年：人民幣31.3億元)及約288,574平方米(二零一八年：256,060平方米)。

## 二零一九年的竣工項目

二零一九年有三個項目已竣工，即揚州蝶翠園、無錫金輪湖曉蘭庭及金輪雙子星廣場。三個項目的可銷售總建築面積(「**總建築面積**」)約為112,866平方米。於二零一九年十二月三十一日，該等新竣工項目已出售及交付，總建築面積約57,692平方米。

## 二零一九年於中國內地收購的新地塊

於二零一九年三月，本集團收購一塊位於中國江蘇省南京市土地，地盤面積約為101,845平方米，綜合容積率為5.79。新購入土地位於江寧區東山街道南京南站中軸地塊。該土地乃作商業開發、服務及辦公用途，使用期限為40年。

於二零一九年九月，本集團收購一塊位於中國江蘇省揚州市土地，總地盤面積約為19,890平方米，綜合容積率為1.2。該土地乃作住宅用途，使用期限為70年。

## 本集團的土地儲備

於二零一九年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約1,711,270平方米，其中包括約123,689平方米已竣工但未售出物業、約13,147平方米自用物業、約189,999平方米已竣工投資物業、約910,369平方米開發中物業及約474,066平方米合營企業及聯營公司開發物業。

下表載列本集團於二零一九年十二月三十一日的房地產項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/估計	實際/估計	竣工比例	未售總	持作本公司	投資物業 建築面積 平方米
			建設 施工日期 年/月	建設 竣工日期 年/月		建築面積/ 總建築面積 平方米	自用的 建築面積 平方米	
<b>已竣工物業</b>								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	2,022	2,535	33,197
金輪華爾茲	南京	2,046	零八年一月	一零年二月	100%	-	-	2,444
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	1,454
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	-	305	1,021
金輪星城(一期)	揚州	42,803	零八年八月	一二年三月	100%	5,513	-	-
金輪星城(二期)	揚州	27,423	零九年十月	一二年八月	100%	-	-	-
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	185	-	32,903
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	3,450
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	-	-	18,357
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	2,108	-	528
金輪星城(三期)	揚州	11,389	一零年六月	一四年三月	100%	1,430	-	4,813
株洲金輪翡翠名園(一期)	株洲	23,530	一四年十二月	一六年十二月	100%	3,755	-	3,026
株洲金輪翡翠名園(二期)	株洲	22,115	一四年十二月	一八年十一月	100%	7,165	-	-
無錫金輪星光名座	無錫	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	5,395	-	20,619
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	654	-	2,969
金輪津橋華府(B地塊)	南京	24,905	一四年十二月	一七年六月	100%	2,355	-	2,742
金輪津橋華府(A地塊)	南京	21,323	一四年十二月	一七年十二月	100%	4,531	-	-
長沙金輪星光名座	長沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	33,402	10,307	18,096
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	13,087	-	-
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年十二月	100%	2,802	-	44,380
無錫金輪湖曉蘭庭	無錫	70,989	一七年十二月	一九年十二月	100%	39,284	-	-
小計		440,290				123,688	13,147	189,999

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/估計	實際/估計	竣工比例	未售總	持作本公司	投資物業
			建設	建設		建築面積/ 總建築面積	自用的	建築面積
			施工日期 年/月	竣工日期 年/月		平方米	建築面積 平方米	建築面積 平方米
<b>開發中物業</b>								
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二零年十二月	70%	38,244	-	-
株洲金輪津橋華府	株洲	92,175	一八年三月	二零年十二月	80%	324,349	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二零年十二月	60%	76,217	-	-
南京金輪翠雅華庭	南京	59,722	一九年四月	二一年六月	55%	115,282	-	2,500
金輪新天地	香港	322	一八年五月	二零年四月	95%	5,775	-	-
無錫金輪星空間	無錫	27,470	一九年五月	二一年六月	30%	99,039	-	15,097
南京2019G07項目	南京	101,845	二零年二月	二二年十二月	0%	204,646	-	-
金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	5%	29,220	-	-
小計		<u>341,944</u>				<u>892,772</u>	<u>-</u>	<u>17,597</u>
總計		<u><u>782,234</u></u>				<u><u>1,016,460</u></u>	<u><u>13,147</u></u>	<u><u>207,596</u></u>
<b>合營企業及聯營公司開發的物業</b>								
揚州寶龍金輪廣場(49%)附註1	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	87,676	-	65,400
南京新壹城(33%)附註2	南京	23,810	一七年六月	一九年二月	100%	25,130	-	20,199
南京時光山湖(25%)附註3	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第(13.33%)附註4	常州	67,225	一七年十二月	二零年六月	90%	187,275	-	-
萬科未來之光(20%)附註5	揚州	47,137	一八年六月	二零年十二月	80%	84,847	-	-
總計		<u><u>213,785</u></u>				<u><u>388,468</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>85,599</u></u>

