

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)

截至二零二三年六月三十日止六個月 中期業績初步公告

財務摘要

- 截至二零二三年六月三十日止六個月，收益減少約56.2%至約人民幣638.5百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣1,457.1百萬元)。
- 截至二零二三年六月三十日止六個月，總合約銷售額減少約33.5%至約人民幣562.7百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣845.8百萬元)。
- 期內虧損為約人民幣518.9百萬元(二零二二年六月三十日：期內虧損人民幣360.0百萬元)，主要由於(i)在房地產業嚴峻的商業環境下，本集團房地產銷售出現毛損；及(ii)外匯虧損約人民幣147.3百萬元。
- 於二零二三年六月三十日，權益總額為約人民幣1,402.7百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,926.5百萬元)，而每股資產淨值為每股約人民幣0.78元(二零二二年十二月三十一日：每股人民幣1.07元)。(附註)
- 截至二零二三年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣653.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣857.4百萬元)。
- 於二零二三年六月三十日，總投資物業為約人民幣4,119.4百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,119.3百萬元)。

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」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同二零二二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	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	638,482	1,457,139
銷售成本		<u>(723,129)</u>	<u>(1,368,986)</u>
(毛損)／毛利		<u>(84,647)</u>	<u>88,153</u>
投資物業公平值變動	7(c)	(975)	4,506
其他收入、開支、收益及虧損	4(b)	(126,648)	(143,879)
銷售及營銷開支		(29,985)	(16,338)
行政開支		<u>(70,424)</u>	<u>(69,511)</u>
經營虧損		(312,679)	(137,069)
融資成本	4(a)	(162,145)	(153,714)
應佔聯營公司的溢利		17,807	8,247
應佔合營企業的虧損		<u>(27,843)</u>	<u>(6,433)</u>
除稅前虧損	4	(484,860)	(288,969)
所得稅	5	<u>(34,005)</u>	<u>(71,046)</u>
期內虧損		<u>(518,865)</u>	<u>(360,015)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(512,639)	(412,667)
非控股權益		<u>(6,226)</u>	<u>52,652</u>
期內虧損		<u>(518,865)</u>	<u>(360,015)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
每股虧損	6		
基本(每股人民幣元)		<u>(0.285)</u>	<u>(0.229)</u>
攤薄(每股人民幣元)		<u>(0.285)</u>	<u>(0.229)</u>
期內虧損		<u>(518,865)</u>	<u>(360,015)</u>
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		<u>(855)</u>	<u>148</u>
期內其他全面收益		<u>(855)</u>	<u>148</u>
期內全面收益總額		<u>(519,720)</u>	<u>(359,867)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<u>(513,494)</u>	<u>(412,519)</u>
非控股權益		<u>(6,226)</u>	<u>52,652</u>
期內全面收益總額		<u>(519,720)</u>	<u>(359,867)</u>

綜合財務狀況表

		於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 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	512,038	557,580
投資物業	7	4,119,387	4,119,284
於聯營公司之權益		112,954	95,147
於合營企業之權益		458,407	486,250
其他金融資產	8	222,580	208,823
受限制銀行存款		8,686	7,517
遞延稅項資產		108,562	110,304
		<u>5,542,614</u>	<u>5,584,905</u>
流動資產			
開發中待售物業		2,713,062	3,331,206
已竣工待售物業		2,194,604	1,841,172
合約成本		53,079	47,462
貿易及其他應收款項	9	490,727	510,791
持作出售的非流動資產		–	66,383
預付土地增值稅及所得稅		78,056	78,731
受限制銀行存款		499,381	656,671
現金及現金等價物		145,754	193,217
		<u>6,174,663</u>	<u>6,725,633</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	1,828,660	1,748,011
合約負債		1,675,250	1,892,097
預收租金		9,742	15,927
租賃負債		55,870	55,922
銀行貸款		1,732,565	1,642,490
即期稅項		416,636	413,875
優先票據		3,376,609	3,254,550
		<u>9,095,332</u>	<u>9,022,872</u>
流動負債淨值		<u>(2,920,669)</u>	<u>(2,297,239)</u>
總資產減流動負債		<u>2,621,945</u>	<u>3,287,666</u>

