

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Radiance Holdings (Group) Company Limited
金輝控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

截至二零二二年六月三十日止六個月
中期業績公告

業績摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月，合約銷售額約為人民幣243.7億元，合約銷售面積約165萬平方米，合約平均售價約為每平方米人民幣14,752元。
- 收入約為人民幣182.2億元，較截至二零二一年六月三十日止六個月上升約13.4%。
- 毛利約為人民幣32.3億元，淨利潤約為人民幣14.9億元。
- 於二零二二年六月三十日，已收客戶按金(合約負債)約為人民幣679.4億元。
- 於二零二二年六月三十日，淨負債率為78.5%。
- 於二零二二年六月三十日，現金短債比為1.2。
- 於二零二二年六月三十日，剔除預收款項後的資產負債率為66.7%。

中期業績

金輝控股(集團)有限公司(「金輝控股」或「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」)截至二零二二年六月三十日止六個月(「本期間」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同上個財政年度同期的比較數字如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	二零二二年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	18,216,292	16,066,445
銷售成本		<u>(14,985,518)</u>	<u>(12,673,144)</u>
毛利		3,230,774	3,393,301
財務收入		49,831	96,961
其他收入及收益	3	10,853	87,664
銷售及分銷開支		(502,239)	(509,407)
行政開支		(425,242)	(481,001)
財務成本	4	(180,739)	(96,544)
其他開支		(174,785)	(24,338)
投資物業的公平值收益		107,300	501,186
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(3,440)	(5,993)
應佔下列公司溢利：			
合營企業		78,764	30,309
聯營公司		<u>193,199</u>	<u>191,277</u>
除稅前溢利	5	2,384,276	3,183,415
所得稅開支	6	<u>(892,114)</u>	<u>(1,171,050)</u>
期內溢利		<u><u>1,492,162</u></u>	<u><u>2,012,365</u></u>

	二零二二年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二一年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他全面收入，扣除稅項	—	—
期內全面收入總額	<u>1,492,162</u>	<u>2,012,365</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	1,238,508	1,825,266
非控股權益	<u>253,654</u>	<u>187,099</u>
	<u>1,492,162</u>	<u>2,012,365</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利		
基本及攤薄		
—就期內溢利而言	8 <u>人民幣0.31元</u>	<u>人民幣0.45元</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
附註		
非流動資產		
物業、廠房及設備	509,510	518,174
使用權資產	762,421	778,769
投資物業	14,047,100	13,939,800
無形資產	26,552	18,773
於合營企業的投資	3,095,346	3,068,915
於聯營公司的投資	5,587,279	5,395,080
按公平值計入損益的金融資產	105,401	105,519
遞延稅項資產	2,912,290	2,944,990
其他非流動資產	1,402,644	1,402,644
非流動資產總值	<u>28,448,543</u>	<u>28,172,664</u>
流動資產		
開發中物業	100,516,312	106,108,703
持作出售的竣工物業	10,725,402	12,246,662
貿易應收款項	9 50,727	53,467
合約成本資產	1,081,273	945,195
應收關聯方款項	7,887,404	8,639,706
預付款項、其他應收款項及其他資產	10,064,342	14,683,828
可收回稅項	1,148,388	990,244
按公平值計入損益的金融資產	22,208	78,357
現金及銀行結餘	15,385,463	19,728,486
流動資產總值	<u>146,881,519</u>	<u>163,474,648</u>
流動負債		
貿易應付款項	10 11,668,247	13,603,572
其他應付款項及應計費用	2,538,824	2,736,127
合約負債	67,940,227	72,460,294
應付關聯公司款項	5,916,865	4,978,342
應付稅項	4,841,085	4,864,788
計息銀行及其他借款	9,987,587	9,504,033
從一年內的資產抵押證券獲得的所得款項	64,491	65,705
優先票據	44,831	2,650,016
公司債券	3,209,607	4,572,592
一年內的租賃負債	12,544	11,618
應付股息	7 525,880	-
流動負債總額	<u>106,750,188</u>	<u>115,447,087</u>
流動資產淨值	<u>40,131,331</u>	<u>48,027,561</u>
資產總值減流動負債	<u>68,579,874</u>	<u>76,200,225</u>

	二零二二年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	21,684,638	26,659,490
資產抵押證券所得款項	5,236,821	5,253,870
優先票據	2,375,146	1,891,050
公司債券	850,000	2,197,450
租賃負債	3,898	5,333
遞延稅項負債	2,660,339	2,621,327
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	32,810,842	38,628,520
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	35,769,032	37,571,705
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	24,110,160	23,602,105
	<hr/>	<hr/>
	24,145,255	23,637,200
非控股權益	11,623,777	13,934,505
	<hr/>	<hr/>
權益總額	35,769,032	37,571,705
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註

中期簡明綜合財務資料附註

於二零二二年六月三十日

1.1 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表所需的所有資料及披露，並須與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

1.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間財務資料中首次採用的以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則 第3號（修訂本）	概念框架指引
國際會計準則第16號 （修訂本）	物業、廠房及設備：擬定使用前的所得款項
國際會計準則第37號 （修訂本）	虧損合約—履行合約的成本
國際財務報告準則 二零一八年至 二零二零年週期的年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則 第41號之修訂

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)以二零一八年三月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦於國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團已就於二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻地應用該等修訂。由於於該期間發生的業務合併所產生的或然資產、負債及或然負債概不屬於該等修訂的範圍，因此該等修訂對本集團財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除使該資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售所得款項。實體必須將該等項目的出售所得款項及該等項目的成本計入當期損益。本集團已對於二零二二年一月一日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯地應用該等修訂。由於在令物業、廠房及設備於二零二二年一月一日或之後可供使用的過程中並無產生銷售項目，因此該等修訂本並無對本集團財務狀況或表現產生任何影響。
- (c) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對於二零二二年一月一日其尚未履行其全部責任的合約前瞻地應用該等修訂，且並無發現任何虧損合約。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

(d) 國際財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號相應闡釋範例及國際會計準則第41號之修訂。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款是否存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表另一方支付或收取的費用。本集團已對於二零二二年一月一日或之後經修訂或交換的金融負債前瞻地應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂，因此，該修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。
- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號相應闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發及銷售、物業租賃及提供管理諮詢服務)的經營業績。物業租賃及提供管理諮詢服務並未貢獻重大收入，故物業開發及銷售為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分分析。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無重大非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於期內，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收入的10%或以上。

3. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	18,019,777	15,877,265
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>196,515</u>	<u>189,180</u>
	<u>18,216,292</u>	<u>16,066,445</u>

客戶合約收入分列資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務種類：		
物業銷售	18,002,629	15,794,783
管理諮詢服務	<u>17,148</u>	<u>82,482</u>
客戶合約收入總額	<u>18,019,777</u>	<u>15,877,265</u>
收入確認時間：		
於某一時間點轉讓的物業	18,002,629	15,794,783
於一段時間內轉讓的服務	<u>17,148</u>	<u>82,482</u>
客戶合約收入總額	<u>18,019,777</u>	<u>15,877,265</u>

