

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，並明確表示概不會就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。



**Radiance Holdings (Group) Company Limited**  
**金輝控股(集團)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9993)

**截至二零二五年六月三十日止六個月**  
**中期業績公告**

**中期業績**

金輝控股(集團)有限公司(「**金輝控股**」或「**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(「**本期間**」)的未經審核中期簡明綜合業績，連同上個財政年度同期的比較數字。該等業績已由本公司之審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

## 中期簡明綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
收入	3	6,410,438	16,382,985
銷售成本		<u>(5,560,380)</u>	<u>(16,305,117)</u>
毛利		850,058	77,868
財務收入		3,210	10,957
其他收入及收益	3	14,604	12,162
銷售及分銷開支		(265,537)	(414,204)
行政開支		(193,236)	(252,430)
財務成本	4	(143,490)	(117,723)
其他開支		(4,685)	(110,534)
投資物業的公平值(虧損)/收益		(195,450)	(122,916)
應佔下列公司(虧損)/收益：			
合營企業		13,695	(327,494)
聯營公司		<u>(231,414)</u>	<u>(122,325)</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(152,245)	(1,366,639)
所得稅開支	6	<u>(131,386)</u>	<u>(560,400)</u>
期內(虧損)/溢利		<u><u>(283,631)</u></u>	<u><u>(1,927,039)</u></u>

	二零二五年 (未經審核) 附註 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
期內其他全面收入，扣除稅項	—	—
期內全面(虧損)／收入總額	<u>(283,631)</u>	<u>(1,927,039)</u>
以下各項應佔：		
母公司擁有人	(233,096)	(2,026,425)
非控股權益	<u>(50,535)</u>	<u>99,386</u>
	<u>(283,631)</u>	<u>(1,927,039)</u>
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)／盈利		
基本及攤薄		
—就期內(虧損)／溢利而言	8 <u>人民幣(0.06)元</u>	<u>人民幣(0.50)元</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註	
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	967,809	987,488
使用權資產	679,068	694,330
投資物業	16,229,600	16,368,800
無形資產	17,070	19,777
於合營企業的投資	3,629,629	3,615,935
於聯營公司的投資	5,326,617	5,558,031
遞延稅項資產	1,854,143	1,857,739
其他非流動資產	940,000	940,000
非流動資產總值	<u>29,643,936</u>	<u>30,042,100</u>
<b>流動資產</b>		
開發中物業	34,860,067	40,041,139
持作出售的竣工物業	13,903,190	11,734,976
貿易應收款項	9 38,008	37,491
合約成本資產	653,554	802,815
應收關聯方款項	3,196,929	3,841,100
預付款項、其他應收款項及其他資產	6,987,397	6,846,278
可收回稅項	965,497	918,739
按公平值計入損益的金融資產	2,280	2,315
受限制現金	429,710	560,621
現金及銀行結餘	1,151,180	1,829,772
流動資產總值	<u>62,187,812</u>	<u>66,615,246</u>

		二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	10,211,258	10,236,011
其他應付款項及應計費用		2,447,497	3,614,388
合約負債		16,737,172	20,419,460
應付關聯公司款項		5,430,013	5,219,487
應付稅項		7,243,754	6,195,266
計息銀行及其他借款		5,411,443	6,292,790
從一年內的資產抵押證券獲得的所得款項		41,555	20,818
公司債券		1,286,903	1,219,287
一年內的租賃負債		2,520	2,266
		<u>48,812,115</u>	<u>53,219,773</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>48,812,115</u>	<u>53,219,773</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>13,375,697</u>	<u>13,395,473</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>43,019,633</u>	<u>43,437,573</u>

	二零二五年 六月三十日 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行及其他借款	13,210,933	13,275,377
資產抵押證券所得款項	1,653,776	1,659,824
公司債券	2,136,679	2,134,120
租賃負債	1,650	1,013
遞延稅項負債	2,187,702	2,239,725
	<u>19,190,740</u>	<u>19,310,059</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>23,828,893</u></b>	<b><u>24,127,514</u></b>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
股本	35,095	35,095
儲備	14,565,231	14,798,327
	<u>14,600,326</u>	14,833,422
非控股權益	<u>9,228,567</u>	<u>9,294,092</u>
<b>權益總額</b>	<b><u>23,828,893</u></b>	<b><u>24,127,514</u></b>

附註

# 中期簡明綜合財務資料附註

於二零二五年六月三十日

## 1.1 編製基準

截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。

中期簡明綜合財務數據並未包括年度財務報表所需的所有數據及披露，並須與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 持續經營基準

