

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。



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)

截至二零二二年六月三十日止六個月 中期業績初步公告

財務摘要

- 截至二零二二年六月三十日止六個月，收益增加16.9%至人民幣1,457.1百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣1,246.3百萬元)。
- 截至二零二二年六月三十日止六個月，總合約銷售額減少73.7%至人民幣845.8百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣3,218.4百萬元)。
- 期內虧損為人民幣360.0百萬元(二零二一年六月三十日：期內虧損人民幣77.2百萬元)，主要(i)由於在房地產業嚴峻的商業環境及新冠疫情的影響下，經營活動產生的毛利率偏低及；(ii)外匯虧損人民幣183.3百萬元。
- 於二零二二年六月三十日，權益總額為人民幣2,563.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,930.5百萬元)，而每股資產淨值為每股人民幣1.43元(二零二一年十二月三十一日：每股人民幣1.63元)。(附註)
- 截至二零二二年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額人民幣951.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,214.9百萬元)。
- 於二零二二年六月三十日，總投資物業為人民幣4,283.9百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣4,326.2百萬元)。

附註：每股資產淨值按權益總額除以股份加權平均數計算。

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」)截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二一年同期的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

	附註	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)
收益	3	1,457,139	1,246,306
銷售成本		<u>(1,368,986)</u>	<u>(1,232,993)</u>
毛利		<u>88,153</u>	<u>13,313</u>
投資物業公平值變動		4,506	58,250
其他收入、開支、收益及虧損	4(b)	(143,879)	131,650
銷售及營銷開支		(16,338)	(43,827)
行政開支		<u>(69,511)</u>	<u>(81,854)</u>
經營(虧損)/溢利		(137,069)	77,532
融資成本	4(a)	(153,714)	(122,922)
應佔聯營公司的溢利/(虧損)		8,247	(11,246)
應佔合營企業的(虧損)/溢利		<u>(6,433)</u>	<u>24,328</u>
除稅前虧損	4	(288,969)	(32,308)
所得稅	5	<u>(71,046)</u>	<u>(44,925)</u>
期內虧損		<u><u>(360,015)</u></u>	<u><u>(77,233)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(412,667)	(76,299)
非控股權益		<u>52,652</u>	<u>(934)</u>
期內虧損		<u><u>(360,015)</u></u>	<u><u>(77,233)</u></u>

		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
每股虧損			
基本(每股人民幣元)	6	<u>(0.229)</u>	<u>(0.042)</u>
攤薄(每股人民幣元)	6	<u>(0.229)</u>	<u>(0.042)</u>
期內虧損		<u>(360,015)</u>	<u>(77,233)</u>
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
換算人民幣以外功能貨幣的 實體財務報表的匯兌差額		<u>148</u>	<u>(1,587)</u>
期內其他全面收益		<u>148</u>	<u>(1,587)</u>
期內全面收益總額		<u>(359,867)</u>	<u>(78,820)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<u>(412,519)</u>	<u>(77,886)</u>
非控股權益		<u>52,652</u>	<u>(934)</u>
期內全面收益總額		<u>(359,867)</u>	<u>(78,820)</u>

綜合財務狀況表

		於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	579,814	599,451
投資物業	7	4,283,866	4,326,157
於聯營公司之權益		87,283	75,001
於合營企業之權益		487,185	493,619
其他金融資產	8	219,483	213,146
受限制銀行存款		4,835	33,770
遞延稅項資產		111,079	126,994
		<u>5,773,545</u>	<u>5,868,138</u>
流動資產			
開發中待售物業		4,145,465	4,149,446
已竣工待售物業		2,071,114	1,894,938
合約成本		50,251	34,210
貿易及其他應收款項	9	467,064	462,927
持作出售的非流動資產		105,232	184,289
預付土地增值稅及所得稅		70,442	64,224
受限制銀行存款		693,469	834,241
現金及現金等價物		253,421	346,910
		<u>7,856,458</u>	<u>7,971,185</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,711,241	1,796,636
合約負債		2,485,486	2,370,706
預收租金		18,135	35,298
租賃負債		45,584	44,482
銀行貸款		1,568,994	1,726,249
即期稅項		446,166	498,521
優先票據		315,350	2,814,024
		<u>6,590,956</u>	<u>9,285,916</u>
流動資產／負債淨值		<u>1,265,502</u>	<u>(1,314,731)</u>
總資產減流動負債		<u>7,039,047</u>	<u>4,553,407</u>

