

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份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)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的 年度業績初步公告

財務摘要

1. 收益為人民幣796.4百萬元(二零二三年：人民幣2,387.5百萬元)，較二零二三年減少約66.6%。
2. 合約銷售總額減少31.8%至人民幣641.7百萬元(二零二三年：人民幣940.7百萬元)。
3. 年內虧損為人民幣775.6百萬元(二零二三年：年內虧損人民幣935.0百萬元)。
4. 於二零二四年十二月三十一日的投資物業總額為人民幣3,726.5百萬元(二零二三年：人民幣4,181.9百萬元)。
5. 截至二零二四年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣135.6百萬元(二零二三年：人民幣586.3百萬元)。
6. 於二零二四年十二月三十一日，每股資產淨值為每股人民幣0.11元(二零二三年：每股人民幣0.54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」)截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核年度綜合業績，連同上一年度的比較數字。

綜合損益表

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	3	796,376	2,387,520
銷售成本		<u>(823,758)</u>	<u>(2,316,166)</u>
毛(損)/利		(27,382)	71,354
投資物業公平值變動		(468,186)	(133,173)
其他收入、開支、收益及虧損	4	(17,952)	(163,971)
銷售及營銷開支		(32,506)	(96,149)
行政開支		<u>(149,500)</u>	<u>(160,646)</u>
經營虧損		(695,526)	(482,585)
融資成本	5(a)	(67,268)	(318,480)
應佔聯營公司的溢利/(虧損)		1,875	(2,871)
應佔合營企業的虧損		<u>(16,257)</u>	<u>(56,003)</u>
除稅前虧損	5	(777,176)	(859,939)
所得稅	6	<u>1,534</u>	<u>(75,065)</u>
年內虧損		<u><u>(775,642)</u></u>	<u><u>(935,004)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(823,936)	(1,035,100)
非控股權益		<u>48,294</u>	<u>100,096</u>
年內虧損		<u><u>(775,642)</u></u>	<u><u>(935,004)</u></u>

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內虧損		<u>(775,642)</u>	<u>(935,004)</u>
年內其他全面(開支)/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		<u>(1,684)</u>	<u>7,195</u>
年內其他全面(開支)/收益		<u>(1,684)</u>	<u>7,195</u>
年內全面開支總額		<u><u>(777,326)</u></u>	<u><u>(927,809)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		<u>(825,620)</u>	<u>(1,027,905)</u>
非控股權益		<u>48,294</u>	<u>100,096</u>
年內全面開支總額		<u><u>(777,326)</u></u>	<u><u>(927,809)</u></u>
每股虧損	7		
基本		<u><u>人民幣(0.458)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.575)元</u></u>
攤薄		<u><u>人民幣(0.458)元</u></u>	<u><u>人民幣(0.575)元</u></u>

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	412,869	460,541
投資物業	10	3,726,537	4,181,858
於聯營公司之權益		54,435	84,960
於合營企業之權益		413,990	430,247
其他金融資產		165,855	142,164
受限制銀行存款		9,355	24,333
遞延稅項資產		77,790	53,594
		<u>4,860,831</u>	<u>5,377,697</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,289,595	1,106,666
已竣工待售物業		1,165,005	2,399,091
合約資產		836	434
貿易及其他應收款項	11	595,582	499,181
預付土地增值稅及所得稅		80,444	52,700
受限制銀行存款		28,413	352,708
現金及現金等價物		97,876	209,263
		<u>3,257,751</u>	<u>4,620,043</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	1,892,970	2,486,183
合約負債		184,584	437,395
預收租金		27,696	23,802
租賃負債		42,866	52,344
銀行貸款		489,041	699,265
即期稅項		589,878	495,336
優先票據		3,354,557	3,304,806
財務擔保合約		306,983	280,976
		<u>6,888,575</u>	<u>7,780,107</u>
流動負債淨值		<u>(3,630,824)</u>	<u>(3,160,064)</u>
總資產減流動負債		<u>1,230,007</u>	<u>2,217,633</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	83,242	97,600
銀行貸款	217,368	326,400
遞延稅項負債	739,700	826,816
	<u>1,040,310</u>	<u>1,250,816</u>
資產淨值	<u>189,697</u>	<u>966,817</u>
資本及儲備		
股本	112,883	112,883
儲備	(206,279)	620,115
本公司權益股東應佔(虧絀)/權益總額	(93,396)	732,998
非控股權益	<u>283,093</u>	<u>233,819</u>
權益總額	<u>189,697</u>	<u>966,817</u>

附註

1 一般資料及呈列基準

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。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)主要從事物業發展、物業租賃及酒店營運。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

除本綜合財務報表項下會計政策中所載列者外，編製財務報表時乃以歷史成本法作為計量基準。

財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除非另有說明，所有數值均四捨五入至最接近的千位(「人民幣千元」)。人民幣亦為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

本初步年度業績公告所載有關截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的財務資料並不構成本集團該財政年度的年度綜合財務報表，而為源自該等綜合財務報表。

與持續經營有關之重大不明朗因素

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣775,642,000元及截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣3,630,824,000元及經營活動所用現金淨額約人民幣15,535,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣489,041,000元、優先票據約人民幣3,354,557,000元及財務擔保合約約人民幣306,983,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣97,876,000元。

於二零二四年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣335,962,000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2,063,972,000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。截至批准該等綜合財務報表日期，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，截至二零二四年十二月三十一日，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660,660,000元)(二零二三年：80,232,000美元，相當於約人民幣558,784,000元)及贖回截至二零二四年十二月三十一日止年度優先票據本金約494,667,000美元(相當於約人民幣3,354,557,000元)的累計45%。該等未付款本身已導致違約事件。截至批准該等綜合財務報表日期，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306,983,000元正在進行雙方同意的本集團債務重組。