- 附註：
- 1 該項目由本集團擁有49%股權之合營企業開發。
  - 2 該項目由本集團擁有33%股權之聯營公司開發。
  - 3 該項目由本集團擁有25%股權之聯營公司開發。
  - 4 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。
  - 5 該項目由本集團擁有20%股權之合營企業開發。

於二零一九年十二月三十一日，本集團有約910,369平方米的土地儲備正在開發。於該等土地當中，約393,196平方米、351,697平方米、147,879平方米及17,597平方米分別作為住宅、商業及辦公室、停車場以及投資物業用途。

## 物業租賃

年內，自本集團的投資物業產生的租金收入保持穩定增長。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有已完成總建築面積約189,999平方米之投資物業。本集團於二零一九年十二月三十一日投資物業之平均出租率接近90%。

## 地鐵租賃及營運管理業務

於二零一九年十二月三十一日，本集團於中國四個城市(即南京、蘇州、無錫及長沙)擁有15個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，可租賃總建築面積超過67,974平方米。於二零一九年十二月三十一日，10個地鐵站購物中心正在運營，整體出租率超過90%。

鑑於其巨大的增長潛力，本集團將繼續於不同城市積極競投更多地鐵購物中心租賃及營運管理合約，並樂觀認為本集團將於日後獲得更多此類合約。

## 酒店營運

本集團的新酒店，長沙金輪希爾頓歡朋酒店，於二零一九年四月開業。

於二零一九年十月十一日，本集團與獨立第三方Anchor Street Investment Limited(作為買方)訂立一項買賣協議，根據該協議，本集團有條件同意出售而買方有條件同意購買Double Advance Group Limited(該公司擁有位於香港的西九龍絲麗酒店)的全部已發行股本。出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成，及Double Advance Group Limited已不再為本公司的間接全資附屬公司。本集團已產生出售收益人民幣63,918,000元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，即南京金輪亞朵酒店及長沙金輪希爾頓歡朋酒店。該兩間酒店的房間總數為315間。該兩間酒店於二零一九年的平均客房入住率均超過90%。

## 所持重大投資

本集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份有限公司股份之股本投資。於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有廈門國際銀行股份有限公司的34百萬股非上市權益股份，賬面值為人民幣203.1百萬元。該投資乃為長期用途且其亦可進一步加強本集團與廈門國際銀行股份有限公司之間的業務合作關係。

## 於香港的首個房地產開發項目

本集團於二零一八年在香港的第一個商業項目的開發進度如期進行。該項目已於二零一九年十二月三十一日基本完工，預計該項目將於二零二零年四月獲得入住許可。該項目鄰近港鐵天后站，乃為總建築面積約51,975平方呎的商業大廈。

## 融資

於二零一九年二月，本集團成功發行本金總額為160百萬美元、票面年利率為7%且於二零二一年到期的額外優先票據。來自該發行的所得款項僅用於回購本集團發行的本金額為288百萬美元、票面年利率為8.25%且於二零一九年十一月到期的優先票據部分。

