

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)

- (1)截至二零二三年十二月三十一日止年度之
全年業績公告；及
(2)建議修訂組織章程細則

業績摘要

- 收入約為人民幣342.5億元，毛利約人民幣25.3億元。
- 於二零二三年十二月三十一日，總有息負債為人民幣294.3億元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣378.2億元下降人民幣83.9億元。
- 加權平均債務成本為5.99%，較二零二二年同期下降0.23個百分點。

(1) 截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績公告

金輝控股(集團)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」、「我們」、「我們的」或「我們」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收入	3	34,248,685	35,318,003
銷售成本		<u>(31,719,977)</u>	<u>(30,138,519)</u>
毛利		2,528,708	5,179,484
其他收入及收益	3	23,105	60,041
銷售及分銷開支		(1,030,479)	(931,729)
行政開支		(686,337)	(853,707)
財務收入		51,611	91,290
財務成本	4	(295,840)	(236,100)
其他開支		(152,134)	(191,638)
投資物業的公平值收益		359,762	844,574
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損		(1,418)	(14,168)
應佔下列公司溢利及虧損：			
合營企業		(99,360)	(732,632)
聯營公司		<u>139</u>	<u>491,020</u>
除稅前溢利	5	697,757	3,706,435
所得稅開支	6	<u>(1,131,700)</u>	<u>(1,623,285)</u>
年內(虧損)／溢利		<u><u>(433,943)</u></u>	<u><u>2,083,150</u></u>

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
年內其他全面收入，扣除稅項	—	—
年內全面(虧損)／收入總額	<u>(433,943)</u>	<u>2,083,150</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(581,248)	1,705,026
非控股權益	<u>147,305</u>	<u>378,124</u>
	<u>(433,943)</u>	<u>2,083,150</u>
母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／盈利		
每股基本及攤薄(虧損)／盈利	8 <u>人民幣(0.14)元</u>	<u>人民幣0.42元</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	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		884,656	519,023
使用權資產		729,667	744,232
投資物業		16,845,700	16,330,200
無形資產		21,697	24,199
於合營企業的投資		2,581,944	2,421,726
於聯營公司的投資		5,705,529	5,688,636
按公平值計入損益的金融資產		84,405	105,020
遞延稅項資產		2,286,927	2,650,754
其他非流動資產		1,402,644	1,402,644
非流動資產總值		<u>30,543,169</u>	<u>29,886,434</u>
流動資產			
開發中物業		62,580,103	88,551,479
持作出售的竣工物業		15,408,278	12,472,551
貿易應收款項	9	39,458	50,510
合約成本資產		899,672	1,205,954
應收關聯方款項		4,100,131	6,621,121
預付款項、其他應收款項及其他資產		8,028,479	9,395,145
可收回稅項		1,082,370	1,168,535
按公平值計入損益的金融資產		23,408	4,294
現金及銀行結餘		7,072,920	12,319,530
流動資產總值		<u>99,234,819</u>	<u>131,789,119</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	11,053,574	13,106,078
其他應付款項及應計費用		2,676,974	2,592,136
合約負債		37,659,856	59,397,834
應付關聯方款項		4,928,152	5,437,467
應付稅項		5,739,088	5,270,090
計息銀行及其他借款		11,734,403	10,937,353
資產抵押證券所得款項		47,606	70,696
優先票據		2,142,841	440,607
公司債券		15,707	667,743
一年內的租賃負債		3,354	10,747
流動負債總額		<u>76,001,555</u>	<u>97,930,751</u>
流動資產淨值		<u>23,233,264</u>	<u>33,858,368</u>
資產總值減流動負債		<u>53,776,433</u>	<u>63,744,802</u>

	二零二三年 附註 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行及其他借款	11,036,720	15,607,467
資產抵押證券所得款項	1,672,856	5,218,481
優先票據	–	2,075,827
公司債券	2,778,304	2,797,578
租賃負債	2,497	3,343
遞延稅項負債	2,336,955	2,459,068
	<u>17,827,332</u>	<u>28,161,764</u>
資產淨值	<u>35,949,101</u>	<u>35,583,038</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	35,095	35,095
儲備	23,917,824	24,499,072
	<u>23,952,919</u>	24,534,167
非控股權益	<u>11,996,182</u>	<u>11,048,871</u>
權益總額	<u>35,949,101</u>	<u>35,583,038</u>

