

香港交易及结算所有限公司及香港联合交易所有限公司对本公告的内容概不负责，对其准确性或完整性亦不发表任何声明，并明确表示概不就因本公告全部或任何部份内容而产生或因依赖该等内容而引致的任何损失承担任何责任。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

截至二零二二年十二月三十一日止年度的 年度业绩初步公告

财务摘要

1. 收益为人民币2,659.9百万元(二零二一年：人民币1,782.5百万元)，较二零二一年增加约49.2%。
2. 合约销售总额减少66.0%至人民币1,641.4百万元(二零二一年：人民币4,821.1百万元)。
3. 年内亏损为人民币995.3百万元(二零二一年：年内亏损人民币1,987.1百万元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，录得亏损主要是由于本集团产生物业销售毛损，以及投资物业重估亏损人民币44.1百万元及外汇亏损净额人民币284.9百万元及发生人民币298.0百万元的融资成本。
4. 于二零二二年十二月三十一日的投资物业总额为人民币4,119.3百万元(二零二一年：人民币4,326.2百万元)。
5. 截至二零二二年十二月三十一日，本集团拥有现金及银行存款总额约人民币857.4百万元(二零二一年：人民币1,214.9百万元)。
6. 于二零二二年十二月三十一日，每股资产净值为每股人民币1.07元(二零二一年：每股人民币1.63元)。

金轮天地控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)会(「董事会」)欣然宣布，本公司及其附属公司(统称「本集团」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的经审核年度综合业绩，连同上一年度的比较数字。

综合损益及其他全面收益表
(以人民币列示)

	附注	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
收益	3	2,659,946	1,782,495
销售成本		<u>(2,791,959)</u>	<u>(1,810,025)</u>
毛损		(132,013)	(27,530)
投资物业公平值变动		(44,090)	(1,597,661)
其他收入、开支、收益及亏损	4	(217,173)	17,787
销售及营销开支		(64,173)	(88,604)
行政开支		<u>(164,127)</u>	<u>(143,050)</u>
经营亏损		(621,576)	(1,839,058)
融资成本	5(a)	(298,049)	(254,759)
应占联营公司的溢利／(亏损)		8,711	(14,772)
应占合营企业的(亏损)／溢利		<u>(7,368)</u>	<u>28,149</u>
除税前亏损	5	(918,282)	(2,080,440)
所得税	6	<u>(77,031)</u>	<u>93,355</u>
年内亏损		<u><u>(995,313)</u></u>	<u><u>(1,987,085)</u></u>
以下人士应占：			
本公司权益股东		(1,053,851)	(1,980,195)
非控股权益		<u>58,538</u>	<u>(6,890)</u>
年内亏损		<u><u>(995,313)</u></u>	<u><u>(1,987,085)</u></u>

	附注	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
年内亏损		<u>(995,313)</u>	<u>(1,987,085)</u>
年内其他全面收益			
(除税及经重新分类调整后)：			
其后可能重新分类至损益的项目：			
换算人民币以外功能货币的			
实体财务报表的汇兑差额		<u>(1,860)</u>	<u>(881)</u>
年内其他全面收益		<u>(1,860)</u>	<u>(881)</u>
本公司权益股东应占年内全面收益总额		<u><u>(997,173)</u></u>	<u><u>(1,987,966)</u></u>
以下人士应占：			
本公司权益股东		(1,055,711)	(1,981,076)
非控股权益		<u>58,538</u>	<u>(6,890)</u>
年内全面收益总额		<u><u>(997,173)</u></u>	<u><u>(1,987,966)</u></u>
每股亏损	7		
基本(每股人民币元)		<u><u>(0.586)</u></u>	<u><u>(1.100)</u></u>
摊薄(每股人民币元)		<u><u>(0.586)</u></u>	<u><u>(1.100)</u></u>

综合财务状况表
(以人民币列示)

	附注	二零二二年 十二月三十一日 人民币千元	二零二一年 十二月三十一日 人民币千元
非流动资产			
物业、厂房及设备	9	557,580	599,451
投资物业	10	4,119,284	4,326,157
于联营公司之权益		95,147	75,001
于合营企业之权益		486,250	493,619
其他金融资产		208,823	213,146
受限制银行存款		7,517	33,770
递延税项资产		110,304	126,994
		<u>5,584,905</u>	<u>5,868,138</u>
流动资产			
开发中待售物业		3,331,206	4,149,446
已竣工待售物业		1,841,172	1,894,938
持作出售的非流动资产		66,383	184,289
合约资产		47,462	34,210
贸易及其他应收款项	11	510,791	462,927
预付土地增值税及所得税		78,731	64,224
受限制银行存款		656,671	834,241
现金及现金等价物		193,217	346,910
		<u>6,725,633</u>	<u>7,971,185</u>
流动负债			
贸易及其他应付款项	12	1,748,011	1,796,636
合约负债		1,892,097	2,370,706
预收租金		15,927	35,298
租赁负债		55,922	44,482
银行贷款		1,642,490	1,726,249
即期税项		413,875	498,521
优先票据		3,254,550	2,814,024
		<u>9,022,872</u>	<u>9,285,916</u>
流动负债净值		<u>(2,297,239)</u>	<u>(1,314,731)</u>
总资产减流动负债		<u>3,287,666</u>	<u>4,553,407</u>

	二零二二年 十二月三十一日 人民币千元	二零二一年 十二月三十一日 人民币千元
附注		
非流动负债		
租赁负债	140,924	152,618
银行贷款	261,000	504,990
递延税项负债	959,289	965,304
	<u>1,361,213</u>	<u>1,622,912</u>
资产净值	<u>1,926,453</u>	<u>2,930,495</u>
资本及储备		
股本	112,883	112,883
储备	1,675,895	2,731,606
本公司权益股东应占权益总额	1,788,778	2,844,489
非控股权益	<u>137,675</u>	<u>86,006</u>
权益总额	<u>1,926,453</u>	<u>2,930,495</u>

附注

1 一般资料及呈列基准

金轮天地控股有限公司(「**本公司**」)于二零一二年四月二十六日在开曼群岛注册成立为获豁免有限公司，其股份自二零一三年一月十六日起于香港联合交易所有限公司上市。

本公司为一间投资控股公司。本公司及其附属公司(以下统称「**本集团**」)主要从事物业发展、物业租赁及酒店营运。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的综合财务报表包括本集团及本集团于联营公司及合营企业的权益。

除本综合财务报表项下会计政策中所载列者外，编制财务报表时乃以历史成本法作为计量基准。

该等财务报表以人民币(「**人民币**」)呈列，除非另有说明，所有数值均四舍五入至最接近的千位(「**人民币千元**」)。人民币亦为本公司的功能货币及本集团的呈列货币。

本初步年度业绩公告所载有关截至二零二二年十二月三十一日止财政年度的财务资料并不构成本公司该财政年度的年度综合财务报表，而为源自该等财务报表。

与持续经营有关之重大不明朗因素

于二零二二年十二月三十一日，本集团于截至二零二二年十二月三十一日止年度产生亏损净额人民币995百万元及于二零二二年十二月三十一日录得流动负债净额人民币2,297百万元。流动负债中包括银行贷款人民币1,642百万元及优先票据人民币3,255百万元。于二零二二年十二月三十一日，本集团的现金及现金等价物及受限制银行存款分别约为人民币193百万元及人民币664百万元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，银行贷款40,000,000美元(相当于约人民币278,584,000元)及374,680,000港元(相当于约人民币334,690,000元)原于二零二二年八月三十一日到期，而到期日已延长至二零二二年十月三十一日。到期日并无进一步延长，而本集团未能于二零二二年十月三十一日偿还该等银行贷款(「**违约**」)。本集团已收到银行要求立即偿还该等银行贷款及支付相关利息的通知。于二零二二年十二月三十一日，该等银行贷款以本集团金额为人民币877,095,000元已竣工销售物业作抵押。由于违约，银行有权占有、出售、转让或以其他方式处置质押资产。截至本财务报表批准日期，本集团尚未偿还违约贷款，银行亦未行使其权利占有已抵押资产。

