

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)

截至二零二三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2,387.5百萬元(二零二二年：人民幣2,659.9百萬元)，較二零二二年減少約10.2%。
2. 合約銷售總額減少42.7%至人民幣940.7百萬元(二零二二年：人民幣1,641.4百萬元)。
3. 年內虧損為人民幣935.0百萬元(二零二二年：年內虧損人民幣995.3百萬元)。
4. 於二零二三年十二月三十一日的投資物業總額為人民幣4,181.9百萬元(二零二二年：人民幣4,119.3百萬元)。
5. 截至二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣586.3百萬元(二零二二年：人民幣857.4百萬元)。
6. 於二零二三年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣0.54元(二零二二年：每股人民幣1.07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」)截至二零二三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。

綜合損益表

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	3	2,387,520	2,659,946
銷售成本		<u>(2,316,166)</u>	<u>(2,791,959)</u>
毛利/(損)		71,354	(132,013)
投資物業公平值變動		(133,173)	(44,090)
其他收入、開支、收益及虧損	4	(163,971)	(217,173)
銷售及營銷開支		(96,149)	(64,173)
行政開支		<u>(160,646)</u>	<u>(164,127)</u>
經營虧損		(482,585)	(621,576)
融資成本	5(a)	(318,480)	(298,049)
應佔聯營公司的(虧損)/溢利		(2,871)	8,711
應佔合營企業的虧損		<u>(56,003)</u>	<u>(7,368)</u>
除稅前虧損	5	(859,939)	(918,282)
所得稅	6	<u>(75,065)</u>	<u>(77,031)</u>
年內虧損		<u>(935,004)</u>	<u>(995,313)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(1,035,100)	(1,053,851)
非控股權益		<u>100,096</u>	<u>58,538</u>
年內虧損		<u>(935,004)</u>	<u>(995,313)</u>

綜合損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內虧損		<u>(935,004)</u>	<u>(995,313)</u>
年內其他全面收益/(開支) (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, 淨額		<u>7,195</u>	<u>(1,860)</u>
年內其他全面收益/(開支)		<u>7,195</u>	<u>(1,860)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(927,809)</u></u>	<u><u>(997,173)</u></u>
以下人士應佔:			
本公司權益股東		(1,027,905)	(1,055,711)
非控股權益		<u>100,096</u>	<u>58,538</u>
年內全面開支總額		<u><u>(927,809)</u></u>	<u><u>(997,173)</u></u>
每股虧損	7		
基本		<u>人民幣(0.575)元</u>	<u>人民幣(0.586)元</u>
攤薄		<u>人民幣(0.575)元</u>	<u>人民幣(0.586)元</u>

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	460,541	557,580
投資物業	10	4,181,858	4,119,284
於聯營公司之權益		84,960	95,147
於合營企業之權益		430,247	486,250
其他金融資產		142,164	208,823
受限制銀行存款		24,333	7,517
遞延稅項資產		53,594	110,304
		<u>5,377,697</u>	<u>5,584,905</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,106,666	3,331,206
已竣工待售物業		2,399,091	1,841,172
持作出售的非流動資產		–	66,383
合約資產		434	47,462
貿易及其他應收款項	11	499,181	510,791
預付土地增值稅及所得稅		52,700	78,731
受限制銀行存款		352,708	656,671
現金及現金等價物		209,263	193,217
		<u>4,620,043</u>	<u>6,725,633</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	2,486,183	1,748,011
合約負債		437,395	1,892,097
預收租金		23,802	15,927
租賃負債		52,344	55,922
銀行貸款		699,265	1,642,490
即期稅項		495,336	413,875
優先票據		3,304,806	3,254,550
財務擔保合約		280,976	–
		<u>7,780,107</u>	<u>9,022,872</u>
流動負債淨值		<u>(3,160,064)</u>	<u>(2,297,239)</u>
總資產減流動負債		<u>2,217,633</u>	<u>3,287,666</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	97,600	140,924
銀行貸款	326,400	261,000
遞延稅項負債	826,816	959,289
	<u>1,250,816</u>	<u>1,361,213</u>
資產淨值	<u>966,817</u>	<u>1,926,453</u>
資本及儲備		
股本	112,883	112,883
儲備	620,115	1,675,895
本公司權益股東應佔權益總額	732,998	1,788,778
非控股權益	233,819	137,675
權益總額	<u>966,817</u>	<u>1,926,453</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。

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本集團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

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣935,004,000元及於二零二三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣3,160,064,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣699,265,000元及優先票據約人民幣3,304,806,000元。於二零二三年十二月三十一日，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209,263,000元及人民幣377,041,000元。

