

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)

### 截至二零一八年六月三十日止六個月的 中期業績初步公告

#### 財務摘要

- 截至二零一八年六月三十日止六個月，合約銷售額增加50.5%至人民幣1,273.1百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣846.1百萬元）。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，收益減少19.3%至人民幣847.6百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣1,050.6百萬元）。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，租金收入及酒店營運收入增加55.2%至人民幣123.4百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣79.5百萬元）。
- 整體毛利率增加至50.1%（二零一七年六月三十日：41.0%）。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，物業銷售、物業租賃及酒店營運的毛利率分別為46.9%（二零一七年六月三十日：38.2%）、74.5%（二零一七年六月三十日：75.5%）及47.1%（二零一七年六月三十日：不適用）。
- 截至二零一八年六月三十日止六個月，期間溢利減少9.5%至人民幣247.9百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣273.8百萬元）。
- 於二零一八年六月三十日，權益總額為人民幣4,539.7百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣4,337.1百萬元），而每股資產淨值為每股人民幣2.52元（二零一七年十二月三十一日：每股人民幣2.41元）。附註
- 截至二零一八年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額人民幣1,356.3百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,159.2百萬元）。
- 董事會決議宣派中期股息每股1.6港仙。

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」）截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零一七年同期的比較數字如下：

## 業務回顧

為保持集團的競爭優勢及確保集團可以持續發展，於期內，集團積極尋找合適的開發項目，包括與其他大型開發商的合作項目，本集團於二零一八年上半年在國內收購了2個住宅及商業項目，另一方面，為進一步減低集團的項目地域集中性風險，集團於二零一八年一月簽署初步買賣協議以收購一間擁有一幅位於香港再開發土地的海外公司。於二零一八年六月三十日，本集團共有19個開發中或在售項目，其中包括5個由合營企業或聯營公司管理的項目，土地儲備總建築面積（「總建築面積」）達1,578,721平方米，較去年年底增加14%。經過集團上市後多年的努力，集團規模明顯增加，截至二零一八年六月三十日止六個月，我們的合約銷售額比去年同期大增50.5%。本集團另一個策略是專注於發展住宅及商業綜合項目，以實現更高毛利率。這個策略於本期業績得到進一步的成效，本集團的整體毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的41.0%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的50.1%。最後，本集團的另一注重點為增加經常性收入。本期間物業租賃及酒店營運業務的經常性收入增長仍然強勁，與上期相比，實現大幅增長55.2%。

## 房地產開發

### 合約銷售

本集團現時擁有12個在售項目。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團與其合營企業及聯營公司實現合約銷售總額及合約銷售面積分別達約人民幣1,273.1百萬元（二零一七年六月三十日：人民幣846.1百萬元）及約96,780平方米（二零一七年六月三十日：69,989平方米）。

## 物業銷售

截至二零一八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724.2百萬元，約49,618平方米的總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14,594.6元。

由於中華人民共和國（「中國」）地方當局採取價格調控政策，本集團已積極調整其已竣工項目的銷售策略，尤其是二零一八年上半年南京及長沙的住宅項目，以實現利潤最大化。於二零一八年六月三十日，南京及長沙已竣工但未售出住宅單元的總建築面積分別為17,025平方米及56,766平方米。

### 於二零一八年上半年收購的新地塊及本集團的土地儲備

於二零一八年三月，本集團收購一塊位於中國江蘇省南京市的地塊，地盤面積約為59,722平方米，容積率為1.985。新購入土地位於溧水區寧溧公路以西。該土地乃作住宅及商業開發混合用途。

於二零一八年四月，本集團收購另一塊位於中國江蘇省南京市的地塊，地盤面積約為10,188平方米，容積率為1.8。新購入土地位於高淳區蕪太路以北，新塘路以東並鄰近地鐵站及交通樞紐，該土地乃作住宅及商業開發混合用途。

本集團現有19個開發中或在售項目，其中包括5個由合營企業或聯營公司管理的項目。該19個項目的平均土地成本為約每平方米人民幣3,500元。

於二零一八年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為1,578,721平方米，包括168,494平方米已竣工但未售出物業、6,290平方米自用物業、145,251平方米已竣工投資物業、729,572平方米開發中物業及529,114平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