于二零二二年十二月三十一日，违约触发账面总值为313,900,000港元(相当于约人民币280,397,000元)的其他银行贷款的交叉违约，该等贷款须按要求偿还并计入流动负债。该等交叉违约银行贷款由本集团之已抵押存款人民币314,000,000元作抵押。倘银行要求还款而本集团未能履行要求，则银行有权占有已抵押存款。截至该等综合财务报表批准日期，本集团持续交叉违约，而贷款人并无要求立即偿还该等银行贷款。

违约亦触发本集团于二零二二年十二月三十一日发行的账面值为人民币3,255百万元的优先票据的交叉违约，因此，一旦相关优先票据持有人(「**持有人**」)根据交叉违约条文提出要求，该等优先票据将立即到期赎回。此外，于二零二二年十一月，本集团未能于优先票据到期时偿还利息23,495,000美元(相当于约人民币163,633,000元)。该等未付款本身已导致违约事件。于批准该等综合财务报表日期，该等优先票据继续违约，而持有人并无行使彼等权利要求立即赎回优先票据或支付利息。

于二零二二年十二月三十一日，本集团的投资物业、已竣工待售物业及发展中待售物业分别为人民币4,119百万元、人民币1,841百万元及人民币3,331百万元，包括上述已抵押竣工待售物业人民币877,095,000元。当前房地产行业出现波动，可能会给本集团带来日益增加的困难，并可能削弱本集团从其未来业务中产生足够现金流量以履行其融资责任的能力，以及本集团重续现有融资或寻求新资金的能力。

所有该等事件或情况显示存在多项重大不明朗因素，可能对本集团持续经营的能力构成重大疑虑。

鉴于该等情况，本公司董事在评估本集团是否有足够财务资源持续经营时已考虑本集团之未来流动资金及其可用资金来源。董事已审阅由管理层编制之本集团现金流量预测，其涵盖自二零二二年十二月三十一日起计至少十二个月期间。本集团已采取若干计划及措施以减轻流动资金压力及改善其财务状况，包括但不限于以下各项：

- (i) 本公司已与主要优先票据持有人进行初步沟通。本公司董事会将采取步骤，提出优先票据重组方案。于二零二三年三月二十九日，本集团将委任财务顾问，以促进及时与持有人的条款及条件所作的各项建议修订的磋商；
- (ii) 关于银行贷款，管理层亦正与银行磋商重续现有银行融资，并与各方(包括但不限于银行及金融机构)进行讨论，为本集团取得额外融资来源；及
- (iii) 本集团正努力评估及改善其流动资金状况。为了产生足够的现金流量以履行其义务，本集团将继续努力从中国房地产行业的波动中恢复过来，并加快物业及投资物业的销售及收回应收款项，同时维持更严格的成本控制措施，以控制可自由支配资本开支。本集团旨在合理时间内逐步解决其债务问题。

于二零二二年十二月三十一日，本集团的合约负债为人民币1,892百万元。将自合约销售收取的预测金额为人民币552百万元。根据管理层估计，截至二零二三年十二月三十一日止十二个月预计将完成三个物业开发项目，而本集团可解除部分合约负债及收取自物业买方之额外现金。

本公司董事认为，假设上述所有计划及措施均取得成功，本集团将有充足营运资金为其营运拨资，并于自二零二二年十二月三十一日起计未来至少十二个月内履行其到期财务责任。因此，本公司董事信纳按持续经营基准编制本集团截至二零二二年十二月三十一日止年度之综合财务报表乃属恰当。

虽然如此，但本集团管理层能否落实上述计划及措施，仍存在重大不确定性。本集团能否继续按持续基准经营，将取决于本集团能否以下列方式产生足够的财务及营运现金流：

- (i) 成功与持有人完成对优先票据条款及条件修改；
- (ii) 成功与银行洽商重续现有银行贷款；及
- (iii) 鉴于中国房地产市场的波动性，本集团成功加快物业及投资物业的销售及收回应收款项，以从其未来营运中产生足够现金流量。

倘本集团未能及时落实其一项或多项计划及措施，则可能无法继续按持续基准经营，并需要作出调整，将本集团资产的账面值撇减至可收回金额，为可能出现的进一步负债计提拨备，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。该等调整的影响未有于该等综合财务报表中反映。

2 会计政策变动

本集团已于当前会计期间对该等财务报表应用以下由国际会计准则委员会颁布的国际财务报告准则的修订本：

- 国际财务报告准则第16号修订本—物业、厂房及设备：拟定用途前所得款项
- 国际财务报告准则第37号修订本—拨备、或然负债及或然资产：亏损合约—履约成本

该等发展对本集团本年度或过往年度之业绩及财务状况于本财务报告中的编制或呈列方式概无重大影响。本集团并无应用任何于本会计年度尚未生效之新订准则或诠释。

3 收益及分部报告

本集团的主要业务为物业发展、物业租赁及酒店营运。为与内部向本集团最高执行管理层报告资料用于资源分配及表现评估目的方式保持一致，本集团已确定三个经营及可报告分部。

(a) 收益分类

按业务类别及客户地理位置划分的客户合约收益的分类如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
物业开发	2,410,505	1,512,330
物业租赁	183,070	207,159
酒店营运	66,371	63,006
收益总额	<u>2,659,946</u>	<u>1,782,495</u>
按客户地理位置分类		
中国内地	2,640,123	1,769,711
香港	19,823	12,784
	<u>2,659,946</u>	<u>1,782,495</u>

按收益确认时间进行的客户合约收益的分类披露于附注3(b)。

(b) 有关损益、资产及负债的资料

按确认收益时间分拆之客户合约收益，以及就资源分配及截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度的分部表现评估而提供予本集团最高行政管理人员有关本集团可报告分部的资料列载如下。由于并无就资源分配及表现评估目的而定期向主要经营决策者提供分部资产及负债，因此并无呈列相关资产及负债。

	物业开发		物业租赁		酒店营运		总计	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元	人民币千元
按收益确认时间分类								
时间点	2,410,505	1,512,330	-	-	66,371	63,006	2,476,876	1,575,336
随时间	-	-	183,070	207,159	-	-	183,070	207,159
可报告分部收益	<u>2,410,505</u>	<u>1,512,330</u>	<u>183,070</u>	<u>207,159</u>	<u>66,371</u>	<u>63,006</u>	<u>2,659,946</u>	<u>1,782,495</u>
除税前可报告分部 (亏损)/溢利	<u>(381,118)</u>	<u>(308,351)</u>	<u>88,940</u>	<u>95,961</u>	<u>(22,469)</u>	<u>(31,559)</u>	<u>(314,647)</u>	<u>(243,949)</u>

(c) 可报告分部损益的对账

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
可报告分部亏损	(314,647)	(243,949)
投资物业的公平值变动	(44,090)	(1,597,661)
其他收入、开支、收益及亏损	(217,173)	17,787
未分配总办事处及公司开支	(20,576)	(15,235)
物业、厂房及设备减值	(25,090)	-
融资成本	(298,049)	(254,759)
应占联营公司的溢利/(亏损)	8,711	(14,772)
应占合营企业(亏损)/溢利	<u>(7,368)</u>	<u>28,149</u>
除税前综合亏损	<u>(918,282)</u>	<u>(2,080,440)</u>

4 其他收入、开支、收益及亏损

(a) 其他收入

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
银行存款利息收入	20,110	27,323
按公允价值计入损益的金融资产股息收入	3,131	1,659
提早终止租约之补偿收入	5,758	6,063
政府补助(附注)	1,222	1,017
出售物业、厂房及设备收益	16,635	—
购房者取消销售合约的收益	25,656	—
其他	6,772	3,131
	<u>79,284</u>	<u>39,193</u>

