

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)

### 截至二零二四年六月三十日止六個月 中期業績初步公告

#### 財務摘要

- 截至二零二四年六月三十日止六個月，收益減少約32.7%至約人民幣429.7百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣638.5百萬元)。
- 截至二零二四年六月三十日止六個月，總合約銷售額減少約50.9%至約人民幣276.1百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣562.7百萬元)。
- 期內虧損為約人民幣507.7百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣518.9百萬元)，主要由於(i)在房地產業嚴峻的商業環境下，本集團物業銷售出現毛損；(ii)外匯虧損約人民幣32.4百萬元；及(iii)投資物業的公平值虧損約人民幣325.9百萬元所致。
- 於二零二四年六月三十日，權益總額為約人民幣460.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣966.8百萬元)，而每股資產淨值為每股約人民幣0.26元(二零二三年十二月三十一日：每股人民幣0.54元)。(附註)
- 截至二零二四年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣339.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣586.3百萬元)。
- 於二零二四年六月三十日，總投資物業為約人民幣3,883.8百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,181.9百萬元)。

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」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二三年同期的比較數字如下：

### 簡明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	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	429,748	638,482
銷售成本		<u>(355,113)</u>	<u>(723,129)</u>
毛利／(毛損)		<u>74,635</u>	<u>(84,647)</u>
投資物業公平值變動	7(c)	(325,866)	(975)
其他收入、開支、收益及虧損	4(b)	(49,942)	(126,648)
銷售及營銷開支		(15,272)	(29,985)
行政開支		<u>(72,055)</u>	<u>(70,424)</u>
經營虧損		(388,500)	(312,679)
融資成本	4(a)	(138,166)	(162,145)
應佔聯營公司的溢利		747	17,807
應佔合營企業的虧損		<u>(5,311)</u>	<u>(27,843)</u>
除稅前虧損	4	(531,230)	(484,860)
所得稅	5	<u>23,538</u>	<u>(34,005)</u>
期內虧損		<u><u>(507,692)</u></u>	<u><u>(518,865)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(560,500)	(512,639)
非控股權益		<u>52,808</u>	<u>(6,226)</u>
期內虧損		<u><u>(507,692)</u></u>	<u><u>(518,865)</u></u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(507,692)	(518,865)
本期間其他全面收益／(開支)(除稅及經重新分類調整後)：		
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算人民幣以外功能貨幣的實體財務報表的匯兌差額淨額	941	(855)
期內其他全面收入／(開支)	941	(855)
期內全面開支總額	(506,751)	(519,720)
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(559,559)	(513,494)
非控股權益	52,808	(6,226)
期內全面開支總額	(506,751)	(519,720)
每股虧損	6	
基本(每股人民幣元)	(0.312)	(0.285)
攤薄(每股人民幣元)	(0.312)	(0.285)

## 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	435,493	460,541
投資物業	7	3,883,846	4,181,858
於聯營公司之權益		53,307	84,960
於合營企業之權益		424,936	430,247
其他金融資產	8	141,075	142,164
受限制銀行存款		25,326	24,333
遞延稅項資產		193,926	53,594
		<u>5,157,909</u>	<u>5,377,697</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		1,528,935	1,106,666
已竣工待售物業		1,359,507	2,399,091
合約成本		434	434
貿易及其他應收款項	9	582,962	499,181
預付土地增值稅及所得稅		34,750	52,700
受限制銀行存款		176,966	352,708
現金及現金等價物		137,426	209,263
		<u>3,820,980</u>	<u>4,620,043</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	2,149,925	2,486,183
合約負債		331,160	437,395
預收租金		20,343	23,802
租賃負債		47,479	52,344
銀行貸款		594,769	699,265
即期稅項		595,827	495,336
優先票據		3,325,383	3,304,806
財務擔保合約		306,358	280,976
		<u>7,371,244</u>	<u>7,780,107</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(3,550,264)</u>	<u>(3,160,064)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,607,645</u>	<u>2,217,633</u>

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	68,734	97,600
銀行貸款	287,800	326,400
遞延稅項負債	791,045	826,816
	<u>1,147,579</u>	<u>1,250,816</u>
<b>資產淨值</b>	<b>460,066</b>	<b>966,817</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	112,883	112,883
儲備	60,556	620,115
<b>本公司權益股東應佔總權益</b>	<b>173,439</b>	<b>732,998</b>
<b>非控股權益</b>	<b>286,627</b>	<b>233,819</b>
<b>總權益</b>	<b>460,066</b>	<b>966,817</b>

