

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績初步公告

財務摘要

- 截至二零二五年六月三十日止六個月，收益減少約33.0%至約人民幣288.1百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣429.7百萬元)。
- 截至二零二五年六月三十日止六個月，總合約銷售額增加約9.5%至約人民幣302.2百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣276.1百萬元)。
- 期內虧損為約人民幣215.8百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣507.7百萬元)，主要由於(i)受房地產業嚴峻的商業環境影響；(ii)已開發物業的銷售額下降；(iii)投資物業的公平值虧損約人民幣68.5百萬元所致。
- 截至二零二五年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣117.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣135.6百萬元)。
- 於二零二五年六月三十日，總投資物業為約人民幣1,295.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣3,726.5百萬元)。

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」)截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二四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	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	288,123	429,748
銷售成本		<u>(154,710)</u>	<u>(355,113)</u>
毛利		<u>133,413</u>	<u>74,635</u>
投資物業公平值變動	7(d)	(68,506)	(325,866)
其他收入、開支、收益及虧損	4(b)	15,902	(49,942)
銷售及營銷開支		(15,541)	(15,272)
行政開支		<u>(61,206)</u>	<u>(72,055)</u>
經營溢利／(虧損)		4,062	(388,500)
融資成本	4(a)	(11,566)	(138,166)
應佔聯營公司的(虧損)／溢利		(705)	747
應佔合營企業的虧損		<u>(30,399)</u>	<u>(5,311)</u>
除稅前虧損	4	(38,608)	(531,230)
所得稅	5	<u>(177,225)</u>	<u>23,538</u>
期內虧損		<u>(215,833)</u>	<u>(507,692)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(215,772)	(560,500)
非控股權益		<u>(61)</u>	<u>52,808</u>
期內虧損		<u>(215,833)</u>	<u>(507,692)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損	(215,833)	(507,692)
期內其他全面收益(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	1,710	941
期內其他全面收益	1,710	941
期內全面開支總額	(214,123)	(506,751)
以下人士應佔：		
本公司權益股東	(214,062)	(559,559)
非控股權益	(61)	52,808
期內全面開支總額	(214,123)	(506,751)
	人民幣	人民幣 (經重列)
每股虧損	6	
基本	(1.20)	(3.12)
攤薄	(1.20)	(3.12)

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	144,480	412,869
投資物業	7	1,295,140	3,726,537
於聯營公司之權益		53,730	54,435
於合營企業之權益		383,591	413,990
其他金融資產	8	165,290	165,855
受限制銀行存款		9,363	9,355
遞延稅項資產		15,609	77,790
		<u>2,067,203</u>	<u>4,860,831</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,365,038	1,289,595
已竣工待售物業		1,069,217	1,165,005
合約成本		846	836
貿易及其他應收款項	9	620,220	595,582
預付土地增值稅及所得稅		77,447	80,444
受限制銀行存款		20,776	28,413
現金及現金等價物		86,825	97,876
		<u>3,240,369</u>	<u>3,257,751</u>
持作出售資產	10	<u>2,616,703</u>	<u>—</u>
		<u>5,857,072</u>	<u>3,257,751</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,241,409	1,892,970
合約負債		210,481	184,584
預收租金		24,687	27,696
租賃負債		34,965	42,866
銀行貸款		408,252	489,041
即期稅項		709,174	589,878
優先票據		—	3,354,557
財務擔保合約		—	306,983
		<u>2,628,968</u>	<u>6,888,575</u>
與持作出售資產直接相關之負債	10	<u>4,878,392</u>	<u>—</u>
		<u>7,507,360</u>	<u>6,888,575</u>
流動負債淨值		<u>(1,650,288)</u>	<u>(3,630,824)</u>
總資產減流動負債		<u>416,915</u>	<u>1,230,007</u>

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	68,398	83,242
銀行貸款	226,544	217,368
遞延稅項負債	146,399	739,700
	<u>441,341</u>	<u>1,040,310</u>
(負債)／資產淨值	<u>(24,426)</u>	<u>189,697</u>
資本及儲備		
股本	112,883	112,883
儲備	(420,341)	(206,279)
本公司權益股東應佔總虧絀	(307,458)	(93,396)
非控股權益	<u>283,032</u>	<u>283,093</u>
總(虧絀)／權益	<u>(24,426)</u>	<u>189,697</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(「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。

