

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)

### 截至二零二二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. 收益為人民幣2,659.9百萬元(二零二一年：人民幣1,782.5百萬元)，較二零二一年增加約49.2%。
2. 合約銷售總額減少66.0%至人民幣1,641.4百萬元(二零二一年：人民幣4,821.1百萬元)。
3. 年內虧損為人民幣995.3百萬元(二零二一年：年內虧損人民幣1,987.1百萬元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，錄得虧損主要是由於本集團產生物業銷售毛損，以及投資物業重估虧損人民幣44.1百萬元及外匯虧損淨額人民幣284.9百萬元及發生人民幣298.0百萬元的融資成本。
4. 於二零二二年十二月三十一日的投資物業總額為人民幣4,119.3百萬元(二零二一年：人民幣4,326.2百萬元)。
5. 截至二零二二年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣857.4百萬元(二零二一年：人民幣1,214.9百萬元)。
6. 於二零二二年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣1.07元(二零二一年：每股人民幣1.63元)。

金輪天地控股有限公司(「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」)截至二零二二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	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收益	3	2,659,946	1,782,495
銷售成本		<u>(2,791,959)</u>	<u>(1,810,025)</u>
毛損		(132,013)	(27,530)
投資物業公平值變動		(44,090)	(1,597,661)
其他收入、開支、收益及虧損	4	(217,173)	17,787
銷售及營銷開支		(64,173)	(88,604)
行政開支		<u>(164,127)</u>	<u>(143,050)</u>
經營虧損		(621,576)	(1,839,058)
融資成本	5(a)	(298,049)	(254,759)
應佔聯營公司的溢利/(虧損)		8,711	(14,772)
應佔合營企業的(虧損)/溢利		<u>(7,368)</u>	<u>28,149</u>
除稅前虧損	5	(918,282)	(2,080,440)
所得稅	6	<u>(77,031)</u>	<u>93,355</u>
年內虧損		<u><b>(995,313)</b></u>	<u><b>(1,987,085)</b></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(1,053,851)	(1,980,195)
非控股權益		<u>58,538</u>	<u>(6,890)</u>
年內虧損		<u><b>(995,313)</b></u>	<u><b>(1,987,085)</b></u>

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內虧損		<u>(995,313)</u>	<u>(1,987,085)</u>
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		<u>(1,860)</u>	<u>(881)</u>
年內其他全面收益		<u>(1,860)</u>	<u>(881)</u>
本公司權益股東應佔年內全面收益總額		<u>(997,173)</u>	<u>(1,987,966)</u>
以下人士應佔:			
本公司權益股東		<u>(1,055,711)</u>	<u>(1,981,076)</u>
非控股權益		<u>58,538</u>	<u>(6,890)</u>
年內全面收益總額		<u>(997,173)</u>	<u>(1,987,966)</u>
每股虧損	7		
基本(每股人民幣元)		<u>(0.586)</u>	<u>(1.100)</u>
攤薄(每股人民幣元)		<u>(0.586)</u>	<u>(1.100)</u>

**綜合財務狀況表**  
(以人民幣列示)

	附註	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 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	9	557,580	599,451
投資物業	10	4,119,284	4,326,157
於聯營公司之權益		95,147	75,001
於合營企業之權益		486,250	493,619
其他金融資產		208,823	213,146
受限制銀行存款		7,517	33,770
遞延稅項資產		110,304	126,994
		<u>5,584,905</u>	<u>5,868,138</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		3,331,206	4,149,446
已竣工待售物業		1,841,172	1,894,938
持作出售的非流動資產		66,383	184,289
合約資產		47,462	34,210
貿易及其他應收款項	11	510,791	462,927
預付土地增值稅及所得稅		78,731	64,224
受限制銀行存款		656,671	834,241
現金及現金等價物		193,217	346,910
		<u>6,725,633</u>	<u>7,971,185</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	1,748,011	1,796,636
合約負債		1,892,097	2,370,706
預收租金		15,927	35,298
租賃負債		55,922	44,482
銀行貸款		1,642,490	1,726,249
即期稅項		413,875	498,521
優先票據		3,254,550	2,814,024
		<u>9,022,872</u>	<u>9,285,916</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(2,297,239)</u>	<u>(1,314,731)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,287,666</u>	<u>4,553,407</u>

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	140,924	152,618
銀行貸款	261,000	504,990
遞延稅項負債	959,289	965,304
	<u>1,361,213</u>	<u>1,622,912</u>
<b>資產淨值</b>	<u>1,926,453</u>	<u>2,930,495</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	112,883	112,883
儲備	1,675,895	2,731,606
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b>	<u>1,788,778</u>	<u>2,844,489</u>
<b>非控股權益</b>	<u>137,675</u>	<u>86,006</u>
<b>權益總額</b>	<u>1,926,453</u>	<u>2,930,495</u>

## 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。

截至二零二二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。

除本綜合財務報表項下會計政策中所載列者外，編製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。

本初步年度業績公告所載有關截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本公司該財政年度的年度綜合財務報表，而為源自該等財務報表。

#### 與持續經營有關之重大不明朗因素

於二零二二年十二月三十一日，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣995百萬元及於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣2,297百萬元。流動負債中包括銀行貸款人民幣1,642百萬元及優先票據人民幣3,255百萬元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款分別約為人民幣193百萬元及人民幣664百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣278,584,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣334,690,000元)原於二零二二年八月三十一日到期，而到期日已延長至二零二二年十月三十一日。到期日並無進一步延長，而本集團未能於二零二二年十月三十一日償還該等銀行貸款(「違約」)。本集團已收到銀行要求立即償還該等銀行貸款及支付相關利息的通知。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行貸款以本集團金額為人民幣877,095,000元已竣工銷售物業作抵押。由於違約，銀行有權佔有、出售、轉讓或以其他方式處置質押資產。截至本財務報表批准日期，本集團尚未償還違約貸款，銀行亦未行使其權利佔有已抵押資產。