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得淨虧損人民幣283,631,000元，本集團於二零二五年六月三十日的短期借款為人民幣6,739,901,000元，而其現金及現金等價物為人民幣1,151,180,000元。該等情況顯示存在重大不明朗因素，令本集團持續經營的能力可能存在重大疑問。

鑒於該等情況及當前經濟環境，董事於評估本集團是否將擁有充足財務資源持續經營時，已考慮本集團未來流動資金狀況及可動用之融資渠道(包括信貸融資)。

董事亦已採取各種措施以確保本集團維持充足營運資金，包括：

- (i) 加快預售物業並加快收回銷售所得款項；
- (ii) 密切監察物業發展項目的建造進程，確保建造及有關款項如期完成，以及根據預售安排出售的有關物業按期完工並交付客戶；
- (iii) 繼續以本集團可接受的成本尋求現有借款以及新債務融資及銀行借款的再融資，以資助解決其現有財務責任及日後營運和資本開支；及
- (iv) 在獲得所需資金前，不會承諾重大的資金支出及土地收購。

本公司董事會已審閱涵蓋自報告期末起十二個月期間的本集團現金流量預測。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將具備足夠的營運資金撥付其營運及應付其於可見未來到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基準編製本集團截至二零二五年六月三十日止六個月中期簡明綜合財務資料屬恰當。

縱有上文所述，鑒於房地產行業反覆波動，要獲得銀行及本集團債權人持續支持存在不確定因素，本公司管理層能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。

倘持續經營假設不適當，可能須作出調整，撇減資產價值至其可收回金額，為任何可能產生之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。該等調整之影響並無於綜合財務報表內反映。

## 1.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致，惟本期財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際會計準則第21號（修訂本）

*缺乏可兌換性*

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響列述如下：

國際會計準則第21號（修訂本）訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露可讓財務報表使用者了解缺乏可兌換性貨幣的影響的資料。由於本集團與集團實體交易的貨幣及集團實體換算為本集團列賬貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

## 2. 經營分部數據

管理層監控本集團業務（包括物業開發及銷售、物業租賃及酒店服務提供管理諮詢服務）的經營業績。物業租賃及提供酒店服務管理諮詢服務並未貢獻重大收入，故物業開發及銷售分部為本集團的唯一可報告經營分部，且並無呈列其他經營分部分析。

### 地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無重大非流動資產位於中國內地以外地區，故並無呈列地區資料。

### 有關主要客戶的資料

於期內，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收入的10%或以上。

### 3. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	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)
客戶合約收入	6,208,352	16,188,320
其他來源收入		
物業租賃收入	<u>202,086</u>	<u>194,665</u>
	<u><b>6,410,438</b></u>	<u><b>16,382,985</b></u>

#### 客戶合約收入分列資料

	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)
貨品或服務種類：		
物業銷售	6,160,779	16,186,142
酒店服務	46,536	–
管理諮詢服務	<u>1,037</u>	<u>2,178</u>
客戶合約收入總額	<u><b>6,208,352</b></u>	<u><b>16,188,320</b></u>
收入確認時間：		
於某一時間點轉讓的物業	6,160,779	16,186,142
於一段時間內轉讓的服務	<u>47,573</u>	<u>2,178</u>
客戶合約收入總額	<u><b>6,208,352</b></u>	<u><b>16,188,320</b></u>

其他收入及收益之分析如下：

	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)
<b>其他收入及收益</b>		
沒收按金	3,499	9,535
補貼收入	2,226	1,502
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	167	233
匯兌收益	8,639	–
其他	73	892
	<u>14,604</u>	<u>12,162</u>

#### 4. 財務成本

財務成本的分析如下：

	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)
貸款及借款利息	596,621	753,994
租賃負債利息	168	180
合約收入產生的利息開支	<u>243,631</u>	<u>146,290</u>
並非按公平值計入損益的金融負債的利息開支總額	840,420	900,464
減：資本化利息	<u>(696,930)</u>	<u>(782,741)</u>
	<u>143,490</u>	<u>117,723</u>

## 5. 除稅前(虧損)／溢利

本集團之除稅前溢利乃在扣除／(計入)下列各項後列賬：

	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)
已售存貨成本(不包括存貨確認的減值虧損)	5,378,550	14,238,037
已提供服務成本	33,301	1,439
持作出售物業確認的減值虧損	41,306	642,080
開發中物業確認的減值虧損	171,928	1,423,561
金融資產的減值虧損	2,711	46,937
投資虧損	(18)	44,400
附屬公司處置虧損	-	1,101
物業、廠房及設備項目折舊	25,867	14,017
無形資產攤銷	2,589	2,491
使用權資產折舊	13,997	16,857
租賃開支	1,895	1,334
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員薪酬)：		
工資及薪金	52,699	101,056
退休金計劃供款及社會福利	12,453	18,246