綜合財務報表附註

1.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）批准的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」，包括所有準則及詮釋、國際會計準則（「**國際會計準則**」）及常設準則詮釋委員會的詮釋）以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業及按公平值計入損益的金融資產按公平值計量外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明者外，否則所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括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財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體。當本集團就參與投資對象業務而承擔可變回報風險或享有可變回報權利以及能透過對投資對象行使權力（即現有的可讓本集團有能力主導投資對象相關活動的權利）影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，過半數投票權被假定為控制權。倘本公司直接或間接擁有投資對象半數以下的投票權或類似權利，則本集團於評估其是否可對投資對象行使權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人訂立的合同安排；
- (b) 根據其他合同安排享有的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表在相同報告期間採用與本公司一致的會計政策編製。自本集團取得控制權之日起合併附屬公司的業績，並繼續合併直至該控制權終止之日。

損益及其他全面收入各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這導致非控股權益有赤字結餘。本集團成員公司間交易產生的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支和現金流量於合併時悉數對銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動（並無喪失控制權）被視為股權交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)及負債、任何非控股權益以及匯兌波動儲備；並於損益中確認任何保留投資的公平值以及所產生的任何虧絀。先前已於其他全面收入確認之本集團應佔組成部分乃重新分類至損益或保留溢利(視適用情況而定)，基準與本集團直接出售相關資產或負債所需使用之基準相同。

持續經營基準

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣433,943,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團現金及銀行結餘(包括受限制現金)為人民幣7,072,920,000元，短期借款為人民幣13,940,557,000元，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券所得款項、優先票據及公司債券。誠如日期為二零二四年三月二十日的公告所載明，本公司未償還若干於二零二四年三月到期的優先票據的本金300,000,000美元。現時存在可能對本集團能否繼續持續經營構成重大疑問的重大不確定因素。

本集團現正盡力解決問題，並力求與票據持有人保持緊密聯繫，以尋求最佳解決方案，從而保障所有利益相關者的權益。鑒於該等情況及當前經濟環境，本公司董事於評估本集團是否將擁有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道(包括信貸融資)。本公司董事亦已採取各種措施以確保本集團維持充足營運資金，包括：

- (i) 加快預售物業並加快收回銷售所得款項；
- (ii) 密切監察物業發展項目的建造進程，確保建造及有關款項如期完成，以及根據預售安排出售的有關物業按期完工並交付客戶，使本集團能夠按計劃解除受限制的預售所得款項；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本尋求現有借款以及新債務融資及銀行借款的再融資，以資助解決其現有財務責任及日後營運和資本開支，以及與票據持有人保持緊密聯繫，以尋求最佳解決方案，從而保障所有利益相關者的權益；及
- (iv) 在獲得所需資金前，不會承諾重大的資金支出及土地收購。

經考慮(i)本集團的流動資產淨值狀況為人民幣23,233,264,000元；(ii)現金流量預測，包括本集團取得新融資的能力及為現有信貸額度在到期前續期或再融資的能力；(iii)可立即出售的未質押資產之可用性，本公司董事認為本集團擁有充足營運資金，可悉數履行自報告期末起至少未來十二個月內到期的財務責任。因此，此等綜合財務報表乃按持續經營基準編製，其假設(其中包括)在正常業務過程中變現資產並清償債務。

儘管上文所述，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。

倘持續經營假設不適當，可能須作出調整，撇減資產價值至其可收回金額，為任何可能產生之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。該等調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

1.2 會計政策變動及披露

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號(修訂本)	國際稅收改革—支柱二立法模板

適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 國際會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)作出重大性判提供有關如何將重要性概念應用於會計政策披露的非強制性指引。本集團已於財務報表附註2中披露重大會計政策。該等修訂對本集團財務報表中任何項目的計量、確認或呈列產生任何影響。

- (b) 國際會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變更與會計政策變更之間的區別。會計估計被界定為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據來制定會計估計。由於本集團的方針及政策與該等修訂一致，故該等修訂對本集團的財務報表績並無任何影響。
- (c) 國際會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項收窄國際會計準則第12號中的初始確認豁免的範圍，使其不再適用於產生相同應課稅及可扣稅暫時性差異的交易，如租賃及退役責任等。因此，實體需就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是存在充足的應課稅利潤)及遞延稅項負債。

本集團已於二零二二年一月一日將該等修訂應用於租賃相關暫時差額。於初步應用該等修訂時，本集團已(i)就與租賃負債有關的所有可扣稅暫時性差異確認遞延稅項資產(惟須有充足應課稅溢利)，及(ii)就與於二零二二年一月一日的使用權資產有關的所有應課稅暫時性差異確認遞延稅項負債，而累積影響被確認為對保留溢利及非控股權益於當日結餘的調整。該等修訂對本集團財務報表並無任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第12號(修訂本)國際稅收改革—支柱二立法模板在確認及披露因實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二立法模板而產生的遞延稅項方面引入強制性暫時豁免。該等修訂亦引入對受影響實體的披露要求，幫助財務報表使用者更好地了解支柱二所得稅對實體的影響，包括於支柱二法規有效期間單獨披露與支柱二所得稅有關的即期稅項，以及於法規頒佈或實質性頒佈但尚未生效期間披露與支柱二所得稅對實體的影響有關的已知或合理估計資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團不屬於支柱二立法模板的範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