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，而到期日延長至二零二二年十月三十一日。到期日未有進一步延長，本集團未能在二零二二年十月三十一日償還該等銀行貸款(「違約」)。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元的已竣工銷售物業作抵押。委任接管人以後，本集團喪失對其附屬公司貳發有限公司、勝年有限公司及金輪明翠有限公司(以下稱為「明翠集團」)的控制權。接管人已就出售已抵押物業(位於香港天后電氣道68號的金輪天地(即香港金輪新天地))安排招標程序。根據日期為二零二三年十一月十三日的協議，已抵押物業獲協定以代價511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)向一名獨立第三方出售。該交易於二零二四年一月十二日完成。

於二零二三年十二月三十一日，違約觸發賬面總值為人民幣585,942,000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。該等違約或交叉違約銀行貸款以本集團金額約為人民幣2,319,412,000元(二零二二年：人民幣1,191,000,000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。

此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團未能於到期時償還截至二零二三年十二月三十一日止年度優先票據的累計利息80,232,000美元(相當於約人民幣558,784,000元)(二零二二年：34,139,000美元，相當於約人民幣237,763,000元)及未能贖回本金約494,667,000美元的優先票據的15%。於二零二四年一月十一日，本集團亦未能贖回本金額約494,667,000美元的優先票據的10%。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，而優先票據持有人(「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。

於二零二三年十二月三十一日，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約為人民幣4,181,858,000元、人民幣2,399,091,000元及人民幣1,106,666,000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(「董事」)在評估本集團是否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，其涵蓋自二零二三年十二月三十一日起計至少十八個月期間。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溝通。董事將採取步驟，提出優先票據重組方案。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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的合約負債約為人民幣437,395,000元。將自合約銷售收取的預測金額為人民幣478,084,000元。根據管理層估計，截至二零二四年十二月三十一日止十二個月預計將完成一個物業開發項目，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。

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，並於自二零二三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，董事信納按持續經營基準編製本集團截至二零二三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17號，保險合約(包括於二零二零年六月及二零二一年十二月國際財務報告準則第17號的修訂)
- 國際會計準則第1號修訂本，財務報表的呈列及國際財務報告準則實務報告第2號，作出重大性判斷：會計政策的披露
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：國際稅務改革—支柱二規則範本
- 國際會計準則第8號修訂本，會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業開發	2,134,213	2,410,505
物業租賃	147,080	183,070
酒店營運	106,227	66,371
收益總額	<u>2,387,520</u>	<u>2,659,946</u>
按客戶地理位置分類		
中國內地	2,378,825	2,640,123
香港	8,695	19,823
	<u>2,387,520</u>	<u>2,659,946</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) 有關分部業績、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二零二三年及二零二二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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號 客戶合約收益的範圍：								
- 時間點	2,134,213	2,410,505	-	-	106,227	66,371	2,240,440	2,476,876
根據國際財務報告準則 第16號租賃的範圍：								
- 租金收入	-	-	147,080	183,070	-	-	147,080	183,070
可報告分部收益	<u>2,134,213</u>	<u>2,410,505</u>	<u>147,080</u>	<u>183,070</u>	<u>106,227</u>	<u>66,371</u>	<u>2,387,520</u>	<u>2,659,946</u>
除稅前可報告分部 (虧損)/溢利	<u>(204,786)</u>	<u>(381,118)</u>	<u>51,373</u>	<u>88,940</u>	<u>(6,563)</u>	<u>(22,469)</u>	<u>(159,976)</u>	<u>(314,647)</u>

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
可報告分部虧損	(159,976)	(314,647)
投資物業的公平值變動	(133,173)	(44,090)
其他收入、開支、收益及虧損	(163,971)	(217,173)
未分配總辦事處及公司開支	(25,465)	(20,576)
物業、廠房及設備減值	-	(25,090)
融資成本	(318,480)	(298,049)
應佔聯營公司的(虧損)/溢利	(2,871)	8,711
應佔合營企業的虧損	(56,003)	(7,368)
	<u>(859,939)</u>	<u>(918,282)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(859,939)</u>	<u>(918,282)</u>

4 其他收入、開支、收益及虧損

(a) 其他收入

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
服務費用	12,491	-
銀行存款利息收入	12,012	20,110
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產股息收入	701	3,131
提早終止租約之補償收入	2,598	5,758
政府補助(附註)	1,123	1,222
出售物業、廠房及設備收益	4,334	16,635
購房者取消銷售合約的收益	1,855	25,656
其他	3,047	6,772
	<u>38,161</u>	<u>79,284</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附屬公司取消綜合入賬之虧損	(24,265)	-
財務擔保合約的變動	(51,392)	-
匯兌虧損淨額	(47,937)	(284,864)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損	(66,841)	(1,828)
購回/贖回優先票據的收益	-	1,594
	<u>(190,435)</u>	<u>(285,098)</u>

