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)

截至二零二一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. 合約銷售總額增加18%至人民幣4,821.1百萬元(二零二零年:人民幣4,081.0 百萬元)。
- 2. 收益為人民幣1,782.5百萬元(二零二零年:人民幣1,389.1百萬元),較二零二零年增加約28%。
- 3. 年內虧損為人民幣1,987.1百萬元(二零二零年:年內溢利為人民幣50.2百萬元),主要由於COVID-19疫情及市場狀況低迷,導致投資物業產生估值虧損人民幣1,597.7百萬元所致。
- 4. 於二零二一年十二月三十一日的總資產為人民幣138億元(二零二零年: 人民幣172億元)。
- 5. 於二零二一年十二月三十一日的投資物業總額為人民幣4,326.2百萬元(二零二零年:人民幣6,628.6百萬元)。
- 6. 截至二零二一年十二月三十一日,本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣1,214.9百萬元(二零二零年:人民幣1,413.3百萬元)。
- 7. 於二零二一年十二月三十一日,每股資產淨值為每股人民幣1.63元(二零二零年:每股人民幣2.73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」)截至二零二一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)

		一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收 益	3	1,782,495	1,389,119
銷售成本		(1,810,025)	(1,155,977)
毛(損)/利		(27,530)	233,142
投資物業公平值變動		(1,597,661)	91,971
其他收入、開支、收益及虧損	4	17,787	318,124
銷售及營銷開支		(88,604)	(81,415)
行政開支		(143,050)	(155,686)
經營(虧損)/溢利		(1,839,058)	406,136
融資成本	5(a)	(254,759)	(233,545)
應佔聯營公司的虧損		(14,772)	(46,930)
應佔合營企業的溢利		28,149	1,105
除税前(虧損)/溢利	5	(2,080,440)	126,766
所 得 税	6	93,355	(76,521)
年內(虧損)/溢利		(1,987,085)	50,245
以下人士應佔:			
本公司權益股東		(1,980,195)	34,788
非控股權益		(6,890)	15,457
年內(虧損)/溢利		(1,987,085)	50,245

 截至十二月三十一日止年度

 二零二一年
 二零二零年

 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			
表的匯兑差額		(881)	1,149
年內其他全面收益		(881)	1,149
本公司權益股東應佔年內全面收益總額		(1,987,966)	51,394
以下人士應估:			
本公司權益股東		(1,981,076)	35,937
非控股權益		(6,890)	15,457
年內全面收益總額		(1,987,966)	51,394
每股(虧損)/盈利			
-基本(每股人民幣元)	7	(1.100)	0.019
一攤薄(每股人民幣元)	7	(1.100)	0.019

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動資產	0	500 451	266.712
物業、廠房及設備	9	599,451	266,713
投資物業 於聯營公司之權益	10	4,326,157	6,628,565
於合營企業之權益		75,001 493,619	204,233 413,064
其他金融資產		213,146	289,529
受限制銀行存款		33,770	181,011
遞 延 税 項 資 產		126,994	143,629
			113,027
		5,868,138	8,126,744
流動資產		1.10.116	5.054.445
開發中待售物業		4,149,446	5,254,447
已竣工待售物業		1,894,938	1,903,760
合 約 成 本 貿 易 及 其 他 應 收 款 項	1.1	34,210	15,205
	11	462,927	534,943
持作出售的非流動資產 預付土地增值税及所得税		184,289	- 51 020
其他金融資產		64,224	51,929
受限制銀行存款		834,241	39,966 383,182
現金及現金等價物		346,910	849,120
			,
		7,971,185	9,032,552
流動負債	12	1 707 727	2 175 120
貿易及其他應付款項	12	1,796,636	2,175,139
合 約 負 債 預 收 租 金		2,370,706	1,881,711
租賃負債		35,298 44,482	32,106 45,862
銀行貸款		1,726,249	1,831,855
即期税項		498,521	556,871
優先票據		2,814,024	1,221,429
		9,285,916	7,744,973
流動(負債)/資產淨值		(1,314,731)	1,287,579
總資產減流動負債		4,553,407	9,414,323

	附註	於 二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元
非流動負債		150 (10	217 100
租賃負債銀行貸款		152,618	215,188
班 们 貞 承 遞 延 税 項 負 債		504,990 965,304	979,651 1,200,435
預收租金		705,504	15,647
優先票據			2,083,456
		1,622,912	4,494,377
資產淨值		2,930,495	4,919,946
資本及儲備			
股本		112,883	113,099
儲備		2,731,606	4,713,951
本公司權益股東應佔權益總額		2,844,489	4,827,050
非控股權益		86,006	92,896
權益總額		2,930,495	4,919,946

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。

截至二零二一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,除非另有説明,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二零二一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

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損淨額人民幣1,987百萬元及於二零二一年十二月三十一日錄得流動負債淨額人民幣1,315百萬元。流動負債中包括貸款及借款人民幣1,726百萬元及優先票據人民幣2,814百萬元。

本集團知悉近期的宏觀經濟狀況,該等狀況於短期至中期對本集團的業務有潛在影響。 這包括COVID-19疫情的持續及當地中國政府對房地產行業採取的收緊政策,以及中國消費者情緒持續低迷,導致整個房地產行業面臨短期流動資金壓力。 近期宏觀經濟狀況及自二零二一年下半年以來中國房地產行業波動給本集團帶來了額外的不明朗因素。對貸款進行再融資亦可能比以往更具挑戰性。本集團可能無法於到期時全數償還貸款、借款及優先票據,除非本集團能夠在適當的時間內以合理價格從其未來經營或出售本集團的資產中產生足夠現金流入,並於到期時對銀行融資及優先票據進行續期或再融資。所有該等事實及情況顯示存在重大不明朗因素,可能對本集團的持續經營能力產生重大疑問。