附注：该金额主要指收取本集团实体所在当地政府为鼓励于当地开展业务发展活动之无条件补助金。

(b) 其他收益及亏损

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
汇兑(亏损)/收益净额	(284,864)	110,604
按公允价值计入损益的金融资产公允价值变动亏损	(1,828)	(74,934)
出售按公允价值计入损益的金融资产亏损	—	(1,520)
贸易及其他应收款项减值亏损	—	(55,896)
购回/赎回优先票据的收益	1,594	2,867
	<u>(285,098)</u>	<u>(18,879)</u>

(c) 其他开支

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
捐赠	(376)	(168)
其他	(10,983)	(2,359)
	<u>(11,359)</u>	<u>(2,527)</u>
总计	<u>(217,173)</u>	<u>17,787</u>

5 除税前亏损

除税前亏损已扣除／(计入)：

(a) 融资成本

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
银行贷款利息	194,554	179,480
租赁负债利息	12,334	14,840
优先票据利息	385,002	457,149
减：资本化至开发中待售物业及开发中投资物业的 利息开支*	(293,841)	(396,710)
总计	<u>298,049</u>	<u>254,759</u>

* 借款成本已按年利率10.27% (二零二一年：11.06%) 资本化。

(b) 员工成本

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
薪金、花红及其他福利	94,578	148,003
退休福利计划供款	7,366	10,854
股本结算股份支付	-	52
减：资本化至开发中待售物业及开发中 投资物业的金额	(13,963)	(31,235)
	<u>87,981</u>	<u>127,674</u>

(c) 其他项目

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
折旧		
—自有物业、厂房及设备	50,782	36,868
—使用权资产	13,174	7,798
	<u>63,956</u>	<u>44,666</u>
核数师酬金	2,500	2,500
物业成本	2,700,010	1,704,474

6 所得税

(a) 综合损益表中的税项

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
即期税项：		
－中国企业所得税(「企业所得税」)	29,089	26,016
－土地增值税	46,414	81,625
－香港利得税	—	—
	<u>75,503</u>	<u>107,641</u>
递延税项		
－企业所得税	2,261	(286,288)
－土地增值税	(733)	85,292
	<u>1,528</u>	<u>(200,996)</u>
	<u>77,031</u>	<u>(93,355)</u>

由于两个期间内于开曼群岛及英属处女群岛注册成立之公司无须缴纳任何税项，故并无就该等公司确认任何税项拨备。

二零二二年香港利得税拨备乃按本年度估计应课税溢利的16.5%(二零二一年：16.5%)计算，惟本集团一间根据利得税两级制属合资格公司的附属公司除外。

中国所得税拨备乃根据中国相关所得税规则及法规厘定的适用于位于中国的附属公司的各自企业所得税税率计算。

土地增值税就地价增值按介乎30%至60%的累进税率徵收，地价增值即物业销售所得款项减去可扣减支出(包括就收购土地使用权所付款项、土地开发或新建楼宇及配套设施的成本及费用，或旧楼宇及构筑物的估值、有关转让房地产的应缴税项以及财政部规定的其他可扣减项目)。除上述扣减外，房地产开发商亦可享受额外扣减，等于收购土地使用权所付款项及土地开发及新建楼宇或相关设施建设成本的20%。

(b) 按适用税率计算的税项开支／(收益)与会计亏损之间的对账：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
除税前亏损	<u>(918,282)</u>	<u>(2,080,440)</u>
使用25%的中国企业所得税税率计算的税项	(229,571)	(520,110)
不可扣税开支的税务影响	153,546	110,499
毋须课税收入的税务影响	(2,091)	(39,796)
分占联营公司业绩的税务影响	(2,178)	3,693
分占合营企业业绩的税务影响	1,842	(7,037)
土地增值税	32,957	162,816
土地增值税的税务影响	(8,239)	(40,704)
未确认税项亏损的税务影响	99,405	170,335
未确认可扣减暂时差额的税务影响	34,095	78,229
确认过往未确认税项亏损的税务影响	(4,776)	(1,981)
就中国附属公司未分配溢利缴纳的预扣税影响	<u>2,041</u>	<u>(9,299)</u>
实际税项开支／(利益)	<u>77,031</u>	<u>(93,355)</u>

7 每股亏损

(a) 每股基本亏损

每股基本亏损乃根据本公司普通权益股东应占亏损人民币1,053,851,000元(二零二一年亏损：人民币1,980,195,000元)及年内已发行普通股的加权平均数1,799,020,000股(二零二一年：1,799,883,000股)计算。

普通股加权平均数：

	二零二二年 千股	二零二一年 千股
于一月一日的已发行普通股	1,799,020	1,802,456
购回股份之影响	<u>-</u>	<u>(2,573)</u>
于十二月三十一日的普通股加权平均数	<u>1,799,020</u>	<u>1,799,883</u>

(b) 每股摊薄盈利

由于两个报告期间本公司尚未行使购股权之行使价高于股份之平均市价，故于计算每股摊薄盈利时并无假设行使本公司尚未行使之购股权。因此，两个期间之每股摊薄盈利与每股基本盈利相同。

8 股息

(a) 年内应付本公司权益股东的股息：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
已宣派及派付的中期股息为零 (二零二一年：每股零)	-	-
报告期末后建议的末期股息为每股零 (二零二一年：每股零)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

于报告期末，报告期末后建议的末期股息未获确认为负债。

(b) 年内批准及派付的上一财政年度应付本公司权益股东的股息

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
年内批准及派付的上一财政年度的 末期股息为每股人民币零元	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

9 物业、厂房及设备

	租赁土地及 酒店物业 人民币千元	持作自用的 土地及 楼宇 人民币千元	汽车 人民币千元	电脑及 办公设备 人民币千元	租赁 物业装修 人民币千元	使用权资产 人民币千元	在建工程 人民币千元	总计 人民币千元
成本								
于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
转拨自投资物业	211,000	-	-	-	-	-	-	211,000
转拨自开发中待售物业	26,748	-	-	-	-	-	57,647	84,395
汇率差额	-	-	(48)	(24)	-	-	-	(72)
出售	-	-	(417)	(20)	-	-	-	(437)
于二零二一年十二月三十一日 及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
转拨自在建工程	57,647	-	-	-	-	-	(57,647)	-
出售	-	(14,408)	(97)	(250)	-	-	-	(14,755)
于二零二二年十二月三十一日	403,535	76,032	9,362	24,968	170,489	124,212	-	808,598
累计折旧								
于二零二一年一月一日	(12,914)	(35,646)	(8,507)	(10,992)	(48,304)	(10,937)	-	(127,300)
年内支出	(14,777)	(4,417)	(724)	(3,278)	(13,672)	(7,798)	-	(44,666)
汇率差额	-	-	48	24	-	-	-	72
出售	-	-	347	17	-	-	-	364
于二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	(27,691)	(40,063)	(8,836)	(14,229)	(61,976)	(18,735)	-	(171,530)
年内支出	(22,368)	(4,416)	(265)	(3,065)	(20,668)	(13,174)	-	(63,956)
出售	-	9,212	97	249	-	-	-	9,558
于二零二二年十二月三十一日	(50,059)	(35,267)	(9,004)	(17,045)	(82,644)	(31,909)	-	(225,928)
减值亏损								
于二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-
添置	(25,090)	-	-	-	-	-	-	(25,090)
于二零二二年十二月三十一日	(25,090)	-	-	-	-	-	-	(25,090)
账面净值								
于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
于二零二一年十二月三十一日	314,808	50,377	623	10,900	100,163	64,933	57,647	599,451

于二零二二年十二月三十一日，账面值约人民币51,957,000元(二零二一年：人民币55,553,000元)的租赁土地及酒店物业以及土地及楼宇已抵押予银行，以为本集团获授的若干银行融资作担保。