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
附註		
非流動負債		
租賃負債	134,775	152,618
銀行貸款	361,480	504,990
遞延稅項負債	985,090	965,304
優先票據	2,993,943	—
	<u>4,475,288</u>	<u>1,622,912</u>
資產淨值	<u>2,563,759</u>	<u>2,930,495</u>
資本及儲備		
股本	112,883	112,883
儲備	2,319,087	2,731,606
本公司權益股東應佔總權益	2,431,970	2,844,489
非控股權益	131,789	86,006
總權益	<u>2,563,759</u>	<u>2,930,495</u>

1. 一般資料及編製基準

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(「聯交所」)上市。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事房地產開發、物業租賃及酒店營運。

未經審核簡明綜合財務報表以本公司主要附屬公司經營所在主要經濟環境之貨幣人民幣(「人民幣」)(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

本集團之中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文編製，包括遵守國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際會計準則(「國際會計準則」)第34號中期財務報告。

中期財務報表乃按與二零二一年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期將反映於二零二二年度財務報表中之會計政策變動除外。會計政策的任何變動詳情載於附註2。

編製符合國際會計準則第34號的中期財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用以及由期初至今就資產、負債、收入及支出所呈報的數額。實際結果可能有別於該等估計。

中期財務報告包括綜合財務報表及節選解釋附註。該等附註闡述了對了解自二零二一年度財務報表刊發以來本集團的財務狀況及業績方面的變動確屬重要的事件及交易。本簡明綜合財務報表及其中所載附註並未載有按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)的要求編製完整財務報表所需的一切資料。

(a) 與持續經營有關之重大不明朗因素

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團產生虧損淨額人民幣360百萬元。於二零二二年六月三十日，計入流動負債的貸款及借款以及優先票據為人民幣1,884百萬元。於二零二二年六月三十日，本集團的的流動資產僅有現金及現金等價物及受限制銀行存款分別為人民幣253百萬元及人民幣693百萬元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營之能力產生重大懷疑。

鑒於該等情況，本集團管理層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。管理層已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自二零二二年六月三十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) 於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司完成一項優先票據重組計劃（「重組計劃」），按本金額約494,677,000美元（約人民幣3,148,000,000元）發行新優先票據，以取代於重組生效日（即二零二二年四月十一日，「重組生效日」）所有未償還本金額加仍流通在外的現有優先票據利息。根據重組計劃，新優先票據的最後到期日為重組生效日後滿三年當日，並須分期償付。於二零二二年七月十日，本公司贖回首期5%新優先票據連相關利息，為數25,344,000美元（相當於人民幣170,434,000元）。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月十三日的公告。
- (ii) 本集團正積極與銀行及借款人商討續貸現有銀行貸款及借款，並與各方（包括但不限於銀行及財務機構）商討為本集團爭取額外融資來源。於二零二二年六月三十日後及直至批准此綜合財務資料日期，本集團成功完成將銀行現有貸款48,765,000港元及195,060,000港元之還款日期分別延長至二零二三年八月三十一日及二零二三年十二月三十一日。
- (iii) 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。根據上述管理層的意向及現金流量預測，管理層認為按持續經營基準編製本集團截至二零二二年六月三十日止六個月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該等中期財務報表反映。

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：

- 國際會計準則第16號修訂本，物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項
- 國際會計準則第37號修訂本，撥備、或然負債及或然資產：虧損性合約—履行合約的成本

該等修訂本並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於中期財務報告的編製或呈列方式產生重大影響。本集團未應用任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3. 收益及分部資料

本集團之主要業務為從事物業開發、物業租賃以及酒店營運。按照就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理層呈報資料的相同方式，本集團已識別三個經營及可呈報分部。

(a) 收益分拆

按業務類別及客戶地理位置劃分的客戶合約收益分拆如下：

	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)
物業開發	1,326,567	1,110,568
物業租賃	100,825	104,895
酒店營運	29,747	30,843
收益總額	<u>1,457,139</u>	<u>1,246,306</u>
按客戶地理位置分拆		
中國大陸	1,447,549	1,242,328
香港	9,590	3,978
	<u>1,457,139</u>	<u>1,246,306</u>

按確認收益時間分拆之客戶合約收益於附註3(b)披露。

(b) 有關損益、資產及負債資料

按確認收益時間分拆之客戶合約收益，以及就資源分配及期內分部表現評估而提供予本集團最高行政管理人員有關本集團可呈報分部的資料列載如下。由於分部資產及負債並未定期提供予主要經營決策者作資源分配及表現評估，故並未呈列有關分部資產及負債。