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	118,607	140,924
銀行貸款	140,900	261,000
遞延稅項負債	959,705	959,289
	<u>1,219,212</u>	<u>1,361,213</u>
資產淨值	<u>1,402,733</u>	<u>1,926,453</u>
資本及儲備		
股本	112,883	112,883
儲備	1,162,401	1,675,895
本公司權益股東應佔總權益	<u>1,275,284</u>	<u>1,788,778</u>
非控股權益	<u>127,449</u>	<u>137,675</u>
總權益	<u>1,402,733</u>	<u>1,926,453</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(「港交所」)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。財務報表於二零二三年八月三十日獲授權刊發。

中期財務報表乃按與二零二二年度財務報表所採用之相同會計政策編製，惟預期將反映於二零二三年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。

本中期財務報表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二零二二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) 與持續經營有關之多個重大不明朗因素

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得虧損淨額約人民幣519百萬元，於二零二三年六月三十日錄得流動負債淨額約人民幣2,921百萬元。流動負債包括銀行貸款約人民幣1,733百萬元及優先票據約人民幣3,377百萬元。於二零二三年六月三十日，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146百萬元及約人民幣508百萬元。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣289,032,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣345,455,000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」)。本集團已收到銀行要求即時償還該等銀行貸款及支付相關利息的通知。於二零二三年六月三十日，該等銀行貸款以本集團金額為人民幣737,600,000元的已竣工銷售物業作抵押。於二零二三年七月十日，本集團接獲Kenneth Fung先生(「Fung先生」)通知，來自富事高諮詢

有限公司的Fung先生、霍義禹先生及Aaron Luke Gardner先生(「接管人」)已獲銀行委任為(i)本公司附屬公司貳發有限公司(「貳發」)全部已發行股份；及(ii)貳發全部資產的共同及個別接管人及管理人。貳發持有上述已抵押已竣工銷售物業。

違約觸發於二零二三年六月三十日賬面總值為304,135,000港元(相當於約人民幣280,412,000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。該等交叉違約銀行貸款由本集團為數人民幣314,000,000元的已抵押存款作抵押。倘銀行要求還款而本集團未能履行要求，則銀行有權接管已抵押存款。截至本中期財務報表批准日期，本集團繼續交叉違約，而貸款人並無要求立即償還該等銀行貸款。

違約亦觸發本集團發行於二零二三年六月三十日賬面值為人民幣3,377百萬元的優先票據的交叉違約，因此，一旦相關優先票據持有人(「持有人」)根據交叉違約條文提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。該等不付款本身已導致違約事件。於中期財務報表批准日期，優先票據繼續違約，而持有人並無行使其權利要求即時贖回優先票據或支付利息。

於二零二三年六月三十日，本集團的投資物業、已竣工待售物業及開發中待售物業分別為約人民幣4,119百萬元、約人民幣2,194百萬元及約人民幣2,713百萬元，包括上述已抵押的已竣工待售物業約人民幣738百萬元。房地產行業目前的波動可能導致本集團遇到的困難越來越大，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問。

鑑於該等情況，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，涵蓋自二零二三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) 本公司已與主要持有人進行初步討論。本公司董事會將採取措施提出優先票據重組建議。於二零二三年三月二十九日，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，管理層仍在與銀行商討現有銀行貸款的重續事宜，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。

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二零二三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

本集團已在本會計期間的中期財務報告中採用以下由國際會計準則理事會發佈的新訂及經修訂國際財務報告準則：

- 國際會計準則第17號，保險合約
- 國際會計準則第8號修訂本，會計政策、會計估計變動及差錯：會計估計的定義
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
- 國際會計準則第12號修訂本，所得稅：國際稅務改革—第二支柱範本規則