## 物業租賃

本期間本集團的投資物業產生的租金收入保持穩定增長。於二零一八年六月三十日，本集團已竣工總建築面積達約145,251平方米之投資物業。本集團投資物業之平均出租率接近90%。

### 地鐵租賃及營運管理業務

於二零一八年五月，本集團成功投標長沙地鐵4號線5個地鐵站地下商業空間的租賃及營運管理合約，合約期為10年。該5個地鐵站的可租賃總建築面積為21,774平方米。

於二零一八年六月三十日，本集團於中國內地四個城市（即南京、蘇州、無錫及長沙）擁有17個地鐵站購物中心的租賃及營運管理合約，可租賃總建築面積為約82,280平方米。於二零一八年六月三十日，9個地鐵站購物中心正在運營，整體出租率超過95%。

### 酒店營運

於二零一八年六月三十日，本集團有兩間營運中的酒店，即香港西九龍絲麗酒店及南京金輪亞朵酒店。該兩間酒店於期間之平均客房入住率均達95%以上。

## 投資

除將盈餘資金存放於香港及中國的銀行作為定期存款外，本集團也投資高收益公司債券、基金、上市及非上市權益股份以提升收益。於二零一八年六月三十日，本集團投資債務工具及按公平值計入損益的金融資產分別達人民幣106.9百萬元及人民幣398.1百萬元。該等大部分債務投資及金融資產均有二手市場，因此易於變現以滿足流動資金需求。

## 於香港的首個房地產開發項目

於二零一八年一月，本集團簽署初步買賣協議以收購一間公司的全部已發行股本，該公司擁有一幅位於香港的土地。該收購事項已於二零一八年七月完成。此乃本集團於香港的第二個項目，亦為海外市場的首個發展項目。該幅土地鄰近港鐵天后站，計劃重新發展為總建築面積約51,975平方呎的商業大廈。

## 融資

於二零一八年一月，本集團成功發行一批本金額為200百萬美元、票面利率為每年7%且於二零二一年到期的優先票據。來自優先票據的所得款項將用於為若干現有債項進行再融資、為新項目提供資金及作為一般公司用途。

## 展望

自去年年末以來，各地政府紛紛通過或加強購房限制，並提高按揭貸款的最低首付款。由於政府轉向控制金融體系杠杆及風險，流動資金狀況相對收緊，房地產市場進一步降溫。房價增長預計將放緩，房地產市場將於二零一八年下半年保持平穩。本集團預期中國對房地產的管控政策將在一段時間內繼續有效及本集團樂觀認為中國的房地產市場將保持穩定增長態勢。

自二零一六年下半年起，本集團積極參與公開拍賣以收購能夠符合本集團發展策略的優質地塊。截至二零一八年六月三十日，本集團已成功收購7個新項目以進行房地產開發，包括二零一八年上半年購入的兩個南京住宅及商業項目。截至二零一八年六月三十日，本集團擁有總建築面積超過1,578,721平方米的土地儲備，這使本集團能夠於未來三年保持穩定增長。

於二零一八年下半年，株洲金輪翡翠名園（二期）項目預計將完工並交付。此外，於二零一八年下半年，本集團計劃預售三個項目，即金輪雙子星廣場、株洲金輪津橋華府及無錫金輪湖曉蘭庭。該三個項目的總可銷售價值約為人民幣36億元。

就租賃業務而言，得益於本集團多個新購物中心分別於二零一七年下半年及本期間開業，以及整體租金率不斷上升，本集團有信心，經常性租金收入於二零一八年下半年將繼續錄得合理增長。本集團的策略為繼續增加其投資物業組合以保持其股東的穩定回報。

最後但同樣重要的是，本集團的酒店運營業務在二零一八年上半年運營良好，平均客房入住率達95%以上。另有兩間酒店正在開發中，分別在南京及長沙。該兩間酒店預期將於二零一九年開始營運。由於該兩間酒店地處黃金地段且鄰近地鐵站，本集團有信心其將進一步增加本集團的經常性收入。