截至六個月止	物業開發		物業租賃		酒店營運		總計	
	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)	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)	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)	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)
按確認收益時間分拆								
時間點	1,326,567	1,110,568	-	-	-	-	1,326,567	1,110,568
隨時間	-	-	100,825	104,895	29,747	30,843	130,572	135,738
可呈報分部收益	<u>1,326,567</u>	<u>1,110,568</u>	<u>100,825</u>	<u>104,895</u>	<u>29,747</u>	<u>30,843</u>	<u>1,457,139</u>	<u>1,246,306</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(25,698)</u>	<u>(131,278)</u>	<u>47,672</u>	<u>47,921</u>	<u>(14,453)</u>	<u>(3,774)</u>	<u>7,521</u>	<u>(87,131)</u>

(c) 可呈報分部損益之對賬

	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)
可呈報分部虧損	7,521	(87,131)
投資物業公平值變動	4,506	58,250
其他收入、開支、收益及虧損	(143,879)	131,650
未分配總部及公司開支	(5,217)	(25,237)
融資成本	(153,714)	(122,922)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	8,247	(11,246)
應佔合營企業(虧損)／溢利	(6,433)	24,328
	<u>(288,969)</u>	<u>(32,308)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(288,969)</u>	<u>(32,308)</u>

4. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

(a) 融資成本

	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)
銀行貸款利息	(61,538)	(96,590)
租賃負債利息	(5,898)	(7,883)
優先票據利息	(217,659)	(241,193)
債務重組費用	(33,098)	-
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	164,479	222,744
	<u>(153,714)</u>	<u>(122,922)</u>
融資成本總額	<u>(153,714)</u>	<u>(122,922)</u>

(b) 其他收入、開支、收益及虧損

	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)
股息及利息收入	11,761	33,820
政府補助	426	616
提早終止租約之補償收入	1,771	1,811
外匯匯兌(虧損)／收益淨額	(183,292)	94,871
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	5,916	680
出售按公平值計入損益之金融資產虧損	-	(1,528)
購回優先票據產生之(虧損)／收益	(979)	2,867
捐款	(371)	(166)
其他	20,889	(1,321)
	<u>(143,879)</u>	<u>131,650</u>
總計	<u>(143,879)</u>	<u>131,650</u>

(c) 其他項目

	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)
已售物業成本	1,321,025	1,189,128
租金收入成本	11,849	16,165
物業、廠房及設備折舊	26,085	14,096
就投資債務工具確認之減值虧損	393	883

5. 所得稅

	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—中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	(34,008)	(15,557)
即期稅項—土地增值稅(「土地增值稅」)	(11,179)	2,782
遞延稅項	(25,859)	(32,150)
	<u>(71,046)</u>	<u>(44,925)</u>

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稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

截至二零二二年六月三十日止六個月，香港利得稅撥備乃採用估計年度實際稅率16.5% (二零二一年：16.5%)計算。根據利得稅兩級制，合資格集團實體將按8.25%之稅率就溢利首2百萬港元(「港元」)繳納稅項，並將按16.5%之稅率繳納2百萬港元以上溢利之稅項。集團實體不符合利得稅兩級制的溢利將繼續按16.5%的統一稅率繳稅。

中國企業所得稅撥備乃以適用位於中國的附屬公司的相應企業所得稅率為依據，有關稅率乃按照中國相關所得稅規則及法規而釐定。

土地增值稅乃就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納，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，物業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和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

6. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據中期期間本公司權益股東應佔虧損人民幣412,667,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：虧損人民幣76,299,000元)及發行的普通股加權平均數1,799,020,000股(截至二零二一年六月三十日止六個月：1,800,761,000股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

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虧損與每股基本盈利相同。

7. 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團於為遏制新冠疫情傳播而實施的嚴格社交距離及出行限制措施的期間，以固定付款折現形式獲得租金減免人民幣2,790,000元(二零二一年：無)。中期報告期間的固定及可變租賃付款金額概述如下：

	截至二零二二年六月三十日止六個月			
	固定付款	可變付款	新冠疫情 租金減免	總付款
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
地鐵租賃	11,459	-	(2,790)	8,669

(b) 收購及出售自用資產

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團收購廠房、物業及設備項目成本為人民幣9,485,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣78,773,000元)。於截至二零二二年六月三十日止六個月及截至二零二一年六月三十日止六個月，概無出售任何廠房、物業及設備。概無投資物業轉撥至廠房、物業及設備(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣211,000,000元)。