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本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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	501,002	1,326,567
物業租賃	83,478	100,825
酒店營運	54,002	29,747
收益總額	<u>638,482</u>	<u>1,457,139</u>
按客戶地理位置分拆		
中國大陸	629,831	1,447,549
香港	8,651	9,590
	<u>638,482</u>	<u>1,457,139</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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
按確認收益時間分拆								
時間點	501,002	1,326,567	-	-	-	-	501,002	1,326,567
隨時間	-	-	83,478	100,825	54,002	29,747	137,480	130,572
可呈報分部收益	<u>501,002</u>	<u>1,326,567</u>	<u>83,478</u>	<u>100,825</u>	<u>54,002</u>	<u>29,747</u>	<u>638,482</u>	<u>1,457,139</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(201,531)</u>	<u>(25,698)</u>	<u>45,633</u>	<u>47,672</u>	<u>5,362</u>	<u>(14,453)</u>	<u>(150,536)</u>	<u>7,521</u>

(c) 可呈報分部損益之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
可呈報分部溢利	(150,536)	7,521
投資物業公平值變動	(975)	4,506
其他收入、開支、收益及虧損	(126,648)	(143,879)
未分配總部及公司開支	(34,520)	(5,217)
融資成本	(162,145)	(153,714)
應佔聯營公司溢利	17,807	8,247
應佔合營企業虧損	(27,843)	(6,433)
	<u>(484,860)</u>	<u>(288,969)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(484,860)</u>	<u>(288,969)</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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	(87,934)	(61,538)
租賃負債利息	(5,795)	(5,898)
優先票據利息	(162,822)	(217,659)
優先票據重組費用	-	(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	94,406	164,479
	<u>(162,145)</u>	<u>(153,714)</u>
融資成本總額	<u>(162,145)</u>	<u>(153,714)</u>
(b) 其他收入、開支、收益及虧損		
股息及利息收入	5,677	11,761
政府補助	917	426
提早終止租約之補償收入	821	1,771
外匯匯兌虧損淨額	(147,281)	(183,292)
按公平值計入損益之金融資產公平值變動	13,192	5,916
購回優先票據產生之收益	-	(979)
捐款	15	(371)
其他	11	20,889
	<u>(126,648)</u>	<u>(143,879)</u>
總計	<u>(126,648)</u>	<u>(143,879)</u>

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
(c) 其他項目		
物業成本	669,393	1,321,025
租金收入成本	10,651	11,849
物業、廠房及設備折舊	38,936	29,120
就投資債務工具確認之減值虧損	-	393
總計	<u>718,980</u>	<u>1,362,387</u>

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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」)	(6,737)	(34,006)
即期稅項—土地增值稅(「土地增值稅」)	(25,111)	(11,179)
遞延稅項	(2,157)	(25,861)
	<u>(34,005)</u>	<u>(71,046)</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。

截至二零二三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% (二零二二年：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512,639,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損人民幣412,667,000元)及發行的普通股加權平均數1,799,020,000股(截至二零二二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

截至二零二三年六月三十日止六個月，在為遏制新冠疫情而採取嚴厲社交距離及旅遊限制措施期間，本集團概無收到以固定付款折扣形式提供的租金優惠(二零二二年：人民幣2,790,000元)。

(b) 收購及出售自用資產

截至二零二三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865,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣9,485,000元)。截至二零二三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32,959,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。本集團出售投資物業項目成本為人民幣12,391,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣102,813,000元)。概無投資物業轉撥廠房、物業及設備項下(截至二零二二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二零二三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二零二二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虧損淨額人民幣975,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：收益淨額人民幣4,506,000元)及其遞延稅項人民幣244,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,127,000元)。

8 其他金融資產

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融資產		
按公平值計入損益之金融資產(附註)		
–非上市股本證券	211,453	198,098
–其他	11,127	10,725
總計	222,580	208,823
減：流動資產下呈列一年內到期款項	–	–
非流動資產下呈列的款項	222,580	208,823