## 6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司無須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅，因為該等公司於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

中國土地增值稅（「**土地增值稅**」）乃按照介乎30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為物業銷售所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借款成本及其他物業開發開支）。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

	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
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
企業所得稅	114,234	312,869
土地增值稅	65,579	228,701
遞延稅項	(48,427)	18,830
	<hr/>	<hr/>
期內稅項支出總額	<b>131,386</b>	<b>560,400</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 7. 股息

董事已議決不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

## 8. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內（虧損）／溢利及報告期間已發行普通股加權平均數4,045,227,000股（截至二零二四年六月三十日止六個月：4,045,227,000股）計算。

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，並無就攤薄對列報的每股基本（虧損）／盈利金額作出調整，乃由於本集團於報告期間並無發行任何潛在攤薄普通股。

每股基本（虧損）／盈利乃按以下各項計算：

	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
	(未經審核)	(未經審核)
<b>(虧損)／盈利</b>		
用於計算每股基本（虧損）／盈利之母公司普通權益 持有人應佔（虧損）／溢利	<u>(233,096)</u>	<u>(2,026,425)</u>
	<b>股份數目</b>	
	二零二五年	二零二四年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本（虧損）／盈利的期內已發行普通股之 加權平均數	<u>4,045,227,000</u>	<u>4,045,227,000</u>

## 9. 貿易應收款項

於報告期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	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)
一年內	33,560	36,629
一至三年	4,448	862
	<u>38,008</u>	<u>37,491</u>

## 10. 貿易應付款項

於報告期末，基於發票日期的本集團貿易應付款項的賬齡分析如下：

	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)
一年以內	9,598,583	9,621,850
一年以上	612,675	614,161
	<u>10,211,258</u>	<u>10,236,011</u>

貿易應付款項為無抵押，通常按照施工進度結算。

於報告期末，由於貿易應付款項的屆滿期限相對較短，其公平值與其相應賬面值相若。

## 董事長報告

尊敬的各位股東：

本人欣然向各位本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績、業務回顧與二零二五年下半年展望。

### 中期業績

截至本期間，本集團營業收入達到約人民幣6,410.4百萬元，較二零二四年六月三十日止六個月同比減少約60.9%。本期間毛利潤約人民幣850.1百萬元，本期間毛利率約為13.3%；本期間淨虧損約人民幣283.6百萬元，本期間本公司所有人應佔虧損約為人民幣233.1百萬元。

### 持續降本，信用穩定

本集團始終堅持穩健前行的長期主義戰略，積極應對政策變化，恪守財務安全底線。截至二零二五年六月三十日，本集團債務餘額約人民幣23,741.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日的約人民幣24,602.2百萬元降低約3.5%。本期間本集團加權平均債務成本約4.93%，相較於截至二零二四年十二月三十一日年度的加權平均債務成本約5.26%下降約0.33個百分點。

## 不忘初心，質量交付

截至二零二五年六月三十日，本集團共完成全國12城，5,066餘套新房交付。本集團堅守高質量提前交付，交付效率不斷提升，深刻印證著本集團長期在行業穩健深耕的品牌實力，向市場展示集團健康的基本面，向購房者傳遞安心情緒。

## 二零二五年下半年展望

展望二零二五年下半年，在宏觀政策層面，持續強力推動房地產市場止跌回穩的基調不會改變，隨著各地相應政策的不斷落地，房地產市場總體已呈現築底企穩態勢，但整體回暖仍需一段時間。在加快構建房地產發展新模式的過程中，本集團將積極適應市場變化和客戶需求變化，滿足人民群眾高品質居住需求，以客戶滿意度為核心，以高質量建築和專業服務贏得業主信賴，努力建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」，用堅守、執著、匠心，不斷自我超越，不負萬家期待。

## 致謝

在此，本人僅代表董事會同仁，就本集團所有股東、投資者、合作夥伴及客戶對本公司的支持和信任，全體管理團隊和全體員工在過去半年的辛勤付出與努力，表示最誠摯的感謝。未來，本集團將繼續保持穩健、平衡、高質的企業發展預期，以「用心建好房，讓家更美好」理念，助推城市發展、助力人民美好生活，為行業和用戶帶來更好的產品和服務，為股東和投資者創造更好的價值。

