

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)

截至二零二六年六月三十日止六個月 中期業績初步公告

財務摘要

- 截至二零二六年六月三十日止六個月，收益增加約18.8%至約人民幣342.4百萬元(二零二五年六月三十日：人民幣288.1百萬元)。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月，總合約銷售額減少約44.7%至人民幣167.1百萬元(二零二五年六月三十日：人民幣302.2百萬元)。
- 期內溢利為約人民幣1,641.0百萬元(二零二五年六月三十日：虧損約人民幣215.8百萬元)，主要由於確認境外債務重組收益約人民幣1,690.9百萬元。
- 於二零二六年六月三十日，本集團擁有現金及銀行存款總額約人民幣99.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣88.7百萬元)。
- 於二零二六年六月三十日，總投資物業為約人民幣1,180.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,256.3百萬元)。

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」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「報告期」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二五年同期的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	342,355	288,123
銷售成本		<u>(311,675)</u>	<u>(154,710)</u>
毛利		<u>30,680</u>	<u>133,413</u>
投資物業公平值變動	7(d)	(140,228)	(68,506)
其他收入、開支、收益及虧損	4(b)	1,803,042	15,902
銷售及營銷開支		(8,494)	(15,541)
行政開支		<u>(71,603)</u>	<u>(61,206)</u>
經營溢利		1,613,397	4,062
融資成本	4(a)	(9,440)	(11,566)
應佔聯營公司的虧損		(163)	(705)
應佔合營企業的虧損		<u>(3,360)</u>	<u>(30,399)</u>
除稅前溢利／(虧損)	4	1,600,434	(38,608)
所得稅	5	<u>40,545</u>	<u>(177,225)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>1,640,979</u>	<u>(215,833)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,644,997	(215,772)
非控股權益		<u>(4,018)</u>	<u>(61)</u>
期內溢利／(虧損)		<u>1,640,979</u>	<u>(215,833)</u>

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)		<u>1,640,979</u>	<u>(215,833)</u>
期內其他全面收益(除稅及經重新分類調整後)：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算人民幣以外功能貨幣的實體財務報表的匯兌 差額淨額		<u>4,624</u>	<u>1,710</u>
期內其他全面收益		<u>4,624</u>	<u>1,710</u>
期內全面收益／(開支)總額		<u>1,645,603</u>	<u>(214,123)</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		1,649,621	(214,062)
非控股權益		<u>(4,018)</u>	<u>(61)</u>
期內全面收益／(開支)總額		<u>1,645,603</u>	<u>(214,123)</u>
		人民幣	人民幣
每股盈利／(虧損)	6		
基本		9.10	(1.20)
攤薄		<u>9.10</u>	<u>(1.20)</u>

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 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	81,968	116,867
投資物業	7	1,180,080	1,256,310
於聯營公司之權益		50,980	51,143
於合營企業之權益		382,802	386,162
其他金融資產	8	225,789	158,466
受限制銀行存款		6,932	6,932
遞延稅項資產		21,654	17,004
		<u>1,950,205</u>	<u>1,992,884</u>
流動資產			
開發中待售物業		1,294,955	1,407,984
已竣工待售物業		769,763	868,877
合約資產		37	1,346
貿易及其他應收款項	9	589,326	587,925
預付土地增值稅及所得稅		83,469	83,091
受限制銀行存款		15,550	11,941
現金及現金等價物		77,404	69,871
		<u>2,830,504</u>	<u>3,031,035</u>
持作出售資產	10	<u>—</u>	<u>2,433,706</u>
		<u>2,830,504</u>	<u>5,464,741</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,209,451	1,226,680
合約負債		133,733	222,978
預收租金		28,551	41,214
租賃負債		19,995	24,726
銀行貸款		476,057	586,434
即期稅項		708,490	705,728
		<u>2,576,277</u>	<u>2,807,760</u>
與持作出售資產直接相關之負債	10	<u>—</u>	<u>4,763,713</u>
		<u>2,576,277</u>	<u>7,571,473</u>
流動資產／(負債)淨值		<u>254,227</u>	<u>(2,106,732)</u>
總資產減流動負債		<u>2,204,432</u>	<u>(113,848)</u>