(c) 其他開支

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
捐贈	(50)	(376)
其他	(11,647)	(10,983)
	<u>(11,697)</u>	<u>(11,359)</u>
總計	<u>(163,971)</u>	<u>(217,173)</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行貸款利息	106,120	194,554
租賃負債利息	10,956	12,334
優先票據利息	329,292	385,002
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>(127,888)</u>	<u>(293,841)</u>
總計	<u>318,480</u>	<u>298,049</u>

* 借款成本已按年利率8.87%(二零二二年：10.27%)資本化。

(b) 員工成本

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	82,882	94,578
退休福利計劃供款	6,308	7,366
減：資本化至開發中待售物業及開發中 投資物業的金額	<u>(2,405)</u>	<u>(13,963)</u>
	<u>86,785</u>	<u>87,981</u>

(c) 其他項目

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
折舊		
—自有物業、廠房及設備	46,856	50,782
—使用權資產	17,881	13,174
	<u>64,737</u>	<u>63,956</u>
核數師酬金	1,600	2,500
物業成本	2,198,526	2,700,010
—開發中物業及已竣工物業的減值虧損	453,652	136,379
物業、廠房及設備的減值虧損	—	25,090

6 所得稅

綜合損益表中的稅項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	71,475	29,089
—土地增值稅(「土地增值稅」)	70,339	46,414
	<u>141,814</u>	<u>75,503</u>
遞延稅項	<u>(66,749)</u>	<u>1,528</u>
	<u>75,065</u>	<u>77,031</u>

由於兩個年度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。

香港利得稅撥備乃按本年度估計應課稅溢利的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。由於本集團於該兩個年度內並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

企業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%。

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1,035,100,000元(二零二二年：人民幣1,053,851,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,799,020,000股(二零二二年：1,799,020,000股普通股)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，兩個年度之每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 股息

於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無派付或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息(二零二二年：無)。

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
成本								
於二零二二年一月一日	342,499	90,440	9,459	25,129	162,139	83,668	57,647	770,981
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 及二零二三年一月一日	403,535	76,032	9,362	24,968	170,489	124,212	-	808,598
添置	-	-	-	241	1,709	-	-	1,950
出售	(57,647)	(2,800)	(1,123)	(30)	-	-	-	(61,600)
於二零二三年十二月三十一日	345,888	73,232	8,239	25,179	172,198	124,212	-	748,948
累計折舊								
於二零二二年一月一日	(27,691)	(40,063)	(8,836)	(14,229)	(61,976)	(18,735)	-	(171,530)
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 及二零二三年一月一日	(50,059)	(35,267)	(9,004)	(17,045)	(82,644)	(31,909)	-	(225,928)
年內支出	(18,213)	(2,070)	(211)	(3,346)	(23,016)	(17,881)	-	(64,737)
出售	-	1,213	1,025	20	-	-	-	2,258
於二零二三年十二月三十一日	(68,272)	(36,124)	(8,190)	(20,371)	(105,660)	(49,790)	-	(288,407)
累計減值虧損								
二零二二年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
已確認減值虧損	(25,090)	-	-	-	-	-	-	(25,090)
於二零二二年十二月三十一日 及二零二三年一月一日	(25,090)	-	-	-	-	-	-	(25,090)
出售	25,090	-	-	-	-	-	-	25,090
於二零二三年十二月三十一日	-	-	-	-	-	-	-	-
賬面淨值								
於二零二三年十二月三十一日	277,616	37,108	49	4,808	66,538	74,422	-	460,541
於二零二二年十二月三十一日	328,386	40,765	358	7,923	87,845	92,303	-	557,580

於二零二三年十二月三十一日，賬面值約人民幣48,594,000元(二零二二年：人民幣51,957,000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。

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
於二零二二年一月一日	3,632,559	605,600	87,998	4,326,157
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及 二零二三年一月一日	3,234,022	820,500	64,762	4,119,284
添置	-	157,688	-	157,688
轉撥自己竣工待售物業	81,518	-	-	81,518
自開發中投資物業轉撥至 已竣工投資物業	289,125	(289,125)	-	-
出售	(43,459)	-	-	(43,459)
於損益確認之公平值變動淨額	<u>(108,386)</u>	<u>(4,063)</u>	<u>(20,724)</u>	<u>(133,173)</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>3,452,820</u>	<u>685,000</u>	<u>44,038</u>	<u>4,181,858</u>

附註：於二零二三年十二月三十一日，賬面值約人民幣2,331,396,000元(二零二二年：人民幣2,375,920,000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	於二零二三年十二月三十一日的		
	二零二三年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	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	4,136,400	—	—	4,136,400
—停車場	1,420	—	—	1,420
—使用權資產	44,038	—	—	44,038
總計	<u>4,181,858</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,181,858</u>