2. 經營分部資料

管理層監控本集團業務(包括物業開發、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

於報告期末，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
客戶合約收入	33,831,807	34,927,593
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>416,878</u>	<u>390,410</u>
	<u>34,248,685</u>	<u>35,318,003</u>
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元

客戶合約收入

(a) 分列收入資料

貨品或服務種類：

物業銷售	33,814,274	34,906,704
管理諮詢服務	<u>17,533</u>	<u>20,889</u>

客戶合約收入總額	<u>33,831,807</u>	<u>34,927,593</u>
----------	--------------------------	--------------------------

收入確認時間：

於某一時間點轉讓的物業	33,814,274	34,906,704
於一段時間內轉讓的服務	<u>17,533</u>	<u>20,889</u>

客戶合約收入總額	<u>33,831,807</u>	<u>34,927,593</u>
----------	--------------------------	--------------------------

下表載列本報告期確認的收入金額（其於報告期初計入合約負債及自先前期間履行的履約責任而確認）：

報告期初計入合約負債的已確認收入：

物業銷售	<u>28,004,625</u>	<u>30,420,969</u>
------	--------------------------	--------------------------

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業銷售

履約責任乃於交付物業後獲履行，且本集團已收到款項或可能有權收到款項。

管理諮詢服務

就管理諮詢服務而言，本集團按其金額等於發票額之權利確認收入，而發票額之權利與本集團迄今為止給客戶所履行義務之價值直接對應。本集團已選擇可行簡化方案，並無披露該等類型合約之剩餘履約責任。大部分管理諮詢服務合約並無固定年期。預交付及諮詢服務合約的年期一般設定為於合約對方通知本集團不再需要該等服務時屆滿。

於十二月三十一日分配至剩餘履約責任(未履行或部分未履行)的交易價格金額如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	29,985,130	35,725,545
一年後	<u>4,092,005</u>	<u>18,551,031</u>
	<u>34,077,135</u>	<u>54,276,576</u>

其他收入及收益之分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他收入及收益		
出售一間聯營公司的收益	-	28,616
補貼收入	5,152	7,311
沒收按金	9,240	19,017
按公平值計入損益的金融資產的投資收入	108	234
出售物業、廠房及設備項目的收益	2,552	29
其他	6,053	4,834
	<u>23,105</u>	<u>60,041</u>

4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貸款及借款利息	1,997,329	2,754,540
合約收入產生的利息開支	506,474	230,883
租賃負債利息	687	1,297
	<u>2,504,490</u>	<u>2,986,720</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	(2,208,650)	(2,750,620)
減：資本化利息	<u>295,840</u>	<u>236,100</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已售存貨成本(不包括就開發中物業及持作出售物業 確認的減值虧損)	30,708,935	29,777,817
就已提供服務成本	12,273	15,104
就開發中物業確認的減值虧損	646,628	111,632
持作出售物業確認的減值虧損	352,141	233,966
金融資產減值	26,793	19,646
物業、廠房及設備項目折舊	21,993	28,406
無形資產攤銷	4,472	3,645
使用權資產折舊	38,839	46,921
租賃開支	4,492	4,969
核數師薪酬	10,245	9,353
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	278,172	375,672
退休金計劃供款及社會福利	47,385	59,385

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所得稅，因為該等公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度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年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅（「**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（「 重慶金輝長江 」）*	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》（二零二零年第23號），自二零一一年至二零三零年，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。

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期稅項：		
企業所得稅	581,365	1,185,375
土地增值稅	308,621	305,933
遞延稅項	<u>241,714</u>	<u>131,977</u>
 年內稅項支出總額	 <u><u>1,131,700</u></u>	 <u><u>1,623,285</u></u>

綜合財務狀況表內的應付稅項呈列如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
應付稅項：		
企業所得稅	1,665,418	1,162,538
土地增值稅	<u>4,073,670</u>	<u>4,107,552</u>
應付稅項總額	<u><u>5,739,088</u></u>	<u><u>5,270,090</u></u>

7. 股息

董事會不建議截至二零二三年十二月三十一日止年度向股東派發末期股息。

8. 母公司普通權益持有人應佔每股(虧損)／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年內溢利及年內已發行普通股加權平均數4,045,227,000股(二零二二年：4,045,227,000股)計算。