截至二零二五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，並應與本集團於二零二四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。然而，已載入經選定的說明附註以解釋對於了解自上一年度財務報表以來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」)於二零二五年八月二十九日授權刊發。

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本集團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) 與持續經營有關之重大不明朗因素

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生虧損淨額約人民幣215,833,000元，及截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣1,650,288,000元及淨負債約人民幣24,426,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣408,252,000元、優先票據約人民幣3,340,650,000元及財務擔保合約約人民幣305,711,000元。於二零二五年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣86,825,000元。

於二零二五年六月三十日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣319,214,000元的交叉違約銀行貸款，該等貸款須按要求償還並計入流動負債。該等交叉違約銀行貸款以本集團金額約為人民幣1,643,903,000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。截至批准該等中期財務報表日期，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，截至二零二五年六月三十日，本集團未能於到期時償還優先票據的累計利息91,907,000美元(相當於約人民幣652,110,000元)及贖回截至二零二五年六月三十日止六個月優先票據未償還本金總額約466,663,000美元(相當於約人民幣3,340,650,000元)。該等未付款本身已導致違約事件。截至批准該等中期財務報表日期，該等優先票據連同有關其他違約銀行貸款的財務擔保合約約人民幣4,306,612,000元正在進行雙方同意的本集團債務重組。

於二零二五年六月三十日，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1,295,140,000元、人民幣1,069,217,000元及人民幣1,365,038,000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一項重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑慮。

儘管存在上述業績，惟該等中期財務報表乃按持續經營基準編製，持續經營基準的有效性取決於本集團未來業務的成功、其產生充足現金流量以應付到期債務的能力以及其再融資或重組其債務以令本集團可滿足其未來營運資金及融資需要的能力。董事詳細檢討管理層編製之涵蓋自二零二五年六月三十日起計至少十八個月期間的本集團現金流量預測，且基於以下考量，認為本集團將能夠為其未來融資需要及營運資金提供資金：

- (i) 於二零二四年十二月至二零二五年六月期間，有關重組本公司發行的優先票據及財務擔保合約(以下統稱「**範圍內債務**」)的重組計劃已於本公司相關債務持有人及股東會議上獲批准。有關重組計劃的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月三十一日的通函。根據重組計劃，範圍內債務本金將透過由本集團全資附屬公司Mega Drive Company Limited(「**發行人**」)向計劃債權人發行新票據而清償。作為建議重組的一部分，本公司將轉讓本集團全資附屬公司金輪鑽石有限公司(「**金輪鑽石**」)的95%權益予發行人(擁有金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯等指定資產)，而發行人將向本公司配發及發行其股份。金輪鑽石有限公司將由發行人持有95%及本公司持有5%。根據重組，本集團轉讓發行人集團(定義見下文)的收益歸計劃債權人所有(「**轉讓事項**」)。

就建議重組而言，債權人小組將有權提名發行人及各發行人附屬公司(定義見下文)董事會的三名董事以及於中國成立的各發行人附屬公司的一名法定代表。本公司將有權提名發行人及發行人附屬公司各自董事會的一名董事(有關董事會均由四名董事組成)。緊隨委任由債權人小組提名的董事後，本公司將不再控制發行人及各發行人附屬公司(即金輪鑽石、金輪翡翠有限公司、金輪明珠有限公司、金輪國際投資有限公司、金輪國際創建有限公司、金輪國際興業有限公司、南京翡翠金輪置業有限公司、南京明珠金輪置業有限公司及南京金輪房地產開發有限公司(各為「發行人附屬公司」，統稱為「發行人附屬公司」)，及發行人附屬公司連同發行人稱為「發行人集團」))的董事會及發行人集團將不再為本公司附屬公司。

此外，本公司將根據計劃債權人所持有應計利息按比例向計劃債權人發行本公司新股份。

所有計劃條件均已達成及計劃生效日期已於二零二五年六月二十四日落實。本集團將於二零二五年下半年全面落實重組計劃，確保於一年內完成。有關詳情載於本公司日期為二零二五年一月二十四日、二零二五年五月十六日、二零二五年六月三日及二零二五年六月二十四日的公告以及日期為二零二五年三月三十一日的通函；