附註：「按公平值計入損益」指按公平值計量而且有關變動計入損益賬。

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
1年內	34,949	61,291
貿易應收款項，扣除虧損撥備	34,949	61,291
應收聯營公司及合營企業款項	61,967	60,140
其他應收款項	218,798	231,919
減：信貸虧損撥備	(27,714)	(27,714)
按攤銷成本計量的金融資產	288,000	325,636
給予承包商的墊款	68,048	55,406
其他預付稅項	134,679	129,749
	490,727	510,791

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：

	於二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
180天以內	500,225	604,188
181至365天	211,010	129,913
1年以上	142,669	180,102
應付賬款及應付票據總額	853,904	914,203
其他應付賬款及應計費用	720,238	579,278
應付合營企業及聯營公司款項	254,518	254,530
按攤銷成本計量的金融負債	<u>1,828,660</u>	<u>1,748,011</u>

業務回顧

在二零二三年上半年，國際政治和經濟形勢複雜多變，物業市場表現疲弱且持續向下，皆因房地產發展商的信貸問題仍未解決。此外，鑑於多家房地產發展商勉力維持及面對財政困局，多個樓盤項目停工爛尾，願意預先支付高昂費用購入新房的購房者只屬少數。歷經COVID-19限制所帶來的嚴峻挑戰後，本集團還要面對諸如經濟復甦疲弱及債務違約風險等更多難關。於二零二三年三月，本集團宣佈將實行優先票據債券重組，一旦完成後，本集團財務穩健及持續能力會得以改善，並會恢復日常運作。儘管形勢嚴峻，本集團繼續確保建造和交付工作，預期兩個項目即無錫金輪星空間和金輪尚都時代天階將於二零二三年年底竣工及交付。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團實現合共約人民幣562.7百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣845.8百萬元)的合約銷售，而與去年同期相比，物業租賃仍然穩定，而酒店營運業務增加81.5%。於報告期間，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為約80%(二零二二年六月三十日：84%)及83%(二零二二年六月三十日：62%)。

房地產開發

合約銷售

本集團現有逾10個在售項目。截至二零二三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562.7百萬元(二零二二年六月三十日：人民幣845.8百萬元)及約49,866平方米(二零二二年六月三十日：77,261平方米)。

物業銷售

截至二零二三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501.0百萬元，約35,144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14,256元。

於二零二三年六月三十日，未確認總合約銷售額為約人民幣2,210.0百萬元。該等未確認合約銷售額預期將於二零二三年下半年及二零二四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，二零二三年上半年，本集團在收購新土地方面採取了更謹慎的作法。因此，於二零二三年上半年，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。

於二零二三年六月三十日，本集團總土地儲備的建築面積為1,038,735平方米，包括155,388平方米已竣工但未售出物業、32,819平方米自用物業、105,951平方米已竣工投資物業、457,291平方米開發中物業及287,286平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

物業租賃

於二零二三年六月三十日，本集團已竣工總建築面積為約105,951平方米的投資物業。截至二零二三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

於二零二三年六月三十日，本集團於中國內地三個城市(即南京、蘇州、無錫)擁有8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26,479平方米。於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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約83%。

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。

於二零二三年六月三十日，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人民幣50.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣50.8百萬元)股非上市權益股份，賬面值為約人民幣211.5百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣198.1百萬元)。

展望

由於經濟日益艱困及金融環境動盪，預期未來數月住房銷售步履蹣跚和疲弱。中國政府已實行多項措施支持房地產行業。然而，相關嘗試未必有效，因消費者仍欠缺信心。預期行業繼續掙扎，未來數年仍然疲弱。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，本集團對二零二三年下半年的業務持悲觀態度。

受經濟下滑所影響，本集團繼續採取更為審慎的土地收購策略，並通過合作開發項目，減低投資風險及確保現金流可有效管理。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。

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。截至二零二三年六月三十日，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，本公司會積極推動優先票據的債務重組進程，並會繼續加快物業銷售及收回銷售所得款項，同時維持更嚴格的成本控制措施酌情壓縮資本開支。