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
租賃負債	46,137	55,067
銀行貸款	92,756	39,304
遞延稅項負債	168,068	186,315
	<u>306,961</u>	<u>280,686</u>
資產／(負債)淨值	<u>1,897,471</u>	<u>(394,534)</u>
資本及儲備		
股本	133,687	112,883
儲備	1,486,056	(787,693)
本公司權益股東應佔總權益／(虧絀)	1,619,743	(674,810)
非控股權益	277,728	280,276
總權益／(虧絀)	<u>1,897,471</u>	<u>(394,534)</u>

1 一般資料及編製基準

金輪天地控股有限公司(「**本公司**」)於二零一二年四月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份自二零一三年一月十六日起於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱「**本集團**」)主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)以本公司主要附屬公司經營所在主要經濟環境之貨幣人民幣(「**人民幣**」)(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

截至二零二六年六月三十日止六個月的此等中期財務報表乃根據國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際會計準則第34號中期財務報告編製，並應與本集團於二零二五年十二月三十一日及截至該日止年度之上一年度綜合財務報表(「**上一年度財務報表**」)一併閱覽。有關報表並不包括根據國際財務報告準則會計準則編製的一套完整財務報表所需的全部資料。然而，已載入經選定的說明附註以解釋對於了解自上一年度財務報表以來本集團財務狀況及表現變動有重大影響的事件及交易。

此等中期財務報表已獲本公司董事(「**董事**」)於二零二六年八月二十七日授權刊發。

在編製此等中期財務報表時，管理層對未來作出了判斷和估計，包括與氣候相關的風險和機會，有關判斷和估計會影響本集團會計政策的應用以及資產和負債、收入和支出的報告金額。實際結果可能與此等估計不同。

管理層在應用本集團會計政策時所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與上一年度財務報表所述者相同。

(a) 與持續經營有關之重大不明朗因素

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣1,644,997,000元。撇除債務重組的一次性及非核心經營收益約人民幣1,690,934,000元的影響，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣45,937,000元。於二零二六年六月三十日，賬面總值約人民幣217,201,000元的還款違約銀行借款已到期並須按要求償還，以及一年內到期的借款約為人民幣258,856,000元。於同日，本集團的現金及現金等價物僅約人民幣77,404,000元。

於二零二六年六月三十日，本集團的投資物業、已竣工待售物業及發展中待售物業分別約為人民幣1,180,080,000元、人民幣769,763,000元及人民幣1,294,955,000元。當前房地產行業出現持續波動，可能會給本集團帶來日益增加的經營困難，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。

儘管存在上述情況，簡明綜合務報表已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新資金以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二零二六年六月三十日起計至少十八個月期間的本集團現金流量預測，且基於以下考量，認為本集團將能夠為其未來融資需要及營運資金提供資金：

- (i) 管理層正在與借款的貸款人及債權人磋商，將該等借款以及貿易及其他應付款項的還款日期延長至本集團有足夠營運資金償還該等借款以及貿易及其他應付款項的日期；
- (ii) 管理層正在制定及密切監察本集團的業務策略，以從其現有營運(包括加快物業及投資物業的銷售及應收款項的收取，同時採取更嚴格的成本控制措施，以控制可支配的資本支出)中產生現金流量；及
- (iii) 管理層正積極與各金融機構接洽，以尋求新融資信貸及重續現有信貸額度，從而補充本集團的營運資金及支持其持續經營。

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簡明綜合財務報表。

儘管存在上述考量，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簡明綜合財務報表中反映。

2 本集團採納的國際財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用下列國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本（「該等修訂本」），該等修訂本自二零二六年一月一日開始的本集團年度期間強制生效，以編製本集團的中期簡明綜合財務資料：

國際財務報告準則第9號及國際財務 金融工具的分類及計量的修訂
報告準則第7號修訂本

國際財務報告準則第9號及國際財務 依賴自然條件的電力合約
報告準則第7號修訂本

國際財務報告準則會計準則修訂本 國際財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11卷

於本中期期間應用該等修訂本對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或該中期簡明綜合財務資料所載的披露資料並無重大影響。

3 收益及分部報告

本集團之主要業務為從事物業開發、物業租賃以及酒店營運。按照內部就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理層呈報資料的相同方式，本集團已識別三個經營及可呈報分部。