主席

**林定強**

## 管理層討論及分析

### 表現摘要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二五年	二零二四年	百分比變動
<b>財務資料摘要</b>			
已確認收入 (人民幣千元)	<b>6,410,438</b>	16,382,985	-60.9%
毛利 (人民幣千元)	<b>850,058</b>	77,868	991.7%
淨(虧損)/利潤 (人民幣千元)	<b>(283,631)</b>	(1,927,040)	85.28%
核心淨(虧損)/利潤 (人民幣千元) <sup>(1)</sup>	<b>(137,044)</b>	(1,834,852)	92.53%
毛利率(%)	<b>13.3%</b>	0.5%	
淨利率(%)	<b>-4.4%</b>	-11.8%	
核心淨利潤率(%) <sup>(2)</sup>	<b>-2.1%</b>	-11.2%	
每股(虧損)/盈利(基本及攤薄) (人民幣分)	<b>(6)</b>	(50)	
	於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日	百分比變動
資產總值 (人民幣千元)	<b>91,831,748</b>	96,657,346	-5.0%
債務總額 (人民幣千元) <sup>(3)</sup>	<b>23,741,289</b>	24,602,216	-3.5%
淨負債額 (人民幣千元) <sup>(4)</sup>	<b>22,160,399</b>	22,211,823	-0.2%
母公司擁有人應佔權益 (人民幣千元)	<b>14,600,326</b>	14,833,422	-1.6%
流動比率(倍) <sup>(5)</sup>	<b>1.3</b>	1.3	
加權平均債務成本(%) <sup>(6)</sup>	<b>4.93%</b>	5.26%	
淨負債率(%) <sup>(7)</sup>	<b>93.0%</b>	92.1%	
剔除預收款項後的資產負債率(%) <sup>(8)</sup>	<b>68.3%</b>	68.4%	

附註：

1. 核心淨(虧損)／利潤撇除投資物業及按公平值計入損益的金融資產的公平值變動及出售附屬公司的收益的期內利潤(經扣除相關遞延稅項)。
2. 核心淨利潤率是指核心淨(虧損)／利潤除以收入再乘以100%。
3. 債務總額指計息銀行及其他借款、從資產抵押證券獲得的所得款項、公司債券及優先票據總額。
4. 淨負債額是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)計算。
5. 流動比率按截至有關日期的本集團流動資產總額除以本集團流動負債總額計算。
6. 加權平均債務成本是各項未償還債務的利息成本之加權平均數。
7. 淨負債率是按借貸總額(包括即期及長期計息銀行及其他借款、即期及長期從資產抵押證券獲得的所得款項、即期及長期優先票據及即期及長期公司債券)減現金及銀行餘額(包括受限制現金、已抵押存款及現金及現金等價物)再除以權益總額計算。
8. 剔除預收款項後的資產負債率是按負債總額減合約負債再除以資產總額減合約負債之差額計算。

## 物業開發及銷售

本集團專注於長三角、環渤海、華東、華中、西南、西北、東南和深惠八大區域選定城市的合適位置。下表載列所示期間各地區產生的本集團收入、各地區已交付總建築面積(「**建築面積**」)以及各地區各自物業的已確認每平方米(「**平方米**」)的平均售價(「**平均售價**」)：

	截至六月三十日止六個月							
	二零二五年				二零二四年			
	收入		已交付 建築面積	已確認 平均售價	收入		已交付 建築面積	已確認 平均售價
人民幣千元	%	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	%	平方米	人民幣元/ 平方米	
東南	1,562,497	25.4	194,644	8,028	2,156,895	13.3	219,704	9,817
華東	1,298,294	21.1	156,744	8,283	4,258,857	26.3	369,815	11,516
華中	165,645	2.7	28,193	5,875	3,001,540	18.5	267,026	11,241
環渤海	1,688,014	27.4	159,553	10,580	139,605	0.9	10,869	12,845
西北	9,945	0.2	537	18,513	2,515,864	15.5	142,642	17,638
西南	694,994	11.3	45,458	15,289	1,093,925	6.8	76,902	14,225
長三角	741,390	12.0	51,548	14,383	1,586,791	9.8	68,872	23,040
深惠	-	-	-	-	1,428,665	8.9	96,170	14,856
總計	<u>6,160,779</u>	<u>100</u>	<u>636,677</u>	<u>9,676</u>	<u>16,186,142</u>	<u>100</u>	<u>1,252,000</u>	<u>12,925</u>

## 投資物業

於二零二五年六月三十日，本集團持有27項投資物業，總建築面積約為1,348,098平方米，其中持有一處持作未來開發的投資物業，估計總建築面積約為69,530平方米。