鑒於該等情況,本公司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的未來流動資金及其可動用財務來源。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測,涵蓋自二零二一年十二月三十一日起至少十二個月期間。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,包括但不限於下列各項:

(i) 於二零二一年十二月三十一日,本公司賬面值178百萬美元(相當於人民幣1,132百萬元)的優先票據於二零二三年一月九日到期(「票據」)。各票據持有人有權按持有人的選擇權要求本公司於二零二二年一月十日購回所有該等持有人的票據,以換取現金。本公司亦有賬面值為267百萬美元(相當於人民幣1,682百萬元)的優先票據,到期日為二零二二年三月十四日及二零二二年七月十一日。本集團正透過一項開曼群島安排計劃(「開曼計劃」)公佈建議重組現有優先票據。現有優先票據持有人(佔所有三個系列優先票據的未償還本金總額的85%以上及各系列優先票據本金總額的80%以上)已妥為簽立或正式同意重組支持協議。該計劃須待開曼群島大法院於二零二二年四月四日批准後,方可作實。倘開曼計劃獲開曼群島大法院批准,現有優先票據將由新票據取代,其到期日為三年,並於重組生效日期(「重組生效日期」)後分期償還。本公司擬於未來三年出售若干境內物業,以協助本集團履行新票據項下的各項還款責任。

新票據將於二零二五年四月到期及新票據的利率為10%。新票據的發行金額為直至重組生效日期(不包括該日)現有票據之未償還本金總額及其應計及未支付利息(按預計重組生效日期為二零二二年三月三十一日之基準計算,此金額將為493百萬美元)。新票據的還款詳情如下:直至相關付款日期(不包括該日)發行金額的5%加應計但未支付利息須於重組生效日期後90日內償還。發行金額的5%須於發行日期後9個月或之前償還。發行金額的15%須於發行日期後15個月或之前償還。發行金額的10%須於發行日期後27個月或之前償還。新票據的任何餘下未償還本金額將於新票據到期日或之前全數贖回。利息將每半年支付一次。

(ii) 即期銀行貸款包括原定還款日期為自二零二一年十二月三十一日起計十二個月後的銀行貸款人民幣276百萬元。該等貸款及借款以本集團的資產作抵押。管理層正積極與該等銀行磋商不行使按要求償還條款,允許本集團根據原定還款日期償還貸款及借款。管理層亦正與銀行及借款人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。

於二零二一年十二月三十一日,本集團的合約負債為人民幣2,371百萬元。將自合約銷售收取的金額為人民幣509百萬元。根據管理層估計,截至二零二二年十二月三十一日止十二個月將有四個物業開發項目完成,而本集團可解除部分合約負債及自物業買家收取額外現金。

於二零二一年十二月三十一日,本集團的現金及現金等價物以及受限制銀行存款分別為人民幣347百萬元及人民幣868百萬元。本集團亦擁有投資物業、已竣工待售物業及開發中待售物業,分別為人民幣4,326百萬元、人民幣1,894百萬元及人民幣4,149百萬元。同時,本集團及聯合營公司仍有9個在建項目,共計1,024,235平方米。

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、應收款項的收取,同時維持更嚴格的成本控制措施及控制酌情資本開支。上述計劃及措施包含有關未來事件及狀況的假設。倘上述計劃及措施成功,本集團將能夠產生充足的融資及經營現金流量,以滿足其於報告期末後未來至少十二個月的流動資金需求。根據上述董事的意向及現金流量預測,董事認為按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表乃屬恰當。倘本集團無法繼續持續經營,則須作出調整以將資產價值撇減至其可收回金額,就可能產生的進一步負債作出撥備,並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於本年度財務報表反映。

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9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號修訂本,利率基準改革-第2階段
- 國際財務報告準則第16號修訂本,二零二一年六月三十日後與Covid-19相關的租金 減免

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:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業用發物業租賃	1,512,330 207,159	1,144,467 207,594
酒 店 營 運 收 益 總 額	1,782,495	1,389,119
按客戶地理位置分類中國內地	1,769,711	1,387,245
香港	12,784	1,874
	1,782,495	1,389,119

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

截至二零二一年及二零二零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,因此并無呈列相關資產及負債。

 物業開發
 物業租賃
 酒店營運
 總計

 二零二一年
 二零二一年
 二零二一年
 二零二一年
 二零二一年
 二零二一年
 二零二零年

 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元
 人民幣千元

按收益確認時間分類 時間點 隨時間	1,512,330	1,144,467	207,159	207,594	63,006	37,058	1,512,330 270,165	1,144,467 244,652
可報告分部收益	1,512,330	1,144,467	207,159	207,594	63,006	37,058	1,782,495	1,389,119
除税前可報告分部 (虧損)/溢利	(308,351)	(75,373)	95,961	119,682	(31,559)	(7,609)	(243,949)	36,700

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
可報告分部(虧損)/溢利	(243,949)	36,700
投資物業的公平值變動	(1,597,661)	91,971
其他收入、開支、收益及虧損	17,787	318,124
未分配總辦事處及公司開支	(15,235)	(40,659)
融資成本	(254,759)	(233,545)
應佔聯營公司的虧損	(14,772)	(46,930)
應佔合營企業溢利	28,149	1,105
除税前綜合(虧損)/溢利	(2,080,440)	126,766

