

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)

### 截至二零二五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452.7百萬元(二零二四年：人民幣796.4百萬元)，較二零二四年減少約43.2%。
2. 合約銷售總額減少32.5%至人民幣433.4百萬元(二零二四年：人民幣641.7百萬元)。
3. 年內虧損為人民幣587.1百萬元(二零二四年：年內虧損人民幣775.6百萬元)。
4. 於二零二五年十二月三十一日的投資物業總額為人民幣1,256.3百萬元(二零二四年：人民幣3,726.5百萬元)。
5. 截至二零二五年十二月三十一日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣88.7百萬元(二零二四年：人民幣135.6百萬元)。

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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	3	452,684	796,376
銷售成本		<u>(412,866)</u>	<u>(823,758)</u>
毛利／(損)		39,818	(27,382)
投資物業公平值變動		(282,456)	(468,186)
其他收入、開支、收益及虧損	4	53,331	(17,952)
銷售及營銷開支		(28,997)	(32,506)
行政開支		<u>(128,019)</u>	<u>(149,500)</u>
經營虧損		(346,323)	(695,526)
融資成本	5(a)	(27,886)	(67,268)
應佔聯營公司的業績		(3,481)	1,875
應佔合營企業的業績		<u>(27,829)</u>	<u>(16,257)</u>
除稅前虧損	5	(405,519)	(777,176)
所得稅	6	<u>(181,584)</u>	<u>1,534</u>
年內虧損		<u><u>(587,103)</u></u>	<u><u>(775,642)</u></u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		(584,286)	(823,936)
非控股權益		<u>(2,817)</u>	<u>48,294</u>
年內虧損		<u><u>(587,103)</u></u>	<u><u>(775,642)</u></u>

## 綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
年內虧損		<u>(587,103)</u>	<u>(775,642)</u>
年內其他全面收益／(開支)(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:			
換算海外業務財務報表的匯兌差額，淨額		<u>2,872</u>	<u>(1,684)</u>
年內其他全面收益／(開支)		<u>2,872</u>	<u>(1,684)</u>
年內全面開支總額		<u><u>(584,231)</u></u>	<u><u>(777,326)</u></u>
以下人士應佔:			
本公司權益股東		(581,414)	(825,620)
非控股權益		<u>(2,817)</u>	<u>48,294</u>
年內全面開支總額		<u><u>(584,231)</u></u>	<u><u>(777,326)</u></u>
每股虧損			(經重列)
基本	7	<u>人民幣(3.25)</u>	<u>人民幣(4.58)</u>
攤薄		<u>人民幣(3.25)</u>	<u>人民幣(4.58)</u>

## 綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		116,867	412,869
投資物業		1,256,310	3,726,537
於聯營公司之權益		51,143	54,435
於合營企業之權益		386,162	413,990
其他金融資產		158,466	165,855
受限制銀行存款		6,932	9,355
遞延稅項資產		17,004	77,790
		<u>1,992,884</u>	<u>4,860,831</u>
<b>流動資產</b>			
開發中待售物業		1,407,984	1,289,595
已竣工待售物業		868,877	1,165,005
合約資產		1,346	836
貿易及其他應收款項	9	587,925	595,582
預付土地增值稅及所得稅		83,091	80,444
受限制銀行存款		11,941	28,413
現金及現金等價物		69,871	97,876
		<u>3,031,035</u>	<u>3,257,751</u>
持作出售之資產	10	<u>2,433,706</u>	–
		<u>5,464,741</u>	<u>3,257,751</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	1,226,680	1,892,970
合約負債		222,978	184,584
預收租金		41,214	27,696
租賃負債		24,726	42,866
銀行貸款		586,434	489,041
即期稅項		705,728	589,878
優先票據		–	3,354,557
財務擔保合約		–	306,983
		<u>2,807,760</u>	<u>6,888,575</u>
與持作出售資產直接相關之負債	10	<u>4,763,713</u>	–
		<u>7,571,473</u>	<u>6,888,575</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(2,106,732)</u>	<u>(3,630,824)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(113,848)</u>	<u>1,230,007</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	55,067	83,242
銀行貸款	39,304	217,368
遞延稅項負債	186,315	739,700
	<u>280,686</u>	<u>1,040,310</u>
<b>(負債)／資產淨值</b>	<u><b>(394,534)</b></u>	<u>189,697</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	112,883	112,883
儲備	(787,693)	(206,279)
<b>本公司權益股東應佔虧絀總額</b>	<b>(674,810)</b>	(93,396)
<b>非控股權益</b>	<u>280,276</u>	<u>283,093</u>
<b>(資本虧絀)／權益總額</b>	<u><b>(394,534)</b></u>	<u>189,697</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。