## 在建項目

於二零二五年六月三十日，本集團在建項目的規劃總建築面積約為8,349,359平方米，較二零二四年十二月三十一日的規劃總建築面積約為10,566,823平方米減少約21.0%。

## 土地儲備

於二零二五年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積及應佔總建築面積分別約為18,280,329平方米及14,845,295平方米。下表載列於二零二五年六月三十日本集團附屬公司、合營企業及聯營公司所開發及管理總土地儲備的明細：

地區	土儲面積 平方米	權益土儲面積 平方米
<b>本集團及其附屬公司的土地儲備</b>		
重慶公司	850,514	650,991
武漢公司	2,498,937	1,913,280
北京公司	933,565	884,329
上海公司	3,748,752	3,440,563
西安公司	4,676,700	4,489,632
福建公司	2,247,616	1,961,211
<b>本集團及其附屬公司的土地儲備小計</b>	<b>14,956,084</b>	<b>13,340,007</b>
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備</b>		
重慶公司	134,832	51,796
武漢公司	60,280	23,514
北京公司	561,664	200,776
上海公司	1,409,755	666,040
西安公司	368,177	185,898
福建公司	789,537	377,265
<b>本集團合營企業及聯營公司的土地儲備小計</b>	<b>3,324,245</b>	<b>1,505,289</b>
<b>總計</b>	<b>18,280,329</b>	<b>14,845,295</b>

## 財務回顧

### 收入

截至本期間，本集團收入約人民幣6,410.4百萬元，較二零二四年六月三十日止六個月約為人民幣16,383.0百萬元減少約60.9%。本集團收入來源主要來自本集團的住宅物業及商業物業的開發及銷售。本集團亦提供租賃商業物業、就物業項目的整體營運向本集團合營企業和聯營公司提供管理諮詢服務而獲得收入以及酒店服務收入。

下表載列有關本集團收入的若干資料：

	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	%
物業開發及銷售	<b>6,160,779</b>	<b>96.1</b>	16,186,142	98.8
住宅	<b>6,060,550</b>	<b>94.5</b>	15,755,758	96.2
商業	<b>100,229</b>	<b>1.6</b>	430,384	2.6
物業租賃	<b>202,086</b>	<b>3.2</b>	194,665	1.2
管理諮詢服務	<b>1,037</b>	<b>0.0</b>	2,178	0.0
酒店服務	<b>46,536</b>	<b>0.7</b>	—	—
總計	<b><u>6,410,438</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>16,382,985</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 物業開發及銷售的收入

截至本期間，物業開發及銷售產生的收入約為人民幣6,160.78百萬元，較二零二四年六月三十日止六個月約為人民幣16,186.1百萬元減少約61.9%。本集團物業開發及銷售收入減少乃主要歸因於本集團本期間已竣工及交付物業項目數量減少，其使得本集團的已交付總建築面積減少。

## 租金收入

物業租賃收入包括出租本集團之辦公樓、購物商場及購物街等商業物業的經常性租金收入。本集團租金收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣194.7百萬元增加約3.8%至本期間的約人民幣202.1百萬元。

## 管理諮詢服務

本集團向合營企業及聯營公司提供管理諮詢服務，相關服務主要包括於物業開發及銷售過程中向該等實體就物業建設、銷售及營銷以及整體項目管理提供管理諮詢服務。本集團管理諮詢服務所得收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣2.2百萬元減少約52.9%至本期間的約人民幣1.0百萬元，主要是由於本期間內收取合營企業及聯營公司管理諮詢費有所減少。

## 酒店服務

截至二零二五年六月三十日止六個月，提供酒店服務為本集團帶來收入人民幣46.5百萬元。

## 銷售成本

物業開發及銷售成本主要包括建設成本、土地收購成本及資本化利息。截至本期間，本集團銷售成本約為人民幣5,560.4百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣16,305.1百萬元減少約65.9%，主要是由於本期間內本集團結轉規模下降。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣77.9百萬元增加至本期間的約人民幣850.1百萬元。

本集團的毛利率由截至二零二四年六月三十日止六個月的約0.5%提高至本期間的約13.3%。

## 財務收入

本集團的財務收入主要包括銀行存款產生的利息收入。本集團的財務收入由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣11.0百萬元減少約70.7%至本期間的約人民幣3.2百萬元，主要是由於截至本期間，本集團銀行結餘減少，及存款利率下降導致存款產生的利息收入減少。