(c) 估值

按公平值列賬持作租金收入之投資物業及土地及樓宇之估值已於二零二二年六月三十日由本集團之獨立估值師更新，使用之估值技術與該估值師進行二零二一年十二月估值時所採用者相同。

由於該更新，期內已就投資物業於損益確認收益淨額人民幣4,506,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：收益淨額人民幣58,250,000元)及其遞延稅項人民幣1,127,000元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣14,563,000元)。

8. 其他金融資產

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
金融資產		
按公平值計入損益計量的金融資產		
– 非上市股本證券	205,842	193,240
– 其他	10,336	16,207
按公平值計入其他全面收益計量的金融資產	<u>3,305</u>	<u>3,699</u>
總計	219,483	213,146
流動資產下呈列一年內到期款項	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動資產下呈列的款項	<u><u>219,483</u></u>	<u><u>213,146</u></u>

附註： FVTPL指按公平值計入損益。FVTOCL指按公平值計入其他全面收益。

9. 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置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。應收租金通常於30日內到期應付。然而，本集團可按酌情基準向若干客戶授予更長信貸期。

截至報告期末，按物業交付日期／提供服務日期所呈列貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	<u>58,302</u>	<u>28,066</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	58,302	28,066
應收聯營公司及合營企業款項	57,267	83,474
其他應收款項	208,238	178,543
減：信貸虧損撥備	<u>(27,714)</u>	<u>(27,714)</u>
按攤銷成本計量的金融資產	296,093	262,369
給予承包商的墊款	42,284	35,434
其他預付稅項	<u>128,687</u>	<u>165,124</u>
	<u><u>467,064</u></u>	<u><u>462,927</u></u>

10. 貿易及其他應付款項

截至報告期末，貿易應付賬款及應付票據(計入貿易及其他應付款項)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
180天以內	821,242	681,656
181至365天	56,730	157,384
1年以上	138,219	107,954
應付賬款及應付票據總額	1,016,191	946,994
其他應付賬款及應計費用	458,455	642,556
應付合營企業及聯營公司款項	236,595	207,086
按攤銷成本計量的金融負債	1,711,241	1,796,636

11. 收購一間附屬公司

收購江蘇尚好置業有限公司

根據日期為二零二二年六月二十五日的股東協議，江蘇尚好置業有限公司的全體股東達成共識，本集團的全資附屬公司南京捷運房地產投資有限責任公司獲得江蘇尚好置業有限公司的控制權。於二零二二年六月三十日，本集團已將江蘇尚好置業有限公司合併為一家附屬公司。

收購一家附屬公司於收購日期對本集團的資產及負債產生的合併影響如下：

	賬面值 人民幣千元	公平值調整 人民幣千元	收購時確認 的價值 人民幣千元
開發中待售物業	1,043,102	49,366	1,092,468
合約資產	11,202	-	11,202
貿易及其他應收款項	107,562	-	107,562
預付土地增值稅及所得稅	4,106	-	4,106
受限制銀行存款	182,962	-	182,962
現金及現金等價物	17,348	-	17,348
貿易及其他應付款項	(339,000)	-	(339,000)
合約負債	(1,005,210)	-	(1,005,210)
銀行貸款	(70,000)	-	(70,000)
遞延稅項負債	-	(12,341)	(12,341)
已確認(負債)/資產淨額	(47,928)	37,025	(10,903)
非控股權益			6,869
業務合併虧損			(4,034)

業務回顧

二零二二年上半年，本集團在中國內地及香港的業務持續受到新冠疫情的不利影響。儘管自今年年初以來，中國有100多個城市採取削減抵押貸款利率、降低首期付款及提供補貼等措施來刺激需求，但由於中國政府對新冠疫情的控制仍然非常嚴格，需求仍然疲軟，這大大影響了業務活動。期內，建築及銷售活動不時暫停，本集團在中國的若干酒店及購物中心也暫時關閉。因此，本集團截至二零二二年六月三十日止期間的合約銷售額大幅減少。於截至二零二二年六月三十日止期間，本集團只實現了人民幣845.8百萬元的合約銷售總額(截至二零二一年六月三十日止期間：人民幣3,218.4元)。然而，本集團於期內確實完成並交付了兩個項目，即揚州金灣1號及南京金輪翠雍華庭，因此能夠使銷售已竣工物業的收益增加。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團物業租賃及酒店營運業務仍受新冠疫情影響，但與去年同期相比，表現依然穩定。於報告期間，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為84%(二零二一年六月三十日：87%)及62%(二零二一年六月三十日：79%)。