## 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(「香港聯交所」)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」)主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)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。

截至二零二四年六月三十日止六個月的此等中期財務報表乃根據《國際會計準則》第34號中期財務報告編製，並應與本集團於二零二三年十二月三十一日及截至該日止年度之上一年度綜合財務報表(「上一年度財務報表」)一併閱覽。有關報表並不包括根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則會計準則」)編製的一套完整財務報表所需的全部資料，國際財務報告準則統稱包括所有個別的國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。然而，已載入經選定的說明附註以解釋自上一年度財務報表以來對於了解本集團財務狀況及表現變動有重大影響的事件及交易。

此等中期財務報表已獲本公司董事(「董事」)於二零二四年八月三十日授權刊發。

在編製此等中期財務報表時，管理層對未來作出了判斷和估計，包括與氣候相關的風險和機會，有關判斷和估計會影響會計政策的應用以及資產和負債、收入和支出的報告金額。實際結果可能與此等估計不同。

管理層在應用本集團會計政策時所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與上一年度財務報表所述者相同。

### (a) 與持續經營有關之多個重大不明朗因素

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣507,692,000元，於二零二四年六月三十日錄得流動負債淨額約人民幣3,550,264,000元。流動負債包括銀行貸款約人民幣594,769,000元及優先票據約人民幣3,325,383,000元。於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物以及受限制銀行存款分別為約人民幣137,426,000元及約人民幣202,292,000元。

銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣278,584,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣334,690,000元)原於二零二二年八月三十一日到期，到期日已延長至二零二二年十月三十一日。到期日並無進一步延長，而本集團未能於二零二二年十月三十一日償還該等銀行貸款(「**違約**」)。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行貸款以本集團金額為人民幣877,095,000元的已竣工銷售物業作抵押。接管人已就銷售已抵押物業(香港天后電氣道68號金輪天地(即香港金輪天地))安排招標流程。根據日期為二零二三年十一月十三日的協議，已抵押物業被同意以代價511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)出售予一名獨立第三方。該交易於二零二四年一月十二日完成。

於二零二四年六月三十日，違約觸發賬面總值約人民幣460,265,000元的其他銀行貸款的交叉違約，該等貸款須按要求償還並計入流動負債。該等違約或交叉違約的銀行貸款以本集團金額約為人民幣2,287,787,000元的資產作抵押，相關銀行有權在本集團無法應要求償還貸款時出售、轉讓或以其他方式處置任何該等資產。截至該等中期財務報表批准日期，本集團持續交叉違約，而銀行並無要求立即償還該等銀行貸款。

此外，於二零二四年六月三十日，本集團未能於到期時償還截至二零二四年六月三十日止期間優先票據的累計利息103,562,000美元(相當於約人民幣724,547,000元)，且未能於到期時贖回優先票據的本金額約494,667,000美元的25%。於二零二四年七月十一日，本集團亦未能贖回優先票據的本金額約494,667,000美元的10%。該等未付款本身已導致違約事件。於批准該等中期財務報表日期，該等優先票據繼續違約，而優先票據持有人(「**持有人**」)並無行使彼等權利要求立即贖回優先票據或支付利息。

於二零二四年六月三十日，本集團的投資物業、已竣工待售物業及發展中待售物業分別約為人民幣3,883,846,000元、人民幣1,359,507,000元及人民幣1,528,935,000元。當前房地產行業出現波動，可能會給本集團帶來日益增加的困難，並可能削弱本集團從其未來業務中產生足夠現金流量以履行其融資責任的能力，以及本集團重續現有融資或尋求新資金的能力。所有該等事件或情況顯示存在多項重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

所有該等事件或情況顯示存在多項重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。

鑑於該等情況，董事在評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時已考慮本集團的未來流動資金及其可動用財務來源。董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，涵蓋自二零二四年六月三十日起至少十八個月期間。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) 本公司已與主要持有人進行討論。董事會採取措施提出優先票據重組建議。本集團已委任財務顧問，以便及時商討對持有人條款及條件的各項建議修訂；

- (ii) 關於銀行貸款，管理層亦正與銀行磋商重續現有銀行融資，並與各方(包括但不限於銀行及金融機構)商討為本集團爭取更多融資來源；及
- (iii) 本集團正致力評估及改善其流動資金狀況。為產生足夠現金流以履行其義務，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，同時採取更嚴格的成本控制措施，以控制可支配的資本支出。本集團的目標是在合理時間範圍內逐步解決本集團的債務問題。