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：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二三年		二零二二年	
	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)
房地產開發	501,002	78.5	1,326,567	91.0
物業租賃	83,478	13.1	100,825	6.9
酒店營運	54,002	8.4	29,747	2.1
總計	<u>638,482</u>	<u>100.0</u>	<u>1,457,139</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益主要來自銷售已開發物業，佔截至二零二三年六月三十日止六個月收益約78.5%（截至二零二二年六月三十日止六個月：91.0%），物業租賃的租金收入佔其截至二零二三年六月三十日止六個月收益約13.1%（截至二零二二年六月三十日止六個月：6.9%）及來自酒店運營收入佔截至二零二三年六月三十日止六個月收入約8.4%（截至二零二二年六月三十日止六個月：2.1%）。收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣1,457.1百萬元減少約56.2%至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，此乃主要由於本期間本集團房地產開發產生的收益減少所致。

房地產開發

房地產開發業務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣1,326.6百萬元減少約62.2%至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。該減少乃主要由於銷售的總建築面積減少所致，且只有南京金輪星際中心A部地區已竣工及已交付使用。

物業租賃

截至二零二三年六月三十日止六個月，物業租賃的收益減少約17.2%至約人民幣83.5百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣100.8百萬元)。物業租賃減少，主要由於本集團出售株洲金輪時代廣場在二零二二年七月完成所致。

酒店營運

截至二零二三年六月三十日止六個月，酒店營運的收益增加約81.5%至約人民幣54.0百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣29.7百萬元)。增加主要由於中國在二零二二年十二月放寬大部分COVID-19的限制，本地遊反彈而帶動收入所致。

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			
	二零二三年		二零二二年	
	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)
房地產開發				
—購地成本	118,435	16.3	432,521	31.6
—建築成本	250,956	34.7	683,550	49.9
—資本化融資成本	88,979	12.3	117,334	8.6
—稅項開支	2,838	0.4	10,542	0.8
存貨減值	208,187	28.8	77,078	5.6
小計	<u>669,395</u>	<u>92.5</u>	<u>1,321,025</u>	<u>96.5</u>
物業租賃	10,651	1.5	11,849	0.9
酒店營運	<u>43,083</u>	<u>6.0</u>	<u>36,112</u>	<u>2.6</u>
總計	<u>723,129</u>	<u>100.0</u>	<u>1,368,986</u>	<u>100.0</u>

銷售成本由截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣1,369.0百萬元減少約47.2%至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，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(損)/利及毛(損)/利率

毛利由截至二零二二年六月三十日止六個月的毛利約人民幣88.2百萬元大幅下跌約196.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月的毛損約人民幣84.6百萬元，此乃主要由於本集團截至二零二三年六月三十日止六個月下調售價以刺激銷售量致本集團銷售已開發物業產生毛損率，以及存貨減值虧損增加所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團銷售已開發物業產生毛損率約33.6%，而去年同期銷售已開發物業產生毛利率約0.4%。

物業租賃的毛利率由截至二零二二年六月三十日止六個月的約88.2%略為減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約87.2%。毛利率稍微下跌是由於報告期內本集團出售株洲金輪時代廣場在二零二二年七月完成所致。

本集團的酒店業務錄得約20.2%的毛利率，而二零二二年則為毛損率約21.4%。截至二零二三年六月三十日止六個月酒店業務產生利潤的原因是由於酒店恢復營業，相反，去年同期酒店曾短暫停業以及產生新冠疫情相關預防費用的額外成本。

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二零二三年六月三十日及二零二二年六月三十日各有關期末重估。

截至二零二三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0.1百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值收益約人民幣4.5百萬元)。與二零二二年十二月三十一日的價值相比，本集團投資物業於二零二三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

本集團於截至二零二三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126.6百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣143.9百萬元)。截至二零二三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約人民幣147.3百萬元。

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二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣16.3百萬元大升至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。該增加主要由於本集團於二零二二年六月將江蘇尚好置業有限公司作為附屬公司綜合列賬，並增加銷售及營銷開支約人民幣11.0百萬元。

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。

行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣69.5百萬元增加至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，較去年同期增加約1.3%。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)。融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣153.7百萬元增加至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，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。