其他收入及收益之分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入及收益		
出售附屬公司的收益	-	51,615
終止確認按公平值計入損益的收益	268	9,024
沒收按金	7,109	3,977
補貼收入	2,556	5,843
匯兌收益	-	16,326
其他	920	879
	<u>10,853</u>	<u>87,664</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、 公司債券及優先票據的利息	1,456,421	1,807,420
租賃負債利息	566	1,137
合約收入產生的利息開支	220,229	312,134
	<u>1,677,216</u>	<u>2,120,691</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	(1,496,477)	(2,024,147)
減：資本化利息		
	<u>180,739</u>	<u>96,544</u>

5. 除稅前溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
已售存貨成本(不包括持作出售物業確認的減值虧損)	14,836,568	12,554,637
已提供服務成本	8,950	24,745
持作出售的竣工物業減值	140,000	93,762
金融資產減值	61,042	4,073
物業、廠房及設備項目折舊	27,127	18,391
無形資產攤銷	1,990	1,850
使用權資產折舊	23,050	13,043
租賃開支	4,112	2,422
核數師薪酬	2,760	2,400
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	218,250	370,466
退休金計劃供款及社會福利	27,507	49,062

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納香港利潤所得稅，因為該等公司於截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

除以下附屬公司外，本集團於中國內地經營的附屬公司於報告期間須按25%（二零二一年：25%）的稅率繳納中華人民共和國（「中國」）企業所得稅（「企業所得稅」）：

公司名稱	企業所得稅率
重慶金輝長江房地產有限公司*	15%

* 根據國家稅務總局頒佈的《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》（二零一二年第12號），以及由財政部、國家稅務總局及國家發展和改革委員會聯合頒佈的《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（二零二一年第23號），直至二零三零年，本集團附屬公司重慶金輝長江合資格享有15%的西部地區企業稅收優惠稅率。

中國土地增值稅（「土地增值稅」）乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	652,389	942,431
土地增值稅	158,855	554,748
遞延稅項	80,870	(326,129)
期內稅項支出總額	<u>892,114</u>	<u>1,171,050</u>

7. 股息

董事已建議(自本公司股份溢價賬)派發截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息每股普通股0.16港元(相當於人民幣0.13元)，總額約為人民幣525,879,510元，已於二零二二年五月二十日舉行的股東週年大會上獲股東批准。上述已宣派股息並未於二零二二年六月三十日前支付。

董事已議決不就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：無)。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內溢利及報告期間已發行普通股加權平均數4,045,227,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：4,045,227,000股)計算。

截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
用於計算每股基本盈利之母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>1,238,508</u>	<u>1,825,266</u>
		股份數目
	二零二二年	二零二一年
股份		
用於計算每股基本盈利的期內已發行普通股之加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>4,045,227,000</u>

9. 貿易應收款項

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	27,757	40,279
一至三年	20,990	9,214
超過三年	1,980	3,974
	<u>50,727</u>	<u>53,467</u>

10. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	11,021,983	12,919,312
一年以上	646,264	684,260
	<u>11,668,247</u>	<u>13,603,572</u>

於二零二二年六月三十日，並無應付供應商的貿易應付款項(二零二一年十二月三十一日：人民幣675,492,000元)已簽署供應鏈融資計劃。

貿易應付款項為無抵押，通常按照施工進度結算。

於報告期末，由於貿易應付款項的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向本公司各位股東(「股東」)提呈本集團截至二零二二年六月三十日止六個月之中期業績、業務回顧與二零二二年下半年展望。

中期業績

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團營業收入達到約人民幣182億元，較去年同期同比增長13.4%；毛利潤約人民幣33億元，毛利率為17.7%；淨利潤約人民幣15億元，淨利率為8.2%，利潤水平保持平穩。

業務回顧

合約銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團合約銷售額達到約人民幣244億元，合約銷售面積約165萬平方米，合約平均售價約為每平米人民幣14,752元。

市場正在築底，但邊際向好

二零二二年上半年，房地產市場延續了二零二一年下半年的下行趨勢，銷售額及銷售面積同比有所下降。二零二二年一至六月商品房銷售面積6.9億平方米，同比下降約22.2%，銷售額人民幣6.6萬億元同比下降約28.9%。市場表現受到了多方面因素的影響，包括部分房企的流動性危機的持續，疫情在重點城市的爆發，均對消費者信心造成影響。

面對市場環境持續走弱，相關主管部門適時地提出維護房地產市場穩定的要求。二零二二年三月，全國兩會要求支持商品房市場更好滿足購房者合理住房需求，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策促進房地產市場良性循環和健康發展。中國銀行保險監督管理委員會（「銀保監會」）、中國人民銀行（「央行」）發文提出，因城施策執行好差別化住房信貸政策，對符合購房政策要求且具備購房能力、收入相對穩定的新市民，合理滿足其購房信貸需求。二零二二年四月，政治局會議強調，要堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位，支持各地從當地實際情況出發完善房地產政策，支持剛性和改善性住房需求，優化商品房預售資金監管，促進房地產市場平穩健康發展。同時，各地不斷發佈配套調控政策，通過對限購、限售、限貸等調控政策的放鬆，以期提振市場需求。

二零二二年五月和六月在多種利好條件的影響下，房地產市場出現邊際向好的情況。儘管銷售額及銷售面積同比仍然有較大降幅，但降幅邊際縮窄，環比數據呈現較大增長。隨著疫情得到迅速有效控制，多地根據具體情況放鬆限購政策，央行公布的貸款市場報價利率(LPR)及首套房貸款利率下限下調，房企融資環境改善等多方面穩定市場措施的實施，均推動市場逐步企穩恢復。

二零二二年七月，全國多地出現了業主集體斷供現象。政治局會議中再次強調要穩定房地產市場，因城施策用好政策工具箱，保交樓、穩民生，為二零二二年下半年房地產政策指明了方向。

穩健前行，嚴格履約

面對市場環境的波動變化，更加堅定了本集團保持穩健財務結構的發展策略。二零二二年上半年，本集團在堅持促銷售、抓回款、控成本的同時，減少土地款支出，繼續推進降低財務槓桿，調整債務結構，控制流動性風險，並取得了顯著的效果。截至二零二二年六月三十日，本集團債務餘額約人民幣435億元，較截至二零二一年十二月三十一日的約人民幣528億元降低17.7%。

並且，二零二二年上半年本集團完成多筆境內外債券及票據本息的回購及兌付，嚴格履行償付義務，保證投資人的權益。

截止二零二二年六月三十日，本集團加權平均債務成本進一步下降至6.24%，相較於本集團截止二零二一年十二月三十一日的加權平均債務成本6.58%下降0.34個百分點。

本集團穩健的財務結構，良好的流動性管控，得到了資本市場的肯定，分別獲得標普「B+」、惠譽「B+」的信用評級。

環境、社會及管治管理及可持續發展

本集團一向堅持踐行企業社會責任，於二零二二年五月三十一日，金輝控股發佈二零二一年環境、社會及管治(ESG)報告。本集團理解商業活動與社會息息相關，因此積極將ESG要素注入企業營運管理的各個層面，鞏固並帶動本集團的可持續發展，減少業務對環境的影響。於致力提升業務表現和穩健發展同時，務求於項目的工作環境質量、環境保護、人文以及社會責任等範疇不斷優化管理，透過努力與持份者保持溝通，識別本集團的重大議題，努力與全球可持續發展的優次保持一致。本集團通過構建ESG工作機制，履行我們對可持續發展的承諾。