于二零二二年十二月三十一日，本集团按一项物业的最近可收回金额，为该物业计提减值亏损拨备人民币25,090,000元(二零二一年：无)。

10 投资物业

(a) 账面值对账

	已竣工 投资物业 人民币千元	开发中 投资物业 人民币千元	使用权资产 人民币千元	总计 人民币千元
于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
转拨自未竣工待售物业	—	59,500	—	59,500
转拨至物业、厂房及设备	(211,000)	—	—	(211,000)
转拨至持作出售的 非流动资产	(318,000)	—	—	(318,000)
出售	(223,502)	—	(42,168)	(265,670)
于损益确认之 公平值变动净额	<u>(1,609,930)</u>	<u>36,600</u>	<u>(24,331)</u>	<u>(1,597,661)</u>
于二零二一年 十二月三十一日及 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
转拨自己竣工待售物业	6,020	—	—	6,020
出售	(255,219)	—	(2,219)	(257,438)
于损益确认之 公平值变动净额	<u>(149,338)</u>	<u>126,265</u>	<u>(21,017)</u>	<u>(44,090)</u>
于二零二二年 十二月三十一日	<u>3,234,022</u>	<u>820,500</u>	<u>64,762</u>	<u>4,119,284</u>

附注：于二零二二年十二月三十一日，账面值约人民币2,375,920,000元(二零二一年：人民币2,477,803,000元)的投资物业已抵押予银行，以为本集团获授的若干银行融资作担保。

(b) 物业的公平值计量

(i) 公平值等级

下表呈列本集团于报告期末按持续基准所计量的物业的公平值，已归入国际财务报告准则第13号公平值计量所界定的三个公平值等级。本集团参照以下估值方法所采用的输入数据的可观察程度和重要性，从而厘定公平值计量数值所应归属的等级：

- 第一级估值：仅使用第一级输入数据(即相同资产或负债于计量日期在活跃市场的未经调整报价)来计量公平值

- 第二级估值：使用第二级输入数据(即未达第一级的可观察输入数据)并舍弃重大不可观察输入数据来计量公平值。不可观察输入数据是指欠缺市场资料的输入数据
- 第三级估值：采用重大不可观察输入数据来计量公平值

	于 二零二二年 十二月 三十一日 的公平值 人民币千元	于二零二二年十二月三十一日的 公平值计量分类为		
		第一级 人民币千元	第二级 人民币千元	第三级 人民币千元
经常性公平值计量				
中国内地：				
—商业物业	4,052,652	—	—	4,052,652
—停车场	1,870	—	—	1,870
—使用权资产	64,762	—	—	64,762
总计	4,119,284	—	—	4,119,284

	于 二零二一年 十二月 三十一日 的公平值 人民币千元	于二零二一年十二月三十一日的 公平值计量分类为		
		第一级 人民币千元	第二级 人民币千元	第三级 人民币千元
经常性公平值计量				
中国内地：				
—商业物业	4,180,300	—	—	4,180,300
—停车场	57,859	—	—	57,859
—使用权资产	87,998	—	—	87,998
总计	4,326,157	—	—	4,326,157

于截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，第一级与第二级之间并无转拨，而第三级亦无转入或转出。本集团政策为于公平值等级之间出现转拨的报告期末确认转拨。

本集团的所有已竣工投资物业、开发中投资物业及使用权资产均已于二零二二年十二月三十一日进行重估。估值乃由华坊谘询评估有限公司(一间香港的独立合资格估值师公司，在物业估值方面拥有相关经验)进行。于年度报告日期进行估值时，本集团董事已与估值师讨论估值假设及估值结果。

(ii) 有关第三级公允价值计量的资料

	物业类型	公平值 等级	评估方法	重大不可 观察输入数据	不可观察 输入数据范围	不可观察输入 数据与公平值的关系
已竣工投资物业	商业物业	第三级	直接比较法	经调整市价 (人民币/平方米)；及	8,800至99,50 (二零二一年： 5,758至100,700)	经调整市价越高， 公平值越高
				级别调整	0%至65% (二零二一年： 0%至65%)	级别调整越低， 公平值越高
		第三级	收入法	资本化比率；及	4%至6% (二零二一年： 4%至6%)	资本化比率越高， 公平值越低
				单位日租 (人民币/平方米)	2至16 (二零二一年： 2至16)	单位日租越高， 公平值越高
	停车场	第三级	直接比较法	经调整市价 (人民币/每个停车场)	28,000至355,000 (二零二一年： 68,000至361,000)	经调整市价越高， 公平值越高
开发中投资物业		第三级	剩余价值法	经调整市价 (人民币/平方米)	12,200至21,800 二零二一年： (12,500至16,000)	经调整市价越高， 公平值越高
				预算成本 (人民币/平方米)	5,651至8,927 (二零二一年： 5,350至8,756)	预算成本越高， 公平值越低
				预期开发商利润率	10%至20% (二零二一年： 10%至20%)	预期开发商利润率越 高，公平值越低
使用权资产	分租物业	第三级	收入法	资本化比率	6.5%至6.75% (二零二一年： 6.5%至6.75%)	资本化比率越高， 公平值越低
				单位日租 (人民币/平方米)	1至17 (二零二一年： 1至17)	单位日租越高， 公平值越高

已竣工投资物业的公平值乃经参考可资比较物业的市场交易或问询凭证(视情况而定)，以资本化源自现有租约或市场租赁的租金收入为基准，并适当考虑物业的复归收入潜力(如适用)而厘定。

开发中投资物业的公平值乃经参考类似物业的当前或近期价格，根据建造预算、承诺合约、意外事件拨备以及开发商利润率得出的竣工估计成本(该等数据反映有关(其中包括)工程完工情况建议开发项目适销性的风险以及可达致的预期收入或于估值日期的资本增值)而厘定。

使用权资产的公平值乃通过使用风险调整贴现率对与资产相关的预期现金流量序列进行贴现而厘定。估值乃经参考各自资产的资本化率及出租率。所使用的贴现率已根据质量及位置进行调整。公平值计量与资本化率及出租率呈正相关，与风险调整贴现率呈负相关。

投资物业的公平值调整于综合损益表的「投资物业公平值变动」项目中确认。

(c) 使用权资产

按相关资产类别划分的使用权资产的账面净值分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 人民币千元	二零二一年 十二月三十一日 人民币千元
租赁作自用的其他物业 (以折旧成本列账)(附注)	92,303	64,933
剩餘租期介乎4至10年之间的租赁投资物业 的所有权权益(按公平值列账)	64,762	87,998
	157,065	152,931

附注：本集团已通过租赁协议获得使用其他物业以营运酒店的权利。租赁通常初步为期8至15年。租赁付款通常每1至3年增加一次，以反映市场租金。

与在损益中确认的租赁有关费用项目分析如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
按租赁作自用的其他物业类别划分的使用权资产的折旧开支	13,174	7,798
按投资物业类别划分的使用权资产的公平值变动	21,017	24,331
	34,191	32,129
租赁负债利息	12,334	14,840
已收COVID-19相关租金优惠	9,885	—

(c) 投资物业

本集团根据经营租赁出租投资物业。租赁通常初步为期1至5年。租赁付款通常每1至2年增加一次，以反映市场租金。

于报告日期，本集团于未来期间应收的不可撤销经营租赁项下的未折现租赁付款如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
一年内	180,733	185,985
一年后但五年内	247,194	296,598
五年后	42,515	51,046
	<u>470,442</u>	<u>533,629</u>

11 贸易及其他应收款项

贸易应收款项主要包括销售物业的若干代价以及来自自有投资物业及分租物业的应收租金。销售物业之代价须根据相关买卖协议条款收取。租金一般会预先收取。然而，可能会酌情授予若干客户较长的信贷期。

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
贸易应收款项	61,291	28,066
应收联营公司及合营企业款项	60,140	83,474
其他应收款项	231,919	178,543
减：信贷亏损准备	(27,714)	(27,714)
	<u>325,636</u>	<u>262,369</u>
按摊销成本计量的金融资产		
给予承包商的垫款	55,406	35,434
其他预付税项	129,749	165,124
	<u>510,791</u>	<u>462,927</u>

(i) 给予联营公司、合营企业及承包商的垫款为无抵押、免息及须按要求偿还。

(ii) 其他预付税项包括销售物业产生的中国应收增值税。

账龄分析

截至报告期末，基于物业交付日/服务提供日呈列的贸易应收款项(扣除信贷亏损拨备)的账龄分析如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
30天内	32,375	25,125
31至60天	2,088	2,236
61至180天	26,828	705
	<u>61,291</u>	<u>28,066</u>