展望未來，除中國的房地產開發業務外，本集團將繼續把握更多中國內地以外的房地產開發機遇，尤其是香港的機遇。此外，本集團將配置更多資源發展物業租賃及酒店經營業務。

## 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)酒店營運之收益。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			
	二零一八年六月三十日 (未經審核)		二零一七年六月三十日 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發	724,153	85.4	971,079	92.4
物業租賃	99,693	11.8	79,539	7.6
酒店營運	23,739	2.8	—	—
<b>總計</b>	<b>847,585</b>	<b>100.0</b>	<b>1,050,618</b>	<b>100.0</b>

本集團的收益主要來自銷售其已開發物業佔截至二零一八年六月三十日止六個月收益的85.4%（截至二零一七年六月三十日止六個月：92.4%）、物業租賃的租金收入佔截至二零一八年六月三十日止六個月收益的11.8%（截至二零一七年六月三十日止六個月：7.6%）及酒店營運收入佔2.8%（截至二零一七年六月三十日止六個月：不適用）。收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣1,050.6百萬元減少19.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣847.6百萬元，乃主要由於來自己開發物業銷售的收益減少。

## 房地產開發

房地產開發業務的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣971.1百萬元減少25.4%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣724.2百萬元。該減少乃主要由於二零一八年上半年已售出及交付的總建築面積減少。

## 物業租賃

截至二零一八年六月三十日止六個月，來自物業租賃的收益增加25.3%至人民幣99.7百萬元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣79.5百萬元）。該增加乃主要由於新增新購物中心及平均租金增加。期內整體出租率保持在90%左右。

## 酒店營運

酒店營運業務於截至二零一八年六月三十日止六個月的收益為人民幣23.7百萬元。於二零一七年，本集團南京金輪亞朵酒店開業及收購西九龍絲麗酒店。該兩間酒店期內營運良好，平均出租率達95%以上。

## 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			
	二零一八年六月三十日 (未經審核)		二零一七年六月三十日 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
房地產開發				
— 購地成本	194,536	46.0	207,485	33.5
— 建築成本	134,252	31.8	310,391	50.1
— 資本化融資成本	49,001	11.6	59,434	9.6
— 稅項開支	6,860	1.6	23,230	3.7
小計	384,649	91.0	600,540	96.9
物業租賃 (附註)	25,395	6.0	19,503	3.1
酒店營運	12,553	3.0	—	—
總計	<u>422,597</u>	<u>100.0</u>	<u>620,043</u>	<u>100.0</u>

附註：該金額包括地鐵站購物中心於截至二零一八年六月三十日止六個月的租金開支人民幣18.2百萬元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣14.8百萬元）。



銷售成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣620.0百萬元減少31.8%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣422.6百萬元，乃主要由於銷售已開發物業減少。

### **毛利及毛利率**

毛利由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣430.6百萬元輕微減少1.3%至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣425.0百萬元，乃主要由於銷售已竣工物業的毛利減少，其被銷售已竣工物業的毛利率增加及租金收入及酒店營運收入增加所抵銷。

本集團的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的41.0%增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的50.1%，主要乃由於銷售已竣工物業的毛利率增加。

銷售已竣工物業的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的38.2%上升至截至二零一八年六月三十日止六個月的46.9%。該升幅乃主要由於期內中國房地產市場繁榮帶動已售物業的平均售價上升。此外，期內售出更多商業單元，而商業單元的毛利率高於住宅單位的毛利率。

物業租賃的毛利率由截至二零一七年六月三十日止六個月的75.5%輕微減少至截至二零一八年六月三十日止六個月的74.5%。該減少乃主要由於二零一七年底及期內數間新購物中心開業。

### **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二零一八年六月三十日及於二零一七年六月三十日各有關期末重估。

投資物業公平值變動由二零一七年六月三十日的人民幣89.2百萬元增加101.8%至二零一八年六月三十日的人民幣180.0百萬元。增加乃主要由於期內若干投資物業竣工。