在近期市場空前波動的情況下，建議重組將減輕本集團的離岸債務壓力，幫助本集團穩定本集團的狀況，並為本集團制定長期可行的財務解決方案。

- (ii) 管理層正在與借款的貸款人及債權人磋商，將該等借款以及貿易及其他應付款項的還款日期延長至本集團有足夠營運資金償還該等借款以及貿易及其他應付款項的日期；及
- (iii) 管理層正在制定及密切監察本集團的業務策略，以從其現有營運(包括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)中產生現金流量。

於二零二五年六月三十日，本集團的合約負債約為人民幣210,481,000元。將自合約銷售收取的預測金額為人民幣111,009,000元。根據管理層估計，截至二零二五年十二月三十一日止六個月預計將完成一個物業開發項目，而本集團屆時可解除部分合約負債及收取自物業買方之額外現金。

鑑於上述情況，董事認為本集團將有充足的財務資源可用，以便在到期時履行其負債並繼續按持續基準經營。因此，董事已按持續經營基準編製該等中期財務報表。

雖然如此，惟倘本集團未能及時落實上述一項或多項計劃及措施，則其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其可收回金額，為可能出現的任何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

本集團的會計政策較於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度的綜合財務報表所應用者並無任何變動。確認及計量中期期間所得稅的政策與上一個中期期間所應用者一致及載於附註5。

3 收益及分部報告

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。按照內部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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業開發	176,903	293,467
物業租賃	63,596	87,832
酒店營運	47,624	48,449
收益總額	<u>288,123</u>	<u>429,748</u>
按客戶地理位置分拆		
中國內地	<u>288,123</u>	<u>429,748</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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	176,903	293,467	-	-	-	-	176,903	293,467
根據國際財務報告準則								
第16號的範圍：租賃								
－租金收入	-	-	63,596	87,832	47,624	48,449	111,220	136,281
可呈報分部收益	<u>176,903</u>	<u>293,467</u>	<u>63,596</u>	<u>87,832</u>	<u>47,624</u>	<u>48,449</u>	<u>288,123</u>	<u>429,748</u>
可呈報分部溢利／(虧損)	<u>24,915</u>	<u>(39,701)</u>	<u>35,262</u>	<u>40,397</u>	<u>2,955</u>	<u>(93)</u>	<u>63,132</u>	<u>603</u>

(c) 可呈報分部損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
可呈報分部溢利	63,132	603
投資物業公平值變動	(68,506)	(325,866)
其他收入、開支、收益及虧損	15,902	(49,942)
未分配總部及公司開支	(6,466)	(13,295)
融資成本	(11,566)	(138,166)
應佔聯營公司(虧損)／溢利	(705)	747
應佔合營企業虧損	<u>(30,399)</u>	<u>(5,311)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(38,608)</u>	<u>(531,230)</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	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	(23,662)	(33,500)
租賃負債利息	(3,660)	(3,994)
優先票據利息	–	(161,804)
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	15,756	61,132
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	(11,566)	(138,166)
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
(b) 其他收入、開支、收益及虧損		
股息及利息收入	26	1,100
政府補助	30	67
提早終止租約之補償收入	1,607	8,687
終止物業銷售合約之補償收入	391	1,113
外匯收益／(虧損)淨額	3,271	(32,398)
其他金融資產之公平值變動淨額	10,558	(1,167)
提前贖回保險之退保虧損	(609)	–
出售物業、廠房及設備收益	573	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	(328)	(5)
其他	383	992
總計	15,902	(49,942)
(c) 其他項目		
已售物業成本*	145,891	199,497
已竣工待售物業的減值虧損(撥回)／撥備*	(53,490)	101,499
賺取租金之物業所產生的直接營運開支*	11,556	11,777
使用權資產的減值虧損撥備*	9,197	–
物業、廠房及設備折舊	26,110	35,193