房地產開發

合約銷售

本集團現有逾22個在售項目。報告期間，本集團在連雲港推出一個新預售項目(即尚品學府)。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團與其合營企業及聯營公司錄得總合約銷售額及合約銷售面積分別達約人民幣845.8百萬元(二零二一年六月三十日：人民幣3,218.4百萬元)及約77,261平方米(二零二一年六月三十日：228,290平方米)。

物業銷售

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團來自物業銷售的收益達約人民幣1,326.6百萬元，約107,133平方米的總建築面積(「**建築面積**」)已售出及交付。該等已售物業的平均銷售價格達每平方米約人民幣12,382元。

於二零二二年六月三十日，未確認總合約銷售額為人民幣3,862百萬元。該等未確認合約銷售額預期將於二零二二年下半年及二零二三年相關項目完工並交付時予以確認。

本集團的土地儲備

受新冠疫情的影響，二零二二年上半年，本集團在收購新土地方面採取了更謹慎的作法。因此，於二零二二年上半年，本集團並無收購任何新土地，亦無投資任何新合營企業或聯營公司。

於二零二二年六月三十日，本集團總土地儲備的建築面積為1,381,292平方米，包括140,365平方米已竣工但未售出物業、32,819平方米自用物業、105,963平方米已竣工投資物業、675,907平方米開發中物業及426,238平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

物業租賃

於二零二二年六月三十日，本集團已竣工總建築面積為約171,363平方米的投資物業。截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團投資物業的整體出租率超過80%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二二年六月三十日，本集團於中國內地五個城市(即南京、蘇州、無錫、長沙及徐州)擁有22個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，可租賃總建築面積約為128,200平方米。於二零二二年六月三十日，10個地鐵站購物中心正在運營，整體出租率超過90%。

鑑於其潛在更高增長，本集團將繼續積極競投不同城市的地鐵站商場的更多租賃及經營管理合約，並對本集團未來獲得更多此類合約表示樂觀。

酒店營運

於二零二二年六月三十日，本集團有四間營運中的酒店，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。該四間酒店的客房總數為660間。該四間酒店於報告期內的平均客房入住率為62%。

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。

於二零二二年六月三十日，本集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份有限公司之股本投資。本集團擁有廈門國際銀行股份有限公司的44.2百萬(二零二一年十二月三十一日：34.0百萬)股非上市權益股份，賬面值為人民幣205.8百萬元(二零二一年十二月三十一日：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。

新冠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，預計本集團於香港的首個商業項目在二零二零年下半年啟動時面臨了更多困難。然而，在本集團香港市場營銷團隊的努力下，截至本中期公告日期，超過75%的物業已出租。

融資

於二零二一年十二月，本集團宣佈通過在開曼群島的安排計劃(「開曼計劃」)對現有優先票據進行建議重組。於二零二二年四月十一日，本集團通過開曼計劃完成對現有優先票據的建議重組，並獲得開曼群島大法院的批准。現有優先票據被新優先票據(「新優先票據」)取代，新優先票據的到期日為3年，在重組生效日(即二零二二年四月十一日)後分期償還。本集團擬於未來三年內出售若干境內物業，以協助本集團履行新優先票據下的各種還款責任。

本金額約為494,667,000美元的新優先票據將於二零二五年四月十一日到期，新優先票據的年利率為10%。新優先票據的償還詳情如下：5%本金額在二零二二年七月十日或之前到期；另外5%本金額在二零二三年一月十一日或之前到期；另外15%本金額在二零二三年七月十一日或之前到期；另外10%本金額在二零二四年一月十一日或之前到期；另外10%本金額在二零二四年七月十一日或之前到期，任何餘下未償還本金額的金額在二零二五年四月十一日到期。

本集團相信，開曼計劃的成功實施將減少本集團的短期債務負擔，為其提供一個可持續的資本結構和強化的資產負債表，使本集團能夠遵守其重組後的義務及責任，並以持續經營的方式進行交易。

展望

由於新冠疫情在中國內地的復蘇，中國的房地產市場在下半年可能會惡化，價格會保持平穩，銷售及投資會進一步下降。再加上中國主要的大型房地產開發商的流動性收緊及積極的降價銷售策略，本集團對下半年的業務持悲觀態度。儘管如此，本集團仍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。