## 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣12.2百萬元略有增加至本期間的約人民幣14.6百萬元。

## 銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)促銷及廣告開支，其主要指與媒體廣告及促銷活動有關的已產生成本；(ii)僱員福利開支，其主要指支付予本集團銷售及營銷人員的薪金；(iii)辦公室及物業管理開支，其主要指本集團銷售辦公室日常經營及管理產生的開支；(iv)銷售開支，其主要指支付予第三方銷售代理的佣金；(v)折舊及攤銷，其主要指本集團銷售及營銷人員所用設備及裝置的折舊及攤銷；(vi)差旅及招待開支；及(vii)售後服務開支，其主要指本集團向本集團客戶提供售後服務期間產生的開支。

本集團的銷售及分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414.2百萬元減少約35.9%至本期間的約人民幣265.5百萬元，由於本集團本期間收入減少所致。

## 行政開支

本集團行政開支主要包括(i)僱員福利開支，其主要指支付予本集團行政人員的薪金；(ii)稅項及附加費，其主要指與本集團所訂立的銷售合同有關的印花稅以及本集團所租賃物業的物業稅；(iii)折舊及攤銷，其主要指本集團辦公室及辦公室設備的折舊及攤銷；(iv)辦公室開支，其主要指本集團行政人員在本集團辦公室日常經營中所產生的開支；(v)專業諮詢開支，其主要指本集團為提高本集團經營效率而委聘的諮詢服務開支；(vi)銀行服務費用，其主要指雜項銀行服務開支；(vii)差旅及招待開支；及(viii)服務開支。

本集團的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252.4百萬元減少約23.4%至本期間的約人民幣193.2百萬元，由於本集團本期間收入減少以及員工薪金及辦公費用減少所致。

## 融資成本

本集團融資成本主要包括(i)銀行及其他借款、公司債券、資產抵押證券、優先票據及租賃負債的利息；及(ii)收入合約利息開支，指於收到銷售所得款項至交付相關物業期間包括於合約負債內就重大融資組成部分確認之利息開支，減去開發中物業直接相關的資本化利息。

本集團的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117.7百萬元增加約21.9%至本期間的約人民幣143.5百萬元。

本集團於二零二五年六月三十日的加權平均債務成本約為4.93%（二零二四年十二月三十一日：5.26%）。

## 其他開支

本集團的其他開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的約人民幣110.5百萬元減少約95.8%至本期間的約人民幣4.7百萬元，主要是由於本期間本集團未就金融資產和投資計提大額的資產減值損失導致。

## 投資物業公平值(虧損)／收益

投資物業公平值(虧損)／收益指本集團投資物業公平值的變動。於截至本期間，本集團錄得投資物業公平值虧損約人民幣195.5百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的投資物業公平值虧損約人民幣122.9百萬元增加約59.0%。主要是由於部分投資性房地產入住率及租金水準下降所致。

## 應佔合營企業(虧損)／收益

本集團於截至本期間錄得應佔合營企業收益約人民幣13.7百萬元，而於截至二零二四年六月三十日止六個月則錄得分佔合營企業虧損約人民幣327.5百萬元。虧損轉為收益主要是由於本期間本集團合營企業所持有的物業項目結轉實現盈利所致。

## 應佔聯營公司虧損

本集團應佔聯營公司由截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損約人民幣122.3百萬元增加至本期間的虧損人民幣231.4百萬元，有關應佔虧損增加主要是由於本期間受房地產市場景氣度以及售價不達預期的影響，本集團聯營企業所持有的部分物業項目計提減值撥備所致。

## 除稅前 (虧損)

本集團本期間錄得除稅前虧損約為人民幣152.2百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的除稅前虧損約人民幣1,366.6百萬元減少88.9%。虧損大幅減少主要是本期間本集團減值撥備減少所致。

## 所得稅開支

本集團本期間的所得稅開支包括就中國企業所得稅及土地增值稅所作撥備，經扣除遞延稅項。本集團的所得稅開支由截至二零二四年六月三十日止六個月的人民幣560.4百萬元減少約76.6%至本期間的人民幣131.4百萬元，主要由於本期間本集團結轉規模下降對應的所得稅開支減少。

## 期內 (虧損)

基於上述的本集團財務數據變動及原因，本集團錄得虧損約為人民幣283.6百萬元，較截至二零二四年六月三十日止六個月的虧損約人民幣1,927百萬元減少85.3%。

## 流動資金及財務資源

### 流動資產淨額

於二零二五年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為人民幣13,375.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,395.5百萬元）。具體而言，本集團的流動資產總額由二零二四年十二月三十一日的約人民幣66,615.2百萬元減少約6.6%至二零二五年六月三十日的約人民幣62,187.8百萬元。本集團的流動負債總額由二零二四年十二月三十一日的約人民幣53,219.8百萬元減少約8.3%至二零二五年六月三十日的約人民幣48,812.1百萬元。本期間本集團流動資產總額的減少主要是由於(i)因本集團竣工交付導致開發中物業減少；及(ii)貨幣資金減少導致。本期間本集團流動負債總額的減少主要是由於(i)因本集團竣工交付導致合約負債減少；及(ii)其他應付款項減少導致。