用以計算截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度每股基本盈利的普通股加權平均數乃根據於二零一九年十月十七日本公司1股股份、於二零二零年三月六日本公司發行1股股份及根據於二零二零年十月二十九日發生的資本化發行而發行的本公司3,399,999,998股普通股(猶如根據資本化發行而發行的該等額外股份已於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度全年已發行)計算得出。於二零二零年十月二十九日，本公司發行600,000,000股新普通股。於二零二零年十一月二十五日，超額配股權獲部分行使且本公司配發及發行45,227,000股額外股份。

截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，並無就攤薄對列報的每股基本盈利金額作出調整，乃由於本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
(虧損)／盈利		
母公司普通權益持有人應佔虧損／(溢利)	<u>(581,248)</u>	<u>1,705,026</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>4,045,227,000</u>
每股(虧損)／盈利		
基本及攤薄	<u>人民幣(0.14)元</u>	<u>人民幣0.42元</u>

9. 貿易應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應收款項	41,682	51,530
減值	<u>(2,224)</u>	<u>(1,020)</u>
	<u>39,458</u>	<u>50,510</u>

本集團的貿易應收款項主要包含來自其物業銷售及物業租賃應收款項。來自物業銷售及物業租賃的所得款項通常根據買賣協議規定的條款收取。應收款項根據合約訂明的進度支付時間表結清。本集團致力嚴格控制未收回之應收款項及設有信貸監控部以將信貸風險減至最低。高級管理人員定期檢討逾期結餘。鑒於上文所述且本集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，並無重大集中的信貸風險。本集團並無就其應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升措施。貿易應收款項並不計息。

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年以內	39,042	31,132
一至三年	416	18,944
超過三年以上	-	434
	<u>39,458</u>	<u>50,510</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於年初	1,020	1,253
減值虧損	<u>1,204</u>	<u>(233)</u>
於年末	<u>2,224</u>	<u>1,020</u>

於各報告期末採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的賬齡釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

下表載列本集團使用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貨風險資料：

於二零二三年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	2.7%	10.3%	100.0%	5.3%
賬面總值	40,143	464	1,075	41,682
預期信貸虧損	1,101	48	1,075	2,224

於二零二二年十二月三十一日：

	賬齡			總計
	一年以內	一至三年	超過三年	
預期信貸虧損率	0.9%	3.2%	19.9%	2.0%
賬面總值	31,416	19,572	542	51,530
預期信貸虧損	284	628	108	1,020

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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年以內	10,390,127	12,445,774
超過一年	663,447	660,304
	11,053,574	13,106,078

於二零二三年十二月三十一日，並無應付供應商的貿易應付款項（二零二二年十二月三十一日：無）已簽署供應鏈融資計劃。

貿易應付款項為無抵押、免息，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。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位本公司股東(「股東」)提呈金輝控股截至二零二三年十二月三十一日止年度之全年業績、業務回顧與二零二四年展望。

全年業績

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團營業收入人民幣34,248.7百萬元，較去年同期同比下跌3.0%；毛利潤人民幣2,528.7百萬元，較去年同期同比下跌約51.2%；二零二三年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損為人民幣581.2百萬元。

市場及政策回顧

二零二三年全國房地產市場在投資、銷售等方面均呈現出同比下降的趨勢。二零二三年，全國房地產開發投資11.1億元，同比下降9.6%，其中住宅投資8.4億元，同比下降9.3%。全國商品房銷售面積11.2億平方米(「平方米」)，同比下降8.5%，其中住宅銷售面積同比下降8.2%。全國商品房銷售額11.7萬億元，同比下降6.5%，其中住宅銷售額同比下降6.0%。

在目前的市場環境下，為了應對供求關係發生的變化，中央持續放鬆房地產市場調控政策。二三線及以下城市已逐步趨向全面解除限購政策，一線城市限購政策也出現局部放鬆。同時，房貸政策也得到了調整，旨在支持居民合理自住需求，降低購房成本，包括降低房貸利率、提高公積金貸款額度等。

二零二三年，中央首提「三大工程」，對保障性住房、城中村改造、基礎設施建設三方面做出重要部署。這一政策導向不僅強調了房地產市場在國民經濟中的重要地位，同時加大了資金投入，引導社會資本參與其中，形成多元化的投資格局。

總的來說，面對當前房地產市場，中央採取了積極有效的應對措施，既穩定了市場預期，又推動了市場的轉型升級。這些措施的實施，為房地產市場的平穩健康發展提供了有力保障。

滿意交付，臻心築家

二零二三年，金輝共完成全國27城、72批次、40000餘套交付工作，為業主帶來了期盼已久的新家。自「看鑒家」交付體系創建以來，金輝式嚴苛標準貫穿於項目銷售-建設-交付的全流程，深度融於家的生長週期，同時也作為項目執行力、品質管控力及服務力的頂層指引，為客戶用心打磨能夠「看鑒」的未來美好家。