所有其他贸易及其他应收款项预期将于一年内收回或确认为开支。

12 贸易及其他应付款项

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
贸易应付款项	879,203	789,754
应付票据	35,000	157,240
其他应付款项	579,278	642,556
应付联营公司及合营企业款项(附注)	254,530	207,086
	<u>1,748,011</u>	<u>1,796,636</u>

附注：

(i) 应付联营公司及合营企业款项并无抵押、不计息、须按要求偿还。

截至报告期末，基于发票日呈列的贸易应付款项的账龄分析如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
180天内	604,188	681,656
181至365天	129,913	157,384
一年以上	180,102	107,954
贸易应付款项总额	<u>914,203</u>	<u>946,994</u>

独立核数师报告摘要

毕马威会计师事务所获委聘以审计本集团综合财务报表。下节载列独立核数师报告中有关本集团截至二零二二年十二月三十一日止年度综合财务报表的摘要：

「不发表意见

我们不就本集团的综合财务报表发表意见。如我们报告内不发表意见之基准所述，由于多项不确定因素之间可能存在相互作用以及可能对综合财务报表产生累计影响，故此我们无法就综合财务报表发表意见。就其他方面而言，我们认为综合财务报表已按照香港公司条例的披露规定妥为编制。

不发表意见之基准

多项与持续经营有关的不明朗因素

诚如综合财务报表附注1所述，本集团于截至二零二二年十二月三十一日止年度产生亏损净额人民币995百万元，并于二零二二年十二月三十一日录得流动负债净额人民币2,297百万元。流动负债包括银行贷款人民币1,642百万元及优先票据人民币3,255百万元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团未能偿还银行贷款40,000,000美元(相当于约人民币278,584,000元)及374,680,000港元(相当于约人民币334,690,000元)以及优先票据之利息34,139,000美元(相当于约人民币237,763,000元)。本集团收到银行要求立即偿还上述银行贷款及相关利息的要求通知，惟本集团并无偿还该等银行贷款。因此，总额为人民币4,148,222,000元之优先票据及银行贷款变成违约或交叉违约，并须按要求支付。该等违约或交叉违约的银行贷款以本集团金额为人民币1,191百万元的资产作抵押，相关银行有权在本集团无法应要求偿还贷款时出售、转让或以其他方式处置任何该等资产。截至本报告日期，本集团未有偿还40,000,000美元及374,680,000港元之银行贷款，而银行亦无行使权利接管已抵押资产。

该等情况连同综合财务报表附注1所载的其他事宜，显示存在多项重大不确定性，可能对本集团持续经营能力构成重大疑虑。

本公司董事一直采取多项措施改善本集团的流动资金及财务状况，并就若干延迟还款及违反银行贷款及优先票据的具体贷款条款及条件作出补救，有关措施载于综合财务报表附注1。综合财务报表乃按持续经营基准编制，其有效性取决于该等措施的效果，而该等措施则受多种不确定因素影响，包括本集团能否(i)成功完成修订与优先票据持有人的条款及条件；(ii)成功与银行就现有银行贷款的续期进行谈判；及(iii)鉴于中国房地产市场波动，成功加快物业及投资物业的销售以及收回应收款项，以自未来营运产生充足现金流量。

倘本集团未能及时落实其一项或多项计划及措施，则可能无法继续按持续基准经营，并需要作出调整以将资产的价值撇减至其可收回金额，为可能产生的其他负债计提拨备，以及分别将非流动资产及非流动负债重新分类为流动资产及流动负债。该等调整的影响未有于该等综合财务报表中反映。

业务回顾

回顾二零二二年，国际政治经济形势复杂多变，加之中国多个地区疫情反覆，国内经济受到重创，尤其是本集团主营业务的物业发展、物业租赁、酒店营运等分部。此外，鉴于多间上市民营物业公司相继倒闭，各地区的许多物业项目停工及无法竣工，购房者的信心受到较大影响。房地产行业面临前所未有的挑战，销售融资普遍遭遇困难，企业现金流面临考验。自二零二二年初以来，中央政策及信贷环境有一定改善，但政策效果并不显著，加上下半年疫情更为严重，房地产市场持续深度调整。于二零二二年第四季度，多个监管部门相继出台了「金融十六条」、「三箭齐发」等一系列重大利好措施，从供需两端优化政策，以稳定房地产市场。尽管政策不断改善，但估计恢复仍需较长时间。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团受到COVID-19疫情及市场信心不足的不利影响，导致合约销售额大幅下降。于二零二二年十二月三十一日，本集团仅实现合约销售总额人民币1,641.4百万元(二零二一年：人民币4,821.1百万元)。本集团物业租赁及酒店营运业务仍受新冠疫情影响，但与去年相比，表现依然稳定。年内，物业租赁及酒店营运的平均出租率分别为83.0%(二零二一年：83.3%)及64.1%(二零二一年：63.3%)。

合约销售

本集团现在主要有15个在售项目。年内，本集团于连云港推出一个新预售项目(即尚品学府)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团与其合营企业及联营公司实现合约销售总额及合约销售面积分别约人民币16.4亿元(二零二一年：人民币48.2亿元)及约143,757平方米(二零二一年：384,177平方米)。

二零二二年的竣工项目

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团竣工及交付三个项目，即株州金轮津桥华府(二期)、南京金轮翠雍华庭及扬州金湾1号。新竣工项目的可销售总建筑面积(「建筑面积」)约为320,097平方米。于二零二二年十二月三十一日，该等新竣工项目已出售及交付，总建筑面积约为269,646平方米。

二零二二年于中国内地收购的新地块

因受到COVID-19疫情影响，本集团于二零二二年的新地块收购上采取更为审慎的方式。因此，本集团于年内并无收购任何新地块，亦无投资任何新合营企业或联营公司。

本集团的土地储备

于二零二二年十二月三十一日，本集团总土地储备为约1,175,546平方米，包括约131,943平方米已竣工但未出售物业、约32,819平方米自用物业、约106,683平方米已竣工投资物业、约514,831平方米开发中物业及约389,270平方米由合营企业及联营公司开发的物业。

下表载列本集团于二零二二年十二月三十一日的物业项目概览：

本集团附属公司之项目	城市	地盘 面积	实际/估计 建设施工 日期	实际/估计 建设竣工 日期	竣工比例	未售总 建筑面积/ 总建筑 面积	持作本公司 自用的建筑 面积	投资 物业建筑 面积
竣工物业								
金轮国际广场	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	-	2,535	33,048
金轮大厦	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	85
金轮翠庭园	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	212	-	-
金轮星城	扬州	81,615	零八年八月	一四年三月	100%	3,991	-	2,785
金轮时代广场	株洲	13,501	零九年五月	一二年四月	100%	185	-	-
南京翡翠名园	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	2,908
金轮新都汇	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	243	-	18,357
金轮星光名座	南京	29,540	一一年十一月	一四年六月	100%	878	-	-
株洲金轮翡翠名园	株洲	45,645	一四年十二月	一八年十二月	100%	7,130	-	-
无锡金轮星光名座	无锡	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	3,579	-	4,680
金轮星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	403	-	1,838
金轮津桥华府	南京	46,228	一四年十二月	一七年十二月	100%	4,242	-	2,742
长沙金轮星光名座	长沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	10,615	10,307	10,619
扬州蝶翠园	扬州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	11,213	-	1,045
金轮双子星广场	南京	9,588	一四年十二月	一九年十二月	100%	-	19,977	24,403
无锡金轮湖晓兰庭	无锡	70,989	一七年十二月	一九年十二月	100%	3,413	-	-
金轮天地	香港	322	一八年五月	二零年七月	100%	4,828	-	-
株洲金轮津桥华府(一期)	株洲	54,793	一八年三月	二零年十二月	100%	10,059	-	1,673
南京金轮峰华名座	南京	7,593	一七年十二月	二一年六月	100%	12,486	-	-
南京金轮水映华庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	10,515	-	-
株洲金轮津桥华府(二期)	株洲	37,382	一八年三月	二二年六月	100%	9,110	-	-
南京金轮翠雍华庭	南京	59,722	一九年四月	二二年一月	100%	33,419	-	2,500
扬州金湾1号	扬州	19,890	二零年一月	二二年十二月	100%	5,422	-	-
小计		650,873				131,943	32,819	106,683
开发中物业								
无锡金轮星空间	无锡	27,470	一九年五月	二三年五月	95%	99,039	-	15,097
南京金轮星际中心	南京	97,648	二零年二月	二四年十二月	45%	195,353	-	46,647
金轮尚都时代天阶	连云港	72,296	二一年一月	二三年六月	90%	158,695	-	-
小计		197,414				453,087	-	61,744
总计		848,287				585,030	32,819	168,427