於二零二四年十二月三十一日，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3,726,537,000元、人民幣1,165,005,000元及人民幣1,289,595,000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，惟綜合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。本公司董事(「董事」)詳細檢討管理層編製之涵蓋自二零二四年十二月三十一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) 本公司已訂立重組支持協議(「重組支持協議」)及建議實施優先票據及財務擔保重組；
- (ii) 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) 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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的合約負債約為人民幣184,584,000元。將自合約銷售收取的預測金額為人民幣194,407,000元。根據管理層估計，截至二零二五年十二月三十一日止十二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綜合財務報表。

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綜合財務報表中反映。

2 會計政策變動

本集團已於當前會計期間對該等財務報表應用以下由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則會計準則的修訂本：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 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—支柱二規則範本*
- 國際會計準則第1號修訂本，*財務報表的呈列*及國際財務報告準則實務報告第2號，*作出重大性判斷：會計政策的披露*
- 國際會計準則第8號修訂本，*會計政策、會計估計變動及錯誤：會計估計的定義*

該等發展對本集團本年度或過往年度之業績及財務狀況於本財務報告中的編製或呈列方式概無重大影響。本集團並無應用任何於本會計年度尚未生效之新訂準則或詮釋。

3 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業發展、物業租賃及酒店營運。為與內部向本集團最高執行管理層報告資料用於資源分配及表現評估目的方式保持一致，本集團已確定三個經營及可報告分部。

(a) 收益分類

按業務類別及客戶地理位置劃分的客戶合約收益的分類如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
按業務類別分拆		
—物業開發	569,405	2,134,213
—酒店營運	100,358	106,227
	<u>669,763</u>	<u>2,240,440</u>
其他來源收益		
投資物業租金總額		
—固定物業租賃	126,613	147,080
	<u>796,376</u>	<u>2,387,520</u>
按客戶地理位置分拆		
—中國內地	796,376	2,378,825
—香港	—	8,695
	<u>796,376</u>	<u>2,387,520</u>

按收益確認時間進行的客戶合約收益的分類披露於附註3(b)。

(b) 分部業績、資產及負債

按確認收益時間分拆之客戶合約收益，以及就資源分配及截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度的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報告分部的資料列載如下。由於並無就資源分配及表現評估目的而定期向主要經營決策者提供分部資產及負債，因此並無呈列相關資產及負債。

	物業開發		物業租賃		酒店營運		總計	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號 客戶合約收益的範圍：								
-時間點	569,405	2,134,213	-	-	100,358	106,227	669,763	2,240,440
根據國際財務報告準則 第16號租賃的範圍：								
-租金收入	-	-	126,613	147,080	-	-	126,613	147,080
可報告分部收益	<u>569,405</u>	<u>2,134,213</u>	<u>126,613</u>	<u>147,080</u>	<u>100,358</u>	<u>106,227</u>	<u>796,376</u>	<u>2,387,520</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(219,345)</u>	<u>(204,786)</u>	<u>38,626</u>	<u>51,373</u>	<u>(11,998)</u>	<u>(6,563)</u>	<u>(192,717)</u>	<u>(159,976)</u>

附註：於物業開發分部的可報告分部虧損中，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，確認存貨減值虧損約人民幣180,591,000元，原因是中國房地產市場低迷導致若干已竣工待售物業的估計可變現淨值減少。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，確認存貨減值虧損人民幣428,542,000元以反映貳發有限公司、勝年有限公司及金輪明翠有限公司(以下稱為「明翠集團」)於終止綜合入賬日期所持香港金輪天地的可變現淨值511,000,000港元(相當於約人民幣471,142,000元)。

(c) 可報告分部損益的對賬

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
可報告分部虧損	(192,717)	(159,976)
投資物業的公平值變動	(468,186)	(133,173)
其他收入、開支、收益及虧損	(17,952)	(163,971)
未分配總辦事處及公司開支	(16,671)	(25,465)
融資成本	(67,268)	(318,480)
應佔聯營公司的溢利/(虧損)	1,875	(2,871)
應佔合營企業的虧損	(16,257)	(56,003)
除稅前綜合虧損	<u>(777,176)</u>	<u>(859,939)</u>

4 其他收入、開支、收益及虧損

(a) 其他收入

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
服務費用(附註i)	5,353	12,491
銀行存款利息收入	5,038	12,012
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產股息收入	-	701
提早終止租約之補償收入	10,422	2,598
政府補助(附註ii)	770	1,123
出售物業、廠房及設備收益	3,929	4,334
購房者取消銷售合約的收益	2,518	1,855
其他	2,866	3,047
	<u>30,896</u>	<u>38,161</u>

附註：

- (i) 該金額主要指從一名獨立第三方獲得的市場研究費用。
- (ii) 該金額主要指收取集團實體所在當地政府為鼓勵於當地開展業務發展活動之無條件補助金。

(b) 其他收益及虧損

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附屬公司取消綜合入賬之虧損	-	(24,265)
財務擔保合約的變動	(20,992)	(51,392)
匯兌虧損淨額	(35,809)	(47,937)
按公平值計入損益的金融資產公平值變動 收益/(虧損)淨額	23,475	(66,841)
應收前附屬公司款項減值虧損	(5,083)	-
	<u>(38,409)</u>	<u>(190,435)</u>

(c) 其他開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
捐贈	(389)	(50)
其他	(10,050)	(11,647)
	<u>(10,439)</u>	<u>(11,697)</u>
總計	<u>(17,952)</u>	<u>(163,971)</u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行貸款利息	44,201	106,120
租賃負債利息	8,232	10,956
優先票據利息	76,082	329,292
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(附註)	<u>(61,247)</u>	<u>(127,888)</u>
非按公平值計入損益的金融負債的總利息開支	<u>67,268</u>	<u>318,480</u>