於二零一九年九月，本集團進一步發行本金總額為40百萬美元、票面年利率為7%且於二零二一年到期的額外優先票據。來自該發行的所得款項用於為本集團現有債項進行再融資。

## 展望未來

冠狀病毒疫情於二零一九年十二月開始在中國武漢爆發，此後已蔓延至中國每一個城市及全球眾多國家，其將對二零二零年的全球經濟產生重大影響。在中國政府的果斷控制措施下，疫情於二零二零年三月中旬在中國大陸基本得到控制。儘管全球疫情對經濟的最終影響尚不清楚，本集團認為，實現二零二零年的經濟目標仍為中國政府的首要任務，因此，更多刺激政策將出台，以促進投資及消費。由於房地產市場為中國經濟增長的中堅力量，預計近期將出台更為寬鬆的政策，以便房地產市場能穩定增長，本集團對中國房地產市場於二零二零年仍將保持穩定增長態勢持樂觀態度。

為確保本集團房地產開發業務的持續增長，本集團的策略為擁有能支持本集團至少未來三年穩定增長的土地儲備。於二零一九年十二月三十一日，本集團的土地儲備建築面積為1,711,270平方米，應能滿足本集團未來三年開發計劃的需求。於二零二零年，本集團將以審慎的方式物色發展良機。本集團將僅投資我們熟悉的領域以及可產生合理回報的項目。

就租賃業務而言，本集團將繼續持有位於黃金地段且具有增長潛力的已竣工物業以作長期租賃用途。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持其股東的穩定回報。

於二零一九年出售Double Advance Group Limited(該公司擁有位於香港的西九龍絲麗酒店)的全部權益後，本集團將主要著重於中國大陸的酒店業務。於二零一九年十二月三十一日，本集團營運兩間酒店，入住率均達到90%以上。本集團亦擁有另外兩間開發中酒店，均位於南京的黃金地段。

展望未來，本集團將繼續實施核心策略，即「重點開發及營運鄰近地鐵站或其他交通樞紐的項目」。加上本集團謹慎的財務管理，我們相信，我們可維持競爭力以於日後發展及擴張。

## 財務回顧

### 經營業績

#### 收益

本集團的收益包括來自(i)銷售本集團的已開發物業；(ii)物業租賃租金收入；及(iii)酒店營運之收益。下表載列於所示年度本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	1,328,197	82.7	1,188,443	82.2
物業租賃	209,592	13.1	203,913	14.1
酒店營運	67,659	4.2	53,998	3.7
總計	<u>1,605,448</u>	<u>100.0</u>	<u>1,446,354</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,446.4百萬元增加約11.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1,605.4百萬元，主要由於來自房地產開發業務的收益增加。

- 房地產開發

房地產開發業務的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,188.4百萬元增加11.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1,328.2百萬元。該增加主要由於本集團於年內竣工並交付三個項目，即揚州蝶翠園、無錫金輪湖曉蘭庭及金輪雙子星廣場，而於二零一八年儘竣工並交付一個項目。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額約人民幣3,481.0百萬元(二零一八年：人民幣3,129.0百萬元)。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣約203.9百萬元增加2.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣約209.6百萬元。該增加乃由於一個新的地鐵站購物中心開業以及整體租金上升。

- 酒店營運

酒店營運業務的收益增加25.2%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣67.6百萬元(二零一八年：人民幣54.0百萬元)。該增加乃主要由於金輪希爾頓歡朋酒店於二零一九年四月開業。

## 銷售成本

下表載列於所示年度本集團的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發				
購地成本	451,532	42.0	198,777	29.0
建築成本	413,092	38.5	318,023	46.5
資本化融資成本	137,981	12.8	74,033	10.8
稅項開支	9,278	0.9	8,063	1.2
小計	<u>1,011,883</u>	<u>94.2</u>	<u>598,896</u>	<u>87.5</u>
物業租賃	22,020	2.1	52,231	7.6
酒店營運	<u>40,185</u>	<u>3.7</u>	<u>33,527</u>	<u>4.9</u>
總計	<u><u>1,074,088</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>684,654</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團的銷售成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣684.7百萬元增至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣1,074.1百萬元。該增加乃主要由於物業開發業務的銷售成本增加，其與已開發物業銷售所產生之收益增加一致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零一八年的16.7%增加至二零一九年的34.0%。

### **毛利及毛利率**

毛利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣761.7百萬元減至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣531.4百萬元，乃主要由於已開發物業銷售產生的毛利減少所致。

毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的52.7%減至截至二零一九年十二月三十一日止年度的33.1%，乃主要由於已開發物業銷售的毛利率減少所致。

已開發物業銷售的毛利率由二零一八年的49.6%減至二零一九年的23.8%，乃主要由於年內竣工並交付的項目因其地理位置及組成(主要包括住宅單位)而毛利率較低所致。於二零一九年，已開發物業銷售中僅有16.6%來自本集團在南京市的项目(二零一八年：有39.4%來自南京市)。

物業租賃之毛利率由二零一八年的74.4%增至二零一九年的89.5%。該增加乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度，因採用新會計準則國際財務報告準則第16號而於二零一九年將於二零一八年計入銷售成本的租賃成本重新分類為投資物業公平值變動及財務成本所致。

### **投資物業公平值變動**

截至二零一九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172.0百萬元(二零一八年：人民幣465.9百萬元)。投資物業公平值收益於二零一九年減少63.1%，乃由於於二零一八年，若干項目於較長時間前收購，因此該等新竣工投資物業於竣工時產生了可觀的公平值收益。本集團的投資物業由獨立物業估值師按市場價值基準重估。

## 其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之收益淨額人民幣66.1百萬元，而於截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額人民幣127.9百萬元。於二零一九年的收益淨額乃主要由於利息收入人民幣20.1百萬元，出售附屬公司的收益人民幣63.9百萬元，被回購優先票據的虧損人民幣20.2百萬元所抵銷。於二零一八年的虧損淨額乃主要由於利息收入人民幣37.4百萬元，被匯兌虧損淨額人民幣164.0百萬元所抵銷。

## 融資成本

融資成本主要包括借款的利息開支(經扣減資本化融資成本)。融資成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣178.9百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣186.3百萬元，主要由於本集團借款總額整體增加及平均借款成本增加所致。於二零一九年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣6,428.3百萬元，而本集團於二零一八年十二月三十一日的借款總額則為人民幣5,856.0百萬元。此外，平均借款成本由二零一八年的6.4%增至二零一九年的7.8%。

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括廣告及促銷開支。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣66.1百萬元(二零一八年：人民幣49.1百萬元)，增幅約34.6%。該增加乃主要由於本集團於二零一九年推出大量預售活動，以致年內的銷售活動增加所致。

## 行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅及印花稅。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣175.3百萬元(二零一八年：人民幣183.4百萬元)，較去年減約少4.4%。於年內，本集團繼續維持嚴格的成本控制措施。因此，儘管本集團開展了更多的銷售活動並擴大了經營規模，但本集團仍能降低其總體管理費用。

## 分佔聯營公司及合營企業的溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分佔聯營公司及合營企業的溢利為人民幣111.1百萬元(二零一八年：人民幣105.6百萬元)。本集團分佔其擁有33%股權之聯營公司的溢利，該聯營公司於年內在南京竣工並交付了一個項目，毛利率為33.0%，導致本集團分佔聯營公司的溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣3.7百萬元增加人民幣101.4百萬元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣105.1百萬元。

## 稅項

本集團的所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣451.7百萬元減少55.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣200.3百萬元。該減少乃主要由於已開發物業銷售的溢利減少導致中國企業所得稅及土地增值稅減少所致。

## 本公司權益股東應佔溢利

主要由於毛利及投資物業公平值收益減少，年內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣342.3百萬元減至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣252.5百萬元，減幅約為26.2%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

截至二零一九年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣1,753.6百萬元(二零一八年：人民幣997.9百萬元)，其中包括受限制銀行存款約人民幣774.4百萬元(二零一八年：人民幣275.9百萬元)及結構性銀行存款人民幣零元(二零一八年：人民幣146.0百萬元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於年內物業銷售所得款項增加所致。

### 銀行及其他借款及資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，本集團有未償還的銀行及其他借款(包括優先票據)約人民幣6,428.3百萬元(二零一八年：人民幣5,856.0百萬元)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為約96.8%(二零一八年：105.4%)。本集團的淨資本負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以本公司權益股東應佔總權益計算。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的債務資產比率(總債務除以總資產)為約70.2%，而於二零一八年十二月三十一日為約66.9%。