	城市	地盘 面积	实际/估计 建设施工 日期	实际/估计 建设竣工 日期	竣工比例	未售总 建筑面积/ 总建筑面积	持作本公司 自用的建筑 面积	投资 物业建筑 面积
合营企业及联营公司之项目								
扬州宝龙金轮广场 ^{附注1}	扬州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	26,079	-	65,400
南京时光山湖 ^{附注2}	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第 ^{附注3}	常州	67,225	一七年十二月	二零年五月	100%	42,373	-	-
扬州万科未来之光 ^{附注4}	扬州	47,137	一八年六月	二一年四月	100%	8,680	-	-
尚都峰景 ^{附注5}	连云港	17,605	二零年四月	二二年六月	100%	14,020	-	-
云悦星辰 ^{附注6}	连云港	41,478	二一年一月	二三年四月	95%	99,651	-	-
扬州开宸园 ^{附注7}	扬州	57,548	二一年二月	二三年六月	95%	94,826	-	-
尚品学府 ^{附注8}	连云港	15,279	二一年七月	二四年六月	75%	34,701	-	-
总计		<u>321,885</u>				<u>323,870</u>	<u>-</u>	<u>65,400</u>

附注： 1 该项目由本集团拥有49%股权之合营企业开发。

2 该项目由本集团拥有25%股权之联营公司开发。

3 该项目由本集团拥有13.33%股权之联营公司开发。

4 该项目由本集团拥有20%股权之合营企业开发。

5 该项目由本集团拥有10%股权之联营公司开发。

6 该项目由本集团拥有37%股权之联营公司开发。

7 该项目由本集团拥有24.5%股权之合营公司开发。

8 该项目由本集团拥有20%股权之联营公司开发。

于二零二二年十二月三十一日，本集团有约514,831平方米的土地储备正在开发。该等地块当中，约119,640平方米、260,167平方米、73,280平方米及61,744平方米分别作为住宅、商业及办公室、停车场以及投资物业用途。

物业销售

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团来自物业销售的收益达约人民币2,410.5百万元，约252,246.2平方米的总建筑面积已售出及交付。该等已售物业的平均销售价格达每平米约人民币9,556.1元。

于二零二二年十二月三十一日，未确认合约销售总额为人民币24.4亿元。该未确认合约销售额预期将于二零二三年及二零二四年相关项目完工并交付时予以确认。

物业租赁

于二零二二年十二月三十一日，本集团拥有已竣工总建筑面积约106,683平方米之投资物业。本集团于二零二二年十二月三十一日投资物业之平均出租率超过80%。

地铁租赁及营运管理业务

于二零二二年十二月三十一日，本集团在中国三个城市(即南京、苏州及无锡)拥有16个地铁站购物中心的租赁及营运管理合约，地铁站购物中心总建筑面积超过79,791平方米。

于二零二二年十二月三十一日，地铁站购物中心正在运营，整体出租率超过90%。

鉴于其巨大的增长潜力，本集团将继续于不同城市积极竞投更多地铁站购物中心租赁及营运管理合约。

酒店营运

于二零二二年十二月三十一日，本集团营运四间酒店，即南京金轮亚朵酒店、长沙金轮希尔顿欢朋酒店、扬州金轮希尔顿欢朋酒店及南京金轮万怡酒店。该四间酒店的房间总数为674间。该四间酒店于二零二二年的平均客房入住率为64%。

所持重大投资

本集团不时考虑符合本集团及股东之整体利益的适宜投资机会。

于二零二二年十二月三十一日，本集团主要投资是其于厦门国际银行股份有限公司股份的股本投资，即厦门国际银行股份有限公司的50.8百万股(二零二一年：34.0百万股)非上市权益股份，账面值为人民币198.1百万元(二零二一年：人民币193.2百万元)。

香港金轮天地

本集团于香港的首个商业项目(即金轮天地)已竣工并于二零二零年七月取得占用许可证。该项目邻近港铁天后站，乃为总建筑面积约51,975平方呎的商业大厦。

COVID-19疫情的爆发对香港的经济和商业活动造成了严重的影响，导致写字楼的空置率增加及办公室和零售店铺的租金收入减少。因此，本集团于二零二零年下半年于香港首个商业项目推出时面临更大的困难。然而，通过我们香港市场营销团队的努力，截至本公告日期，该项目75%以上的单位已出租。

融资

于二零二一年十二月，本集团透过于开曼群岛订立安排计划方案(「开曼计划」)宣布建议重组现有优先票据。于二零二二年四月十一日，本集团通过开曼计划完成对现有优先票据的建议重组，并获得开曼群岛大法院的批准。现有优先票据被新优先票据(「新优先票据」)取代，新优先票据的到期日为3年，在重组生效日(即二零二二年四月十一日)后分期偿还。本集团拟于未来三年内出售若干境内物业，以协助本集团履行新优先票据下的各种还款责任。

本金额约为494,667,000美元的新优先票据将于二零二五年四月十一日到期，新优先票据的年利率为10%。新优先票据的偿还详情如下：5%本金额在二零二二年七月十日或之前到期；另外5%本金额在二零二三年一月十一日或之前到期；另外15%本金额在二零二三年七月十一日或之前到期；另外10%本金额在二零二四年一月十一日或之前到期；另外10%本金额在二零二四年七月十一日或之前到期，任何馀下未偿还本金额的金額在二零二五年四月十一日到期。

违反贷款协议及若干贷款融资项下出现交叉违约

根据本公司全资附属公司金轮明翠有限公司(作为借款人)(「借款人」)与一家银行(作为贷款人)(「银行」)就以本集团拥有的一项物业及本公司及／或本公司若干附属公司的公司担保作抵押的融资(「该等融资」)而订立的两份融资协议(「该等融资协议」)，本金额及应计利息应于二零二二年八月三十一日(「到期日」)到期偿还。于到期日，该等融资的未偿还本金额分别为377,280,000港元及40,000,000美元。自到期日以来，本集团一直与银行磋商延长到期日的条款，并将其延长至二零二二年十月三十一日，而银行已在不同场合向本集团提供豁免，以供本集团落实延长该等融资的商业条款。由于到期日并无进一步延长，根据该等融资协议，于二零二二年十一月一日发生该等融资协议下的违约事件(「违约事件」)。

由于违约事件已经发生，且本公司及借款人于二零二二年十一月三日收到银行的缴款通知，已经触发(1)本金额约为494,667,000美元的二零二五年到期10.0%优先票据(「**新优先票据**」)及(2)本公司(作为借款人)与澳门一家银行(作为贷款人)订立的另外两份本金额各为180,000,000港元的融资协议项下的交叉违约条款(「**交叉违约**」)。

新优先票据的利息于二零二二年十月十一日到期及支付。根据规管新优先票据的契约，本公司有三十天的宽限期避免违约事件。宽限期已于二零二二年十一月十日届满。这种并无付款已导致新优先票据下的违约事件。因此，新优先票据的持有人(「**持有人**」)可能要求立时支付本金和应计利息。截至本公告日期，本公司尚未收到任何有关持有人于本公告日期加快行动的通知。