截至二零二五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二零二五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

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣587,103,000元及截至該日，本集團有流動負債淨額約人民幣2,106,732,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣586,434,000元。於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣69,871,000元。

於二零二五年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣283,549,000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1,387,305,000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，截至二零二五年十二月三十一日，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645,996,000元)及未能贖回截至二零二五年十二月三十一日止年度的未償還優先票據本金總額約466,663,000美元(相當於約人民幣3,280,081,000元)。該等未付款本身已導致違約事件。誠如附註10所披露，有關其他違約銀行貸款之優先票據及財務擔保合約總額人民幣4,226,244,000元已計入與持作出售資產直接相關之負債。

於二零二五年十二月三十一日，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1,256,310,000元、人民幣868,877,000元及人民幣1,407,984,000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。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。

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。董事詳細檢討管理層編製之涵蓋自二零二五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) 本集團之流動負債淨額人民幣2,106,732,000元，主要源自與持作出售資產直接相關之負債淨額人民幣2,330,007,000元。於二零二四年十二月至二零二五年十二月期間，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Global Diamond Company Limited (「**Global Diamond**」，前稱金輪鑽石有限公司)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。Global Diamond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Global Diamond、Global Jade Company Limited (前稱「**金輪翡翠有限公司**」)、Global Pearl Company Limited (前稱「**金輪明珠有限公司**」)、Global Wide Investment Limited (前稱「**金輪國際投資有限公司**」)、Global Wide Creation Company Limited (前稱「**金輪國際創建有限公司**」)、Global Wide Corporation Limited (前稱「**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。本集團將於二零二六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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的合約負債約為人民幣222,978,000元。將自合約銷售收取的預測金額為人民幣133,139,000元。根據管理層估計，於二零二六年年初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 應用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈之下列國際財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本集團自二零二五年一月一日開始之財政年度生效。

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

於本年度應用該國際財務報告準則會計準則修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

## 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。本集團已識別三個經營及可呈報分部，其方式與向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料以作資源分配及表現評估之方式一致。

### (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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益</b>		
按業務類別分拆		
— 物業開發	241,745	569,405
— 酒店營運	94,658	100,358
	<u>336,403</u>	<u>669,763</u>
<b>其他來源收益</b>		
投資物業租金總額		
— 固定物業租賃	116,281	126,613
	<u>452,684</u>	<u>796,376</u>
按客戶地理位置分拆		
— 中國內地	<u>452,684</u>	<u>796,376</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二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	<u>241,745</u>	<u>569,405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,658</u>	<u>100,358</u>	<u>336,403</u>	<u>669,763</u>
根據國際財務報告準則 第16號租賃的範圍：								
– 租金收入	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,281</u>	<u>126,613</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,281</u>	<u>126,613</u>
可報告分部收益	<u>241,745</u>	<u>569,405</u>	<u>116,281</u>	<u>126,613</u>	<u>94,658</u>	<u>100,358</u>	<u>452,684</u>	<u>796,376</u>
可報告分部(虧損)/溢利	<u>(109,216)</u>	<u>(219,345)</u>	<u>19,233</u>	<u>38,626</u>	<u>(5,974)</u>	<u>(11,998)</u>	<u>(95,957)</u>	<u>(192,717)</u>

附註：於物業開發分部的可報告分部虧損中，於截至二零二五年十二月三十一日止年度，確認存貨減值虧損約人民幣106,292,000元(二零二四年：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。