砥礪前行，精益求精

由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院共同發佈的《房地產開發企業綜合實力TOP500》中，金輝控股於二零二二年排名第38位。第十三屆地產中國論壇暨2021中國房地產紅榜盛典上，金輝控股成功上榜「品牌影響力企業榜單」。本集團的「連雲港金輝世界城」和「武漢金輝世界城」分別獲美國TITAN地產大獎鉑金獎和金獎。

責任勇擔，回饋社會

作為一家有社會責任感的企業，金輝控股始終不忘踐行企業社會責任，積極參與支持扶貧濟困、興教助學、公益捐贈、恤病救災等公益慈善事業。

二零二二年五月，本集團再度攜手四川省涼山瑪薇社工發展中心，在無錫、泉州、紹興、鄭州、石家莊、合肥等十餘座城市開展了「沉睡玩具喚醒計劃」第二季活動，延續前幾屆玩具捐贈的方式，為大涼山的孩子提供切實的幫助和關懷，助力健康快樂成長。

二零二二年六月，本集團向泉州市教育局捐贈人民幣1,600萬元，用於支持和幫助泉州市教育事業的發展，踐行用「心建好房，讓家更美好」的企業使命。

未來，本集團將不忘初心，為促進教育、科學、文化、衛生、體育、僑務、國際交流等事業發展貢獻力量，努力成為社會慈善公益事業發展的重要參與者、推動者、貢獻者。

二零二二年下半年展望

二零二二年上半年，房地產行業面臨了巨大的挑戰。展望二零二二年下半年，從宏觀經濟發展要求來看，房地產行業發展將以「穩」為基調。

行業發展方面，房地產行業仍然是中國的支柱產業之一，有著人民幣十幾萬億元的市場規模。二零二一年中國城鎮化率為64.7%，仍然有著較大的提升潛力。隨著中國城鎮化步伐的推進，房地產行業依然有較大的發展空間。

金融政策方面，其一，央行要求加大對優質項目的支持力度，保持房地產開發貸款平穩有序投放，穩妥有序開展並購貸款業務。伴隨試點房企在「信用保護工具」模式下完成公開市場發行，房地產企業的融資環境有望逐步改善。經歷了本輪較大規模的去槓桿之後，房地產企業的合理融資需求得到政策保護，槓桿水平預期轉向穩定。其二，隨著央行及銀保監會下調LPR，以及首套房貸款利率下限的下調，多地因城施策的提出各項放鬆住房信貸條件的政策，以滿足購房者的合理住房需求。

調控政策方面，限購政策放寬，如首付比例下調、認房認貸規則放寬、房票制度擴大推行等。多角度的政策利好，對沖疫情、出口、就業、消費等對宏觀經濟的負面影響，釋放潛在需求，穩定市場供需平衡。

本輪房地產市場的波動，同時推動了行業的轉型調整，產品質量是未來競爭力的核心。

政治局會議一貫堅持強調房子是用來住的、不是用來炒的定位，堅持不將房地產作為短期刺激經濟的手段。隨著城鎮化率的提高，人民生活品質不斷提高，人們對住房品質的需求不斷增長，房子越來越回歸其商品的本質，即滿足人們的居住需求，提高生活質量。

本集團一貫將提升產品力和客戶滿意度作為發展方向。自二零二一年七月發佈「金輝顏選3.0」，二零二二年一月一日首座「顏選工坊」亮相無錫天奕銘著，本集團在產品內外的品質細節、標準化的工程管理、對未來生活場景的真實呈現上不斷探索、改進。二零二二年，通過工地直播、工地開放日等線上線下開放活動，讓金輝控股業主可以零距離親臨現場，將建築內外的品質細節到交付效果全流程展示。

建造客戶真正滿意的好房子是企業的立身之本，本集團對施工品質、細節的嚴格苛求，只為最終家的完美呈現。

致謝

在此，本人謹代表董事會同仁，就所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支持與信任，全體管理團隊和全體員工在過去的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。未來，本集團將繼續秉承「用心建好房，讓家更美好」的企業使命，進一步實現高質量、可持續的發展，不忘初心、砥礪前行，為股東和投資者創造更大的價值。

金輝控股(集團)有限公司

董事長

林定強

管理層討論及分析

表現摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二二年	二零二一年	百分比變動
財務資料摘要			
已確認收入 (人民幣千元)	18,216,292	16,066,445	13.4%
毛利 (人民幣千元)	3,230,774	3,393,301	-4.8%
淨利潤 (人民幣千元)	1,492,162	2,012,365	-25.9%
核心淨利潤 (人民幣千元) ⁽¹⁾	1,415,134	1,590,063	-11.0%
毛利率(%)	17.7%	21.1%	
淨利率(%)	8.2%	12.5%	
核心淨利潤率(%) ⁽²⁾	7.8%	9.9%	
每股盈利 (基本及攤薄) (人民幣分)	31	45	
	於二零二二年	於二零二一年	
	六月三十日	十二月三十一日	百分比變動
資產總值 (人民幣千元)	175,330,062	191,647,312	-8.5%
現金及銀行結餘 (人民幣千元)	15,385,463	19,728,486	-22.0%
債務總額 (人民幣千元) ⁽³⁾	43,453,121	52,794,206	-17.7%
淨負債額 (人民幣千元) ⁽⁴⁾	28,067,658	33,065,720	-15.1%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	24,145,255	23,637,200	2.1%
流動比率 (倍) ⁽⁵⁾	1.4	1.4	
加權平均債務成本(%) ⁽⁶⁾	6.24%	6.58%	
淨負債率(%) ⁽⁷⁾	78.5%	88.0%	
現金短債比 ⁽⁸⁾	1.2	1.2	
剔除預收款項後的資產負債率(%) ⁽⁹⁾	66.7%	68.5%	

附註：

1. 核心淨利潤撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及出售附屬公司的收益的期內利潤(經扣除相關遞延稅項)。
2. 核心淨利潤率是指核心淨利潤除以收入再乘以100%。
3. 債務總額指計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、公司債券及優先票據總額。
4. 淨負債額是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)計算。
5. 流動比率按截至有關日期的本集團流動資產總額除以本集團流動負債總額計算。
6. 加權平均債務成本是各項未償還債務的利息成本之加權平均數。
7. 淨負債率是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)再除以權益總額計算。
8. 現金短債比是按現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)除以即期借貸(包括即期計息銀行及其他借款、即期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期優先票據及即期公司債券)計算。
9. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合約負債再除以資產總額減合約負債之差額計算。

合約銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團實現合約銷售金額約人民幣243.7億元，合約銷售建築面積（「**建築面積**」）約165萬平方米，合約銷售平均售價（「**平均售價**」）約為每平方米人民幣14,752元，主要由於本集團堅持區域深耕發展觀念，土地儲備增長，物業簽約銷售來源進一步多樣化。