(a) 收益分拆

按業務類別及客戶地理位置劃分的收益分拆如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
物業開發	253,649	176,903
物業租賃	43,037	63,596
酒店營運	45,669	47,624
	<u>342,355</u>	<u>288,123</u>
收益總額	<u>342,355</u>	<u>288,123</u>
按客戶地理位置分拆		
中國內地	<u>342,355</u>	<u>288,123</u>

按確認收益時間分拆之客戶合約收益於附註3(b)披露。

(b) 有關損益、資產及負債資料

按確認收益時間分拆之客戶合約收益，以及就資源分配及期內分部表現評估而提供予本集團最高行政管理人員有關本集團可呈報分部的資料列載如下。由於分部資產及負債並未定期提供予主要經營決策者作資源分配及表現評估，故並未呈列有關分部資產及負債。

截至六月三十日止六個月	物業開發		物業租賃		酒店營運		總計	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
根據國際財務報告準則第15號的								
範圍：								
客戶合約收益								
- 時間點	253,649	176,903	-	-	-	-	253,649	176,903
根據國際財務報告準則第16號的								
範圍：								
租賃								
- 租金收入	-	-	43,037	63,596	45,669	47,624	88,706	111,220
可呈報分部收益	<u>253,649</u>	<u>176,903</u>	<u>43,037</u>	<u>63,596</u>	<u>45,669</u>	<u>47,624</u>	<u>342,355</u>	<u>288,123</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(67,530)</u>	<u>24,915</u>	<u>14,075</u>	<u>35,262</u>	<u>10,247</u>	<u>2,955</u>	<u>(43,208)</u>	<u>63,132</u>

(c) 可呈報分部溢利或虧損之對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
可呈報分部(虧損)/溢利	(43,208)	63,132
投資物業公平值變動	(140,228)	(68,506)
其他收入、開支、收益及虧損	1,803,042	15,902
未分配總部及公司開支	(6,209)	(6,466)
融資成本	(9,440)	(11,566)
應佔聯營公司虧損	(163)	(705)
應佔合營企業虧損	(3,360)	(30,399)
除稅前綜合溢利/(虧損)	<u>1,600,434</u>	<u>(38,608)</u>

4 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(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	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款利息	(14,389)	(23,662)
應付一名董事款項利息	(103)	—
租賃負債利息	(2,348)	(3,660)
加：資本化至開發中待售物業及開發中投資物業的利息開支	7,400	15,756
	<u> </u>	<u> </u>
非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融負債的總利息開支	<u>(9,440)</u>	<u>(11,566)</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
(b) 其他收入、開支、收益及虧損		
轉讓事項收益(定義見附註10)	1,690,934	—
股息及利息收入	382	26
政府補助	2	30
提早終止租約之補償收入	752	1,607
終止物業銷售合約之補償收入	288	391
外匯收益淨額	136,533	3,271
其他金融資產之公平值變動淨額	(24,315)	10,558
提前贖回保險之退保虧損	—	(609)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(1)	573
貿易及其他應收款項的減值虧損	(1,187)	—
捐款	(10)	(328)
其他	(336)	383
	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>1,803,042</u>	<u>15,902</u>
(c) 其他項目		
已售物業成本*	234,130	145,891
已竣工待售物業的減值虧損撥備／(撥回)*	15,226	(53,490)
賺取租金之物業所產生的直接營運開支*	17,103	11,556
使用權資產的減值虧損撥備*	—	9,197
物業、廠房及設備折舊	27,107	26,110
	<u> </u>	<u> </u>

* 計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「銷售成本」。

5 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
– 中華人民共和國(「中國」)企業所得稅(「企業所得稅」)	7,727	17,308
– 土地增值稅(「土地增值稅」)	74	111,116
遞延稅項	(48,346)	48,801
	<u>(40,545)</u>	<u>177,225</u>

由於兩個期間內於開曼群島及英屬處女群島註冊成立之公司無須繳納任何稅項，故並無就該等公司確認任何稅項撥備。

香港利得稅撥備乃按期內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間根據利得稅兩級制屬合資格公司的附屬公司除外。由於本集團於該兩個期間內並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