倘本集團未能及時落實上述一項或多項計劃及措施，則可能無法繼續按持續基準經營，並需要作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，為可能出現的進一步負債計提撥備，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。該等調整的影響未有於該等中期財務報表中反映。

## 2 會計政策變動

除下文所述者外，此等中期財務報表中應用的會計政策與本集團於最新年度財務報表所應用者相同。中期期間所得稅的確認及計量政策與上一個中期期間所應用者一致，並於附註5中說明。

本集團已於當前會計期間對此等中期財務報表應用以下經修訂國際財務報告準則：

- 國際會計準則第1號修訂本，*負債分類為流動或非流動*
- 國際會計準則第1號修訂本，*附帶契諾的非流動負債*
- 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號修訂本，*供應商融資安排*
- 國際財務報告準則第16號修訂本，*售後租回之租賃負債*

該等發展並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況於此等中期財務報表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收益分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	293,467	501,002
物業租賃	87,832	83,478
酒店營運	48,449	54,002
	<u>429,748</u>	<u>638,482</u>
收益總額	<u>429,748</u>	<u>638,482</u>
按客戶地理位置分拆		
中國大陸	429,748	629,831
香港	-	8,651
	<u>429,748</u>	<u>638,482</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。

截至六月三十日止六個月	物業開發		物業租賃		酒店營運		總計	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
根據國際財務報告準則第15號 的範圍： 客戶合約收益								
- 時間點	<u>293,467</u>	<u>501,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>293,467</u>	<u>501,002</u>
根據國際財務報告準則第16號 的範圍： 租賃								
- 租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,832</u>	<u>83,478</u>	<u>48,449</u>	<u>54,002</u>	<u>136,281</u>	<u>137,480</u>
可呈報分部收益	<u>293,467</u>	<u>501,002</u>	<u>87,832</u>	<u>83,478</u>	<u>48,449</u>	<u>54,002</u>	<u>429,748</u>	<u>638,482</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(39,701)</u>	<u>(201,531)</u>	<u>40,397</u>	<u>45,633</u>	<u>(93)</u>	<u>5,362</u>	<u>603</u>	<u>(150,536)</u>

(c) 可呈報分部損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
可呈報分部溢利／(虧損)	603	(150,536)
投資物業公平值變動	(325,866)	(975)
其他收入、開支、收益及虧損	(49,942)	(126,648)
未分配總部及公司開支	(13,295)	(34,520)
融資成本	(138,166)	(162,145)
應佔聯營公司溢利	747	17,807
應佔合營企業虧損	(5,311)	(27,843)
	<u>(531,230)</u>	<u>(484,860)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(531,230)</u>	<u>(484,860)</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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	(33,500)	(87,934)
租賃負債利息	(3,994)	(5,795)
優先票據利息	(161,804)	(162,822)
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	61,132	94,406
	<u>(138,166)</u>	<u>(162,145)</u>
非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融 負債的總利息開支	<u>(138,166)</u>	<u>(162,145)</u>
(b) 其他收入、開支、收益及虧損		
股息及利息收入	1,100	5,677
政府補助	67	917
提早終止租約之補償收入	8,687	821
終止物業銷售合約之補償收入	1,113	–
外匯匯兌虧損淨額	(32,398)	(147,281)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額	(1,167)	13,192
出售物業、廠房及設備收益	1,022	–
財務擔保合約變動	(24,270)	–
應收前附屬公司款項之減值虧損	(5,083)	–
捐款	(5)	15
其他	992	11
	<u>(49,942)</u>	<u>(126,648)</u>
總計	<u>(49,942)</u>	<u>(126,648)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
(c) 其他項目		
物業成本	300,996	669,393
賺取租金之物業所產生的直接營運開支	11,777	10,651
物業、廠房及設備折舊	35,193	38,936
總計	<u>347,966</u>	<u>718,980</u>

## 5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 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」)	(31,010)	(6,737)
－土地增值稅(「土地增值稅」)	(121,556)	(25,111)
遞延稅項	176,104	(2,157)
	<u>23,538</u>	<u>(34,005)</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。

香港利得稅撥備乃按期內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間根據利得稅兩級制屬合資格公司的附屬公司除外。由於本集團於該兩個年度內並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

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期內本公司普通權益股東應佔虧損人民幣560,500,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損人民幣512,639,000元)及發行的普通股加權平均數1,799,020,000股(截至二零二三年六月三十日止六個月：1,799,020,000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