4 其他收入、開支、收益及虧損

(a) 其他收入

	二零二一年人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行存款利息收入 按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全	27,323	31,503
面收益」)的金融資產利息收入	_	878
按公平值計入損益的金融資產股息收入	1,659	6,267
提早終止租約之補償收入	6,063	7,776
政府補助(附註)	1,017	869
其他	3,131	2,699
	_	
=	39,193	49,992

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

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
匯 兑 收 益 淨 額 按 公 平 值 計 入 損 益 的 金 融 資 產 公 平 值 變 動	110,604	231,650
(虧損)/收益	(74,934)	368
出售按公平值計入損益的金融資產(虧損)/收益	(1,520)	2,956
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	2,867	36,970
	(18,879)	271,944

其他開支 (c)

5

	二零二一年 人民幣千元	
捐贈 其他	(168) (2,359)	(126)
	(2,527)	(3,812)
總計	17,787	318,124
除税前(虧損)/溢利		
除税前(虧損)/溢利已扣除/(計入):		
	二零二一年 人民幣千元	
(a) 融資成本		
銀行貸款利息 租賃負債利息 優先票據利息 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*	179,480 14,840 457,149 (396,710)	199,010 16,530 487,480 (469,475)
總計	254,759	233,545
* 借款成本已按年利率11.06%(二零二零年:11.0	2%)資本化。	
	二零二一年 人民幣千元	
(b) 員工成本		
薪金、花紅及其他福利	148,003	127,054
退 休 福 利 計 劃 供 款 股 本 結 算 股 份 支 付	10,854 52	3,558 229
減:資本化至開發中待售物業及開發中	34	229
投資物業的金額	(31,235)	(34,446)
	127,674	96,395

二零二一年	二零二零年
人民幣千元	人民幣千元

16,901

30,169

76,521

85,292

(200,996)

(93,355)

(c) 其他項目

一土地增值税

6

折舊	27,979	21 220
一自有物業、廠房及設備	36,868	31,239
一使用權資產	7,798	5,441
	44,666	36,680
核數師酬金	2,500	1,400
物業成本	1,704,474	1,102,025
所 得 税		
(a) 綜合損益表中的税項:		
	二零二一年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
即期税項:		
- 中 國 企 業 所 得 税 (「 企 業 所 得 税 」)	26,016	64,970
-土地增值税(「土 地增值税 」)	81,625	(21,479)
一香港利得税		2,861
	107,641	46,352
遞延税項		
一企業所得税	(286,288)	13,268

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税項,故並無就該等公司確認任何税項撥備。

二零二一年香港利得税撥備乃按本年度估計應課税溢利的16.5%(二零二零年: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。

土地增值税就地價增值按介乎30%至60%的累進税率徵收,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) 按適用税率計算的税項(收益)/開支與會計(虧損)/溢利之間的對賬:

二零二一年 二零二零年 人民幣千元 人民幣千元 除税前(虧損)/溢利 (2,080,440)126,766 使用25%的中國企業所得税税率計算的税項 31,692 (520,110)不可扣税開支的税務影響 110,499 45,845 毋須課税收入的税務影響 (39,796)(1,786)分佔聯營公司業績的税務影響 11,733 3,693 分佔合營企業業績的税務影響 (276)(7,037)土地增值税 162,816 (21,479)土地增值税的税務影響 5,370 (40,704)未確認税項虧損的税務影響 170,335 13,154 可扣減暫時差額的税務影響 78,229 確認過往未確認税項虧損的税務影響 (1,981)(5,052)就中國附屬公司未分配溢利繳納的預扣稅影響 (9,299)(2,680)實際税項(收益)/開支 (93,355)76,521

7 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據本公司普通權益股東應佔虧損人民幣1,980,195,000元(二零二零年溢利:人民幣34,788,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,799,883,000股(二零二零年:1,802,456,000股)計算。

普通股加權平均數:

	二零二一年 <i>千股</i>	二零二零年 千股
於一月一日的已發行普通股購回股份之影響	1,802,456 (2,573)	1,802,456
於十二月三十一日的普通股加權平均數	1,799,883	1,802,456

(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

(i) 年內應付本公司權益股東的股息:

二零二一年 二零二零年 **人民幣千元** 人民幣千元

已宣派及派付的中期股息為零

(二零二零年:每股零)

報告期末後建議的末期股息為每股零

(二零二零年:每股零)

於報告期末,報告期末後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

 二零二一年
 二零二零年

 人民幣千元
 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(二零二零年:每股人民幣0.014元)

26,313

9 物業、廠房及設備

	租賃土地及	持作自用的		電腦及	租賃	使用		
	酒店物業	土地及樓宇	汽車	辦公設備	物業裝修	權資產	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本								
於二零二零年一月一日	99,520	100,079	9,633	16,488	66,530	60,624	-	352,874
添置	3,910	-	593	2,534	44,425	-	-	51,462
匯率差額	-	-	(107)	(48)	-	-	-	(155)
出售		(9,639)	(195)	(334)				(10,168)
於二零二零年十二月三十一日								
及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	342,499	90,440	9,459	25,129	162,139	83,668	57,647	770,981
累計折舊								
於二零二零年一月一日	(5,099)	(32,139)	(7,774)	(8,240)	(33,427)	(5,496)	_	(92,175)
年內支出	(7,815)	(4,402)	(1,035)	(3,110)	(14,877)	(5,441)	_	(36,680)
匯率差額	_	_	107	38	_	_	_	145
出售		895	195	320				1,410
於二零二零年十二月三十一日								
及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	(27,691)	(40,063)	(8,836)	(14,229)	(61,976)	(18,735)		(171,530)
賬面淨值								
於二零二一年十二月								
三十一目	314,808	50,377	623	10,900	100,163	64,933	57,647	599,451
於二零二零年十二月								
三十一日	90,516	54,794	1,417	7,648	62,651	49,687		266,713