企業所得稅撥備乃以適用位於中國的附屬公司的相應企業所得稅率為依據，有關稅率乃按照中國相關所得稅規則及法規而釐定。

土地增值稅乃就地價增值按介乎30%至60%的累進稅率繳納，地價增值即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括就收購土地使用權所付款項、土地開發或新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及構築物的估值、有關轉讓房地產的應繳稅項以及財政部規定的其他可扣減項目)。除上述扣減外，物業開發商亦可享有額外扣減，等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施建設成本的20%。

6 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
本公司權益股東應佔盈利／(虧損)	<u>1,644,997</u>	<u>(215,772)</u>
股份數目		
用於計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的年內已發行普通股加權平均數	<u>180,745,081</u>	<u>179,902,000</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。因此，兩個期間之每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

7 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團並無重大變動。

(b) 收購及出售自用資產

截至二零二六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45,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣5,227,000元)。截至二零二六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7,837,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣475,000元)。截至二零二六年六月三十日止六個月，添置投資物業的成本為人民幣1,416,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣25,388,000元)。截至二零二六年六月三十日止六個月，若干已出售投資物業的成本為人民幣39,218,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣17,279,000元)。於兩個期間，概無投資物業轉撥至廠房、物業及設備。

(c) 減值虧損

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團評估使用權資產的可收回金額。本集團並無於截至二零二六年六月三十日止六個月撇減使用權資產(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣9,197,000元於「銷售成本」確認)。對可收回金額的估計乃根據一名獨立合資格專業估值師採用收入法經參考自現有租約收取的物業租金收入(該收入按適當期限收益率資本化)而作出且已就復歸權益作出適當撥備。可收回金額所依據的公平值歸類為第三級計量。

(d) 估值

按公平值列賬持作租金收入之投資物業及土地及樓宇之估值已於二零二六年六月三十日由獨立及合資格專業估值師更新，使用之估值技術與上一年度財務報表所使用者相同。

由於該更新，期內已就投資物業公平值變動於損益確認虧損淨額人民幣140,228,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損淨額人民幣68,506,000元)。

(e) 轉撥至持作出售資產

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

8 其他金融資產

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
按公平值計入損益計量的金融資產			
– 非上市股本證券	(i)	134,151	158,466
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的金融資產			
– 非上市股本證券	(ii)	91,638	–
非流動資產下呈列的款項		<u>225,789</u>	<u>158,466</u>

附註：

- (i) 非上市股本證券指廈門國際銀行股份有限公司的股權，該銀行為一間於中國成立的持牌商業銀行，主要從事銀行業務、零售銀行及融資業務。賬面值於兩個報告期間結束時按公平值計量。於報告期間結束時，總賬面值約人民幣134,151,000元(二零二五年：人民幣158,466,000元)已抵押予一間銀行，以為本集團獲授的若干銀行融資作擔保。

- (ii) 按公平值計入其他全面收益的金融資產指本集團保留於發行人集團相關資產控股公司(定義見附註10)的5%非上市股權，其於截至二零二六年六月三十日止六個月完成債務重組後確認。該股權已予抵押作為發行人根據債務重組發行的新票據的擔保，並受出售限制所規限。

9 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要包括自持投資物業及分租物業的應收租金。銷售物業之代價須根據相關買賣協議條款收取。然而，本集團可按酌情基準向若干客戶授予更長信貸期。

截至報告期末，按提供服務日期所呈列貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
1年內	95,230	84,860
1年至2年	14,225	—
	109,455	84,860
貿易應收款項	112,390	85,382
減：信貸虧損撥備	(2,935)	(522)
	109,455	84,860
應收聯營公司及合營企業款項	100,819	104,730
其他應收款項	316,190	317,296
應收前附屬公司款項	592,957	616,577
減：信貸虧損撥備	(654,860)	(679,706)
按攤銷成本計量的金融資產	464,561	443,757
給予承包商的墊款	78,298	107,622
其他預付稅項	46,467	36,546
	589,326	587,925