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團終止租賃協議及終止確認使用權資產分別為人民幣7,114,000元及租賃負債人民幣11,172,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：零)。

### (b) 收購及出售自用資產

截至二零二四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4,908,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣865,000元)。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團出售廠房、物業及設備項目成本為人民幣1,085,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣32,959,000元)。截至二零二四年六月三十日止六個月，若干已出售投資物業的成本為人民幣12,954,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣12,391,000元)。概無投資物業轉撥廠房、物業及設備項下(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

### (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二零二四年六月三十日由獨立及合資格專業估值師更新，使用之估值技術與最新年度財務報表所使用者相同。

由於該更新，期內已就投資物業公平值變動於損益確認虧損淨額人民幣325,866,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣975,000元)及其遞延稅項資產人民幣81,467,000元(截至二零二三年六月三十日止六個月：遞延稅項資產人民幣244,000元)。

## 8 其他金融資產

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
按公平值計入損益計量的金融資產		
—非上市股本證券	130,090	131,257
—其他	10,985	10,907
	<u>141,075</u>	<u>142,164</u>
非流動資產下呈列的款項	<u>141,075</u>	<u>142,164</u>

## 9 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括自持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。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：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<u>66,920</u>	<u>39,011</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	66,920	39,011
應收聯營公司及合營企業款項	107,277	64,559
其他應收款項	269,460	258,687
應收前附屬公司款項	623,281	630,219
減：信貸虧損撥備	<u>(651,056)</u>	<u>(652,029)</u>
按攤銷成本計量的金融資產	415,882	340,447
給予承包商的墊款	27,774	21,409
其他預付稅項	<u>139,306</u>	<u>137,325</u>
	<u><b>582,962</b></u>	<u><b>499,181</b></u>

## 10 貿易及其他應付款項

截至報告期末，基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
180天以內	464,808	862,070
181至365天	271,070	302,321
1年以上	<u>241,860</u>	<u>288,542</u>
貿易應付款項總額	977,738	1,452,933
其他應付款項	934,066	797,109
應付聯營公司及合營企業	<u>238,121</u>	<u>236,141</u>
	<u><b>2,149,925</b></u>	<u><b>2,486,183</b></u>

## 業務回顧

在二零二四年上半年，國際政治和經濟形勢複雜多變。美國央行繼續實行較高利率的政策以控制流動性，令經濟衰退的風險增加。經濟復甦乏力，加上房地產市場及金融環境備受多項不利因素影響，對本集團的業務發展構成嚴峻挑戰，導致合約銷售額大減。截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團實現合共約人民幣276.1百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣562.7百萬元)的合約銷售，而與去年同期相比，物業租賃及酒店營運業務仍然穩定。於報告期間，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為約82%(二零二三年六月三十日：80%)及81%(二零二三年六月三十日：83%)。

於二零二三年三月，本集團宣佈重組其優先票據，待重組完成後，將可改善本集團的財務狀況及持續能力，並容許本集團恢復其日常運作。儘管形勢嚴峻，本集團繼續嚴格控制物業交付流程並減低交付風險。

## 物業開發

### 合約銷售

本集團現有逾8個在售項目。截至二零二四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276.1百萬元(二零二三年六月三十日：人民幣562.7百萬元)及約19,286平方米(二零二三年六月三十日：49,866平方米)。

### 物業銷售

截至二零二四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293.5百萬元，約26,161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11,218元。

於二零二四年六月三十日，未確認總合約銷售額為約人民幣381.7百萬元。該等未確認合約銷售額預期將於二零二四年下半年及二零二五年相關項目完工並交付時予以確認。

## **本集團的土地儲備**

受經濟衰退所影響，二零二四年上半年，本集團在收購新土地方面採取了更謹慎的作法。因此，於二零二四年上半年，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。

於二零二四年六月三十日，本集團總土地儲備的建築面積為779,728平方米，包括165,585平方米已竣工但未售出物業、32,189平方米自用物業、125,014平方米已竣工投資物業、188,090平方米開發中物業及268,850平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

## **物業租賃**

於二零二四年六月三十日，本集團已竣工總建築面積為約125,014平方米的投資物業。截至二零二四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**

於二零二四年六月三十日，本集團於中國內地兩個城市(即南京及無錫)擁有3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11,013平方米。於二零二四年六月三十日，整體出租率超過84%。