於二零二一年十二月三十一日,賬面值約人民幣55,553,000元(二零二零年:人民幣59,388,000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	開發中		
	投資物業	投資物業	使用權資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年一月一日	6,013,688	54,400	190,809	6,258,897
添置	19,406	297,795	2,901	320,102
轉撥自已竣工待售物業	19,900	_	_	19,900
轉撥	(49,994)	_	(12,311)	(62,305)
於損益確認之公平值變				
動淨額	(38,432)	157,305	(26,902)	91,971
於二零二零年十二月三十一日				
及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
轉撥自開發中待售物業	_	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	(1,609,930)	36,600	(24,331)	(1,597,661)
於二零二一年十二月三十一日	3,632,559	605,600	87,998	4,326,157
	- , - ,		-), , ,	,,

附註:於二零二一年十二月三十一日,賬面值約人民幣2,477,803,000元(二零二零年:人民幣3,102,778,000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。公平值計量分類 的層級乃參考估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下:

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

	大 二零二一年 十二月 三十一日 的公平 人民幣千元		一年十二月三 平值計量分類 第二級 人民幣千元	〔為 第三級
經常性公平值計量				
中國內地: 一商業物業 一停車場 一使用權資產	4,180,300 57,859 87,998	- - -	- - -	4,180,300 57,859 87,998
總計	4,326,157			4,326,157
	於 二零二零年 十二月 三十一日 的公平值 人民幣千元		零年十二月三 平值計量分類 第二級 人民幣千元	[為 第三級
經常性公平值計量				
中國內地: 一商業物業	6,399,380	_	_	6,399,380

於截至二零二一年及二零二零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。

74,688

154,497

6,628,565

74,688

154,497

6,628,565

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二零二一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,本集團的財務總監已與估值師討論估值假設及估值結果。

-停車場

總計

- 使用權資產

(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	* *	5,758至100,700 (二零二零年:7,970至 109,200)	
				(2)級別調整	0%至65% (二零二零年:0%至 65%)	
		第三級	收入法	(1) 資本化比率	4%至6% (二零二零年:4%至6%)	資本化比率越高, 公平值越低。
				()	2至16 (二零二零年:2至17)	
	停車場	第三級	直接比較法		68,000至361,000 (二零二零年:158,730至 316,667)	
開發中投資物業		第三級	剩餘價值法	* *	12,500至16,000 (二零二零年:11,045至 22,582)	
				* *	5,350至8,756 (二零二零年:4,973至 7,736)	
				(3) 預期開發商利潤率	間 10%至20% (二零二零年: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	6.5%至6.75% (二零二零 年:6.5%至6.75%)	資本化比率越高,公平 值越低。
				(2)單位日租(人民	1至17	單位日租越高,公平值

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。

幣/平方米) (二零二零年:1至16) 越高。

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賬面淨值分析如下:

	十二月三十一日	二零二零年 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) 剩餘租期介乎4至10年之間的租賃投資物業的所	64,933	49,687
有權權益(按公平值列賬)	87,998	154,497
	152,931	204,184

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:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 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	7,798	5,441
按投資物業類別劃分的使用權資產的公平值變動	24,331	26,902
租賃負債利息	14,840	16,530
已收COVID-19相關租金優惠	_	5,545

本集團訂立多項租賃協議,以獲得地鐵租賃及酒店的使用權。於二零二一年,為抑制COVID-19疫情傳播,本集團並無就租賃付款的折讓形式收取租金減免。(二零二零年:人民幣5,545,000元)。

(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:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	185,985	190,860
一年後但五年內	296,598	280,543
五年後	51,046	41,039
	533,629	512,442

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。

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
貿易應收款項 應收聯營公司及合營企業款項 其他應收款項 減:信貸虧損準備	28,066 83,474 178,543 (27,714)	77,996 110,427 253,914 (27,714)
按攤銷成本計量的金融資產給予承包商的墊款 其他預付税項	262,369 35,434 165,124	414,623 12,023 108,297
	462,927	534,943

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) 其他預付税項包括銷售物業產生的中國應收增值税。

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:

	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
30天內 31至60天	25,125 2,236	69,510 6,709
61至180天	705	1,777
	28,066	77,996
12 貿易及其他應付款項		
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	789,754	1,260,938
應付票據	157,240	_
其他應付款項	642,556	654,058
應付聯營公司及合營企業款項	207,086	260,143
	1,796,636	2,175,139
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:	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
180天 內	681,656	1,175,729
181至365天	157,384	114
一年以上	107,954	85,095
貿易應付款項總額	946,994	1,260,938

業務回顧

COVID-19疫情已對數百萬個人造成影響,並給全球經濟體帶來不利影響,包括中華人民共和國(「中國」),本集團在此擁有大量土地儲備及業務。本集團於中國的業務最先受到二零二零年上半年COVID-19疫情的嚴重影響。按照當地政府要求,建築活動及銷售活動相繼暫停,本集團於中國的某些酒店完全停業了一段時間。此外,自二零二一年年中伊始,一些知名中國房地產開發商從中國銀行及離岸資本市場獲取外部融資開始遭遇困難。為中國房地產行業增長及發展提供資金的在岸銀行貸款及離岸資本市場經歷了一個前所未有的拐點。像中國房地產行業的大多數公司一樣,本集團於以下方面遭受中國房地產行業下行的嚴重及負面影響:

(a) 在岸及離岸融資困難:

自二零二一年年中伊始,像中國房地產行業的大多數公司一樣,本集團無法從通常的融資渠道(如銀行貸款及資本市場)獲取權益及債券。銀行對房地產開發的放貸減少,導致房地產開發商可獲得的在岸資本減少。此外,銀行為購房者提供的抵押融資貸款減少,購房者對未來房地產價格走勢及房地產開發商完成項目的能力產生擔憂,都導致了房地產銷售量的下降。離岸資本市場對該等在岸事件的負面反應限制了本集團償還即將到期的未償債務的資金來源。本集團嚴重依賴的再融資和獲得成長資本的離岸債券市場,實際上不對私營的中國房地產開發商開放。本集團面臨的在岸及離岸融資困難已嚴重加劇了當前流動資金壓力。

(b) 市場不斷惡化下,現金流及流動性減少:

由於政府政策收緊,發生多起備受關注的信貸事件及中國房地產行業消費者信心不斷減弱,中國的住宅物業銷售出現明顯下降,住宅物業價格亦大幅下跌。與二零二零年同期相比,許多本公司的附屬公司在二零二一年下半年的累計權益合約銷售額下降,毛利率下降及現金回收率下降,反應了房地產市場正在不斷惡化。市場低迷反過來對本集團通過存貨變現或大量出售投資物業來產生足夠現金以及時償還債務及維持營運的能力造成嚴重不利影響。地方政府出台的收緊措施亦導致合規成本的大量增加,這進一步阻礙了本集團從銷售已開發物業籌集現金的能力。

然而,為了維持本集團的流動資金狀況及履行付款義務,本集團已加快了預售活動,並提供大幅項目折扣來提升銷量。

因此,本集團於年內的合約銷售額創歷史新高。截至二零二一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權益合約銷售額分別達到人民幣4,821.1百萬元及人民幣2,308.1百萬元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度,本集團的物業租賃及酒店營運業務多半回歸到疫情前水平。本集團物業租賃及酒店營運業務的收益較二零二零年同期增長了10.4%。

合約銷售

本集團現有18個在售項目。年內,本集團於連雲港及揚州推出兩個新預售項目(分別為雲悦星宸及開宸園)。截至二零二一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48.2億元(二零二零年:人民幣40.8億元)及約384,177平方米(二零二零年:327,204平方米)。

二零二一年的竣工項目

本集團原計劃於二零二一年竣工及交付四個新項目。不幸受到COVID-19疫情影響,本集團僅竣工及交付兩個項目,即金輪峰華名座及金輪水映華庭。這兩個項目均位於南京。新竣工項目的可銷售總建築面積(「**建築面積**」)約為87,145平方米。於二零二一年十二月三十一日,該等新竣工項目已出售及交付,總建築面積約為61,372平方米。

二零二一年於中國內地收購的新地塊

因受到COVID-19疫情影響,本集團於二零二一年的新地塊收購上採取更為審慎的方式。因此,本集團於二零二一年並無收購任何新地塊,而是僅投資了一家本集團擁有20%股權的合營企業。該新合營企業的項目位於連雲港市,土地面積為15,279平方米。該項目的土地成本為人民幣210百萬元。

本集團的土地儲備

於二零二一年十二月三十一日,本集團總土地儲備為約1,528,843平方米,包括約102,658平方米已竣工但未出售物業、約32,819平方米自用物業、約123,084平方米已竣工投資物業、約673,734平方米開發中物業及約596,548平方米由合營企業及聯營公司開發的物業。

下表載列本集團於二零二一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 <i>平方米</i>	實際/ 估計工目 施工目期 <i>年/月</i>	實際/ 估計建制 竣工日期 <i>年/月</i>	竣工比例	未售 總建築面積/ 總建築面積 平方米	林公用面 建 建 平 产 大 月 一 一 一 一 十 一 十 一 十 一 十 一 十 一 十 一 十 一 十	投資物業 建築 <i>平方米</i>
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%	2,022	2,535	31,674
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%	_	-	238
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	-	-	-
金輪星城	揚州	81,615	零八年八月	一四年三月	100%	5,672	-	2,977
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%	-	-	3,273
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%	1,732	-	-
株洲金輪翡翠名園	株洲	45,645		一八年十二月	100%	8,905	-	1,482
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%	3,805	-	19,625
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月		100%	403	-	2,181
金輪津橋華府	南京	46,228		一七年十二月	100%	4,822	-	2,742
長沙金輪星光名座	長沙	37,152		一七年十二月	100%	10,722	10,307	10,970
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	11,484	-	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%	277	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%	6,205	-	-
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		二零年十二月	100%	15,580	-	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%	14,713	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	11,060		
小計		535,925				102,658	32,819	123,084