10 持作出售的出售組別

於二零二四年十二月至二零二五年十二月期間，涉及本集團的若干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Mega Drive Company Limited (「**發行人**」)向計劃債權人(「**計劃債權人**」)發行新票據而清償。重組受本公司與名列其中的初始參與債權人訂立日期為二零二四年十一月二十一日之重組支持協議(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**」)規管。重組支持協議涉及發行人、其若干附屬公司(各自為「**發行人附屬公司**」，統稱為「**發行人附屬公司**」連同發行人統稱為「**發行人集團**」)，其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及一間酒店業務。根據重組，本集團轉讓發行人集團的收益歸計劃債權人所有(該轉讓連同重組計劃項下的所有相關債務清償及解除安排統稱為「**轉讓事項**」)。於二零二五年五月十六日，本公司股東批准(其中包括)轉讓事項，其根據聯交所證券上市規則構成非常重大出售事項。計劃的所有先決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二十四日，已獲得大多數計劃債權人的必要同意，而計劃截止日期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的監管批准當日後第15個營業日(以較早者為準)。

於二零二五年十二月三十一日，發行人集團於簡明綜合財務報表中被分類為持作出售的出售組別，而範圍內債務則相應被分類為與持作出售資產直接相關之負債。有關重組的進一步詳情載於本公司日期為二零二五年一月二十四日、二零二五年五月十二日、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。

於二零二六年六月二十六日，在經延長截止日期內，重組的所有先決條件均已妥為達成，重組已正式完成。根據重組支持協議的條款，未償還優先票據及相關銀行貸款，連同所有相關擔保及責任已悉數解除及履行。於重組完成後，本集團失去對發行人集團的控制權，因此不再符合分類為持作出售的出售組別的資格，並自該日起於本集團的簡明綜合財務報表中終止確認。

作為重組安排的一部分，本公司向計劃債權人發行30,519,515股新普通股份，佔本公司經擴大已發行股本約14.50%，而本集團保留相關資產控股公司5%的股權。債務重組及失去發行人集團控制權產生的收益淨額，連同有關新股份發行的股份溢價變動載列如下。

轉讓事項收益的對賬如下：

	附註	截至 二零二六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
相關資產控股公司5%股權的公平值		91,638
優先票據		3,181,052
應付優先票據利息		626,490
財務擔保合約		<u>291,105</u>
		4,190,285
減：		
出售以下項目的附屬公司資產淨值：		
物業、廠房及設備		(236,160)
投資物業		(2,085,200)
受限制銀行存款		(3,552)
現金及現金等價物		(4,237)
其他應付款項及應計費用		3,552
遞延稅項負債		<u>508,471</u>
		(1,817,126)
轉讓事項直接應佔交易成本		(37,293)
發行新股份		(20,804)
與發行新股有關的股份溢價(附註)		<u>(624,128)</u>
轉讓事項收益	4(b)	<u><u>1,690,934</u></u>

附註：根據重組支持協議，本公司向計劃債權人發行新股份，並根據範圍內債務的未償還應計利息94,612,000美元按比例分配，以結清該等應計利息，因此產生股份溢價91,560,000美元(相當於人民幣624,128,000元)。

11 貿易及其他應付款項

截至報告期末，基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
180天以內	53,631	359,717
181至365天	349,993	162,239
1年以上	299,118	219,395
貿易應付款項總額	702,742	741,351
其他應付款項	298,073	268,002
應付一名董事款項	5,906	4,335
應付聯營公司及合營企業款項	202,730	212,992
	1,209,451	1,226,680

業務回顧

二零二六年實屬非比尋常的一年，本公司已成功完成涉及本金總額約507百萬美元的境外債務重組，並通過香港法院批准的計劃安排實施。根據該計劃，計劃債權人解除其對本公司及其附屬公司債務人的申索，以換取一間於英屬處女群島新註冊成立、持有部分資產之特殊目的機構發行的新票據及本公司新發行的普通股。

隨著境外債務重組成功完成，對深耕中國內地房地產市場的本公司而言，迎來了一個關鍵轉折點，本公司終於實現突破，並開啟了嶄新篇章。本公司已清償507百萬美元的賬面負債，並化解了債務風險。展望未來，本公司將以更健康穩健的財務狀況邁向新階段，擺脫沉重負擔，為長期可持續發展奠定堅實基礎。