* 計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」。

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
－中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	17,308	31,010
－土地增值稅(「土地增值稅」)	111,116	121,556
遞延稅項	48,801	(176,104)
	<u>177,225</u>	<u>(23,538)</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期間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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益股東應佔虧損	<u>215,772</u>	<u>560,500</u>

截至六月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
(經重列)

股份數目

用於計算每股基本及攤薄虧損的年內已發行

普通股加權平均數(附註)

<u>179,902,000</u>	<u>179,902,000</u>
--------------------	--------------------

附註：已發行普通股加權平均數已計及按本公司股本中每十(10)股每股面值0.01美元的普通股將合併為一(1)股每股面值0.1美元的普通股之基準實施的股份合併之影響，猶如該合併已於二零二四年一月一日(所呈報的最早期初)發生。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無發行任何潛在攤薄普通股。截至二零二四年六月三十日止六個月，由於本公司尚未行使購股權之行使價高於股份之平均市價，故於計算每股攤薄虧損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

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無重大變動。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。

(b) 收購及出售自用資產

截至二零二五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5,227,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣4,908,000元)。截至二零二五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592,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,085,000元)。截至二零二五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17,279,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣12,954,000元)。於兩個期間，概無投資物業轉撥至廠房、物業及設備。

(c) 減值虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團評估使用權資產的可收回金額，因此將若干使用權資產的賬面值撇減至其可收回金額人民幣7,700,000元。減值虧損人民幣9,197,000元於「銷售成本」確認。對可收回金額的估計乃根據一名獨立合資格專業估值師採用收入法經參考自現有租約收取的物業租金收入(該收入按適當期限收益率資本化)而作出且已就復歸權益作出適當撥備。可收回金額所依據的公平值歸類為第三級計量。

(d) 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二零二五年六月三十日由獨立及合資格專業估值師更新，使用之估值技術與上一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68,506,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣325,866,000元)及其遞延稅項資產人民幣17,127,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：遞延稅項資產人民幣81,467,000元)。

(e) 轉撥至持作出售資產

截至二零二五年六月三十日止六個月，賬面值為約人民幣236,160,000元的若干物業、廠房及設備以及賬面值為約人民幣2,371,000,000元的投資物業轉撥至持作出售資產以進行建議重組。

8 其他金融資產

		於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產			
—非上市股本證券	(i)	165,290	154,732
—其他	(ii)	—	11,123
非流動資產下呈列的款項		<u>165,290</u>	<u>165,855</u>

附註：

- (i) 非上市股本證券指廈門國際銀行股份有限公司的股權，該銀行為一間於中國成立的持牌商業銀行，主要從事銀行業務、零售銀行及融資業務。賬面值於兩個報告期間結束時按公平值計量。於報告期間結束時，總賬面值約人民幣165,290,000元(二零二四年：人民幣154,732,000元)已抵押予一間銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司退保一份保險保單以獲得其現金價值並收到所得款項1,457,000美元(相當於約人民幣10,514,000元)，導致產生其他虧損人民幣609,000元。

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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	68,946	64,594
貿易應收款項，扣除虧損撥備	68,946	64,594
應收聯營公司及合營企業款項	100,732	104,024
其他應收款項	290,436	279,968
應收前附屬公司款項	622,585	632,142
減：信貸虧損撥備	(650,299)	(659,856)
按攤銷成本計量的金融資產	432,400	420,872
給予承包商的墊款	48,905	34,825
其他預付稅項	138,915	139,885
	620,220	595,582

10 持作出售的出售組別

誠如附註1所披露及誠如本公司日期為二零二五年三月三十一日的通函所詳述，重組計劃涉及根據由本公司與名列其中的初始參與債權人於二零二四年十一月二十一日訂立的重組支持協議(經不時修訂、補充及／或重列(包括有關方加入或終止該協議)) (「**重組支持協議**」)轉讓發行人集團(擁有指定資產金輪國際廣場商場、金輪雙子星廣場及金輪新都匯以及酒店營運)，收益歸計劃債權人(「**計劃債權人**」)所有。於二零二五年五月十六日，本公司股東批准重組支持協議。所有計劃條件均已達成及計劃生效日期已於二零二五年六月二十四日落實。本集團將於一年內全面落實重組計劃及完成轉讓事項，及轉讓事項預計將於重組生效日期前完成。於二零二五年六月三十日，發行人集團被分類為持作出售的出售組別。有關詳情載於本公司日期為二零二五年一月二十四日、二零二五年五月十六日、二零二五年六月三日及二零二五年六月二十四日的公告以及日期為二零二五年三月三十一日的通函。