	於	於二零二二年十二月三十一日的		
	二零二二年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元	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	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>

於截至二零二三年及二零二二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二零二三年及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。於各中期及年度報告日期進行估值時，董事已與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 第三級公平值計量

	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	二零二三年: 8,750至94,500 (二零二二年: 8,800至99,500)	經調整市價越高, 公平值越高
				級別調整	二零二三年: 0%至65% (二零二二年: 0%至65%)	級別調整越低, 公平 值越高
	停車場	第三級	收入法	資本化比率;及	二零二三年: 3.5%至6% (二零二二年: 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)	二零二三年: 2至17.9 (二零二二年: 2至16)	單位日租越高, 公平 值越高
開發中投資物業	第三級	直接比較法	經調整市價(人民幣/ 每個停車場)	二零二三年: 20,000至340,800 (二零二二年: 28,000至355,000)	經調整市價越高, 公平值越高	
			剩餘價值法	經調整市價(人民幣/ 平方米)	二零二三年: 12,200至40,600 (二零二二年: 12,200至21,800)	經調整市價越高, 公平值越高
			預算成本(人民幣/ 平方米)	二零二三年: 5,651至8,927 (二零二二年: 5,651至8,927)	預算成本越高, 公平 值越低	
			預期開發商利潤率	二零二三年: 10%至20% (二零二二年: 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	二零二三年: 4.25%至6.75% (二零二二年: 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)	二零二三年: 1至17 (二零二二年: 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。公平值計量與出租率呈正相關，與資本化率及風險調整貼現率呈負相關。

(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：

	二零二三年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二二年 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)	74,422	92,303
剩餘租期介乎1至6年(二零二二年：2至7年)之間的 租賃投資物業的所有權權益(按公平值列賬)	<u>44,038</u>	<u>64,762</u>
	<u>118,460</u>	<u>157,065</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	17,881	13,174
按投資物業類別劃分的使用權資產的公平值變動	<u>20,724</u>	<u>21,017</u>
	<u>38,605</u>	<u>34,191</u>
租賃負債利息(附註5(a))	10,956	12,334
已收Covid-19相關租金優惠	<u>-</u>	<u>9,885</u>

(d) 租賃承擔

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	134,878	180,733
一年後但五年內	226,322	247,194
五年後	41,629	42,515
	<u>402,829</u>	<u>470,442</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。

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項		39,011	61,291
應收聯營公司及合營企業款項	(i)	64,559	60,140
應收前附屬公司款項		630,219	–
其他應收款項		258,687	231,919
減：信貸虧損準備		(652,029)	(27,714)
		<u>340,447</u>	<u>325,636</u>
按攤銷成本計量的金融資產			
給予承包商的墊款	(i)	21,409	55,406
其他預付稅項	(ii)	137,325	129,749
		<u>499,181</u>	<u>510,791</u>

附註：

- (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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
30天內	29,642	32,375
31至60天	1,774	2,088
61至180天	7,595	26,828
	<u>39,011</u>	<u>61,291</u>

12 貿易及其他應付款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項	1,452,933	879,203
應付票據	-	35,000
其他應付款項	797,109	579,278
應付聯營公司及合營企業款項(附註)	236,141	254,530
	<u>2,486,183</u>	<u>1,748,011</u>

附註：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及應付票據的賬齡分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
180天內	862,070	604,188
181至365天	302,321	129,913
一年以上	288,542	180,102
	<u>1,452,933</u>	<u>914,203</u>

13 取消綜合入賬附屬公司

於二零二二年十二月九日，本集團收到香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」或「銀行」)的還款通知書，要求其即時償還上述銀行貸款及支付相關利息的，並已拖延付款。於二零二三年七月十日，本集團接獲Kenneth Fung先生(「Fung先生」)通知，知會本公司富事高諮詢有限公司的Fung先生、Fok Hei Yu先生及Aaron Luke Gardner先生(「接管人」)已獲銀行委任為(i)明翠集團全部已發行股份；及(ii)明翠集團全部資產的共同及個別接管人及管理人。

董事認為，因本集團並無進一步參與明翠集團的相關活動，亦無能力影響其回報，故本集團被視為已喪失對明翠集團的控制權。

取消綜合入賬時，與明翠集團有關的負債淨額為人民幣855,431,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，取消綜合入賬明翠集團時確認一次性虧損總額。此外，餘下集團就貳發的借款融資向貸款人提供財務擔保，此等擔保在取消綜合入賬明翠集團後維持不變。該等財務擔保合約於取消綜合入賬日期在綜合財務報表確認的公平值為人民幣233,585,000元。此外，由於已委任接管人，餘下集團就應收明翠集團的款項計提減值人民幣624,254,000元。截至二零二三年十二月三十一日止年度，就取消綜合入賬明翠集團虧損確認的淨虧損總額為人民幣24,265,000元。