## **酒店營運**

於二零二四年六月三十日，本集團有五間營運中的酒店，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、南京金輪萬怡酒店，以及於二零二四年六月開業的無錫金輪如家商旅酒店。該五間酒店的客房總數為758間。該四間酒店(無錫金輪如家商旅酒店除外)於報告期內的平均客房入住率為約81%。

## 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。

於二零二四年六月三十日，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55.9百萬股(二零二三年十二月三十一日：50.8百萬股)非上市權益股份，賬面值為約人民幣130.1百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣131.3百萬元)。

## 展望

由於經濟形勢日益嚴峻及金融不穩定，本集團預料未來幾年房地產業仍將舉步維艱且持續低迷，亦預示本集團於二零二四年的業務仍面對不少挑戰。

然而，本集團會拓展小股操盤，增加代建項目，尋求合適的輕資產商業管理項目以及一些酒店的業務拓展。本集團將繼續採取更為審慎的收地策略，並於項目開發中開展合作，以降低投資風險，並確保有效的現金流量管理。本集團將積極與金融機構合作以審慎出售資產、積極推進優先票據的債務重組，及繼續加快物業銷售，收回銷售收入，同時維持更為嚴格的成本控制措施，適當減少資本支出，致力確保及時交付物業。我們相信，藉著審慎的財務管理，本集團將在未來的發展及擴張中維持競爭力。



## 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)酒店經營業務收益。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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業開發	293,467	68.3	501,002	78.5
物業租賃	87,832	20.4	83,478	13.1
酒店營運	48,449	11.3	54,002	8.4
總計	<u>429,748</u>	<u>100.0</u>	<u>638,482</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益主要來自銷售已開發物業，佔截至二零二四年六月三十日止六個月收益約68.3%（截至二零二三年六月三十日止六個月：78.5%），物業租賃的租金收入佔其截至二零二四年六月三十日止六個月收益約20.4%（截至二零二三年六月三十日止六個月：13.1%）及來自酒店營運收入佔截至二零二四年六月三十日止六個月收入約11.3%（截至二零二三年六月三十日止六個月：8.4%）。收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣638.5百萬元減少約32.7%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣429.7百萬元，此乃主要由於本期間本集團物業開發產生的收益減少所致。

#### 物業開發

物業開發業務的收益由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣501.0百萬元減少約41.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣293.5百萬元。該減少乃主要由於銷售的總建築面積減少所致，及期內並無任何項目竣工及交付使用。

## 物業租賃

截至二零二四年六月三十日止六個月，物業租賃的收益增加約5.2%至約人民幣87.8百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣83.5百萬元)。物業租賃業務維持穩定。

## 酒店營運

截至二零二四年六月三十日止六個月，酒店營運的收益下跌約10.3%至約人民幣48.4百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣54.0百萬元)。下跌主要由於經濟下行及境內居民減少消費所致。

## 銷售成本

下表載列於所示期間本集團的銷售成本明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
物業開發				
—購地成本	69,730	19.6	118,435	16.3
—建築成本	75,839	21.4	250,956	34.7
—資本化融資成本	53,096	15.0	88,979	12.3
—稅項開支	832	0.2	2,836	0.4
存貨減值	101,499	28.6	208,187	28.8
小計	300,996	84.8	669,393	92.5
物業租賃	11,777	3.3	10,651	1.5
酒店營運	42,340	11.9	43,085	6.0
總計	<u>355,113</u>	<u>100.0</u>	<u>723,129</u>	<u>100.0</u>

銷售成本由截至二零二三年六月三十日止六個月約人民幣723.1百萬元減少約50.9%至截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣355.1百萬元，此乃主要由於物業開發的銷售成本減少，與銷售已開發物業產生的收入減少一致。

### **毛利／(損)及毛利／(損)率**

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月錄得毛利約人民幣74.6百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：毛損約人民幣84.6百萬元)。毛利增加乃主要由於本集團銷售已開發物業的毛利改善，其於截至二零二四年六月三十日止六個月帶來2.6%的毛損率，而去年同期的毛損率達33.6%。

物業租賃的毛利率由截至二零二三年六月三十日止六個月的約87.2%略為減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約86.6%。

本集團的酒店業務錄得約12.6%的毛利率，而二零二三年的毛利率約為20.2%。毛利率下跌主要是因為酒店業務收入減少。

### **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二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日各有關期末重估。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業公平值虧損約人民幣325.9百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：公平值虧損約人民幣1.0百萬元)。產生未變現重估虧損的主要原因是經濟下行對投資物業的市值造成負面影響。