截至二零二二年六月三十日止六個月合約銷售概要：

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元／ 平方米)
泉州	1,943,644	184,063	10,560
重慶	1,731,318	125,910	13,750
合肥	1,776,579	101,751	17,460
福州	1,265,277	41,703	30,340
連雲港	1,319,976	105,612	12,498
西安	1,146,342	75,507	15,182
成都	1,142,090	81,005	14,099
佛山	1,054,718	64,035	16,471
武漢	1,039,569	85,945	12,096
福清	1,003,558	51,915	19,331
石家莊	996,141	84,302	11,816
淮安	962,186	107,724	8,932
北京	901,730	16,395	55,000
杭州	875,502	37,525	23,331
蘇州	848,377	34,682	24,462
寧波	744,320	35,295	21,089
揚州	715,740	36,006	19,878
天津	685,579	55,149	12,431
鄭州	534,775	35,191	15,196
鎮江	423,855	36,218	11,703
惠州	400,155	28,753	13,917
鹽城	388,021	33,488	11,587

城市	合約銷售金額 (人民幣千元)	面積 (平方米)	銷售均價 (人民幣元／ 平方米)
南京	372,916	19,313	19,309
長沙	358,682	37,418	9,586
徐州	317,035	17,440	18,179
廊坊	361,735	28,966	12,488
南通	259,595	20,281	12,800
襄陽	249,023	24,001	10,376
荊州	216,430	23,024	9,400
上海	184,634	12,339	14,964
瀋陽	150,365	11,048	13,611
總計	<u>24,369,867</u>	<u>1,652,004</u>	<u>14,752</u>

附註：

合約銷售包括本集團附屬公司、合營企業及聯營公司的合約銷售。合約銷售數據未經審核並根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等合約銷售數據僅供投資者參考。

物業開發及銷售

本集團專注於長三角、環渤海、華東、華中、西南、西北、東南和深惠八大區域選定城市的合適位置。下表載列所示期間各地區產生的本集團收入、各地區已交付總建築面積以及各地區各自物業的已確認每平方米的平均售價：

	截至六月三十日止六個月							
	二零二二年					二零二一年		
	收入	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入	已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入	已交付 建築面積
人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣千元	%	平方米
東南	1,967,797	10.9	208,495	9,439	1,182,428	7.5	67,197	17,596
華東	1,961,665	10.9	173,658	11,296	1,708,731	10.8	159,256	10,729
華中	1,544,797	8.6	123,624	12,496	2,788,519	17.7	253,329	11,008
環渤海	1,401,113	7.8	112,117	12,497	2,091,378	13.2	184,178	11,355
西北	2,686,313	14.9	213,055	12,609	2,818,532	17.9	185,234	15,216
西南	870,065	4.8	89,290	9,744	2,359,377	14.9	261,721	9,015
長三角	5,891,750	32.8	314,205	18,751	2,753,105	17.4	105,350	26,133
深惠	1,679,129	9.3	93,257	18,005	92,713	0.6	7,442	12,458
總計	<u>18,002,629</u>	<u>100.0</u>	<u>1,327,701</u>	<u>13,559</u>	<u>15,794,783</u>	<u>100.0</u>	<u>1,223,707</u>	<u>12,907</u>

投資物業

於二零二二年六月三十日，本集團持有25項投資物業，總建築面積約為902,100平方米，其中持有一處持作未來開發的投資物業，估計總建築面積為69,530平方米。

在建項目

截至二零二二年六月三十日，本集團在建項目的規劃總建築面積為18,110,450平方米，較二零二一年十二月三十一日的規劃總建築面積為19,719,260平方米減少約8.2%。

土地儲備

截至二零二二年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為29,633,682平方米及23,340,522平方米。

下表載列於二零二二年六月三十日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總土地儲備的明細：

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
本集團及其附屬公司開發的物業						
<i>西南</i>						
重慶	天宸雲著	住宅／商業	2022	52,683	56,711	49.0%
重慶	江山雲著	住宅／商業	2021	69,489	267,551	57.6%
重慶	中央銘著	住宅／商業	2022	157,925	174,683	96.0%
重慶	禦江府	住宅／商業	2020	77,342	73,790	96.0%
重慶	泊舍	住宅／商業	2020	52,086	26,789	96.0%
重慶	長江銘著	住宅／商業	2020	59,031	47,123	96.0%
重慶	金輝城四期	住宅／商業	2018	135,452	77,567	96.0%
重慶	金輝城五期	辦公樓／商業	2023	9,932	71,235	96.0%
重慶	濱江綜合	商業	2022	12,738	18,522	96.0%
重慶	金輝廣場	商業	2015	28,229	123,801	96.0%
重慶	玖瓏雲璟	住宅	2022	25,896	77,546	96.0%
重慶	彩湖雲璟	住宅	2023	44,496	127,739	96.0%
重慶	灘子口	住宅	2023	25,006	87,556	96.0%
重慶	湖山雲著一期	住宅／商業	2023	105,693	177,949	48.0%
重慶	湖山雲著二期	住宅／商業	2024	67,358	150,713	48.0%
成都	金輝優步花園	住宅／商業	2021	41,112	9,910	96.0%
成都	鳳棲雲璟	住宅	2023	46,094	121,416	96.0%
西南小計					1,690,601	
西南權益小計					1,335,803	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>華中</i>						
武漢	金輝城	住宅／商業	2026	188,736	631,832	96.0%
武漢	江樾雲著	住宅／商業	2024	128,280	414,203	38.4%
武漢	江山雲著	住宅／商業	2023	151,926	965,566	62.4%
武漢	優步湖畔	住宅／商業	2020	69,985	76,617	96.0%
襄陽	襄陽優步學府	住宅／商業	2025	172,060	418,690	72.0%
長沙	鴻濤翡翠灣一期	住宅	2018	22,771	4,433	96.0%
長沙	鴻濤翡翠灣二期	住宅／商業	2022	37,374	38,772	96.0%
長沙	星語學府	住宅／商業	2023	105,625	405,818	96.0%
長沙	星樾雲邸	住宅／商業	2023	115,142	293,023	96.0%
合肥	合肥新站06地塊	住宅／商業	2023	61,928	174,118	96.0%
合肥	優步學府	住宅／商業	2021	100,289	23,198	67.2%
合肥	雲景花園	住宅	2020	16,262	7,634	96.0%
合肥	新安花園	住宅／商業	2021	34,505	12,823	96.0%
合肥	新安雅苑	住宅／商業	2023	64,532	177,111	96.0%
合肥	西子花園	住宅	2021	104,760	19,709	22.1%
合肥	雲縵熙境	住宅／商業	2024	60,128	152,107	96.0%
華中小計					3,815,654	
華中權益小計					2,978,281	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>環渤海</i>						
北京	朝陽口岸1號地	辦公樓	2022	73,891	174,907	96.0%
北京	金輝大廈	辦公樓／商業	2016	11,423	106,212	96.0%
天津	學仕花園	住宅／商業	2022	80,124	133,990	96.0%
天津	雲棲花園	住宅／商業	2023	40,442	98,572	96.0%
天津	雲輝花園	住宅／商業	2022	36,586	91,460	96.0%
天津	雲關花園	住宅／商業	2022	42,078	95,408	96.0%
天津	湖岸花園	住宅／商業	2021	98,930	16,667	96.0%
天津	雲萃花園	住宅／商業	2021	25,236	3,210	96.0%
天津	銘著花園	住宅／商業	2025	81,437	219,441	96.0%
廊坊	優步水岸花園	住宅／商業	2024	167,549	455,719	96.0%
石家莊	優步星辰	住宅／商業	2022	39,389	103,534	96.0%
石家莊	金輝雲著	住宅／商業	2020	65,052	48,102	52.8%
石家莊	優步小區(品園)	住宅	2020	48,378	8,948	32.6%
石家莊	優步尚符西區	住宅／商業	2022	52,543	135,087	96.0%
石家莊	優步尚符東區	住宅	2023	35,286	88,456	96.0%
石家莊	開元府	住宅／商業	2022	54,619	31,652	96.0%
石家莊	優步雅園	住宅／商業	2022	45,729	159,941	76.8%
瀋陽	江山雲著	住宅／商業	2020	127,325	45,262	96.0%
瀋陽	瀋陽于洪新城88-1地塊	住宅／商業	2024	55,258	150,522	96.0%
環渤海小計					2,167,090	
環渤海權益小計					2,023,248	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
華東						
淮安	金輝城三期	住宅／商業	2022	108,819	137,236	97.4%
淮安	金輝城市廣場	住宅／商業／ 辦公樓	2024	93,398	361,372	57.6%
淮安	金輝城二期	住宅／商業	2020	86,833	3,963	96.0%
淮安	金輝天鵝灣一期	住宅／商業	2016	66,440	11,255	96.0%
淮安	金輝天鵝灣二期	住宅／商業	2020	63,426	20,494	96.0%
淮安	四季金輝家園二期	住宅／商業	2021	72,902	44,360	96.0%
淮安	四季金輝家園一期	住宅／商業	2021	70,750	66,369	96.0%
淮安	優步花園	住宅／商業	2023	28,600	112,173	96.0%
淮安	優步東郡	住宅／商業	2024	56,712	146,809	96.0%
淮安	優步書苑	住宅／商業	2024	29,312	114,911	96.0%
淮安	優步書苑2	住宅／商業	2023	52,215	168,323	96.0%
淮安	優步書苑3	住宅	2024	56,833	183,403	96.0%
淮安	優步書苑4	住宅	2024	56,913	184,843	96.0%
淮安	世界城五期	住宅／商業	2025	20,136	65,538	96.0%
淮安	城市廣場南地塊	住宅	2024	47,869	155,161	57.6%
淮安	城市廣場北地塊	住宅	2025	46,677	151,284	57.6%
連雲港	四季金輝	住宅／商業	2019	223,045	96,996	96.0%
連雲港	四季金輝觀嵐	住宅	2021	49,756	26,766	96.0%
連雲港	雲庭水岸	住宅	2023	97,508	166,438	96.0%
連雲港	LTC2020-19號地塊	住宅	2023	34,819	96,905	48.0%
連雲港	雲邸	住宅／商業	2025	165,929	516,476	96.0%