附註：借款成本已按年利率4.68% (二零二三年：8.87%) 資本化。

(b) 員工成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	74,187	82,882
退休福利計劃供款	6,527	6,308
減：資本化至開發中待售物業及開發中 投資物業的金額	<u>(2,054)</u>	<u>(2,405)</u>
	<u>78,660</u>	<u>86,785</u>

(c) 其他項目

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
折舊開支(附註9)		
—自有物業、廠房及設備	42,751	46,856
—使用權資產	17,930	17,881
	<u>60,681</u>	<u>64,737</u>
核數師酬金	1,520	1,600
物業成本，包括	716,917	2,198,526
—已竣工待售物業的減值虧損	180,591	453,652
投資物業租金收入減直接支出人民幣26,499,000元 (二零二三年：人民幣25,373,000元)	100,114	121,707
	<u>100,114</u>	<u>121,707</u>

6 所得稅

綜合損益表中的稅項：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
—中國企業所得稅(「企業所得稅」)	66,712	71,475
—土地增值稅(「土地增值稅」)	43,066	70,339
	<u>109,778</u>	<u>141,814</u>
遞延稅項	<u>(111,312)</u>	<u>(66,749)</u>
	<u>(1,534)</u>	<u>75,065</u>

由於兩個年度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本年度估計應課稅溢利的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。

企業所得稅撥備乃根據中國相關所得稅規則及法規釐定的適用於位於中國的附屬公司的各自企業所得稅稅率計算。

土地增值稅就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率徵收，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，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及新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

7 每股虧損

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通權益股東應佔虧損人民幣823,936,000元(二零二三年：人民幣1,035,100,000元)及年內已發行普通股的加權平均數1,799,020,000股(二零二三年：1,799,020,000股普通股)計算。

(b) 每股攤薄虧損

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團並無發行任何潛在攤薄普通股。截至二零二三年十二月三十一日止年度，由於兩個報告年度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，兩個年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8 股息

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度並無派付或擬派股息，自報告年度結束以來亦無擬派任何股息。

9 物業、廠房及設備

	租賃土地及 酒店物業 人民幣千元	持作自用的 土地及樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電腦及 辦公設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於二零二三年一月一日	403,535	76,032	9,362	24,968	170,489	124,212	808,598
添置	-	-	-	241	1,709	-	1,950
出售	(57,647)	(2,800)	(922)	(30)	-	-	(61,399)
附屬公司終止綜合入賬	-	-	(201)	-	-	-	(201)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	345,888	73,232	8,239	25,179	172,198	124,212	748,948
添置	32	-	39	874	14,720	-	15,665
出售	-	(2,594)	(215)	(160)	(2,548)	-	(5,517)
於二零二四年十二月三十一日	345,920	70,638	8,063	25,893	184,370	124,212	759,096
累計折舊							
於二零二三年一月一日	(50,059)	(35,267)	(9,004)	(17,045)	(82,644)	(31,909)	(225,928)
年內支出	(18,213)	(2,070)	(211)	(3,346)	(23,016)	(17,881)	(64,737)
出售	-	1,213	911	20	-	-	2,144
附屬公司終止綜合入賬	-	-	114	-	-	-	114
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(68,272)	(36,124)	(8,190)	(20,371)	(105,660)	(49,790)	(288,407)
年內支出	(15,466)	(5,070)	(68)	(1,501)	(20,646)	(17,930)	(60,681)
出售	-	-	210	159	2,492	-	2,861
於二零二四年十二月三十一日	(83,738)	(41,194)	(8,048)	(21,713)	(123,814)	(67,720)	(346,227)
累計減值虧損							
於二零二三年一月一日	(25,090)	-	-	-	-	-	(25,090)
出售	25,090	-	-	-	-	-	25,090
於二零二三年十二月三十一日、 二零二四年一月一日及十二月 三十一日	-	-	-	-	-	-	-
賬面淨值							
於二零二四年十二月三十一日	262,182	29,444	15	4,180	60,556	56,492	412,869
於二零二三年十二月三十一日	277,616	37,108	49	4,808	66,538	74,422	460,541

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團償還一項酒店物業的應付賬款人民幣32,557,000元，其賬面值為人民幣32,557,000元。

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約人民幣238,670,000元(二零二三年：人民幣48,594,000元)的租賃土地及酒店物業以及土地及樓宇已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度，概無確認租賃土地及酒店物業的減值虧損。

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約人民幣245,692,000元的物業、廠房及設備已就建議重組目的計入指定資產。

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

	已竣工 投資物業 人民幣千元	開發中 投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	3,234,022	820,500	64,762	4,119,284
添置	-	157,688	-	157,688
轉撥自己竣工待售物業	81,518	-	-	81,518
自開發中投資物業轉撥至 已竣工投資物業	289,125	(289,125)	-	-
出售	(43,459)	-	-	(43,459)
於損益確認之 公平值變動淨額	(108,386)	(4,063)	(20,724)	(133,173)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	3,452,820	685,000	44,038	4,181,858
添置	-	34,282	30,179	64,461
出售	(44,482)	-	-	(44,482)
終止	-	-	(7,114)	(7,114)
於損益確認之公平值變動淨額	(431,680)	(19,282)	(17,224)	(468,186)
於二零二四年十二月三十一日	<u>2,976,658</u>	<u>700,000</u>	<u>49,879</u>	<u>3,726,537</u>

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約人民幣3,023,424,000元(二零二三年：人民幣2,331,396,000元)的投資物業已抵押予銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

於二零二四年十二月三十一日，賬面值約人民幣2,371,000,000元的投資物業已就建議重組目的計入指定資產。

(b) 物業的公平值計量

(i) 公平值等級

下表呈列本集團於報告年度結束時按持續基準所計量的物業的公平值，已歸入國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三個公平值等級。本集團參照以下估值方法所採用的輸入數據的可觀察程度和重要性，從而釐定公平值計量數值所應歸屬的等級：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公平值。

- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未達第一級的可觀察輸入數據)並捨棄重大不可觀察輸入數據來計量公平值。不可觀察輸入數據是指欠缺市場資料的輸入數據
- 第三級估值：採用重大不可觀察輸入數據來計量公平值

	於 二零二四年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元		
	於二零二四年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量			
中國內地：			
—商業物業	3,628,368	—	3,628,368
—停車場	48,290	—	48,290
—使用權資產	49,879	—	49,879
	<u>3,726,537</u>	<u>—</u>	<u>3,726,537</u>

	於 二零二三年 十二月 三十一日的 公平值 人民幣千元		
	於二零二三年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
經常性公平值計量			
中國內地：			
—商業物業	4,085,400	—	4,085,400
—停車場	52,420	—	52,420
—使用權資產	44,038	—	44,038
	<u>4,181,858</u>	<u>—</u>	<u>4,181,858</u>

於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，第一級與第二級之間並無轉撥，而第三級亦無轉入或轉出。本集團政策為於公平值等級之間出現轉撥的報告年度結束時確認轉撥。

本集團的所有已竣工投資物業、開發中投資物業及使用權資產均已於二零二四年及二零二三年十二月三十一日進行重估。估值乃由華坊諮詢評估有限公司及方程評估有限公司(香港的獨立合資格估值師，在物業估值方面擁有相關經驗)進行。於各報告日期進行估值時，董事已與估值師討論估值假設及估值結果。

(ii) 第三級公平值計量

	物業類型	公平值等級	評估方法	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
已竣工投資物業	商業物業	第三級	直接比較法	經調整市價(人民幣/ 平方米);及	二零二四年: 8,139至80,000 (二零二三年: 8,750至94,500)	經調整市價越高, 公平值越高
				級別調整	二零二四年: 0%至50% (二零二三年: 0%至65%)	級別調整越低, 公平 值越高
	停車場	第三級	收入法	資本化比率;及	二零二四年: 4.75%至6% (二零二三年: 3.5%至6%)	資本化比率越高, 公平值越低
				單位日租(人民幣/ 平方米)	二零二四年: 1.5至5.6 (二零二三年: 2至17.9)	單位日租越高, 公平 值越高
開發中投資物業	第三級	直接比較法	經調整市價(人民幣/ 每個停車場)	二零二四年: 19,148至316,800 (二零二三年: 20,000至340,800)	經調整市價越高, 公平值越高	
			剩餘價值法	經調整市價(人民幣/ 平方米)	二零二四年: 15,155至42,673 (二零二三年: 12,200至40,600)	經調整市價越高, 公平值越高
			預算成本(人民幣/ 平方米)	二零二四年: 5,849至9,240 (二零二三年: 5,651至8,927)	預算成本越高, 公平 值越低	
使用權資產	分租物業	第三級	收入法	預期開發商利潤率	二零二四年: 10%至20% (二零二三年: 10%至20%)	預期開發商利潤率 越高, 公平值越 低
				資本化比率	二零二四年: 6.25%至7.25% (二零二三年: 4.25%至6.75%)	資本化比率越高, 公平值越低
				單位日租(人民幣/ 平方米)	二零二四年: 1至11 (二零二三年: 1至17)	單位日租越高, 公平 值越高

已竣工投資物業的公平值乃經參考可資比較物業的市場交易或問詢憑證(視情況而定), 以資本化源自現有租約或市場租賃的租金收入為基準, 並適當考慮物業的復歸收入潛力(如適用)而釐定。

開發中投資物業的公平值乃經參考類似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(該等數據反映有關(其中包括)工程完工情況及建議開發項目適銷性的風險以及可達致的預期收入或於估值日期的資本增值)而釐定。

使用權資產的公平值乃通過使用風險調整貼現率對與資產相關的預期現金流量序列進行貼現而釐定。估值乃經參考各自資產的資本化率及出租率。所使用的貼現率已根據質量及位置進行調整。公平值計量與出租率呈正相關，與資本化率及風險調整貼現率呈負相關。

(c) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產的眼面淨值分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃作自用的其他物業(以折舊成本列賬)(附註i)	56,492	74,422
剩餘租期介乎1至16年(二零二三年：1至6年)之間 的租賃投資物業的所有權權益(按公平值列賬) (附註ii)	<u>49,879</u>	<u>44,038</u>
	<u>106,371</u>	<u>118,460</u>

附註：

- (i) 本集團已通過租賃協議獲得使用其他物業以營運酒店的權利(附註9)。租賃通常初步為期8至15年。租賃付款通常每1至3年增加一次，以反映市場租金。
- (ii) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，添置使用權資產人民幣30,179,000元(二零二三年：無)。該金額指本集團於連雲港市租賃若干租期為16年的零售店舖。租賃付款通常每三年漲5%。

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按租賃作自用的其他物業類別劃分的使用權資產的 折舊開支	17,930	17,881
按投資物業類別劃分的使用權資產的公平值變動	17,224	20,724
與短期租賃有關的開支	1,360	2,532
租賃負債利息(附註5(a))	<u>8,232</u>	<u>10,956</u>
	<u>44,746</u>	<u>52,093</u>

(d) 租賃承擔

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃通常初步為期1至5年。租賃付款通常每1至2年增加一次，以反映市場租金。

於報告日期，本集團於未來期間應收的不可撤銷經營租賃項下的未折現租賃付款如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	125,603	134,878
一年後但五年內	208,315	226,322
五年後	28,283	41,629
	<u>362,201</u>	<u>402,829</u>

11 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括來自自有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。然而，可能會酌情授予若干客戶較長的信貸期。