過去幾年，中國內地房地產市場持續面對挑戰，導致本集團經營狀況持續低迷。於報告期內，本集團實現合約銷售額僅為人民幣167.1百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣302.2百萬元)。於報告期內，物業租賃收入減少約32.3%至約人民幣43.0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣63.6百萬元)。然而，與去年同期相比，酒店營運業務相對保持穩定。於報告期內，物業租賃及酒店營運的平均入住率分別約為76% (截至二零二五年六月三十日止六個月：82%)及76% (截至二零二五年六月三十日止六個月：76%)。過去幾年，在開發房地產業務受阻的情況下，本集團將繼續物色代建項目以穩定本公司的正常運營。

物業開發

合約銷售

本集團現有逾5個在售項目。截至二零二六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167.1百萬元(二零二五年六月三十日：人民幣302.2百萬元)及約14,767平方米(二零二五年六月三十日：28,283平方米)。

物業銷售

截至二零二六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253.6百萬元，約21,185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11,973元。

於二零二六年六月三十日，未確認總合約銷售額為約人民幣241.2百萬元。該等未確認合約銷售額預期將於二零二六年下半年相關項目完工並交付時予以確認。

本集團的土地儲備

受經濟環境疲弱所影響，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團在收購新土地方面採取了更謹慎的方式。因此，於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無收購任何新土地，亦無投資任何新合營企業或聯營公司。

於二零二六年六月三十日，本集團總土地儲備的建築面積為640,072平方米，包括110,669平方米已竣工但未售出物業、32,130平方米自用物業、118,141平方米已竣工投資物業、185,720平方米開發中物業及193,412平方米合營企業及聯營公司開發的物業。

物業租賃

於二零二六年六月三十日，本集團已竣工總建築面積為約118,141平方米的投資物業。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團投資物業的整體出租率為約76%。

地鐵租賃及營運管理業務

於二零二六年六月三十日，本集團於南京擁有1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1,236平方米。於二零二六年六月三十日，整體出租率約85%。

酒店營運

於二零二六年六月三十日，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，以及無錫金輪如家商旅酒店。該四間酒店的客房總數為543間。於截至二零二六年六月三十日止六個月，該四間酒店於報告期內的平均客房入住率為約77%。

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。

於二零二六年六月三十日，本集團的主要投資為其於廈門國際銀行股份有限公司之股本投資。本集團擁有廈門國際銀行股份有限公司的61.5百萬股(二零二五年十二月三十一日：61.5百萬股)非上市權益股份，賬面值為約人民幣134.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣158.5百萬元)。

於二零二六年六月三十日，本集團持有保留於發行人集團相關資產控股公司的5%非上市股權，其於截至二零二六年六月三十日止六個月完成債務重組後確認。該股權已予抵押作為發行人根據債務重組發行的新票據的擔保，並受出售限制所規限。

展望

展望未來，隨著債務重組已告落幕，本公司在債務負擔減輕、資產結構更趨優化，以及戰略方向更為明確的支撐下，已準備好迎接新一輪的發展機遇。本公司將繼續着力回收在建項目及現有存貨的銷售款項，加快南京、揚州和無錫存貨出售步伐。截至二零二六年六月三十日止六個月，物業租賃及酒店的平均入住率分別下降至76%及77%。下半年應關注其能否穩定並扭轉下降趨勢。本公司將於下半年繼續穩定現金流。

財務回顧

經營業績

收益

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

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年 (未經審核)		二零二五年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發	253,649	74.1	176,903	61.4
物業租賃	43,037	12.6	63,596	22.1
酒店營運	45,669	13.3	47,624	16.5
總計	<u>342,355</u>	<u>100.0</u>	<u>288,123</u>	<u>100.0</u>

本集團的收益主要來自銷售已開發物業，佔截至二零二六年六月三十日止六個月收益約74.1%（截至二零二五年六月三十日止六個月：61.4%），物業租賃租金收入佔其截至二零二六年六月三十日止六個月收益約12.6%（截至二零二五年六月三十日止六個月：22.1%）及酒店營運收入佔截至二零二六年六月三十日止六個月收入約13.3%（截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%）。收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣288.1百萬元增加約18.8%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣342.4百萬元，此乃主要由於本期間本集團物業開發產生的收益增加所致。

物業開發

物業開發業務的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣176.9百萬元增加約43.4%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣253.6百萬元。該增加乃主要由於銷售的總建築面積增加所致。

物業租賃

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業租賃的收益減少約32.3%至約人民幣43.0百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣63.6百萬元）。該減少主要由於地鐵站租金收入減少所致。