## (c) 可報告分部損益的對賬：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
可報告分部虧損	<b>(95,957)</b>	(192,717)
投資物業的公平值變動	<b>(282,456)</b>	(468,186)
其他收入、開支、收益及虧損	<b>53,331</b>	(17,952)
未分配總辦事處及公司開支	<b>(13,929)</b>	(16,671)
物業、廠房及設備減值	<b>(7,312)</b>	-
融資成本	<b>(27,886)</b>	(67,268)
應佔聯營公司的業績	<b>(3,481)</b>	1,875
應佔合營企業的業績	<b>(27,829)</b>	(16,257)
除稅前綜合虧損	<b><u>(405,519)</u></b>	<b><u>(777,176)</u></b>

#### 4 其他收入、開支、收益及虧損

##### (a) 其他收入

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
服務費(附註i)	3,201	5,353
銀行存款利息收入	197	5,038
提早終止租約之補償收入	5,846	10,422
政府補助(附註ii)	29	770
出售物業、廠房及設備收益	510	3,929
購房者取消銷售合約的收益	1,112	2,518
其他	2,612	2,866
	<u>13,507</u>	<u>30,896</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。

附註ii：該金額主要指收取本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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
財務擔保合約的變動	-	(20,992)
匯兌收益／(虧損)淨額	87,948	(35,809)
按公平值計入損益的金融資產		
公平值變動收益淨額	3,734	23,475
貿易及其他應收款項虧損	(35,936)	(5,083)
使用權資產減值虧損撥備	(7,312)	-
	<u>48,434</u>	<u>(38,409)</u>

(c) 其他開支

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
捐贈	(343)	(389)
其他	(8,267)	(10,050)
	<u>(8,610)</u>	<u>(10,439)</u>
總計	<u><b>53,331</b></u>	<u><b>(17,952)</b></u>

5 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行貸款利息	31,693	44,201
應付一名董事款項利息	22	—
租賃負債利息	6,660	8,232
優先票據利息	—	76,082
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>(10,489)</u>	<u>(61,247)</u>
	<u><b>27,886</b></u>	<u><b>67,268</b></u>

附註： 借款成本已按年利率5.78%(二零二四年：4.68%)資本化。

(b) 員工成本

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	60,411	74,187
退休福利計劃供款	6,239	6,527
減：資本化至開發中待售物業及 開發中投資物業的金額	<u>(1,694)</u>	<u>(2,054)</u>
	<u><b>64,956</b></u>	<u><b>78,660</b></u>

(c) 其他項目

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
折舊開支		
— 自有物業、廠房及設備	41,155	42,751
— 使用權資產	17,882	17,930
	<u>59,037</u>	<u>60,681</u>
核數師酬金	1,520	1,520
物業成本，包括	313,291	716,917
— 已竣工待售物業的減值虧損	106,292	180,591
投資物業租金收入減直接支出人民幣28,593,000元 (二零二四年：人民幣26,499,000元)	87,688	100,114

6 所得稅

(a) 綜合損益表中的稅項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
— 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	37,863	66,712
— 土地增值稅(「土地增值稅」)	102,399	43,066
	<u>140,262</u>	<u>109,778</u>
遞延稅項	41,322	(111,312)
	<u>181,584</u>	<u>(1,534)</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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
本公司權益股東應佔虧損	<u>584,286</u>	<u>823,936</u>
	二零二五年	二零二四年 (經重列)
股份數目 年內用於計算每股基本及攤薄虧損之已發行普通股 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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，由於並無已發行潛在普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。截至二零二四年十二月三十一日止年度，計算每股攤薄虧損時並無假設本公司尚未行使之購股權已獲行使，原因為該等購股權之行使價高於股份之平均市價。

因此，截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 8 股息

於截至二零二五年及二零二四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 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	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項		<b>85,382</b>	64,594
減：信貸虧損撥備		<b>(522)</b>	—
		<b>84,860</b>	64,594
應收聯營公司及合營企業款項	(i)	<b>104,730</b>	104,024
應收前附屬公司款項		<b>616,577</b>	632,142
其他應收款項		<b>317,296</b>	279,968
減：信貸虧損撥備		<b>(679,706)</b>	(659,856)
按攤銷成本計量的金融資產		<b>443,757</b>	420,872
給予承包商的墊款	(i)	<b>107,622</b>	34,825
其他預付稅項	(ii)	<b>36,546</b>	139,885
		<b>144,168</b>	174,710
		<b>587,925</b>	595,582