於二零二五年六月三十日，出售組別包括資產人民幣2,616,703,000元減負債人民幣4,878,392,000元，詳情如下。

人民幣千元

資產：

物業、廠房及設備	236,160
投資物業	2,371,000
貿易及其他應收款項	1,008
現金及現金等價物	8,535

持作出售資產	2,616,703
--------	-----------

負債：

遞延稅項負債	(579,921)
優先票據	(3,340,650)
應付優先票據利息	(652,110)
財務擔保合約	(305,711)

與持作出售資產直接相關之負債	(4,878,392)
----------------	-------------

與持作出售資產直接相關之負債淨額	(2,261,689)
------------------	-------------

11 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：

	於二零二五年 六月三十日 人民幣千元	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
180天以內	410,631	465,179
181至365天	41,907	142,865
1年以上	242,900	133,106
貿易應付款項總額	695,438	741,150
其他應付款項(附註)	301,889	915,473
應付聯營公司及合營企業款項	244,082	236,347
	1,241,409	1,892,970

附註：截至二零二五年六月三十日止六個月，如附註10所披露，計入其他應付款項的賬面值為約人民幣652,110,000元的應付優先票據利息轉撥至與持作出售資產直接相關之負債以進行建議重組。

12 比較資料

若干比較數字已經重列以符合本期間的呈列方式。

業務回顧

中國房地產市場自疫情以來面臨嚴峻挑戰。需求疲軟、房地產開發商債務危機、購屋者信心不足等因素導致市場低迷。中國政府不斷加大政策幹預力度，透過降低首付比例、降低房貸利率、放寬購屋資格要求等措施刺激市場復甦。然而，這些政策短期內收效有限，房地產市場調整仍在持續。房價穩定的基礎依然脆弱，對消費、投資和財政政策均構成衝擊。

過去幾年，集團經營狀況持續低迷，在債務危機和業績大幅下滑的壓力下，集團被迫透過減價、出售資產、重組債務等方式緩解財務壓力。截至二零二五年六月三十日，集團實現合約銷售額僅為人民幣302.2百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣276.1百萬元)。截至二零二五年六月三十日止六個月，物業租賃收入減少約27.6%至約人民幣63.6百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣87.8百萬元)。然而，與去年同期相比，酒店營運業務保持穩定。於截至二零二五年六月三十日止六個月，物業租賃及酒店營運的平均入住率分別約為82%(二零二四年六月三十日：82%)及76%(二零二四年六月三十日：81%)。過去幾年，在開發房地產業務受阻的情況下，集團尋找到代建項目以穩定公司的正常運營，去年開始運營的酒店及商業項目也逐漸步入正軌。

過去一年，本集團積極解債務風險，並取得顯著成效。於二零二五年六月三日，債務重組方案經大多數計劃債權人批准，並於二零二五年六月二十四日進行聆訊，而根據法院作出的命令，計劃已獲認許。本集團將於二零二五年年下半年全力完成重組方案落地和執行，確保於在合理可行的範圍內完成。重組完成後，集團的負債率將大幅下降，財務狀況也會得到極大改善，集團業務可逐步恢復活力。

物業開發

合約銷售

本集團現有逾8個在售項目。截至二零二五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302.2百萬元(二零二四年六月三十日：人民幣276.1百萬元)及約28,283平方米(二零二四年六月三十日：19,286平方米)。

物業銷售

截至二零二五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176.9百萬元，約14,032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12,607元。

於二零二五年六月三十日，未確認總合約銷售額為約人民幣282.7百萬元。該等未確認合約銷售額預期將於二零二五年下半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，於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團在收購新土地方面採取了更謹慎的作法。因此，於截至二零二五年六月三十日止六個月，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。

於二零二五年六月三十日，本集團總土地儲備的建築面積為680,892平方米，包括221,245平方米已竣工但未售出物業、12,023平方米自用物業、56,876平方米已竣工投資物業、185,720平方米開發中物業及205,028平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