酒店營運

酒店營運業務相對維持穩定。截至二零二六年六月三十日止六個月，酒店營運的收益下跌約4.1%至約人民幣45.7百萬元（截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣47.6百萬元）。

銷售成本

下表載列於所示期間本集團的銷售成本明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二六年 (未經審核)		二零二五年 (未經審核)	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業開發				
– 購地成本	77,725	24.9	59,367	38.4
– 建築成本	145,925	46.8	63,597	41.1
– 資本化融資成本	29,346	9.4	22,591	14.6
– 稅項開支	909	0.3	336	0.2
存貨減值	15,226	4.9	(53,490)	(34.6)
小計	269,131	86.3	92,401	59.7
物業租賃	17,103	5.5	20,753	13.4
酒店營運	25,441	8.2	41,556	26.9
總計	311,675	100.0	154,710	100.0

銷售成本由截至二零二五年六月三十日止六個月約人民幣154.7百萬元增加約101.5%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣311.7百萬元，此乃主要由於物業開發的銷售成本增加，與銷售已開發物業產生的收入增加一致。

毛利及毛利／(損)率

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月錄得毛利約人民幣30.7百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣133.4百萬元)。本集團因物業開發活動產生毛損，主要由於為提高銷量及增加存貨減值虧損而降低售價所致。

物業租賃的毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的約67.4%減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約60.3%。該減少主要由於出租率下降所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月本集團的酒店營運錄得約44.3%的毛利率，而截至二零二五年六月三十日止六個月的毛利率約為12.7%。

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二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日各有關期末重估。

截至二零二六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140.2百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：公平值虧損約人民幣68.5百萬元)。產生未變現重估虧損的主要原因是經濟下行對投資物業的市值造成負面影響。

其他收入、開支、收益及虧損

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月就其他收入、開支、收益及虧損錄得收益淨額約人民幣1,803.0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：收益淨額約人民幣15.9百萬元)。截至二零二六年六月三十日止六個月的收益淨額主要包括外匯收益淨額人民幣136.5百萬元及轉讓事項收益人民幣1,690.9百萬元。

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二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣15.5百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣8.5百萬元。該減少主要由於期內合約銷售額減少所致。

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、土地使用稅以及印花稅。

行政開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣61.2百萬元增加至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣71.6百萬元，較去年同期增加約17.0%。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團繼續保持嚴格的成本控制政策，包括控制員工人數，全員減薪及減少年終獎金。

融資成本

融資成本主要包括銀行貸款及租賃負債的利息開支。融資成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣11.6百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣9.4百萬元，該減少主要由於銀行貸款減少所致。

期間溢利／(虧損)

本集團錄得截至二零二六年六月三十日止六個月的溢利約人民幣1,641.0百萬元，主要由於期內確認境外債務重組收益所致。撇除債務重組收益的影響後，本集團錄得期間虧損約人民幣50.0百萬元，主要受房地產的業務環境嚴峻所影響，導致投資物業出現公平值虧損及物業開發出現毛損所致。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘為約人民幣99.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣88.7百萬元)，包括受限制銀行存款約人民幣22.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣18.9百萬元)。現金及銀行結餘增加乃主要由於截至二零二六年六月三十日止六個月物業銷售所得款項增加所致。

違反貸款協議及若干貸款融資項下出現交叉違約

於二零二六年六月三十日，賬面總值約人民幣217,201,000元的還款違約銀行貸款已到期並須按要求償還，而上述銀行貸款以本集團約人民幣6,193,000元的資產及發行人集團約人民幣1,298,000,000元的部分資產作抵押，該等資產已於轉讓事項完成後自本集團簡明綜合財務報表終止確認。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。截至本公告日期，本集團就上述銀行貸款仍處於違約狀態，而銀行並無要求立即償還該等銀行貸款。

借款成本

本集團截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間的平均借款成本按已支付及應付利息開支總額除以平均銀行及其他借款總額計算，分別約為5.5%和7.5%。

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。於二零二六年六月三十日，本集團的資產負債比率約24.7% (二零二五年十二月三十一日：不適用)。