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
30天內	<b>57,202</b>	47,607
31至60天	<b>10,988</b>	4,405
61至180天	<b>16,670</b>	12,582
	<b>84,860</b>	64,594

## 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。

於二零二五年十二月三十一日，已取得主要計劃債權人的必要同意，且現有計劃最後截止日期已由二零二五年十二月三十一日延長至(A)二零二六年六月三十日及(B)本公司收到重組生效所需之監管批准當日後第15個營業日(以較早者為準)。

儘管如上所述，本集團將於一年內全面落實重組計劃及完成轉讓事項，而轉讓事項預計將於重組生效日期前完成。於二零二五年十二月三十一日，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、二零二五年六月二十四日及二零二五年十二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。

於二零二五年十二月三十一日，出售組別包括資產人民幣2,433,706,000元減負債人民幣4,763,713,000元，詳情如下。

	人民幣千元
<b>資產：</b>	
物業、廠房及設備	236,160
投資物業	2,187,000
受限制銀行存款	3,548
現金及現金等價物	6,998
	<hr/>
持作出售資產	2,433,706
	<hr/>
<b>負債：</b>	
其他應付款項及應計費用	3,548
遞延稅項負債	533,921
優先票據	3,280,081
應付優先票據利息	645,996
財務擔保合約	300,167
	<hr/>
與持作出售資產直接相關之負債	4,763,713
	<hr/>
與持作出售資產直接相關之負債淨額	(2,330,007)

## 11 貿易及其他應付款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項	741,351	741,150
其他應付款項	268,002	915,473
應付一名董事款項(附註i)	4,335	—
應付聯營公司及合營企業款項(附註ii)	212,992	236,347
	<u>1,226,680</u>	<u>1,892,970</u>

附註：

- (i) 應付一名董事款項為無抵押，按年利率4.5%計息，並須自提取日期起計6個月內償還。
- (ii) 應付聯營公司及合營企業款項為無抵押、不計息及須按要求償還。

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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
180天內	359,717	465,179
181至365天	162,239	142,865
一年以上	219,395	133,106
	<u>741,351</u>	<u>741,150</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（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則在所有重大方面公允地反映 貴集團於二零二五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 貴集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度產生虧損淨額約人民幣587,103,000元及截至該日， 貴集團有流動負債淨額約人民幣2,106,732,000元。流動負債中包括銀行貸款約人民幣586,434,000元。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣69,871,000元。

截至二零二五年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣283,549,000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1,387,305,000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，截至二零二五年十二月三十一日， 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645,996,000元）及未能贖回截至二零二五年十二月三十一日止年度的未償還優先票據本金總額約466,663,000美元（相當於約人民幣3,280,081,000元）。該等未付款本身已導致違約事件。誠如附註23所披露，優先票據連同有關其他違約銀行貸款的財務擔保合約總額人民幣4,226,244,000元已計入與持作出售資產直接相關之負債。

該等情況連同綜合財務報表附註2(b)所載的其他事項顯示存在與 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

回望二零二五年，又是個不平凡的一年。全球政治經濟格局持續動盪，中國整體經濟形勢未見明顯好轉，中國房地產市場進一步向下調整，房價持續下行。部份央國房企相繼出現債務違約，民營房企的生存處境更為艱難，但本公司卻是為數不多的民營房企，正在逐步走出陰霾。

二零二五年三月中國政府工作報告將「持續用力推動房地產市場止跌回穩」作為核心定調，為全年樓市工作錨定方向。在多項政策支持下市場出現一定恢復，核心城市優質樓盤實現較好去化，二手房成交量保持增長。但二季度以來市場復甦動能邊際轉弱，二零二五年下半年房地產整體仍處於「止跌回穩」過程中。

於二零二五年，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。於截至二零二五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433.4百萬元(二零二四年：641.7百萬元)。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77.4% (二零二四年：84.0%)及76.6% (二零二四年：78.7%)。