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
連雲港	半島雲築	住宅／商業	2024	61,705	130,501	96.0%
連雲港	雲築	住宅／商業	2026	93,032	267,947	96.0%
連雲港	雲榭	住宅	2028	59,397	189,825	96.0%
連雲港	奧特萊斯	商業	2025	108,623	148,258	96.0%
鹽城	金輝城	住宅／商業	2023	76,441	113,992	96.0%
鹽城	金輝優步花苑	住宅／商業	2021	31,180	30,005	96.0%
鹽城	金輝通銀雲尚	住宅／商業	2023	46,650	124,993	52.8%
鹽城	琚和府	住宅／商業	2023	72,422	200,643	49.0%
徐州	信步蘭庭	住宅／商業	2023	55,982	174,621	96.0%
徐州	江山雲璟社區	住宅／商業	1900	26,358	87,181	48.0%
鎮江	四季金輝觀嵐	住宅／商業／酒店	2024	37,422	149,638	96.0%
鎮江	優步鑫苑	住宅	2024	76,715	183,357	96.0%
鎮江	芸都尚院	住宅	2022	50,041	120,807	96.0%
揚州	優步大道	住宅／商業	2023	128,052	207,150	96.0%
揚州	怡翠花園	住宅／商業	2021	52,581	5,373	32.0%
揚州	棲湖雲庭	住宅／商業	2023	93,813	207,657	96.0%
揚州	悅都雲庭	住宅／商業	2023	43,528	96,627	47.0%
華東小計					5,269,650	
華東權益小計					4,516,897	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>西北</i>						
西安	涇河小鎮	住宅／商業	2028	697,823	2,275,806	96.0%
西安	崇文符	住宅／商業	2021	46,649	12,050	96.0%
西安	優步大道	住宅／商業	2026	189,256	812,326	96.0%
西安	金輝世界城上東區一期	住宅／商業	2018	43,653	17,086	96.0%
西安	金輝世界城上東區二期	住宅／商業	2020	22,884	216	96.0%
西安	高新雲環	住宅／商業	2021	37,326	1,235	96.0%
西安	金輝長安雲築	住宅／商業	2023	53,859	219,831	96.0%
西安	金輝優步花園	住宅／商業	2020	39,412	2,383	96.0%
西安	金輝東方銘著	住宅／商業／酒店	2022	127,015	330,228	96.0%
西安	金輝世界城A1-2期	住宅／商業	2016	60,300	17,380	96.0%
西安	金輝世界城A3期	住宅／商業	2019	40,774	32,808	96.0%
西安	金輝世界城B1-2期	住宅／商業	2016	82,410	18,946	96.0%
西安	金輝世界城B3期	住宅／商業	2021	26,000	22,777	96.0%
西安	金輝世界城C1期	住宅／商業	2019	48,700	927	96.0%
西安	金輝世界城C2期	住宅／商業	2021	38,780	32,991	96.0%
西安	金輝世界城D地塊	住宅／商業	2022	126,133	193,798	96.0%
西安	金輝世界城G地塊	住宅／商業	2020	28,399	36,673	96.0%
西安	金輝環球廣場一期	辦公樓／商業	2017	14,402	83,481	96.0%
西安	金輝環球廣場二期	辦公樓／商業	2020	32,247	262,740	96.0%
西安	金輝世界城IJ地塊	住宅／商業	2028	115,320	581,841	96.0%

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
西安	金輝大廈(國際廣場)	辦公樓／商業	2015	15,908	48,685	96.0%
西安	創智大廈	辦公樓／商業	2019	6,035	20,497	96.0%
西安	西安金輝天宇柏麗廣場	商業	2024	35,237	280,827	96.0%
西安	西安金輝天宇鳳棲雲著	住宅／商業	2023	38,775	179,442	96.0%
鄭州	金輝優步花園	住宅	2023	48,549	167,249	96.0%
鄭州	金輝悠步蘭庭	住宅	2024	47,062	154,535	96.0%
鄭州	金輝悠步雲庭	住宅	2025	33,704	109,965	96.0%
西北小計					5,916,723	
西北權益小計					5,680,054	
<i>東南</i>						
泉州	石獅金輝城一期	住宅／商業	2022	38,866	24,564	81.6%
泉州	石獅金輝城二期	住宅／商業	2025	183,643	787,508	81.6%
泉州	金輝優步學府	住宅／商業	2023	30,865	96,877	96.0%
泉州	洛江11號地	住宅／商業	2023	64,921	219,254	25.0%
泉州	安溪J-05-01地塊	住宅／商業	2023	20,267	69,698	86.4%
泉州	石獅和鳴項目	住宅／商業	2024	31,959	106,500	49.0%
泉州	石獅S2021-13號地塊	住宅／商業	2024	21,879	78,230	81.6%
泉州	石獅S2021-14號地塊	住宅／商業	2023	19,646	71,115	81.6%
福州	金輝優步花園	住宅／商業	2021	19,891	11,793	96.0%
福州	金輝瀾林軒	住宅／商業	2021	63,518	40,777	96.0%
福州	淮安一期	住宅／商業	2014	266,962	3,488	57.6%
福州	淮安二期	住宅／商業	2020	357,309	111,150	57.6%