本集團負債資產比率(總債務減合約負債除以總資產)於二零二六年六月三十日約為57.5%，二零二五年十二月三十一日則約為102.3%。

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。若干銀行存款及銀行借款乃以港元或美元計值。外幣匯率波動已對並將繼續對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。本集團目前並無任何外幣對沖政策，惟管理層密切監控外匯風險及將在必要時考慮對沖重大外幣風險。

或然負債

本集團一般就其客戶的按揭貸款向銀行提供擔保，以撥付客戶購買本集團物業的款項。本集團的擔保於銀行收到客戶有關物業的個人物業所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何上述客戶於各擔保期內拖欠按揭付款，則銀行可能要求本集團償還該違約客戶按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。

於二零二六年六月三十日，本集團為其客戶向銀行作出的按揭貸款擔保為約人民幣2.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2.7百萬元)。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

於二零二六年六月三十日，本集團於香港及中國內地聘有合共約456名(二零二五年十二月三十一日：517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

根據本公司可獲得的公開資料及就董事所深知，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。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則所載的守則條文及其大部分建議最佳常規。

董事會將繼續檢討及監控本公司的常規，以維持及改進其高水平的企業管治常規。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定其具體職權範圍以說明該委員會的職責及獲董事會授予的權力。審核委員會現時包括三名獨立非執行董事：李思強先生（主席）、陳志煒先生及王麗玲女士。彼等具備足以履行彼等職責的會計及財務管理專業知識以及商業經驗。

審核委員會的主要職責其中包括但不限於：檢討及監督本公司財務匯報過程、半年及全年業績、風險管理以及內部監控制度、本集團內部審計部門所進行內部審計職能的有效性、反貪污及舉報政策的執行情況並向董事會提供建議及意見。審核委員會與外聘核數師及本集團管理層開會，以確保審核結果獲得妥善處理。

審核委員會已審閱截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表及與本公司的管理層討論風險管理、內部控制及其他重要事項。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），並制定其具體職權範圍，明確處理其權力及職責。薪酬委員會現時包括兩名獨立非執行董事及一名執行董事，即獨立非執行董事陳志煒先生（主席）、執行董事王錦輝先生及獨立非執行董事王麗玲女士。

薪酬委員會的主要職責其中包括但不限於：就本公司各董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策向董事提出建議；評估各執行董事的表現；就各執行董事及高級管理人員的具體薪酬待遇條款向董事會作出推薦建議(已採納守則條文E.1.2(c)(ii)條項下之方法)；參考董事不時議決的企業方針及目標，檢討及批准與表現掛鈎的薪酬；以及根據上市規則第十七章審閱及批准股份計劃相關事宜，以及批准根據本公司購股權計劃授出購股權予合資格參與者。

提名委員會

本公司已成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並制定其具體職權範圍以說明該委員會的職責及獲董事會授予的權力。提名委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成，即執行董事王欽賢先生(主席)、獨立非執行董事李思強先生及獨立非執行董事王麗玲女士。

提名委員會的主要職責其中包括但不限於：定期檢討董事會的架構、人數及組成；就任何建議變動向董事會提出建議；物色及挑選獲提名出任董事的人選或就此向董事會提出建議；評核獨立非執行董事的獨立性；以及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會提出建議。

董事會所委任的董事，如屬委任新增董事，則須於其獲委任後的首次股東週年大會上接受股東選舉；如屬填補臨時空缺，則須於其獲委任後的首次股東大會上接受股東選舉。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則作為董事進行證券交易的守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均確認彼等於回顧期內已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六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

董事會議決於截至二零二六年六月三十日止六個月概不宣派任何中期股息。

根據特別授權發行新股份

待重組生效日發生後，本公司已向計劃債權人發行30,519,515股本公司新股(「新股」)，新股的分配比例按計劃債權人持有的當時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款項。有關該重組及發行新股的更多詳情，請參閱本公司於二零二五年三月三十一日的通函及於二零二六年六月二十六日的公告。

報告期末後事項

於截至二零二六年六月三十日止六個月後及直至本公告日期，概無發生可能影響本集團的重大其後事項。

登載中期業績及中期報告

本中期業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.gwtd.com.hk)登載。載有上市規則所規定所有資料的本集團截至二零二六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，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，本公司董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生及Tjie Tjin Fung先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事陳志煒先生、李思強先生及王麗玲女士組成。