攻堅克難，砥礪前行

面對目前的市場環境，本集團深耕穩健前行的戰略，嚴守財務紀律，保持合理流動性，降低槓桿水平，優化資本結構，截止二零二三年十二月三十一日，本集團債務餘額人民幣29,428.4百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日的人民幣37,815.8百萬元降低22.2%。於二零二三年十二月三十一日止年度本集團加權平均債務成本5.99%，相較於截止二零二二年十二月三十一日年度的加權平均債務成本6.22%略有下降。

二零二四年展望

展望二零二四年房地產市場的發展，在金融政策方面，伴隨白名單制度的落地、「三個不低於」考核指標提出，反映了央行和各大銀行對房地產市場加強金融支持的態度，有助於增加市場的流動性，降低房企的融資成本，激活個人購房者的需求。在調控政策方面，一線城市及強二線城市仍有局部優化空間，例如戶籍政策、社保年限等方面。

然而，需要注意的是，雖然政策環境整體有利於房地產市場的穩定發展，但市場仍面臨著一些挑戰和風險。本集團將繼續保持穩健的發展戰略，以「保交付」為底線，踐行企業責任，實現高質量發展，還為廣大購房者提供了更加優質的居住環境。

總而言之，伴隨房地產行業的政策信號愈發積極，我們相信房地產行業有望逐步企穩，並實現其作為穩投資、穩增長重點產業的作用，迎來更加廣闊的發展前景。

致謝

在此，本人謹代表董事會同仁，就本集團所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支持和信任，全體管理團隊和全體員工在過去一年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。未來，本集團將繼續保持穩健、平衡、高質的企業發展預期，以「用心建好房，讓家更美好」理念，助推城市發展、助力人民美好生活，為行業和用戶帶來更好的產品和服務，為股東和投資者創造更好的價值。

主席
林定強

管理層討論及分析

表現摘要

截至十二月三十一日
二零二三年 二零二二年

財務資料摘要

已確認收入(人民幣千元)	34,248,685	35,318,003
毛利(人民幣千元)	2,528,708	5,179,484
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(581,248)	1,705,026
毛利率(%)	7.38%	14.70%
淨利率(%)	-1.27%	5.90%
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄)(人民幣分)	(14)	42
資產總值(人民幣千元)	129,777,988	161,675,553
債務總額(人民幣千元) ⁽¹⁾	29,428,437	37,815,752
淨負債額(人民幣千元) ⁽²⁾	22,355,517	25,496,222
母公司擁有人應佔權益(人民幣千元)	23,952,919	24,534,167
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.3	1.3
加權平均債務成本(%) ⁽⁴⁾	5.99%	6.22%
淨負債率(%) ⁽⁵⁾	62.19%	71.70%
剔除預收款項後的資產負債率(%) ⁽⁶⁾	60.98%	65.20%

附註：

1. 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、優先票據及公司債券總額。
2. 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。
3. 流動比率按截至有關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 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。
5. 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。
6. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合同負債再除以資產總額減合同負債之差額計算。

物業開發及銷售

我們專注於長三角、環渤海、東南、華東、華中、西南、西北及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收入、各地區已交付總建築面積（「**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（「**平均售價**」）：

	截至十二月三十一日止年度							
	二零二三年					二零二二年		
	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	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣元/ 平方米
長三角	9,094,232	26.9	481,558	18,885	8,408,202	24.1	439,914	19,113
西北	5,767,467	17.0	368,772	15,640	5,560,144	15.9	361,056	15,400
西南	2,059,481	6.1	200,496	10,272	4,266,348	12.3	296,578	14,385
東南	3,052,760	9.0	271,310	11,252	4,163,374	11.9	363,311	11,460
華中	1,667,332	4.9	185,006	9,012	3,892,016	11.1	383,073	10,160
華東	6,477,204	19.2	632,905	10,234	3,522,967	10.1	354,541	9,937
環渤海	5,124,246	15.2	472,789	10,838	3,022,301	8.7	267,190	11,311
深惠	571,552	1.7	45,212	12,642	2,071,352	5.9	120,241	17,227
總計	<u>33,814,274</u>	<u>100</u>	<u>2,658,048</u>	<u>12,721</u>	<u>34,906,704</u>	<u>100</u>	<u>2,585,904</u>	<u>13,499</u>

投資物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團持有27項投資物業，總建築面積約為1,361,422平方米，並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

截至二零二三年十二月三十一日，本集團在建項目的計劃總建築面積為12,141,245平方米，較截至二零二二年十二月三十一日的計劃總建築面積為16,104,002平方米減少約24.6%。