### **其他收入、開支、收益及虧損**

本集團於截至二零二四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約人民幣49.9百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣126.6百萬元)。截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損淨額主要包括外匯虧損淨額人民幣32.4百萬元及財務擔保合約變動人民幣24.3百萬元。

### **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二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣30.0百萬元大跌至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣15.3百萬元。該減少乃主要由於期內銷售合約減少。

## **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。

行政開支由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣70.4百萬元增加至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣72.1百萬元，較去年同期增加約2.3%。於報告期間，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。

## **融資成本**

融資成本主要包括銀行貸款及優先票據的利息開支(扣除資本化融資成本)。融資成本由截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣162.1百萬元減少至截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣138.2百萬元，主要由於資本化的利息支出減少，原因是與去年同期相比，正在進行的項目較少以及銀行貸款利息減少。

## **所得稅**

本集團錄得所得稅抵免結餘，此乃由於投資物業估值虧損導致遞延稅項減少所致。

## **期間虧損**

由於房地產行業營商環境艱巨，導致就投資物業錄得公平值虧損約人民幣325.9百萬元，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣507.7百萬元(截至二零二三年六月三十日止六個月：淨虧損約人民幣518.9百萬元)。

## **流動資金、財務及資本資源**

### **現金狀況**

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約人民幣339.7百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣586.3百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣202.3百萬元(二零二三年十二月三十一日：人民幣377.0百萬元)。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。

## 違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

於二零二四年六月三十日，銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣278,584,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣334,690,000元)原於二零二二年八月三十一日到期，到期日已延長至二零二二年十月三十一日。到期日並無進一步延長，而本集團未能於二零二二年十月三十一日償還該等銀行貸款(「違約」)。於二零二二年十二月三十一日，該等銀行貸款以本集團金額為人民幣877,095,000元的已竣工待售物業作抵押。接管人已就銷售已抵押物業(香港天后電氣道68號金輪天地(即香港金輪天地))安排招標流程。根據日期為二零二三年十一月十三日的協議，已抵押物業被同意以代價511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)出售予一名獨立第三方。該交易於二零二四年一月十二日完成。

於二零二四年六月三十日，違約觸發賬面總值約人民幣460,265,000元的其他銀行貸款的交叉違約，該等貸款須按要求償還並計入流動負債。該等違約或交叉違約的銀行貸款以本集團金額約為人民幣2,287,787,000元的資產作抵押，相關銀行有權在本集團無法應要求償還貸款時出售、轉讓或以其他方式處置任何該等資產。截至該等中期財務報表批准日期，本集團持續交叉違約，而銀行並無要求立即償還該等銀行貸款。

此外，於二零二四年六月三十日，本集團未能於到期時償還截至二零二四年六月三十日止期間優先票據的累計利息103,562,000美元(相當於約人民幣724,547,000元)，且未能於到期時贖回優先票據的本金額約494,667,000美元的25%。於二零二四年七月十一日，本集團亦未能贖回優先票據的本金額約494,667,000美元的10%。該等未付款本身已導致違約事件。於批准該等中期財務報表日期，該等優先票據繼續違約，而優先票據持有人並無行使彼等權利要求立即贖回優先票據或支付利息。

## 借款成本

本集團截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間的平均借款成本按已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算，分別約為9.3%和9.7%。

## 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。於二零二四年六月三十日，本集團的淨資產負債比率約840.8%（二零二三年十二月三十一日：387.3%）。

本集團負債資產比率（總債務減合約負債除以總資產）於二零二四年六月三十日約為91.2%，二零二三年十二月三十一日則約為86.0%。

## 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。

於二零二四年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為約人民幣8.9百萬元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8.8百萬元）。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

於二零二四年六月三十日，本集團於香港及中國內地聘有合共約602名（二零二三年十二月三十一日：581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。

於截至二零二四年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1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，惟下列除外：

有關守則條文F.2.2，董事會主席應出席股東週年大會。王欽賢先生缺席於二零二四年五月二十九日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。在其缺席之情況下，王錦輝先生擔任股東週年大會之主席。董事會其他成員、審核委員會及薪酬委員會各自之主席，以及外聘核數師(亦列席股東週年大會)均有足夠能力於股東週年大會上回答問題。

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。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。

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二零二四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。

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。

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。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二四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

董事會議決於截至二零二四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

於二零二四年七月十一日，本集團未能根據還款時間表贖回本金額約494,667,000美元的新優先票據的10%本金。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gwtd.com.hk](http://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二零二四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，二零二四年八月三十日

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。