物業租賃

於二零二五年六月三十日，本集團已竣工總建築面積為約56,876平方米的投資物業。截至二零二五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82%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，整體出租率超過82%。

酒店營運

於二零二五年六月三十日，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772間。於截至二零二五年六月三十日止六個月，該五間酒店於報告期內的平均客房入住率為約76%。

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。

於二零二五年六月三十日，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61.5百萬股(二零二四年十二月三十一日：61.5百萬股)非上市權益股份，賬面值為約人民幣165.3百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣154.7百萬元)。

展望

全球經濟放緩，尤其是主要貿易夥伴的需求下降以及關稅的影響，拖累了中國經濟增長，進而影響了住房需求。外部需求的下降進一步給中國房地產市場帶來了壓力。房地產市場的全面復甦可能尚需時日。集團對長期發展充滿信心，中央政府近年持續推出的多項房地產扶持政策，會逐步發生效力。同時，將在各方支持下，全力以赴完成二零二五年下半年的交付進度和重組計劃，並繼續積極拓展一定可以尋找到新項目、新業務的機會，為集團逐步回歸健康成長軌道奠定基礎。

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)酒店營運收入。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			
	二零二五年		二零二四年	
	(未經審核)		(未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	176,903	61.4	293,467	68.3
物業租賃	63,596	22.1	87,832	20.4
酒店營運	47,624	16.5	48,449	11.3
總計	<u>288,123</u>	<u>100.0</u>	<u>429,748</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益主要來自銷售已開發物業，佔截至二零二五年六月三十日止六個月收益約61.4%(截至二零二四年六月三十日止六個月：68.3%)，物業租賃租金收入佔其截至二零二五年六月三十日止六個月收益約22.1%(截至二零二四年六月三十日止六個月：20.4%)及酒店營運收入佔截至二零二五年六月三十日止六個月收入約16.5%(截至二零二四年六月三十日止六個月：11.3%)。收益由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣429.7百萬元減少約33.0%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣288.1百萬元，此乃主要由於本期間本集團物業開發和物業租賃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二零二四年六月三十日止六個月約人民幣293.5百萬元減少約39.7%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣176.9百萬元。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

截至二零二五年六月三十日止六個月，物業租賃的收益減少約27.6%至約人民幣63.6百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣87.8百萬元)。

酒店營運

酒店營運業務維持穩定。截至二零二五年六月三十日止六個月，酒店營運的收益下跌約1.7%至約人民幣47.6百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣48.4百萬元)。

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			
	二零二五年 (未經審核)		二零二四年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
－購地成本	59,367	38.4	69,730	19.6
－建築成本	63,597	41.1	75,839	21.4
－資本化融資成本	22,591	14.6	53,096	15.0
－稅項開支	336	0.2	832	0.2
存貨減值	(53,490)	(34.6)	101,499	28.6
小計	92,401	59.7	300,996	84.8
物業租賃	20,753	13.4	11,777	3.3
酒店營運	41,556	26.9	42,340	11.9
總計	154,710	100.0	355,113	100.0

銷售成本由截至二零二四年六月三十日止六個月約人民幣355.1百萬元減少約56.4%至截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣154.7百萬元，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

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛利約人民幣133.4百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：毛利約人民幣74.6百萬元)。毛利增加乃主要由於本集團銷售已開發物業的毛利改善，其於截至二零二五年六月三十日止六個月帶來47.8%的毛利率，而去年同期的毛損率達2.6%。

物業租賃的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約86.6%減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約67.4%。

本集團的酒店營運錄得約12.7%的毛利率，而二零二四年的毛利率約為12.6%。酒店營運的毛利率保持穩定。

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二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日各有關期末重估。

截至二零二五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68.5百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公平值虧損約人民幣325.9百萬元)。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

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月就其他收入、開支、收益及虧損錄得收益淨額約人民幣15.9百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣49.9百萬元)。截至二零二五年六月三十日止六個月的收益淨額主要包括外匯收益淨額人民幣3.3百萬元及其他金融資產之公平值變動淨額人民幣10.6百萬元。

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二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣15.3百萬元略為增加至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣15.5百萬元。