土地儲備

截至二零二三年十二月三十一日止，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為21,618,967平方米及17,386,668平方米。

下表載列於二零二三年十二月三十一日本集團附屬公司、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

	土儲面積 平方米	權益土儲面積 平方米
本集團及其附屬公司的土地儲備		
重慶公司	1,049,453	841,430
武漢公司	3,028,643	2,340,108
北京公司	1,285,944	1,214,752
上海公司	5,441,158	4,771,085
西安公司	4,935,284	4,737,873
福建公司	3,119,803	2,410,389
本集團及其附屬公司的土地儲備小計	<u>18,860,285</u>	<u>16,315,637</u>
本集團合營企業及聯營公司的土地儲備		
重慶公司	151,901	58,742
武漢公司	70,853	27,072
北京公司	770,691	250,942
上海公司	1,448,008	578,334
西安公司	47,890	33,366
福建公司	269,339	122,576
本集團合營企業及聯營公司的土地儲備小計	<u>2,758,682</u>	<u>1,071,031</u>
總計	<u><u>21,618,967</u></u>	<u><u>17,386,668</u></u>

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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團收入約人民幣34,248.7百萬元，較去年同期約為人民幣35,318.0百萬元減少3.0%。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。

下表載列所示期間有關收入的資料：

	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	%
物業開發及銷售	33,814,274	98.7	34,906,704	98.8
住宅	33,098,817	96.6	33,746,782	95.6
商業	715,457	2.1	1,159,922	3.2
物業租賃	416,878	1.2	390,410	1.1
管理諮詢服務	17,533	0.1	20,889	0.1
總計	<u>34,248,685</u>	<u>100</u>	<u>35,318,003</u>	<u>100</u>

物業開發及銷售的收入

於截至二零二三年十二月三十一日止，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣33,814.3百萬元，較去年同期約為人民幣34,906.7百萬元減少3.1%。本集團於二零二三年十二月三十一日止年度物業開發及銷售收入減少乃主要歸因於本集團已交付總建築面積減少所致。

租金收入

物業租賃收入包括出租辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。租金收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣390.4百萬元增加約6.8%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣416.9百萬元。

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建設、物業銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。管理諮詢服務所得收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣20.9百萬元減少約16.3%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣17.5百萬元，主要是由於我們所提供管理諮詢服務的合營企業及聯營公司開發的項目規模有所縮少。

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。截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣31,720.0百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣30,138.5百萬元增加5.2%，主要是由於本集團二零二三年十二月三十一日止年度新增計提存貨跌價準備增加，導致銷售成本增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣5,179.5百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣2,528.7百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二二年十二月三十一日止年度的14.7%下降至截至二零二三年十二月三十一日止年度的7.4%。

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、向本集團的合營企業及聯營公司墊付資金而產生的利息收入以及自第三方收取的利息。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團的財務收入約為人民幣51.6百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度為人民幣91.3百萬元減少約43.5%，主要是由於二零二三年十二月三十一日止年度本集團平均銀行存款減少導致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣60.0百萬元減少至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣23.1百萬元，主要是由於二零二三年同期未有出售聯營公司之一次性收益導致。

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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣931.7百萬元增加約10.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣1,030.5百萬元，主要由於二零二三年預售的項目本期結轉，合同資產按照項目的結轉比例結轉為銷售代理費於二零二三年十二月三十一日止年度較去年同期有所增加導致。

行政開支

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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣853.7百萬元減少約19.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣686.3百萬元，主要是由於員工薪金及辦公費用減少導致。

融資成本

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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣236.1百萬元增加約25.3%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣295.8百萬元，主要是由於本集團二零二三年項目利息支出費用化增加所致。

本集團於二零二三年十二月三十一日的加權平均債務成本約為5.99%（二零二二年十二月三十一日：6.22%）。

其他開支

本集團的其他開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣191.6百萬元減少約20.6%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣152.1百萬元，主要是由於人民幣貶值幅度較上年減少，匯兌損失減少所致。

投資物業公平值收益

投資物業公平值收益指投資物業公平值的變動。於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收益人民幣359.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣844.6百萬元減少57.4%。有關減少主要是二零二二年新增物業增值較高。

應佔合營企業溢利及虧損

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得應佔合營企業虧損人民幣99.4百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得應佔合營企業溢利人民幣732.6百萬元。有關變動主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團合營公司持有的物業項目計提減值撥備所致。

應佔聯營公司溢利

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得應佔聯營公司溢利人民幣0.1百萬元，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度則錄得應佔聯營公司溢利人民幣491.0百萬元，主要是由於截至二零二三年十二月三十一日止年度本集團聯營公司持有的物業項目交付面積減少導致。