受宏觀環境影響，本集團在二零二五年也承受了經營壓力，及主要受到債務重組進度，市場庫存去化及國內房地產大環境影響：

1. 債務重組：原定於二零二五年十二月三十一日截止的債務重組計劃，已獲得主要債權人同意，延長至(A)二零二六年六月三十日及(B)本公司收到重組生效所需的監管批准當日後第15個營業日(以較早者為準)；
2. 物業開發：持續處理位於江蘇省(如南京、揚州、無錫)及湖南省(如株洲、長沙)的現有項目。在二零二五年國內房地產普遍面臨「去庫存」壓力下，本集團主要專注於現有項目的銷售與交付，以回籠資金；
3. 物業租賃與酒店：本集團有地鐵關聯的購物中心(如金輪國際廣場)獲取經常性租金收入。然而，二零二五年國內商業地產面臨空置率上升及租金下行的壓力，預計對本集團租賃收入增長有限；

4. 減值挑戰：中國房地產商在二零二五年普遍面臨資產減值的挑戰。對於本集團而言，這可能影響其報表上的資產估值及淨利潤表現；
5. 市場修復緩慢：儘管政策端有所支持，但二零二五年國內房地產市場仍處於修復期，投資者對出險房企的信心恢復仍需時間。

二零二五年，雖然面對困境，本集團持續推進開源節流舉措，並取得了階段性成效。在董事局的戰略指引下，在各級管理層的擔當作為下，在全體同仁的鼎力支持下，本集團憑借堅韌不拔的毅力，政堅克難，走過了這不平凡的一年。在此，對廣大員大的支持，配合和付出表示衷心感謝！

## 合約銷售

本集團現在主要有6個在售項目。截至二零二五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433.4百萬元(二零二四年：人民幣641.7百萬元)及約38,979平方米(二零二四年：43,574平方米)。

## 二零二五年的竣工項目

截至二零二五年十二月三十一日止年度，沒有項目竣工及交付。

## 二零二五年於中國內地收購的新地塊

因受經濟下滑影響，本集團於二零二五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

於二零二五年十二月三十一日，本集團總土地儲備為約661,022平方米，包括約131,620平方米已竣工但未出售物業、約32,130平方米自用物業、約118,141平方米已竣工投資物業、約185,720平方米開發中物業及約193,411平方米由合營企業及聯營公司開發的物業。

下表載列本集團於二零二五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
<b>竣工物業</b>								
金輪國際廣場	南京	11,341	零四年七月	零九年一月	100%	-	1,716	31,560
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%	1,157	-	-
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%	-	-	18,356
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%	5,866	-	-
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%	2,866	-	4,627
金輪星立方	南京	18,300	一四年十二月	一六年十二月	100%	403	-	1,542
金輪津橋華府	南京	46,228	一四年十二月	一七年十二月	100%	1,999	-	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%	6,204	10,307	10,729
揚州蝶翠園	揚州	10,682	一七年六月	一九年五月	100%	6,067	-	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%	5,873	-	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%	4,438	-	-
南京金輪水映華庭	南京	32,927	一八年四月	二一年一月	100%	4,275	-	-
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%	5,998	-	1,022
南京金輪翠雍華庭	南京	59,722	一九年四月	二二年一月	100%	11,133	-	2,500
揚州金灣1號	揚州	19,890	二零年一月	二二年十二月	100%	2,644	-	-
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%	9,476	-	-
無錫金輪星空間	無錫	27,470	一九年五月	二三年五月	100%	42,756	-	16,605
金輪尚都時代天階	連雲港	72,295	二一年一月	二四年八月	100%	18,929	-	-
小計		<u>720,257</u>				<u>131,620</u>	<u>32,130</u>	<u>118,141</u>
<b>開發中物業</b>								
南京金輪星際中心(A3及B地段)	南京	84,666	二零年二月	二六年二月	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>270,693</u></u>	<u><u>32,130</u></u>	<u><u>164,788</u></u>