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
福州	淮安三期	住宅	2021	360,992	90,337	57.6%
福州	淮安五期	住宅	2016	56,873	13,835	57.6%
福州	金輝大廈	商業	1999	1,141	16,760	96.0%
福州	金輝優步公館	住宅／商業	2023	22,088	54,459	96.0%
上饒	上饒銅鑼灣	住宅／商業	2025	232,917	650,125	52.8%
福清	優步大道	住宅／商業	2022	43,071	4,251	96.0%
福清	江山雲著	住宅／商業	2021	49,504	9,254	37.4%
福清	觀瀾雲著	住宅／商業	2020	49,440	4,667	96.0%
福清	優步書苑	住宅／商業	2020	53,168	15,338	34.6%
福清	優步花園	住宅／商業	2022	45,138	570	49.0%
福清	東方雲著	住宅	2022	16,330	2,945	49.0%
福清	中央銘著	住宅／商業	2022	65,225	240,315	67.2%
福清	2021拍-13號地塊	住宅／商業	2025	91,256	199,094	57.6%
東南小計					2,922,904	
東南權益小計					1,927,961	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
深惠						
佛山	優步大道	住宅／商業	2021	43,523	20,989	96.0%
佛山	嶺南雲著	住宅／商業	2021	17,165	37,513	96.0%
佛山	優步學府	住宅	2020	23,275	16,174	48.0%
佛山	雲璟花園	住宅／商業	2024	44,207	168,247	96.0%
佛山	雲築花園	住宅／商業	2023	66,439	238,878	96.0%
惠州	東堤華園	住宅／商業	2020	19,231	18,187	96.0%
惠州	金輝風雅軒	住宅／商業	2021-2022	49,915	87,208	96.0%
惠州	悅步公館	住宅／商業	2022	12,415	41,812	96.0%
惠州	高嶺二期	住宅／商業	2023	67,841	325,596	57.6%
惠州	惠陽區秋長街道高嶺村地塊	住宅／商業	2023	39,344	174,545	96.0%
惠州	惠陽區秋長街道將軍路地塊	住宅／商業	2023	43,506	148,330	96.0%
惠州	天奕銘著花園	住宅／商業	2025	72,128	259,399	96.0%
深惠小計					1,536,878	
深惠權益小計					1,342,610	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
長三角						
杭州	久尚雲築	住宅	2020	64,505	37,829	96.0%
杭州	紫雅雲邸	住宅	2020	11,349	20,625	96.0%
紹興	悠步觀瀾苑	住宅／商業	2022	70,150	34,074	96.0%
紹興	紹興鏡湖	住宅／商業	2022	48,883	154,388	96.0%
紹興	半島雲著府	住宅	2022	57,812	25,823	96.0%
紹興	環樾雲著府	住宅	2023	63,210	173,918	96.0%
紹興	輝逸雲庭	住宅／商業	2023	29,366	89,150	96.0%
蘇州	海上風華花園	住宅／商業	2020	18,866	23,963	96.0%
蘇州	悠步四季花園一期	住宅	2021	25,934	9,447	96.0%
蘇州	悠步四季花園二期	住宅	2022	28,102	11,928	96.0%
蘇州	淺灣商業中心	商業	2019	39,428	45,567	96.0%
蘇州	潤元名著雅苑	住宅	2021	43,611	9,645	96.0%
蘇州	悠步江來	住宅／商業	2023	85,305	214,216	96.0%
蘇州	太倉17號地塊	商業	2022	35,504	72,999	96.0%
蘇州	濱河雲璟花園	住宅／商業	2022	41,941	98,488	67.2%
蘇州	潤元名著花園	住宅	2019	80,669	32,566	96.0%
南通	輝語星辰	住宅	2023	38,049	96,319	96.0%
無錫	熙東銘築	住宅	2023	128,379	329,018	96.0%
上海	金輝天萃苑	住宅	2019	32,142	8,491	96.0%
上海	金港商業廣場	商業	2017	31,438	46,484	96.0%
上海	上海九龍賓館	商業／酒店	2023	1,943	31,750	96.0%
寧波	輝逸雲亭	住宅／商業	2022	26,477	3,261	96.0%
寧波	江樾潮啟	住宅／商業	2022	122,292	212,950	57.6%
寧波	紫粼雲庭	住宅／商業	2023	48,012	123,867	96.0%

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
寧波	城央雲府	住宅／商業	2023	25,091	65,127	96.0%
寧波	余姚梅山路項目	住宅／商業	2024	54,476	135,375	96.0%
長三角小計					2,107,268	
長三角權益 小計					1,912,840	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備小計					25,426,768	
本集團及其附屬公司開發的土地儲備權益小計					21,717,695	
本集團合營企業及聯營公司開發的物業						
<i>西南</i>						
重慶	麓銘府	住宅／商業	2021	157,427	108,598	32.6%
重慶	金科金輝美院	住宅／商業	2018-2021	177,239	71,125	47.0%
重慶	金科金輝博翠山	住宅／商業	2018-2021	188,419	39,224	47.0%
重慶	禮悅江山	住宅／商業	2019-2021	61,919	49,623	19.2%
成都	美的·金輝郡	住宅	2022	41,940	87,419	48.0%
成都	半島雲著小區一期	住宅／商業	2019	39,038	20,971	48.0%
成都	半島雲著小區二期	住宅／商業	2019	71,472	34,671	48.0%
西南小計					411,631	
西南權益小計					165,551	
<i>華中</i>						
合肥	都薈上城	住宅／商業	2022	109,852	44,835	24.0%
長沙	金輝惟楚花園	住宅／商業	2021	60,331	14,147	48.0%
荊州	楚樾雲著	住宅／商業	2022	51,187	19,895	48.0%
華中小計					78,877	
華中權益小計					27,101	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>環渤海</i>						
天津	雍和雅苑	住宅	2022	45,437	90,126	38.4%
天津	雲著花園	住宅／商業	2021	62,024	107,526	57.6%
石家莊	金科天譽社區	住宅	2026	56,946	161,604	33.6%
石家莊	金科博翠園	住宅	2019	37,004	22,635	24.0%
瀋陽	集美萬象	住宅／商業	2020	78,517	43,651	31.7%
北京	大興黃村項目	住宅／商業	2025	108,244	393,785	24.0%
環渤海小計					819,327	
環渤海權益小計					264,612	
<i>華東</i>						
連雲港	優步學府	住宅	2020	51,452	33,245	49.0%
連雲港	高新雲璟	住宅	2023	79,720	220,118	48.0%
連雲港	優步花園一期	住宅／商業	2022	122,205	121,415	8.7%
連雲港	優步花園二期	住宅／商業	2022	124,566	72,189	8.7%
連雲港	優步花園三期	住宅／商業	2024	131,888	289,051	8.7%
南京	時光悅府	住宅／商業	2022	131,964	192,221	47.0%
南京	名著雅苑	住宅／商業	2019	28,257	3,006	57.6%
揚州	棠苑	住宅／商業	2020	72,660	18,236	48.0%
徐州	江山雲璟社區	住宅／商業	2024	25,157	80,801	48.0%
徐州	江山雲璟社區	住宅	2024	24,514	83,246	48.0%
徐州	優步水岸	住宅／商業	2021	50,212	11,290	48.0%
華東小計					1,124,818	
華東權益小計					349,119	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>西北</i>						
西安	金輝悅府	住宅／商業	2017	64,269	23,749	96.0%
鄭州	金輝濱河彩雲築	住宅／商業	2023	88,578	206,563	49.0%
西北小計					230,312	
西北權益小計					123,931	
<i>東南</i>						
福州	樂信花園	住宅／商業 住宅／商業／ 辦公樓	2022	125,737	118,030	31.7%
福州	禹州金輝中央花園	辦公樓	2020	45,134	18,366	32.6%
福州	金輝瓏岳花園一區	住宅	2022	86,558	155,775	57.6%
福州	金輝瓏岳花園二區	住宅／商業	2019	19,163	5,880	57.6%
福州	觀瀾公館	住宅／商業	2024	19,515	59,439	47.0%
福清	璀璨濱江	住宅／商業	2021	99,992	49,388	47.0%
福清	璀璨天境	住宅／商業	2021	26,133	12	47.0%
福清	璀璨天悅	住宅／商業	2021	36,757	6,951	15.0%
福清	城市廣場	住宅／商業	2021	75,854	19,011	48.0%
福清	鉅悅公館	住宅／商業	2020	41,675	3,743	32.0%
東南小計					436,595	
東南權益小計					199,067	