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。

行政開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣72.1百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣61.2百萬元，較去年同期減少約15.1%。於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團繼續保持嚴格的成本控制政策，包括控制員工人數，全員減薪及減少年終獎金。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款和優先票據的利息開支(扣除資本化融資成本)。融資成本由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣138.2百萬元減少至截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣11.6百萬元，主要因為債務重組而優先票據利息減少。

所得稅

集團截至二零二五年六月三十日止六個月所得稅支出約為人民幣177.2百萬元，而截至二零二四年六月三十日止六個月所得稅貸方餘額為人民幣23.5百萬元。所得稅支出增加的主要原因是土地增值稅差異導致的遞延所得稅資產終止確認。

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68.5百萬元，本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣215.8百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：淨虧損約人民幣507.7百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約人民幣117.0百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣135.6百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣30.1百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣37.8百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於於截至二零二五年六月三十日止六個月，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

於二零二五年六月三十日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣319,214,000元的交叉違約銀行貸款，該等貸款須按要求償還並計入流動負債。該等交叉違約銀行貸款以本集團金額約為人民幣1,643,903,000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。截至批准該等中期財務報表日期，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，截至二零二五年六月三十日，本集團未能於到期時償還優先票據的累計利息91,907,000美元(相當於約人民幣652,110,000元)及贖回截至二零二五年六月三十日止六個月優先票據未償還本金總額約466,663,000美元(相當於約人民幣3,340,650,000元)。該等未付款本身已導致違約事件。截至批准該等中期財務報表日期，該等優先票據連同有關其他違約銀行貸款的財務擔保合約約人民幣4,306,612,000元正在進行雙方同意的本集團債務重組。有關重組的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二五年三月三十一日的通函。

借款成本

本集團截至二零二五年及二零二四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7.5%和9.3%。

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。於二零二五年六月三十日，本集團的資產負債比率不適用，因為總權益為負(二零二四年十二月三十一日：2,069.3%)。

本集團負債資產比率(總債務減合約負債除以總資產)於二零二五年六月三十日約為97.7%，二零二四年十二月三十一日則約為95.4%。

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。本集團目前並無任何外幣對沖政策，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。

於二零二五年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為約人民幣19.2百萬元(二零二四年十二月三十一日：人民幣19.2百萬元)。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

於二零二五年六月三十日，本集團於香港及中國內地聘有合共約506名(二零二四年十二月三十一日：578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。

於截至二零二五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。

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)、陳志煒先生及王麗玲女士。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其中包括但不限於：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二零二五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，即獨立非執行董事陳志煒先生（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其中包括但不限於：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）；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；以及根據上市規則第十七章審核及批准股份計劃相關事宜，以及批准根據本公司購股權計劃授出購股權予合資格參與者。

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其中包括但不限於：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

於截至二零二五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

董事會議決於截至二零二五年六月三十日止六個月概不宣派任何中期股息。

股份合併

董事會建議於二零二五年五月二十日實施股份合併，即本公司股本中每十(10)股已發行及未發行、每股面額0.01美元的股份合併為一(1)股、每股面額0.1美元的合併股份(「**股份合併**」)。股份合併已於二零二五年五月十六日獲股東批准，並於二零二五年五月二十日生效。因此，本公司已發行普通股總數於二零二五年五月二十日由1,799,020,000股合併為179,902,000股。

根據特別授權發行新股份

待重組生效日發生後，本公司將向計劃債權人發行30,519,600股本公司新股(「新股」)，新股的分配比例按計劃債權人持有的現有債務工具的應計利息(「應計利息」)計算。發行新股旨在根據本公司與相關債權人之間的安排計劃抵銷所有應計利息。因此，本公司不會因發行新股而獲得任何收益。有關該重組及發行新股的更多詳情，請參閱本公司於2025年3月31日的通函。

本公司將在適當時候就重組生效日另行發佈公告。

報告期末其後事項

於截至二零二五年六月三十日止六個月後及直至本公告日期，概無發生可能影響本集團的重大期後事項。

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二零二五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，二零二五年八月二十九日

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；獨立非執行董事陳志煒先生、李思強先生及王麗玲女士組成。