## 借款成本

本集團的平均借款成本(按相關年度已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算)於二零一九年為約7.8%，而於二零一八年則為約6.4%。

## 匯率風險

本集團主要於中國經營其業務，而本集團大部分銀行存款以及銀行及其他借款乃以人民幣計值。若干銀行存款、銀行借款及優先票據乃以港元或美元計值。外幣匯率波動已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層密切監控外匯風險及將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

## 財務擔保

本集團通常會就其客戶融資購買本集團物業的按揭貸款向銀行提供擔保。銀行於收到客戶提供的有關各自物業的個人財產證明(作為對獲授按揭貸款擔保的抵押)後，便解除本集團的擔保。倘任何有關買家於各自擔保期內拖欠其按揭付款，銀行可能要求本集團償還該違約客戶按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	317,790	96,309

本公司董事(「董事」)認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約初始確認的公平值並不重大。

## 僱員及薪酬政策

截至二零一九年十二月三十一日，本集團於香港及中國聘有合共約688名(二零一八年：593名)全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利及違約責任以及終止理由等條款。本集團僱員的報酬包括基本薪金、津貼、退休金、績效獎金、購股權及其他僱員福利。薪酬乃經參考有關僱員表現、技能、資格、經驗以及現行行業慣例釐定。

此外，本集團於二零一二年十二月十日採納一項購股權計劃作為僱員對本集團作出貢獻的激勵或獎勵。購股權計劃的進一步資料將載於本公司二零一九年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零一九年年報之綜合財務報表附註。

## 公眾持股量充足

根據於本公告日期本公司公開可得之資訊及就董事所知，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司一直維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

## 企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明負責的方式開展本集團業務及遵守良好企業管治常規符合本集團及股東的長期利益。本公司已採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的守則條文作為其本身的守則以規管其企業管治常規。

董事認為，於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，本公司已採納、應用及遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

董事會將繼續檢討及監控本公司的常規，以維持及改進其高水平的企業管治常規。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李思強先生(主席)(於二零一九年六月十四日獲委任)、李達生先生及黃楚基先生，彼等均具備足夠會計及財務管理專業知識及業務經驗以履行彼等之職責。李耀輝先生於二零一九年六月十四日辭任審核委員會主席及委員。

審核委員會的主要職責包括：審查及監督本公司的財務報告程序、半年度及年度業績、風險管理及內部監控系統、本集團內部審核部門執行的內部審核功能的有效性，並向董事會提供建議及意見。審核委員會與外聘核數師及本集團管理層開會，確保妥善處理審核結果。

審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規，並就風險管理、內部監控及其他重要事項與本公司管理層進行了討論。

## 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並制定具體職權範圍，明確處理其權力及職責。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即獨立非執行董事黃楚基先生(主席)、執行董事王錦輝先生及獨立非執行董事李達生先生。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策向董事提出建議；評估各執行董事的表現；向董事會建議每位執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇條款(已採納守則條文第B.1.2(c)(ii)條下的方法)；以及參考董事不時議決的企業方針及目標，檢討及批准與表現掛鈎的薪酬。

## 提名委員會

本公司已成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。提名委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即執行董事王欽賢先生(主席)、獨立非執行董事黃英來先生及獨立非執行董事李思強先生(於二零一九年六月十四日獲委任)。李耀輝先生於二零一九年六月十四日辭任提名委員會委員。

提名委員會的主要職責包括：定期檢討董事會的架構、人數及組成；就任何建議變動向董事會提出建議；物色及挑選提名出任董事的人選或就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。

董事會所委任的董事，如屬委任新增董事，則須於其獲委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉；如屬填補臨時空缺，則須於其獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「**標準守則**」)作為董事進行證券交易之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，且彼等均已確認彼等於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載列的要求標準。