於二零二二年十二月三十一日，違約觸發賬面總值為313,900,000港元(相當於約人民幣280,397,000元)的其他銀行貸款的交叉違約，該等貸款須按要求償還並計入流動負債。該等交叉違約銀行貸款由本集團之已抵押存款人民幣314,000,000元作抵押。倘銀行要求還款而本集團未能履行要求，則銀行有權佔有已抵押存款。截至該等綜合財務報表批准日期，本集團持續交叉違約，而貸款人並無要求立即償還該等銀行貸款。

違約亦觸發本集團於二零二二年十二月三十一日發行的賬面值為人民幣3,255百萬元的優先票據的交叉違約，因此，一旦相關優先票據持有人(「持有人」)根據交叉違約條文提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。此外，於二零二二年十一月，本集團未能於優先票據到期時償還利息23,495,000美元(相當於約人民幣163,633,000元)。該等未付款本身已導致違約事件。於批准該等綜合財務報表日期，該等優先票據繼續違約，而持有人並無行使彼等權利要求立即贖回優先票據或支付利息。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的投資物業、已竣工待售物業及發展中待售物業分別為人民幣4,119百萬元、人民幣1,841百萬元及人民幣3,331百萬元，包括上述已抵押竣工待售物業人民幣877,095,000元。當前房地產行業出現波動，可能會給本集團帶來日益增加的困難，並可能削弱本集團從其未來業務中產生足夠現金流量以履行其融資責任的能力，以及本集團重續現有融資或尋求新資金的能力。

所有該等事件或情況顯示存在多項重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

鑑於該等情況，本公司董事在評估本集團是否將有足夠財務資源持續經營時已考慮本集團之未來流動資金及其可用資金來源。董事已審閱由管理層編制之本集團現金流量預測，其涵蓋自二零二二年十二月三十一日起計至少十二個月期間。本集團已採取若干計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 本公司已與主要優先票據持有人進行初步溝通。本公司董事會將採取步驟，提出優先票據重組方案。於二零二三年三月二十九日，本集團將委任財務顧問，以促進及時與持有人的條款及條件所作的各項建議修訂的磋商；
- (ii) 關於銀行貸款，管理層亦正與銀行磋商重續現有銀行融資，並與各方(包括但不限於銀行及金融機構)進行討論，為本集團取得額外融資來源；及
- (iii) 本集團正努力評估及改善其流動資金狀況。為了產生足夠的現金流量以履行其義務，本集團將繼續努力從中國房地產行業的波動中恢復過來，並加快物業及投資物業的銷售及收回應收款項，同時維持更嚴格的成本控制措施，以控制可自由支配資本開支。本集團旨在合理時間內逐步解決其債務問題。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的合約負債為人民幣1,892百萬元。將自合約銷售收取的預測金額為人民幣552百萬元。根據管理層估計，截至二零二三年十二月三十一日止十二個月預計將完成三個物業開發項目，而本集團可解除部分合約負債及收取自物業買方之額外現金。

本公司董事認為，假設上述所有計劃及措施均取得成功，本集團將有充足營運資金為其營運撥資，並於自二零二二年十二月三十一日起計未來至少十二個月內履行其到期財務責任。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃屬恰當。

雖然如此，但本集團管理層能否落實上述計劃及措施，仍存在重大不確定性。本集團能否繼續按持續基準經營，將取決於本集團能否以下列方式產生足夠的財務及營運現金流：

- (i) 成功與持有人完成對優先票據條款及條件修改；
- (ii) 成功與銀行洽商重續現有銀行貸款；及
- (iii) 鑑於中國房地產市場的波動性，本集團成功加快物業及投資物業的銷售及收回應收款項，以從其未來營運中產生足夠現金流量。

倘本集團未能及時落實其一項或多項計劃及措施，則可能無法繼續按持續基準經營，並需要作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響未有於該等綜合財務報表中反映。

## 2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則的修訂本：

- 國際財務報告準則第16號修訂本—物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
- 國際財務報告準則第37號修訂本—撥備、或然負債及或然資產：虧損合約—履約成本

該等發展對本集團本年度或過往年度之業績及財務狀況於本財務報告中的編製或呈列方式概無重大影響。本集團並無應用任何於本會計年度尚未生效之新訂準則或詮釋。

## 3 收益及分部報告

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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業開發	2,410,505	1,512,330
物業租賃	183,070	207,159
酒店營運	<u>66,371</u>	<u>63,006</u>
收益總額	<u><u>2,659,946</u></u>	<u><u>1,782,495</u></u>
按客戶地理位置分類		
中國內地	2,640,123	1,769,711
香港	<u>19,823</u>	<u>12,784</u>
	<u><u>2,659,946</u></u>	<u><u>1,782,495</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3(b)。

(b) 有關損益、資產及負債的資料

按確認收益時間分拆之客戶合約收益，以及就資源分配及截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的分部表現評估而提供予本集團最高行政管理人員有關本集團可報告分部的資料列載如下。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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按收益確認時間分類								
時間點	2,410,505	1,512,330	-	-	66,371	63,006	2,476,876	1,575,336
隨時間	-	-	183,070	207,159	-	-	183,070	207,159
可報告分部收益	<u>2,410,505</u>	<u>1,512,330</u>	<u>183,070</u>	<u>207,159</u>	<u>66,371</u>	<u>63,006</u>	<u>2,659,946</u>	<u>1,782,495</u>
除稅前可報告分部 (虧損)/溢利	<u>(381,118)</u>	<u>(308,351)</u>	<u>88,940</u>	<u>95,961</u>	<u>(22,469)</u>	<u>(31,559)</u>	<u>(314,647)</u>	<u>(243,949)</u>