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項		64,594	39,011
應收聯營公司及合營企業款項	(i)	104,024	64,559
應收前附屬公司款項		632,142	630,219
其他應收款項		279,968	258,687
減：信貸虧損準備		(659,856)	(652,029)
		<u>420,872</u>	<u>340,447</u>
按攤銷成本計量的金融資產			
給予承包商的墊款	(i)	34,825	21,409
其他預付稅項	(ii)	139,885	137,325
		<u>595,582</u>	<u>499,181</u>

附註：

- (i) 給予聯營公司、合營企業及承包商的墊款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (ii) 其他預付稅項包括銷售物業產生的中國應收增值稅。

賬齡分析

截至報告年度結束時，基於貿易應收款項確認日期呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
30天內	47,607	29,642
31至60天	4,405	1,774
61至180天	12,582	7,595
	<u>64,594</u>	<u>39,011</u>

12 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	741,150	1,452,933
其他應付款項	915,473	797,109
應付聯營公司及合營企業款項(附註)	236,347	236,141
	<u>1,892,970</u>	<u>2,486,183</u>

附註：應付聯營公司及合營企業款項並無抵押、不計息、須按要求償還。

截至報告年度結束時，基於發票日呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
180天內	465,179	862,070
181至365天	142,865	302,321
一年以上	133,106	288,542
	<u>741,150</u>	<u>1,452,933</u>

獨立核數師報告摘錄

以下為本公司外聘核數師出具的獨立核數師報告的摘錄：

我們認為，隨附的綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則（「國際財務報告準則會計準則」）在所有重大方面公允地反映 貴集團於二零二四年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及其截至該日止年度的綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為編製。

與持續經營有關之重大不明朗因素

我們提請垂注綜合財務報表附註2(b)，其顯示 貴集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣775,642,000元及截至該日， 貴集團有流動負債淨額約人民幣3,630,824,000元及經營活動所用現金淨額約人民幣15,535,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣489,041,000元、優先票據約人民幣3,354,557,000元及財務擔保合約約人民幣306,983,000元。於二零二四年十二月三十一日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣97,876,000元。

於二零二四年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣335,962,000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 貴集團金額約為人民幣2,063,972,000元的資產作抵押，相關銀行有權在 貴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。截至批准該等綜合財務報表日期， 貴集團持續交叉違約，而銀行並無要求立即償還該等銀行貸款。

此外，截至二零二四年十二月三十一日， 貴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660,660,000元）（二零二三年：80,232,000美元，相當於約人民幣558,784,000元）及贖回截至二零二四年十二月三十一日止年度優先票據本金約494,667,000美元（相當於約人民幣3,354,557,000元）的累計45%。該等未付款本身已導致違約事件。截至批准該等綜合財務報表日期，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306,983,000元正在進行雙方同意的 貴集團債務重組。

該等情況連同綜合財務報表附註2所載的其他事項顯示存在一項與 貴集團持續經營能力有關之重大不明朗因素。我們對此事項的意見並無修訂。

業務回顧

二零二四年前三個季度，面對更加複雜及充滿挑戰的經濟環境，中國房地產繼續觸底調整。行業銷售仍然低迷，銷售回款及融資形勢依然嚴峻。房地產已成為內需不足的最大制約因素。九月政治局會議召開後，政策信號明確，政府著力從供需兩端穩定房地產市場。自十月起，居民購房顯著回升，房地產市場已顯示出企穩及改善的跡象。然而，房地產仍面臨一系列問題，包括房地產投資持續低迷、大多數城市房價下跌、土地出讓收入下降影響地方財政及需進一步解決房地產企業債務風險。

於二零二四年，在現金收回率下降、債務到期及合約銷售額大幅下降的壓力下，本集團不得不通過降價促銷、資產出售及債務重組來緩解現金流壓力。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團僅實現合約銷售總額人民幣641.7百萬元(二零二三年：940.7百萬元)。與去年相比，本集團物業租賃及酒店營運業務維持相對穩定。年內，物業租賃及酒店營運的平均出租率分別為84.0%(二零二三年：83.5%)及78.7%(二零二三年：83.4%)。

本集團受到疫情防控及疫情後整體經濟下行的影響，近幾年其經營及收入遭受重創。於二零二四年，本集團通過近幾年實施措施增加收益、減少支出及增加營業收入，已經取得一些成績。無錫的附屬公司新開一個購物中心及一個酒店項目，連雲港的附屬公司準備新開一個商業街項目。除此之外，本公司於年內並無收購任何新土地或投資任何新合營企業或聯營公司。為確保公司未來的可持續發展及為員工提供穩定的就業環境，新項目開發已成為公司目前最重要及必要的事宜。

過去數月，本公司及其專業顧問與債權人小組(即若干現有債務工具持有人)就建議重組進行建設性對話。在近期市場空前波動的情況下，建議重組將減輕本公司的離岸債務壓力，幫助本公司穩定本集團的狀況，並為本集團制定長期可行的財務解決方案。此舉亦可保障債權人的合法權益。於二零二四年十一月二十一日，本公司與(其中包括)初始參與債權人訂立重組支持協議。本公司謹此衷心感謝已加入重組支持協議的計劃債權人的大力支持，計劃債權人的積極反饋證明彼等對本公司的信心。

合約銷售

本集團現在主要有8個在售項目。截至二零二四年十二月三十一日止年度，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約人民幣641.7百萬元(二零二三年：人民幣940.7百萬元)及約43,574平方米(二零二三年：79,417平方米)。

二零二四年的竣工項目

截至二零二四年十二月三十一日止年度，僅有一個項目竣工及交付，即金輪尚都時代天階(S8大廈)。

二零二四年於中國內地收購的新地塊

因受經濟下滑影響，本集團於二零二四年的新地塊收購上採取更為審慎的方式。因此，本集團於年內並無收購任何新地塊，亦無投資任何新合營企業或聯營公司。

本集團的土地儲備

於二零二四年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約708,311平方米，包括約149,079平方米已竣工但未出售物業、約32,319平方米自用物業、約121,350平方米已竣工投資物業、約185,720平方米開發中物業及約219,843平方米由合營企業及聯營公司開發的物業。