### 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約為人民幣1,580.9百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,390.4百萬元）。本集團大部分現金及銀行結餘均為人民幣、港元及美元。

### 債務

於二零二五年六月三十日，本集團的未償還借款總額約為人民幣23,741.3百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣24,602.2百萬元）。其中，截止到二零二五年六月三十日以人民幣計值的借款約為人民幣22,781百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣23,575.9百萬元），截止到二零二五年六月三十日以美元計值的借款約人民幣960.3百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,026.3百萬元）。於期內的加權平均債務成本為4.93%（二零二四年十二月三十一日：5.26%）。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	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
<b>即期</b>		
長期銀行貸款的即期部分—有抵押	5,031,862	5,638,676
其他貸款的即期部分—有抵押	377,495	652,836
其他貸款的即期部分—無抵押	2,086	1,278
公司債券	1,286,903	1,219,287
資產抵押證券所得款項	41,555	20,818
<b>即期總額</b>	<b>6,739,901</b>	<b>7,532,895</b>
<b>非即期</b>		
銀行貸款—有抵押	7,988,762	8,250,310
其他貸款—有抵押	4,165,000	4,000,000
其他貸款—無抵押	1,057,171	1,025,067
公司債券	2,136,679	2,134,120
資產抵押證券所得款項	1,653,776	1,659,824
<b>非即期總額</b>	<b>17,001,388</b>	<b>17,069,321</b>
<b>借款總額</b>	<b>23,741,289</b>	<b>24,602,216</b>
有抵押	22,682,032	23,575,871
無抵押	1,059,257	1,026,345
<b>借款總額</b>	<b>23,741,289</b>	<b>24,602,216</b>

下表載列本集團借款總額及本集團以固定或浮動利率計息的借款總額於所示日期的到期情況：

	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
須償還銀行貸款：		
一年內	5,031,862	5,638,676
第二年	5,536,005	5,239,338
第三年至第五年(包括首尾兩年)	2,079,057	2,642,172
五年以上	373,700	368,800
	<u>13,020,624</u>	<u>13,888,986</u>
須償還其他借款：		
一年內	379,581	654,114
第二年	505,000	395,000
兩年至五年	1,482,171	1,485,067
五年以上	3,235,000	3,145,000
	<u>5,601,752</u>	<u>5,679,181</u>
須償還的公司債券及資產抵押證券所得款項		
一年內	1,328,458	1,240,105
一年至四年內	2,265,631	1,667,921
四年以上	1,524,824	2,126,023
	<u>5,118,913</u>	<u>5,034,049</u>
總計	<u><u>23,741,289</u></u>	<u><u>24,602,216</u></u>
按固定或浮動利率劃分		
固定利率	14,281,971	14,196,117
浮動利率	9,459,318	10,406,099
債務總額	<u><u>23,741,289</u></u>	<u><u>24,602,216</u></u>

## 資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團的借款以本集團約人民幣40,240.5百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣41,233.3百萬元）的資產作抵押，該等資產包括(i)物業、廠房及設備；(ii)土地使用權；(iii)投資物業；(iv)開發中物業；及(v)使用權資產。

## 財務風險

本集團的業務使其承受多種財務風險，包括利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。為將本集團所面臨的該等風險保持最低，本集團並無使用任何衍生及其他工具作對沖目的。本集團未持有或發行作交易用途的衍生金融工具。

## 利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並使用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

## 外幣風險

本集團主要在中國經營其業務，且其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於二零二五年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘中，約人民幣1.2百萬元和人民幣6.7百萬元分別以港元和美元計值，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以盡力維護本集團的現金價值。

## 信貸風險

本集團基於共同信貸風險特徵(比如工具類型及信貸風險等級)對金融工具進行分類,以釐定信貸風險大幅增加及計量減值。為管理貿易應收款項產生的風險,本集團已制定政策確保僅向具備適當信貸歷史的對手方授出信貸期,且管理層將對本集團的對手方持續進行信貸評估。客戶的信貸質量乃經考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素而進行評估。本集團亦已擁有其他監控程序以確保落實跟進行動以收回逾期應收款項。此外,本集團定期檢討貿易應收款項的可收回金額,以確保就不可收回金額計提適當的減值虧損。本集團並無高度集中的信貸風險,且其信貸風險分散至大量對手方及客戶。