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
可報告分部虧損	(314,647)	(243,949)
投資物業的公平值變動	(44,090)	(1,597,661)
其他收入、開支、收益及虧損	(217,173)	17,787
未分配總辦事處及公司開支	(20,576)	(15,235)
物業、廠房及設備減值	(25,090)	-
融資成本	(298,049)	(254,759)
應佔聯營公司的溢利/(虧損)	8,711	(14,772)
應佔合營企業(虧損)/溢利	<u>(7,368)</u>	<u>28,149</u>
除稅前綜合虧損	<u>(918,282)</u>	<u>(2,080,440)</u>

#### 4 其他收入、開支、收益及虧損

##### (a) 其他收入

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	20,110	27,323
按公平值計入損益的金融資產股息收入	3,131	1,659
提早終止租約之補償收入	5,758	6,063
政府補助(附註)	1,222	1,017
出售物業、廠房及設備收益	16,635	–
購房者取消銷售合約的收益	25,656	–
其他	6,772	3,131
	<u>79,284</u>	<u>39,193</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。

##### (b) 其他收益及虧損

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
匯兌(虧損)/收益淨額	(284,864)	110,604
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損	(1,828)	(74,934)
出售按公平值計入損益的金融資產虧損	–	(1,520)
貿易及其他應收款項減值虧損	–	(55,896)
購回/贖回優先票據的收益	1,594	2,867
	<u>(285,098)</u>	<u>(18,879)</u>

##### (c) 其他開支

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
捐贈	(376)	(168)
其他	(10,983)	(2,359)
	<u>(11,359)</u>	<u>(2,527)</u>
總計	<u>(217,173)</u>	<u>17,787</u>

## 5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

### (a) 融資成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行貸款利息	194,554	179,480
租賃負債利息	12,334	14,840
優先票據利息	385,002	457,149
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>(293,841)</u>	<u>(396,710)</u>
總計	<u><b>298,049</b></u>	<u><b>254,759</b></u>

\* 借款成本已按年利率10.27% (二零二一年：11.06%) 資本化。

### (b) 員工成本

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	94,578	148,003
退休福利計劃供款	7,366	10,854
股本結算股份支付	-	52
減：資本化至開發中待售物業及開發中 投資物業的金額	<u>(13,963)</u>	<u>(31,235)</u>
	<u><b>87,981</b></u>	<u><b>127,674</b></u>

### (c) 其他項目

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
折舊		
—自有物業、廠房及設備	50,782	36,868
—使用權資產	<u>13,174</u>	<u>7,798</u>
	<u><b>63,956</b></u>	<u><b>44,666</b></u>
核數師酬金	2,500	2,500
物業成本	2,700,010	1,704,474

## 6 所得稅

### (a) 綜合損益表中的稅項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	29,089	26,016
— 土地增值稅	46,414	81,625
— 香港利得稅	—	—
	<u>75,503</u>	<u>107,641</u>
遞延稅項		
— 企業所得稅	2,261	(286,288)
— 土地增值稅	(733)	85,292
	<u>1,528</u>	<u>(200,996)</u>
	<u>77,031</u>	<u>(93,355)</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。

二零二二年香港利得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的16.5%(二零二一年：16.5%)計算，惟本集團一間根據利得稅兩級制屬合資格公司的附屬公司除外。

中國所得稅撥備乃根據中國相關所得稅規則及法規釐定的適用於位於中國的附屬公司的各自企業所得稅稅率計算。

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及費用，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及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／(收益)與會計虧損之間的對賬：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(918,282)</u>	<u>(2,080,440)</u>
使用25%的中國企業所得稅稅率計算的稅項	(229,571)	(520,110)
不可扣稅開支的稅務影響	153,546	110,499
毋須課稅收入的稅務影響	(2,091)	(39,796)
分佔聯營公司業績的稅務影響	(2,178)	3,693
分佔合營企業業績的稅務影響	1,842	(7,037)
土地增值稅	32,957	162,816
土地增值稅的稅務影響	(8,239)	(40,704)
未確認稅項虧損的稅務影響	99,405	170,335
未確認可扣減暫時差額的稅務影響	34,095	78,229
確認過往未確認稅項虧損的稅務影響	(4,776)	(1,981)
就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅影響	<u>2,041</u>	<u>(9,299)</u>
實際稅項開支／(利益)	<u>77,031</u>	<u>(93,355)</u>

## 7 每股虧損

### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通權益股東應佔虧損人民幣1,053,851,000元(二零二一年虧損：人民幣1,980,195,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,799,020,000股(二零二一年：1,799,883,000股)計算。

普通股加權平均數：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
於一月一日的已發行普通股	1,799,020	1,802,456
購回股份之影響	<u>-</u>	<u>(2,573)</u>
於十二月三十一日的普通股加權平均數	<u>1,799,020</u>	<u>1,799,883</u>

### (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。

## 8 股息

(a) 年內應付本公司權益股東的股息：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已宣派及派付的中期股息為零 (二零二一年：每股零)	-	-
報告期末後建議的末期股息為每股零 (二零二一年：每股零)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

於報告期末，報告期末後建議的末期股息未獲確認為負債。

(b) 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度的 末期股息為每股人民幣零元	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