## 發行優先票據

於二零一九年二月二十五日及二零一九年九月二十日，本公司分別發行本金總額為160,000,000美元及40,000,000美元的額外優先票據，按息票率每年7%計息及於二零二一年一月到期(「**額外票據**」)。該等票據與本公司於二零一八年一月十八日發行、本金總額為200,000,000美元、票面利率為每年7%及於二零二一年一月到期的優先票據(「**二零二一年美元票據**」)合併並構成一個單一類別。額外票據已獲納入新加坡證券交易所有限公司(「**新加坡證交所**」)的正式名單。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

就本金額288,000,000美元、票面利率為每年8.25%及於二零一九年十一月到期的優先票據(「二零一九年美元票據」)而言，本公司已透過於二零一九年二月二十五日開始的提呈要約於二零一九年三月十二日購回本金總額為138,000,000美元的部分二零一九年美元票據並予以註銷。於二零一九年八月及十月，本公司進一步購回本金總額為7,700,000美元及5,000,000美元的二零一九年美元票據，所有購回的票據分別於二零一九年八月二十一日及二零一九年十月十六日被註銷。根據二零一九年美元票據的條款，本公司已於二零一九年十一月四日全部完成本金總額為137,300,000美元的全部未償還二零一九年美元票據的贖回。二零一九年美元票據隨後已被註銷並已從新加坡證交所退市。

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期完結後事項

於二零二零年一月六日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的優先票據，年票面利率為12.95%(「二零二二年美元票據」)。二零二二年美元票據以美元計值並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及新加坡證交所上市。二零二二年美元票據按年票面利率12.95%計息且須以後付方式每半年支付，並將於二零二二年三月十四日到期。發行二零二二年美元票據旨在進行本集團現有債務再融資，包括下文所述就於二零二零年一月十七日購回部分二零二一年美元票據付款。

於二零二零年一月十七日，本公司透過提呈要約成功購回本金總額為43,353,000美元之部分二零二一年美元票據。於二零二零年一月十七日註銷所購回之二零二一年美元票據後，有關尚未償還並受監管二零二一年美元票據之契約之條款所規限的二零二一年美元票據於二零二零年一月十七日之本金總額為356,647,000美元。請參閱本公司於聯交所刊發日期為二零二零年一月六日、二零二零年一月七日、二零二零年一月十六日及二零二零年一月十七日之公告。

於二零二零年三月二十三日，本公司購回並註銷本金總額為43,085,000美元之部分二零二一年美元票據。截至二零二零年三月二十三日，尚未償還的二零二一年美元票據之本金總額為313,562,000美元。請參閱本公司於聯交所刊發日期為二零二零年三月二十四日之公告。

## 畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團核數師畢馬威會計師事務所就本公告所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額進行比較，結果與本集團本年度經審核綜合財務報表相符。

畢馬威會計師事務所就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港審驗應聘服務準則》進行的審驗應聘工作，因此畢馬威會計師事務所不對本公告作出任何保證。

## 建議末期股息

董事會建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股1.6港仙（「建議末期股息」）。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二零年五月二十二日（星期五）舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。股東週年大會通告將於適當時候向股東刊發及發佈。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二零年五月十九日（星期二）至二零二零年五月二十二日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年五月十八日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

有關記錄日期為二零二零年五月二十二日（星期五）。

本公司將於二零二零年五月二十八日（星期四）至二零二零年五月二十九日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理股份過戶登記手續。為有權收取建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二零年五月二十七日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

有關記錄日期為二零二零年五月二十九日（星期五）。

## 於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

本業績公告將於聯交所網站([www.hkexnews.com.hk](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站([www.gwtd.com.hk](http://www.gwtd.com.hk))刊載。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此機會向一直以來對本集團給予信賴及鼎力支持的股東及合作夥伴表示衷心的感謝，並在此誠摯感謝管理團隊、董事會及全體員工在過去年度作出的辛勤努力及貢獻。展望未來，我們將繼續奮力拼搏，力求再創佳績，持續為股東帶來更高的回報。

承董事會命  
金輪天地控股有限公司  
主席  
王欽賢

香港，二零二零年三月三十日

於本公告日期，董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、*Tjie Tjin Fung*先生及*Janata David*先生；非執行董事*Suwita Janata*先生及*Gunawan Kiky*先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、黃楚基先生及李思強先生組成。