## 流動性風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性與靈活性之間的平衡。本集團持續密切監控其流動性狀況。

## 或然負債

本集團已與多家銀行安排提供抵押融資,並在需要時向本集團的客戶提供擔保作為抵押貸款的抵押。通常在購買者完成擔保登記或償還抵押貸款後獲發房地產所有權證書之後,此類擔保才終止。作為擔保人,如果購買者拖欠付款,本集團有義務償還買方根據該貸款欠抵押人銀行的所有未償還款項,並有權向違約購買者索賠該金額。於本期間,本集團沒有就授予本集團持作出售竣工物業購買者的抵押貸款的擔保產生任何重大損失。董事認為,買方不履行付款義務的可能性極小,因此以公平值計量的融資擔保並不重大。因此,未就擔保計提任何撥備。

於二零二五年六月三十日，本集團就授予本集團物業買方融資向銀行提供的擔保總額約為人民幣14,502.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣15,729.9百萬元）。於二零二五年六月三十日，本集團就授予本集團關聯公司向銀行及其他機構提供的擔保總額約為人民幣1,260.2百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,242.1百萬元）。除上文所披露者外，於本期間，本集團並無任何未償還借貸股本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款，或承兌借貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或任何有關契諾。就債務聲明而言，董事已確認本集團的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

## 或然法律事項

本集團於正常業務過程中或會不時捲入法律訴訟及其他訴訟。本集團認為，該等訴訟產生的負債概不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

## 承擔

於二零二五年六月三十日，本集團與房地產開發活動、收購土地使用權、應付合營企業和聯營企業的出資、收購股權的出資相關的資本承擔約為人民幣12,594.0百萬元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣13,157.8百萬元）。

## 資產負債表外承擔及安排

除上文所披露的或然負債外，於二零二五年六月三十日，本集團並無任何已發行或同意將予發行的未償還借款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 所持的重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無重大投資及附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

## 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二五年六月三十日，本集團並無重大投資或資本資產的任何未來計劃。

## 僱員

於二零二五年六月三十日，本集團共有636名僱員，絕大多數僱員均位於中國。截至本期間，員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣65.2百萬元(截至二零二四年六月三十日止六個月：約人民幣119.3百萬元)。本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定薪金。本集團已制定定期評審制度，用以評估僱員表現，評估結果成為漲薪、獎金及晉升的評定依據。

## 期後事項

本集團於二零二五年六月三十日後至本公告日期概無其他重大事項發生。

## 企業管治

本集團致力於達致高水平的企業管治，以保障其股東的利益，以及提升企業價格及問責性。於截至本期間，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分所載的守則條文之原則並已全面遵守有關條文，惟下述偏離企業管治守則第二部分守則條文第C.2.1條除外。本公司定期審閱其企業管治慣例，以確保遵守企業管治守則。

## 主席及行政總裁

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應予分開，不應由同一人擔任。林定強先生為本公司主席兼行政總裁。鑒於林定強先生自本集團成立以來一直負責其日常運營及管理，故董事會認為由林定強先生兼任兩個職務可進行有效的管理及業務發展，故符合本集團的最佳利益。因此，董事認為在此情況下偏離企業管治守則守則條文第C.2.1條屬恰當之舉。

儘管存在上述情況，董事會認為此管理架構對本集團的營運有效，且已採取足夠的制衡措施。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司一直採用上市規則附錄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」）作為董事進行本公司證券交易的指引。經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自已確認彼於截至本期間一直遵守標準守則項下的所有適用守則條文。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本集團（包括出售庫存股份）任何上市證券。於二零二五年六月三十日，本公司概無持有庫存股份。

## 審核委員會

董事會已成立審核委員會，並遵照企業管治守則以書面訂明其職權範圍。

審核委員會包括三名成員，分別為鍾創新先生、張化橋先生及謝日康先生，各人均為獨立非執行董事。審核委員會的主席為鍾創新先生，彼具備合適專業資格。於本公告日期，審核委員會已審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 中期股息

董事會已決議不就截至二零二五年六月三十日止六個月宣派任何中期股息。

## 刊發中期業績及中期報告

本公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.radiance.com.cn](http://www.radiance.com.cn)。本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東(如要求)，並刊載於上述網站。

承董事會命  
金輝控股(集團)有限公司  
主席  
林定強

香港，二零二五年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事，即林定強先生、林宇先生、及吳琰坤女士以及三名獨立非執行董事，即張化橋先生、謝日康先生及鍾創新先生。