## 9 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	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>								
於二零二一年一月一日	103,430	90,440	9,924	18,640	110,955	60,624	-	394,013
添置	1,321	-	-	6,533	51,184	23,044	-	82,082
轉撥自投資物業	211,000	-	-	-	-	-	-	211,000
轉撥自開發中待售物業	26,748	-	-	-	-	-	57,647	84,395
匯率差額	-	-	(48)	(24)	-	-	-	(72)
出售	-	-	(417)	(20)	-	-	-	(437)
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	<b>342,499</b>	<b>90,440</b>	<b>9,459</b>	<b>25,129</b>	<b>162,139</b>	<b>83,668</b>	<b>57,647</b>	<b>770,981</b>
添置	3,389	-	-	89	8,350	40,544	-	52,372
轉撥自在建工程	57,647	-	-	-	-	-	(57,647)	-
出售	-	(14,408)	(97)	(250)	-	-	-	(14,755)
於二零二二年十二月三十一日	<b>403,535</b>	<b>76,032</b>	<b>9,362</b>	<b>24,968</b>	<b>170,489</b>	<b>124,212</b>	<b>-</b>	<b>808,598</b>
<b>累計折舊</b>								
於二零二一年一月一日	(12,914)	(35,646)	(8,507)	(10,992)	(48,304)	(10,937)	-	(127,300)
年內支出	(14,777)	(4,417)	(724)	(3,278)	(13,672)	(7,798)	-	(44,666)
匯率差額	-	-	48	24	-	-	-	72
出售	-	-	347	17	-	-	-	364
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	<b>(27,691)</b>	<b>(40,063)</b>	<b>(8,836)</b>	<b>(14,229)</b>	<b>(61,976)</b>	<b>(18,735)</b>	<b>-</b>	<b>(171,530)</b>
年內支出	(22,368)	(4,416)	(265)	(3,065)	(20,668)	(13,174)	-	(63,956)
出售	-	9,212	97	249	-	-	-	9,558
於二零二二年十二月三十一日	<b>(50,059)</b>	<b>(35,267)</b>	<b>(9,004)</b>	<b>(17,045)</b>	<b>(82,644)</b>	<b>(31,909)</b>	<b>-</b>	<b>(225,928)</b>
<b>減值虧損</b>								
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
添置	(25,090)	-	-	-	-	-	-	(25,090)
於二零二二年十二月三十一日	<b>(25,090)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(25,090)</b>
<b>賬面淨值</b>								
於二零二二年十二月三十一日	<b>328,386</b>	<b>40,765</b>	<b>358</b>	<b>7,923</b>	<b>87,845</b>	<b>92,303</b>	<b>-</b>	<b>557,580</b>
於二零二一年十二月三十一日	314,808	50,377	623	10,900	100,163	64,933	57,647	599,451

於二零二二年十二月三十一日，賬面值約人民幣51,957,000元(二零二一年：人民幣55,553,000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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團按一項物業的最近可收回金額，為該物業計提減值虧損撥備人民幣25,090,000元(二零二一年：無)。

## 10 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
於二零二一年一月一日	5,964,568	509,500	154,497	6,628,565
添置	30,423	–	–	30,423
轉撥自未竣工待售物業	–	59,500	–	59,500
轉撥至物業、廠房及設備	(211,000)	–	–	(211,000)
轉撥至持作出售的 非流動資產	(318,000)	–	–	(318,000)
出售	(223,502)	–	(42,168)	(265,670)
於損益確認之 公平值變動淨額	<u>(1,609,930)</u>	<u>36,600</u>	<u>(24,331)</u>	<u>(1,597,661)</u>
於二零二一年 十二月三十一日及 二零二二年一月一日	<b>3,632,559</b>	<b>605,600</b>	<b>87,998</b>	<b>4,326,157</b>
添置	–	88,635	–	88,635
轉撥自己竣工待售物業	6,020	–	–	6,020
出售	(255,219)	–	(2,219)	(257,438)
於損益確認之 公平值變動淨額	<u>(149,338)</u>	<u>126,265</u>	<u>(21,017)</u>	<u>(44,090)</u>
於二零二二年 十二月三十一日	<b><u>3,234,022</u></b>	<b><u>820,500</u></b>	<b><u>64,762</u></b>	<b><u>4,119,284</u></b>

附註：於二零二二年十二月三十一日，賬面值約人民幣2,375,920,000元(二零二一年：人民幣2,477,803,000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，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數據來計量公平值。不可觀察輸入數據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 二零二二年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零二二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
<b>經常性公平值計量</b>				
中國內地：				
—商業物業	4,052,652	—	—	4,052,652
—停車場	1,870	—	—	1,870
—使用權資產	64,762	—	—	64,762
總計	<u>4,119,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,119,284</u>

	於 二零二一年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元	於二零二一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
<b>經常性公平值計量</b>				
中國內地：				
—商業物業	4,180,300	—	—	4,180,300
—停車場	57,859	—	—	57,859
—使用權資產	87,998	—	—	87,998
總計	<u>4,326,157</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,326,157</u>

於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，第一級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二零二二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，在物業估值方面擁有相關經驗)進行。於年度報告日期進行估值時，本集團董事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	評估方法	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	經調整市價 (人民幣/平方米); 及	8,800至99,500 (二零二一年: 5,758至100,700)	經調整市價越高, 公平值越高	
				級別調整	0%至65% (二零二一年: 0%至65%)	級別調整越低, 公平值越高	
				第三級 收入法	資本化比率; 及	4%至6% (二零二一年: 4%至6%)	資本化比率越高, 公平值越低
				單位日租 (人民幣/平方米)	2至16 (二零二一年: 2至16)	單位日租越高, 公平值越高	
	停車場	第三級	直接比較法	經調整市價 (人民幣/每個停車場)	28,000至355,000 (二零二一年: 68,000至361,000)	經調整市價越高, 公平值越高	
開發中投資物業		第三級	剩餘價值法	經調整市價 (人民幣/平方米)	12,200至21,800 二零二一年: (12,500至16,000)	經調整市價越高, 公平值越高	
				預算成本 (人民幣/平方米)	5,651至8,927 (二零二一年: 5,350至8,756)	預算成本越高, 公平值越低	
				預期開發商利潤率	10%至20% (二零二一年: 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	資本化比率	6.5%至6.75% (二零二一年: 6.5%至6.75%)	資本化比率越高, 公平值越低	
				單位日租 (人民幣/平方米)	1至17 (二零二一年: 1至17)	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：

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
租賃作自用的其他物業 (以折舊成本列賬)(附註)	92,303	64,933
剩餘租期介乎4至10年之間的租賃投資物業 的所有權權益(按公平值列賬)	64,762	87,998
	<u>157,065</u>	<u>152,931</u>