明翠集團於取消綜合入賬日期的資產及負債如下：

	人民幣千元
取消綜合入賬負債淨額：	
物業、廠房及設備	87
持作銷售的物業	471,142
貿易及其他應收款項	2,080
現金及現金等價物	6,409
銀行貸款	(704,727)
貿易及其他應付款項及應計費用	(203)
應付前控股公司款項	(630,219)
	<u>(855,431)</u>
取消綜合入賬附屬公司虧損：	
匯兌儲備	(21,857)
財務擔保合約	(233,585)
應收前附屬公司款項減值虧損	(624,254)
取消綜合入賬負債淨額	855,431
	<u>(24,265)</u>
	人民幣千元
取消綜合入賬產生的現金流出淨額：	
取消綜合入賬時的銀行結餘及現金	(6,409)

獨立核數師報告摘要

上會栢誠會計師事務所有限公司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二零二三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 貴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2(b)所述，貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣935,004,000元，並於二零二三年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣3,160,064,000元。流動負債包括銀行貸款約人民幣699,265,000元及優先票據約人民幣3,304,806,000元。

於二零二二年十二月九日，貴集團接獲還款通知書，要求其償還銀行貸款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)。該等款項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。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行貸款以 貴集團金額為人民幣877,095,000元的已竣工銷售物業作抵押。誠如綜合財務報表附註40所披露，委任接管人以後，貴集團喪失對其附屬公司貳發有限公司、勝年有限公司及金輪明翠有限公司的控制權。接管人已就出售已抵押物業(位於香港天后電氣道68號的金輪天地(即香港金輪新天地))安排招標程序。根據日期為二零二三年十一月十三日的協議，已抵押物業獲協定以代價511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)向一名獨立第三方出售。該交易於二零二四年一月十二日完成。直至本報告日期，貴集團並未償還銀行貸款40,000,000美元，而 貴公司並不知悉銀行採取任何其他重大強制執行的行動。另一方面，於二零二三年十二月三十一日，總額為人民幣3,970,980,000元(二零二二年：人

民幣4,148,222,000元)之優先票據及銀行貸款為違約或交叉違約，並須應要求償還。該等違約或交叉違約的銀行貸款以 貴集團金額約為人民幣2,319,412,000元(二零二二年：人民幣1,191,000,000元)的資產作抵押，相關銀行有權在 貴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。直至本報告日期，該等銀行並無行使權利接管已抵押資產。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團未能於到期時償還截至二零二三年十二月三十一日止年度優先票據的累計利息80,232,000美元(相當於約人民幣558,784,000元)(二零二二年：34,139,000美元，相當於約人民幣237,763,000元)及未能贖回本金約494,667,000美元的優先票據的15%。於二零二四年一月十一日，本集團亦未能償還贖回本金額約494,667,000美元的優先票據的10%。該等未付款本身已導致違約事件。直至本報告日期，該等優先票據繼續違約，而優先票據持有人(「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。

該等情況連同綜合財務報表附註2(b)所載的其他事宜，顯示存在多項重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮。

貴公司董事一直採取多項措施改善 貴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2(b)。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 貴集團能否(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 貴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

回顧二零二三年，我們在多變形勢下經歷動盪，並在困難中前行。我們遇上前所未有的考驗，對本集團而言是極具挑戰性的一年。二零二三年，房地產行業經歷第一季度短暫的繁榮后，銷情仍然低迷，此後房地產市場持續下滑。年初，中央政府繼續堅持「房住不炒」原則，因地制宜實施差異化政策，繼續寬鬆監管政策，促進房地產行業健康發展。然而，由於房地產市場供求發生重大轉變，中央政府於七月推出承認有抵押貸款記錄但無擁有本地房產的住戶為首次購房者的政策，於十月發佈14號文，加大力度保障住房建設和供應，並於十一月提出「三個不低於」政策，以滿足房地產企業的合理融資需求。雖然中央政府政策對放寬監管的支援顯而易見，但短期內對恢復房地產環境的效果有限。受經濟增長放緩、市場信心不足影響，居民購房貸款意願較弱，現階段房地產行業難言樂觀。

二零二三年，經濟復甦疲弱，房地產市場及金融環境各類不利因素影響，對本集團業務發展構成嚴峻挑戰，導致合約銷售額大幅下降。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團僅實現合約銷售總額人民幣940.7百萬元(二零二二年：人民幣1,641.4百萬元)。本集團物業租賃及酒店營運業務與去年相比，表現相對穩定。年內，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為83.5%(二零二二年：83.0%)及83.4%(二零二二年：64.1%)。