## **其他收入·開支·收益及虧損**

本集團於截至二零一八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20.7百萬元（截至二零一七年六月三十日止六個月錄得收益淨額：人民幣109.6百萬元）。截至二零一八年六月三十日止六個月的虧損淨額主要包括利息收入人民幣19.9百萬元及匯兌虧損淨額人民幣44.2百萬元。

## **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二零一七年六月三十日止六個月的人民幣14.7百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣18.1百萬元，乃主要由於期內項目預售活動的廣告及促銷開支增加所致。

## **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。

行政開支由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣77.6百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣81.9百萬元，乃主要由於業務擴張導致行政人員數目及彼等的工資增加。

## **分佔合營企業及聯營公司的業績**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分佔合營企業及聯營公司的溢利為人民幣100.0百萬元，而去年同期則為虧損人民幣2.2百萬元。該增加乃主要由於一間合營企業之投資物業竣工，其公平值於竣工時大幅增加。

## 融資成本

融資成本主要為借貸利息開支扣除了資本化融資成本。融資成本由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣36.5百萬元增加至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣86.3百萬元，主要乃由於期內本集團總債務水平上升。

## 稅項支出

稅項支出由截至二零一七年六月三十日止六個月的人民幣224.5百萬元增加人民幣19.6百萬元至截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣244.1百萬元。該增加乃由於本中期期間投資物業公平值收益增加，導致遞延稅項開支增加。

## 本公司擁有人應佔溢利

截至二零一八年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔純利為人民幣247.9百萬元，較二零一七年同期的人民幣273.8百萬元減少9.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於二零一八年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣1,356.3百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,159.2百萬元），包括受限制現金人民幣367.0百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣312.7百萬元）及結構性銀行存款人民幣42百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣182.0百萬元）。

### 銀行及其他借款

於二零一八年六月三十日，本集團的銀行及其他借款為人民幣5,147.7百萬元（包括人民幣3,276.7百萬元的優先票據及人民幣18.6百萬元的債券），較二零一七年十二月三十一日的人民幣3,614.8百萬元（包括人民幣1,935.4百萬元的優先票據及人民幣18.2百萬元的債券）增加人民幣1,532.9百萬元。在銀行借款中，人民幣1,184.0百萬元須於一年內償還、人民幣190.5百萬元須於一至二年內償還，而人民幣478.0百萬元須於二至五年內償還。優先票據須於一年後償還。債券須於二零一八年十二月償還。

於二零一八年六月三十日，本集團人民幣1,763.0百萬元的銀行借款乃以本集團總賬面值為人民幣5,307.0百萬元的物業（包括土地及樓宇、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。

除優先票據及債券外，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銀行借款的浮動利率有關。

### **借款成本**

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的借款成本總額為人民幣172.4百萬元，較二零一七年同期的人民幣132.7百萬元上升人民幣39.7百萬元或29.9%。該升幅乃主要由於期內平均債務結餘高於二零一七年同期。本集團截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月的平均借款成本分別約為6.78%及8.05%。

### **資產負債比率**

資產負債淨比率乃以扣除現金、結構性及受限制銀行存款、投資債務工具及現有按公平值計入損益的金融資產的流動部分後的借款總額除以權益總額計算。於二零一八年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為77.1%。

### **匯率風險**

本集團主要於中國經營其業務，而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、優先票據及債券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。

截至二零一八年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為人民幣269.5百萬元（二零一七年十二月三十一日：人民幣807.9百萬元）。本公司董事認為，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

截至二零一八年六月三十日，本集團於香港及中國聘有合共約561名（二零一七年十二月三十一日：537名）全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用條款、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。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至下列日期止六個月	
		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
收益	3A	<b>847,585</b>	1,050,618
銷售成本		<b>(422,597)</b>	(620,043)
毛利		<b>424,988</b>	430,575
其他收入、開支、收益及虧損	4	<b>(20,739)</b>	109,597
終止確認按攤銷成本計量之金融資產之虧損		<b>(403)</b>	–
減值虧損		<b>(5,655)</b>	–
銷售及營銷開支		<b>(18,127)</b>	(14,669)
行政開支		<b>(81,859)</b>	(77,637)
融資成本	5	<b>(86,335)</b>	(36,474)
應佔聯營公司的溢利(虧損)		<b>3,628</b>	(106)
應佔合營企業的溢利(虧損)		<b>96,396</b>	(2,127)
投資物業公平值變動	10	<b>180,024</b>	89,187
除稅前溢利	6	<b>491,918</b>	498,346
稅項	7	<b>(244,068)</b>	(224,521)
本公司擁有人應佔期間溢利		<b>247,850</b>	273,825