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 <i>平方米</i>	實際/ 估計建設 施工日期 <i>年/月</i>	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	持公用面 有一种 建築 产 作司的積 米	投資物業 建築 <i>平方米</i>
期發中物業 株洲金輪津橋華府(二期) 南京金輪華庭 無錫金金輪星空間 南京金輪目號	株南無南揚州京錫京州	37,382 59,722 27,470 101,845 	一八年三月 一九年四月 一九年五月 二零年二月 二零年一月	二二年六月 二二年一月 二二年十二月 二二年十二月 二二年十二月	90% 95% 85% 30% 99%	170,596 115,282 99,039 195,353 29,220	- - - - -	2,500 15,097 46,647
小計		246,309				609,490		64,244
適計		782,234				712,148	32,819	187,328
合營企業及聯營公司之項目 揚州蘇立輪廣場(49%) <i>附註</i> ¹ 南京時光山湖(25%) <i>附註</i> ² 常州君望甲第(13.33%) <i>附註</i> ³ 揚州萬科未來之光(20%) <i>附註</i> ⁴ 金輪峰景 <i>附註</i> ⁶ 雲悦星辰 <i>附註</i> ⁷ 揚州縣 學府 <i>附註</i> ⁸ 尚品學府 <i>附註</i> ⁹	揚南常揚連連邁揚連州宗州州雲雲雲州雲	14,338	二零年四月 二一年一月 二一年二月	一 一二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二二三二二三二二三二	100% 100% 100% 100% 70% 80% 75% 60% 50%	32,132 3,540 42,373 9,138 158,695 56,092 99,651 94,826 34,701	- - - - - -	65,400
總計		394,181				531,148	_	65,400

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37%股權之聯營公司開發。
- 6 該項目由本集團擁有10%股權之聯營公司開發。
- 7 該項目由本集團擁有37%股權之聯營公司開發。
- 8 該項目由本集團擁有24.5%股權之聯營公司開發。
- 9 該項目由本集團擁有20%股權之聯營公司開發。

於二零二一年十二月三十一日,本集團有約673,734平方米的土地儲備正在開發。該等地塊當中,約236,230平方米、253,363平方米、119,897平方米及64,244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

截至二零二一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1,512.3百萬元,約92,609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米約人民幣16,329元。

於二零二一年十二月三十一日,未確認合約銷售總額為人民幣32億元。該未確認合約銷售額預期將於二零二二年及二零二三年相關項目完工並交付時予以確認。

物業租賃

於二零二一年十二月三十一日,本集團擁有已竣工總建築面積約123,084平方米之投資物業。本集團於二零二一年十二月三十一日投資物業之平均出租率超過80%。

地鐵和賃及營運管理業務

於二零二一年十二月三十一日,本集團在中國四個城市(即南京、蘇州、無錫及長沙)擁有二十二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111,980平方米。

於二零二一年十二月三十一日,地鐵站購物中心正在運營,整體出租率超過80%。

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,並樂觀認為本集團將於日後獲得更多此類合約。

酒店營運

自二零一九年出售香港西九龍絲麗酒店後,本集團僅專註於其中國內地的酒店業務。

本集團的新酒店,南京金輪萬怡酒店,於二零二一年四月開業。

於二零二一年十二月三十一日,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。該四間酒店於二零二一年的平均客房入住率為80%。

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。於二零二零年七月十四日,本集團以總代價約為79,393,000港元認購了20,000,000股港龍中國地產集團有限公司(「港龍中國地產」)(股份代號:6968)的股份。隨後,本集團於二零二零年十二月至二零二一年五月期間通過執行一系列交易出售其於港龍中國地產持有的全部股權,出售總收益為約4,917,726港元。

於二零二一年十二月三十一日,本集團主要投資是其於廈門國際銀行股份有限公司的非上市權益股份的股本投資,賬面值為人民幣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

於二零二一年一月六日,本集團發行本金總額為85百萬美元、票面利率為每年14.25%於二零二三年一月到期的額外優先票據(「額外票據」)。額外票據已經整合併與二零二三年美元票據歸為一類,後者由本集團於二零二零年七月九日發行,本金總額為170百萬美元及票面利率為每年14.25%(「二零二三年美元票據」)。額外票據連同二零二三年美元票據已獲納入新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)的官方名單內。額外票據收益已用作本集團當時現有債務之再融資。額外票據的詳情載於本公司日期為二零二一年一月六日的公告。

於二零二一年五月三十一日,本集團提早以其當時現有未償還的於二零二二 年到期的12.95%優先票據(「二零二二年美元票據」)及其現有未償還的二零二三 年美元票據交換本公司於二零二一年六月十一日發行的以美元計值、於二零 二三年到期的優先票據(「二零二三年七月美元票據」),最高接納總金額為145 百萬美元(「交換要約」)。於二零二一年六月十一日,交換要約已完成,且本集團 發行本金總額為144,999,000美元的二零二三年七月美元票據,息票率為16%。於 交換要約完成後,74,494,000美元的二零二二年美元票據(相當於未償還的二零 二二年美元票據本金總額的37.25%)已註銷並交換為74.494,000美元的二零二三 年七月美元票據。於有關註銷後,二零二二年美元票據的餘下未償還本金額為 125,506,000美元。同時,70,505,000美元的二零二三年美元票據(相當於未償還的 二零二三年美元票據本金總額的27.65%)已註銷並交換為70,505,000美元的二零 二三年七月美元票據。於有關註銷後,二零二三年美元票據的餘下未償還本金 額 為 184,495,000 美 元。交 換 要 約 的 主 要 目 的 是 擴 大 本 集 團 以 外 幣 計 值 的 債 務 到 期概況,改善本集團的債務結構,使本集團能更穩定地發展及加強其資產負債 表及現金流量管理。交換要約的詳情載於本公司日期為二零二一年五月三十一 日、二零二一年六月九日及二零二一年六月十一日的公告。