由於國內房地產企業債務延期，違約事件頻發，導致投資者和消費者信心持續下降。除住宅物業合約銷售額大幅下降外，本集團的現金收回率亦錄得跌幅，反映房地產市場持續惡化。市場低迷進一步阻礙本集團從已開發物業銷售中產生現金的能力。本集團歷經新冠疫情防控措施所帶來的嚴峻挑戰後，仍需面對如經濟復甦疲弱及債務違約風險等更多困難。於二零二三年三月，本集團宣佈計劃對其已發行優先票據進行重組，完成後將改善本集團的財務狀況和可持續性，並使本集團能恢復日常運營。儘管形勢嚴峻，本集團仍持續確保其三個項目(即無錫金輪星空間、金輪尚都時代天階及南京金輪星際中心(A1、A2及A4地段))的建設及交付，三個項目於二零二三年前已竣工及交付。

合約銷售

本集團現在主要有13個在售項目。截至二零二三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940.7百萬元(二零二二年：人民幣1,641.4百萬元)及約79,417平方米(二零二二年：143,757平方米)。

二零二三年的竣工項目

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團竣工及交付三個項目，即南京金輪星際中心(A1、A2及A4地段)、無錫金輪星空間和金輪尚都時代天階。新竣工項目的可銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為328,000平方米。於二零二三年十二月三十一日，該等新竣工項目已出售及交付，總建築面積約為188,641平方米。

二零二三年於中國內地收購的新地塊

因受經濟下滑影響，本集團於二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約856,447平方米，包括約216,630平方米已竣工但未出售物業、約32,492平方米自用物業、約128,877平方米已竣工投資物業、約186,831平方米開發中物業及約291,617平方米由合營企業及聯營公司開發的物業。

下表載列本集團於二零二三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 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築面積 平方米	持作 本公司自用 的建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
竣工物業								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	-	2,208	32,562
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%	3,367	-	3,037
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	2,840
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%	121	-	-
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%	6,472	-	-
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%	3,426	-	4,833
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%	2,545	-	1,713
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%	6,964	10,307	13,078
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	7,118	-	3,777
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%	1,471	-	-
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%	9,323	-	2,166
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二一年六月	100%	8,329	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	5,666	-	-
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%	6,402	-	1,022
南京金輪翠雅華庭	南京	59,722	一九年四月	二二年一月	100%	26,817	-	2,500
揚州金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	100%	5,301	-	-
南京金輪星際中心 (A1、A2及A4地段)	南京	12,982	二零年二月	二三年六月	100%	28,784	-	-
無錫金輪星空閣	無錫	27,470	一九年五月	二三年五月	100%	60,638	-	16,666
金輪尚都時代天階	連雲港	69,925	二一年一月	二三年十二月	100%	33,271	-	-
小計		<u>747,427</u>				<u>216,630</u>	<u>32,492</u>	<u>128,877</u>
開發中物業								
南京金輪星際中心(A3及B地段)	南京	84,666	二零年二月	二四年十二月	45%	137,813	-	46,647
金輪尚都時代天階(S8大廈)	連雲港	2,371	二一年一月	二四年三月	90%	2,371	-	-
小計		<u>87,037</u>				<u>140,184</u>	<u>-</u>	<u>46,647</u>
總計		<u><u>834,464</u></u>				<u><u>356,814</u></u>	<u><u>32,492</u></u>	<u><u>175,524</u></u>

	城市	地盤面積 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築面積 平方米	持作 本公司自用 的建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
合營企業及聯營公司之項目								
	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	74,055	-	51,402
	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
	常州	67,225	一七年十二月	二零年五月	100%	42,373	-	-
	揚州	47,137	一八年六月	二一年四月	100%	8,680	-	-
	連雲港	17,605	二零年四月	二二年六月	100%	13,109	-	-
	揚州	57,548	二一年二月	二三年六月	100%	63,757	-	-
	連雲港	15,279	二一年七月	二四年六月	95%	34,701	-	-
	總計	280,407				240,215	-	51,402

- 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24.5%股權之合營公司開發。
 - 7 該項目由本集團擁有20%股權之聯營公司開發。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有約186,831平方米的土地儲備正在開發。該等地塊當中，約84,484平方米、55,700平方米及46,647平方米分別作為商業及辦公室、停車場以及投資物業用途。

物業銷售

截至二零二三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2,134.2百萬元，約208,660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10,228.2元。