附註：本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業以營運酒店的權利。租賃通常初步為期8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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
按租賃作自用的其他物業類別劃分的 使用權資產的折舊開支	13,174	7,798
按投資物業類別劃分的使用權資產的公平值變動	21,017	24,331
	<u>34,191</u>	<u>32,129</u>
租賃負債利息	12,334	14,840
已收COVID-19相關租金優惠	9,885	-

(c) 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1至5年。租賃付款通常每1至2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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	180,733	185,985
一年後但五年內	247,194	296,598
五年後	42,515	51,046
	<u>470,442</u>	<u>533,629</u>

11 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來自自有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。然而，可能會酌情授予若干客戶較長的信貸期。

	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	61,291	28,066
應收聯營公司及合營企業款項	60,140	83,474
其他應收款項	231,919	178,543
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	325,636	262,369
給予承包商的墊款	55,406	35,434
其他預付稅項	<u>129,749</u>	<u>165,124</u>
	<u>510,791</u>	<u>462,927</u>

(i) 給予聯營公司、合營企業及承包商的墊款為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 其他預付稅項包括銷售物業產生的中國應收增值稅。

## 賬齡分析

截至報告期末，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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
30天內	32,375	25,125
31至60天	2,088	2,236
61至180天	26,828	705
	<u>61,291</u>	<u>28,066</u>

所有其他貿易及其他應收款項預期將於一年內收回或確認為開支。

## 12 貿易及其他應付款項

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
貿易應付款項	879,203	789,754
應付票據	35,000	157,240
其他應付款項	579,278	642,556
應付聯營公司及合營企業款項(附註)	254,530	207,086
	<u>1,748,011</u>	<u>1,796,636</u>

附註：

(i) 應付聯營公司及合營企業款項並無抵押、不計息、須按要求償還。

截至報告期末，基於發票日呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
180天內	604,188	681,656
181至365天	129,913	157,384
一年以上	180,102	107,954
	<u>914,203</u>	<u>946,994</u>

## 獨立核數師報告摘要

畢馬威會計師事務所獲委聘以審計本集團綜合財務報表。下節載列獨立核數師報告中有關本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的摘要：

### 「不發表意見

我們不就本集團的綜合財務報表發表意見。如我們報告內不發表意見之基準所述，由於多項不確定因素之間可能存在相互作用以及可能對綜合財務報表產生累計影響，故此我們無法就綜合財務報表發表意見。就其他方面而言，我們認為綜合財務報表已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 不發表意見之基準

#### 多項與持續經營有關的不明朗因素

誠如綜合財務報表附註1所述，本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣995百萬元，並於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣2,297百萬元。流動負債包括銀行貸款人民幣1,642百萬元及優先票據人民幣3,255百萬元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團未能償還銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣278,584,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣334,690,000元)以及優先票據之利息34,139,000美元(相當於約人民幣237,763,000元)。本集團收到銀行要求立即償還上述銀行貸款及相關利息的要求通知，惟本集團並無償還該等銀行貸款。因此，總額為人民幣4,148,222,000元之優先票據及銀行貸款變成違約或交叉違約，並須按要求支付。該等違約或交叉違約的銀行貸款以本集團金額為人民幣1,191百萬元的資產作抵押，相關銀行有權在本集團無法應要求償還貸款時出售、轉讓或以其他方式處置任何該等資產。截至本報告日期，本集團未有償還40,000,000美元及374,680,000港元之銀行貸款，而銀行亦無行使權利接管已抵押資產。

該等情況連同綜合財務報表附註1所載的其他事宜，顯示存在多項重大不確定性，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

本公司董事一直採取多項措施改善本集團的流動資金及財務狀況，並就若干延遲還款及違反銀行貸款及優先票據的具體貸款條款及條件作出補救，有關措施載於綜合財務報表附註1。綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其有效性取決於該等措施的效果，而該等措施則受多種不確定因素影響，包括本集團能否(i)成功完成修訂與優先票據持有人的條款及條件；(ii)成功與銀行就現有銀行貸款的續期進行談判；及(iii)鑑於中國房地產市場波動，成功加快物業及投資物業的銷售以及收回應收款項，以自未來營運產生充足現金流量。

倘本集團未能及時落實其一項或多項計劃及措施，則可能無法繼續按持續基準經營，並需要作出調整以將資產的價值撇減至其可收回金額，為可能產生的其他負債計提撥備，以及分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響未有於該等綜合財務報表中反映。

## 業務回顧

回顧二零二二年，國際政治經濟形勢複雜多變，加之中國多個地區疫情反覆，國內經濟受到重創，尤其是本集團主營業務的物業發展、物業租賃、酒店營運等分部。此外，鑑於多間上市民營物業公司相繼倒閉，各地區的許多物業項目停工及無法竣工，購房者的信心受到較大影響。房地產行業面臨前所未有的挑戰，銷售融資普遍遭遇困難，企業現金流面臨考驗。自二零二二年初以來，中央政策及信貸環境有一定改善，但政策效果並不顯著，加上下半年疫情更為嚴重，房地產市場持續深度調整。於二零二二年第四季度，多個監管部門相繼出台了「金融十六條」、「三箭齊發」等一系列重大利好措施，從供需兩端優化政策，以穩定房地產市場。儘管政策不斷改善，但估計恢復仍需較長時間。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團受到COVID-19疫情及市場信心不足的不利影響，導致合約銷售額大幅下降。於二零二二年十二月三十一日，本集團僅實現合約銷售總額人民幣1,641.4百萬元(二零二一年：人民幣4,821.1百萬元)。本集團物業租賃及酒店營運業務仍受新冠疫情影響，但與去年相比，表現依然穩定。年內，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為83.0%(二零二一年：83.3%)及64.1%(二零二一年：63.3%)。

## 合約銷售

本集團現在主要有15個在售項目。年內，本集團於連雲港推出一個新預售項目(即尚品學府)。截至二零二二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實現合約銷售總額及合約銷售面積分別約人民幣16.4億元(二零二一年：人民幣48.2億元)及約143,757平方米(二零二一年：384,177平方米)。