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
<b>合營企業及聯營公司之項目</b>								
揚州寶龍金輪廣場 <sup>附註1</sup>	揚州	61,275	一四年十二月	一六年十二月	100%	46,561	-	51,402
南京時光山湖 <sup>附註2</sup>	南京	14,338	一七年十月	一九年七月	100%	3,540	-	-
常州君望甲第 <sup>附註3</sup>	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 <sup>附註4</sup>	揚州	47,137	一八年六月	二一年四月	100%	8,680	-	-
尚都峰景 <sup>附註5</sup>	連雲港	17,605	二零年四月	二二年六月	100%	13,109	-	-
揚州開宸園 <sup>附註6</sup>	揚州	57,548	二一年二月	二三年六月	100%	53,469	-	-
尚品學府 <sup>附註7</sup>	連雲港	15,279	二一年七月	二四年六月	95%	13,898	-	-
總計		280,407				142,009	-	51,402

- 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。

於二零二五年十二月三十一日，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

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團來自物業銷售的收益約人民幣241.7百萬元，約21,031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每平方米約人民幣11,494.4元。

於二零二五年十二月三十一日，未確認合約銷售總額為人民幣360.5百萬元。該未確認合約銷售額預期將於二零二六年相關項目交付時予以確認。

## 物業租賃

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有已竣工總建築面積約118,141平方米之投資物業。本集團於二零二五年十二月三十一日投資物業之平均出租率超過77.4%。

## 地鐵租賃及營運管理業務

於二零二五年十二月三十一日，本集團在南京擁有一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1,202平方米。

於二零二五年十二月三十一日，地鐵站購物中心正在運營，整體出租率約為69%。

## 酒店營運

於二零二五年十二月三十一日，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。該五間酒店於二零二五年的平均客房入住率約為76.6%。

## 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(二零二四年：61.5百萬股)非上市權益股份，賬面值為人民幣158.5百萬元(二零二四年：人民幣154.7百萬元)。

## 違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

於二零二五年十二月三十一日，流動負債銀行貸款中包括賬面總值為約人民幣283,549,000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1,387,305,000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，截至二零二五年十二月三十一日，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645,996,000元)(二零二四年：91,907,000美元，相當於約人民幣660,660,000元)及未能贖回截至二零二五年十二月三十一日止年度的未償還優先票據本金總額約466,663,000美元(相當於約人民幣3,280,081,000元)。該等未付款本身已導致違約事件。

## 其後事項

除本公告所披露者外，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

二零二六年，是本集團重新啟航的關鍵之年，公司債務重組已接近尾聲，南京金輪星際中心的交付也已落地。新的一年，經營挑戰仍將層出不窮，市場環境依舊嚴峻複雜，唯有迎難而上、百折不撓，方能在變局中突圍。我們堅信，在政府全力推動樓市「止跌回穩、企穩向好」的政策指引下，市場將逐步回暖。本集團也將積極搶抓機遇、審慎佈局優質項目，為本集團長遠發展築牢根基，共同開創更加穩健、更有作為的新局面。

## 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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	241,745	53.4	569,405	71.5
物業租賃	116,281	25.7	126,613	15.9
酒店營運	94,658	20.9	100,358	12.6
總計	<u>452,684</u>	<u>100.0</u>	<u>796,376</u>	<u>100.0</u>

收益由截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣796.4百萬元減少約43.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣452.7百萬元，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二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣569.4百萬元減少57.5%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣241.7百萬元。該減少乃主要由於銷售總建築面積較上一年度減少。

截至二零二五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433.4百萬元(二零二四年：人民幣641.7百萬元)。

#### • 物業租賃

物業租賃業務的收益減少約8.2%至截至二零二五年十二月三十一日止年度的約人民幣116.3百萬元(二零二四年：人民幣126.6百萬元)。

- **酒店營運**

截至二零二五年十二月三十一日止年度，酒店營運的收益減少5.7%至人民幣94.7百萬元(二零二四年：人民幣100.4百萬元)。

### 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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
購地成本	63,426	15.4	151,291	18.4
建築成本	113,844	27.6	333,232	40.5
資本化融資成本	29,179	7.1	50,983	6.2
稅項開支	550	0.1	821	0.1
資產減值	106,292	25.7	180,591	21.8
小計	313,291	75.9	716,918	87.0
物業租賃	28,593	6.9	26,499	3.2
酒店營運	70,982	17.2	80,341	9.8
總計	412,866	100.0	823,758	100.0