於二零二三年十二月三十一日，未確認合約銷售總額為人民幣521.7百萬元。該未確認合約銷售額預期將於二零二四年相關項目完工並交付時予以確認。

物業租賃

於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有已竣工總建築面積約128,877平方米之投資物業。本集團於二零二三年十二月三十一日投資物業之平均出租率超過84.0%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二三年十二月三十一日，本集團在中國三個城市(即南京、蘇州及無錫)擁有8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34,285平方米。

於二零二三年十二月三十一日，地鐵站購物中心正在運營，整體出租率約為79.6%。

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

於二零二三年十二月三十一日，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。該四間酒店於二零二三年的平均客房入住率為83.4%。

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。

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：50.8百萬股)非上市權益股份，賬面值為人民幣131.3百萬元(二零二二年：人民幣198.1百萬元)

違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

茲提述本公司日期為二零二二年十一月三日、二零二三年七月十日及二零二三年十二月二十一日的公告。

於二零二二年十二月九日，本集團接獲繳款通知書，要求其償還銀行貸款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)。該等款項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。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元的已竣工銷售物業作抵押。委任接管人以後，本集團喪失對其附屬公司貳發有限公司、勝年有限公司及明翠集團的控制權。接管人已就出售已抵押物業(位於香港天后電氣道68號的金輪天地(即香港金輪新天地))安排招標程序。根據日期為二零二三年十一月十三日的有條件協議，已就收購已抵押物業訂立協議，協定以代價511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)將之出售予一名獨立第三方。該交易於二零二四年一月十二日完成。直至本公告日期，本集團並未償還銀行貸款40,000,000美元，而本公司並不知悉銀行採取任何其他重大強制執行的行動。此外，本集團未能償還截至二零二三年十二月三十一日止年度優先票據的累計利息80,232,000美元(相當於約人民幣558,784,000元)(二零二二年：34,139,000美元，相當於約人民幣237,763,000元)。優先票據持有人並無行使其權利要求即時贖回優先票據或支付利息。

直至本公告日期，總額為人民幣3,970,980,000元(二零二二年：人民幣4,148,222,000元)之優先票據及銀行貸款為違約或交叉違約，並須按要求償還。該等違約或交叉違約的銀行貸款以本集團金額約為人民幣2,319,412,000元(二零二二年：人民幣1,191,000,000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。直至本公告日期，銀行並無行使權利接管已抵押資產。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款約人民幣1,020,042,000元乃以本集團總賬面值為約人民幣5,177,132,000元的物業(包括物業、廠房及設備、投資物業、開發中待售物業及已竣工待售物業)及現金作抵押。優先票據乃以本集團大部分在中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押作擔保。

其後事項

- (a) 於二零二四年一月十一日，本公司未能根據結付時間表贖回新優先票據的10%本金，即約494,667,000美元。新優先票據將於二零二五年四月十一日全數到期，按10%年利率計息。
- (b) 香港金輪新天地已於二零二四年一月十二日完成出售。交易詳情於附註1及13披露。

除上文所披露者外，於報告期後及直至本公告日期，並無發生重大事件或重大變動。

展望

由於經濟形勢日益嚴峻及金融不穩定，預期於未來幾個月，住房銷售將持續低迷及疲軟。儘管中國政府已採取多項措施扶持房地產行業，但由於消費者仍缺乏信心，其效果如何尚未能確定。預期於未來幾年，該行業將仍舉步維艱且持續低迷，加之流動性收緊及中國主要房地產開發商採取激進的定價策略，本集團於二零二四年的業務仍面對不少挑戰。

然而，本集團會拓展小股操盤，增加代建項目，尋求合適的輕資產商業管理項目以及一些酒店的業務拓展。本集團將繼續採取更為審慎的收地策略，並於項目開發中開展合作，以降低投資風險，並確保有效的現金流量管理。本集團將積極與金融機構合作以審慎出售資產、積極推進優先票據的債務重組，及繼續加快物業銷售，收回銷售收入，同時維持更為嚴格的成本控制措施，適當減少資本支出，致力確保及時交付物業。我們相信，藉著審慎的財務管理，本集團將在未來的發展及擴張中維持競爭力。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	2,134,213	89.4	2,410,505	90.6
物業租賃	147,080	6.2	183,070	6.9
酒店營運	106,227	4.4	66,371	2.5
總計	<u>2,387,520</u>	<u>100.0</u>	<u>2,659,946</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2,659.9百萬元減少約10.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,387.5百萬元，主要由於物業銷售及物業租賃產生的收益減少。

- 物業開發

物業開發業務的收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣2,410.5百萬元減少11.5%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,134.2百萬元。該減少乃主要由於銷售總建築面積較上一年度減少。

截至二零二三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940.7百萬元(二零二二年：人民幣1,641.4百萬元)。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益下跌約19.7%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣147.1百萬元(二零二二年：人民幣183.1百萬元)。物業租賃的下跌乃主要由於株洲金輪時代廣場於二零二二年七月完成出售及位於香港的金輪天地在取消綜合入賬後租金收入減少人民幣11.1百萬元所致。