附註	截至下列日期止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)

其他全面收益(支出)：

其後可能重新分類至損益的項目：

換算海外經營業務的匯兌差額	<u>1,154</u>	<u>(7,388)</u>
---------------	--------------	----------------

本公司擁有人應佔期間全面收益總額	<u><b>249,004</b></u>	<u>266,437</u>
------------------	-----------------------	----------------

每股盈利

基本(每股人民幣元)	8	<u><b>0.138</b></u>	<u>0.152</u>
------------	---	---------------------	--------------

攤薄(每股人民幣元)	8	<u><b>0.138</b></u>	<u>0.152</u>
------------	---	---------------------	--------------

## 簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 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	10	461,962	461,416
投資物業	10	5,329,960	5,213,906
商譽		29,941	29,686
於聯營公司的權益		345,909	342,281
於合營企業的權益		407,595	275,928
可供出售投資		–	157,400
按公平值計入損益的金融資產		170,665	–
受限制銀行存款		73,625	–
投資債務工具		19,766	–
遞延稅項資產		95,680	85,174
		<b>6,935,103</b>	<b>6,565,791</b>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		2,950,328	1,686,308
已竣工待售物業		643,950	984,315
投資債務工具		87,161	–
貿易及其他應收款項	11	211,019	147,967
合約成本		5,410	–
持作開發以供銷售之租賃土地之預付款項		188,375	326,578
應收一間聯營公司款項		–	26,832
預付土地增值稅及所得稅		19,491	4,229
按公平值計入損益的金融資產			
– 結構性銀行存款		42,000	–
– 非結構性銀行存款		185,385	–
持作買賣投資		–	4,098
結構性銀行存款		–	182,000
受限制銀行存款		293,375	312,694
現金及現金等價物		947,250	664,519
		<b>5,573,744</b>	<b>4,339,540</b>



		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	494,467	515,724
合約負債		544,446	–
預收租金		26,294	27,907
預售物業收取的按金及預付款項		–	675,766
應付合營公司和聯營公司款項		140,201	169,806
土地增值稅及所得稅負債		499,795	503,427
銀行借款—一年內到期		1,183,956	1,171,865
債券—一年內到期		18,565	18,216
		<u>2,907,724</u>	<u>3,082,711</u>
流動資產淨值		<u>2,666,020</u>	<u>1,256,829</u>
總資產減流動負債		<u>9,601,123</u>	<u>7,822,620</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		1,100,562	1,043,793
銀行借款—一年後到期		668,443	489,294
預收租金		15,675	17,010
優先票據		3,276,735	1,935,389
		<u>5,061,415</u>	<u>3,485,486</u>
資產淨值		<u><u>4,539,708</u></u>	<u><u>4,337,134</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		113,099	113,099
股份溢價及儲備		4,426,609	4,224,035
權益總額		<u><u>4,539,708</u></u>	<u><u>4,337,134</u></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。

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。

簡明綜合財務報表乃根據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號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定編製。

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表以歷史成本為編製基準，惟若干投資物業及金融工具乃以公平值計量。

除應用新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）導致會計政策變動外，截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所使用之會計政策和計算方法，與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致。此外，於期內收購一間合營企業時，本集團於本中期期間已應用以下會計政策。

### 收購一間不構成業務之合營企業

本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團藉由先將購買價按照各自之公平值分配至金融資產／金融負債，以識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，並將購買價之餘下結餘按其於購買日之相對公平值分配至其他個別可識別資產及負債。該等交易並不會產生商譽或議價收購收益。