## 二零二二年的竣工項目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團竣工及交付三個項目，即株州金輪津橋華府(二期)、南京金輪翠雍華庭及揚州金灣1號。新竣工項目的可銷售總建築面積(「建築面積」)約為320,097平方米。於二零二二年十二月三十一日，該等新竣工項目已出售及交付，總建築面積約為269,646平方米。

## 二零二二年於中國內地收購的新地塊

因受到COVID-19疫情影響，本集團於二零二二年的新地塊收購上採取更為審慎的方式。因此，本集團於年內並無收購任何新地塊，亦無投資任何新合營企業或聯營公司。

## 本集團的土地儲備

於二零二二年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約1,175,546平方米，包括約131,943平方米已竣工但未出售物業、約32,819平方米自用物業、約106,683平方米已竣工投資物業、約514,831平方米開發中物業及約389,270平方米由合營企業及聯營公司開發的物業。

下表載列本集團於二零二二年十二月三十一日的物業項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤 面積	實際/估計 建設施工 日期	實際/估計 建設竣工 日期	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築 面積	持作本公司 自用的建築 面積	投資 物業建築 面積
<b>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%	-	2,535	33,048
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	85
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	212	-	-
金輪星城	揚州	81,615	零八年八月	一四年三月	100%	3,991	-	2,785
金輪時代廣場	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	185	-	-
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	2,908
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	243	-	18,357
金輪星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	878	-	-
株洲金輪翡翠名園	株洲	45,645	一四年十二月	一八年十二月	100%	7,130	-	-
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%	3,579	-	4,680
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	403	-	1,838
金輪津橋華府	南京	46,228	一四年十二月	一七年十二月	100%	4,242	-	2,742
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%	10,615	10,307	10,619
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	11,213	-	1,045
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年十二月	100%	-	19,977	24,403
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%	3,413	-	-
金輪天地	香港	322	一八年五月	二零年七月	100%	4,828	-	-
株洲金輪津橋華府(一期)	株洲	54,793	一八年三月	二零年十二月	100%	10,059	-	1,673
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二一年六月	100%	12,486	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	10,515	-	-
株洲金輪津橋華府(二期)	株洲	37,382	一八年三月	二二年六月	100%	9,110	-	-
南京金輪翠雍華庭	南京	59,722	一九年四月	二二年一月	100%	33,419	-	2,500
揚州金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	100%	5,422	-	-
小計		<u>650,873</u>				<u>131,943</u>	<u>32,819</u>	<u>106,683</u>
<b>開發中物業</b>								
無錫金輪星空間	無錫	27,470	一九年五月	二三年五月	95%	99,039	-	15,097
南京金輪星際中心	南京	97,648	二零年二月	二四年十二月	45%	195,353	-	46,647
金輪尚都時代天階	連雲港	72,296	二一年一月	二三年六月	90%	158,695	-	-
小計		<u>197,414</u>				<u>453,087</u>	<u>-</u>	<u>61,744</u>
總計		<u><u>848,287</u></u>				<u><u>585,030</u></u>	<u><u>32,819</u></u>	<u><u>168,427</u></u>

	城市	地盤 面積	實際/估計 建設施工 日期	實際/估計 建設竣工 日期	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築 面積	持作本公司 自用的建築 面積	投資 物業建築 面積
合營企業及聯營公司之項目								
揚州寶龍金輪廣場	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	26,079	-	65,400
南京時光山湖	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第	常州	67,225	一七年十二月	二零年五月	100%	42,373	-	-
揚州萬科未來之光	揚州	47,137	一八年六月	二一年四月	100%	8,680	-	-
尚都峰景	連雲港	17,605	二零年四月	二二年六月	100%	14,020	-	-
雲悅星辰	連雲港	41,478	二一年一月	二三年四月	95%	99,651	-	-
揚州開宸園	揚州	57,548	二一年二月	二三年六月	95%	94,826	-	-
尚品學府	連雲港	15,279	二一年七月	二四年六月	75%	34,701	-	-
總計		<u>321,885</u>				<u>323,870</u>	<u>-</u>	<u>65,400</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25%股權之聯營公司開發。
  - 3 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。
  - 4 該項目由本集團擁有20%股權之合營企業開發。
  - 5 該項目由本集團擁有10%股權之聯營公司開發。
  - 6 該項目由本集團擁有37%股權之聯營公司開發。
  - 7 該項目由本集團擁有24.5%股權之合營公司開發。
  - 8 該項目由本集團擁有20%股權之聯營公司開發。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有約514,831平方米的土地儲備正在開發。該等地塊當中，約119,640平方米、260,167平方米、73,280平方米及61,744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。

## 物業銷售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的收益達約人民幣2,410.5百萬元，約252,246.2平方米的總建築面積已售出及交付。該等已售物業的平均銷售價格達每平方米約人民幣9,556.1元。

於二零二二年十二月三十一日，未確認合約銷售總額為人民幣24.4億元。該未確認合約銷售額預期將於二零二三年及二零二四年相關項目完工並交付時予以確認。

## 物業租賃

於二零二二年十二月三十一日，本集團擁有已竣工總建築面積約106,683平方米之投資物業。本集團於二零二二年十二月三十一日投資物業之平均出租率超過80%。

## 地鐵租賃及營運管理業務

於二零二二年十二月三十一日，本集團在中國三個城市(即南京、蘇州及無錫)擁有16個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，地鐵站購物中心總建築面積超過79,791平方米。

於二零二二年十二月三十一日，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站購物中心租賃及營運管理合約。

## 酒店營運

於二零二二年十二月三十一日，本集團營運四間酒店，即南京金輪亞朵酒店、長沙金輪希爾頓歡朋酒店、揚州金輪希爾頓歡朋酒店及南京金輪萬怡酒店。該四間酒店的房間總數為674間。該四間酒店於二零二二年的平均客房入住率為64%。