為確保本集團房地產開發業務的持續增長，本集團的策略為擁有能支持本集團至少未來三年穩定增長的土地儲備。於二零二二年六月三十日，本集團的土地儲備總建築面積約為1,381,292平方米，應能滿足本集團未來三年開發計劃的需求。於二零二二年下半年，本集團將以格外審慎的方式物色發展良機。預期將會與當地主要房地產開發商展開更多合作。此外，本集團亦將更為側重住宅項目，從而提高資金周轉率。

就房地產開發而言，預計於二零二二年下半年，一個項目，即株洲金輪津橋華府(二期)將竣工及交付。

就租賃業務而言，由於本集團的資金成本持續上升及為了滿足新優先票據的利息及部分本金的償還要求，管理層有意出售本集團若干投資物業，以對沖本集團的整體借貸及減少其融資成本。因此，預期於未來兩年內出售若干投資物業。

於二零一九年出售其於Double Advance Group Limited(該公司擁有位於香港的西九龍絲麗酒店)的全部權益後，本集團僅專注於其於中國大陸的酒店業務。截至二零二二年六月三十日，本集團營運四間酒店。管理層有意進一步拓展本集團於中國大陸的酒店業務，因此本集團將於未來積極物色新的酒店發展機遇。

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)銷售已開發物業；(ii)物業租賃租金收入；及(iii)酒店經運營收益。下表載列於所示期間本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至下列日期止六個月			
	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年六月三十日 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	1,326,567	91.0	1,110,568	89.1
物業租賃	100,825	6.9	104,895	8.4
酒店營運	29,747	2.1	30,843	2.5
總計	<u>1,457,139</u>	<u>100.0</u>	<u>1,246,306</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益主要來自銷售已開發物業，佔截至二零二二年六月三十日止六個月收益的91.0%（截至二零二零年六月三十日止六個月：89.1%），物業租賃的租金收入佔其截至二零二二年六月三十日止六個月收益的6.9%（截至二零二一年六月三十日止六個月：8.4%）及來自酒店運營收入佔截至二零二二年六月三十日止六個月收入的2.1%（截至二零二一年六月三十日止六個月：2.5%）。收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,246.3百萬元增加16.9%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,457.1百萬元，此乃主要由於本期間本集團房地產開發產生的收益增加。

房地產開發

房地產開發業務的收益由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,110.6百萬元增加19.4%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,326.6百萬元。該增長乃主要由於二零二二年上半年銷售及交付的總建築面積增加。於報告期內，本集團有2個大型住宅項目已竣工及已交付使用。

物業租賃

截至二零二二年六月三十日止六個月，物業租賃的收益輕微減少3.9%至人民幣100.8百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣104.9百萬元)。本集團的租賃業務仍然受到新冠疫情爆發的影響，因為本集團已自願向租戶提供租金優惠，旨在減輕本集團客戶的財務壓力及維持客戶關係。

酒店營運

截至二零二二年六月三十日止六個月，酒店營運的收益輕微減少3.6%至人民幣29.7百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣30.8百萬元)。本集團的酒店營運業務仍深受新冠疫情影響，因當地如出現新冠病毒個案，當地政府機關會要求本集團位於中國的酒店關閉。

銷售成本

下表載列於所示期間本集團的銷售成本明細：

	截至下列日期止六個月			
	二零二二年六月三十日 (未經審核)		二零二一年六月三十日 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發				
—購地成本	432,521	31.6	462,178	37.5
—建築成本	683,550	49.9	609,922	49.5
—資本化融資成本	117,334	8.6	107,456	8.7
—稅項開支	10,542	0.8	9,572	0.8
—存貨減值	77,078	5.6	—	—
小計	<u>1,321,025</u>	<u>96.5</u>	<u>1,189,128</u>	<u>96.5</u>
物業租賃	11,849	0.9	16,165	1.3
酒店營運	<u>36,112</u>	<u>2.6</u>	<u>27,700</u>	<u>2.2</u>
總計	<u><u>1,368,986</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>1,232,993</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

銷售成本由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣1,233.0百萬元增加11.0%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣1,369.0百萬元，此乃主要由於物業開發的銷售成本增加且與銷售已開發物業產生的收入增加一致。

毛利及毛利率

毛利由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣13.3百萬元大幅增加562.2%至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣88.2百萬元，此乃主要由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月銷售已開發物業產生正利潤，而本集團去年同期銷售已開發物業產生毛損。

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1.1%增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的6.0%，此乃主要由於截至二零二一年六月三十日止六個月銷售已開發物業產生虧損，但今年同期銷售已開發物業賺取溢利所致。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團銷售已開發物業產生毛利率0.4%，而去年同期，銷售已開發物業產生毛損率7.1%。