## 2. 主要會計政策(續)

### 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團已初次應用以下由國際會計準則理事會頒佈並於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂國際財務報告準則，以編製本集團簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款交易的分類及計量
國際財務報告準則第4號(修訂本)	應用國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第4號保險合約
國際會計準則第28號(修訂本)	作為國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

新訂及經修訂國際財務報告準則已根據各自標準及修訂之相關過度條文應用，導致會計政策、呈報金額及／或披露變動。

## 2. 主要會計政策(續)

### 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(續)

由於上述實體會計政策產生變化，期初簡明綜合財務狀況表須重列。下表列示就各單獨項目確認的調整。

	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>				
可供出售投資	157,400	–	(157,400)	–
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之金融資產	–	–	157,400	157,400
其他無調整項目	6,408,391	–	–	6,408,391
	<u>6,565,791</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,565,791</u>
<b>流動資產</b>				
合約成本	–	5,234	–	5,234
持作買賣投資	4,098	–	(4,098)	–
結構性銀行存款	182,000	–	(182,000)	–
按公平值計入損益之金融資產	–	–	186,098	186,098
其他無調整項目	4,153,442	–	–	4,153,442
	<u>4,339,540</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>4,344,774</u>
<b>流動負債</b>				
預售物業已收按金及預付款項	675,766	(675,766)	–	–
合約負債	–	675,766	–	675,766
其他無調整項目	2,406,945	–	–	2,406,945
	<u>3,082,711</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,082,711</u>
流動資產淨值	<u>1,256,829</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>1,262,063</u>
總資產減流動負債	<u>7,822,620</u>	<u>5,234</u>	<u>–</u>	<u>7,827,854</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	1,043,793	1,309	–	1,045,102
其他無調整項目	2,441,693	–	–	2,441,693
	<u>3,485,486</u>	<u>1,309</u>	<u>–</u>	<u>3,486,795</u>
資產淨值	<u>4,337,134</u>	<u>3,925</u>	<u>–</u>	<u>4,341,059</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	113,099	–	–	113,099
股份溢價及儲備	4,224,035	3,925	–	4,227,960
總權益	<u>4,337,134</u>	<u>3,925</u>	<u>–</u>	<u>4,341,059</u>

### 3A. 貨品及服務收益

收益指銷售物業的代價、已收及應收物業租賃款項以及提供酒店服務的所得款項總額。

#### 收益分類

	截至二零一八年六月三十日止六個月			總計 人民幣千元
	物業租賃 人民幣千元	房地產開發 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	
<b>貨品或服務類別</b>				
物業	–	724,153	–	724,153
酒店服務	–	–	23,739	23,739
客戶合約收益	–	724,153	23,739	747,892
物業租賃收益	99,693	–	–	99,693
收益總額	<u>99,693</u>	<u>724,153</u>	<u>23,739</u>	<u>847,585</u>
<b>區域市場</b>				
中國內地	99,693	724,153	12,012	835,858
香港	–	–	11,727	11,727
總計	<u>99,693</u>	<u>724,153</u>	<u>23,739</u>	<u>847,585</u>

本集團房地產開發及酒店營運的收益於截至二零一八年六月三十日止六個月內按某一時點確認。

### 3B. 分部資料

本集團的可報告經營分部為房地產開發、物業租賃（包括租賃自置物業及分租租賃物業）及酒店營運。

由於分部資產及負債並未定期提供予主要經營決策者以作分配資源及評估表現評估，故並未作出呈列。

以下為回顧期間本集團按經營分部劃分的收益及業績分析：

#### 分部收益及業績

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)				
分部收益	<u>724,153</u>	<u>99,693</u>	<u>23,739</u>	<u>847,585</u>
分部業績	<u>309,386</u>	<u>34,756</u>	<u>3,120</u>	347,262
其他收入、開支、收益及虧損				(20,739)
終止確認按攤銷成本計量之金融資產之虧損				(403)
減值虧損				(5,655)
融資成本				(86,335)
未分配公司開支				(22,260)
分佔聯營公司的溢利				3,628
分佔合營企業的溢利				96,396
投資物業公平值變動				<u>180,024</u>
除稅前溢利				<u>491,918</u>