本集團的銷售成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣823.8百萬元下跌至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣412.9百萬元。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二零二四年的26.6%減少至二零二五年的26.2%。

## 毛利／(損)

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二零二五年十二月三十一日止年度為75.4% (二零二四年：79.1%)。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二零二五年錄得毛利率25.0%，而於二零二四年錄得毛利率為19.9%。

## 投資物業公平值變動

截至二零二五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282.5百萬元(二零二四年：人民幣468.2百萬元)。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

本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得來自其他收入、開支、收益及虧損之收益淨額人民幣53.3百萬元(二零二四年：虧損淨額人民幣18.0百萬元)。於二零二五年的收益淨額主要包括匯兌收益淨額人民幣87.9百萬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3.7百萬元(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。融資成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣67.3百萬元減至截至二零二五年十二月三十一日止年度的人民幣27.9百萬元，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5.78%(二零二四年：4.68%)。

## 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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售及營銷開支約為人民幣29.0百萬元(二零二四年：人民幣32.5百萬元)，減少約10.8%。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。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，行政開支約為人民幣128.0百萬元(二零二四年：人民幣149.5百萬元)，較去年減少約14.4%。於截至二零二五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)，本集團於本年度產生虧損人民幣584.3百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

截至二零二五年十二月三十一日，本集團銀行存款及現金約為人民幣88.7百萬元(二零二四年：人民幣135.6百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣18.9百萬元(二零二四年：人民幣37.8百萬元)。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

於二零二五年十二月三十一日，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3,905.8百萬元(二零二四年：人民幣4,061.0百萬元)。

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。於二零二五年十二月三十一日，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：2,069.3%)。

於二零二五年十二月三十一日，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102.3%，而於二零二四年十二月三十一日為約95.4%。

## 借款成本

本集團的平均借款成本於二零二五年為約6.7%，而於二零二四年則為約5.4%。

## 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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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>2,689</u>	<u>19,200</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

截至二零二五年十二月三十一日，本集團於香港及中國大陸聘有合共約517名(二零二四年：578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，於截至二零二五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，於截至二零二五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，惟李思強先生，一名獨立非執行董事因其他業務安排而無參與本公司於二零二五年五月十六日舉行的股東週年大會(「二零二五年股東週年大會」)除外。本公司認為，出席二零二五年股東週年大會的董事成員能夠於二零二五年股東週年大會上充分回答股東的提問。

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。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，即李思強先生(主席)、王麗玲女士和陳志煒先生，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二零二五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。薪酬委員會現時由二名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即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。陳志煒先生已獲重新任命，由薪酬委員會委員升任薪酬委員會主席，自二零二五年三月三十一日起生效。

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二零二五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，於截至二零二五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(包括庫存股份(定義見《上市規則》，如有))。

## 股份合併及變更每手買賣單位

根據公司於2025年1月24日發表的公告，董事會建議實施股份合併，基準為每十(10)股每股面值0.01美元的已發行及未發行股份合並為一(1)股面值0.1美元的合併股份(「**股份合併**」)，並將股份於聯交所的每手買賣單位從2,000股現有股份更改為8,000股合並股份(「**更改每手買賣單位**」)。股份合併已於2025年5月16日獲股東批准，且股份合併更改每手買賣單位已於2025年5月20日正式生效。據此，已發行普通股總數於2025年5月20日由1,799,020,000股合並為179,020,000股，每手買賣單位亦已相應更改。

## 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。重組還將涉及（但不限於）發行新債券、提供財務援助、關連交易及非常重大資產處置。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。

## 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二零二五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二四年：無）。

## 股東週年大會

本公司謹訂於二零二六年五月二十一日（星期四）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

本公司將於二零二六年五月十八日(星期一)至二零二六年五月二十一日(星期四)(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二零二六年五月十五日(星期五)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。

有關記錄日期為二零二六年五月二十一日(星期四)。

## 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](http://www.hkexnews.com.hk))及本公司網站([www.gwtd.com.hk](http://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二零二五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，二零二六年三月三十日

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；獨立非執行董事李思強先生、陳志煒先生及王麗玲女士組成。