物業租賃的毛利率由截至二零二一年六月三十日止六個月的84.6%略微增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的88.2%。毛利率略有上升，由於本報告期間新冠疫情的情況較上一報告期間稍好，故本集團向租戶提供減少租金優惠。

本集團的酒店業務錄得21.4%的負利潤率，而二零二一年的利潤率為10.2%。截至二零二二年六月三十日止六個月，酒店業務出現虧損的原因是由於酒店暫時關閉，以及與新冠疫情相關的預防費用產生的額外成本。

投資物業公平值變動

本集團的投資物業已由獨立物業估值師按公開市值或現時用途基準於二零二二年六月三十日及二零二一年六月三十日各有關期末重估。

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4.5百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣58.3百萬元)。截至二零二二年六月三十日止六個月，公平值收益佔二零二二年六月三十日投資物業的賬面值約0.1%。與二零二一年十二月三十一日的價值相比，本集團投資物業於二零二二年六月三十日的公平值保持穩定，因為其租值及租賃面積並無重大變化。

其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月就其他收入、開支、收益及虧損錄得虧損淨額人民幣143.9百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：收益淨額人民幣131.7百萬元)。截至二零二二年六月三十日止六個月的虧損淨額主要由於期內人民幣貶值導致外匯虧損淨額人民幣183.3百萬元。

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。

銷售及營銷開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣43.8百萬元急挫至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣16.3百萬元，主要由於報告期內，受新冠疫情的影響，銷售及營銷活動減少所致。

行政開支

行政開支主要包括員工薪金及福利、折舊及攤銷、辦公費用、差旅費、專業費用、水電費用及物業稅、土地使用稅以及印花稅。

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81.9百萬元大幅減少至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣69.5百萬元，較去年同期減少約15.1%。期內，本集團繼續保持嚴格的成本控制政策，包括控制員工人數，全面削減工資及減少年終獎金。因此，儘管本集團在與新冠疫情有關的預防活動產生成本，但本集團能夠大幅減少其整體行政開支。

融資成本

融資成本主要包括借貸利息開支及債務重組費(扣除資本化融資成本)。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122.9百萬元增加至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣153.7百萬元，主要由於產生債務重組費人民幣33.1百萬元及資本化的利息支出減少，由於與去年同期相比，正在進行較少項目。

所得稅

稅項開支由截至二零二一年六月三十日止六個月的人民幣44.9百萬元增長人民幣26.1百萬元至截至二零二二年六月三十日止六個月的人民幣71.0百萬元。該增加主要由於中國的即期稅項及土地增值稅增加所致。

期間虧損

由於由於房地產行業營商環境艱鉅及新冠疫情持續，以致來自經營活動的毛利率低下及外匯虧損人民幣183.3百萬元，本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月產生淨虧損人民幣360.0百萬元(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣77.2百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

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951.7百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,214.9百萬元)，包括受限制銀行存款人民幣698.3百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣868.0百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於報告期內合約銷售大幅減少導致物業銷售所得款項減少所致。

銀行及其他借款

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行及其他借款為人民幣5,239.8百萬元(包括人民幣3,309.3百萬元的優先票據)，較二零二一年十二月三十一日的人民幣5,045.3百萬元(包括人民幣2,814.0百萬元的優先票據)增加人民幣194.5百萬元。在銀行借款中，人民幣1,569.0百萬元須於一年內或按要求償還、人民幣249.0百萬元須於一至兩年內償還，而人民幣112.5百萬元須於二至五年內償還。優先票據中人民幣315.4百萬元須於一年內償還，人民幣2,993.9百萬元須於一年後償還。

於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款人民幣1,908.9百萬元乃以本集團總賬面值為人民幣5,728.5百萬元的物業(包括物業、廠房及設備、投資物業、開發中待售物業及已竣工持作待售物業)及現金作抵押。優先票據乃以本集團大部分在中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押作擔保。

除優先票據外，本集團的大多數銀行借款按與中國人民銀行貸款基準利率、倫敦銀行同業拆息或香港銀行同業拆息掛鈎的浮動利率計息。本集團的利率風險主要與其銀行借款的浮動利率有關。

借款成本

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的借款成本總額為人民幣312.3百萬元，較二零二一年同期的人民幣337.8百萬元減少人民幣25.5百萬元或7.5%。該減少乃主要由於報告期內平均借款成本較二零二一年同期有所減少。本集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月的平均借款成本分別約為11.8%及11.8%。