详情请参阅本公司日期为二零二二年十一月三日及二零二二年十一月九日的公告。

其后事项

于2023年1月11日，本公司未能赎回新优先票据的本金额约494,667,000美元的5%。

本公司已委聘国泰君安国际及安迈融资顾问有限公司为联席财务顾问，以落实一份有关新优先票据的协商一致同意的协议。详情请参阅本公司日期为二零二三年三月二十九日之公告。

展望未来

展望2023年，随著国内经济步入疫后重启，居民收入逐渐修复，购房意愿有所回调，房地产行业总体流动性压力有望得到一定缓解。本集团将继续努力从中国房地产行业的波动中恢复过来，加快物业及投资物业的销售及应收款项的收取，同时维持更严格的成本控制措施。

在过去三年，房地产行业经历了史上最艰难、最紧张的时期之一。经过三年疫情，本公司在克服困难及挑战的同时，继续稳步前进，小步前进。相信在未来，我们一定能够坚定信心，实现既定目标。

财务回顾

经营业绩

收益

本集团的收益包括来自(i)销售本集团已开发物业；(ii)物业租赁租金收入；及(iii)酒店营运之收益。下表载列于所示年度本集团的收益及所占收益总额百分比的明细：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	人民币千元	%	人民币千元	%
物业开发	2,410,505	90.6	1,512,330	84.8
物业租赁	183,070	6.9	207,159	11.6
酒店营运	66,371	2.5	63,006	3.6
总计	<u>2,659,946</u>	<u>100.0</u>	<u>1,782,495</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的约人民币1,782.5百万元增加约49.2%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的约人民币2,659.9百万元，主要由于物业销售及酒店营运产生的收益增加。

- 物业开发

物业开发业务的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的约人民币1,512.3百万元增加59.4%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的约人民币2,410.5百万元。该增长乃主要由于年内销售及交付的总建筑面积增加。于年内，本集团有3个大型住宅项目已竣工及已交付使用。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团录得合约销售额约人民币1,641.4百万元(二零二一年：人民币4,821.1百万元)。

- 物业租赁

物业租赁业务的收益保持在二零二一年的相若水准。本集团截至二零二一年十二月三十一日止年度录得物业租赁收益约为人民币207.2百万元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度约为人民币183.1百万元。

- 酒店营运

截至二零二二年十二月三十一日止年度，酒店营运的收益轻微增长5.3%至人民币66.4百万元(二零二一年：人民币63.0百万元)。本集团的酒店营运业务仍深受COVID-19疫情影响，因当地如出现新冠病毒个案，当地政府机关会要求本集团位于中国的酒店关闭。

销售成本

下表载列于所示年度本集团的销售成本明细：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二二年		二零二一年	
	人民币千元	%	人民币千元	%
物业开发				
购地成本	802,495	28.7	628,142	34.7
建筑成本	1,284,404	46.0	586,927	32.4
资本化融资成本	459,605	16.5	166,743	9.3
税项开支	17,127	0.6	11,302	0.6
资产减值	136,379	4.9	311,360	17.2
小计	2,700,010	96.7	1,704,474	94.2
物业租赁	22,241	0.8	30,802	1.7
酒店营运	69,708	2.5	74,749	4.1
总计	2,791,959	100.0	1,810,025	100.0

本集团的销售成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民币1,810.0百万元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民币2,792.0百万元。该增加乃主要由于房地产开发业务的销售成本增加，其主要因物业销售收益增加所致。

本集团的平均购地成本除以平均售价所得之百分比由二零二一年的45.3%减少至二零二二年的33.3%。

毛损

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团录得毛损主要由于本集团的物业开发活动产生毛损，乃主要由COVID-19疫情爆发导致。

本集团的房地产开发活动产生毛损，主要由于在COVID-19疫情的影响下为增加销量而下调销售价格及建筑成本增加所致。

物业租赁之毛利率于截至二零二二年十二月三十一日止年度为87.9%(二零二一年：85.1%)。毛利率轻微上升乃由于年内COVID-19情况与去年相比略有好转，故本集团向租户提供的租金优惠较少。

本集团的酒店营运于二零二二年录得负毛利率5.0%，而于二零二一年录得负毛利率为18.6%。其原因是南京金轮万怡酒店于二零二二年逐渐开始正常运营。

投资物业公平值变动

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集团录得投资物业公平值亏损人民币44.1百万元(二零二一年：人民币1,597.7百万元)。公平值亏损乃主要由COVID-19疫情爆发导致，而其对本集团目前经营的投资物业的租金收入产生了重大影响。

本集团的投资物业由独立物业估值师按市场价值基准重估。

其他收入、开支、收益及亏损

本集团于截至二零二二年十二月三十一日止年度录得来自其他收入、开支、收益及亏损之亏损净额人民币217.2百万元(二零二一年：收益净额人民币17.8百万元)。于二零二二年的亏损净额乃主要由于因人民币于年内贬值而产生外汇亏损净额人民币284.9百万元所致。

融资成本

融资成本主要包括借款及优先票据的利息开支。融资成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的人民币254.8百万元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民币298.0百万元，主要由于与去年相比，在建项目较少，因此资本化的利息开支减少所致。

于年内，平均借款成本维持于10.27%的稳定水平(二零二一年：11.06%)。

销售及营销开支

销售及营销开支主要包括广告及促销开支。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，销售及营销开支约为人民币64.2百万元(二零二一年：人民币88.6百万元)，减少约27.6%。销售及营销开支减少乃由于年内受到COVID-19疫情影响所致。

行政开支

行政开支主要包括员工薪金及福利、折旧及摊销、办公费用、差旅费、专业费用、水电费用及物业税、土地使用税及印花税。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，行政开支约为人民币164.1百万元(二零二一年：人民币143.1百万元)，较去年增加约14.7%，此乃由于物业、厂房及设备的减值亏损所致。

税项

本集团截至二零二二年十二月三十一日止年度的所得税开支为人民币77.0百万元，并于截至二零二一年十二月三十一日止年度录得所得税抵免结餘人民币93.4百万元。增加主要是由于销售扬州物业的利润。

本公司权益股东应占亏损

由于本集团的物业销售产生毛损、投资物业的重估亏损主要因COVID-19疫情爆发而增加及产生外汇亏损净额，本集团于本年度产生亏损人民币995.3百万元。

流动资金、财务及资本资源

现金状况

截至二零二二年十二月三十一日，本集团银行存款及现金约为人民币857.4百万元(二零二一年：人民币1,214.9百万元)，包括受限制银行存款约人民币664.2百万元(二零二一年：人民币868.0百万元)。现金及银行结餘减少乃主要由于年内合约销售额大幅减少而导致从物业销售收到的所得款项减少所致。

银行及其他借款及资产负债比率

于二零二二年十二月三十一日，本集团有未偿还的银行及其他借款(包括优先票据)约人民币5,158.0百万元(二零二一年：人民币5,045.3百万元)。

于二零二二年十二月三十一日，本集团的净资产负债比率为约223.2%(二零二一年：130.7%)。本集团的净资产负债比率以计息负债减银行存款及现金，再除以总权益计算。

于二零二二年十二月三十一日，本集团的债务资产比率(总债务减去合约负债除以总资产)为约69.0%，而于二零二一年十二月三十一日为约61.7%。

借款成本

本集团的平均借款成本(按相关年度已支付及应付利息开支总额除以平均银行及其他借款总额计算)于二零二二年为约10.27%，而于二零二一年则为约11.06%。

外汇汇率风险

本集团主要于中国经营其业务，本集团大部分银行存款以及银行及其他借款乃以人民币计值。若干银行存款、银行借款及优先票据乃以港元或美元计值。外币汇率波动已对并将继续对本集团的业务、财务状况及经营业绩造成影响。本集团目前并无外币对冲政策，惟管理层密切监控外汇风险及将在必要时考虑对冲重大外币风险。