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。於二零二一年十二月六日,本集團已委任其財務顧問及法律顧問,以促進及時實施開曼計劃。於二零二一年十二月二十一日,本公司與現有票據持有人(佔本集團發行現有票據未償還本金總額約60%)訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。本集團認為,成功實施開曼計劃將可減輕本集團的短期債務負擔,為其提供可持續的資本架構及強化的資產負債表,使本集團能夠遵守其於重組後的責任及負債,並持續進行交易。於二零二二年一月十四日,本公司宣佈現有票據持有人(佔本集團發行在外優先票據未償還本金總額的85%以上)已簽立或加入重組支持協議。有關建議重組現有優先票據之詳情載於本公司日期為二零二一年十二月六日、二零二一年十二月十日、二零二一年十二月二十一日、二零二二年三月十四日之公告。

展望未來

全球經濟持續受到COVID-19疫情的影響。中國房地產行業亦不例外,並繼續受中國(包括本集團主要業務所在的城市)持續爆發區域性COVID-19疫情的影響。COVID-19疫情持續在多個方面影響本集團的業務營運,包括(其中包括)(i)由於中國消費者情緒低迷,物業銷售放緩,中國物業銷售價格及租金收入減少;(ii)原材料及人力成本增加;及(iii)由於整體負面投資者情緒、大幅波動及流動資金中斷,進入全球資本市場的困難及成本增加。儘管中國中央及地方政府已採取多項措施管理COVID-19疫情病例及減少COVID-19疫情的擴散及影響,並進一步推出多項政策以促進經濟發展及刺激當地物業市場發展,但COVID-19疫情並未結束,尤其是在德爾塔和奧密克戎等新變異毒株相繼出現的情況下。多個國家(包括中國)持續為抵禦新一波爆發而繼續封鎖及採取其他限制性措施。上述多種情況導致本集團於未來一年面臨重大不明朗因素。

自2022 開年以來,國家對房地產行業的調控政策引導顯著改變。支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求,穩地價、穩房價、穩預期,因城施策,促進房地產業良性循環和健康發展。

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酌情壓縮資本開支。

就重組現有優先票據而言,誠如日期為二零二二年一月十四日的公告所述,本公司已獲得現有票據持有人(佔現有票據本金總額超過85%)對建議重組及開曼計劃的大力支持。本公司有信心成功實施開曼計劃,據此,現有優先票據將進行重組。倘開曼計劃生效後,優先票據的到期情況將延長三年,新票據的利率將下降至10%,且僅分別償還首年及次年本金額的10%及25%,這將大大減輕及減少本公司的債務償還壓力,並改善其整體財務狀況。

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,本集團相信,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)銷售本集团已開發物業;(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				
	二零二一	年	二零二零年		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	
房地產開發	1,512,330	84.8	1,144,467	82.4	
物業租賃	207,159	11.6	207,594	14.9	
酒店營運	63,006	3.6	37,058	2.7	
總計	1,782,495	100.00	1,389,119	100.00	

收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,389.1百萬元增加約28.3%至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,主要由於物業銷售及酒店營運產生的收益增加。

• 房地產開發

房地產開發業務的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣1,144.5百萬元增加32.1%至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。該增長乃主要由於年內已售物業的平均售價增加。已售物業的平均售價由2020年的每平方米約人民幣9,521元增加至2021年的每平方米人民幣16,329元。

截至二零二一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4,821.1百萬元(二零二零年:人民幣4,081.0百萬元)。

物業租賃

物業租賃業務的收益保持在二零二零年的相若水準。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得物業租賃收益約為人民幣207.6百萬元,而截至二零二一年十二月三十一日止年度約為人民幣207.2百萬元。

• 酒店營運

截至二零二一年十二月三十一日止年度,酒店營運的收益大幅增長70.0%至人民幣63.0百萬元(二零二零年:人民幣37.1百萬元)。該增加主要由於在中國新增兩間酒店。兩間酒店其中一間於二零二零年十月開始運營,而另一間於二零二一年四月開始運營。因此,本集團運營的房間數目由二零二零年的445間增至二零二一年的674間。

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				
	二零二一 人民幣千元	-	二零二 人民幣千元	零年 %	
房地產開發					
購地成本	628,142	34.7	415,442	35.9	
建築成本	586,927	32.4	540,546	46.8	
資本化融資成本	166,743	9.3	135,030	11.7	
税項開支	11,302	0.6	11,007	1.0	
資產減值	311,360	17.2			
小計	1,704,474	94.2	1,102,025	95.4	
物業租賃	30,802	1.7	21,234	1.8	
酒店營運	74,749	4.1	32,718	2.8	
總計	1,810,025	100.0	1,155,977	100.0	

本集團的銷售成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣1,156.0百萬元增至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。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二零二零年的35.9%增加至二零二一年的45.3%。

毛(損)/利

截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度為85.1%(二零二零年:89.8%)。毛利率減少乃由於本集團於二零二一年下半年向租戶授予租金豁免而導致收取的租金收入金額減少所致。

本集團的酒店營運於二零二一年錄得負毛利率18.6%,而於二零二零年錄得毛利率為11.7%。本集團於二零二一年在南京開設新酒店,且因開設業務而產生 更高的營運成本。

投資物業公平值變動

截至二零二一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1,597.7百萬元(二零二零年:投資物業公平值收益人民幣92.0百萬元)。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。此外,為改善本集團的流動資金狀況及滿足本集團根據其優先票據重組項下的未來付款,本集團已制定一項變現計劃,於未來三年以折讓方式出售其大部分投資物業。