除稅前溢利

本集團的除稅前溢利由截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣3,706.4百萬元減少約81.2%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣697.8百萬元。

所得稅開支

本集團二零二三年十二月三十一日止年度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二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣1,623.3百萬元減少約30.3%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣1,131.7百萬元，主要由於當期的所得稅費用減少導致。

年內(虧損)／溢利

基於上述的本集團財務數據變動，本集團於二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣433.9百萬元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度的稅後溢利為人民幣2,083.2百萬元，減少約120.8%。

流動資金及財務資源

流動資產淨額

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣23,233.3百萬元（二零二二年：人民幣33,858.4百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二二年十二月三十一日的人民幣131,789.1百萬元減少約24.7%至二零二三年十二月三十一日的人民幣99,234.8百萬元。本集團的流動負債總額由二零二二年十二月三十一日的人民幣97,930.8百萬元減少約22.4%至二零二三年十二月三十一日的人民幣76,001.6百萬元。本集團流動資產淨額的減少主要是由於(i)因我們竣工交付導致開發中物業減少及(ii)二零二三年十二月三十一日止年度現金及銀行結餘減少。該等流動資產淨額減少部分被因截至二零二三年十二月三十一日止年度物業銷售減少導致合約負債減少所抵減。

現金狀況

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣7,072.9百萬元（二零二二年：人民幣12,319.5百萬元）。

債務

於二零二三年十二月三十一日，本集團的未償還借款總額為人民幣29,428.4百萬元（二零二二年：人民幣37,815.8百萬元），其中人民幣15,994.1百萬元（二零二二年：人民幣19,109.5百萬元）按固定利率計息。除人民幣2,142.8百萬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：

	截至十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期		
其他貸款—有抵押	—	1,190,000
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	11,141,143	8,520,513
其他貸款的即期部分—有抵押	593,260	1,226,840
公司債券	15,707	667,743
優先票據	2,142,841	440,607
資產抵押證券所得款項	47,606	70,696
	<u>13,940,557</u>	<u>12,116,399</u>
非即期		
銀行貸款—有抵押	10,268,920	14,718,167
銀行貸款—無抵押	—	50,000
其他貸款—有抵押	767,800	839,300
公司債券	2,778,304	2,797,578
優先票據	—	2,075,827
資產抵押證券所得款項	1,672,856	5,218,481
	<u>15,487,880</u>	<u>25,699,353</u>
借款總額	<u>29,428,437</u>	<u>37,815,752</u>
有抵押	27,285,596	31,713,301
無抵押	2,142,841	6,102,451
借款總額	<u>29,428,437</u>	<u>37,815,752</u>

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：

	截至十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
須償還銀行貸款：		
一年內	11,141,143	8,520,513
一年至兩年	4,475,407	12,584,529
兩年至五年	1,740,387	1,629,823
五年以上	4,053,126	553,815
	<u>21,410,063</u>	<u>23,288,680</u>
須償還其他借款：		
一年內	593,260	2,416,840
一年至兩年	599,800	839,300
兩年至五年	168,000	—
	<u>1,361,060</u>	<u>3,256,140</u>
須償還的優先票據、公司債券及 資產抵押證券所得款項		
一年內	2,206,154	1,179,046
一年至四年內	2,850,026	5,072,690
四年以上	1,601,134	5,019,196
	<u>6,657,314</u>	<u>11,270,932</u>
總計	<u><u>29,428,437</u></u>	<u><u>37,815,752</u></u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	15,994,087	19,109,501
浮動利率	13,434,350	18,706,251
債務總額	<u><u>29,428,437</u></u>	<u><u>37,815,752</u></u>

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款以本集團人民幣44,992.8百萬元（二零二二年：人民幣55,954.2百萬元）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；(v)持作出售的已竣工物業；及(vi)已抵押存款。

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、信貸風險及流動資金風險。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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘中，人民幣1.3百萬元和人民幣14.9百萬元分別以港元和美元計值，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現金流量。

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。於二零二三年十二月三十一日,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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團就授予本集團物業買家融資向銀行提供的擔保總額為人民幣27,106.0百萬元（二零二二年：人民幣35,685.8百萬元）。於二零二三年十二月三十一日，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1,341.7百萬元（二零二二年：人民幣1,044.1百萬元）。於二零二三年十二月三十一日，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直至最後實際可行日期並無任何重大變動。

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

於二零二三年十二月三十一日，本集團與開發中物業、股權並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18,430.8百萬元（二零二二年：人民幣24,893.2百萬元）。

資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無其他附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資或重大收購及出售。