财务担保

本集团一般就客户的按揭贷款向银行提供担保，以拨付客户购买本集团物业的款项。本集团的担保于银行收到客户有关物业的个人物业所有权证(抵押作获授按揭贷款的抵押品)时解除。倘任何上述客户于各担保期内拖欠按揭付款，则银行可能要求本集团偿还该违约客户按揭贷款的未偿还金额及任何相关应计利息。

本集团发出之财务担保之面值分析如下：

	二零二二年 人民币千元	二零二一年 人民币千元
本集团为其客户向银行提供的按揭贷款担保	<u>54,984</u>	<u>326,089</u>

董事认为，由于拖欠率低，故财务担保合约初始确认的公平值并不重大。

雇员及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集团于香港及中国大陆聘有合共约563名(二零二一年：664名)全职雇员。本集团与其雇员订立雇佣合约，订明职位、雇用年期、工资、雇员福利及违约责任以及终止理由等条款。本集团雇员的报酬包括基本薪金、津贴、退休金、绩效奖金、购股权及其他雇员福利。薪酬乃经参考有关雇员表现、技能、资格、经验以及现行行业惯例厘定。

此外，本集团于二零一二年十二月十日采纳一项购股权计划作为雇员对本集团作出贡献的激励或奖励。购股权计划的进一步资料将载于本公司二零二二年年报。本集团的雇员福利开支将载于本公司二零二二年年报之综合财务报表附注。

公众持股量充足

根据于本公告日期本公司公开可得之资料及就董事所知，于截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司一直维持香港联合交易所有限公司证券上市规则(「上市规则」)规定的公众持股量。

企业管治

董事会及本公司管理层致力于维持高水平的企业管治。董事会深信，以透明负责的方式开展本集团业务及遵守良好企业管治常规符合本集团及股东的长期利益。本公司已采纳上市规则附录十四所载的企业管治守则(「企业管治守则」)的守则条文作为其本身的守则以规管其企业管治常规。

董事认为，于截至二零二二年十二月三十一日止财政年度，本公司已采纳、应用及遵守企业管治守则所载的所有守则条文。

董事会将继续检讨及监控本公司的常规，以维持及改进其高水平的企业管治常规。

审核委员会

本公司已设立审核委员会(「**审核委员会**」)，并制定具体职权范围，说明其获董事会授权之职责及权力。审核委员会现时由三名独立非执行董事组成，即李思强先生(主席)、王丽玲女士及黄楚基先生，彼等均具备足够会计及财务管理专业知识及业务经验以履行彼等之职责。

审核委员会的主要职责包括：审查及监督本公司的财务报告程序、半年度及年度业绩、风险管理及内部监控系统、本集团内部审核部门执行的内部审核职能的有效性，并向董事会提供建议及意见。审核委员会与外聘核数师及本集团管理层开会，确保妥善处理审核结果。

审核委员会已审阅本集团截至二零二二年十二月三十一日止年度的综合财务报表，包括本集团采纳之会计原则及常规，并就风险管理、内部监控及其他重要事项与本公司管理层进行了讨论。

薪酬委员会

本公司已成立薪酬委员会(「**薪酬委员会**」)，并制定具体职权范围，明确订明其权力及职责。薪酬委员会现时由两名独立非执行董事及一名执行董事组成，即独立非执行董事黄楚基先生(主席)、执行董事王锦辉先生及独立非执行董事王丽玲女士。

薪酬委员会的主要职责包括：就本公司各董事及高级管理层的薪酬政策及架构，及就设立正规而具透明度的程序制订薪酬政策向董事提出建议；评估各执行董事的表现；向董事会建议每位执行董事及高级管理层之具体薪酬待遇条款(已采纳守则条文第E.1.2(c)(ii)条下的方法)；以及参考董事不时议决的企业方针及目标，检讨及批准与表现挂钩的薪酬。

提名委员会

本公司已成立提名委员会(「**提名委员会**」)，并制定具体职权范围，说明其获董事会授权之职责及权力。提名委员会现时由两名独立非执行董事及一名执行董事组成，即执行董事王钦贤先生(主席)、独立非执行董事王丽玲女士及独立非执行董事李思强先生。

提名委员会的主要职责包括：定期检讨董事会的架构、人数及组成；就任何建议变动向董事会提出建议；物色及挑选提名出任董事的人选或就此向董事会提出建议；评估独立非执行董事的独立性；以及就董事委任或重新委任以及董事继任计划的相关事宜向董事会提出建议。

董事会所委任的董事，如属委任新增董事，则须于其获委任后的首次股东周年大会上接受股东选举；如属填补临时空缺，则须于其获委任后的首次股东大会上接受股东选举。

董事进行证券交易的标准守则

本公司已采纳上市规则附录十所载之上市发行人董事进行证券交易标准守则(「**标准守则**」)作为董事进行证券交易之守则。本公司已向全体董事作出具体查询，且彼等均已确认彼等于截至二零二二年十二月三十一日止年度已遵守标准守则所载列的要求标准。

发行优先票据

有关经开曼群岛大法院日期为二零二二年四月四日的命令批准的本公司安排计划的资料，请参阅本公告「融资」一节。

购买、出售或赎回本公司上市证券

就票面利率为每年14.25%、按半年期分期支付且于二零二三年一月九日到期的优先票据(「**二零二三年美元票据**」)而言，本公司已购回及注销部分本金总额为500,000美元之二零二三年美元票据。于二零二二年四月十一日，开曼计划下的重组条件已经得到满足，二零二三年美元票据其后已注销并自新加坡证交所除牌。更多详情请参阅本公司日期为二零二二年四月十三日的公告。

于二零二二年七月十日，本公司赎回首批本金5%的新优先票据及相关利息，金额为25,344,000美元(相当于人民币170,434,000元)。

除上文所披露者外，于年内，本公司或其任何附属公司概无购买、出售或赎回本公司任何上市证券。

毕马威会计师事务所的工作范围

本公告所载本集团截至二零二二年十二月三十一日止年度之综合财务状况表、综合损益及其他全面收益表及其相关附注的数字已由本集团核数师毕马威会计师事务所与本集团本年度经审核综合财务报表所载金额核对一致。

毕马威会计师事务所就此进行的工作并不构成按照香港会计师公会颁布的《香港核数准则》、《香港审阅委聘准则》或《香港审验委聘准则》进行的审验应聘工作，因此毕马威会计师事务所不对本公告作出任何保证。

股息

董事会不建议就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

股东週年大会

本公司谨订于二零二三年五月二十九日(星期一)举行股东周年大会(「**股东週年大会**」)。股东周年大会通告将于适当时候向股东刊发及发布。

暂停办理股份过户登记

本公司将于二零二三年五月二十二日(星期一)至二零二三年五月二十九日(星期一)(包括首尾两天)期间暂停办理股份过户登记手续，期内将不会办理本公司股份过户登记手续。为厘定有权出席股东周年大会并于会上投票的股东身份，所有股份过户文件连同有关股票最迟须于二零二三年五月十九日(星期五)下午四时三十分前送达本公司的香港股份过户登记分处香港中央证券登记有限公司，地址为香港湾仔皇后大道东183号合和中心17楼1712-1716室，以办理登记手续。

有关记录日期为二零二三年五月二十九日(星期一)。

于联交所及本公司网站刊发末期业绩及年报

本业绩公告将于联交所网站(www.hkexnews.com.hk)及本公司网站(www.gwtd.com.hk)刊载。载有上市规则规定之所有资料的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年报将于适当时候寄发予股东并刊载于上述网站。

致谢

本人谨代表董事会藉此机会向一直以来对本集团给予信赖及鼎力支持的股东及合作夥伴表示衷心的感谢，并在此诚挚感谢管理团队、董事会及全体员工在过去年度作出的辛勤努力及贡献。展望未来，我们将继续奋力拼搏，力求再创佳绩，持续为股东带来更高的回报。

承董事会命
金轮天地控股有限公司
王钦贤
主席

香港，二零二三年三月三十日

于本公告日期，董事会成员由执行董事王钦贤先生、王锦辉先生、王锦强先生及Tjie Tjin Fung先生；非执行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；独立非执行董事王丽玲女士、黄楚基先生及李思强先生组成。