## 所持重大投資

本集團不時考慮符合本集團及股東之整體利益的適宜投資機會。

於二零二二年十二月三十一日，本集團主要投資是其於廈門國際銀行股份有限公司股份的股本投資，即廈門國際銀行股份有限公司的50.8百萬股(二零二一年：34.0百萬股)非上市權益股份，賬面值為人民幣198.1百萬元(二零二一年：人民幣193.2百萬元)。

## 香港金輪天地

本集團於香港的首個商業項目(即金輪天地)已竣工並於二零二零年七月取得佔用許可證。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。

COVID-19疫情的爆發對香港的經濟和商業活動造成了嚴重的影響，導致寫字樓的空置率增加及辦公室和零售店舖的租金收入減少。因此，本集團於二零二零年下半年於香港首個商業項目推出時面臨更大的困難。然而，通過我們香港市場營銷團隊的努力，截至本公告日期，該項目75%以上的單位已出租。

## 融資

於二零二一年十二月，本集團透過於開曼群島訂立安排計劃方案(「開曼計劃」)宣佈建議重組現有優先票據。於二零二二年四月十一日，本集團通過開曼計劃完成對現有優先票據的建議重組，並獲得開曼群島大法院的批准。現有優先票據被新優先票據(「新優先票據」)取代，新優先票據的到期日為3年，在重組生效日(即二零二二年四月十一日)後分期償還。本集團擬於未來三年內出售若干境內物業，以協助本集團履行新優先票據下的各種還款責任。

本金額約為494,667,000美元的新優先票據將於二零二五年四月十一日到期，新優先票據的年利率為10%。新優先票據的償還詳情如下：5%本金額在二零二二年七月十日或之前到期；另外5%本金額在二零二三年一月十一日或之前到期；另外15%本金額在二零二三年七月十一日或之前到期；另外10%本金額在二零二四年一月十一日或之前到期；另外10%本金額在二零二四年七月十一日或之前到期，任何餘下未償還本金額的金額在二零二五年四月十一日到期。

## 違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

根據本公司全資附屬公司金輪明翠有限公司(作為借款人)(「借款人」)與一家銀行(作為貸款人)(「銀行」)就以本集團擁有的一項物業及本公司及/或本公司若干附屬公司的公司擔保作抵押的融資(「該等融資」)而訂立的兩份融資協議(「該等融資協議」)，本金額及應計利息應於二零二二年八月三十一日(「到期日」)到期償還。於到期日，該等融資的未償還本金額分別為377,280,000港元及40,000,000美元。自到期日以來，本集團一直與銀行磋商延長到期日的條款，並將其延長至二零二二年十月三十一日，而銀行已在不同場合向本集團提供豁免，以供本集團落實延長該等融資的商業條款。由於到期日並無進一步延長，根據該等融資協議，於二零二二年十一月一日發生該等融資協議下的違約事件(「違約事件」)。

由於違約事件已經發生，且本公司及借款人於二零二二年十一月三日收到銀行的繳款通知，已經觸發(1)本金額約為494,667,000美元的二零二五年到期10.0%優先票據(「**新優先票據**」)及(2)本公司(作為借款人)與澳門一家銀行(作為貸款人)訂立的另外兩份本金額各為180,000,000港元的融資協議項下的交叉違約條款(「**交叉違約**」)。

新優先票據的利息於二零二二年十月十一日到期及支付。根據規管新優先票據的契約，本公司有三十天的寬限期避免違約事件。寬限期已於二零二二年十一月十日屆滿。這種並無付款已導致新優先票據下的違約事件。因此，新優先票據的持有人(「**持有人**」)可能要求立時支付本金和應計利息。截至本公告日期，本公司尚未收到任何有關持有人於本公告日期加快行動的通知。

詳情請參閱本公司日期為二零二二年十一月三日及二零二二年十一月九日的公告。

### **其後事項**

於2023年1月11日，本公司未能贖回新優先票據的本金額約494,667,000美元的5%。

本公司已委聘國泰君安國際及安邁融資顧問有限公司為聯席財務顧問，以落實一份有關新優先票據的協商一致同意的協議。詳情請參閱本公司日期為二零二三年三月二十九日之公告。

### **展望未來**

展望2023年，隨著國內經濟步入疫後重啟，居民收入逐漸修復，購房意願有所回調，房地產行業總體流動性壓力有望得到一定緩解。本集團將繼續努力從中國房地產行業的波動中恢復過來，加快物業及投資物業的銷售及應收款項的收取，同時維持更嚴格的成本控制措施。

在過去三年，房地產行業經歷了史上最艱難、最緊張的時期之一。經過三年疫情，本公司在克服困難及挑戰的同時，繼續穩步前進，小步前進。相信在未来，我們一定能夠堅定信心，實現既定目標。

## 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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	2,410,505	90.6	1,512,330	84.8
物業租賃	183,070	6.9	207,159	11.6
酒店營運	66,371	2.5	63,006	3.6
總計	<u>2,659,946</u>	<u>100.0</u>	<u>1,782,495</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,782.5百萬元增加約49.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2,659.9百萬元，主要由於物業銷售及酒店營運產生的收益增加。

- 物業開發

物業開發業務的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣1,512.3百萬元增加59.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2,410.5百萬元。該增長乃主要由於年內銷售及交付的總建築面積增加。於年內，本集團有3個大型住宅項目已竣工及已交付使用。

截至二零二二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1,641.4百萬元(二零二一年：人民幣4,821.1百萬元)。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益保持在二零二一年的相若水準。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得物業租賃收益約為人民幣207.2百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度約為人民幣183.1百萬元。

- 酒店營運

截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店營運的收益輕微增長5.3%至人民幣66.4百萬元(二零二一年：人民幣63.0百萬元)。本集團的酒店營運業務仍深受COVID-19疫情影響，因當地如出現新冠病毒個案，當地政府機關會要求本集團位於中國的酒店關閉。