地區	項目	項目主要 規劃用途	實際／預計 竣工年份	佔地面積 (平方米)	土地儲備 面積合計 (平方米)	本集團 所持 應佔權益 (%)
<i>深惠</i>						
佛山	雲著名苑	住宅／商業	2021	39,844	87,516	49.0%
惠州	保利悅公館	住宅／商業	2020	27,990	105,432	32.0%
深惠小計					192,948	
深惠權益小計					76,583	
<i>長三角</i>						
杭州	紫璋台公寓	住宅	2020	68,263	120,428	49.0%
杭州	輝逸雲築	住宅	2020	59,668	41,813	47.0%
紹興	觀瀾雲庭	住宅	2024	117,391	300,012	48.0%
寧波	金輝寶龍城市廣場	住宅／商業	2022	86,528	283,991	47.0%
蘇州	瀾溪灣玉園	住宅	2019	66,738	10,496	30.7%
蘇州	上湖名著花園	住宅	2019	46,004	20,348	31.7%
蘇州	海上時光花園	住宅	2020	69,206	40,066	15.4%
蘇州	花漫四季花園	住宅	2020	32,044	345	49.0%
蘇州	江南溪著花園一期	住宅	2020	24,583	16,185	47.0%
蘇州	江南溪著花園二期	住宅	2021	30,760	25,263	47.0%
蘇州	江南溪著花園三期	商業／辦公樓	2022	7,239	53,459	47.0%
長三角小計					912,406	
長三角權益小計					416,863	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備小計					4,206,914	
本集團合營企業及聯營公司開發的土地儲備權益小計					1,622,827	
總計					29,633,682	
權益總計					23,340,522	

附註：

本集團土地儲備的總建築面積包括(i)已竣工物業可供出售建築面積及可出租總建築面積，(ii)開發中物業的總建築面積及(iii)持作未來開發物業的總建築面積。就非全資控股的項目而言，總建築面積將按照本集團在相關項目中的股權進行調整。

財務回顧

收入

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收入約人民幣18,216.3百萬元，較去年同期約為人民幣16,066.4百萬元增加13.4%。本集團收入來源主要來自本集團的住宅物業及商業物業的開發及銷售。本集團亦提供租賃商業物業及就物業項目的整體營運向本集團合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二二年		二零二一年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發及銷售	18,002,629	98.8	15,794,783	98.3
住宅	17,456,258	95.8	15,177,043	94.5
商業	546,371	3.0	617,740	3.8
物業租賃	196,515	1.1	189,180	1.2
管理諮詢服務	17,148	0.1	82,482	0.5
總計	<u>18,216,292</u>	<u>100.0</u>	<u>16,066,445</u>	<u>100.0</u>

物業開發及銷售的收入

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣18,002.6百萬元，較去年同期約為人民幣15,794.8百萬元增加14.0%。本集團物業開發及銷售收入增加乃主要歸因於本集團已竣工及交付物業項目數量增加，其使得本集團的已交付總建築面積增加，尤其是長三角區域本期間增加較多。

租金收入

物業租賃收入包括出租本集團之辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。本集團租金收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣189.2百萬元增加約3.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣196.5百萬元，主要由於二零二二年上半年本集團投資性物業出租率及租金水平保持穩定。

管理諮詢服務

本集團向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就物業建設、銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。本集團管理諮詢服務所得收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣82.5百萬元減少約79.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣17.1百萬元，主要是由於本集團二零二二年上半年結算管理諮詢服務的合營企業及聯營公司開發的項目數量有所減少。

銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團銷售成本約為人民幣14,985.5百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣12,673.1百萬元增加18.3%，主要是由於本集團的業務規模擴大，及本集團相應交付總建築面積因此增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,393.3百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣3,230.8百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的21.1%下降至截至二零二二年六月三十日止六個月的17.7%。

財務收入

本集團的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入。本集團的財務收入由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣97.0百萬元減少約48.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣49.8百萬元，主要是由於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團銀行結餘減少導致存款產生的利息收入減少。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣87.7百萬元減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣10.9百萬元，主要是由於本期無處置附屬公司收益導致。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(v)折舊及攤銷，其主要指本集團銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指本集團向本集團客戶提供售後服務期間產生的開支。

本集團的銷售及分銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣509.4百萬元輕微減少約1.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣502.2百萬元。

行政開支

本集團行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予本集團行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與本集團所訂立的銷售合同有關的印花稅以及本集團所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指本集團辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要指本集團行政人員在本集團辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指本集團為提高本集團經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

本集團的行政開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣481.0百萬元減少約11.6%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣425.2百萬元。

融資成本

本集團融資成本主要包括(i)銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。

本集團的融資成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣96.5百萬元增加約87.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣180.7百萬元，主要是由於有息債務資本化率有所下降導致。

本集團於二零二二年六月三十日的加權平均債務成本約為6.24%（二零二一年十二月三十一日：6.58%）。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣24.3百萬元增加約618.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣174.8百萬元，主要是由於本集團發行了美元債券而美元兌人民幣的匯率於二零二二年上半年升值5%以上導致匯兌損失增加。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指本集團投資物業公平值的變動。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值收益人民幣107.3百萬元，較截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣501.2百萬元減少78.6%，主要由於本期間無新增投資性物業項目。

應佔合營企業溢利

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得應佔合營企業溢利人民幣78.8百萬元，而於截至二零二一年六月三十日止六個月則錄得分佔合營企業溢利人民幣30.3百萬元。有關增加主要是由於本期間本集團合營企業所持有的物業項目交付總建築面積增加所致。