- 酒店營運

截至二零二三年十二月三十一日止年度，酒店營運的收益增長60%至人民幣106.2百萬元(二零二二年：人民幣66.4百萬元)。該增長乃主要由於中國於二零二二年十二月放寬大部分COVID-19限制，使國內旅遊反彈並推動本集團該分部收益增長。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
購地成本	642,610	27.7	802,495	28.7
建築成本	937,925	40.5	1,284,404	46.0
資本化融資成本	146,156	6.3	459,605	16.5
稅項開支	18,182	0.8	17,127	0.6
資產減值	453,652	19.6	136,379	4.9
小計	<u>2,198,525</u>	<u>94.9</u>	<u>2,700,010</u>	<u>96.7</u>
物業租賃	25,373	1.1	22,241	0.8
酒店營運	<u>92,268</u>	<u>4.0</u>	<u>69,708</u>	<u>2.5</u>
總計	<u><u>2,316,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,791,959</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團的銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣2,792.0百萬元跌至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣2,316.2百萬元。該下跌乃主要由於物業開發的銷售成本和出售已開發物業向下所致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零二二年的33.3%減少至二零二三年的30.1%。

毛利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛利主要由於旗下房地產租賃及酒店營運產生毛利所致。

本集團的房地產開發活動產生毛損，主要由於為刺激銷量而下調銷售價格及存貨減值虧損增加所致。

物業租賃之毛利率於截至二零二三年十二月三十一日止年度為82.7%(二零二二年：87.9%)。毛利率微跌，乃主要由於株州金輪時代廣場於二零二二年七月完成出售。

本集團的酒店營運於二零二三年錄得毛利率13.1%，而於二零二二年錄得負毛利率為5.0%，乃主要由於該分部收益較去年增加60.0%。

投資物業公平值變動

截至二零二三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133.2百萬元(二零二二年：人民幣44.1百萬元)。公平值虧損乃主要由於本集團目前經營的投資物業產生的租金收入減少所致。

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

本集團於截至二零二三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164.0百萬元(二零二二年：虧損淨額人民幣217.2百萬元)。於二零二三年的虧損淨額主要包括附屬公司取消綜合入賬之虧損人民幣24.3百萬元、財務擔保合約變動人民幣51.4百萬元，以及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產公平值變動虧損人民幣66.8百萬元(涉及對廈門國際銀行股份有限公司股份的股權投資)。

融資成本

融資成本主要包括借款及優先票據的利息開支。融資成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣298.0百萬元增至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣318.5百萬元，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8.87%的穩定水平(二零二二年：10.27%)。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣96.1百萬元(二零二二年：人民幣64.2百萬元)，增加約49.8%。該增加乃主要由於合約成本於確認相關物業銷售收益的年度於綜合損益表確認為銷售及營銷開支的一部分。

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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣160.6百萬元(二零二二年：人民幣164.1百萬元)，較去年減少約2.1%。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司繼續維持嚴格的成本控制政策，包括控制員工人數、各部門減薪及削減年終花紅。

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房地產業的營商環境嚴峻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935.0百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

截至二零二三年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣586.3百萬元(二零二二年：人民幣857.4百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣377.0百萬元(二零二二年：人民幣664.2百萬元)。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

於二零二三年十二月三十一日，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4,330.5百萬元(二零二二年：人民幣5,158.0百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為約387.3%(二零二二年：233.2%)。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。

於二零二三年十二月三十一日，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86.0%，而於二零二二年十二月三十一日為約69.0%。

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)於二零二三年為約8.87%，而於二零二二年則為約10.27%。

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。

或然負債

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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>8,760</u>	<u>54,984</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

截至二零二三年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘有合共約581名(二零二二年：563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二零二三年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零二三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，於截至二零二三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C1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，於截至二零二三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二零二三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C3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二零二三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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

董事確認，於截至二零二三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、出售或贖回本公司上市證券。

上會栢誠會計師事務所有限公司的工作範圍

本公告所載本集團於二零二三年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合損益表、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上會栢誠會計師事務所有限公司與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。

上會栢誠會計師事務所有限公司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，因此上會栢誠會計師事務所有限公司不對本公告作出任何保證。

股息

董事會不建議就截至二零二三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

本公司謹訂於二零二四年五月二十八日(星期二)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

本公司將於二零二四年五月二十二日(星期三)至二零二四年五月二十八日(星期二)(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二零二四年五月二十一日(星期二)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。

有關記錄日期為二零二四年五月二十八日(星期二)。

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)及本公司網站(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二零二三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，二零二四年三月二十六日

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。