重大投資的未來計劃

截至二零二三年十二月三十一日，本集團並無重大投資及資本資產的任何其他實時計劃。

僱員

於二零二三年十二月三十一日，本集團共有1,432名僱員（二零二二年：2,257名僱員），絕大多數僱員均位於中國。截至二零二三年十二月三十一日止年度，員工成本（包括董事）約為人民幣325.6百萬元（二零二二年：約人民幣435.1百萬元）。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定年度評審制度，用以評估僱員表現，其成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

期後事件

於二零二三年十二月三十一日後，本集團未有支付二零二四年三月到期的若干優先票據的300,000,000美元本金。有關詳情請參閱本公司於二零二四年三月二十日刊發的公告。

企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障股東的利益，以及提升企業價格及問責性。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）於二零二三年十二月三十一日止年度仍然生效的附錄十四（即自二零二三年十二月三十一日生效的上市規則附錄C1）第二部分所載的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的守則條文之良好企業管治的原則並已遵守有關條文，惟下述原因而偏離企業管治守則第二部分第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於二零二三年十二月三十一日止年度仍然生效的附錄十（即自二零二三年十二月三十一日生效的上市規則附錄C3）所載的上市發行人董事進行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。經向各董事作出具體查詢後，彼等已確認截至二零二三年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載的規定標準。

審閱經審核年度業績

董事會已成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。審核委員會的職權範圍已上載於聯交所(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。

審核委員會已與本公司管理層就本集團的會計原則及慣例，連同內部控制及財務報告事宜，以及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績進行討論、審閱及達致同意。

安永會計師事務所的工作範疇

本集團核數師香港執業會計師安永會計師事務所同意，本公告所載本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合財務狀況表及相關附註的數字與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所載金額一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何保證。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團獨立核數師香港安永會計師事務所就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所發出的獨立核數師報告摘錄：

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會（「**國際會計準則理事會**」）頒佈的國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）真實及公平地顯示 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

持續經營基準

貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣433,943,000元。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團現金及銀行結餘（包括受限制現金）為人民幣7,072,920,000元，短期借款為人民幣13,940,557,000元，包括計息銀行及其他借款、資產抵押證券所得款項、優先票據及公司債券。誠如日期為二零二四年三月二十日的公告所載明， 貴公司未償還若干於二零二四年三月到期的優先票據的本金300,000,000美元。現時存在可能對 貴集團能否繼續持續經營構成重大疑問的重大不確定因素。

有關上文的其他詳情已於本公告附註1.1披露。

刊發年度業績

本公告刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk以及本公司網站www.radiance.com.cn。本公司截至二零二三年十二月三十一日年報將於適當時候寄發予股東及刊載於上述網站。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司及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。

末期股息

董事會不建議截至二零二三年十二月三十一日止年度向股東派發末期股息（二零二二年：無）。

二零二四年股東週年大會及暫停股東登記

本公司之股東週年大會（「二零二四年股東週年大會」）將於二零二四年五月三十一日（星期五）召開及舉行。召開二零二四年股東週年大會（「二零二四年股東週年大會的通告」）將刊發於本公司網站及聯交所網站，並根據上市規則規定於適當時候寄發予股東。為釐定股東出席二零二四年股東週年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將由二零二四年五月二十八日（星期二）至二零二四年五月三十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停股東登記，期間將不會辦理本公司之股份過戶。為確定有權出席二零二四年股東週年大會及於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二四年五月二十七日（星期一）下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

(2) 建議修訂組織章程細則

董事會擬於二零二四年股東週年大會上向股東提呈一項特別決議案供其批准，以修訂本公司現有第二份經修訂和重述的組織章程細則（「現有組織章程細則」）（「建議修訂」）並採納第三份經修訂和重述的公司章程細則（「新組織章程細則」），及取代及廢除現有組織章程細則。

對組織章程細則的建議修訂（「建議修訂」）旨在（其中包括）(i)反映並符合有關擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發布公司通訊的最新監管規定及自二零二三年十二月三十一日起生效的上市規則相關修訂；及(ii)對現有組織章程細則進行內部修訂和其他相應變更。董事會認為，建議修訂符合本公司及股東的整體利益。

建議修訂須待股東於二零二四年股東週年大會上通過特別決議案批准後方可作實，且倘獲批准，則將於批准後生效。於相關特別決議案於二零二四年股東週年大會通過之前，現有組織章程細則仍然生效。

於建議修訂生效後，新組織章程細則全文將刊載於本公司網站及聯交所網站。

一份載有（其中包括）建議修訂及建議採納新組織章程細則連同二零二四年股東週年大會通告的通函將於適當時候寄發予股東。

承董事會命
金輝控股(集團)有限公司
主席
林定強

香港，二零二四年三月二十八日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，分別為林定強先生、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，分別為張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。