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

本集團於截至二零二一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17.8百萬元(二零二零年:人民幣318.1百萬元)。於二零二一年的收益淨額乃主要由於外匯收益淨額人民幣110.6百萬元(二零二零年:人民幣31.7百萬元)、利息收入人民幣27.3百萬元(二零二零年:人民幣31.5百萬元)及回購優先票據的收益人民幣2.9百萬元(二零二零年:人民幣37.0百萬元)所致,扣除按公平值計入損益的金融資產公平值變動虧損人民幣74.9百萬元。本集團已投資12百萬美元於一項基金,該基金主要投資於中國物業開發商發行的債券。於本年度,由於中國高收益率債券市場崩潰,本集團於該基金的投資錄得公平值虧損。

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)。融資成本由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣233.5百萬元增至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,主要由於因年內已完成更多項目而導致資本化融資成本金額減少,因而更少的融資成本被資本化所致。

於 年 內 , 平 均 借 款 成 本 維 持 於 11.06% 的 穩 定 水 平 (二 零 二 零 年 : 11.02%)。

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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度,銷售及營銷開支約為人民幣88.6百萬元(二零二零年:人民幣81.4百萬元),增加約8.8%。該增加乃主要由於本集團需要向其銷售團隊提供更多獎勵,以在COVID-19疫情環境下促進銷售。

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 税、土 地 使 用 税 及 印 花 税。

截至二零二一年十二月三十一日止年度,行政開支約為人民幣143.1百萬元(二零二零年:人民幣155.7百萬元),較去年減少約8.1%。於年內,本集團繼續維持嚴格的成本控制措施。因此,儘管本集團擴大了其經營規模及有關COVID-19疫情防治活動產生的成本,本集團年內能降低總體行政開支。

税項

截至二零二一年十二月三十一日止年度,本集團錄得所得稅抵免結餘,主要由於本集團經營活動產生虧損。

本公司權益股東應佔(虧損)/溢利

由於本集團的物業銷售產生毛損以及投資物業的重估虧損主要因COVID-19疫情爆發而大幅增加,本集團於本年度產生虧損人民幣1.987.1百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

截至二零二一年十二月三十一日,本集團銀行存款及現金約為人民幣1,214.9百萬元(二零二零年:人民幣1,413.3百萬元),包括受限制銀行存款約人民幣868.0百萬元(二零二零年:人民幣564.2百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於於年內償還銀行及其他借貸淨額所致。

銀行及其他借款及資產負債比率

於二零二一年十二月三十一日,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5,045.3百萬元(二零二零年:人民幣6,116.4百萬元)。

於二零二一年十二月三十一日,本集團的淨資產負債比率為約130.7%(二零二零年:95.6%)。本集團的淨資產負債比率以計息負債減銀行存款及現金,再除以本公司總權益計算。

於二零二一年十二月三十一日,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61.7%,而於二零二零年十二月三十一日為約60.4%。

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)於二零二一年為約11.06%,而於二零二零年則為約11.02%。

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:

本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保

326,089

268,605

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

截至二零二一年十二月三十一日,本集團於香港及中國聘有合共約664名(二零二零年:825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二零二一年年報。本集團的僱員福利開支將載於本公司二零二一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,於截至二零二一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,於截至二零二一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,説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)、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。

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二零二一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,説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。

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二零二一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

有關本集團發行的額外票據以及二零二二年美元票據、二零二三年美元票據 及二零二三年七月美元票據的交換要約以及建議重組,請參閱本公告「融資」 一節。

購買、出售或贖回本公司上市證券

就本金額為400百萬美元、票面利率為每年7%且於二零二一年一月到期的優先票據(「二零二一年美元票據」)而言,本公司已購回及註銷部分本金總額為43,353,000美元、43,085,000美元、17,500,000美元、119,992,000美元、20,000,000美元及18,496,000美元之二零二一年美元票據(「二零二一年已購入票據」)。於二零二一年已購入票據註銷後,二零二一年美元票據於二零二零年十二月三十一日的未償還本金總額為137,574,000美元。二零二一年美元票據於二零二一年一月十八日到期,及本公司已完成全數贖回本金總額為137,574,000美元的未償還票據。二零二一年美元票據其後已註銷並自新加坡交易所除牌。

自二零二一年四月至五月,本公司亦購回4,000,000美元之二零二二年美元票據及於二零二一年六月十一日緊隨交換要約完成后,於二零二一年六月二十九日註銷的6,000,000美元之二零二三年美元票據。截至二零二一年十二月三十一日,二零二二年美元票據及二零二三年美元票據的餘下未償還本金額分別為121,506,000美元及178,495,000美元。

就本公司股份(「**股份**」)而言,本公司於二零二一年三月三十一日、二零二一年四月一日及二零二一年四月七日根據本公司股東於二零二零年五月二十二日舉行的股東週年大會上批准的購回授權分別購回1,600,000股、1,158,000股及678,000股股份。於報告期內,所有購回股份(合共3,436,000股股份)已於二零二一年四月十九日註銷,於本公告日期已發行股份總數為1,799,020,000股。

除上文所披露者外,於截至二零二一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。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本公告所載本集團截至二零二一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二零二一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

本公司謹訂於二零二二年五月二十七日(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

本公司將於二零二二年五月二十三日(星期一)至二零二二年五月二十七日(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二零二二年五月二十日(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。

有關記錄日期為二零二二年五月二十七日(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)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二零二一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,二零二二年三月三十日

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。