### 3B. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

	房地產開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審核)				
分部收益	<u>971,079</u>	<u>79,539</u>	<u>–</u>	<u>1,050,618</u>
分部業績	<u>336,534</u>	<u>33,764</u>	<u>–</u>	370,298
其他收入、開支、收益及虧損				109,597
融資成本				(36,474)
未分配公司開支				(32,029)
應佔聯營公司虧損				(106)
應佔合營企業虧損				(2,127)
投資物業公平值變動				<u>89,187</u>
除稅前溢利				<u>498,346</u>

#### 4. 其他收入、開支、收益及虧損

##### (1) 其他收入

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行存款利息收入	9,881	11,643
按公平值計入損益之金融資產利息收入	6,433	—
按公平值計入損益之金融資產股息收入	5,519	3,830
投資債務工具利息收入	3,575	—
政府補助	1,048	1,420
提早終止租約之補償收入	746	1,107
衍生金融負債利息收入	—	1,029
可供出售投資利息收入	—	7,143
其他	1,505	6,489
	<u>28,707</u>	<u>32,661</u>

##### (2) 其他收益及虧損

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
外匯匯兌(虧損)收益淨額	(44,221)	57,852
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	(3,785)	—
出售物業、廠房及設備收益	49	—
持作買賣投資公平值變動	—	(12)
衍生金融工具公平值變動未變現收益	—	20,574
出售一間合營企業之收益	—	418
	<u>(47,957)</u>	<u>78,832</u>



#### 4. 其他收入、開支、收益及虧損(續)

##### (3) 其他開支

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
其他	<u>(1,489)</u>	<u>(1,896)</u>
總計	<u><u>(20,739)</u></u>	<u><u>109,597</u></u>

#### 5. 融資成本

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
銀行貸款利息	41,203	17,850
優先票據利息	130,393	105,404
債券利息	769	9,432
減：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的金額	<u>(86,030)</u>	<u>(96,212)</u>
	<u><u>86,335</u></u>	<u><u>36,474</u></u>

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經（計入）扣除下列各項後得出：

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
投資物業租金收入	(78,339)	(59,195)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	<u>7,203</u>	<u>4,694</u>
	<u>(71,136)</u>	<u>(54,501)</u>
分租租賃物業的租金收入	(21,354)	(20,344)
減：分租物業的租金開支	<u>18,192</u>	<u>14,809</u>
	<u>(3,162)</u>	<u>(5,535)</u>
已售物業成本	384,649	600,540
物業、廠房及設備折舊	7,441	4,927
就投資債務工具確認之減值虧損	<u>5,655</u>	<u>-</u>

## 7. 稅項

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
— 中國企業所得稅（「企業所得稅」）	81,294	99,118
— 土地增值稅（「土地增值稅」）	117,372	115,674
— 香港利得稅	79	69
	<u>198,745</u>	<u>214,861</u>
遞延稅項開支	45,323	9,660
	<u>244,068</u>	<u>224,521</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。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，香港利得稅乃就估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率為25%。

根據自一九九四年一月一日起生效及於二零一二年一月八日經修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及自一九九五年一月二十七日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，自一九九四年一月一日起，於中國出售或轉讓房地產產生的所有收入須就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，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和費用，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，房地產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%。

## 7. 稅項(續)

於本期間，本集團按照相關中國稅務法律法規所載規定估計土地增值稅並作出撥備。實際土地增值稅負債於房地產開發項目竣工後由稅務機關釐定，而稅務機關釐定的土地增值稅或與計算土地增值稅撥備所依據的基準可能有所不同。企業所得稅及土地增值稅負債計入簡明綜合財務報表的「土地增值稅及所得稅負債」。

## 8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃依據下列數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期間溢利)	<b>247,850</b>	<b>273,825</b>
	千股	千股
<b>股份數目</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<b>1,802,456</b>	<b>1,802,456</b>

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盈利與每股基本盈利相同。

## 9. 股息

於本中期期間，截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.028元（二零一七年：截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.025元），總額約為人民幣50,469,000元（二零一七年：人民幣45,061,000元）已宣派及派付予本公司擁有人。