下表載列本集團於二零二四年十二月三十一日的物業項目概覽：

本集團附屬公司之項目	城市	地盤面積 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築面積 平方米	持作 本公司自用 的建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
竣工物業								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	-	1,905	31,811
金輪大廈	南京	4,918	零一年五月	零三年二月	100%	-	-	85
金輪翠庭園	南京	10,334	零一年八月	零二年九月	100%	212	-	-
金輪星城	揚州	81,615	零八年八月	一四年三月	100%	1,759	-	1,919
南京翡翠名園	南京	7,212	一一年一月	一三年十二月	100%	-	-	163
金輪新都匯	南京	9,218	一一年八月	一三年十二月	100%	-	-	18,357
株洲金輪翡翠名園	株洲	45,645	一四年十二月	一八年十二月	100%	5,968	-	-
無錫金輪星光名座	無錫	31,981	一四年十二月	一六年十二月	100%	3,072	-	4,788
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	403	-	1,594
金輪津橋華府	南京	46,228	一四年十二月	一七年十二月	100%	2,167	-	666
長沙金輪星光名座	長沙	37,152	一四年十二月	一七年十二月	100%	6,609	10,307	11,493
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	6,195	-	3,777
金輪雙子星廣場	南京	9,588	一四年十二月	一九年十二月	100%	-	20,107	24,403
無錫金輪湖曉蘭庭	無錫	70,989	一七年十二月	一九年十二月	100%	1,324	-	-
株洲金輪津橋華府(一期)	株洲	54,793	一八年三月	二零年十二月	100%	6,229	-	2,106
南京金輪峰華名座	南京	7,593	一七年十二月	二一年六月	100%	5,653	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	4,326	-	-
株洲金輪津橋華府(二期)	株洲	37,382	一八年三月	二二年六月	100%	6,402	-	1,022
南京金輪翠雅華庭	南京	59,722	一九年四月	二二年一月	100%	11,363	-	2,500
揚州金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	100%	2,765	-	-
南京金輪星際中心 (A1、A2及A4地段)	南京	12,982	二零年二月	二三年六月	100%	15,140	-	-
無錫金輪星空閣	無錫	27,470	一九年五月	二三年五月	100%	46,821	-	16,666
金輪尚都時代天階	連雲港	72,295	二一年一月	二四年八月	100%	22,671	-	-
小計		<u>720,257</u>				<u>149,079</u>	<u>32,319</u>	<u>121,350</u>
開發中物業								
南京金輪星際中心(A3及B地段)	南京	84,666	二零年二月	二五年十二月	90%	139,073	-	46,647
小計		<u>84,666</u>				<u>139,073</u>	<u>-</u>	<u>46,647</u>
總計		<u><u>804,923</u></u>				<u><u>288,152</u></u>	<u><u>32,319</u></u>	<u><u>167,997</u></u>

	城市	地盤面積 平方米	實際/ 估計建設 施工日期 年/月	實際/ 估計建設 竣工日期 年/月	竣工比例	未售總 建築面積/ 總建築面積 平方米	持作 本公司自用 的建築面積 平方米	投資物業 建築面積 平方米
合營企業及聯營公司之項目								
揚州寶龍金輪廣場 ^{附註1}	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	69,045	-	51,402
南京時光山湖 ^{附註2}	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第 ^{附註3}	常州	67,225	一七年十二月	二零年五月	100%	2,752	-	-
揚州萬科未來之光 ^{附註4}	揚州	47,137	一八年六月	二一年四月	100%	8,680	-	-
尚都峰景 ^{附註5}	連雲港	17,605	二零年四月	二二年六月	100%	13,109	-	-
揚州開宸園 ^{附註6}	揚州	57,548	二一年二月	二三年六月	100%	56,912	-	-
尚品學府 ^{附註7}	連雲港	15,279	二一年七月	二四年六月	95%	14,403	-	-
總計		<u>280,407</u>				<u>168,441</u>	<u>-</u>	<u>51,402</u>

- 附註：
- 1 該項目由本集團擁有49%股權之合營企業開發。
 - 2 該項目由本集團擁有25%股權之聯營公司開發。
 - 3 該項目由本集團擁有13.33%股權之聯營公司開發。
 - 4 該項目由本集團擁有20%股權之合營企業開發。
 - 5 該項目由本集團擁有10%股權之聯營公司開發。
 - 6 該項目由本集團擁有24.5%股權之合營公司開發。
 - 7 該項目由本集團擁有20%股權之聯營公司開發。

於二零二四年十二月三十一日，本集團有約185,720平方米的土地儲備正在開發。該等地塊當中，約83,373平方米、55,700平方米及46,647平方米分別作為商業及辦公室、停車場以及投資物業用途。

物業銷售

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的收益達約人民幣569.4百萬元，約49,727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11,450.5元。

於二零二四年十二月三十一日，未確認合約銷售總額為人民幣400.8百萬元。該未確認合約銷售額預期將於二零二五年相關項目交付時予以確認。

物業租賃

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有已竣工總建築面積約121,350平方米之投資物業。本集團於二零二四年十二月三十一日投資物業之平均出租率超過84.0%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二四年十二月三十一日，本集團在中國兩個城市(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，地鐵站購物中心可租賃總建築面積約11,013平方米。

於二零二四年十二月三十一日，地鐵站購物中心正在運營，整體出租率約為87%。

鑑於其巨大的增長潛力，本集團將繼續於不同城市積極競投更多地鐵站購物中心租賃及營運管理合約。

酒店營運

於二零二四年十二月三十一日，本集團營運五間酒店，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。該五間酒店的房間總數為772間。該五間酒店於二零二四年的平均客房入住率約為78.7%。