## 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			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
購地成本	802,495	28.7	628,142	34.7
建築成本	1,284,404	46.0	586,927	32.4
資本化融資成本	459,605	16.5	166,743	9.3
稅項開支	17,127	0.6	11,302	0.6
資產減值	136,379	4.9	311,360	17.2
小計	<u>2,700,010</u>	<u>96.7</u>	<u>1,704,474</u>	<u>94.2</u>
物業租賃	22,241	0.8	30,802	1.7
酒店營運	<u>69,708</u>	<u>2.5</u>	<u>74,749</u>	<u>4.1</u>
總計	<u><u>2,791,959</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,810,025</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團的銷售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民幣1,810.0百萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣2,792.0百萬元。該增加乃主要由於房地產開發業務的銷售成本增加，其主要因物業銷售收益增加所致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零二一年的45.3%減少至二零二二年的33.3%。

## 毛損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛損主要由於本集團的物業開發活動產生毛損，乃主要由COVID-19疫情爆發導致。

本集團的房地產開發活動產生毛損，主要由於在COVID-19疫情的影響下為增加銷量而下調銷售價格及建築成本增加所致。

物業租賃之毛利率於截至二零二二年十二月三十一日止年度為87.9%(二零二一年：85.1%)。毛利率輕微上升乃由於年內COVID-19情況與去年相比略有好轉，故本集團向租戶提供的租金優惠較少。

本集團的酒店營運於二零二二年錄得負毛利率5.0%，而於二零二一年錄得負毛利率為18.6%。其原因是南京金輪萬怡酒店於二零二二年逐漸開始正常運營。

### **投資物業公平值變動**

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虧損人民幣44.1百萬元(二零二一年：人民幣1,597.7百萬元)。公平值虧損乃主要由COVID-19疫情爆發導致，而其對本集團目前經營的投資物業的租金收入產生了重大影響。

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**

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之虧損淨額人民幣217.2百萬元(二零二一年：收益淨額人民幣17.8百萬元)。於二零二二年的虧損淨額乃主要由於因人民幣於年內貶值而產生外匯虧損淨額人民幣284.9百萬元所致。

### **融資成本**

融資成本主要包括借款及優先票據的利息開支。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254.8百萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣298.0百萬元，主要由於與去年相比，在建項目較少，因此資本化的利息開支減少所致。

於年內，平均借款成本維持於10.27%的穩定水平(二零二一年：11.06%)。

### **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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣64.2百萬元(二零二一年：人民幣88.6百萬元)，減少約27.6%。銷售及營銷開支減少乃由於年內受到COVID-19疫情影響所致。

## 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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣164.1百萬元(二零二一年：人民幣143.1百萬元)，較去年增加約14.7%，此乃由於物業、廠房及設備的減值虧損所致。

## 稅項

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得稅開支為人民幣77.0百萬元，並於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得所得稅抵免結餘人民幣93.4百萬元。增加主要是由於銷售揚州物業的利潤。

## 本公司權益股東應佔虧損

由於本集團的物業銷售產生毛損、投資物業的重估虧損主要因COVID-19疫情爆發而增加及產生外匯虧損淨額，本集團於本年度產生虧損人民幣995.3百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

截至二零二二年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣857.4百萬元(二零二一年：人民幣1,214.9百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣664.2百萬元(二零二一年：人民幣868.0百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於年內合約銷售額大幅減少而導致從物業銷售收到的所得款項減少所致。

### 銀行及其他借款及資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，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5,158.0百萬元(二零二一年：人民幣5,045.3百萬元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為約223.2%(二零二一年：130.7%)。本集團的淨資產負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以總權益計算。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的債務資產比率(總債務減去合約負債除以總資產)為約69.0%，而於二零二一年十二月三十一日為約61.7%。

## 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)於二零二二年為約10.27%，而於二零二一年則為約11.06%。

## 外匯匯率風險

本集團主要於中國經營其業務，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

本集團一般就客戶的按揭貸款向銀行提供擔保，以撥付客戶購買本集團物業的款項。本集團的擔保於銀行收到客戶有關物業的個人物業所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何上述客戶於各擔保期內拖欠按揭付款，則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：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>54,984</u>	<u>326,089</u>

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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘有合共約563名(二零二一年：664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二零二二年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零二二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料及就董事所知，於截至二零二二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(「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，於截至二零二二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)、王麗玲女士及黃楚基先生，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。

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職能的有效性，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二零二二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，明確訂明其權力及職責。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王麗玲女士。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理層的薪酬政策及架構，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E.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)、獨立非執行董事王麗玲女士及獨立非執行董事李思強先生。

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；評估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二零二二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

有關經開曼群島大法院日期為二零二二年四月四日的命令批准的本公司安排計劃的資料，請參閱本公告「融資」一節。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

就票面利率為每年14.25%、按半年期分期支付且於二零二三年一月九日到期的優先票據(「**二零二三年美元票據**」)而言，本公司已購回及註銷部分本金總額為500,000美元之二零二三年美元票據。於二零二二年四月十一日，開曼計劃下的重組條件已經得到滿足，二零二三年美元票據其後已註銷並自新加坡證交所除牌。更多詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月十三日的公告。

於二零二二年七月十日，本公司贖回首批本金5%的新優先票據及相關利息，金額為25,344,000美元(相當於人民幣170,434,000元)。

除上文所披露者外，於年內，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。

### **畢馬威會計師事務所的工作範圍**

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已由本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。

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》、《香港審閱委聘準則》或《香港審驗委聘準則》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。

### **股息**

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

### **股東週年大會**

本公司謹訂於二零二三年五月二十九日(星期一)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**

本公司將於二零二三年五月二十二日(星期一)至二零二三年五月二十九日(星期一)(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二零二三年五月十九日(星期五)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。

有關記錄日期為二零二三年五月二十九日(星期一)。

## 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二零二二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  
王欽賢  
主席

香港，二零二三年三月三十日

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、王錦強先生及Tjie Tjin Fung先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事王麗玲女士、黃楚基先生及李思強先生組成。