所得稅

稅項開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣71.0百萬元減少約人民幣37.0百萬元至截至二零二三年六月三十日止六個月的約人民幣34.0百萬元。該減少主要由於企業所得稅及遞延稅項減少所致。

期間虧損

由於房地產行業營商環境艱鉅致經營活動產生毛損率，加上錄得外匯虧損約人民幣147.3百萬元，本集團於截至二零二三年六月三十日止六個月產生淨虧損約人民幣518.9百萬元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣360.0百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二三年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約人民幣653.8百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣857.4百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣508.1百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣664.2百萬元)。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

於二零二三年六月三十日，銀行貸款40,000,000美元(相當於約人民幣289,032,000元)及374,680,000港元(相當於約人民幣345,455,000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**」)。本集團已收到銀行要求即時償還該等銀行貸款及支付相關利息的通知。於二零二三年六月三十日，該等銀行貸款以本集團金額為人民幣737,600,000元的已竣工待售物業作抵押。於二零二三年七月十日，本集團接獲Kenneth Fung先生(「**Fung先生**」)致本公司的通知，告知來自富事高諮詢有限公司的Fung先生、霍義禹先生及Aaron Luke Gardner先生(「**接管人**」)已獲銀行委任為(i)本公司附屬公司貳發有限公司(「**貳發**」)全部已發行股份；及(ii)貳發全部資產的共同及個別接管人及管理人。貳發持有上述已抵押已竣工待售物業。

違約觸發於二零二三年六月三十日賬面總值為304,135,000港元(相當於約人民幣280,412,000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。該等交叉違約銀行貸款由本集團為數人民幣314,000,000元的已抵押存款作抵押。倘銀行要求還款而本集團未能履行要求，則銀行有權接管已抵押存款。截至中期財務報表批准日期，本集團繼續交叉違約，而貸款人並無要求立即償還該等銀行貸款。

違約亦觸發本集團發行於二零二三年六月三十日賬面值為人民幣3,377百萬元的優先票據的交叉違約，因此，一旦相關優先票據持有人（「持有人」）根據交叉違約條文提出要求，該等優先票據將立即到期贖回。該等不付款本身已導致違約事件。於中期財務報表批准日期，優先票據繼續違約，而持有人並無行使其權利要求即時贖回優先票據或支付利息。

於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款約人民幣1,867.3百萬元乃以本集團總賬面值為約人民幣5,429.9百萬元的物業（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。

借款成本

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的借款成本總額為約人民幣250.8百萬元，較二零二二年同期的人民幣312.3百萬元減少約人民幣61.5百萬元或約19.7%。該減少乃主要由於報告期內平均借款成本較二零二二年同期有所減少。本集團截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的平均借款成本分別約為9.7%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。於二零二三年六月三十日，本集團的淨資產負債比率約327.7%（二零二二年十二月三十一日：223.2%）。

本集團負債資產比率（總債務減合約負債除以總資產）於二零二三年六月三十日約為73.7%，二零二二年十二月三十一日則約為69.0%。

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。

於二零二三年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為約人民幣45.9百萬元(二零二二年十二月三十一日：人民幣55.0百萬元)。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

於二零二三年六月三十日，本集團於香港及中國內地聘有合共約568名(二零二二年十二月三十一日：563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。

於截至二零二三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二零二三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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二三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

董事會議決於截至二零二三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

於二零二三年七月十日，本公司接獲Kenneth Fung先生(「**Fung先生**」)通知，來自富事高諮詢有限公司的Fung先生、霍義禹先生及Aaron Luke Gardner先生(「**接管人**」)已獲銀行委任為(i)本公司附屬公司貳發有限公司(「**貳發**」)全部已發行股份；及(ii)貳發全部資產的共同及個別接管人及管理人。

本公司將與接管人聯絡，倘接管人已決定處理上述產業的未來路向，本公司將於適當時候及按照上市規則的規定另行發佈公告，向本公司股東及潛在投資者提供最新資料(如有)。有關詳情請參閱二零二三年七月十日之本公司公佈。

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二零二三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，二零二三年八月三十日

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。