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團主要投資是其於廈門國際銀行股份有限公司股份的股本投資，即廈門國際銀行股份有限公司的61.5百萬股(二零二三年：50.8百萬股)非上市權益股份，賬面值為人民幣154.7百萬元(二零二三年：人民幣131.3百萬元)。

違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

於二零二四年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣335,962,000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2,063,972,000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。截至批准該等綜合財務報表日期，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，截至二零二四年十二月三十一日，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660,660,000元)(二零二三年：80,232,000美元，相當於約人民幣558,784,000元)及贖回截至二零二四年十二月三十一日止年度優先票據本金約494,667,000美元(相當於約人民幣3,354,557,000元)的累計45%。該等未付款本身已導致違約事件。截至批准該等綜合財務報表日期，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306,983,000元正在進行雙方同意的本集團債務重組。

其後事項

於二零二四年十一月二十一日，本公司與初始參與債權人及資訊代理訂立重組支持協議(「**重組支持協議**」)以透過重組代價實施建議重組，以交換撤銷及免除本集團於賬面值約人民幣3,354,557,000元的現有優先票據及銀行貸款40,000,000美元項下的責任。新票據及新股份將於重組生效日期發行予計劃債權人。於二零二五年三月十二日召開聆訊時，法院已指示召開計劃債權人計劃會議，以考慮及酌情批准(無論有否修訂)計劃；及於二零二五年六月二十四日在法院召開呈請的實質聆訊，以裁定是否批准計劃。新票據及新股份將於重組生效日期發行予計劃債權人。該交易將於取得本公司股東於股東週年大會上的批准及有關重組支持協議的所有必要批准時完成。根據上市規則第14章，建議重組構成本公司的非常重大出售事項。有關詳情載於本公司日期為二零二四年一月二十四日的公告。

除上文所披露者外，於報告期後及直至本公告日期，並無發生重大事件或重大變動。

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，亦預示本集團於二零二五年的業務仍將面對不少挑戰。

本集團將繼續加快物業銷售，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。藉著審慎的財務管理，本集團將為未來的發展及擴張維持競爭力。

跨越三十年，我們將譜寫一首新詩。二零二五年是一個新的開始，亦是一個新的機遇。我們非常感謝所有員工、債權人及股東對公司各項決策及措施的持續理解、配合及支持。在中國政府全力救市以助「樓市止跌企穩」的指導下，本集團相信市場將會緩慢好轉，本公司將積極尋找合適的項目及機會，為本公司的未來發展奠定基礎。

財務回顧

經營業績

收益

本集團的收益包括來自(i)銷售本集團已開發物業；(ii)物業租賃租金收入；及(iii)酒店營運之收益。下表載列於所示年度本集團的收益及所佔收益總額百分比的明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	569,405	71.5	2,134,213	89.4
物業租賃	126,613	15.9	147,080	6.2
酒店營運	100,358	12.6	106,227	4.4
總計	<u>796,376</u>	<u>100.0</u>	<u>2,387,520</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,387.5百萬元減少約66.6%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣796.4百萬元，主要由於物業銷售產生的收益減少。

- 物業開發

物業開發業務的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,134.2百萬元減少73.3%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣569.4百萬元。該減少乃主要由於銷售總建築面積較上一年度減少。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得合約銷售額約人民幣641.7百萬元(二零二三年：人民幣940.7百萬元)。

- 物業租賃

物業租賃業務的收益下跌約13.9%至截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣126.6百萬元(二零二三年：人民幣147.1百萬元)。物業租賃的下跌乃主要由於終止五個地鐵站購物中心的租約所致。

- 酒店營運

截至二零二四年十二月三十一日止年度，酒店營運的收益減少5.5%至人民幣100.4百萬元(二零二三年：人民幣106.2百萬元)。該減少乃主要由於旅遊需求減少所致。

銷售成本

下表載列於所示年度本集團的銷售成本明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
購地成本	151,291	18.4	642,610	27.7
建築成本	333,232	40.5	937,925	40.5
資本化融資成本	50,983	6.2	146,156	6.3
稅項開支	821	0.1	18,182	0.8
資產減值	180,591	21.8	453,652	19.6
小計	<u>716,918</u>	<u>87.0</u>	<u>2,198,525</u>	<u>94.9</u>
物業租賃	26,499	3.2	25,373	1.1
酒店營運	80,341	9.8	92,268	4.0
總計	<u><u>823,758</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>2,316,166</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

本集團的銷售成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣2,316.2百萬元下跌至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣823.8百萬元。該下跌乃主要由於物業開發的銷售成本下降(與出售已開發物業產生的收益下跌一致)所致。

本集團的平均購地成本除以平均售價所得之百分比由二零二三年的30.1%減少至二零二四年的26.6%。

毛損

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛損主要由於旗下房地產開發產生毛損所致。

本集團的房地產開發活動產生毛損，主要由於為刺激銷量而下調銷售價格及存貨減值虧損增加所致。

物業租賃之毛利率於截至二零二四年十二月三十一日止年度為79.1%(二零二三年：82.7%)。毛利率微跌，乃主要由於單位租金價格下降所致。

本集團的酒店營運於二零二四年錄得毛利率19.9%，而於二零二三年錄得毛利率為13.1%。

投資物業公平值變動

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資物業公平值虧損人民幣468.2百萬元(二零二三年：人民幣133.2百萬元)。公平值虧損乃主要由於本集團目前經營的投資物業產生的租金收入減少及市價下跌所致。

本集團的投資物業由獨立物業估值師按市場價值基準重估。

其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之虧損淨額人民幣18.0百萬元(二零二三年：虧損淨額人民幣164.0百萬元)。於二零二四年的虧損淨額主要包括匯兌虧損淨額人民幣35.8百萬元、財務擔保合約變動人民幣21.0百萬元，以及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產公平值變動收益人民幣23.5百萬元(涉及對廈門國際銀行股份有限公司股份的股權投資)。