資產負債比率

資產負債淨比率乃以扣除現金及受限制銀行存款後的借款總額除以權益總額計算。於二零二二年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為167.3%(二零二一年十二月三十一日：130.7%)。

本集團負債資產比率(總債務減合約負債除以總資產)於二零二二年六月三十日約為63.1%，二零二一年十二月三十一日則約為61.7%。

外匯匯率風險

本集團主要於中國經營其業務，本集團大部分銀行存款以及銀行及其他借款乃以人民幣計值。若干銀行存款、銀行借款及優先票據乃以港元或美元計值。外幣匯率波動已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。本集團目前並無外幣對沖政策，惟管理層密切監控外匯風險及將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

或然負債

本集團一般就其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。

於二零二二年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為人民幣389.2百萬元(二零二一年十二月三十一日：人民幣326.1百萬元)。董事認為，由於拖欠率低，故擔保初始確認的公平值並不重大。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團於香港及中國聘有合共約601名(二零二一年十二月三十一日：664名)全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱傭條款、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事宜。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、退休金、表現花紅及購股權。薪酬乃經參考僱員表現、技能、資格及經驗，以及現行行業慣例釐定。

充足公眾持股量

於回顧期內，本公司已維持聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

企業管治常規

董事會及本公司管理層致力維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明及負責任的方式進行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遠利益。

於截至二零二二年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四第二部分所載的企業管治守則所載的守則條文及其大部分建議最佳常規。

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

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其具體職權範圍以說明該委員會的職責及獲董事會授予的權力。審核委員會現時包括三名獨立非執行董事：李思強先生(主席)、黃楚基先生及王麗玲女士(於二零二二年五月二十七日獲委任)。彼等具備足以履行彼等職責的會計及財務管理專業知識以及商業經驗。李達生先生於二零二二年五月二十七日不再為審核委員會成員。

審核委員會的主要職責為：檢討及監督本公司財務匯報過程、半年及全年業績、風險管理以及內部監控制度、本集團內部審計部門所進行內部審計職能的有效性、反貪污及舉報政策的執行情況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，以確保審核結果獲得妥善處理。

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未經審核中期簡明綜合財務報表及與本公司的管理層討論風險管理、內部控制及其他重要事項。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並制定其具體職權範圍，明確處理其權力及職責。薪酬委員會現時包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即獨立非執行董事黃楚基先生(主席)、執行董事王錦輝先生及獨立非執行董事王麗玲女士(於二零二二年五月二十七日獲委任)。李達生先生於二零二二年五月二十七日不再為薪酬委員會成員。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，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；就各執行董事及高級管理人員的具體薪酬待遇條款向董事會作出推薦建議(已採納守則條文E.1.2(c)(ii)條項下之方法)；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**」)，並制定其具體職權範圍以說明該委員會的職責及獲董事會授予的權力。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)、獨立非執行董事李思強先生及獨立非執行董事王麗玲女士(於二零二二年五月二十七日獲委任)。黃英來先生於二零二二年五月二十七日不再為提名委員會成員。

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；物色及挑選獲提名出任董事的人選或就此向董事會提出建議；評核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」)作為董事進行證券交易的守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均確認彼等於回顧期內已遵守標準守則所載的規定標準。

發行優先票據

有關經開曼群島大法院日期為二零二二年四月四日的命令批准的本公司安排計畫(「開曼計畫」)的資料，請參閱本公告「融資」一節。

購買、出售或贖回本公司上市證券

就票面利率為每年14.25%、按半年期分期支付且於二零二三年一月九日到期的優先票據(「二零二三年美元票據」)而言，本公司已購回及註銷部分本金總額為500,000美元之二零二三年美元票據。於二零二二年四月十一日，開曼計劃下的重組條件已經得到滿足，二零二三年美元票據其後已註銷並自新加坡證交所除牌。更多詳情請參閱本公司日期為二零二二年四月十三日的公告。

除上文所披露者外，於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概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

中期股息

董事會議決於截至二零二二年六月三十日止六個月概不宣派任何中期股息。

報告期末其後事項

於二零二二年七月十日，本公司贖回首期5%本金額的新優先票據連相關利息，為數25,344,000美元(相當於人民幣170,434,000元)。

登載中期業績及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gwtd.com.hk)登載。載有上市規則所規定所有資料的本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告，將寄發予本公司股東，並適時登載於上述網站。

承董事會命
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零二二年八月三十一日

於本公告日期，本公司董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生及Tjie Tjin Fung先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃楚基先生、李思強先生及王麗玲女士組成。