於本中期期間結束後，董事宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股1.6港仙（相當於人民幣1.4分），總額約為28,839,000港元（相當於約人民幣25,070,000元）（二零一七年：人民幣33,886,000元）並派付予於二零一八年九月十七日名列本公司股東名冊之本公司股東。

## 10. 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團投資物業的公平值乃基於獨立估值師行華坊諮詢評估有限公司於報告期末進行的估值而達致。本集團的投資物業乃按照市值基準個別進行估值。截至二零一八年六月三十日止六個月的損益及其他全面收益已直接確認由此產生的投資物業公平值增加人民幣180,024,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣89,187,000元）。

就已竣工投資物業而言，估值乃經參考可資比較物業的市場交易，以資本化源自現有租約的租金收入為基準，並妥為考慮物業的復歸收入潛力（如適當）達致。開發中投資物業的估值乃經參考投資物業的當前或近期價格，根據建造預算、承諾合約、意外事件撥備以及開發商利潤率得出的竣工估計成本計算，該等數據反映物業開發竣工的相關風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值。

於本中期期間，本集團產生投資物業成本人民幣28,440,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣50,528,000元）。

於本中期期間，本集團動用人民幣3,575,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣14,472,000元）添置電腦及辦公設備及於中國的租賃物業裝修。

## 11. 貿易及其他應收款項

	於	
	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	115,886	80,173
其他應收款項	52,286	34,766
給予承包商的墊款	14,186	12,180
其他預付稅項	28,661	20,848
	<u>211,019</u>	<u>147,967</u>

以下為以交付物業日期／提供服務日期（與確認收入的相關日期相若）為基準，經扣除呆賬撥備後呈列的貿易應收款項賬齡分析。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	111,382	80,088
31至60天	476	—
61至180天	7	—
181至365天	4,021	—
1年以上	—	85
	<u>115,886</u>	<u>80,173</u>

## 12. 貿易及其他應付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項：		
0至60天	181,305	336,387
61至180天	4,518	7,774
181至365天	91,442	1,271
1年以上	10,457	14,706
貿易應付款項總額	<u>287,722</u>	<u>360,138</u>
已收按金	84,292	56,430
其他應付稅項	25,375	24,465
應付利息	68,491	34,379
應付員工成本	3,059	26,601
其他應付款項及應計開支	<u>25,528</u>	<u>13,711</u>
其他應付款項總額	<u>206,745</u>	<u>155,586</u>
貿易及其他應付款項總額	<u><u>494,467</u></u>	<u><u>515,724</u></u>

上述貿易應付款項之賬齡分析乃根據發票日期作出。

## 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其股東的長遠利益。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四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耀輝先生（主席）、李達生先生及黃楚基先生。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包括：審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統、審閱及監察本集團財務報表的完備性，以及在提交董事會前審閱本集團年度及中期財務報表及報告。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二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明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李達生先生。

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；釐定各執行董事及高級管理層成員的具體薪酬待遇條款；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）、獨立非執行董事黃英來先生及獨立非執行董事李耀輝先生。

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標準守則（「標準守則」）作為本公司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

於二零一八年一月十一日，本公司發行200百萬美元優先票據，按息票率每年7%計息及於二零二一年一月到期（「二零二一年美元票據」）。二零二一年美元票據獲納入新加坡證券交易所有限公司正式名單。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司及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

董事會建議宣派及派付截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股1.6港仙（「中期股息」）。中期股息預期將於二零一八年九月二十八日（星期五）派發予於二零一八年九月十七日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將自二零一八年九月十四日（星期五）至二零一八年九月十七日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，此期間內將不會辦理股份過戶手續。為確定收取中期股息之資格，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年九月十三日（星期四）下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以便辦理股份過戶登記手續。

## 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))「最新上市公司公告」一頁及本公司網站([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二零一八年六月三十日止六個月的中期報告，將寄發予本公司股東，並適時登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))「最新上市公司公告」一頁及本公司網站([www.gwtd.com.hk](http://www.gwtd.com.hk))。

承董事會命  
金輪天地控股有限公司  
主席  
王欽賢

香港，二零一八年八月二十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、李耀輝先生及黃楚基先生。