融資成本

融資成本主要包括借款及優先票據的利息開支。融資成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣318.5百萬元減至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣67.3百萬元，主要由於銀行借款及優先票據的利息開支減少所致。

於年內，借款成本的資本化率為利率4.68% (二零二三年：8.87%)。

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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣32.5百萬元(二零二三年：人民幣96.1百萬元)，減少約66.2%。該減少乃主要由於年內合約銷售減少所致。

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、土地使用稅及印花稅。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣149.5百萬元(二零二三年：人民幣160.6百萬元)，較去年減少約6.9%。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司繼續維持嚴格的成本控制政策，包括控制員工人數、各部門減薪及削減年終花紅。

本公司權益股東應佔虧損

由於本集團的物業銷售產生毛損及錄得投資物業的重估虧損(主要因房地產業的營商環境嚴峻而產生)且產生外匯虧損淨額，本集團於本年度產生虧損人民幣775.6百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

截至二零二四年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣135.6百萬元(二零二三年：人民幣586.3百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣37.8百萬元(二零二三年：人民幣377.0百萬元)。現金及銀行結餘減少乃主要由於年內合約銷售額大幅減少而導致從物業銷售收到的所得款項減少所致。

銀行及其他借款及資產負債比率

於二零二四年十二月三十一日，本集團有未償還的銀行及其他借款(包括優先票據)約人民幣4,061.0百萬元(二零二三年：人民幣4,330.5百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的淨資產負債比率為約2,069.3%(二零二三年：387.3%)。本集團的淨資產負債比率以計息負債減銀行存款及現金，再除以總權益計算。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的債務資產比率(總債務減去合約負債除以總資產)為約95.4%，而於二零二三年十二月三十一日為約86.0%。

借款成本

本集團的平均借款成本於二零二四年為約3.1%，而於二零二三年則為約9.4%。

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。

本集團發出之財務擔保之面值分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
本集團為其客戶向銀行提供的按揭貸款擔保	<u>19,200</u>	<u>8,760</u>

董事認為，由於拖欠率低，故財務擔保合約初始確認的公平值並不重大。

僱員及薪酬政策

截至二零二四年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘有合共約578名(二零二三年：581名)全職僱員。本集團與其僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利及違約責任以及終止理由等條款。本集團僱員的報酬包括基本薪金、津貼、退休金、績效獎金及其他僱員福利。薪酬乃經參考有關僱員表現、技能、資格、經驗以及現行行業慣例釐定。

公眾持股量充足

根據於本公告日期本公司公開可得之資料及就董事所知，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司一直維持香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的公眾持股量。

企業管治

董事會及本公司管理層致力於維持高水平的企業管治。董事會深信，以透明負責的方式開展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期利益。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文作為其本身的守則以規管其企業管治常規。

董事認為，於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，本公司已採納、應用及遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下偏離者除外。企業管治守則的守則條文第F.2.2條訂明，董事會主席應出席股東週年大會。主席因其他業務安排並未出席本公司於二零二四年五月二十九日舉行的股東週年大會。

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

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，即李思強先生(主席)、王麗玲女士、黃楚基先生、陳志煒先生，彼等均具備足夠會計及財務管理專業知識及業務經驗以履行彼等之職責。

審核委員會的主要職責包括：審查及監督本公司的財務報告程序、半年度及年度業績、風險管理及內部監控系統、本集團內部審核部門執行的內部審核職能的有效性，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，確保妥善處理審核結果。

審核委員會已審閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，包括本集團採納之會計原則及常規，並就風險管理、內部監控及其他重要事項與本公司管理層進行了討論。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並制定具體職權範圍，明確訂明其權力及職責。薪酬委員會現時由三名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即獨立非執行董事黃楚基先生（主席）、執行董事王錦輝先生、獨立非執行董事王麗玲女士及陳志煒先生。

薪酬委員會的主要職責包括：就本公司各董事及高級管理層的薪酬政策及架構，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；向董事會建議每位執行董事及高級管理層之具體薪酬待遇條款（已採納守則條文第E.1.2(c)(ii)條下的方法）；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**」），並制定具體職權範圍，說明其獲董事會授權之職責及權力。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）、獨立非執行董事王麗玲女士及獨立非執行董事李思強先生。

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；評估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所載之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之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，且彼等均已確認彼等於截至二零二四年十二月三十一日止年度已遵守標準守則所載列的要求標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

董事確認，於截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

栢淳會計師事務所有限公司的工作範圍

本公告所載本集團於二零二四年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字已由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。

栢淳會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港審驗委聘準則》進行的審驗應聘工作，因此栢淳會計師事務所有限公司不對本公告作出任何保證。

股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息。

股東週年大會

本公司謹訂於二零二五年五月十六日(星期五)舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。股東週年大會通告將於適當時候向股東刊發及發佈。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年五月十三日(星期二)至二零二五年五月十六日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二五年五月十二日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的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，以辦理登記手續。

有關記錄日期為二零二五年五月十六日(星期五)。

於聯交所及本公司網站刊發末期業績及年報

本業績公告將於聯交所網站(www.hkexnews.com.hk)及本公司網站(www.gwtd.com.hk)刊載。載有上市規則規定之所有資料的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報將於適當時候寄發予股東並刊載於上述網站。

致謝

本人謹代表董事會藉此機會向一直以來對本集團給予信賴及鼎力支持的股東及合作夥伴表示衷心的感謝，並在此誠摯感謝管理團隊、董事會及全體員工在過去年度作出的辛勤努力及貢獻。展望未來，我們將繼續奮力拼搏，力求再創佳績，持續為股東帶來更高的回報。

承董事會命
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，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；獨立非執行董事王麗玲女士、黃楚基先生、陳志煒先生及李思強先生組成。