應佔聯營公司溢利

本集團應佔聯營公司由截至二零二一年六月三十日止六個月的溢利人民幣191.3百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的溢利人民幣193.2百萬元，維持穩定。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣3,183.4百萬元減少約25.1%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣2,384.3百萬元。

所得稅開支

本集團本期間的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,171.1百萬元減少約23.8%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣892.1百萬元，主要由於本集團應課稅溢利減少導致企業所得稅和土地增值稅減少。

本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的實際企業所得稅稅率（即所得稅除以除稅前溢利）為37.4%，而截至二零二一年六月三十日止六個月則為36.8%。

期內溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團的期內溢利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣2,012.4百萬元減少約25.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,492.2百萬元。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二二年六月三十日，本集團的流動資產淨值為人民幣40,131.3百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣48,027.6百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二一年十二月三十一日的人民幣163,474.6百萬元減少約10.2%至二零二二年六月三十日的人民幣146,881.5百萬元。本集團的流動負債總額由二零二一年十二月三十一日的人民幣115,447.1百萬元減少約7.5%至二零二二年六月三十日的人民幣106,750.2百萬元。本集團流動資產總額的減少主要是由於(i)因本集團結轉收入導致開發中物業減少；(ii)預付款項、其他應收款項及其他資產減少；及(iii)貨幣資金減少導致。本集團流動負債總額的減少主要是由於(i)因本集團結轉收入導致合約負債減少；及(ii)即將到期優先票據未償還本金金額減少導致。

現金狀況

於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣15,385.5百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣19,728.5百萬元）。不包括受限制現金及已抵押存款，本集團的現金及現金等價物為人民幣8,211.9百萬元，其中人民幣8,166.7百萬元、人民幣42.5百萬元及人民幣2.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣11,221.9百萬元，其中人民幣10,873.3百萬元、人民幣97.7百萬元及250.9百萬元）分別以人民幣、港元及美元計值。

債務

於二零二二年六月三十日，本集團的未償還借款總額為人民幣43,453.1百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣52,794.2百萬元），除人民幣2,420.0百萬元優先票據以美元計值外，本集團所有其他借款以人民幣列值。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
即期		
銀行貸款—有抵押	—	126,875
其他貸款—有抵押	1,130,000	747,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	7,564,803	7,730,586
其他貸款的即期部分—有抵押	1,292,784	899,572
公司債券	3,209,607	4,572,592
優先票據	44,831	2,650,016
資產抵押證券所得款項	64,491	65,705
即期總額	13,306,516	16,792,346
非即期		
銀行貸款—有抵押	20,574,638	24,789,490
其他貸款—有抵押	1,110,000	1,870,000
公司債券	850,000	2,197,450
優先票據	2,375,146	1,891,050
資產抵押證券所得款項	5,236,821	5,253,870
非即期總額	30,146,605	36,001,860
借款總額	43,453,121	52,794,206
有抵押	36,973,537	41,483,098
無抵押	6,479,584	11,311,108
借款總額	43,453,121	52,794,206

下表載列本集團借款總額及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	於 二零二二年 六月三十日 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	7,564,803	7,857,461
第二年	15,505,058	12,280,310
第三年至第五年(包括首尾兩年)	4,595,105	12,007,940
五年以上	474,475	501,240
	<u>28,139,441</u>	<u>32,646,951</u>
須償還其他借款：		
一年內	2,422,784	1,646,572
第二年	200,000	900,000
第三年至第五年(包括首尾兩年)	910,000	970,000
	<u>3,532,784</u>	<u>3,516,572</u>
須償還的其優先票據、公司債券及 資產抵押證券所得款項		
一年內	3,318,929	7,288,313
一年至四年內	3,408,498	5,917,165
四年以上	5,053,469	3,425,205
	<u>11,780,896</u>	<u>16,630,683</u>
總計	<u><u>43,453,121</u></u>	<u><u>52,794,206</u></u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	20,952,796	26,893,800
浮動利率	22,500,325	25,900,406
債務總額	<u><u>43,453,121</u></u>	<u><u>52,794,206</u></u>

資產抵押

於二零二二年六月三十日，本集團的借款以本集團人民幣65,991.4百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣70,721.9百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)使用權資產。

財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於二零二二年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣2.7百萬元和人民幣42.5百萬元分別以港元和美元計值，人民幣2,420.0百萬元優先票據以美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(比如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

流動性風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控其流動性狀況。

或然負債

本集團已與多家銀行安排提供抵押融資,並在需要時向本集團的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後,此類擔保才終止。作為擔保人,如果購買者拖欠付款,本集團有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項,並有權向違約購買者索賠該金額。於本期間,本集團沒有就授予本集團持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為,買方不履行付款義務的可能性極小,因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此,未就擔保計提任何撥備。

於二零二二年六月三十日，本集團就授予本集團物業買方融資向銀行提供的擔保總額為人民幣36,541.6百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣40,093.5百萬元）。於二零二二年六月三十日，本集團就授予本集團關聯公司向銀行及其他機構提供的擔保總額為人民幣1,458.7百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,426.5百萬元）。於本期間，本集團並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

承擔

於二零二二年六月三十日，本集團與開發中物業、股權併購以及於合營企業及聯營公司投資的出資相關的資本承擔為人民幣21,792.8百萬元（二零二一年十二月三十一日：人民幣23,147.5百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二二年六月三十日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團並無重大投資及附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至二零二二年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

僱員

於二零二二年六月三十日，本集團共有2,606名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至二零二二年六月三十日止六個月，員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣248.5百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：約人民幣421.9百萬元)。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定定期評審制度，用以評估僱員表現，評估結果成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

期後事項

本集團於二零二二年六月三十日後至本公告日期概無其他重大事項發生。

企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障其股東的利益，以及提升企業價格及問責性。於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分所載的守則條文之原則並已全面遵守有關條文，惟下述偏離企業管治守則第二部分守則條文第C.2.1條除外。本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

主席及行政總裁

企業管治守則條文第二部分守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應予分開，不應由同一人擔任。林定強先生為本公司主席兼行政總裁。鑒於林定強先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，故董事會認為由林定強先生兼任兩個職務可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則條文第二部分守則條文第C.2.1條屬恰當之舉。

儘管存在上述情況，董事會認為此管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

董事進行證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄十所載的上市發行人董事證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的指引。經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自已確認彼於截至二零二二年六月三十日止六個月一直遵守標準守則項下的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

董事會已成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。董事會的職權範圍已上載於香港聯合交易所有限公司(www.hkexnews.hk)及本公司(www.radiance.com.cn)網站。

審核委員會的主要職責為審閱、監督及審批財務報告流程及內部控制系統，以及向董事會提供建議及意見。審核委員會包括三名成員，分別為鍾創新先生、張化橋先生及謝日康先生，各人均為獨立非執行董事。審核委員會的主席為鍾創新先生，彼具備合適專業資格。

審核委員會已審閱截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績。截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績尚未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「**實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」審閱。

中期股息

董事會已決議不就截至二零二二年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

刊發中期業績及中期報告

本公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.radiance.com.cn。本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東，並刊載於上述網站。

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
主席
林定強

香港，二零二二年八月十九日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即林定強先生、林宇先生、黃俊泉先生及徐小冬先生以及三名獨立非執行董事，即張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。